

RAPPORT DE PRÉSENTATION

01.c

EXPLICATIONS DES CHOIX, JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DES
ÉLÉMENTS RÉVISÉS, INDICATEURS DE SUIVI



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire de la CC Chinon
Vienne et Loire en date du 05 mars
2020

approuvant le Plan local
d'urbanisme intercommunal valant
programme local de l'habitat.

Le Président,

Jean-Luc DUPONT



SOMMAIRE

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD..... 4

PRÉAMBULE..... 5

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME 5

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIÈRE DE PLU 6

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD 7

LES AMBITIONS ALLOUÉES AU PLU-H..... 7

LES QUATRE AXES DU PADD 9

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN..... 25

LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 26

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES..... 27

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS 27

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 36

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 40

2

PARTIE 5 : EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉLABORER LES OAP ET LE POA HABITAT .. 42

LA JUSTIFICATION DES OAP 43

LES OAP AMÉNAGEMENT..... 44

LA JUSTIFICATION DU POA HABITAT..... 47

PARTIE 6 : EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES 49

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS 50

LES ZONES URBAINES 50

LES ZONES À URBANISER..... 63

LES ZONES AGRICOLES..... 66

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 73

LE TABLEAU DES SURFACES..... 85

L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N..... 87

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT AU RÈGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES 88

LA PROTECTION DE LA TRAME VÉGÉTALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER..... 88

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL..... 96

LES ZONES DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE 97

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES..... 97

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 99

LES AUTRES TRAMES UTILISÉES..... 110

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS	111
EN TERMES DE ZONAGE	112
LA SUPERFICIE DES ZONES	112
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE	113
EN TERMES DE RÈGLEMENT	122
PARTIE 8: LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	127
LES INDICATEURS DE SUIVI	128
ANNEXE : LOCALISATION DES POTENTIELS EN « DIFFUS ».....	130
PÔLES.....	130
PÔLES DE PROXIMITÉ ET COMMUNES D'APPUI.....	142
COMMUNES RURALES RÉSIDENTIELLES.....	153

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Les orientations du PLUi-H de la Communauté de Communes de Chinon Vienne et Loire doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Les orientations du PLU de la commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la 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. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).
 - La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- 6
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.
 - La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a apporté plusieurs modifications pour les PLU, tant sur la procédure que sur le contenu du document. On retiendra principalement pour un territoire comme Chinon Vienne et Loire les évolutions relatives à la gestion des zones agricoles, naturelles et forestières.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de Chinon Vienne et Loire traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte des cadrages législatifs et réglementaires et des enjeux d'échelle supra-communale, notamment les réflexions menées dans le cadre du SCoT du Pays du Chinonais, dont l'élaboration a été menée quasi conjointement à celle du PLUi-H.

LES AMBITIONS ALLOUÉES AU PLUi-H

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHINON, VIENNE ET LOIRE a, d'une part, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sur l'intégralité du territoire couvert par la Communauté de Communes CHINON, VIENNE ET LOIRE (à savoir 16 communes à cette date), et a, d'autre part défini les objectifs poursuivis. Enfin, il a ouvert la concertation sur le même périmètre et en a précisé ses modalités.

Par délibération en date du 11 avril 2017 la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie aux communes d'Anché et Cravant-les-Coteaux suite à leur intégration au périmètre de la Communauté de Communes CHINON, VIENNE ET LOIRE par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2016. Cette délibération confirme les objectifs poursuivis tels que définis lors de la prescription de décembre 2015 avec un complément pour un objectif. Elle confirme et complète les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du 15 décembre 2015, en précisant qu'elles s'étendent au nouveau périmètre.

Par délibération en date du 11 janvier 2018 la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie à la commune de Chouzé-sur-Loire suite à son intégration au périmètre de la Communauté de Communes CHINON, VIENNE ET LOIRE à compter du 01 janvier 2018 par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2017. Cette délibération confirme les objectifs poursuivis tels que définis lors de la prescription de décembre 2015 et précisés par la délibération du 11 avril 2017. Elle confirme également les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du 15 décembre 2015 et complétées par la délibération du 11 avril 2017.

Pour rappel, les objectifs poursuivis, tels que définis dans la délibération du 15 décembre 2015 et complétés par la délibération du 11 avril 2017 sont les suivants :

- réfléchir sur le développement de la CCCVL dans les 10 ans à venir et traduire ce projet de développement durable dans le PLUI,
- offrir les conditions d'accueil pour permettre le développement de la population de la CCCVL à 10 ans,
- produire un habitat diversifié, durable répondant au parcours résidentiel et aux besoins de la population dans les 10 prochaines années,
- prendre en compte la mise en valeur des centres bourgs,
- renforcer le pôle de centralité de Chinon, conforter le pôle secondaire du Véron et maintenir un équilibre entre villes et campagne en permettant :
- le développement raisonné des bourgs et des hameaux structurés,
- un développement des zones urbaines tout en préservant les franges.
- prendre en compte les besoins en surface agricole utile et favoriser le maintien d'une agriculture et sa diversification,
- adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles normes de performance énergétique, les nouvelles formes d'habitat,
- définir de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser en fonction des formes urbaines et d'une approche raisonnée de l'aménagement en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration,
- identifier et préserver les zones sensibles du paysage et les espaces naturels riches en biodiversité qui font déjà ou feront l'objet d'un classement,
- protéger le patrimoine bâti et naturel tout en permettant son évolution notamment dans le cadre des activités touristiques,

- prendre en compte les risques naturels, sismiques et technologique,
- prévoir la mise en place d'équipements structurants,

prendre en compte les besoins de mobilité sur le territoire et créer les conditions d'une continuité et d'une cohérence des cheminements doux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H Chinon Vienne et Loire constitue le projet politique du territoire pour la période 2017-2030¹.

Il prend appui sur un travail, partagé et concerté avec les élus, les acteurs du territoire, la population, les Personnes Publiques Associées et Consultées, de diagnostic et d'état initial de l'environnement mis en perspective sous forme d'enjeux. Ces enjeux, présentés au Forum des conseillers municipaux du 18 mai 2017, ont permis de dégager les 1^{ères} grandes orientations auxquelles le PADD devait répondre.

Comment dépasser l'ambiguïté d'un territoire qui créé beaucoup d'emplois, offre un cadre de vie des plus agréables et enviés, dispose d'une offre en commerces, services et équipements diversifiée et de grande qualité

mais qui ne parvient pas à accueillir de nouveaux habitants et donc à endiguer un vieillissement marqué de sa population ?

- ✓ Communiquer sur les atouts du territoire (marketing territorial), notamment vis-à-vis des jeunes ménages.
- ✓ Poursuivre la dynamique économique en confortant la diversification du tissu économique local pour offrir un large panel de type d'emplois, permettant notamment de répondre à la demande d'une population active féminine.
- ✓ Améliorer l'accessibilité au territoire depuis et vers l'extérieur.
- ✓ Offrir des logements adaptés à l'accueil d'une population plus jeune tant en termes de budget (locatif, primo-accession) que de taille (appartement, habitat individuel dense)

8

Comment construire le développement du territoire de CHINON, VIENNE et LOIRE dans sa globalité, afin que tout le monde y trouve sa place et qu'il puisse s'affirmer au sein de l'espace ligérien entre la métropole tourangelle et l'agglomération saumuroise ?

- ✓ Ouvrir le territoire sur l'axe ligérien, axe de flux prépondérant et vecteur de développement touristique important.
- ✓ Conforter Chinon dans son rôle moteur dans la stratégie de développement du territoire.
- ✓ Affirmer l'existence d'un pôle secondaire à travers l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qu'il convient d'asseoir.
- ✓ Permettre au maillage des communes résidentielles d'appui de poursuivre une croissance modérée pour répondre aux besoins de proximité de leurs habitants.
- ✓ Assurer le maintien du niveau de population dans les communes rurales, tout en valorisant d'autres vocations pour ces communes (agricole, touristique ...).
- ✓ Déployer le très haut débit sur l'ensemble du territoire à échéance 2023 pour éviter la fracture numérique.
- ✓ Développer la mobilité sur le territoire, des personnes mais aussi dans une certaine mesure des services, afin notamment de répondre à la problématique du vieillissement structurel de la population et du maintien à domicile qui en découle.

Comment s'appuyer sur la qualité remarquable du patrimoine, des paysages et des milieux naturels pour pérenniser la valeur universelle exceptionnelle du territoire, autour de la prise en compte des usages correspondant à l'évolution de la demande sociale et des modes de vie ?

- ✓ Dépasser les « contraintes » pour en faire des atouts pour le développement du territoire demain.
- ✓ Trouver un équilibre entre protection et valorisation, entre permanence et innovation.

¹ Le PLU est élaboré sur une période de 13 ans, 2017-2030, afin de tenir compte des 3 ans d'élaboration du document 2017-2018-2019 (l'état des lieux de la consommation foncière des 10 années passées étant établi au 31/12/2016), et ensuite de 10 ans d'application (2020-2030)

Comment répondre à ces enjeux majeurs, impliquant de faire plus ou mieux, mais avec moins de moyens financiers (pour investir mais aussi pour gérer) et moins d'espaces disponibles pour se développer ?

- ✓ Être en capacité d'anticiper l'évolution du territoire (et ne pas la subir au coup par coup au gré des opportunités) en se définissant une stratégie : ligne directrice claire avec des éléments intangibles, mais aussi des éléments adaptables / réversibles.
- ✓ Changer les méthodes de travail pour être en capacité de mobiliser tous les acteurs du territoire autour de cette stratégie, afin qu'ils contribuent directement ou indirectement à sa mise en œuvre.
- ✓ S'engager dans la voie du « recyclage » généralisé (du bâti, des espaces urbains) et de l'innovation.

À partir de ces enjeux transversaux problématisés, des 1^{ères} pistes d'orientations dégagées, des projets en cours ou à l'étude sur le territoire et plus généralement des actions politiques engagées, de la prise de connaissance du projet de PADD du SCoT du Pays du Chinonais et de sa déclinaison en Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le projet de territoire Chinon Vienne et Loire 2030 a pu se construire par itération.

LES QUATRE AXES DU PADD

AXE 1. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT

A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

Construire le développement du territoire de Chinon Vienne et Loire dans sa globalité, afin que toutes les communes y trouvent leur place et qu'il puisse s'affirmer au sein de l'espace ligérien entre la métropole tourangelle et l'agglomération saumuroise, tout en rayonnant sur le nord de la Vienne.

L'affirmation du territoire de Chinon Vienne et Loire au sein de l'espace ligérien est légitime au regard de son poids économique. Mais elle doit reposer, à la fois, sur une certaine ambition démographique pour accompagner ce développement économique, et sur un travail de coopération tant avec la Métropole Tourangelle (contrats de réciprocité), qu'avec le Saumurois, le Loudunais, le Thouarsais et le Baugeois au sein de l'espace de réflexion « Confluence interrégionale » mis en place dans un premier temps pour contribuer aux SRADDET des 3 régions concernées.

Le SCoT du Pays du Chinonais, à son échelle de réflexion, dessine l'armature territoriale du Pays du Chinonais avec 3 niveaux :

- 1 pôle principal : Chinon,
- 5 pôles secondaires totalisant 8 communes : Avoine / Beaumont-en-Véron, Chouzé-sur-Loire, L'Île-Bouchard, Richelieu/ Chaveignes et Ste-Maure-de-Touraine / Noyant-de-Touraine
- 50 polarités communales.

Le passage à l'échelle du PLUi induit une vision plus fine de l'armature territoriale de Chinon Vienne et Loire avec l'introduction de 2 niveaux supplémentaires :

- 1 pôle urbain principal : Chinon,
- 1 pôle urbain secondaire : l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron
- 4 pôles de proximité : Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en Véron,
- 4 communes d'appui au pôle urbain de Chinon : St-Benoît-la-Forêt, Rivière, La Roche-Clermault, Cinais,
- 8 communes rurales résidentielles : Anché, Candes-St-Martin, Couziers, Lerné, Marçay, St-Germain-sur-Vienne, SeUILly, Thizay.

La structuration du territoire repose sur le renforcement de la polarité principale de Chinon et du pôle urbain secondaire de l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron en terme démographique, afin d'inscrire le territoire dans une vraie dynamique d'attractivité résidentielle qui lui fait défaut malgré tous les atouts dont il dispose. Ainsi il a été décidé, dans la continuité des orientations du PLH de 2016, que plus de la moitié des logements neufs à produire doivent l'être sur ces 2 pôles (soit environ 57 logements par an et 741 logements sur les 13 ans de la durée de vie du PLUi-H).

Cette bipolarité qui s'est mise en place depuis une quinzaine d'années est désormais clairement à affirmer dans une logique de complémentarité, tant en matière économique que d'équipements et de services. Même si sur ces deux derniers points, ces 2 agglomérations ne rayonnent pas sur le même bassin de vie (l'agglomération d'Avoine-Beaumont s'ouvrant sur le nord-Loire), ce qui implique une offre commune jusqu'à un certain niveau.

Il convient également désormais d'affirmer que les communes d'Avoine et Beaumont-en-Véron ne constituent qu'une seule et même agglomération dont il faut envisager l'évolution à cette échelle. Cette approche est d'autant plus importante, que cette agglomération est désormais très contrainte dans ses perspectives d'évolution spatiale avec la proximité du CNPE, la présence du risque d'inondation et la prégnance de terroirs viticoles de qualité à protéger. Son évolution repose donc désormais quasi exclusivement sur la densification, le renouvellement urbain, l'optimisation du bâti existant, avec l'affirmation d'un espace urbain mixte au long de la RD749 à l'échelle d'une agglomération de 4000/4500 habitants.

Au niveau de l'agglomération de Chinon, l'élaboration du PLUi-H a été l'occasion de reposer les bases du projet urbain de la ville, la précédente réflexion en la matière étant aujourd'hui datée (le PLU de Chinon a été approuvé en 2006) au regard :

- des changements de paradigme à l'œuvre depuis le Grenelle de l'Environnement, avec la nécessité d'économiser le foncier : confortement de l'urbanisation sur le plateau dans une logique de priorisation du renouvellement urbain et de la densification tant en matière de réponse aux besoins en logements que pour l'économie, les éventuelles extensions urbaines ne pouvant être justifiées que s'il n'est pas possible de répondre dans l'enveloppe urbaine aux besoins identifiés ;
- de la prise de conscience récente à l'échelle nationale de la nécessité de mettre en priorité d'action la revitalisation des centres-villes / centres-bourgs au risque sinon d'aller vers des problèmes économiques, sociaux et environnementaux très graves dans un avenir proche : organiser le projet urbain de Chinon autour de la revitalisation de son centre-ville qui ne peut se limiter à une vision réductrice à son seul cœur historique, la vitalité d'un centre-ville ne pouvant reposer seulement sur son attractivité touristique et commerciale ;
- de l'approche intercommunale du projet de PLUi-H : ouvrir Chinon sur la rive gauche de la Vienne (Avoine/Beaumont rayonnant sur le Véron et le nord-Loire), en structurant une nouvelle centralité à St-Lazare, dont il existe aujourd'hui des éléments dispersés, afin de répondre aux besoins en commerces, services et équipements des habitants de la rive gauche de la Vienne (communes de Chinon Vienne et Loire, mais aussi communes du nord-ricelai et du nord-Vienne) ; pour illustrer le propos, il faut savoir que dans un rayon de 5 km maximum (distance facilement réalisable à vélo) la population concernée représente déjà environ 3200 habitants (Chinon rive-gauche, Cinais, Rivière, La Roche-Clermault, nord de Ligré).

L'approche intercommunale implique par cohérence, de venir renforcer, à leur mesure, des communes proches de cette centralité de St-Lazare, en ce sens qu'elles apportent une complémentarité. C'est ainsi le cas pour la centralité de proximité constituée par les communes de Cinais et La Roche-Clermault qui disposent d'une petite offre de commerces, services et équipements pour les habitants de la rive gauche qu'il faut essayer de conforter. Si l'apport de population supplémentaire est assez délicate sur la commune de La Roche-Clermault, compte tenu de sa sensibilité patrimoniale et paysagère (reposant notamment sur des contraintes topographiques et la présence de terroirs viticoles de qualité), les marges de manœuvre sont un peu plus aisées au niveau du bourg de Cinais. L'urbanisation de la commune de Rivière, très dispersée, fait qu'elle s'inscrit en continuité de l'agglomération de Chinon, avec une piste cyclable en fonctionnement depuis 2018. Son mode d'urbanisation très distendu permet d'y envisager une densification et, malgré l'existence du risque d'inondation et de terroirs classés en AOC, il est aussi possible de prévoir une extension raisonnable de l'enveloppe urbaine du bourg. L'apport de population au niveau de cette commune doit donc permettre d'étoffer le potentiel d'habitants du bassin de vie sur lequel doit rayonner la polarité de St-Lazare.

L'approche intercommunale vient faire de St-Benoît-la-Forêt une commune d'appui au pôle urbain de Chinon en ce sens qu'elle héberge le pôle hôpital / clinique du chinonais, atout considérable aujourd'hui en milieu rural pour l'attractivité résidentielle du territoire, qui plus est avec une population vieillissante. Le maintien de possibilité d'évolution pour ce pôle hôpital / clinique est donc essentiel.

Au titre des communes, qui doivent disposer d'un potentiel d'accueil de logements suffisant pour permettre une légère augmentation de la population, on intègre des communes qui conservent aujourd'hui une offre en commerces, services, équipements et emplois

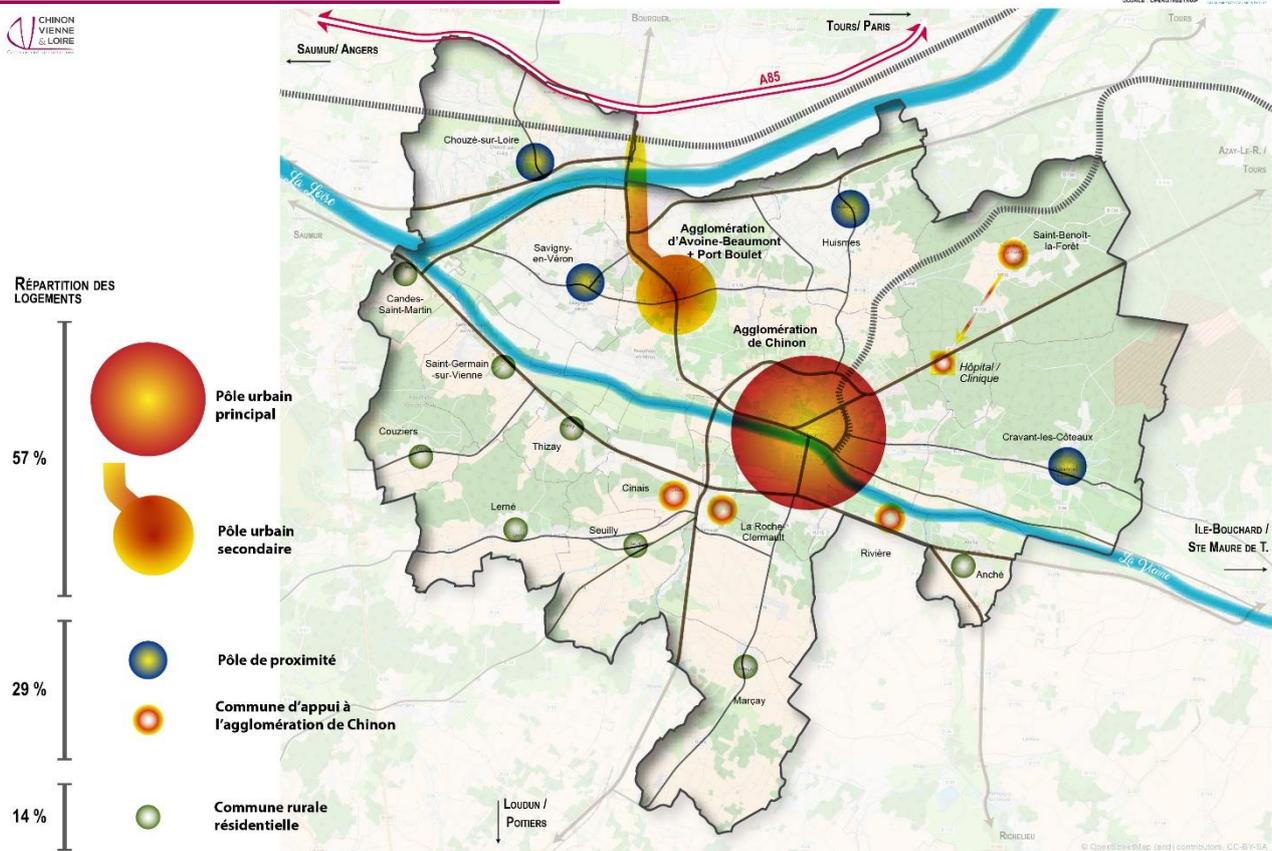
permettant une certaine autonomie de fonctionnement au quotidien d'où leur dénomination de « pôles de proximité » : Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en-Véron. Au-delà de l'évolution démographique, pour ces communes c'est aussi le maintien des vecteurs d'animation de la vie locale qui est à rechercher au quotidien.

Les communes d'appui à l'agglomération de Chinon et les pôles de proximité sont ainsi destinés à accueillir 29% de la production de logements neufs, soit environ 29 logements par an et 377 logements sur les 13 ans de la durée de vie du PLUi-H. La répartition entre ces 8 communes a été définie avant tout en fonction de la capacité des tissus urbains à accueillir de nouvelles constructions, des enjeux de structuration urbaine et des contraintes à un éventuel développement urbain par extension urbaine. Ainsi pour des communes comme Cravant-les-Coteaux et La Roche-Clermault, compte tenu du contexte viticole, des zones sous-cavées, de la sensibilité paysagère (et pour Cravant du risque d'inondation), le potentiel d'accueil retenu est d'une trentaine de logements. A l'inverse un bourg comme Savigny, à l'urbanisation assez distendue, présente des opportunités de structuration par des opérations organisées aboutissant à un potentiel d'environ 75 logements. Qui plus est, cette commune est située à proximité de l'agglomération d'Avoine / Beaumont très contrainte dans son développement, alors que la demande est présente du fait du pôle d'emploi existant et de la proximité de l'A85 et de la gare de Port-Boulet. Pour les autres communes de cette catégorie, la moyenne se situe autour d'un potentiel d'une cinquantaine de nouveaux logements.

Pour les autres communes dénommées « communes rurales résidentielles » la carte à jouer est plus celle du tourisme. En effet, si leur attractivité est avérée pour les résidences secondaires, les gîtes, les chambres d'hôtes, en revanche la disparition des commerces et services de proximité constitue souvent un frein à l'installation de nouveaux ménages. Ainsi en terme démographique, pour ces communes (Candes-St-Martin, Couziers, St-Germain-sur-Vienne, Léré, Seully, Thizay, Marçay, Anché) l'objectif est avant tout le maintien de la population, d'où un potentiel de logements neufs limité à 14% de l'ensemble des logements neufs produits, soit de l'ordre de 182 logements sur les 13 ans de la durée de vie du PLUi-H. La répartition de ce potentiel global entre les communes a été effectuée en prenant les mêmes critères que pour les communes d'appui et les pôles de proximité. Ainsi des communes communes comme Candes-St-Martin et Léré à la sensibilité patrimoniale et paysagère très forte disposent d'un potentiel d'une quinzaine de logements supplémentaires en neuf. La commune de Couziers, du fait de son caractère très peu urbanisé, dispose d'un potentiel d'une douzaine de logements neufs. Ensuite, pour les autres communes le potentiel se situe entre 20 et 35 logements.

PADD // Structuration et maillage du territoire

PLUi-H - CC CVL - Mai 2018



En termes de mode de développement urbain, dans la droite ligne des évolutions de la dernière décennie au niveau du contenu du code de l'urbanisme et des attentes de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

(CDPENAF), la priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomération. Tout un travail fin d'identification du potentiel théorique disponible au sein de ces enveloppes urbaines a été fait avec les élus de chaque commune. Comme le principe sera explicité plus loin, au niveau des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une différenciation a été faite entre ce potentiel « théorique » et le potentiel « réalisable » dans les 13 ans de la durée de vie du PLUi-H. Il n'est ainsi possible de justifier une extension des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations que si le potentiel « réalisable » au sein des enveloppes urbaines n'est pas suffisant par rapport au besoin, et que le contexte environnemental, patrimonial ou paysager du bourg ou de l'agglomération le permet.

Il convient également de préciser que certaines extensions des enveloppes urbaines physiquement existantes correspondent à des autorisations d'urbanisme déjà délivrées (DP valant division, PC) ou les CUB positifs.

La question du maintien d'un potentiel constructible dans les hameaux a été au cœur des discussions qui ont présidé à l'élaboration du PADD avec une approche différenciée en fonction de la typologie des communes.

Ainsi pour les pôles urbains, l'objectif principal étant clairement la structuration urbaine des agglomérations et l'apport de population au plus près des commerces, services, équipements et emplois, seuls des hameaux d'une taille conséquente ont été identifiés avec un potentiel de densification :

- Chinon : Le Grand Ballet, Les Vallées de Basse, Les Loges, Parilly,
- Avoine : Le Néman,
- Beaumont-en-Véron : Les Coudreaux, Le Pavillon / L'Esperderie, La Rue Chambert, Cité de La Durandière, La Maison de Pierre / Le Paradis, La Berrusserie / La Girardière, La Niverdière / Le Colombier.

Pour les pôles de proximité et les communes d'appui à l'agglomération de Chinon, là aussi la priorité a été donnée à la structuration urbaine des bourgs et à l'apport de population au plus près des commerces, services, équipements et emplois. Au niveau du potentiel constructible des hameaux les approches sont différenciées compte tenu à la fois de l'organisation de l'urbanisation sur les communes, des contraintes des PPRi et de la sensibilité paysagère et patrimoniale de certains bourgs :

- Chouzé-sur-Loire : enveloppe urbaine des hameaux de La Rue Basse, Le Richebourg, La Rue des Réaux, La Motte et du village de Port-Boulet calée sur la zone bleue du PPRi,
- Cinais : enveloppe urbaine du secteur Bagneux / Les Maussions (proximité immédiate du bourg) calée sur l'existant,
- Cravant-les-Coteaux : pas d'identification de hameau, étant entendu que le bourg est en 2 parties de part et d'autre du vallon,
- Huismes : sensibilité paysagère du bourg et présence de terroirs viticoles à protéger limitant ses possibilités d'extension et d'un autre côté présence de hameaux d'une taille significative desservis par l'assainissement collectif pour lesquels une densification au sein de l'enveloppe urbaine est retenue, Le Grand Ballet, La Mendiance, Les Gibernes / La Gaudinière, Le Moulin du Chêne / La Massonnière,
- La Roche-Clermault : le bourg de La Roche-Clermault ne disposant que de très peu de possibilités de densification (structure de village-rue) et étant contraint par la topographie, la présence de terroirs viticoles à protéger et de ce fait étant à forte sensibilité paysagère, depuis quelques décennies l'urbanisation s'est développée au Bas-Pays au débouché de la vallée du Négron dans la vallée de la Vienne ; dans ce contexte et du fait que les autres ensembles bâtis présents sur le territoire communal ne sont pas assez structurés et comportent souvent de enjeux agricoles, il a été décidé de permettre à la fois la densification du Bas-Pays et une petite extension urbaine pour répondre au statut de communes d'appui ;
- Rivière : enveloppe urbaine du secteur diffus localisé entre le bourg de Rivière et St-Lazare calée sur l'existant, le potentiel en densification y étant important,
- St-Benoît-la-Forêt : particularité de cette commune de clairière où le bourg est de taille très restreinte avec une urbanisation originellement organisée autour de la clairière sous forme de hameaux qui se sont étendus au fil du temps, ainsi que dans d'autres petites clairières au cœur de la forêt à proximité du pôle hôpital / clinique ; volonté de préserver la singularité d'un bourg au bâti ancien préservé marquée par le clocher de son église induisant une reconnaissance des hameaux existants afin de permettre leur densification (La Parenterie / La Charlottière, Les Basses-Cours, Les Hautes-Cours / La Girauderie, La Cabane / La Germonerie, La Bellasserie, La Béjauderie, Le Pins) avec un potentiel d'extension pour le secteur de La

Cornuelle pour répondre au statut de commune d'appui, dans la mesure où l'impact dans le paysage et pour l'activité agricole y est le moins dommageable,

- Savigny-en-Véron : enveloppe urbaine des hameaux de Roguinet et Bertignolles calée sur la zone bleue du PPRi.

Pour les communes rurales résidentielles, l'approche est différente et tient compte du contexte de chaque commune dans un souci de pragmatisme. En effet, la finalité pour ces communes, qui ne vont disposer que d'un potentiel d'environ 1 à 3 constructions par an, c'est bien que ce potentiel soit réaliste. Ainsi la logique a été de voir dans quelle mesure des constructions au coup par coup pouvaient se faire dans les enveloppes urbaines existantes, que ce soit au niveau des bourgs ou des hameaux, voire en légère extension quand cela n'interférerait pas avec des enjeux environnementaux, agricoles, patrimoniaux ou paysagers. En effet, pour ces communes le développement urbain sous forme organisée n'est guère adapté, car il n'y a quasiment plus d'opérateur privé intéressé compte tenu du niveau des prix de vente des terrains à bâtir. Il faut donc compter, pour mettre en œuvre de tels projets, essentiellement sur une intervention publique.

- Anché : le potentiel dans l'enveloppe urbaine du bourg permet de répondre aux besoins, compte tenu d'un tissu urbain assez distendu entre la rue du Grand Cos et la rue de La Papinière (identification de 2 secteurs à organiser) ;
- Candes-St-Martin : contraintes de développement très fortes au niveau du bourg (topographie, paysage, patrimoine) ne permettant d'envisager qu'un léger développement urbain sur la frange sud du bourg en cohérence avec les dispositions de la ZPPAUP et le Concours Maisons Passives Ligériennes organisé en 2011 ; absence de hameau suffisamment structuré pour y envisager un confortement ;
- Couziers : commune de clairière comme St-Benoît-la-Forêt avec donc un bourg de taille très restreinte ne permettant guère d'opportunités de densification et dont l'extension serait dommageable dans le paysage car remettant en cause l'identité première de ce bourg de clairière ; identification de l'enveloppe urbaine du hameau de La Poterie à proximité immédiate du bourg pour y permettre de boucher les dents creuses ; identification du hameau de La Roncheraie, dont l'enveloppe urbaine est plus importante que celle du bourg, avec une légère extension au sud pour venir en appui sur une petite route et offrir ainsi quelques possibilités de constructions ;
- Larné : léger confortement de la structure urbaine du bourg avec 2 petits sites à organiser en densification et reconnaissance de l'enveloppe urbaine de La Rochinerie / La Rue ;
- Marçay : compte tenu du faible potentiel en densification au niveau du bourg et surtout de sa très forte sensibilité patrimoniale et paysagère, seule une petite extension sous forme organisée en greffe sur le tissu urbain ancien y est prévue à l'ouest pour venir rejoindre le cimetière ; le potentiel d'accueil sur la commune se situe donc essentiellement sur le hameau de La Roberderie qui est plus grand que le bourg du fait d'un développement urbain important depuis 20 ans, et dans une moindre mesure du hameau du Petit Poizay en partie sur La Roche-Clermault également ; pour ces 2 hameaux une légère extension de l'enveloppe urbaine a été retenue ;
- St-Germain-sur-Vienne : commune à l'urbanisation très singulière avec 3 bourgs au long de la RD751 (La Chaussée, Rassay, Le Bourg) dont les possibilités de développement sont très contraintes par la topographie et le PPRi, et de nombreux secteurs d'urbanisation linéaire en appui sur les vallons perpendiculaires à la vallée de la Vienne ; il a donc été décidé de maintenir des possibilités de boucher des dents creuses dans ces secteurs d'urbanisation linéaire, voire à la marge y permettre une légère extension lorsque cela n'interférerait pas avec des enjeux environnementaux, agricoles, patrimoniaux ou paysagers (Vallée de Rassay, Les Rocages, Vallée de Crotte, Vallée des Veaux, La Jaminière / Le Fort) ;
- Seuilly : compte tenu des faibles possibilités de densification tant au niveau du bourg que du Coteau de Seuilly / Morin, le potentiel d'accueil de logements repose sur une extension urbaine au sud-ouest du bourg, dans la continuité de l'opération groupée de La Pièce du Portail au droit d'une urbanisation linéaire en sortie de bourg (le foncier est en partie maîtrisé par un opérateur public : Val Touraine Habitat) ;
- Thizay : identification de l'enveloppe urbaine du bourg étirée au long de la Vallée de Verrière complétée par 2 extensions sous forme organisée au plus près du centre-bourg en continuité notamment du dernier lotissement communal réalisé, en tenant compte des contraintes d'inondation par ruissellement dans le fond de la vallée et de la sensibilité paysagère des points hauts ; maintien d'un potentiel pour boucher les dents creuses au niveau du coteau de La Guiffardière face au centre-bourg.

13

B. INFRASTRUCTURES / MOBILITÉS

La thématique de la mobilité est de plus en plus prégnante dans les PLU quand on passe à l'échelle intercommunale. En effet, la réflexion intercommunale, à l'aune des évolutions législatives (Grenelle de l'Environnement, ALUR ...), conduit à renforcer la

hiérarchisation des communes au sein de l'armature urbaine en priorisant le développement sur les pôles urbains. Or ce discours ne peut être reçu par les élus des plus petites communes, mais aussi par les habitants, que si à côté les possibilités d'accéder aux commerces, services, équipements et emplois sont réelles. L'accessibilité automobile en général ne pose pas de problème car les infrastructures sont bien présentes, mais par contre l'ensemble de la population ne dispose pas d'un véhicule pour se déplacer, qui plus est dans un contexte de vieillissement structurel de la population.

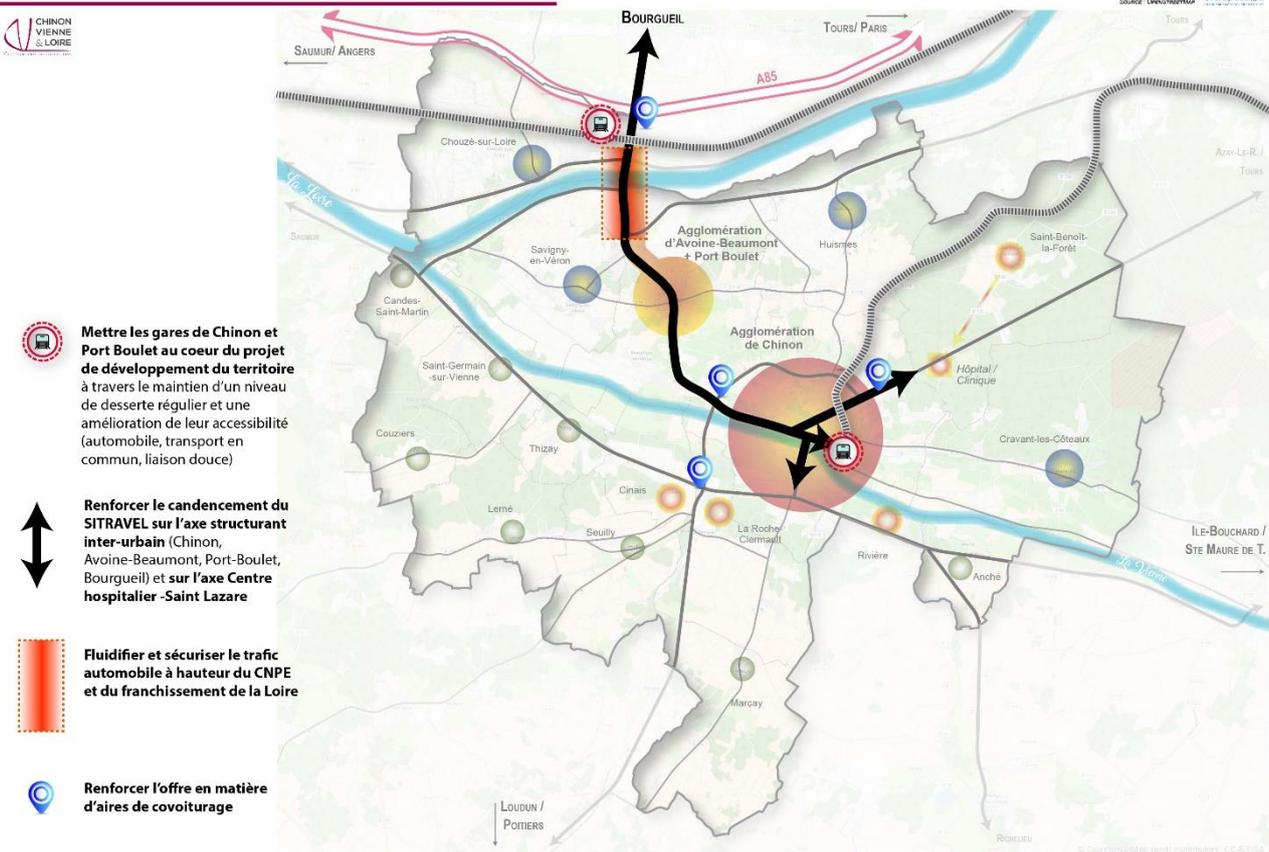
Le territoire de Chinon Vienne et Loire n'a pas échappé à la mise en exergue de cette problématique au cours de l'élaboration du PLUi-H. On peut même dire que le PLUi-H a été l'occasion d'une réelle prise de conscience des élus quant à l'importance de ce sujet pour le territoire. Des orientations fortes ont donc été prises en la matière dans le PADD, tel le confortement de l'offre en transport collectif (condition essentielle à l'attractivité d'un territoire rural) ou le développement des liaisons douces à différentes échelles (au sein des bourgs, au sein de l'agglomération de Chinon du fait de l'étalement urbain passé, entre certains bourgs et les pôles urbains). Sur cette question des liaisons on sait que tout ne se réalisera pas à l'échéance de ce PLUi-H, car pour certains tronçons les acquisitions foncières peuvent être compliquées ou les contraintes techniques non négligeables. Mais il est important que le PADD fixe des lignes directrices en la matière pour que petit à petit le maillage se densifie.

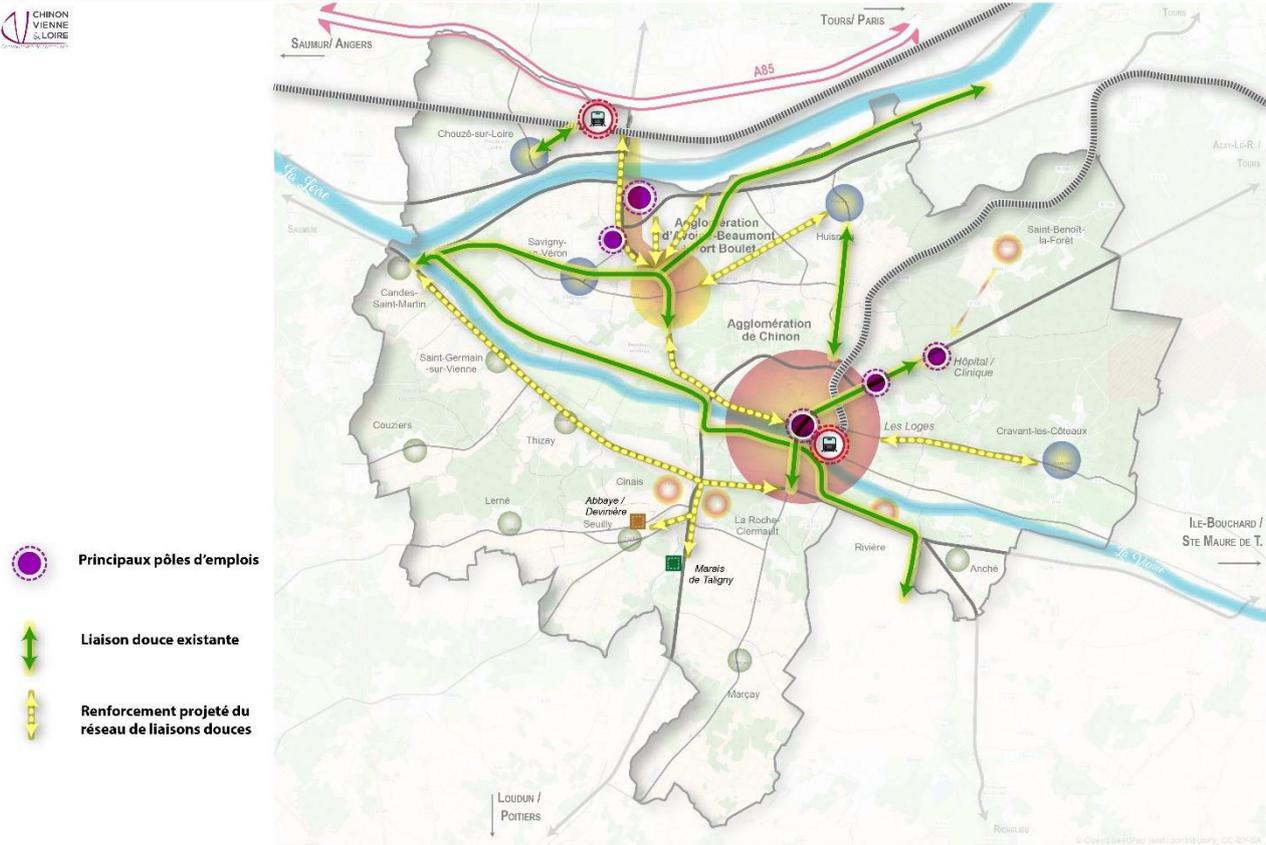
Dans le même esprit, le PLUi-H ne peut pas tout en matière de mobilité, ses outils demeurent limités (emplacements réservés). Il est en revanche important de fixer un grand objectif comme « Etudier les possibilités d'adaptation de l'offre de mobilité sur l'ensemble du territoire (notamment les communes aujourd'hui dépourvues de commerces et services) pour répondre aux besoins d'une population vieillissante et de personnes non motorisées (ex. : transport à la demande ...) », car cela induit nécessairement des choix en terme de développement urbain.

PADD // Déplacements automobiles et transports en commun

PLUi-H - CC CVL - Mai 2018 

14





C. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Concernant les équipements et les services, si le territoire est aujourd'hui globalement bien doté, il convenait avec ce PLUi-H de réaffirmer certains principes forts tenant notamment compte de certains enjeux déjà évoqués précédemment au niveau de la structuration et du maillage du territoire.

Si la mobilité constitue une problématique essentielle en milieu rural, le niveau de l'offre en services, notamment de santé, est un facteur essentiel de l'attractivité d'un territoire aujourd'hui. Or en la matière Chinon Vienne et Loire est relativement bien pourvu. Il est donc essentiel de mettre l'accent sur la nécessité de renforcer ce point fort en visant à mailler le territoire.

Au niveau des autres types d'équipements, là encore la question du maillage est essentielle afin que l'ensemble de la population du territoire dispose d'un minimum d'offre de proximité : maintien de l'offre existante dans les pôles de proximité et poursuite de la structuration d'un pôle de proximité à l'échelle de la rive gauche de la Vienne avec la création d'une salle pluriactivités sur le pôle d'équipements de Cinais. Il est également ressorti du diagnostic qu'aujourd'hui, au-delà des projets en cours, il n'y a pas de besoin à court terme d'équipement majeur sur les 2 pôles urbains. Néanmoins, ce PLUi-H court jusqu'en 2030, donc dans les 10 ans qui viennent de nouveaux projets structurants peuvent émerger. Il sera essentiel d'avoir à ce niveau une réflexion en termes de complémentarité entre les 2 pôles urbains.

En lien avec les réflexions en cours sur la revitalisation du centre-ville de Chinon, il a paru essentiel d'affirmer dans le PADD le rôle primordial des équipements dans la dynamique d'un centre-ville, et donc de la nécessité de conserver le cinéma en centre-ville, mais aussi de prendre le réflexe à chaque projet concernant des équipements (déplacement, création) de chercher d'abord une solution en centre-ville ou au plus près de celui-ci. Cela ne sera peut-être pas la solution de facilité, mais, compte tenu des flux engendrés par les équipements, leur localisation au plus près du centre-ville, quand l'emprise du projet le permet, doit être une priorité en terme de politique de développement urbain.

Par ailleurs, compte tenu de la contraction des budgets des collectivités, il est essentiel de chercher à mutualiser l'usage de certains équipements entre la réponse à un besoin des habitants du territoire et une offre à destination de la clientèle touristique.

AXE 2. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

Le développement économique constitue indéniablement un moteur pour la croissance démographique. Même si au cours de ces 20 dernières années la création importante d'emplois sur le territoire de Chinon Vienne et Loire ne s'est pas traduite par une augmentation de la population, il y a fort à parier que cette dynamique économique a permis le maintien de cette population voire une légère croissance.

Ce développement économique est l'une des composantes de l'attractivité résidentielle d'un territoire. La chance de Chinon Vienne et Loire en la matière est de disposer d'un tissu économique extrêmement varié avec une industrie phare à travers la filière nucléaire, une économie présente importante notamment au niveau du pôle urbain principal de Chinon, une dynamique touristique sur l'ensemble de son territoire et une agriculture également très diversifiée.

A. AXER L'ORGANISATION DU MAILLAGE ÉCONOMIQUE AUTOUR DU TRIPTYQUE : RENFORCER, ÊTRE COMPLÉMENTAIRE, DIVERSIFIER

La présence du CNPE est aujourd'hui l'atout économique majeur du territoire au regard des emplois directs et indirects qui en découlent. Si les prises de décision en matière de politique énergétique de la France dépassent le cadre local, les élus de Chinon Vienne et Loire se doivent d'intégrer la présence d'une telle infrastructure dans leur politique de développement économique, car cette locomotive est essentielle au bassin d'emploi. La ligne directrice est claire en la matière, à savoir se donner les moyens de renforcer cet atout en fléchissant dans le document d'urbanisme le foncier nécessaire à la poursuite du développement de nouveaux projets à partir du site du CNPE, mais aussi en poursuivant la structuration du pôle urbain d'Avoine / Beaumont-en-Véron et en maintenant des possibilités d'accueil de population sur les communes proches de Chouzé-sur-Loire, Huismes et Savigny-en-Véron.

L'objectif de complémentarité, comme expliqué précédemment, vaut entre les 2 pôles urbains de Chinon et Avoine / Beaumont-en-Véron et donc aussi au niveau du développement économique avec une vocation plus industrielle sur le Parc d'Activités du Véron et plus PME-PMI sur Chinon où les sites d'accueil possible sont plus variés tant en localisation qu'en mode d'accueil du fait d'un tissu urbain plus ancien : réinvestissement de locaux vacants, densification, renouvellement urbain. Là où sur le Véron on va encore être dans une logique d'extension urbaine pour le développement économique notamment en anticipant le besoin avec la préservation de tenements fonciers conséquents (>5 ha) pour des entreprises de taille conséquente attirées à la fois par la synergie avec le CNPE et par la proximité de l'échangeur de l'A85 et de la gare de Port-Boulet (même si à ce niveau des enjeux de fluidification et de sécurisation du trafic existent), sur Chinon le maître-mot est l'optimisation de l'existant. En effet, la ville s'est déjà tellement étalée au cours de ces 30 dernières années qu'il faut aujourd'hui avant tout privilégier le recentrage.

Disposer d'un atout comme le CNPE c'est une chance au niveau économique. Mais il ne faut pas non plus dépendre trop fortement d'une filière pour laquelle des décisions politiques prises à l'échelle nationale peuvent profondément modifier les perspectives d'évolution, même si vu la nature de l'infrastructure on sait que des arrêts de réacteurs induiront aussi de nombreux emplois pendant plusieurs années. Ainsi est-il important de diversifier le tissu économique local pour à la fois disposer d'une certaine forme d'indépendance, et pour offrir un large panel d'emploi offrant plus de chance à ce que les 2 membres d'un couple trouvent un emploi sur le territoire. Il a en effet été constaté, parmi les freins à l'attractivité résidentielle du territoire, le manque d'emploi plus appropriés pour des femmes. La diversification du tissu économique local repose à la fois sur une diversification de l'offre foncière nouvelle pour poursuivre accueillir au final tout type d'entreprise sur le territoire (à travers 3 types de zones d'activités : majeure, d'équilibre, de proximité), mais aussi sur la possibilité de développer des activités économiques hors zones d'activités, afin de retrouver de la mixité fonctionnelle au sein des agglomérations, des bourgs mais aussi des hameaux. En effet, toutes les opportunités doivent être saisies pour diversifier le tissu économique local, en favorisant notamment la réutilisation du bâti existant.

B. CONFORTER L'ARMATURE COMMERCIALE ACTUELLE AU NIVEAU DES POLARITÉS TOUT EN MAINTENANT UNE OFFRE DE PROXIMITÉ

Au niveau de l'offre commerciale sur le territoire il convient de distinguer 3 situations bien distinctes :

- Les communes hors pôle urbain pour lesquels l'objectif est le maintien du niveau de l'offre actuelle qui contribue à la vitalité de ces villages et leur attractivité, avec les moyens somme toute limités dont disposent le PLUi-H : préservation des linéaires commerciaux stratégiques et surtout indirectement en apportant des conditions favorables à la fréquentation de ces commerces de proximité, à travers notamment l'apport d'une population nouvelle au plus près des centres-bourgs ;

- L'agglomération d'Avoine-Beaumont qui est clairement dans une dynamique de développement de son appareil commercial qui ne dispose plus d'assez d'espace au niveau du centre-bourg d'Avoine et pour lequel la localisation du centre-bourg historique de Beaumont-en-Véron n'est pas attractive ; en accompagnement du développement urbain de cette agglomération et de son pôle d'emploi, le PLUi-H doit laisser des possibilités de renforcement de l'appareil commercial au long de la RD749 qui constitue l'artère structurante de cete agglomération ;
- Le cas de la situation du centre-ville de Chinon, qui au-delà de la fonction commerciale, est confronté à un phénomène plus globale de dévitalisation dont la vacance commerciale est l'aspect le plus visible. Même si le cœur de ville historique de Chinon n'est pas concerné par le document d'urbanisme PLUi-H, puisque'il existe un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le PADD ne peut ignorer ce sujet crucial pour l'évolution de la ville mais aussi du territoire de Chinon Vienne et Loire dans son ensemble. En effet sans un cœur de polarité fort et dynamique c'est nécessairement tout le territoire qui perd en attractivité. Par ailleurs, les choix faits en terme de développement urbain mais aussi d'orientations réglementaires sur le reste de l'agglomération a nécessairement un impact indirect sur la vitalité du centre-ville.

Aini, en cohérence avec les réflexions engagées dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (démarrage en 2019 de plusieurs étude thématiques), la priorité du projet urbain de la ville de Chinon réside dans le repositionnement du centre-ville au cœur de la dynamique territoriale à travers sa revitalisation dans le cadre d'une centralité élargie à l'ensemble de la ville basse (jusqu'à la gare à l'est), en intégrant les abords immédiats de l'entrée de la Forteresse et le faubourg St-Jacques.

Cet angle d'approche d'une centralité élargie doit permettre de concilier les 4 fonctions qu'une centralité doit intégrer pour pouvoir vivre :

- La fonction économique : commerces, emplois tertiaires (capacité à gérer la spatialisation des activités tertiaires et à proposer une offre alternative au déplacement vers la périphérie),
- La fonction identité : caractère patrimonial (sentiment de fierté constituant un levier essentiel pour la fréquentation d'un centre-ville),
- La fonction habitat : logements (capacité à endiguer la vacance des logements qui contribue à l'effondrement des zones primaires de chalandise),
- La fonction services : maintenir des flux grâce à la présence d'équipements et de services (administratifs, de santé ...).

La seconde priorité du projet urbain de la ville de Chinon est le rééquilibrage de la polarité de Chinon sur la rive gauche de la Vienne avec la structuration d'une centralité de proximité au niveau de St-Lazare en confortement de l'offre commerciale existante, afin de répondre aux besoins en commerces et services des habitants de la rive gauche de la Vienne (communes de Chinon Vienne et Loire, mais aussi des communes du nord Richelais et du nord Vienne).

Le corollaire de ces 2 priorités c'est la préservation au maximum des espaces agricoles et naturels de l'étalement urbain au niveau du plateau nord et des hameaux, et l'affichage d'une réelle complémentarité entre la zone commerciale périphérique et le centre-ville. A ce titre le PLUi-H constitue un outil essentiel en se donnant les moyens d'encadrer règlementairement un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol, afin de freiner, à défaut de pouvoir stopper (il faut être réaliste), une tendance à la fuite des générateurs de flux à la périphérie de l'agglomération (très forte attractivité des parcs d'activités du plateau nord). Cet encadrement règlementaire permet ainsi de travailler à la complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville et l'offre commerciale présente à la périphérie, mais aussi de maîtriser le développement de l'offre de bureaux, de services d'hôtellerie-restauration à la périphérie de l'agglomération. Tout emploi délocalisé à la périphérie correspond à un client potentiel en moins pour les commerces du centre-ville compte tenu de la distance entre les 2 sites.



 Site CNPE avec un potentiel de confortement

Hierarchisation des parcs d'activités économiques :

 **Zones majeures :**
Parc d'activités du Véron
Parc économique Nord de Chinon

 **Zones d'équilibre :**
ZA «La Pièce des Marais»
Site d'activités de Saint-Lazare
ZI de Saint-Benoit-la-Forêt

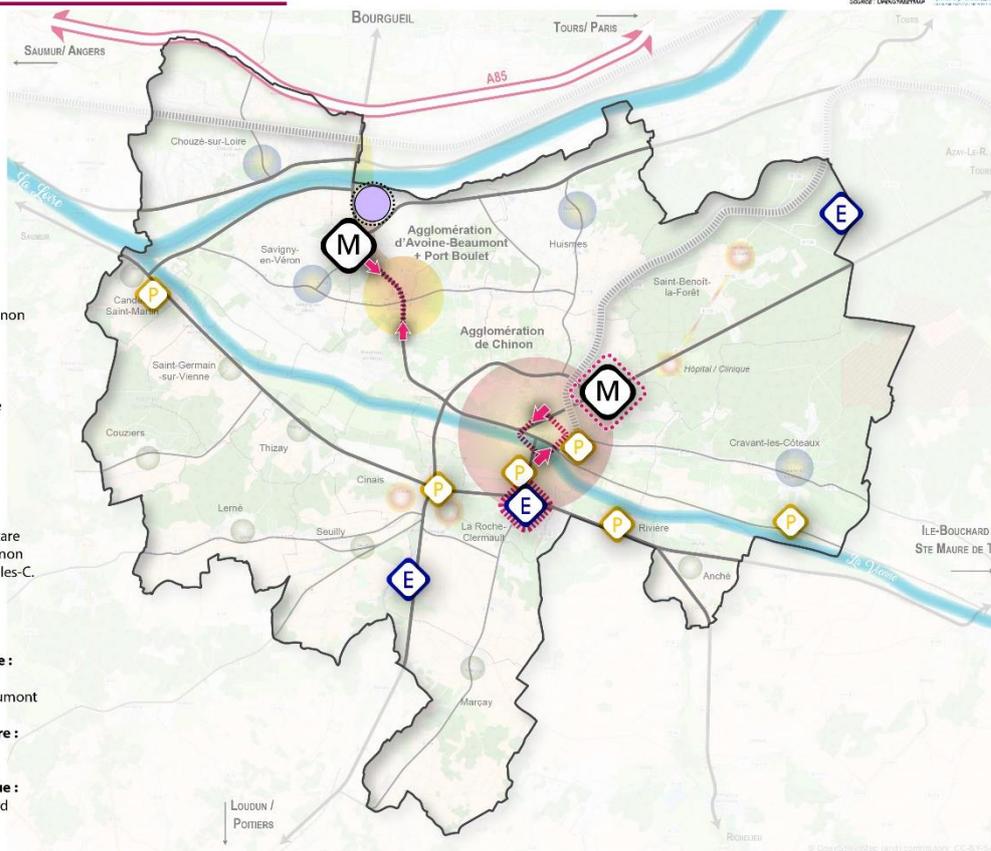
 **Zones de proximité :**
Site d'activités de Rivière
ZA «Les Basses Vignes»
Site d'activités «Brégeolles»
Site existant Avenue Saint-Lazare
Site existant de la Gare de Chinon
Site à créer «Le Puy» - cravant-les-C.

Hierarchisation des implantations commerciales :

 **Centralité urbaine principale :**
Centre-ville de Chinon
Axe structurant d'Avoine-Beaumont

 **Centralité urbaine secondaire :**
Saint-Lazare (Chinon)

 **Site commercial périphérique :**
Parc d'activités de Chinon Nord



C. FAIRE DU TOURISME UN LEVIER POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU FAIT DE SA TRANSVERSALITÉ

Sur cette thématique, en termes de projet de territoire, il semble important de prendre du recul en regardant :

- comment singulariser l'offre touristique de Chinon Vienne et Loire au sein du Val de Loire ?
- comment travailler en synergie avec les territoires voisins dans la poursuite des actions initiées tel le rapprochement des offices du tourisme ou la réflexion engagée à l'échelle du territoire de Confluence interrégionale Saumurois, Loudunais, Thouarsais, Chinonais, Baugeois ?
- comment travailler en synergie avec le département d'Indre-et-Loire, propriétaire de La Forteresse de Chinon, afin que le centre-ville bénéficie plus des retombées de son attractivité, mais aussi plus généralement avec les autres acteurs du tourisme sur le territoire ?

Tous ces enjeux sont intégrés à la réflexion PLUi-H, néanmoins comme on est plus au niveau de la méthode de travail, de la gouvernance, les traductions concrètes dans le PLUi-H ne sont pas évidentes à envisager. Il n'y a donc pas de développement spécifique à ce sujet dans le PADD. Celui-ci met en avant en revanche l'intérêt à travailler sur l'image du territoire en préservant et valorisant ce qui fait sa carte de visite, à savoir le paysage, le patrimoine (à travers la protection de certains lieux emblématiques, mais aussi en permettant au maximum la réappropriation du bâti ancien, notamment des ensembles bâti de caractère lorsque cela reste compatible avec les autres enjeux identifiés), la culture, mais aussi la viticulture à travers le développement de l'oénotourisme. Afin de révéler les multiples richesses disséminées sur l'ensemble du territoire, et que le développement touristique soit, avec l'activité agricole, l'un des dénominateurs communs des 19 communes de Chinon Vienne et Loire, l'accent est mis sur le tourisme de nature et d'itinérance tant au niveau des activités touristiques possibles que de l'offre d'hébergement adaptée à ce type de clientèle.

D. VALORISER LES RESSOURCES AGRICOLES ET SYLVIQUES DU TERRITOIRE

Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, une enquête a été effectuée auprès des exploitants agricoles. Elle a fait ressortir de nombreuses inquiétudes qui peuvent être synthétisées à travers les 4 enjeux suivants :

- la préservation du foncier agricole ;

- la pérennisation des entreprises agricoles et la diversification de leur activité ;
- la nécessité de permettre et faciliter les installations ;
- la prise en compte des contraintes de déplacements des engins agricoles ainsi que des camions de livraison et d'expédition.

Si pour le dernier enjeu il n'y a pas d'orientations directement fléchée dans le PADD, le recentrage de l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés, leitmotiv de ce PLU, permet indirectement de ne pas aggraver la situation.

En ce qui concerne les 3 premiers enjeux, le PADD y répond en ce sens qu'il entend protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production, et préserver le modèle productif agricole, pourvoyeur d'emplois directs et indirects.

Conscient des difficultés rencontrées par le monde agricole, le PADD souhaite également favoriser la diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'activité principale de production, au travers des sources de revenus complémentaires : agrotourisme, biomasse, transformation de produits, vente directe ... et soutenir le développement des circuits-courts, tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire du territoire. Mais plus généralement le PADD encourage au développement d'une agriculture plurielle à la base d'une économie agricole génératrice de nombreux emplois pour le territoire. Derrière cet objectif il y a clairement la volonté exprimée de montrer que dans le chinonais les interactions sont très fortes entre les exploitations agricoles et des entreprises du territoire qui gravitent autour de la thématique agricole. Il ne faut donc pas systématiquement opposer agriculture et développement économique au nom de la préservation du foncier agricole.

Le PADD invite également à prendre en compte les besoins spécifiques liés aux différentes productions présentes sur le territoire, en particulier les cultures spécialisées telle la vigne et le maraîchage, notamment pour la viticulture en lien avec l'adaptation au changement climatique.

La préservation du foncier agricole étant un enjeu majeur, tout comme la préservation des abords des sites d'activités agricoles, le PADD affirme la volonté de maîtriser le prélèvement des terres agricoles pour la satisfaction des besoins en logements, en équipements, en zones d'activités ..., à travers une volonté avérée de densification des tissus urbains et des actions ambitieuses de renouvellement urbain. Le dimensionnement des extensions urbaines est donc volontairement limité et s'il doit y avoir prélèvement de foncier agricole pour le développement urbain c'est toujours après avoir cherché le moindre impact pour l'agriculture. Néanmoins, il faut être honnête, parfois certains objectifs de développement urbains prévalent et même si ce sont des terroirs classés en AOC leur urbanisation peut y être envisagée, mais cela doit rester l'exception. De même le développement de constructions agricoles au sein des terroirs classés en AOC doit demeurer quelque chose de très encadré, répondant à un besoin ne pouvant trouver d'autre alternative. En outre, de manière à limiter l'installation de ménages sans lien avec le monde agricole au sein des espaces ruraux, le PADD décline des objectifs de maîtrise de l'évolution des habitations existantes, et pose les conditions dans lesquelles les changements de destination de bâtiments existants sont possibles au sein de l'espace agricole : pour favoriser la préservation d'un patrimoine bâti de caractère délaissé.

Au niveau de la filière bois, là encore le PLUi-H dans son volet réglementaire cherche à apporter des conditions favorables à son développement.

AXE 3. LES OBJECTIFS RÉSIDENTIELS

A. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

Le scénario démographique retenu pour le PLUi-H de Chinon Vienne et Loire (2017-2030) s'appuie sur l'**objectif de croissance démographique** retenu dans le projet de SCoT du Pays du Chinonais, à savoir **+ 0.34%/an**, soit une **augmentation de population de 1 262 habitants sur 13 ans** (+79 habitants/an) pour atteindre 23 876 habitants en 2030 (population des ménages).

Le choix de ce **scénario démographique** peut être qualifié :

- **d'ambitieux** au regard des évolutions démographiques passées (stabilité démographique) ;
- **de réaliste** au regard de la dynamique de création d'emplois constatée sur le territoire depuis plusieurs décennies, et qui devrait perdurer avec les projets éventuels d'évolution du site du CNPE, et de la capacité des équipements publics existants à accueillir cette population nouvelle,
- **de nécessaire**, afin de pouvoir s'appuyer sur une dynamique démographique au niveau du pôle urbain principal, pour répondre à l'enjeu prégnant, pour l'ensemble de Chinon Vienne et Loire, de revitalisation du centre-ville de Chinon.

Cncernant l'adjectif « ambitieux », il convient de préciser que la projection démographique réalisée par l'INSEE relative à la population en Centre – Val de Loire en 2050 (à partir du modèle Omphale) met en évidence dans son scénario tendanciel une perspective de taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2050 de 0.10 pour le bassin démographique de Loches-Chinon. Ce scénario propose de limiter les effets conjoncturels des comportements migratoires de la population des différents bassins démographiques. Il prolonge ainsi les soldes migratoires de chacun des bassins selon la moyenne observée lors de la période 2007-2015. Or dans le cas spécifique du territoire de Chinon Vienne et Loire, la dynamique de création d'emplois sur le site du CNPE constitue un élément bien particulier pouvant influencer sur la dynamique migratoire. Par ailleurs, la note méthodologique diffusée par l'INSEE à l'appui de cette étude relativise bien la portée des chiffres avancées en indiquant que « Les projections ne doivent pas être assimilées à des prévisions : les hypothèses retenues ne sont pas probabilisées. »

Les **besoins en logements** nécessaires pour répondre à cet objectif de croissance démographique s'établissent à hauteur de **100 logements nouveaux produits par an**, soit **1300 logements sur 13 ans**, car il faut déjà intégrer les logements nécessaires au maintien de la population (besoins en logements dits « non démographiques » du fait de l'évolution des 4 facteurs suivants : renouvellement du parc de logements, desserrement des ménages, variation des stocks de résidences secondaires et logements vacants).

Besoins en logements non démographiques 2017-2030 : environ 725 logements

L'ambition et le réalisme sont également les maîtres-mots des choix faits en matière de déclinaison des besoins en logements à travers les hypothèses retenues pour la définition des besoins en logements dits non démographiques sur la période 2017-2030.

Renouvellement du parc :

maintien de la tendance constatée sur 2009-2014, car des destructions dans le parc sont à attendre (projet de renouvellement urbain aux Courances prévoyant la démolition de 56 logements et problématique de la vacance structurelle dans le centre ancien de Chinon qui peut aboutir dans la décennie à venir à la mise en place d'une politique lourde de restructuration urbaine sur certains îlots dégradés, les études en cours menées dans le cadre d'Action Cœur de Ville le diront).

⇒ Consommation d'environ 57 logements

Desserrement des ménages :

prise en compte du scénario retenu dans le SCoT qui table sur une baisse de 0.44%/an entre 2014 et 2030, soit, pour le territoire de Chinon Vienne et Loire, passer de 2.15 personnes par ménage en 2014 à 2 en 2030. Cette hypothèse repose à la fois sur le vieillissement structurel de la population, mais aussi sur le fait que compte tenu de la qualité de son cadre de vie et de sa localisation peu éloignée d'une métropole (Tours), de la capitale (Paris facilement accessible en TGV depuis Tours) et du littoral atlantique, le chinonais sera probablement dans les années à venir un territoire encore plus attractif pour une population de retraités.

⇒ Consommation d'environ 658 logements

Variation du stock de résidences secondaires :

maintien de la tendance constatée sur 2009-2014 du fait d'un environnement général favorable à l'attractivité touristique du territoire.

⇒ Consommation d'environ 200 logements

Variation du stock de logements vacants :

s'engager dans une intervention politique forte en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, via par exemple le prolongement de l'OPAH en cours qui commence à porter ses fruits et la mise en place d'une OPAH de Renouvellement Urbain sur la ville centre, pour atteindre un objectif théorique de baisse de la vacance de 10.8% en 2014 à 7% en 2030 (7% étant considéré comme un taux de vacance incompressible) pour lequel l'ambition est une mobilisation de ce potentiel théorique à hauteur de 50%. Inverser la tendance en la matière constitue un objectif ambitieux, mais compte tenu du niveau de vacance atteint c'est avant tout une nécessité si le territoire ne veut pas sombrer dans une certaine forme de sinistrose.

⇒ Libération d'environ 190 logements

Besoins en logements démographique 2017-2030 : avec un taux d'occupation à 2 personnes par ménage en 2030, il faut **construire environ 631 logements pour accueillir ces 1262 habitants supplémentaires.**

La traduction spatiale de ce scénario démographique reprend dans les grandes lignes ce qui avait prévalu lors de l'élaboration du PLH de 2016, à savoir le renforcement du phénomène de polarisation au niveau de l'armature urbaine du territoire (environ 57% de la production de logements neufs sur Chinon et Avoine / Beaumont-en-Véron).

B. LES OBJECTIFS QUALITATIFS D'ADAPTATION ET D'AMÉLIORATION DE L'OFFRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Concernant ce volet, il convient de se reporter au Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, qui intègre pour chaque action retenue une explication du contexte conduisant à ce choix.

C. LES OBJECTIFS D'ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR UNE ÉVOLUTION DES PRATIQUES ET DES MOYENS

Concernant ce volet, il convient de se reporter au Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, qui intègre pour chaque action retenue une explication du contexte conduisant à ce choix.

AXE 4. L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Concernant ce volet, il convient de se reporter au chapitre suivant *4. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

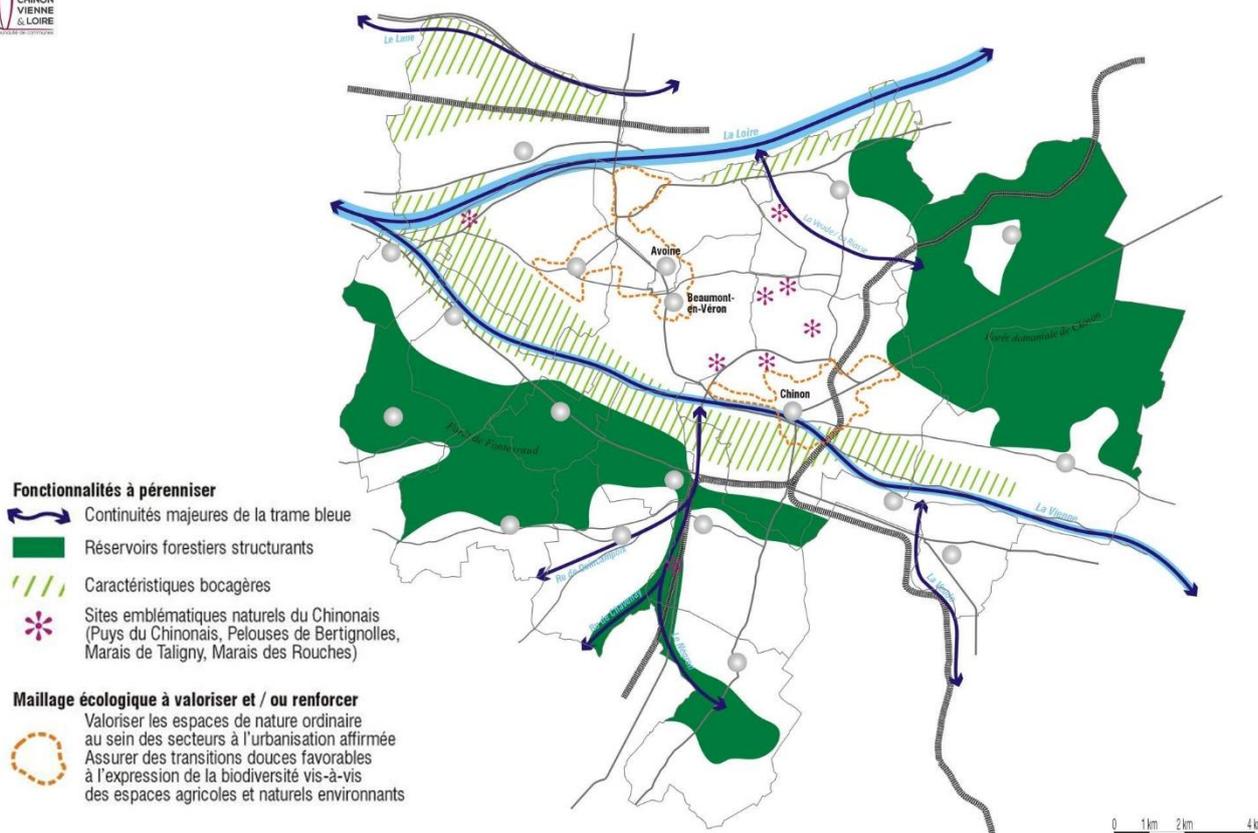
B. LA TRAME VERTE ET BLEUE : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA TRÈS GRANDE RICHESSE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITÉS HUMAINES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'environnement pour préserver 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, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages ...

Dans ce contexte, le PADD identifie la nécessaire préservation et valorisation des espaces naturels les plus remarquables du territoire pour leur rôle de réservoirs de biodiversité, appelés également cœurs de biodiversité. Cela se traduira par un classement en zone naturelle protégée des vallées de la Loire, de la Vienne et de l'Indre, ainsi que du massif forestier de Chinon, de la forêt de Fontevraud, des Puys du Chinonais, du bocage du Véron, des pelouses de Bertignolles, du marais de Taligny et du marais des Rouches..

Le PADD met également en avant la préservation et la valorisation des principaux corridors écologiques assurant les liaisons entre les réservoirs de biodiversité précités. Cela pourra se traduire, au niveau réglementaire, par un classement en zone naturelle ou agricole, ainsi que par la mise en place d'outils spécifiques permettant de préserver le maillage bocager, ainsi que les boisements, bosquets et zones humides ayant un rôle écologique fonctionnel.

Au-delà de ces grands réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques, il convient également de porter une attention particulière à ce que l'on peut dénommer la « nature ordinaire », qui prend place 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 dans l'attractivité du territoire, d'où la nécessité de mettre en place des outils de préservation appropriés, car à l'heure du crédo de la densification il faut aussi en anticiper les méfaits pour l'environnement entendu au sens large. La réduction de la consommation foncière au détriment des espaces agricoles et naturels c'est bien, mais pas à n'importe quel prix non plus

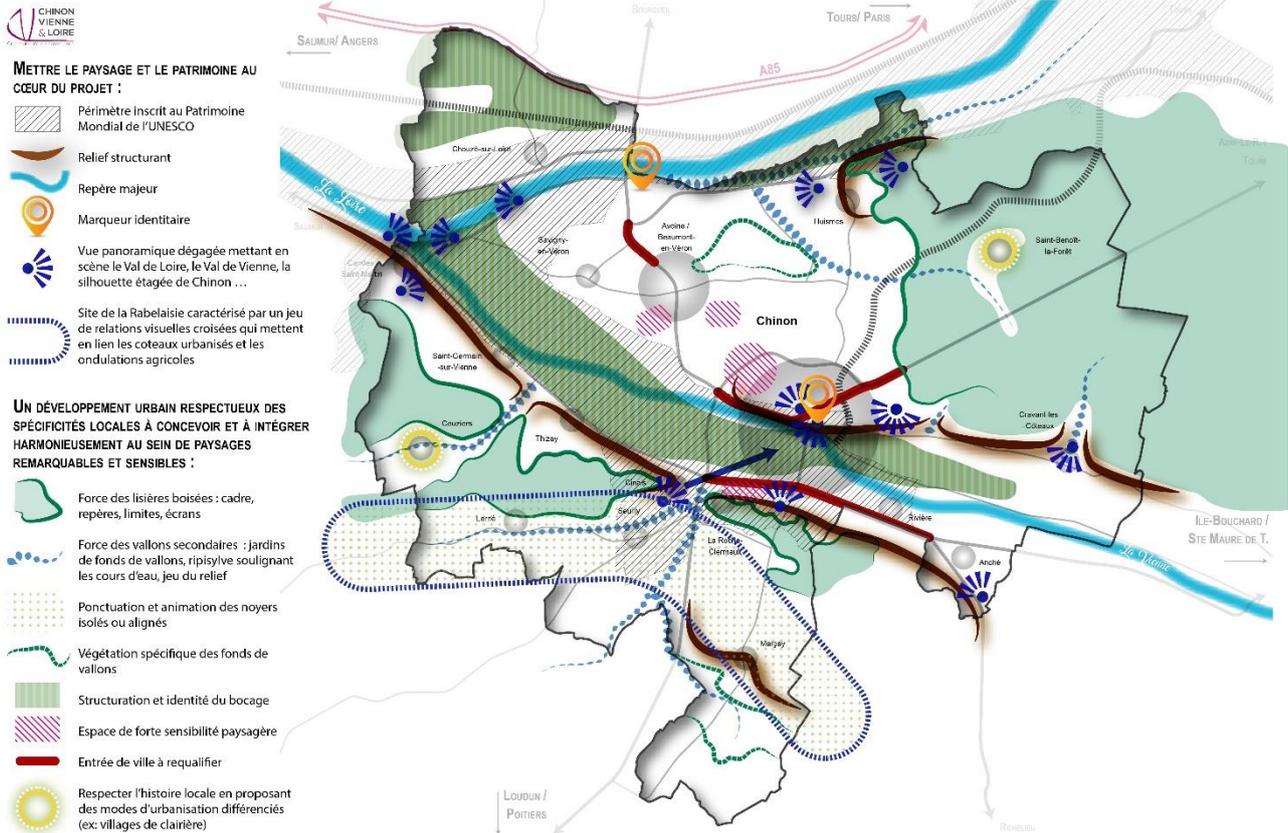


C. LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Si le développement économique est l'une des composantes de l'attractivité résidentielle d'un territoire, la qualité du cadre de vie offert, à travers notamment ses paysages et son patrimoine, est tout aussi essentielle à l'attractivité globale d'un territoire, qu'elle soit résidentielle, économique ou touristique.

Chinon Vienne et Loire dispose en la matière de nombreux atouts, connus et reconnus, mais qu'il faut savoir au quotidien à la fois préserver et valoriser. Tout est question d'équilibre. Protéger c'est bien, mais « mettre sous cloche » un patrimoine ou un paysage, le sanctuariser, c'est risqué. C'est bien car un paysage ou un patrimoine vit, qu'il est entretenu, qu'il est fréquenté, que l'on peut l'apprécier à sa juste valeur aujourd'hui. Le PLUi-H doit donc chercher à travers ses outils réglementaires à préserver, mais à ne pas brider des projets destinés à faire vivre ce paysage et ce patrimoine à partir d'usages parfois nouveaux mais correspondant à l'évolution de la demande sociale et des modes de vie. On pense notamment à la réutilisation des anciennes caves demeurantes pour y refaire du logement, au devenir du patrimoine vernaculaire, à la valorisation du bâti souvent conséquent en surface (et donc coûteux en entretien) des propriétés tels les châteaux, manoirs et autres moulins ...

Le PADD vise également à dépasser l'opposition courante entre développement urbain et préservation des paysages et du patrimoine. Il faut savoir hiérarchiser ce qui doit être protégé de toute urbanisation nouvelle de ce qui peut accueillir un développement urbain à condition de s'inspirer de l'esprit du lieu, de son socle géomorphologique (exemple : l'urbanisation typique au long des coteaux). Il faut savoir aussi s'attacher à améliorer ce qui est aujourd'hui de piètre qualité paysagère. On pense notamment à certaines entrées de ville, ou interfaces entre espace urbanisé et espaces agricole ou naturel. Quelques règles simples, souvent de bon sens (issu de l'observation des lieux) et peu coûteuses, en terme d'implantation, de volumétrie, de teinte, avec un peu de végétal, suffisent à intégrer dans le paysage un projet. Intégrer ne veut pas dire cacher, mais faire preuve d'une certaine sobriété.



D. LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Quand bien même le PADD du PLUi-H a été élaboré avant le démarrage du PCAET, un certain nombre d'orientations vise à la réduction de la consommation d'énergie :

- remise en cause de l'étalement urbain et recentrage de l'offre en logements,
- développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture,
- accent mis sur la réappropriation du bâti existant pour en améliorer ses performances énergétiques,
- encourager la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouveaux quartiers et nouvelles constructions et dans la réhabilitation du bâti existant.

En outre, même si le territoire est fortement marqué par la présence d'une centrale nucléaire, la transition énergétique est aussi à mettre en œuvre pour intensifier la diversification des sources d'énergie à travers :

- le développement du photovoltaïque sur les bâtiments, notamment les bâtiments d'activités qui représentent un potentiel important,
- le développement du photovoltaïque sous forme d'ombrière au niveau des grandes emprises de parking que l'on peut trouver sur le territoire,
- l'identification des sites artificialisés ayant perdu tout intérêt agronomique, afin de permettre leur reconversion en site accueillant des installations photovoltaïques au sol,
- le développement de la méthanisation et de la filière bois-énergie.

E. ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le PADD s'est fixé pour ambition d'assurer la protection de la ressource en eau, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021. Le projet de territoire veille par conséquent :

- à préserver et restaurer les continuités écologiques contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau ;
- à encourager les économies d'eau potable par la poursuite de l'amélioration du rendement des réseaux d'adduction, mais aussi à la rétention des eaux pluviales en vue d'une réutilisation ultérieure (arrosage, alimentation des toilettes ...) ;

- à privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif des eaux usées, en tenant compte des capacités épuratoires des stations de traitement dans le choix des extensions urbaines, tout en n'excluant pas le recours à l'assainissement non collectif pour certains bourgs et hameaux du fait du caractère très rural de certaines parties du territoire ;
- à prendre en compte les 13 périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable impactant le territoire.

F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire de Chinon Vienne et Loire est très fortement concerné par la présence de risques naturels (inondation, ruissellement, mouvements de terrain, feu de forêt), technologiques (CNPE) et de sources de nuisances (infrastructures, exploitations agricoles, activités artisanales, stations d'épuration, déchetterie ...). Quand bien même tous ces risques et nuisances ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique s'imposant au PLUi-H, les choix de développement urbain doivent être faits en tenant compte de cette situation particulière. Mais le PADD rappelle également le devoir d'information de la population par rapport à certains risques comme le risque sismique le risque radon, le risque de retrait/gonflement des argiles.

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les évolutions sociétales du XX^e siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension 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 supportables 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 POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS

Les besoins en logement s'élevaient à 1.300 logements sur la période 2017-2030 (soit 100 logements par an), avec la répartition suivante :

- environ 39% au sein du pôle urbain principal (Chinon), soit de l'ordre de 507 logements ;
- environ 18% sur le pôle urbain secondaire (Avoine / Beaumont-en-Véron), soit de l'ordre de 234 logements ;
- environ 29% à répartir entre les pôles de proximité (Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en-Véron) et les communes d'appui au pôle urbain de Chinon (Cinçais, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt), soit de l'ordre de 377 logements ;
- environ 14% à répartir entre les communes rurales résidentielles (Anché, Candes-St-Martin, Couziers, Lerné, Marçay, St-Germain-sur-Vienne, Seuilly, Thizay), soit de l'ordre de 182 logements.

L'affirmation d'un principe fort de densification et de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines habitat a conduit à définir les objectifs différenciés suivant par niveau d'armature urbaine.

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain s'appuie sur :

- l'identification des projets dont la commercialisation est en cours (opérations viabilisées), ou pour lesquelles des autorisations d'urbanisme ont été délivrées ou vont l'être de manière imminente, en considérant que 100 % du foncier disponible dans ces opérations sera mobilisé à échéance du PLU,
- l'estimation des potentiels de création de logements en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, redécoupage de grands terrains) – cf. cartes en annexe,
- l'estimation des potentiels de création de logements dans le cadre des opérations de densification ou de restructuration urbaine sous forme organisée envisagées au sein des enveloppes urbaines (secteurs à OAP).

Les comparaisons entre objectifs définis au PADD et le projet de zonage du PLUi-H donne les résultats suivants, mettant en évidence que les ordres de grandeur des objectifs sont respectés :

- Pôle urbain principal de Chinon : satisfaction des besoins dans l'enveloppe urbaine autour de 75%, soit environ 380 logements
Projet de zonage du PLUi-H = 367 lgts (130 en diffus / 208 en organisé (OAP) / 29 en cours)
- Pôle urbain secondaire d'Avoine-Beaumont : satisfaction des besoins dans l'enveloppe urbaine autour de 80% minimum, soit environ 187 logements
Projet de zonage du PLUi-H = 175 lgts (61 en diffus / 34 en organisé (OAP) / 80 en cours)
- Pôles de proximité et communes d'appui (Chouzé, Cinçais, Cravant-les-C., Huismes, La Roche-Cl., Rivière, St-Benoît-la-F., Savigny-en-V.): satisfaction des besoins dans l'enveloppe urbaine autour de 40% minimum, soit environ 150 logements
Projet de zonage du PLUi-H = 165 lgts (112 en diffus / 40 en organisé (OAP) / 9 en cours)
- Communes rurales résidentielles (Anché, Candes-St-M., Couziers, Lerné, Marçay, St-Germain-sur-V., Seuilly, Thizay): satisfaction des besoins dans l'enveloppe urbaine autour de 40% minimum, soit environ 72 logements
Projet de zonage du PLUi-H = 73 lgts (61 en diffus / 12 en organisé (OAP) / 0 en cours)

Il convient de préciser qu'il faut tenir compte du fait que **le potentiel identifié en densification et renouvellement urbain** au sein de l'enveloppe urbaine existante **est « théorique »** et ne pourra être intégralement mobilisé au cours des 13 années, car :

- La densification au coup par coup du fait du marché privé n'est pas maîtrisable par la collectivité ;
- Les opérations de densification et de renouvellement urbaines, qui sont à organiser, peuvent être longues à mettre en œuvre du fait de blocages fonciers, de leur relative complexité (intervention en milieu bâti et habité, complexité du programme qui peut mêler des fois, à l'habitat, des équipements, des services, des commerces) et de leur coût financier. Il s'agit aussi souvent de préserver un potentiel sans pour autant envisager de mettre en œuvre un projet à échéance de ce PLUi-H sur l'espace considéré.

Des coefficients de réalisation différenciés en fonction de la pression foncière s'exerçant sur les communes sont donc retenus :

- 50 % pour le pôle urbain de Chinon ;
- 40% pour le pôle urbain d'Avoine-Beaumont ;
- 30% pour les autres communes.

Il est en revanche précisé que **pour le potentiel identifié en extension urbaine, le coefficient de réalisation retenu est de 100% quelle que soit la commune**, l'objectif étant bien de ne pas surdimensionner les besoins en extension.

- Les extensions urbaines retenues au regard des enveloppes urbaines existantes au 01/01/2017 :
 - ⇒ **Pôle principal de Chinon** : 3 sites en 1AUh et 2AUh représentant au total 7.54 ha, dont seulement 1 est ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat (cf. tableau ci-après), soit avec une densité moyenne de 18.8 logements/hectare un potentiel de 131 logements ; 0.81 ha en diffus correspondant à des demandes d'autorisation d'urbanisme valides ;
 - ☞ **8.35 ha en extension urbaine**
 - ⇒ **Pôle secondaire d'Avoine - Beaumont** : 1 site en 1AUh représentant 1.15 ha, (cf. tableau ci-après), soit avec une densité moyenne de 15 logements/hectare un potentiel de 17 logements ; 1.77 ha en diffus sur la commune d'Avoine, afin de pouvoir optimiser des réseaux existants en libérant un peu de foncier en linéaire au coup par coup pour de l'habitat, compte tenu des contraintes très fortes pesant sur la commune avec la zone de restriction d'urbanisation de 2 km autour de la centrale nucléaire ;
 - ☞ **2.92 ha en extension urbaine**
 - ⇒ **Pôles de proximité et communes d'appui au pôle urbain de l'agglomération de Chinon** : 6 sites en 1AUh représentant 9.37 ha, et 3 sites en 2AUh représentant 5.81 ha (cf. tableau ci-après), soit avec une densité moyenne de 12.2 logements/hectare un potentiel de 176 logements ; 0.83 ha en diffus sur la commune de Cinais pour optimiser la présence de réseau et constituer une alternative face à l'incertitude des contraintes archéologiques pouvant peser sur l'aménagement du lotissement communal du Verger ; 0.23 ha en diffus sur la commune de La Roche-Clermault au Bas Pays afin de tenir compte des contraintes très fortes pesant sur l'évolution urbaine du bourg (enjeux patrimoniaux, paysager, viticole et prise en compte des contraintes topographiques) ;
 - ☞ **16.24 ha en extension urbaine**
 - ⇒ **Communes rurales résidentielles** : 2 sites en UAb représentant 0.98 ha, 6 sites en 1AUh représentant 3 ha, et 2 sites en 2AUh représentant 1.9 ha (cf. tableau ci-après), soit avec une densité moyenne de 12.7 logements/hectare un potentiel de 75 logements ; 1.56 ha en diffus à St-Germain-sur-Vienne au niveau des hameaux de Bedot et Les Rocages pour tenir compte de la particularité de cette commune à l'urbanisation très éclatée dans les vallées et dont le pôle principal d'urbanisation (La Chaussée) ne peut s'étendre du fait du PPRi et des contraintes topographiques (+ prise en compte de coups partis depuis le 01/01/2017) ; 0.26 ha en diffus à Lerné en légère extension du bourg compte tenu des très faibles possibilités de construction au niveau du bourg ; 0.81 ha en diffus à Marçay à La Roberderie et Le Petit Poizay pour tenir compte des contraintes très fortes (patrimoniales et paysagères) pesant sur les possibilités de développement du bourg (+ prise en compte de coups partis depuis le 01/01/2017) ; 1.28 ha en diffus à Couziers en extension du hameau de La Roncheraie compte tenu des très faibles possibilités de construction au niveau du bourg ; 0.7 ha en diffus à Seully au niveau du bourg pour tenir compte de la quasi absence de possibilités de densification de l'enveloppe urbaine existante ; 0.7 ha en diffus à St-Benoît-la-F. au niveau des Hautes-Cours pour tenir compte des contraintes paysagères très fortes pesant sur les possibilités de développement du bourg.
 - ☞ **10.56 ha en extension urbaine**

Pour rappel, le PADD dans son Axe 1 L'organisation du développement met en avant les principes suivants qui ont été respectés au regard de ce qui précède.

UN PRINCIPE DE RECENTRAGE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES AGGLOMÉRATIONS ET LES BOURGS, ADAPTE À LA MARGE POUR TENIR COMPTE DE SITUATIONS SINGULIÈRES SUR CERTAINES COMMUNES

- **La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations**, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent ;
- **Le confortement des hameaux doit s'apprécier en fonction des possibilités de répondre aux besoins en matière d'habitat au niveau des bourgs et des caractéristiques intrinsèques de l'organisation de l'urbanisation sur chaque commune.**

Ainsi par définition, les hameaux ne peuvent évoluer que par comblement des dents creuses.

Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault, St-Germain-sur-Vienne, St-Benoît-la-Forêt).

Il faut également tenir compte du cas particulier de certaines communes pour lesquelles l'enveloppe urbaine d'un hameau est plus importante que celle du bourg (hameaux de La Roncheraie à Couziers et de La Roberderie à Marçay), dans ce cas également une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de ces hameaux pourra être justifiée.

Par ailleurs, le PADD, définit en terme d'**objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, une consommation d'environ **40 ha sur 13 ans pour l'habitat et les équipements**.

31

Le **total des extensions urbaines pour l'habitat**, présentées ci-avant et détaillées dans les tableaux et planches graphiques ci-après, représente une surface de **38 ha environ**.

Au niveau des équipements, la consommation foncière envisagée en extension urbaine s'élève à 3.65 ha :

- Beaumont-en-Véron : ER_BV5 pour aménagement de parking (0.32 ha)
- Chinon : ER_CHI1 pour extension du cimetière (1.17 ha)
- Chinon : ER_CHI3 pour extension du lycée professionnel (0.85 ha)
- Lerné : ER_LE2 pour réalisation d'un site de traitement des eaux usées (0.22 ha)
- Lerné : ER_LE3 pour réalisation d'un site de traitement des eaux usées (0.32 ha)
- Cinais : ER_CI1 pour réalisation d'un site de traitement des eaux usées (0.77 ha)

Il n'est pas tenu compte à ce niveau des emplacements réservés inscrits en NI (comme à l'entrée nord d'Avoine par exemple ou pour l'écomusée du Véron à Savigny-en-Véron), dans la mesure où ils sont destinés à des aménagements préservant la vocation naturelle des sites.

Au global (habitat + équipements), la consommation foncière envisagée s'élève à 41.65 ha pour un objectif d'environ de 40 ha, soit un différentiel de 4%. Il y a donc cohérence entre les objectifs du PADD et le zonage proposé.

POLE URBAIN PRINCIPAL							
	Territoire	Dénomination littérale OAP	Code OAP	Zonage PLU	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	NB Lgts
Potentiel en opérations organisées dans l'enveloppe urbaine	Chinon	Le Pavé Neuf	CHI_1	1AUh	2	18	36
		La Croix St-Jean ouest	CHI_2	UB	0,4	18	7
		La Croix St-Jean est	CHI_3	UB	0,76	18	14
		La Tuilerie	CHI_4	1AUh	1,13	18	20
		Rue du Petit Bouqueteau	CHI_5	1AUh	0,66	20	13
		La Libourne	CHI_6	UB	0,44	18	8
		Clos Beauchêne	CHI_7	1AUh	0,88	18	16
		Les Boisses nord	CHI_8	1AUh	0,63	18	11
		Les Boisses sud	CHI_9	1AUh	0,86	18	15
		Le Carroi de Huismes	CHI_10	1AUh	2,16	18	39
		Rue du Tunnel	CHI_11	UB	0,6	18	11
		Rue Paul Huet	CHI_13	1AUh	0,45	30	14
		Les Cathelinettes	CHI_14	1AUh	0,5	18	9
		St-Lazare*	CHI_15	UM	1,75	32	56
		Les Ganaudières	CHI_16	1AUh	2,34	18	42
		Avenue Gambetta	CHI_17	UM1	0,63	50	32
		Rue du Marais	CHI_18	UM1	0,12	120	14
		Avenue F. Mitterrand	CHI_19	1AUhm	2,9	20	58
			TOTAL			19,21	21,6
Potentiel en extension de l'enveloppe urbaine	Chinon	Le Bois Carré**	CHI_12	2AUh	3,34	20	55
		Les Justices		2AUh	2,28	18	41
		Les Closeaux		2AUh	1,92	18	35
		TOTAL			7,54	18,8	131

* La densité affichée pour cette OAP correspond à une moyenne puisque 2 secteurs distincts recevront des logements
 ** La surface affichée est la surface brute du site, intégrant un boisement de 0,6 conservé en périphérie du site. Pour l'application de la densité on retient donc une surface hors boisements à conserver de 2,74 ha.

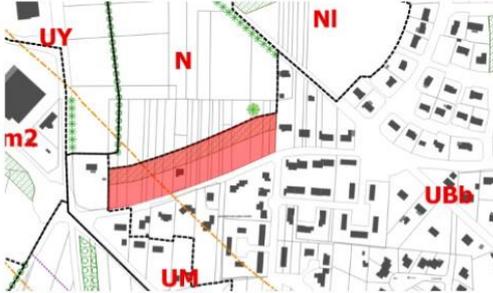
POLE URBAIN SECONDAIRE							
	Territoire	Dénomination littérale OAP	Code OAP	Zonage PLU	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	NB Lgts
Potentiel en opérations organisées dans l'enveloppe urbaine	Avoine	La Dérouetterie	AV_1	UBbz	0,61	15	9
		La Tranchée	AV_2	1AUh	1,62	15	24
		La Cassoterie		2AUh	0,26	50	13
	Beaumont-en-Véron	Les Roches	BV_2	1AUh	1,68	15	25
		La Rue Chambert	BV_3	UBb	0,5	15	8
		La Croix Bazouille		2AUh	0,91	15	14
		Le Martinet		2AUh	0,75	15	11
	TOTAL			6,33	16,4	104	
Potentiel en extension de l'enveloppe	Beaumont-en-Véron	Les Saules	BV_1	1AUh	1,15	15	17
	TOTAL			1,15	15,0	17	

COMMUNES RURALES RESIDENTIELLES							
	Territoire	Dénomination littérale OAP	Code OAP	Zonage PLU	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	NB Lgts
Potentiel en opérations organisées dans l'enveloppe urbaine	Anché	La Basse Gautraye	AN_1	1AUh	2,19	12	26
		Les Maçonnières	AN_2	UBb	0,65	12	8
	Lerné	La Vaubelle	LE_1	UBb	0,64	12	8
		TOTAL			3,48	12,0	42
Potentiel en extension de l'enveloppe urbaine	Candes-St-Martin	Le Bourg	CM_1	1AUh	0,5	20	10
	Lerné	Le Portail Blanc	LE_2	UAf	0,48	12	6
	Marçay	Le Bourg	MA_1	UAf	0,5	12	6
	Seuilly	La Pièce du Vigneau	SE_1	1AUh	1,05	12	13
	Seuilly	La Pièce du Vigneau		2AUh	1,09	12	13
	Thizay	Les Chevilleaux	TH_1	1AUh	1,1	12	13
	Thizay	La Poterie	TH_1	2AUh	0,81	12	10
	TOTAL			5,53	12,7	70	

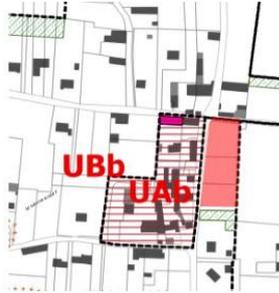
POLES DE PROXIMITE ET COMMUNES D'APPUI A L'AGGLOMERATION DE CHINON							
	Territoire	Dénomination littérale OAP	Code OAP	Zonage PLU	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	NB Lgts
Potentiel en opérations organisées dans l'enveloppe urbaine	Chouzé-sur-Loire	Les Pelouses	CHO_1	1AUh	1,12	15	17
		Les Moulins	CHO_2	1AUh	1,06	15	16
		Rue Menier	CHO_4	Ubb	0,49	15	7
		La Corderie		2AUh	0,5	15	8
	Huismes	Le Laré	HU_1	1AUh	0,56	15	8
		Le Marais / La Massonnières	HU_2	UBb	0,77	6	5
		La Bouzinière		2AUh	0,85	12	10
		L'Etui / Le Pin		2AUh	1,64	12	20
	Rivière	Les Friches	RI_1	1AUh	0,84	12	10
	Savigny-en-Véron	La Berthelonnière Nord	SA_2	UBb	0,5	12	6
		La Berthelonnière Sud	SA_3	UBb	0,48	12	6
		La Halbardière	SA_4	1AUh	1,69	12	20
		Le Puy Rigault	SA_5	UBb	0,79	12	9
		Les Louzais		2AUh	2,01	12	24
	St-Benoît-la-Forêt	La Cabane 1	BF_1	UBb	0,33	12	4
		La Cabane 2	BF_2	UBb	0,46	12	6
	TOTAL					14,09	12,5
Potentiel en extension de l'enveloppe urbaine	Chouzé-sur-Loire	Les Vaux	CHO_3	1AUh	1,46	15	22
		Le Verger	CI_1	1AUh	2,2	11	24
	Cinçais	Les Serrantes		2AUh	0,86	12	10
		Les Berthaisières	CR_1	2AUh	1,41	12	17
	La Roche-Clermault	Le Bas-Pays	RC_1	1AUh	1,3	12	16
	Rivière	Le Gouffre		2AUh	2,43	12	29
	Savigny-en-Véron	L'Ouche Richot	SA_1	1AUh	1,2	12	14
		Les Fromenteaux		2AUh	1,81	12	22
	St-Benoît-la-Forêt	Les Petites Landes	BF_3	1AUh	1,8	12	22
	TOTAL					14,47	12,2

CONSOMMATION FONCIERE HABITAT EN DIFFUS

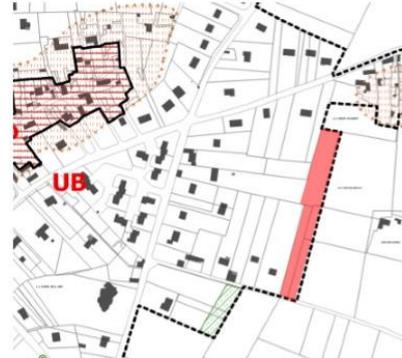
AVOINE / Rue Duguay-Trouin : 1.13 ha



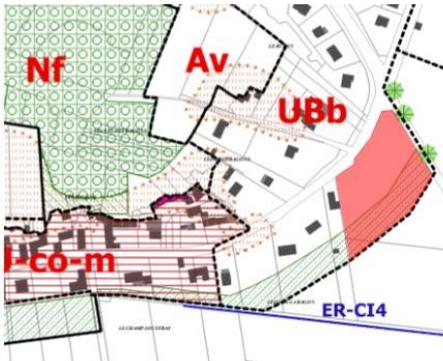
CHINON / Le Grand Ballet : 0.29 ha
(autorisation d'urbanisme valide)



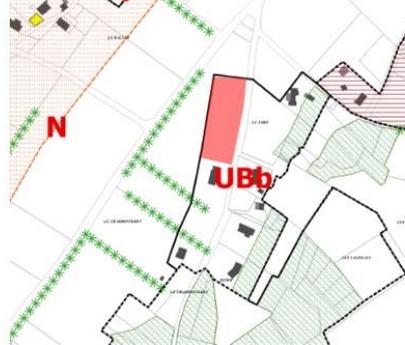
CHINON / Le Noyer Brûlé : 0.52 ha
(autorisation d'urbanisme valide)



CINAIIS / Clos de la Ragon : 0.6 ha



ST-GERMAIN-SUR-VIENNE / Bedot : 0.29 ha



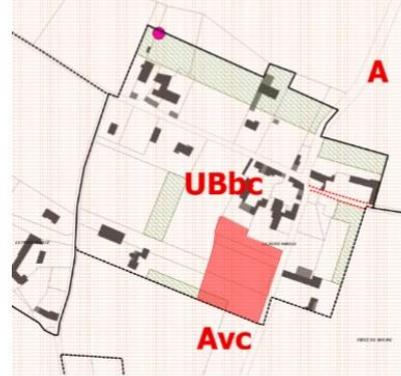
ST-GERMAIN-SUR-VIENNE / Les Rocages : 1.27 ha (2 constructions réalisées depuis le 01/01/2017)



MARCAÿ/ La Roberderie : 0.28 ha
 (autorisation d'urbanisme valide pour le site au nord)



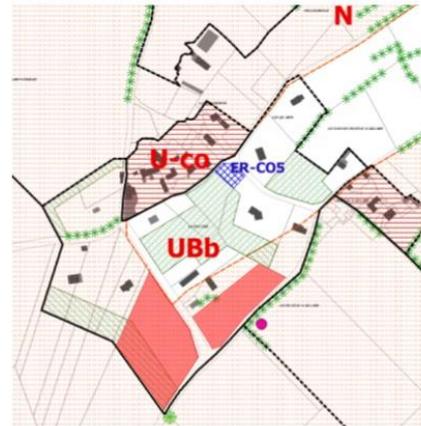
MARCAÿ/ Le Petit Poizay : 0.53 ha
 (autorisation d'urbanisme valide à l'extrémité sud)



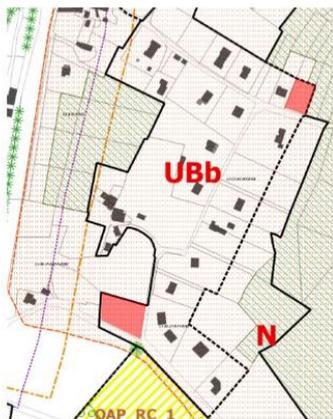
ST-BENOIT-LA-FORET / Les Hautes Cours : 0.7 ha



COUZIERS / La Roncheraie : 1.28 ha



LA ROCHE-CLERMAULT / Le Bas Pays :
 0.23 ha
 (autorisation d'urbanisme valide
 pour la parcelle au sud)



SEUILLY / Le Bourg : 0.7 ha



Les sites existants pour l'accueil d'activités économiques se répartissent en 3 catégories :

- Les zones de proximité : pôle d'activités de Rivière, ZA Les Basses Vignes à Candes-St-Martin, site d'activités de Brégeolles à La Roche-Clermault, sites d'activités existants de l'Olive, la Gare et St-Lazare à Chinon, site d'activités de la Gare à Chouzé-sur-Loire ;
- Les zones d'équilibre : ZA La Pièce des Marais (La Roche-Clermault), ZI de St-Benoît-la-Forêt ;
- Les zones majeures : Parc d'activités du Véron sur les communes d'Avoine, Beaumont-en-Véron et Savigny-en-Véron et Parc d'activités Chinon nord (La Plaine des Vaux I et II, Le Blanc Carroi).

Chacune de ces catégories correspond à l'accueil d'activités différenciées :

- Les zones de proximité sont, comme leur nom l'indique, dédiées aux activités qui contribuent au maillage économique du territoire pour des activités ne pouvant trouver place dans le tissu urbain mixte des bourgs et villages ; elles accueillent essentiellement des activités artisanales et sont d'emprise restreinte.
- Les zones d'équilibre sont destinées à l'accueil d'activités artisanales, mais aussi de petites industries ; elles sont donc un peu plus conséquentes en emprise.
- Les zones majeures sont dédiées à l'accueil d'activités économiques sur les 2 pôles urbains du territoire, avec une connotation industrielle plus marquée sur le Parc d'activités du Véron en lien avec l'implantation du CNPE, mais aussi la présence d'un secteur un peu mixte au niveau du Belliparc, alors que sur le plateau nord de Chinon le site de La Plaine des Vaux est à connotation mixte entre artisanat, petite industrie et commerces, tandis que le Blanc Carroi est une zone commerciale pure.

36

Concernant les zones de proximité, les choix suivants ont été faits au regard du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine et de la demande constatée :

- Pôle d'activités de Rivière : besoin de conforter le site existant, qui ne présente pas de potentiel en densification, du fait de l'attractivité de la RD749 ; création d'une petite zone 1AUy de 1.6 ha ;
- ZA Les Basses Vignes à Candes-St-Martin : conservation en UY de ce qui est déjà viabilisé et qui représente environ 0.3 ha, sans extension du fait de la faible demande sur ce secteur et des coûts de viabilisation qui seraient très élevés ;
- Site d'activités de Brégeolles à La Roche-Clermault : maintien de ce qui est déjà physiquement à vocation d'accueil d'activités, sans extension du fait des contraintes du site (zone inondable, AOC, infrastructures routière et ferroviaire) ;
- Site d'activités existant de l'Olive à Chinon : maintien de l'emprise existante (physiquement pas de possibilité d'extension) qui après quelques années avec des locaux vacants a aujourd'hui retrouvé de l'activité ; volonté de maintenir une mixité des fonctions urbaines dans l'agglomération de Chinon, afin de limiter l'étalement urbain pour le développement économique ;
- Site d'activités de La Gare à Chinon : maintien de l'emprise existante (physiquement pas de possibilité d'extension) dans l'optique de faire du quartier Les Courances / La Gare une extension du centre-ville en termes de mixité fonctionnelle ; poursuite du développement d'activités tertiaires et densification du site dans les limites de ce que permet le PPRi ;
- Site d'activités St-Lazare à Chinon : perspective d'une opération de réappropriation du bâti existant une fois le supermarché transféré, pour une vocation dominante artisanat / tertiaire, dans les limites de ce que permet le PPRi ;
- Site d'activités de La Gare à Chouzé-sur-Loire : maintien de l'emprise existante pour une évolution des activités en place et une éventuelle optimisation des emprises ferroviaires.

En complément de ces sites, il a été décidé, afin de répondre à la fois au besoin spécifique du bassin économique de Cravant/Panzoult de pouvoir maintenir des activités en lien avec les exploitations viticoles, mais aussi aux contraintes liées au PPRi, de créer une zone de proximité de 1.3 ha au lieu-dit Le Puy qui a la particularité d'être hors d'eau. Elle est dans l'immédiat classée en 2AUy dans l'attente d'un éventuel projet d'implantation d'une activité en lien avec le monde viticole.

Concernant les zones d'équilibre, les choix suivants ont été faits au regard du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine et de la demande constatée :

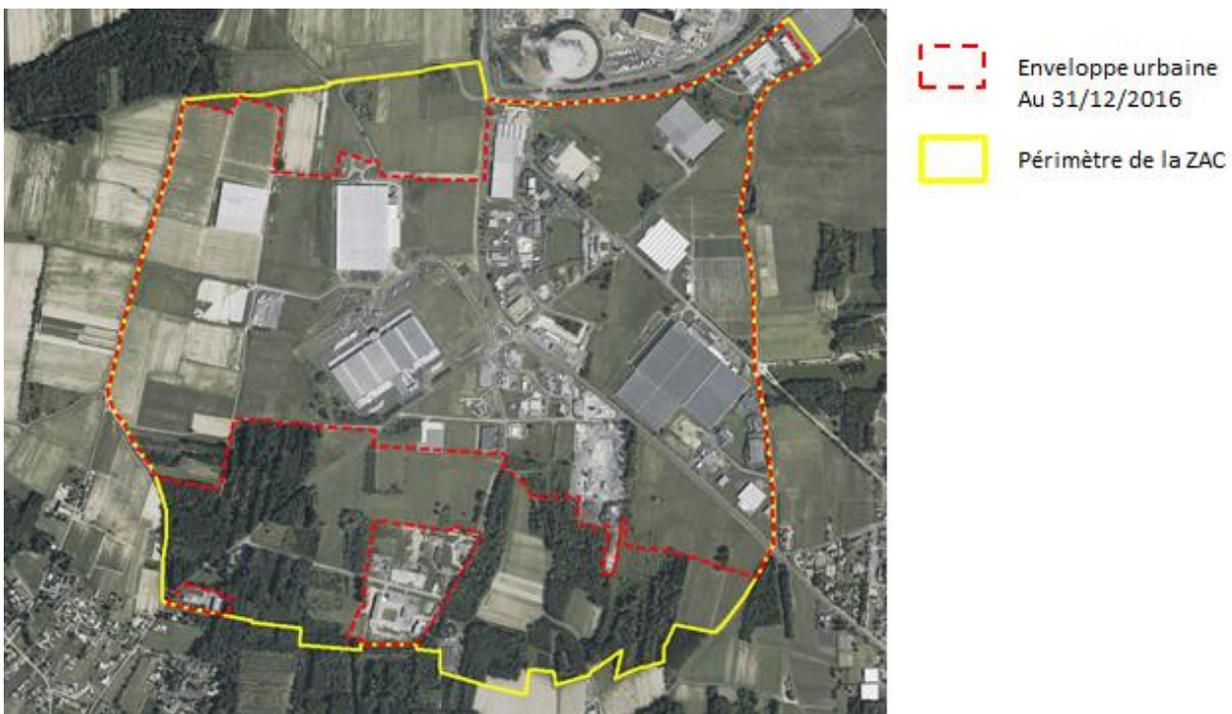
- ZA La Pièce des Marais : par rapport au foncier déjà viabilisé, il reste environ 5.9 ha de disponible dont la plus grande majorité sur le site PPM Chimirec. Cette zone d'activités répond à un réel besoin, en plus de l'entreprise PPM Chimirec qui est plus à classer en petite industrie, en matière d'accueil d'activités artisanales rayonnant sur le bassin du sud Vienne (intra-CVL ou extra-CVL). Il a donc été décidé de conserver le potentiel d'extension prévu au PLU opposable sur la partie sud (5.27 ha) ;
- La ZI de St-Benoît-la-Forêt : par rapport au foncier déjà viabilisé, il reste environ 5.5 ha de disponible correspondant à des parties boisées. Cette zone d'activités à connotation plutôt petite industrie offre une alternative aux implantations sur le pôle urbain de Chinon pour la partie nord-est du territoire, avec notamment comme atout l'accessibilité depuis la RD et l'absence d'habitations à proximité immédiate.

Il a également été décidé, afin de répondre à l'orientation du PADD de structurer une centralité de proximité à St-Lazare en confortement de l'offre commerciale existante pour répondre aux besoins en commerces et services des habitants de la rive gauche de la Vienne (communes de Chinon Vienne et Loire, mais aussi des communes du nord-richelais et du nord Vienne), de prévoir un espace pour le déplacement du supermarché aujourd'hui installé sur la digue St-Lazare sans possibilité d'évolution du fait des dispositions du PPRi. L'espace retenu porte sur une surface de 3 ha au sud de la RD751E permettant, à la fois de répondre au besoin de déplacement du supermarché avec une légère extension de sa surface de vente tout en restant dans l'esprit d'une surface commerciale de proximité, tout en travaillant à la requalification d'une entrée de ville aujourd'hui sans lisibilité car marquée par un mitage généralisé.

Concernant les zones majeures, les choix suivants ont été faits au regard du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine et de la demande constatée :

- Parc d'activités du Véron : l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic a mis en évidence qu'au sein du périmètre de la ZAC il restait un potentiel important, mais qu'il fallait le relativiser au regard des contraintes limitant la constructibilité de certains terrains (PPRi, lignes à THT, espaces boisés classés) et du fait que près de la moitié du potentiel est de statut privé le rendant plus difficilement mobilisable. Ainsi au final le diagnostic concluait à un potentiel de 70 ha sans contrainte réglementaire au sein du périmètre de ZAC, dont 55 ha sous maîtrise publique. Si on regarde cette fois le potentiel en densification au sein de l'enveloppe urbaine, hors contraintes limitant la constructibilité, il s'élève à 38 ha. Sachant que pour le potentiel identifié au niveau de la base logistique U a été consommé depuis le 31/12/2016.

37





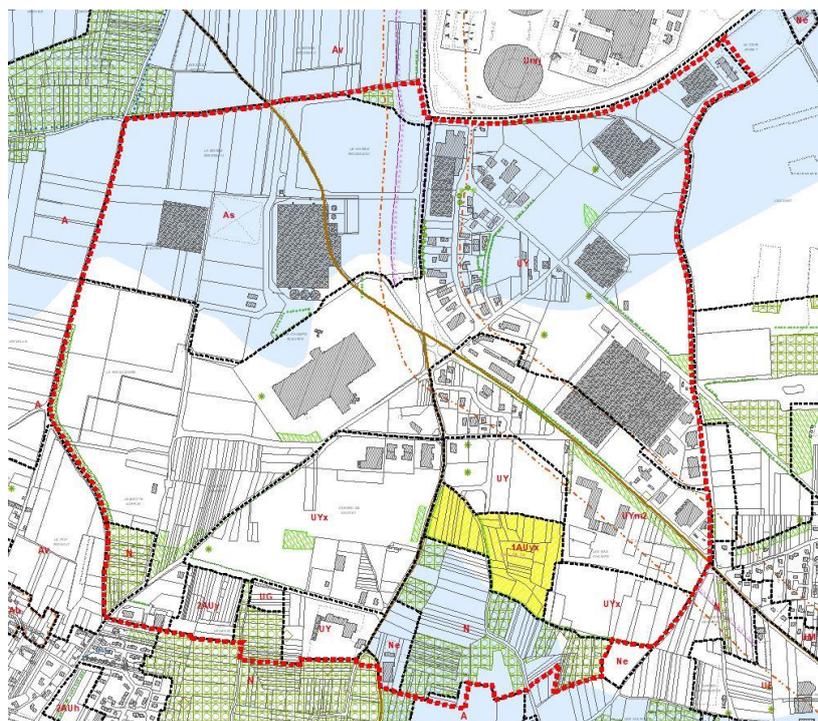
-  Enveloppe urbaine
Au 31/12/2016
-  Potentiel en densification
= 38 ha

Sur cette base, et dans la mesure où cette zone doit pouvoir accueillir des implantations industrielles pouvant être gourmandes en foncier, il était nécessaire d'inscrire un potentiel d'extension urbaine permettant de disposer de grands tènements fonciers pour pouvoir répondre à de telles demandes qui à moyen terme devraient émerger notamment en lien avec l'évolution du site du CNPE.

Il a donc été décidé :

38

- d'étendre le parc d'activités sur sa frange sud pour disposer de telles emprises (environ 32 ha)
- de valoriser la viabilisation existante rue Gutenberg pour de petites activités, dans la mesure où la zone à urbaniser à vocation d'habitat identifiée dans le précédent PLU d'Avoine à ce niveau ne peut être conservée du fait de la zone de précaution des 2 km autour des réacteurs du CNPE (environ 2 ha),
- de conserver un potentiel au nord pour des activités agricoles pouvant avoir besoin du réseau de chaleur provenant du CNPE (classement en As).



Projet de zonage du PLUi-H et périmètre de la ZAC en rouge

En dehors du Parc d'Activités du Véron, sur ce secteur est également retenu un potentiel de 130 ha en réserve (zone non ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat dans l'attente d'un projet) pour permettre le développement de nouveaux projets à partir du site du CNPE dans le cadre des orientations futures prises en matière de stratégie énergétique à l'échelle nationale.

- Parcs d'activités de Chinon nord: l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic a mis en évidence, qu'au sein des zones d'activités de La Plaine des Vaux I et II et de la zone commerciale du Blanc Carroi il restait un potentiel d'une quinzaine d'hectares disponibles, dont seulement 6 ha sous maîtrise foncière publique. La majorité des espaces disponibles correspond donc à un potentiel en densification de l'existant, ce qui ne garantit pas d'une mutabilité rapide de ces espaces.

Sur cette base, et compte tenu des autres orientations prises sur le reste de l'agglomération de Chinon en termes de développement économique, il a été décidé :

- De libérer un potentiel de 4.2 ha correspondant pour partie à un espace déjà mité par quelques constructions au niveau de l'entrée de ville par la route de Tours, pour une vocation mixte commerces / artisanat, afin de disposer d'une offre complémentaire au Blanc Carroi pouvant permettre aussi d'engager une requalification de cette portion de l'entrée de ville ;
- De mettre en attente en 2AUc le site des Closeaux (13.7 ha) au long de la déviation, afin de favoriser d'abord les opérations de densification et de renouvellement urbain au niveau des sites d'activités existants, mais aussi le maintien des activités de bureau, hôtellerie-restauration, cinéma en centre-ville.

Ainsi, à l'échelle de l'ensemble de Chinon Vienne et Loire, **l'objectif maximal** de consommation de l'espace pour les activités économiques (hors besoins liés à l'évolution du CNPE) affiché dans le PADD **s'établit à environ 70 ha sur 13 ans, soit une moyenne de 5.4 ha / an, contre 7 ha / an sur la période précédente.**

Or le détail ci-avant met en évidence dans le zonage du projet de PLUi-H une consommation foncière potentiel pour les activités économiques de 69,57 ha.

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le diagnostic a montré que la satisfaction des besoins de développement des 19 communes de Chinon Vienne et Loire s'était traduite par une extension des enveloppes urbaines de 130 ha **entre le 01/01/2007 et le 31/12/2016**, soit **une consommation foncière moyenne de 13 ha par an**.

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, mais aussi au regard des projets concernant le territoire.

Dans le cas du PLUi-H, il a affiché des objectifs ambitieux en matière d'habitat et d'équipements, puisqu'il ne prévoit qu'une quarantaine d'hectares d'extension des enveloppes urbaines habitat/équipements, soit un rythme moitié moins rapide que sur la période précédente.

Il convient également de signaler que **le travail effectué de mise en adéquation de l'offre foncière nouvelle pour l'habitat et les équipements aux besoins non couverts par l'optimisation des enveloppes urbaines habitat/équipement a permis de reclasser en zones agricoles et naturelles les espaces suivants représentant au total 60.98 ha :**

- Avoine : zone AU rue Duguay Trouin -4.5 ha
- Avoine : zone AU Les Bonnes Grenier -12 ha
- Avoine : zone 2AU La Tranchée -1 ha
- Avoine : zone AUp (équipements) -1.3 ha
- Chinon : zone AU1H Le Grand Ballet -1.6 ha
- Chinon : zone AU1Hg et AU2Hg Les Pussinières -3.2 ha
- Chinon : zone AU1H La Croix Marion -1.8ha
- Chinon : zone AU1H Les Boisses -1.5 ha
- Chinon : zone AU2H Rochambeau nord -3.8 ha
- Chinon : zone AU2H Rochambeau sud -2 ha
- Chinon : zone AU1H Le Peu d'Olivet -2.2 ha
- Chinon : zone AU1H St-Louans -1 ha
- Chinon : zone AU1H Clos de Grésil -2.2 h
- Chinon : zone AU1H Parilly -2.2 ha
- Chouzé-sur-Loire : zone 2AUhi Port-Boulet -1.33 ha
- Savigny-en-Véron : zone 1AUh Les Fromenteaux -0.8 ha
- St-Benoît-la-Forêt : zone 2NAh La Parenterie -4.3 ha
- St-Benoît-la-Forêt : zone 1NAh La Charlottière -2.5 ha
- Candes-St-Martin : zone 1AUh Les Vignes de la Saulaie -1.8 ha
- St-Germain-sur-Vienne : zone 1AUha Clos du Paradis -1.4 ha
- St-Germain-sur-Vienne : zone 1AUha Le Bourg / Cumelle – 0.35 ha
- Thizay : zone 2AUh Les Chilleveaux -0.6 ha
- Cinais : zone 1AUh Les Serrantes -1 ha
- La Roche-Clermault : zone 2AUh Le Bas Pays -1.3 ha
- Lerné : zone 1AUh La Roche Thibault -0.8 ha
- Marçay : zone 2AUhc Le Bourg -2 ha
- Marçay : zone 2AUhc La Roberderie -2.5 ha

40

Au niveau des activités économiques, l'optimisation de la consommation foncière ne peut s'inscrire dans les mêmes proportions pour les raisons suivantes :

- La densification des parcs d'activités existants est rendue compliquée par une forme de rétention foncière de la part d'entreprises qui ont acquis des surfaces conséquentes,
- Du fait de la présence sur le territoire du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE), afin de ménager l'avenir dans le cadre de la transition énergétique et des choix politiques qui vont être faits à l'échelon national dans les toutes prochaines années en matière de stratégie énergétique, et de se donner les moyens de pérenniser l'implantation locale du Groupe EDF pour la réalisation d'éventuels nouveaux projets, il est nécessaire que le PLUi-H reconnaisse en potentiel urbanisable et aménageable, à moyen et long terme, une surface d'environ 130 ha.

Ainsi, à l'échelle de l'ensemble de Chinon Vienne et Loire, l'objectif maximal de consommation de l'espace pour les activités économiques (hors besoins liés à l'évolution du CNPE) s'établit à environ 70 ha sur 13 ans, soit une moyenne de 5.4 ha / an, contre 7 ha / an sur la période précédente.

Il convient également de signaler que **le travail effectué de mise en adéquation de l'offre foncière nouvelle pour les activités économiques aux besoins non couverts par l'optimisation des enveloppes urbaines des zones d'activités a permis de reclasser en zones agricoles et naturelles les espaces suivants représentant au total 19.2 ha :**

- Chinon : zone AU2c Les Closeaux -9.3 ha
- Chinon : zone AU1c Grésil -2.5 ha
- Rivière : zone AUx Les Friches -1.3 ha
- Candes-St-Martin : zone 1AUya Les Basses Vignes -0.5 ha
- La Roche-Clermault : zone 1AUya La Pièce des Marais -0.5 ha
- St-Benoît-la-Forêt : zone UC -1.4 ha
- Savigny-en-Véron : zone 1AUy Parc d'Activités du Véron 1AUy -3.7 ha

Il est vrai que juridiquement, depuis la loi ALUR, les zones à urbaniser fermées (zones 2AU), qui n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation dans les 9 ans suivant leur création ou qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, valent zone agricole ou naturelle, puisqu'il faut une procédure de révision pour les ouvrir à l'urbanisation.

Néanmoins, **politiquement le reclassement effectif au moment de l'élaboration du PLUi-H d'environ 80 ha en zone A, Av ou N constitue un geste fort vis-à-vis des propriétaires fonciers concernés.**

Le projet de PLU limite la consommation foncière à 110 ha environ entre 2017 et 2030 (en dehors des 130 h de potentiel d'évolution du CNPE, installation d'intérêt national), soit une moyenne de 8.5 ha par an.

PARTIE 5 : EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉLABORER LES OAP ET LE POA HABITAT

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 aménagement 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.

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

- Pour la plupart des sites identifiés comme présentant un potentiel en densification ou renouvellement urbains, afin d'organiser l'urbanisation pour ne pas gaspiller le foncier et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le tissu urbain environnant, tant en termes de programme que de déplacements ; seul un secteur à Chinon, dont l'évolution future reste encore trop incertaine à ce jour en l'absence d'étude préalable de requalification urbaine et paysagère, n'en dispose pas et a été préservé par le recours à la servitude L. 151-41 5° du code de l'urbanisme.
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLU, c'est-à-dire les zones 1AUc à vocation mixte, 1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités, et les secteurs en découlant.

43

Les zones 2AU, non encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU, ne font pas l'objet d'OAP, à l'exception de grands éléments de cadrage pour le site du Bois Carré à Chinon, du fait de son interdépendance avec la zone 1AUcm contigue. Les OAP seront précisées pour ces zones au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

Deux OAP thématiques ont également été définies, afin de préserver et mettre en valeur des éléments identitaires en terme de patrimoine du territoire de Chinon Vienne et Loire :

- **Pour les terrains potentiellement sous-cavés**, afin sensibiliser les propriétaires et habitants de coteaux aux bonnes pratiques en matière d'entretien et de confortement des coteaux et des cavités, d'accueil des chauves-souris et d'entretien des pelouses calcaires.
- **Pour le choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés**, afin d'aider à la mise en œuvre de la mesure compensatoire en cas d'arrachage d'un linéaire de plus de 10 m de haie protégé ou d'abattage d'un arbre protégé (replantation obligatoire), mais plus généralement de sensibiliser aux bonnes pratiques pour la plantation de haies et d'arbres isolés.

Dans les deux cas nous sommes bien dans le choix d'OAP thématiques à des fins de sensibilisation et de conseil, afin de concrétiser une première étape dans la prise en compte de ces enjeux et éviter des réactions opposées à ce qui est souhaité comme cela avait été le cas avec la protection des noyers dans le PLUi de la Rive Gauche de la Vienne en 2007 (campagne d'arrachage massive).

Il faudra donc se donner les moyens de communiquer sur cet outil et d'étudier la possibilité de prendre l'attache du CPIE pour le faire vivre.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP.

Les OAP se présentent sous 2 formes en fonction de l'importance des enjeux en présence :

- Une forme simplifiée avec un schéma sur fond photographie aérienne, accompagné d'éléments de programme et d'une liste d'objectifs ;
- Une forme complète avec un texte présentant les éléments de contexte, les grands objectifs, les éléments de programme, le parti d'aménagement par thématique (desserte et mobilité, qualité urbaine et architecturale, qualité environnementale et paysagère, réseaux), accompagné d'un schéma sur fond photographie aérienne.

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 les 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), le volet réseaux et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

Les OAP définies au sein des zones urbaines portent sur des emprises limitées, inférieures à 0.8 ha (entre 0.3 et 0.8 ha), à l'exception de l'OAP multi-sites de St-Lazare qui porte sur 1.75 ha classés en zone UM. Elles correspondent :

- soit à des espaces à densifier, ce qui représente la plus grande majorité,
- soit à des sites de renouvellement urbain à 100% comme par exemple pour les sites de la rue Paul Huet, de l'angle avenue Gambetta / rue Paul Huet et de la rue du Marais à Chinon dans le quartier Gare / Courances / rue P. Huet ;
- soit à des espaces mixant densification et renouvellement urbain comme pour le site de St-Lazare à Chinon.

44

Pour la grande majorité de ces sites avec OAP au sein des zones urbaines, qui reste majoritairement de faible superficie, le PLUi-H demande une réalisation d'un seul tenant afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble du projet et du respect des éléments de programme. Les cas où cette réalisation d'un seul tenant n'est pas imposé correspondent à des sites pour lesquels, malgré une superficie limitée, des possibilités de phasage cohérent existent du fait de plusieurs possibilités de desserte.

A l'inverse pour les sites en extension urbaine (1AU), souvent la règle est la réalisation possible en plusieurs tranches, car ces sites sont souvent de grande superficie. Cependant, dans le cas présent cette logique n'est pas respectée. Il est en effet imposé pour une majorité des sites une réalisation d'un seul tenant pour les raisons suivantes :

- La Tranchée à Avoine, compte tenu du peu de possibilités de développement de l'urbanisation sur cette commune, ce site constitue la dernière opération d'envergure qu'il convient donc de pouvoir mettre en œuvre dans sa globalité ;
- Les Boisses Nord et Les Boisses Sud à Chinon, car ces 2 sites ne font respectivement que 0.6 et 0.9 ha en surface ;
- Le Bois Carré secteur à vocation commerces, activités artisanales et services à Chinon, du fait des contraintes de desserte automobile et car le projet porte l'ambition d'une requalification de l'entrée de ville nécessitant une approche globale ;
- Rue Paul Huet à Chinon, car ce site ne fait que 0.45 ha en superficie ;
- Les Cathelinettes à Chinon car ce site ne fait que 0.5 ha en superficie ;
- Le secteur 3 de Saint-Lazare à Chinon (vocation dominante de commerces), compte tenu et des enjeux urbanistiques, architecturaux et paysagers (requalification de l'entrée de ville, ouverture sur l'espace viticole, prise en compte des habitations riveraines), une approche globale s'impose ;
- Rue du Panorama à Candes-St-Martin, car ce site ne fait que 0.5 ha ;
- Le Laré à Huismes, car ce site ne fait que 0.56 ha ;
- Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, car la sensibilité paysagère importante de ce site implique une approche globale ;
- Les Fiches à Rivière, car le foncier est maîtrisé par un bailleur social et que ce site ne fait que 0.8 ha ;
- Les Petites Landes à St-Benoît-la-Forêt, car la localisation de ce site en amont d'un plan d'eau qui se trouve lui-même en amont d'un espace urbanisé nécessite une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales ;
- L'Ouche Richot à Savigny-en-Véron, car ce site constitue une vraie priorité d'urbanisation pour la commune du fait de sa localisation en cœur de bourg au niveau du pôle d'équipements, la commune maîtrisant une partie du foncier ;
- La Halbardière à Savigny-en-Véron, compte tenu des contraintes de desserte automobile ;

- La Pièce du Vigneau à Seully, compte tenu de la sensibilité paysagère du site (co-visibilité directe avec le Château du Coudray-Montpensier) nécessitant une approche globale pour une intégration réussie de l'opération ;
- Les Chilleveaux à Thizay, compte tenu de la sensibilité paysagère du site nécessitant une approche globale avec une végétalisation des franges du site.

Au niveau des éléments de programme, la règle générale a été la reprise conforme des densités brutes moyennes minimales retenues dans le projet de SCoT, à savoir 18 logements à l'hectare pour Chinon, 15 logements par hectare pour l'agglomération d'Avoine-Beaumont et Chouzé-sur-Loire et 12 logements à l'hectare pour les autres communes.

Cependant des densités supérieures ont été retenues sur la ville-centre de Chinon pour certains sites, compte tenu du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ou de la spécificité des éléments de programme :

- CHI_5 Rue du Petit Bouqueteau à Chinon : 20 logements / ha (proximité des équipements scolaires et 30% de logements locatifs sociaux),
- CHI_13 Rue Paul Huet à Chinon : 30 logements / ha (tissu de centre-ville, habitat collectif/intermédiaire),
- CHI_15 St-Lazare à Chinon : 32 logements / ha en moyenne sur les 2 secteurs pouvant accueillir de l'habitat (polarité de proximité à structurer avec de l'habitat dense pouvant intégrer du collectif ou de l'intermédiaire),
- CHI_17 Avenue Gambetta à Chinon : 50 logements / ha (opération de renouvellement urbain en centre-ville avec mixité petite surface commerciale avec stationnement / habitat collectif),
- CHI_18 Rue du Marais à Chinon : 120 logements / ha (opération de renouvellement urbain en centre-ville avec mixité tertiaire / habitat collectif).

De même à Candes-St-Martin pour le dernier potentiel de développement urbain du bourg, compte tenu des enjeux paysagers et patrimoniaux en présence, la densité est portée de 12 à 20 logements / ha afin d'optimiser ce potentiel dans le respect des réflexions menées dans le cadre du concours du PNR Maisons passives ligériennes.

A l'inverse, pour 2 sites des densités plus faibles ont été retenues afin de tenir compte de projet en cours :

- HU_2 Le Marais à Huismes : 6 logements / ha (CUB en cours de validité conformément à l'OAP du PLU opposable de la commune de Huismes qui prévoyait un objectif de 5 logements à cet endroit) ; en compensation la densité de l'OAP pour le site du Laré est portée de 12 à 15 logements / ha ;
- Cl_1 Le Verger à Cinais : 11 logements / ha (permis d'aménager déposé à l'été 2019) ; 11 logements / ha retenus pour 12 logements / ha affichés dans le SCoT la compatibilité est avérée.

45

Le PADD définit un objectif de production d'environ 230 logements locatifs sociaux neufs sur 13 ans (2017-2030) avec la répartition territoriale suivante affichée dans le POA : 40% à Chinon (92 logements), 40% à Avoine / Beaumont (92 logements), 10% sur les pôles de proximité de Chouzé-sur-Loire, Cravant-les-Coteaux, Huismes, Savigny-en-Véron (23 logements) et 10% sur les autres communes (23 logements).

Depuis le 01 janvier 2017, des opérations de logements locatifs sociaux ont été programmées :

Chinon **14 lgts programmés / 92 lgts à produire** **Différence - 78 lgts**

Chinon : 14 logements dans le cadre de la création d'une antenne de la Maison de Santé Pluridisciplinaire à St-Lazare

Agglomération d'Avoine-Beaumont **72 lgts programmés / 92 lgts à produire** **Différence - 20 lgts**

Avoine : 14 logements dans le cadre de l'extension de la Maison de Santé Pluridisciplinaire du Véron par Touraine Logement

Avoine : 22 logements rue de La Caillerie par Val Touraine Habitat

Avoine : 16 logements à côté du PSPG par Touraine Logement

Beaumont-en-Véron : 14 logements Rue du 8 mai 1945 par Touraine Logement

Beaumont-en-Véron : 6 logements Les Pièces de Beaumont par Val Touraine Habitat

Pôles de proximité **9 logements programmés / 23 lgts à produire** **Différence - 14 lgts**

Huismes : 9 logements Rue de la Fontaine par Val Touraine Habitat

Autres communes **0 logements programmés / 23 logements à produire** **Différence - 23 lgts**

En complément de ces opérations déjà programmées, les OAP du PLU prévoient des éléments relatifs à la mixité sociale pour les sites suivants, avec un niveau d'exigence différencié déterminé principalement par la localisation des sites et les enjeux urbains en présence :

Chinon **80 lgts programmés / 78 lgts restant à produire** **Différence +2 lgts**

- CHI_5 Rue du Petit Bouqueteau à Chinon : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 5 logements
- CHI_7 Clos Beauchêne à Chinon : 50% minimum de logements locatifs sociaux, soit 8 logements
- CHI_10 Le Carroi de Huismes à Chinon : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 12 logements
- CHI_15 St-Lazare à Chinon : 30% minimum de logements locatifs sociaux au niveau du secteur 1, soit 13 logements
- CHI_16 Les Ganaudières à Chinon : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 13 logements
- CHI_18 Rue du Marais à Chinon : 100% minimum de logements locatifs sociaux, soit 12 logements
- CHI_19 Avenue F. Mitterrand à Chinon : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 17 logements

Agglo. d'Avoine-Beaumont **16 lgts programmés / 20 lgts restant à produire** **Différence - 4 lgts**

- AV_2 La Tranchée à Avoine : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 7 logements
- BV_1 Les Saules à Beaumont-en-Véron : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 4 logements
- BV_2 Les Roches à Beaumont-en-Véron : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 5 logements

Pôles de proximité **22 logements programmés / 14 lgts restant à produire** **Différence + 8 lgts**

- CHO_1 Les Pelouses à Chouzé-sur-Loire : 40 % minimum de logements locatifs sociaux, soit 7 logements
- CHO_2 Les Moulins à Chouzé-sur-Loire : 30 % minimum de logements locatifs sociaux, soit 5 logements
- SA_1 L'Ouche Richot à Savigny-en-Véron : 30 % minimum de logements locatifs sociaux, soit 4 logements
- SA_4 La Halbardière à Savigny-en-Véron : 30 % minimum de logements locatifs sociaux, soit 6 logements

Autres communes **0 logements programmés / 23 logements restant à produire** **Différence - 23 lgts**

En conclusion :

- ⇒ pour Chjnon, Avoine-Beaumont et les Pôles de proximité, entre les programmations connues et les exigences figurant aux OAP, on peut considérer que les objectifs à 13 ans de logements locatifs sociaux en neuf sont couverts
- ⇒ pour les autres communes, compte tenu de l'absence de programmation engagée et de la très grande prudence actuelle des bailleurs sociaux à construire sur les petites communes rurales, les sites à OAP n'ont pas fait l'objet d'objectifs minimaux de création de logements locatifs sociaux, afin de ne pas contraindre leur mise en œuvre ; l'idée est en effet plus pour ces communes de travailler sur des micros projets en cœur de bourg de création de logements adaptés pour les personnes âgées ; il n'y a pas à ce jour de projets identifiés, mais aider à l'émergence de tels projets constitue bien une action du POA habitat.
- ⇒ entre les programmations connues et les exigences figurant aux OAP il manque une vingtaine de logements locatifs sociaux pour répondre à l'objectif ; avec les 3 zones 2AUh définies au PLUi-H couvrnat

L'élaboration du PLUi de Chinon Vienne et Loire tient lieu de Programme Local de l'Habitat, d'où sa dénomination de PLUi-H.

En effet, Chinon Vienne et Loire dispose d'un PLH approuvé en décembre 2016, mais le choix politique a été fait d'avoir une vraie cohérence entre les politiques d'aménagement et d'urbanisme au sens large et la politique de l'habitat. Ainsi les grandes orientations du PADD sont venues décliner un axe spécifique relatif aux objectifs résidentiels qui s'est appuyé sur la structuration du PLH opposable.

Ensuite quand est venue le temps de la traduction du PADD en POA habitat, mais aussi OAP et règlement, les élus avaient le recul nécessaire après presque 2 ans d'application du PLH pour faire un premier bilan de sa mise en œuvre, tenir compte des évolutions législatives, mais aussi plus généralement des orientations politiques au niveau national en faveur de la revitalisation des centres-villes / centres-bourgs.

Volet 1 : Habitat privé

Maintien de l'action relative à la limitation de la vacance de longue durée, avec réorientation de sa modalité de mise en œuvre en s'appuyant non pas sur le recrutement d'un stagiaire, mais sur le recrutement d'un étudiant en Master 2 dans le cadre d'un apprentissage permettant d'avoir un meilleur suivi de l'action et aussi de participer à la mise en œuvre d'autres actions.

Adaptation de l'action relative à l'OPAH, en passant de « mettre en œuvre une OPAH » à « prolonger l'OPAH » pour ne pas interrompre la dynamique engagée. Cette prolongation doit permettre à la fois d'améliorer l'efficacité du dispositif et de prendre en compte dans la redéfinition des axes principaux des objectifs du PCAET en cours d'élaboration.

Adaptation de l'action relative au cœur de la ville-centre en passant de « étudier la rénovation du cœur de la ville centre » à « étudier et mettre en œuvre la rénovation du cœur de la ville centre », dans la mesure où ce dossier a réellement avancé avec l'intégration de Chinon au programme Action Cœur de Ville.

Maintien de l'action relative à la participation au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne.

Volet 2 : Habitat social et besoins spécifiques

Affichage d'une action spécifique « Adapter le parc social de logements au besoins » qui figurait de manière moins claire dans le PLH opposable, l'objectif étant de pouvoir avoir un vrai suivi et une capacité de mise en cohérence de la planification des projets de construction de logements locatifs sociaux à l'échelle de Chinon Vienne et Loire.

Maintien de l'action relative à la réalisation d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).

Evolution de l'action « Soutenir l'accession sociale à la propriété » en y intégrant le volet primo-accession, afin de tenir compte de la disparition du PTZ dans l'ancien pour le territoire au 31/12/2019. Sur ce point-là, mise à profit des expériences menées sur des territoires déjà engagés dans des OPAH-RU en mettant en place des fiches-accession, destinées à aider à l'accession à la propriété de biens immobiliers en centre-ville / centre-bourg, en démontrant et valorisant tout le potentiel architectural et patrimonial de ces biens pour attirer des porteurs de projet et faciliter leur décision d'achat.

Supprimer l'action relative à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, puisqu'elle a été construite et vient d'être mise en service au printemps 2019.

Maintien de l'action « accompagner la sédentarisation des gens du voyage » en réduisant seulement un peu l'emprise foncière du site envisagé, afin de s'inscrire dans l'objectif général de modération de la consommation foncière.

Supprimer l'action « reconnaître la CCCVL Territoire d'accueil pour les jeunes », dans la mesure où la tentative de labellisation a échoué et qu'au-delà de la reconnaissance de ce label, les réalisations faites ces 3 dernières années permettent désormais de bien répondre aux besoins pour les 6 prochaines années.

Maintien de l'action « réserver 2 logements communautaires aux situations d'urgence », car elle n'a pas encore été mise en œuvre.

Faire évoluer l'action « soutenir la réalisation de logements adaptés dans le parc vacant des centres-bourgs » vers « anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel de la population », afin d'avoir une approche plus large de l'adaptation de l'habitat au phénomène du vieillissement.

Ajout d'une nouvelle action, résultant de l'élaboration du Diagnostic du PLUi-H qui a fait ressortir que le territoire de Chinon Vienne et Loire, avec la particularité d'accueillir une centrale nucléaire, d'avoir une agriculture beaucoup tournée vers la viticulture et le maraîchage et d'être très attractif sur le plan touristique, est très concerné par l'importance du travail saisonnier ou temporaire. Cela a pour corollaire un besoin en hébergement temporaire, notamment en petits logements, qui est aujourd'hui mal connu. D'où cette nouvelle action dans le POA Habitat : « Affiner la connaissance des besoins en hébergement temporaire / saisonnier sur le territoire ».

Volet 3 : Urbanisme et logements durables

Maintien de l'action relative à la sensibilisation des élus à un urbanisme durable, en ce sens que même si des modalités ont été mises en œuvre depuis l'approbation du PLH fin 2016, le contexte des élections municipales de mars 2020 va nécessairement induire un renouvellement des élus impliquant de poursuivre ce travail de sensibilisation.

Evolution de l'action « Identifier et promouvoir les sites fonciers disponibles pour l'habitat » compte tenu des orientations prises dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en terme de mode de développement urbain, afin « d'accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité ». En effet, pour le passage à l'opérationnel, 2 situations distinctes sont à mettre en évidence, avec des enjeux différenciés :

- Pour la densification au coup par coup, l'enjeu consiste à ne pas tomber dans le découpage foncier pur ne prenant pas en compte le contexte, qui aboutirait à une densification « comptable » sans souci de l'environnement dans laquelle elle s'inscrit, alors que le règlement de la zone UB du PLUi-H a justement mis en avant des objectifs qualitatifs à atteindre en termes d'intimité et d'ensoleillement,
- Pour la densification organisée sur des sites faisant l'objet d'OAP, l'enjeu consiste à ce que la mobilisation du foncier soit effective dans la perspective de la réalisation d'une opération d'ensemble dépassant la vision purement individuelle de chaque propriétaire foncier.

48

Maintien de l'action « Promouvoir la construction et la rénovation durable » en majorant cependant l'aide accordée à la réhabilitation dans le cadre de l'OPAH si utilisation de matériaux biosourcés et en prévoyant une étude d'opportunité en 2022 pour voir comment articuler certaines actions du PCAET avec le PLH.

Maintien de l'action « Développer une réflexion sur l'urbanisation en zone inondable » qui n'a pas été mise en œuvre jusqu'à maintenant.

Volet 4 : Observatoire de l'habitat et du foncier

Maintien de l'action relative à la mise en place d'un Observatoire de l'habitat et du foncier, dans la mesure où il s'agit d'une exigence réglementaire (article R302-1-8 du code de la construction et de l'habitation).

PARTIE 6 : EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

Des secteurs et sous-secteurs indicés (C) sont créés pour tenir compte de la spécificité de la commune de Marçay en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».

Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (c) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

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 :

Zone UA : 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.

- ☞ Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et Avoine, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- ☞ Un secteur **UAf** a été créé, identifiant un espace du bourg de Lerné, afin d'y définir l'orientation des façades
- ☞ Un secteur **UAI-em** a été créé, identifiant la partie du bourg de Chouzé-sur-Loire implantée dans le lit mineur de la Loire

Zone UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- ☞ Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible
- ☞ Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seully, afin d'y définir l'orientation des façades
- ☞ Un sous-secteur **UBbz** a été créé, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

Zone UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités commerciales ne concurrençant pas les commerces de détail de centre-ville, identifiant les sites du Blanc Carroi et des Lutinières (route de l'Île-Bouchard) à Chinon.

Zone UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au niveau des agglomérations d'Avoine-Beaumont et Chinon, ainsi que des bourgs de Cinais, Lerné, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt et Savigny-en-Véron.

- ☞ Un sous-secteur **UEve** a été créé, identifiant le site de l'unité de valorisation énergétique sur la commune de St-Benoît-la-Forêt.

Zone UG : La zone UG identifie l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Savigny-en-Véron au sein du Parc d'Activités du Véron.

Zone UM : La zone UM est une zone urbanisée en mutation à vocation mixte, stratégique en termes de confortement ou de structuration de centralités à l'échelle des agglomérations de Chinon (quartier la Gare / les Courances / P. Huet, secteur St-Lazare, secteur Avenue F. Mitterrand) et d'Avoine-Beaumont (portions du continuum urbain entre le Vélors et Belliparc en dehors de la zone UA du centre-bourg d'Avoine).

- ☞ Un secteur **UM1** a été créé, identifiant le quartier la Gare / les Courances / P. Huet à Chinon, afin d'y autoriser la sous-destination cinéma et de tenir compte de l'hétérogénéité des formes urbaines
- ☞ Un secteur **UM2** a été créé, identifiant 2 espaces au niveau de la digue St-Lazare pour lesquels la mixité fonctionnelle est moins étendue (pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de nouveaux commerces)
- ☞ Un sous-secteur **UMz** a été créé, identifiant sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

Zone Unrj : La zone Unrj est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité d'Avoine.

Zone UYm : La zone UYm est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques assez mixte, correspondant aux parcs d'activités de La Plaine des Vaux à Chinon et de Belliparc à Avoine / Beaumont-en-Véron.

- ☞ Un secteur **UYm1** a été créé, identifiant le parc d'activités de la Plaine des Vaux à Chinon, afin d'y autoriser sous certaines conditions les commerces
- ☞ Un secteur **UYm2** a été créé, identifiant le secteur du Belliparc sur l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qui s'inscrit, tant spatialement qu'en termes de nature des activités économiques qui y sont implantées, entre le centre-ville d'Avoine et le Parc d'Activités à dominante industrielle du Véron, sa vocation mixte (notamment tertiaire) y est donc très affirmée

Zone UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux autres parcs d'activités présents sur le territoire (par rapport au UYm), ainsi qu'à certains sites d'activités isolés.

- ☞ Un secteur **UYg** a été créé, identifiant 2 sites d'activités non occupés à ce jour sur les communes de Candes-St-Martin et Thizay pour lesquels il est nécessaire de conserver une certaine souplesse d'utilisation entre activité artisanale et activité agricole

ZONE UA

Identification :

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.

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. Cependant il convient de **tenir compte de la différence de hauteur du bâti entre les centralités d'Avoine et Chinon et les centres-bourgs des autres communes du territoire**. A cette fin il est créé un **secteur UAb pour les centres-bourgs des autres communes**.

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

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) :**

- A Lerné, pour le site du Portail Blanc,
- A Marçay, pour le site du Bourg.

Ces espaces urbains n'ont cependant pas tous vocation à être bâtis. C'est le cas notamment d'un certain nombre de parcs, jardins, boisements en limite avec un espace agricole ou naturel (rôle d'espace tampon et de préservation de la nature ordinaire). Des espaces sont également à conserver non bâtis pour gérer l'interface avec des sources de nuisances (activités artisanales ou industrielles, équipements ..), prendre en compte des points bas correspondant à des passages d'eau lors d'importants épisodes pluvieux ...

Ces espaces non bâtis (bois, parcs, jardins) sont ainsi protégés pour préserver des espaces de respiration ou des espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels contigus, participant de la trame verte et bleue en milieu urbain.

L'intérêt patrimonial de cette zone justifie également son identification en tant qu'ensemble bâti ancien à préserver pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, afin que la mise en oeuvre de l'objectif de reconquête du parc de logements vacants en centres-villes / centres-bourgs s'inscrive bien dans le respect des caractéristiques identitaires de ces tissus urbains.

Destination :

La zone UA, destinée à assumer une grande mixité des fonctions urbaines pour en faire des lieux d'échanges et d'intensité urbaine, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement, tant en densification qu'en renouvellement urbain, en s'appuyant sur les caractéristiques identitaires de la trame bâtie existante.

Cette zone est à **vocation mixte** : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. Si le centre-ville d'Avoine est très dynamique au niveau commercial, on ne peut en dire autant des centres-bourgs des autres communes hors Chinon (nous n'évoquons pas Chinon à ce niveau puisque le centre-ville est couvert par le PSMV).

En effet, le commerce de proximité y a beaucoup souffert ces dernières années, avec de nombreuses fermetures. Néanmoins il reste ponctuellement une offre commerciale de proximité permettant de répondre aux attentes d'une population pouvant avoir des difficultés de déplacement (personnes âgées), et contribuant à l'animation de la vie locale.

Dans ce contexte, il a été décidé de préserver les pas de porte existants au moyen d'un des outils disponibles pour assurer la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, à savoir le **recours à l'article R 151-37 4° du code de l'urbanisme, qui permet de définir des règles spécifiques pour préserver ou développer la diversité commerciale.**

Il a ainsi été décidé d'avoir recours à cet outil, hors Chinon, pour les commerces en centre-bourg dont le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité, sauf sur la commune de Savigny-en-Véron où le conseil municipal n'a pas souhaité mettre en place un outil qui est contraignant pour les propriétaires concernés (cf. *Partie 6 Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables / Les dispositions particulières figurant au Règlement – Documents graphiques / Les autres trames utilisées*).

Un sous-secteur **UAbi-em** a été créé, identifiant la partie du bourg de Chouzé-sur-Loire implantée dans le lit mineur de la Loire, pour lequel le projet de PPRi révisé du Val d'Authion, qui vaudra servitude d'utilité publique une fois qu'il sera approuvé, est très limitatif en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées.

Objectifs des autres dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, volumétrie, formes architecturales) **ainsi que la qualité architecturale de ces ensembles urbains anciens.** A ce titre, il est précisé que **le recours à la toiture-terrasse est strictement encadré.** Il n'est autorisé que dans le cas d'un volume secondaire enchâssé entre 2 volumes avec toiture à pente(s). Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. L'objectif à ce niveau est bien de conserver, dans le grand paysage, la silhouette des bourgs marqué par un enchevêtrement de toitures à pente et la perception par l'usager de la rue de volumes bâtis dessinant un épannelage cohérent sans rupture.

Cette disposition va à l'encontre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui stipule que « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

En effet, comme le précise l'article L. 111-17 2° du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables : « Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. » Il est donc prévu de solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à l'adoption de la délibération précitée avant l'approbation du présent PLUi-H.

53

Le règlement de la zone UA, du fait de l'identification de cette zone en tant qu'espace à préserver pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, a de fait un niveau d'exigence plus important en termes de prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Afin de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâti ancien, cela porte à la fois sur les matériaux autorisés en façades ou en toitures, les ouvertures et les menuiseries, les lucarnes et châssis de toiture, les clôtures.

Le règlement de la zone UA s'attache aussi à définir des règles adaptées à la mutation des espaces présentant des opportunités de densification / renouvellement urbains : secteurs à OAP (en termes de programme notamment).

Par ailleurs, **l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale** participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

De manière générale, la volonté de faire revenir des habitants dans les centres-villes / centres-bourgs, en résorbant notamment la vacance, implique de limiter l'imposition de création de places de stationnement par logement créé : il n'est ainsi pas imposé la réalisation de place de stationnement pour la création de logements en zone UA, sauf au sein des secteurs à OAP.

Au niveau des spécificités de la zone :

- Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et Avoine, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible : 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère, contre la possibilité de construire, dans le reste de la zone UA, en respectant la hauteur à l'égout des constructions environnantes, avec une tolérance de plus ou moins 0.50 m ;
- Un sous-secteur **UAbf** a été créé, identifiant un espace du bourg de Lerné, afin d'y définir l'orientation des faitages perpendiculairement à la voie nord/sud desservant le terrain, afin de respecter la logique d'implantation du bâti ancien dans le secteur.

ZONE U-co

Identification :

La zone U-co correspond aux espaces urbanisés anciens au long de la vallée de la Vienne et de ses vallons adjacents, caractérisés par une adaptation des constructions à la topographie du terrain et une qualité architecturale du bâti à préserver. Elle correspond majoritairement à des secteurs à vocation dominante d'habitat, à l'exception des bourgs de Cinais et La Roche-Clermault qui ont aussi cette configuration. Un secteur U-co-m est donc créé pour ces 2 bourgs, afin d'y autoriser une plus grande mixité fonctionnelle.

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

Cette urbanisation linéaire au long des vallées n'a pas vocation à s'épaissir, au risque de remettre justement en cause cette adaptation du bâti à la topographie, et à la prise en compte de risques naturels comme le ruissellement des eaux pluviales et les mouvements de terrain liés aux zones sous-cavées.

L'intérêt patrimonial de cette zone justifie, comme pour la zone UA, son identification en tant qu'ensemble bâti ancien à préserver pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Destination :

La zone U-co (hors-secteur U-co-m) est destinée essentiellement aux logements et à l'évolution des activités agricoles, industrielles et artisanales affiliées à l'industrie déjà implantées. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement, tant en densification qu'en renouvellement urbain, en s'appuyant sur les caractéristiques identitaires de la trame bâtie existante.

54

Le secteur U-co-m, correspondant aux centres-bourgs de Cinais et La Roche-Clermault, s'apparente plus à la zone UA en termes de mixité des vocations, même si dans des bourgs de cette taille cela reste limité.

Objectifs des autres dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone U-co s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, volumétrie, formes architecturales) **en lien avec la configuration topographique des lieux**, reprenant ainsi les outils réglementaires mis en place il y a une dizaine d'années ans le PLUi de la Rive Gauche de la Vienne.

Le règlement de la zone U-co s'attache également à conserver la qualité architecturale de ces ensembles urbains anciens. A ce titre, il est précisé que, comme en zone UA, **le recours à la toiture-terrasse est strictement encadré.** Il n'est autorisé que dans le cas d'un volume secondaire enchâssé entre 2 volumes avec toiture à pente(s). Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. L'objectif à ce niveau est bien de conserver, dans le grand paysage, la silhouette des bourgs marqué par un enchevêtrement de toitures à pente et la perception par l'usager de la rue de volumes bâtis dessinant un épannelage cohérent sans rupture.

Cette disposition va à l'encontre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui stipule que « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

En effet, comme le précise l'article L. 111-17 2° du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables : « Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. » Il est donc prévu de

solliciter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à l'adoption de la délibération précitée avant l'approbation du présent PLUi-H.

Le règlement de la zone U-co, du fait de l'identification de cette zone en tant qu'espace à préserver pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, a de fait un niveau d'exigence plus important en termes de prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Afin de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâti ancien, cela porte à la fois sur les matériaux autorisés en façades ou en toitures, les ouvertures et les menuiseries, les lucarnes et châssis de toiture, les clôtures.

Par ailleurs, **l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale** participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains issue du caractère linéaire de cette urbanisation qui épouse la topographie des lieux, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

De manière générale, la volonté de faire revenir des habitants dans les centres-villes / centres-bourgs, en résorbant notamment la vacance, implique de limiter l'imposition de création de places de stationnement par logement créé : il n'est ainsi pas imposé la réalisation de place de stationnement pour la création de logements en secteur U-co-m.

ZONE UB

Identification :

La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA. Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueillent aussi au niveau de l'agglomération de Chinon et du centre-ville d'Avoine 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.**

55

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

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) :**

- A Anché, pour le site des Maçonnières,
- A Avoine, pour le site de La Derouetterie,
- A Beaumont-en-Véron, pour le site de la Rue Chambert,
- A Chinon, pour les sites de la Rue de la Croix St-Jean ouest & est, de La Libourne, de la Rue du Tunnel,
- A Chouzé-sur-Loire, pour le site de La Rue Menier,
- A Huismes, pour le site du Marais / La Massonnière,
- A Lerné, pour le site de La Vaubelle,
- A St-Benoît-la-Forêt, pour les sites de La Cabane 1 & 2,
- A Savigny-en-Véron, pour les sites de La Berthelonnière nord & sud, du Puy Rigault.

Ces espaces urbains n'ont cependant pas tous vocation à être bâtis. C'est le cas notamment d'un certain nombre de parcs, jardins, boisements en limite avec un espace agricole ou naturel (rôle d'espace tampon et de préservation de la nature ordinaire). Des espaces sont également à conserver non bâtis pour gérer l'interface avec des sources de nuisances (activités artisanales ou industrielles, équipements ..), prendre en compte des points bas correspondant à des passages d'eau lors d'importants épisodes pluvieux ...

Ces espaces non bâtis (bois, parcs, jardins) sont ainsi protégés pour préserver des espaces de respiration ou des espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels contigus, participant de la trame verte et bleue en milieu urbain.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement et notamment se densifier, mais en évitant une densification anarchique. Elle ne doit pas par ailleurs concurrencer les centralités commerciales de Chinon et d'Avoine-Beaumont, ni contribuer à vider les centres-bourgs des autres communes de leurs derniers commerces de proximité.

Le règlement de la zone UB vise ainsi à encadrer très strictement la mixité fonctionnelle en permettant de gérer l'existant pour tout ce qui n'est pas à vocation de logement. Ainsi tout ce qui a trait aux activités artisanales et de commerces de détail, aux de restauration, de commerces de gros, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales, banques, assurances, agences immobilières ...) n'est permis qu'en extension d'une activité existante, afin de ne pas favoriser par exemple la délocalisation d'activités existantes en centre-ville qui chercheraient à s'implanter le long d'un axe structurant (mitage) pour bénéficier des flux automobiles. De même les constructions nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie sont limitées à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place et sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.

Il est également tenu compte de la présence de quelques exploitations agricoles au sein de la zone UB, notamment d'exploitations viticoles ; leur extension est possible.

Objectifs des autres dispositions réglementaires :

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, 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).

56

Il vise aussi à **permettre une certaine liberté architecturale** avec possibilité de s'éloigner de la volumétrie du bâti des tissus urbains anciens en autorisant les constructions 100% en toiture terrasse, dans la mesure où les enjeux paysagers et patrimoniaux y sont moins prégnants.

Il s'attache aussi à **définir des règles adaptées à la mutation des espaces présentant des opportunités de densification / renouvellement urbain et qui font l'objet d'OAP** (prescriptions en termes de programme notamment).

Par ailleurs, **l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale** participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains, tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées. Elle s'accompagne aussi de la mise en place d'un ratio minimum à respecter en termes de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les unités foncières bâties : 60% de la surface au-delà de 200 m² doivent rester imperméables. Ce type d'outil vise non seulement à augmenter les surfaces où la nature ordinaire peut trouver place en milieu urbain, mais aussi à limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi limiter le ruissellement.

S'il encourage la densification des tissus urbains d'après-guerre, le règlement prend néanmoins le soin de répondre au maximum aux besoins de stationnement au sein des parcelles privées, de manière à ce que la densification ne génère pas d'encombrements non maîtrisés des espaces publics ; notamment pour les opérations de logements au sein de secteurs à OAP, avec une obligation de places de stationnement à aménager sur les espaces communs pour tenir compte par exemple des besoins des visiteurs.

Au niveau des spécificités de la zone :

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible : 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère, contre la possibilité de construire, dans le reste de la zone UB, 1 niveau supplémentaire par rapport aux constructions existantes dans l'environnement et de même destination, afin de permettre une très légère densification en hauteur ;
- Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seully, afin d'y définir l'orientation des faitages perpendiculairement à la voie nord/sud desservant le terrain, afin de respecter la logique d'implantation du bâti ancien dans le secteur ;
- Un sous-secteur **UBbz** a été créé sur Avoine et Beaumont-en-Véron, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite

ZONE UC

Identification :

La zone UC est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités commerciales ne concurrençant pas les commerces de détail de centre-ville, identifiant les sites du Blanc Carroi et des Lutinières (route de l'Île-Bouchard) à Chinon.

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

Destination :

Sur l'agglomération de Chinon, la zone UC est destinée prioritairement à l'implantation d'activités commerciales. L'objectif est bien qu'elle s'inscrive en complémentarité avec le centre-ville. Cela implique une certaine maîtrise des implantations nouvelles. Ainsi en termes d'occupations du sol autorisées le champ des possibles est bien circonscrit :

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher,
- aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place,
- aux constructions, installations et aménagements de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place,
- aux constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve de correspondre à l'extension d'un logement existant implanté dans la zone ou à la construction d'annexe(s) à ce logement,
- aux installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...),
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, 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 la vocation de la zone.

57

Objectif des autres dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de l'ensemble de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie (augmentation possible de 20% de la hauteur par rapport au bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone), d'aspect extérieur des constructions, d'accès, de clôture, d'intégration par le végétal ... et d'implantation par rapport à certains axes structurants du territoire (RD749).

Il convient notamment de préciser que pour les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au niveau de la ZAC du Blanc Carroi l'identité architecturale de la ZAC doit être conservée (matériaux employés pour les façades et les toitures, teinte, format et disposition des enseignes ...).

ZONE UE

Identification :

La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au niveau des agglomérations d'Avoine-Beaumont et Chinon, ainsi que des bourgs de Cinais, Lerné, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt et Savigny-en-Véron.

Un secteur UEve a été créé, identifiant le site de l'unité de valorisation énergétique sur la commune de St-Benoît-la-Forêt.

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine pour la zone UE « générique » : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique ... Il convient cependant d'y autoriser également des modes d'occupation du sol venant en complémentarité de la fonction première d'équipement, tels les logements de direction/surveillance/gardiennage, ainsi que l'évolution des habitations existantes pouvant être implantées dans la zone (extension et annexes), les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...) et les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Le secteur UEve est quant à lui spécifiquement dédié aux constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une unité de valorisation énergétique.

58

Objectif des dispositions réglementaires :

Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de répondre aux besoins d'une population croissante, mais toujours dans une logique d'optimisation foncière.

ZONE UG

Identification :

La zone UG identifie l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Savigny-en-Véron au sein du Parc d'Activités du Véron.

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

Destination :

Il s'agit d'une zone dédiée spécifiquement aux constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage et aux résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, tout en y autorisant comme partout les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Objectif des autres dispositions réglementaires :

Assurer l'intégration des constructions dans son environnement et la durabilité des aménagements.

ZONE UM

Identification :

La zone UM est une zone urbanisée en mutation à vocation mixte, stratégique en termes de confortement ou de structuration de centralités à l'échelle des agglomérations de Chinon (quartier la Gare / les Courances / P. Huet, secteur St-Lazare, secteur Avenue F. Mitterrand) **et d'Avoine-Beaumont** (portions du continuum urbain entre le Vélors et Belliparc en dehors de la zone UA du centre-bourg d'Avoine).

En effet, le quartier de la Gare / les Courances / P. Huet accueille déjà une grande mixité fonctionnelle (principalement habitat, tertiaire, équipement), même si la fonction commerciale y est assez peu représentée aujourd'hui. Il peut clairement s'inscrire dans une stratégie d'élargissement de la fonction de centralité du cœur de ville historique en s'appuyant notamment sur une excellente desserte (gare et axe automobile structurant de l'agglomération assurant la liaison ville basse / plateau). A ce niveau les rares opportunités possibles doivent être saisies en termes de densification et de renouvellement urbain, d'où l'identification de 2 sites faisant l'objet d'OAP (CHI-17 Angle avenue Gambetta / Rue A. Correch et CHI-18 Rue du Marais).

Le secteur St-Lazare est amené à constituer à terme une polarité de proximité, en s'appuyant sur des éléments de mixité fonctionnelle déjà existant (habitat, tertiaire) et qui vont être amenés à se renforcer avec l'arrivée à très court terme d'une antenne de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Chinon. Cette polarité de proximité ne doit pas s'entendre qu'à l'échelle de la ville de Chinon, mais bien de la Rive Gauche en général où nombre de communes ne disposent plus de commerces et services. Compte tenu des nombreuses opportunités en densification et renouvellement urbain dans ce secteur une OAP multi-sites a été définie.

Le secteur de l'avenue F. Mitterrand doit à la fois confirmer sa vocation de porte d'entrée touristique attractive vers le centre-ville (accès à La Forteresse) et s'inscrire comme une polarité de proximité pour les habitants du plateau. A ce niveau le potentiel foncier à optimiser et réorganiser entre le rond-point de La Forteresse et la route de Huismes (friche commerciale, cellule commerciale vacante, logements vacants à vendre, petite vigne enserrée dans un tissu d'activités) constitue une vraie opportunité d'organisation d'une polarité de proximité sur le plateau. Le recours à un périmètre d'inconstructibilité de 5 ans, en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme a donc été retenu pour ce site (cf. *Partie 6 Exposé des motifs de la délimitation des zones et de règles qui y sont applicables / Les dispositions particulières figurant au Règlement – Documents graphiques / Les autres trames utilisées*).

Au niveau de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, compte tenu de la dynamique économique et urbaine à l'œuvre depuis une quinzaine d'années, l'objectif est d'étendre le centre-ville d'Avoine, à la fois en direction du Belliparc au nord-ouest et du petit pôle commercial et de services du Vélors au sud, en appui sur la RD749 qui constitue l'axe structurant de la vie commerciale de cette jeune agglomération.

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

Destination :

La zone UM est à vocation mixte afin de créer de vrais lieux de vie complémentaires aux centralités historiques du cœur de ville de Chinon (couvert par le PSMV) **et du centre-bourg d'Avoine** (couvert par la zone UA). Les occupations et utilisations du sol autorisées y sont donc très ouvertes, à l'exception de l'accueil d'activités industrielles, agricoles, forestières, de commerce de gros, des habitations légères de loisirs, des stationnements de caravanes, des dépôts, des activités de carrières.

Un secteur **UM1** a été créé, identifiant le quartier la Gare / les Courances / P. Huet à Chinon, afin d'y autoriser la sous-destination cinéma et de tenir compte de l'hétérogénéité des formes urbaines. En effet, le secteur UM s'inscrit en continuité du centre-ville et pourrait constituer une alternative si vraiment une solution en cœur de ville ne pouvait être trouvée pour le cinéma.

Un secteur **UM2** a été créé, identifiant 2 espaces au niveau de la digue St-Lazare pour lesquels la mixité fonctionnelle est moins étendue (pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de nouveaux commerces), à la fois pour tenir compte des contraintes du PPRi et favoriser l'émergence d'une vraie polarité de proximité à St-Lazare.

Un secteur **UMz** a été créé, identifiant sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdit.

Objectif des autres dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UM visent à permettre l'accueil d'une mixité d'usages dans une logique d'optimisation foncière (implantation sur au moins une limite séparative latérale), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles

s'insèrent notamment en termes de volumétrie (hauteur en harmonie avec les constructions environnantes) et de structuration de séquences urbaines (implantation par rapport aux voies et emprises publiques).

Pour ce qui est de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les prescriptions s'apparentent à celles de la zone UB, dans la mesure où le bâti ancien y est peu présent. La particularité du secteur UMz s'exprime ici avec l'interdiction des sous-sols.

Au niveau du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, là aussi il y a cohérence avec le règlement de la zone UB. Néanmoins, compte tenu de la vocation de centralité de ces espaces, une certaine intensification urbaine y est attendue et donc une densité plus forte qu'en zone UB. Dans ces conditions, l'outil « surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière », mis en place en UB, n'est pas mobilisé.

Pour les 2 sites faisant l'objet d'OAP, un certain nombre de règles édictées est directement issu de la traduction réglementaire des OAP, notamment en ce qui concerne les éléments de programmation, les limitations d'accès automobile le long de certaines voies, les obligations de plantation ; ces mêmes OAP s'appliquant de toutes les façons dans un lien de compatibilité.

ZONE Unrj

Identification :

La zone Unrj est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité d'Avoine.

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

Destination :

Il s'agit d'une zone dédiée spécifiquement aux constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'un Centre Nucléaire de Production d'Electricité, qu'ils soient à caractère industriel, d'entrepôt, de bureau, de logement de gardiennage ..., tout en y autorisant comme partout les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Objectif des dispositions réglementaires :

Il n'est pas défini de prescriptions particulières, au-delà de la gestion des destinations, compte tenu de la nature très spécifique de l'activité qui génère des constructions et installations singulières avec des contraintes programmatiques et de sécurité bien spécifiques.

ZONE UY

Identification :

La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux autres parcs d'activités présents sur le territoire (par rapport au UYm), ainsi qu'à certains sites d'activités isolés :

- ZA du Clos de Grésil, de l'Olive à Chinon,
- Parc d'Activités du Véron sur les communes d'Avoine, Beaumont-en-Véron et Savigny-en-Véron,
- ZA La Pièce des Marais, site de la COPAC, et ZA du rond-point de Brégeolles à La Roche-Clermault,
- ZA à Rivière,
- ZA Les Basses Vignes à Candes-St-Martin,
- ZA à Chouzé-sur-Loire,
- ZA à St-Benoît-la-Forêt.

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces de gros, aux exploitations agricoles pouvant utiliser un réseau de chaleur (particularité du Parc d'Activités du Véron), aux dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).

Afin de ne pas favoriser la concurrence vis-à-vis du centre-ville et plus généralement des polarités commerciales constituées :

- les cinémas, les salles d'arts et de spectacle, les hébergements hôteliers et touristiques, et les autres équipements recevant du public n'y sont pas autorisés,
- les activités nouvelles de restauration et de bureau n'y sont pas autorisées, seule l'évolution de l'existant est permis,
- les show-rooms ne sont autorisés qu'en lien avec une activité artisanale ou industrielle déjà implantée sur place,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...) ; les professions libérales, les banques, les assurances, les agences immobilières ... n'entrent pas dans cette catégorie,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ne sont autorisés qu'en extension d'une activité existante déjà implantée sur place.

En outre, ce qui est autorisé au titre de la sous-destination logement est strictement encadré, afin de ne pas avoir de problème de cohabitation ultérieure : le logement doit être strictement nécessaire à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans la zone et s'inscrire dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités, ou de correspondre à l'extension d'un logement existant (sans création de nouveau logement) ou à la construction d'annexe à ce logement.

Un **secteur UYg** a été créé, identifiant 2 sites d'activités non occupés à ce jour sur les communes de Candès-St-Martin et Thizay pour lesquels il est nécessaire de conserver une certaine souplesse d'utilisation entre activité artisanale et activité agricole. Ainsi dans ce secteur les changements de destination d'un bâtiment existant, et son extension, pour une vocation d'exploitation agricole sont autorisés.

Objectif des autres dispositions réglementaires :

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), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès, de clôture, d'intégration par le végétal ... et d'implantation par rapport à certains axes structurants du territoire (RD749, RD751e, RD759).

Un secteur **UYx** a été créé sur la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur (jusqu'à 22 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, contre 14 m dans le reste de la zone UY) dans la partie de la zone en appui sur la couronne boisée marquant la limite avec le bourg de Savigny-en-Véron. Cette présence de la masse boisée protégée en espace boisé classé facilitera l'intégration d'éventuelles constructions de cette hauteur, qu'il convient de prévoir compte tenu de la vocation industrielle marquée de ce Parc d'Activités (en lien avec la filière nucléaire).

ZONE UYm

Identification :

La zone UYm est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques assez mixte, correspondant aux parcs d'activités de La Plaine des Vaux à Chinon et de Belliparc à Avoine / Beaumont-en-Véron.

En effet, sur Chinon la ZA de La Plaine des Vaux a une vocation industrielle nettement moins marquée que le Parc d'Activités du Véron qui est très concerné par la filière nucléaire.

Quant au Belliparc sur Avoine / Beaumont-en-Véron, il s'entend en quelque sorte comme un espace de confortement de la vocation économique du centre-ville d'Avoine, qui est vraiment à l'étroit au regard de la dynamique économique de cette partie du territoire profitant de la locomotive constituée par la centrale nucléaire et de la proximité de l'échangeur de l'A85.

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 convient néanmoins de s'en assurer en consultant le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLUi-H.

Destination :

Un secteur **UYm1** a été créé, identifiant le parc d'activités de la Plaine des Vaux à Chinon, afin d'y autoriser sous certaines conditions les commerces.

Le secteur UYm1 est réservé pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces de gros, aux dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).

Afin de ne pas favoriser la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Chinon :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'artisanat et de commerce de détail ne sont autorisés que sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place ou de correspondre à une implantation nouvelle disposant d'une surface de vente supérieure à 300 m² et d'une surface de plancher supérieure à 400 m²,
- les cinémas, les salles d'arts et de spectacle et les autres équipements recevant du public n'y sont pas autorisés,
- les activités nouvelles d'hébergements hôteliers et touristiques, de restauration, de bureau et les établissements nouveaux d'enseignement, de santé et d'action sociale n'y sont pas autorisés, seule l'évolution de l'existant est permis,
- les show-rooms ne sont autorisés qu'en lien avec une activité artisanale ou industrielle déjà implantée sur place,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...); les professions libérales, les banques, les assurances, les agences immobilières ... n'entrent pas dans cette catégorie,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ne sont autorisés qu'en extension d'une activité existante déjà implantée sur place.

62

Un secteur **UYm2** a été créé, identifiant le secteur du Belliparc sur l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qui s'inscrit, tant spatialement qu'en termes de nature des activités économiques qui y sont implantées, entre le centre-ville d'Avoine et le Parc d'Activités à dominante industrielle du Véron, sa vocation mixte (notamment tertiaire) y est donc très affirmée.

Ainsi dans ce secteur le seuil de surface pour les commerces est-il abaissé respectivement à 200 m² pour la surface de vente et 300 m² pour la surface de plancher, dans la mesure où le centre-ville d'Avoine n'est pas en mesure d'offrir de la disponibilité foncière pour de telles surfaces.

En outre les activités nouvelles de bureau et de restauration sont autorisés contrairement au secteur UYm1. Autre différence entre les 2, dans le secteur UYm1 les activités artisanales affiliées à l'industrie sont autorisées uniquement lorsqu'elles se traduisent par l'accueil d'une clientèle (ex. : show-room). Enfin pour tenir compte de la particularité de la desserte du Parc d'Activités du Véron par le réseau de chaleur en provenance du CNPE, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles utilisant le réseau de chaleur sont également autorisées.

En revanche, comme dans le secteur UYm1 :

- les hébergements hôteliers et touristiques ne sont pas autorisés, mais cette fois le motif est lié à la zone des 2 km autour des réacteurs du CNPE,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que si elles correspondent à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...); les professions libérales, les banques, les assurances, les agences immobilières ... n'entrent pas dans cette catégorie, leur implantation au cœur de la centralité de l'agglomération d'Avoine-Beaumont étant à privilégier compte tenu de la présence de la Maison de Santé Pluridisciplinaire du Véron,

En outre, dans l'ensemble de la zone UYm, ce qui est autorisé au titre de la sous-destination logement est strictement encadré, afin de ne pas avoir de problème de cohabitation ultérieure : le logement doit être strictement nécessaire à la direction, la surveillance et le gardiennage des activités autorisées dans la zone et s'inscrire dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités, ou de correspondre à l'extension d'un logement existant (sans création de nouveau logement) ou à la construction d'annexe à ce logement.

Objectif des autres dispositions réglementaires :

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

tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès, de clôture, d'intégration par le végétal ... et d'implantation par rapport à certains axes structurants du territoire (RD749, RD751).

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera différentes zones AU :

Zone 1AU : 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.

Elle est composée de différentes zones et secteurs en fonction de leur vocation, tous couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- zone 1AUc à vocation mixte (activités commerciales, de services, de restauration, artisanales)
- secteur 1AUcm à vocation mixte moins affirmée du fait de son statut de site périphérique
- zone 1AUh à vocation dominante d'habitat ;
- secteur 1AUhm à vocation mixte autorisant habitat / activités / services / équipements ;
- secteur 1AUhg destiné à la sédentarisation des gens du voyage ;
- zone 1AUy à vocation dominante d'activités économiques ;
- secteur 1AUyx autorisant des constructions de plus grande hauteur.

63

Zone 2AU : 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 ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- secteur 2AUc à vocation mixte (activités commerciales et artisanales) ;
- secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat ;
- secteur 2AUhg destiné à la sédentarisation des gens du voyage ;
- secteur 2AUnrj destiné au confortement du site du CNPE ;
- secteur 2AUy à vocation dominante d'activités économiques.

ZONE 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire, au sein de laquelle les constructions 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 le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle est composée de différentes zones et secteurs en fonction de leur vocation :

- ☛ Une zone **1AUc** à vocation mixte (activités commerciales, de services, de restauration, artisanales) a été créée, identifiant des terrains sur le secteur de la nouvelle centralité de St-Lazare au sud de Chinon ;

- ☞ Un secteur **1AUcm** à vocation mixte moins affirmée a été créé, identifiant des terrains à l'entrée nord de Chinon en venant de Tours au niveau du Bois Carré, qui se différencie du secteur 1AUc car il a plus un statut de site périphérique ;
- ☞ Une zone **1AUh** à vocation dominante d'habitat a été créé identifiant les sites de La Basse Gautraye à Anché, La Tranchée à Avoine, Les Saules et Les Roches à Beaumont-en-Véron, Le Bourg à Candes-St-Martin, Le Pavé Neuf, La Tuilerie, Rue du Petit Bouqueteau, Clos Beauchêne, Les Boisses nord et sud, Le Carroi de Huismes, Les Ganaudières à Chinon, Les Pelouses, Les Moulins et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, Les Fiches à Rivière, Les Petites Landes à St-Benoît-la-Forêt, L'Ouche Richot et La Halbardière à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seully, Les Chilleveaux à Thizay ;
- ☞ Un secteur **1AUhm** autorisant une vocation mixte habitat / activités / services / équipements a été créé pour l'ancienne friche commerciale aux Groussins ;
- ☞ Un secteur **1AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon ;
- ☞ Une zone **1AUy** à vocation dominante d'activités économiques correspondant aux extensions du Parc d'Activités du Véron et de la ZA de La Pièces de Marais à La Roche-Clermault ;
- ☞ Un secteur **1AUyx** a été identifié dans la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur.

Destination :

La zone 1AUc de St-Lazare doit permettre de contribuer, en appui de la zone UM, à favoriser l'émergence d'une centralité de proximité. Dans cette perspective, elle a certes une vocation commerciale dominante, mais doit aussi pouvoir accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des activités de restauration, des équipements, afin de créer un réel lieu de vie. Au niveau commercial, la notion de centralité de proximité implique de ne pas y mettre de seuil minimal de surface, car du petit commerce de proximité doit pouvoir s'y implanter en complément de ceux existants déjà. Il doit pouvoir se développer une vraie vie de quartier à ce niveau.

64

Le secteur 1AUcm du Bois Carré a une vocation légèrement différente, en ce sens qu'il s'agit avant tout du confortement d'une zone d'activités périphérique mixte commerce/artisanat. Il est donc imposé pour les commerces le respect de seuils minimum de surface de vente (300 m²) et de surface de plancher (400 m²), afin de ne pas concurrencer le commerce de centre-ville. En complément des activités artisanales pures, et toujours dans la logique de ne pas concurrencer la dynamique économique du centre-ville, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans 2 cas bien spécifiques :

- Si elles sont en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place et qu'elles prennent la forme d'un show-room,
- S'il s'agit d'une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex. : location de véhicules et de matériel professionnel ...).

La zone 1AUh est dite à vocation dominante d'habitat. La mixité sociale est néanmoins recherchée au sein de ces nouveaux espaces à urbaniser. Pour ce qui est de la mixité fonctionnelle, sa recherche est affirmée pour un site bien spécifique : la friche de l'ancien supermarché des Groussins à Chinon. Compte tenu de sa superficie (2.1 ha) et de sa localisation au long d'un axe structurant de l'agglomération (avenue F. Mitterrand) au cœur des extensions urbaines du plateau, elle fait l'objet d'un **secteur spécifique 1AUhm** qui ouvre la mixité des fonctions urbaines aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs., bureaux.

Le secteur 1AUhg a quant à lui une vocation bien spécifique puisqu'il est dédié à la sédentarisation des gens du voyage. Il autorise donc les constructions nécessaires à cette sédentarisation (pièces de vie) en complément du stationnement de caravanes et des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La zone 1AUy est destinée à l'extension de zones d'activités existantes au niveau du Parc d'Activités du Véron et de la ZA La Pièce des Marais à La Roche-Clermault, afin de répondre aux besoins de développement économique, en complément des disponibilités foncières restantes. Comme pour la zone UY, l'objectif est de ne pas tomber dans la classique vocation « fourre-tout » des anciennes zones d'activités, afin de ne pas faire concurrence à la nécessaire dynamique économique des centres-villes / centres-bourgs. Les activités autorisées sont donc les activités industrielles, les activités artisanales à caractère industriel, les entrepôts et sous certaines conditions les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les installations de production d'énergie renouvelable, les dépôts. La possibilité de créer du logement est très encadrée, comme en zone UY, elle se limite au logement nécessaire à la direction, le gardiennage ou la surveillance des activités autorisées dans la zone.

Enfin, la spécificité du Parc d'Activités du Véron, qui dispose d'un réseau de chaleur conduit à autoriser les constructions, installations et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole pouvant utiliser

un réseau de chaleur (bâtiments d'activités, serres, abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ...), tout en tenant compte de sa localisation en zone inondable.

Le secteur 1AUyx ne se différencie pas du reste de la zone 1AU en terme de destination.

Objectif des autres dispositions réglementaires :

Pour chacun des sites concernés, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Un certain nombre de règles édictées est directement issu de la traduction réglementaire des OAP, notamment en ce qui concerne les éléments de programmation, les limitations d'accès automobile le long de certaines voies, les obligations de plantation ; **ces mêmes OAP s'appliquant de toutes les façons dans un lien de compatibilité.**

Ensuite **la majeure partie des autres dispositions réglementaires se rapprochent des règles édictées pour les zones urbaines correspondantes** (UB pour 1AUh, UC pour 1AUc et UY/UYx pour 1AUy/1AUyx).

Cependant, il convient de préciser que certains sites classés en 1AUh sont intégrés dans le périmètre délimité après avis de l'ABF excluant l'application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ; périmètre qui fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire indépendamment de l'approbation du PLUi-H, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Dans le cas présent, il s'agit de définir, dans le règlement écrit du PLUi-H, des prescriptions bien spécifiques en termes de *Toitures*, afin de limiter le recours aux toitures terrasses aujourd'hui très à la mode, mais qui contribuent à altérer la silhouette des bourgs faite de toitures à pente d'orientations variées. Elles ne seront donc possibles qu'en volume secondaire et à condition que cela soit justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes pour les sites suivants s'inscrivant dans contexte patrimonial et paysager à préserver : Le Bourg à Candes-St-Martin, Les Pelouses et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, La Pièce du Vigneau à Seuilly, Les Chilleveaux à Thizay.

65

ZONE 2AU

Identification :

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 ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- ☞ Un secteur **2AUc** à vocation mixte (activités commerciales et artisanales) a été créé, identifiant le site des Closeaux à l'entrée nord de Chinon
- ☞ Un secteur **2AUh** à vocation dominante d'habitat a été créé identifiant les sites de La Cassoterie à Avoine, La Croix Bazouille et Le Martinet à Beaumont-en-Véron, Le Bois Carré, Les Justices et Les Closeaux à Chinon, Rue Menier à Chouzé-sur-Loire, La Croix Blanche à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux, La Rende et La Bouzinière à Huismes, Le Gouffre à Rivière, Rue des Louzais et Les Fromentaux à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seuilly
- ☞ Un sous-secteur **2AUhg** destiné à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon
- ☞ Un secteur **2AUnrj** destiné au confortement du site du CNPE
- ☞ Une zone 2AUy à vocation dominante d'activités économiques destinée à l'extension du Parc d'Activités du Véron, à la création d'un site d'activités sur le secteur du Puy à Cravant-les-Coteaux permettant de développer une zone d'activités hors zone inondable répondant aux besoins du secteur viticole de Cravant / Panzoult

Concernant le secteur 2AUc de l'extension du Parc d'Activités du Blanc Carroi / La Plaine des Vaux à Chinon, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- A l'impossibilité de répondre au besoin dans le Parc d'Activités existant, soit car il ne reste plus de disponibilité foncière de tout, soit car le ou les projets d'implantation d'entreprise nécessite(nt) une emprise foncière qui n'est plus disponible dans le Parc d'Activités existant,
- A la réalisation d'une étude loi Barnier pour s'affranchir de la marge de recul imposée de 75 m de l'axe de la déviation et définir ainsi des principes d'aménagement à intégrer dans une OAP et à traduire réglementairement.

Concernant le secteur 2AUh identifiant des sites de confortement à vocation d'habitat, ils ont été définis en fonction de leur insuffisante desserte en voirie et/ou réseaux. A titre d'exemple, les secteurs des Justices et des Closeaux à Chinon, ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à partir du moment où le secteur 2AUc contigu aura été pour partie aménagé, avec notamment une accessibilité automobile depuis la déviation. En effet le réseau de petites voies desservant l'actuel quartier Les Closeaux n'est pas adapté pour accueillir des habitations sur 4.2 ha à raison de 18 logements / ha minimum. Il en sera de même pour le secteur du Bois Carré, dont la desserte automobile dépend de la réalisation préalable du secteur 1AUcm contigu. Si on prend l'exemple du site de La Rende à Huismes, cette fois c'est l'absence à ce jour de réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales au droit du site et la présence de cave ne permettant pas d'infiltrer qui implique ce classement.

Concernant le secteur 2AUnrj, il constitue une réserve foncière de 130 ha destinée à permettre le développement de nouveaux projets à partir du site du CNPE, dans le cadre des orientations futures qui seront prises en matière de stratégie énergétique à l'échelle nationale. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à l'existence d'un projet permettant d'apprécier son impact sur l'environnement, d'appliquer la séquence « Eviter / Réduire / Compenser », et de définir à ce moment-là les outils adaptés en termes d'OAP et de traduction réglementaire.

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour la satisfaction des besoins de développement futur du territoire. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui viendraient rendre plus compliquée son urbanisation future.

66

Il est cependant bien tenu compte que certains secteurs 2AU sont contigus de secteurs 1AU, et qu'il est donc possible des fois d'avoir besoin, dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AU, de réaliser certains aménagements, installations ou constructions sur le secteur 2AU. A titre d'exemple on peut citer le passage de réseaux, le passage d'une voie ou d'une liaison douce, l'installation d'un transformateur d'électricité qui pourra servir à terme à l'ensemble du quartier, ou encore l'aménagement d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales ... La seule condition émise est que cela ne doit pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent du secteur 2AU.

Il est également tenu compte de l'éventuelle présence, sur certains sites, d'habitations existantes, pour lesquelles il faut autoriser des évolutions (extension, annexe).

Objectif des autres dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs du territoire de Chinon Vienne et Loire, 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 :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Différents sous-zonages ont été identifiés au sein de la zone A :

- ☞ **Sous-zonage As**, identifiant en frange nord du Parc d'Activités du Véron des terrains classés en champ d'expansion des crues au PPRi accueillant aujourd'hui des activités de maraîchage pouvant utiliser le réseau de chaleur du CNPE.

- ☞ **Sous-zonage Av identifiant, au sein de l'espace agricole, les terroirs viticoles à protéger car faisant l'objet d'un classement en AOC viticole Chinon, Bourgueil et Touraine.** Il convient de rappeler qu'il ne s'agit pas de classer systématiquement tout terrain classé en AOC en Av. En effet, certains terrains classés en AOC sont déjà urbanisés ou sont destinés à l'être au regard des enjeux de développement urbain (ex. : zone 1AUc St-Lazare à Chinon, zone 1AUh Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, zone 1AUh Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux ...). Par ailleurs dans le cas du secteur de Couette à Huismes, bien que classés en AOC, des terrains ont été inscrits en zone A, afin d'y permettre l'implantation de bâtiments agricoles pour l'installation d'une activité de maraîchage (projet porté par la commune), ce que ne permettrait pas le classement en Av (cf. ci-après). Ce choix a été fait compte tenu de l'absence de parcelles plantées en vigne à cet endroit et de la faible qualité du terroir.

67

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, **la zone A peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)**, autorisant des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il est précisé que ces STECAL doivent rester « à titre exceptionnel ».

Il convient de préciser que la loi ELAN du 23 novembre 2018 vient d'ajouter un alinéa à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, afin d'indiquer que « Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Il est rappelé que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donnera son avis sur la délimitation de ces STECAL.

Dans le cas présent les élus de Chinon Vienne et Loire se sont attachés à tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus ou qui ont pu être mis en évidence dans le cadre de la concertation.

En résumé, les STECAL suivants ont été créés (leur détail est présenté ci-après) :

- ☞ Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière ...).
- ☞ Un secteur **Aéq** (STECAL) a été créé, identifiant les sites, existants et en projet, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...). Les activités équestres pouvant parfois être assimilées à des activités agricoles mais pas systématiquement (cf. article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime), il a été préféré définir à chaque fois un STECAL pour les sites existants ou en projet.
- ☞ Un secteur **Ah** (STECAL) a été créé, identifiant des hameaux à dominante de bâti ancien et souvent à vocation mixte (habitat, activité agricole, autres activités économiques), pour lesquels une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut, tout en ouvrant la possibilité sous certaines conditions aux habitats atypiques et alternatifs à vocation d'habitat permanent ou d'habitat de loisirs.

- ☞ Un sous-secteur Ahi (STECAL) est créé pour les hameaux de Chouzé-sur-Loire et Cravant-les-Coteaux concernés par les PPRi du Val d'Authion et du Val de Vienne, afin de ne pas y autoriser la possibilité d'habitat atypiques et alternatifs à vocation d'habitat (permanent ou de loisirs).
- ☞ Un secteur **At** (STECAL) a été créé, identifiant un site de développement d'hébergement et d'activité touristique à partir d'un ensemble bâti existant à St-Benoît-la-Forêt.
- ☞ Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Au total, au sein de la zone A, 74 STECAL ont été définis, soit une moyenne de 3,9 STECAL environ par commune membre.

Ils représentent 2015.8 ha, soit une moyenne de 2.91 ha par STECAL.

Ils représentent 1.5% de la superficie de la zone A.

Dans le détail, on compte :

- 12 STECAL Ae pour une surface totale de 4.8 ha,
- 7 STECAL Aeq pour une surface totale de 52.45 ha,
- 33 STECAL Ah/Ahi pour une surface totale de 143.43 ha,
- 1 STECAL Ahc pour une surface totale de 4.24 ha,
- 2 STECAL At/Atc pour une surface totale de 2.12 ha,
- 16 STECAL Ay pour une surface totale de 7.61 ha,
- 3 STECAL Ayc pour une surface totale de 1.11 ha.

68

STECAL	SURFACE en ha
Ae	4,8
Anché	0,76
LE GRAND CIMETIERE (site de traitement des eaux usées)	0,76
Beaumont-en-Véron	0,17
LES MOULINS DU PUY PRIEUR (captage et stockage AEP)	0,17
Cinçais	0,33
LES EGLISES (cimetière)	0,33
Cravant-les-Coteaux	0,05
LE PUIITS RIDEAU (stockage AEP)	0,05
Huismes	1,43
CHANTELOUP (captage et stockage AEP)	0,27
LES GRANDS CHAMPS (stockage AEP)	0,24
LES PETITES LANDES (station hertzienne du réseau téléphonique)	0,22
LOUZE (cimetière)	0,7
Seuilly	0,65
LA DEVINIÈRE (espace de stationnement)	0,36
LES GRUCHES (stockage AEP)	0,29
Rivière	1,41
LE COLLIER (ouvrage de régulation des eaux pluviales)	0,77
LES QUARTS (site de traitement des eaux usées)	0,64
Aéq	51,19
Beaumont-en-Véron	2,92
ISORE (centre équestre)	2,92
Chinon	41,88
LES COMMUNS DE PARILLY (hippodrome)	38,96
PIERRE-GALLE (activité équestre)	2,92

Cinais	5,39
PIECE DE LA VALLEE (centre équestre)	5,39
Lerné	0,24
LA ROUILLIERE (activité équestre)	0,24
Savigny-en-Véron	0,76
MOULINS DES SABLONS (activité équestre)	0,76
Aéq1	1,26
La Roche-Clermault	1,26
LA VALLEE PICARD (centre équestre en projet)	1,26
Ah	93,51
Anché	7,23
LA BRUYERE (hameau)	2,87
LE VAU (hameau)	4,36
Beaumont-en-Véron	6,51
DETILLY (hameau)	1,02
LA MAISON ROUGE (hameau)	5,49
Cravant-les-Coteaux	26,67
LE COTEAU DE MALVAULT (hameau)	14,85
LE VAU (hameau)	4,22
LES GRANDIERES (hameau)	7,6
Huismes	18,67
CONTEBAULT (hameau)	3,2
CUZE (hameau)	3,33
LES BASSES RIVIERES (hameau)	4,38
L'ILE SAINT-MARTIN (hameau)	3,48
MOUZILLY (hameau)	4,28
La Roche-Clermault	18,14
LAUNAY (hameau)	2,88
LE GRAND POIZAY (hameau)	4,32
LES TOUCHES (hameau)	3,03
VILLEGRON (hameau)	7,91
Saint-Germain-sur-Vienne	1,79
LES PERRONS (hameau)	1,79
Savigny-en-Véron	10,11
FOUGERES (hameau)	6,42
LA GILBARDIERE (hameau)	1,46
LES PLANTES (hameau)	2,23
Thizay	4,39
LA RENARDRIE (hameau)	4,39
Ahc	4,24
Marçay	4,24
COUESME (hameau)	4,24
Ahi	49,93
Chouzé-sur-Loire	38,98
LA MOTTE (hameau)	7,38
LA RUE CHUCHE (hameau)	6,1
LE CHENE VERT (hameau)	4,35
LE MONTACHAMPS (hameau)	7,85
LE PETIT PLESSIS (hameau)	1,96
LE PLESSIS (hameau)	8,45

L'ILETTE (hameau)	2,89
Cravant-les-Coteaux	10,95
BRIANCON (hameau)	3,25
CHEZELET (hameau)	2,09
LA CHAPELLE (hameau)	1,82
LE PUY (hameau)	3,35
LES GRANDIERES (hameau)	0,44
At	1,11
Saint-Benoit-la-Forêt	1,11
LA METAIRIE AUX MOINES (projet d'accueil touristique)	1,11
Atc	1,01
Marçay	1,01
LA TORTILLERE (projet d'accueil touristique)	1,01
Ay	7,61
Chinon	1,14
LE PRESOIR (vente de plantes)	1,14
Chouzé-sur-Loire	1,4
LE JARRIER (entreprise de travaux agricoles)	1,4
Cravant-les-Coteaux	0,44
LA VARENNE (2 activités artisanales)	0,44
Huismes	1,93
LA GARE (coopérative agricole)	0,64
LE CHAMP POITOU (activité de terrassement)	0,29
LE MARAIS (activité artisanale)	0,67
LE PAS DE CORDAIS (activité artisanale)	0,33
La Roche-Clermault	1,21
LE HAUT-CLOS (hotel-restaurant)	0,63
LES PERRIERES D'AZAY (coopérative agricole)	0,58
Lerné	0,35
LA HAUTE BOURRE (activité artisanale)	0,17
LA LOMBARDERIE (brasserie)	0,18
Saint-Benoit-la-Forêt	0,22
PEY-DE-GROLLE (activité artisanale)	0,22
Savigny-en-Véron	0,21
FOUGERES (activité artisanale)	0,21
Rivière	0,71
LES PLANTES (2 activités artisanales)	0,71
Ayc	1,11
Marçay	1,11
LA ROBERDERIE (activité artisanale)	0,16
LA ROBERDERIE (entreprise de travaux paysagers)	0,52
LE COLLIER (activité artisanale)	0,43

Destination :

Dans l'ensemble de la zone A (sous-zonages et STECAL compris), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées, mais correspondent à minima :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les autoroutes et les emprises ferroviaires
- à l'évolution très encadrée des habitations existantes en tenant compte de la particularité du territoire avec l'existence de caves troglodytes demeurantes pour lesquelles il convient de permettre un minimum d'évolution si on veut voir ce patrimoine être remis en valeur ;
- aux changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle sous réserve notamment de faire l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques ;
- aux affouillements et exhaussements de sol à condition d'être rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- aux travaux de gestion écologique et aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques ;
- à la restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, moulin, pigeonnier ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices, qu'elle ne comporte pas d'extension et qu'elle s'inscrive pour un usage culturel ou touristique ;
- aux abris pour animaux, sous réserve d'être limité à un seul abri par hectare, d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.

Dans la zone A (hors sous-zonage et STECAL), sont naturellement autorisées les constructions, installations, affouillements/exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, le logement de fonction de l'exploitation sous certaines conditions et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

71

Les sous-zonages sont quant à eux plus restrictifs que la zone A générique en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées ; en plus de ce qui est autorisé dans l'ensemble de la zone A (sous-zonages et STECAL compris) seul ce qui est en relation directe avec l'objectif de leur création est ajouté :

- Le sous-zonage As n'autorise en plus que les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole pouvant utiliser un réseau de chaleur (bâtiment d'activités, serres, abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation...), et celles nécessaires à une exploitation agricole hors-sol spécifique (ex. : culture d'algues, élevage d'animaux pour production de protéines ...). En effet, pour les secondes, qui correspondent à une tendance émergente, leur localisation est plus appropriée au sein d'un parc d'activités.
- Le sous-zonage Av, afin de ne pas permettre un mitage, du fait même de l'activité agricole, de terroirs de qualité, n'y autorise en plus que :
 - ✚ Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole, sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité viticole. L'objectif est bien de ne pas figer le développement des exploitations viticoles situées au sein ou en frange de la zone Av, tout en évitant des implantations nouvelles ex-nihilo de bâtiments agricoles ou viticoles. Ainsi si demain un projet de création d'un nouveau site viticole était envisagé au sein du zonage Av, dans le cadre d'une délocalisation par exemple, il faudrait une évolution du PLUi-H qui ne serait possible qu'après concertation avec la profession viticole au regard de l'impact sur le terroir viticole.
 - ✚ Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique ou la lutte contre les aléas climatiques (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion ...), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

Les STECAL permettent, en plus de ce qui est autorisé à minima dans l'ensemble de la zone A (sous-zonages et STECAL compris), une constructibilité en lien direct avec l'objectif de leur création, dont la capacité d'accueil est limitée. La majorité des STECAL identifiés correspond à des activités ou équipements existants, leur délimitation reprend l'espace déjà utilisé à cette fin, en laissant quelques marges de manœuvre notamment pour des équipements tels les sites de traitement des eaux usées. Pour les STECAL correspondant à des projets leur délimitation est justifiée ci-après.

1. Dans le secteur Ae :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, ...).

2. Dans le secteur Aéq :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...), sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol des bâtiments existants régulièrement autorisés n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants dans le secteur Aéq concerné.

3. Dans le sous-secteur Aéq 1 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...), dans la limite de 3000 m² d'emprise au sol.

Il s'agit à ce niveau de permettre la réalisation d'un projet sur la commune de La Roche-Clermault au lieu-dit La Vallée Picard qui s'appuie sur la réutilisation d'un ensemble bâti ancien. Le STECAL Aéq1 porte sur une surface de 1.26 ha, afin de permettre la création d'un manège, d'un bâtiment de stockage de matériel, de boxes et d'une carrière. Il n'existe pas d'exploitation agricole à proximité immédiate

4. Dans le secteur Ah :

Le double objectif du secteur Ah d'optimisation du bâti existant et de confortement de leur vocation mixte dans un souci de préservation de ce qui fait la richesse du monde rural et sa diversité conduit à y autoriser :

- Les changements de destination pour création d'un nouveau logement ou d'une activité artisanale ou de bureau, sans identification au bâtiment puisque l'on ne se trouve pas dans la zone A générique. C'est donc le règlement écrit qui en définit les critères d'acceptation.
- L'évolution des activités artisanales existantes dans la limite de 30 % d'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H..
- Comme en zone A les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole et, sous certaines conditions, celles et ceux liés à la diversification de ces activités entendue comme un prolongement de l'acte de production ou qui constitue l'accessoire de l'activité agricole, ainsi que le logement de l'exploitant.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Depuis la loi ALUR, il n'est en effet plus possible d'interdire sur la totalité d'un territoire ce type d'habitat qui entre dans la sous-destination logement et hébergement (cf. Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, Ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017) et pour lequel une demande se développe. Compte tenu de l'originalité de ces constructions, toute la question réside, au sein d'un territoire portant autant d'enjeux paysagers et patrimoniaux que Chinon Vienne et Loire, sur les espaces les plus appropriés en terme d'intégration paysagère et patrimoniale. Après de longs échanges, il a été décidé de n'autoriser ce type de constructions qu'au sein des secteurs Ah, en ce sens que l'urbanisation y est caractérisée le plus souvent par un équilibre végétal/bâti permettant plus facilement leur intégration et le respect de la condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Afin de ne pas non plus densifier de manière trop importante de tels hameaux, cette acceptation ne vaut que pour 1 habitat de ce type par unité foncière. Sous réserve du respect de ces conditions, un projet de ce type peut être accepté et peut déroger aux règles imposées en termes de volumétrie et à certaines règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, à condition d'utiliser des matériaux naturels facilitant l'insertion de cet habitat atypique dans un environnement à dominante agricole et/ou naturelle. Il convient cependant de préciser que, pour les hameaux de Chouzé-sur-Loire et Cravant-les Coteaux concernés par les PPRi du Val d'Authion et du Val de Vienne, cette ouverture n'est pas possible, il est donc créé un sous-secteur Ahi afin de tenir compte de cette particularité.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs. A ce niveau, le choix a été fait de les autoriser en secteur Ah (avec les mêmes conditions que pour ceux constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs), car compte tenu de l'attractivité touristique du territoire de plus en plus de demandes émergent en la matière. Or il convient d'encadrer cela pour éviter un mitage généralisé. Il a donc été décidé de le permettre en Ah, car on est déjà sur des espaces habités, avec toujours cette possibilité d'intégration grâce au végétal. Cela pourra être examiné ensuite au cas par cas pour des demandes hors Ah (cf. ci-après secteur At). Il convient cependant de préciser que, pour les hameaux de Chouzé-sur-Loire et Cravant-les Coteaux concernés par les PPRi du Val d'Authion et du Val de Vienne, cette ouverture n'est pas possible, il est donc créé un sous-secteur Ahi afin de tenir compte de cette particularité.

5. Dans le secteur At et le secteur Atc:

Il s'agit dans le secteur At d'identifier un site correspondant à un projet précis sur la commune de Saint-Benoît-la-Forêt au lieu-dit La Métairie aux Moines au nord du bourg. A partir d'un ensemble bâti existant, le projet réside :

- dans la réutilisation des bâtiments existants, dont un séchoir à tabac identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour y faire de l'hébergement touristique et y accueillir des activités culturelles et touristiques,

- dans la création de 2 habitats atypiques à des fins d'hébergement de loisirs en adéquation avec le site (une cabane dans les arbres et une installation sur une mare).

Il s'agit dans le secteur Atc d'identifier, au lieu-dit La Tortillère sur la commune de Marçay, un projet consistant à partir d'un ensemble bâti ancien de caractère et son parc arboré :

-à réutiliser le bâti existant pour y faire de l'hébergement touristique

- à créer dans le parc 4 habitats atypiques à des fins d'hébergement de loisirs en adéquation avec le site (2 cabanes dans les arbres et 2 tentes type safari).

Ces 2 projets s'inscrivent pleinement dans l'objectif figurant au PADD de Renforcer et diversifier le tourisme de nature et d'itinérance en permettant le développement d'une offre d'hébergement adaptée à la clientèle visée par ce tourisme d'itinérance : campings, hébergements insolites Il répond aussi pleinement à l'objectif général d'optimisation du bâti existant pour réduire la consommation foncière.

6. Dans le secteur Ay :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
 - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ay ;
 - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ;
 - les surélévations ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

Objectifs des autres dispositions réglementaires :

Au sein de la zone A :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

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. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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 notamment d'expansion des crues.

Un sous-zonage Nf a été créé au sein de la zone N, identifiant les espaces forestiers au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, **la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)**, autorisant des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il est précisé que ces STECAL doivent rester « à titre exceptionnel ».

Il convient de préciser que la loi ELAN du 23 novembre 2018 vient d'ajouter un alinéa à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, afin d'indiquer que « Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Il est rappelé que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donnera son avis sur la délimitation de ces STECAL.

Dans le cas présent les élus de Chinon Vienne et Loire se sont attachés à tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus ou qui ont pu être mis en évidence dans le cadre de la concertation.

En résumé, les STECAL suivants ont été créés (leur détail est présenté ci-après) :

- ☛ Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (atelier communal ou intercommunal, station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière ...).
- ☛ Un sous-secteur **Ne1** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale existant. Il recouvre le site de l'IME de Seully.
- ☛ Un sous-secteur **Ne2** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et des Etablissements et Services Sociaux et Médicosociaux en projet. Il recouvre le site de Parilly à Chinon, qui accueillait jusqu'à maintenant l'ALSH (qui va être transféré faubourg St-Jacques), et pour lequel est en projet l'installation d'un village d'enfants et un accueil d'adolescents de la Fondation Action Enfance. Ce projet vise à remplacer le site existant à Pocé-sur-Cisse qui va être fermé, et permettre ainsi de répondre au souhait du Conseil Départemental d'implanter un dispositif d'accueil de protection de l'enfance dans le chinonais, afin que les enfants et jeunes soient accueillis à proximité de leurs familles. Pour l'année 2018 ce sont 56 enfants de 4 à 17 ans du chinonais qui sont ainsi placés en dispositif d'accueil. Le site de Parilly a été retenu car il permet de proposer un lieu d'accueil apaisant, ouvert sur son environnement et capable d'offrir les meilleures conditions d'insertion pour les enfants (accès aux activités éducatives, culturelles et sportives ...). Ce projet présente nécessairement aussi un intérêt économique pour le territoire, à la fois en permettant de trouver un nouvel usage à l'ensemble de Parilly propriété de la ville de Chinon, en recrutant prioritairement sur le territoire 32 éducateurs et 4 salariés, mais aussi en participant de manière plus globale à la vie économique et sociale du chinonais.

- ☞ Un sous-secteur **Ne3** (STECAL) a été créé, identifiant le centre viti-vinicole des Millarges à Chinon, antenne du lycée agricole de Fondettes, avec une possibilité d'accueil d'activité oenotouristique en complément.
- ☞ Un secteur **Ng** (STECAL) a été créé, identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Trottelooup sur la commune de Chinon.
- ☞ Un sous-secteur **Ng1** (STECAL) a été créé, identifiant le site combinant aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage existant à La Croix sur la commune de Chinon.
- ☞ Un secteur **Ni-em** a été créé, identifiant le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet, afin d'intégrer les dispositions réglementaires du projet de PPRi concernant cet espace.
- ☞ Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de jardins familiaux (un site à Avoine).
- ☞ Un secteur **Ni** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente, correspondant majoritairement à des lieux publics, mais intégrant aussi quelques sites privés. Les STECAL Ni de par leur vocation (espace à dominante naturelle doté d'une vocation de loisirs et de détente) se traduisent souvent par une délimitation assez large, les quelques aménagements et constructions induits pouvant prendre place à différents endroits du site (ponton de pêche, espace de stationnement, bloc sanitaire, parcours santé, préau, kiosque ...).
- ☞ Un sous-secteur **NI1** (STECAL) a été créé pour la partie du secteur des Fontenils accueillant une activité de cirque (emprise actuelle et potentiel d'extension afin de répondre aux besoins dans les 10 prochaines années, au regard du développement constaté au cours de la dernière décennie, soit au total 1.95 ha), complété par un sous-secteur **NI1s** (STECAL) limité à l'accueil de stationnements en lien avec l'activité de cirque présente dans le sous-secteur NI1. La localisation du sous-secteur NI1s en partie haute du terrain est délibérée, car cet espace est très visible depuis la déviation. Toute construction aurait donc un impact paysager important.
- ☞ Un sous-secteur **Nit** (STECAL) a été créé, identifiant les terrains de camping existants à Candes-St-Martin et Savigny-en-Véron et un sous-secteur **Nit1** (STECAL) pour un camping à créer sur la commune de Huismes dans le secteur des Marais. Il s'agit en définitive d'un site qui avait été aménagé dans les années 1990 par la commune pour y faire un camping municipal. Celui-ci n'a jamais vu le jour et le terrain, toujours propriété communale, a été juste entretenu pour ne pas devenir une friche. Or pendant la période d'élaboration du PLUi-H a émergé un projet de camping porté par un privé, afin notamment de répondre aux besoins en hébergement temporaire liés au CNPE ou encore l'activité agricole spécialisée très présente sur le territoire et qui génère de nombreux emplois saisonniers. La délimitation du secteur Nit ne va pas trop loin vers l'ouest afin de ne pas se rapprocher trop de la Riasse.
- ☞ Un sous-secteur **Nli-em** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de loisirs existant (dont le terrain de camping de Chouzé/Loire) dans le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.
- ☞ Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant de grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. Compte tenu de la grande richesse patrimoniale du territoire, de nombreux secteurs Np ont été créés pour des châteaux, manoirs, moulins présentant un potentiel à valoriser, qui participeront, à la fois, de la préservation et la mise en valeur du patrimoine, et du développement économique du territoire.
- ☞ Un secteur **Nph** (STECAL) a été créé, identifiant les sites permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol. A ce niveau après analyse des sites potentiels, notamment les anciennes décharges, seul le site de St-Benoît-la-Forêt, pour lequel des réflexions sont déjà en cours, a été identifié. En effet, dans les autres cas les sites d'anciens décharge sont beaucoup trop petits pour y envisager l'aménagement de parcs photovoltaïques.
- ☞ Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les sites accueillant des hébergements hôteliers et touristiques. Il intègre le site des Fontenils à Chinon (village vacances du CCAS d'EDF), le site de l'hôtel-restaurant du château du Coudray-Montpensier.
- ☞ Un secteur **Ny** (STECAL) 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 secteur **Nz** (STECAL) a été créé, identifiant l'aire de repos de l'A85.

Au total, au sein de la zone N, 146 STECAL ont été définis, soit une moyenne de 7.7 STECAL environ par commune membre.

Ils représentent 247,11 ha, soit une moyenne de 1.69 ha par STECAL.

Ils représentent 1.36% de la superficie de la zone N.

Dans le détail, on compte :

- 25 STECAL Ne pour une surface totale de 17.62 ha,
- 3 STECAL Ne1/Ne2/Ne3 pour une surface totale de 13.28 ha,
- 1 STECAL Nec pour une surface totale de 0.83 ha,
- 1 STECAL Ng pour une surface totale de 0.95 ha,
- 1 STECAL Ng1 pour une surface totale de 4.74 ha,
- 1 STECAL Nj pour une surface totale de 0.18 ha,
- 27 STECAL Ni pour une surface totale de 75.2 ha,
- 1 STECAL Ni1 pour une surface totale de 1.95 ha,
- 1 STECAL Nic pour une surface totale de 12.95 ha,
- 1 STECAL Nli-em pour une surface totale de 6.66 ha,
- 1 STECAL Ni1s pour une surface totale de 0.94 ha,
- 2 STECAL Nit pour une surface totale de 7.54 ha
- 1 STECAL Nit1 pour une surface totale de 2.62 ha
- 62 STECAL Np pour une surface totale de 68.6 ha,
- 4 STECAL Npc pour une surface totale de 3.58 ha,
- 1 STECAL Nph pour une surface totale de 4.63 ha,
- 2 STECAL Nt pour une surface totale de 9.94 ha,
- 1 STECAL Ntc pour une surface totale de 5.04 ha,
- 8 STECAL Ny pour une surface totale de 6.55 ha,
- 1 STECAL Nz pour une surface totale de 9.96 ha.

76

STECAL	SURFACE en ha
Ne	17,62
Avoine	1,11
LE COIN JOINET (station de traitement AEP)	1,11
Beaumont-en-Véron	3,12
LE RIDOIT (site de traitement des eaux usées)	2,09
LES BAS CHAMPS (projet d'ouvrage de régulation des eaux pluviales)	1,03
Chinon	4,25
LE BOIS DE VAUROUX (ouvrage de régulation des eaux pluviales)	0,9
LE DESSUS DE SAINTE-RADEGONDE (stockage AEP)	0,12
LES BAS DE SAINTE-RADEGONDE (stockage AEP)	0,07
LES EPINETTES (site de traitement des eaux usées)	1,95
LES VEAUX MARINE (ouvrage de régulation des eaux pluviales)	1,21
Chouzé-sur-Loire	0,73
LA BAILLIE RONCE (stockage AEP)	0,59
LES PETITS CHAMPS (site de traitement des eaux usées)	0,14
Cinçais	1,35
LE MOULIN DU PONT (projet site de traitement des eaux usées)	0,78
PIECE DE LA BOULARDIERE (centre technique communautaire)	0,57
Cravant-les-Coteaux	0,8
PRES DE LA FOSSE AUX PRETRES (site de traitement des eaux usées)	0,26
LE VIEUX BOURG (cimetière)	0,54
La Roche-Clermault	0,86
CLOS PARENT (église et cimetière)	0,86
Lerné	0,96
LE CIMETIERE (cimetière et projet site de traitement des eaux usées)	0,96
Saint-Benoit-la-Forêt	1,53
LE MARCHAIS DU FOU (captage AEP)	0,37
LES PETITES LANDES (bâtiment communal 1)	0,08
LES PETITES LANDES (bâtiment communal 2)	0,98

VILLIERS (site de traitement des eaux usées)	0,1
Savigny-en-Véron	0,32
LES HAUTS DE BERTIGNOLES (espace de stationnement)	0,32
Seuilly	2,03
FONTAINE DE MORIN (station de traitement AEP)	0,19
LES CASSONS (captage et stockage AEP)	1,03
PIECE DE LA GARENNE (projet d'aménagement d'un parking)	0,81
Thizay	0,56
FONTAINE DE THIZAY (site de traitement des eaux usées)	0,56
Ne1	8,57
Seuilly	8,57
PIECE DE LA GARENNE (IME)	8,57
Ne2	2,06
Chinon	2,06
PARILLY (projet centre d'accueil pour enfants)	2,06
Ne3	2,65
Chinon	2,65
LA MOCRATE (antenne viticole du lycée agricole)	2,65
Nec	0,83
Marçay	0,83
LES CHAMPS DE TOURS (site de traitement des eaux usées et atelier communal)	0,83
Ng	0,95
Chinon	0,95
LES TROTTE LOUPS (aire d'accueil des gens du voyage)	0,95
Ng1	4,74
Chinon	4,74
LA CROIX (aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage)	4,74
Nj	0,18
Avoine	0,18
LE BOURG (jardins familiaux)	0,18
NI	75,21
Anché	2,56
LES CHIGNOLETS (stade)	1,42
MOULIN DE REIGNIER (espace de loisirs et de détente)	1,14
Avoine	10,17
LA CHAUSSEE (projet de valorisation de l'entrée nord du bourg et confortement de la vocation loisirs/détente du secteur)	2,97
LA TRANCHEE (aménagement d'un espace de loisirs en continuité du pole du stade)	1,77
LAC MOUSSEAU (espace de loisirs et de détente)	5,43
Beaumont-en-Véron	0,88
LES MARAIS (espace de loisirs et de détente / paintball)	0,88
Chinon	13,88
LA CROIX (stade)	5,67
LES PETITS PRES (projet d'aire de camping-car)	0,21
LES TROTTE LOUPS (terrain de moto-cross)	8
Chouzé-sur-Loire	2,09
LE BOURG (espace de loisirs et de détente)	0,3
LE POUTEAU (stade)	1,79
Cinçais	2,39
LE CAMP DES ROMAINS (ball-trap)	2,39

Cravant-les-Coteaux	7,49
LA BUTTE DU VAU GOMMIER (terrain moto-cross)	6,23
LA PIGEONNERIE (projet de valorisation des abords d'un espace troglodytique)	0,66
LE CARROI PORTIER (espace de stationnement et de manifestations)	0,6
Huismes	12,87
LES BAS DE LA BOURDADIÈRE (espace de loisirs et de détente)	1,03
LES PERRES (terrain de moto-cross)	9,24
LES PLANTES (stade)	2,6
Saint-Benoit-la-Forêt	11,56
LES PERRES (espace de loisirs et de détente / dont accrobranche)	11,56
Savigny-en-Véron	7,63
LA RUE GUILLOT (espaces extérieurs de l'Ecomusée)	0,63
LE BOURG (projet de boxes pour chevaux pour le gîte communal)	0,29
LE PAS DE GOUBERT (plan d'eau communal)	3,95
L'OUICHE RICHOT (projet d'espace de loisirs et de détente)	0,9
MEZIERES (projet d'espace de stationnement)	1,44
ROGUINET (extension des espaces extérieur de l'Ecomusée)	0,42
Seuilly	3,37
PIECE DU VIGNEAU (espace de loisirs et de détente)	3,37
Thizay	0,32
LES BASSES PERRUCHES (espace de loisirs et de détente / terrain moto-cross)	0,32
NI1	1,95
Chinon	1,95
LES PETITS FONTENILS (cirque)	1,95
NI1s	0,94
Chinon	0,94
LES PETITS FONTENILS (projet d'espace de stationnement pour le cirque)	0,94
Nlc	12,95
Marçay	12,95
LES MARAIS (plan d'eau communal)	12,95
Nlt	7,54
Candes-Saint-Martin	2,25
LES BASSES VIGNES (terrain de camping)	2,25
Savigny-en-Véron	5,29
LA FRICHE CALOTTE (terrain de camping)	5,29
Nlt1	2,62
Huismes	2,62
MARAIS DE LA GAUDINIÈRE (projet de terrain de camping)	2,62
Np	68,6
Anché	1,3
CHATEAU DES BERTIGNOLLES	0,77
LE BOIS DE VEUDE	0,53
Beaumont-en-Véron	11,58
CHAMBOIZAY	0,66
COULAIN	1,58
DANZAY	1,2
DETILLY	2,59
ISORE	1,26
LA COURTINIÈRE	0,5
LA DURANDIÈRE	0,32

LA NIVERDIERE	0,48
PONTOURNY	1,73
RAZILLY	1,26
Chinon	9,7
LA FUYE	1,02
LA GRILLE	1,48
LA VAUZELLE	0,72
LE PLESSIS GERBAULT	0,45
LE VAUGUYON	0,97
SAINT-LOUAND	2,7
VAUGAUDRY	2,36
Chouzé-sur-Loire	4,69
CHATEAU DES REAUX	3,28
LE GRAND PLESSIS	1,41
Cinçais	1,53
LA BOULARDIERE	0,79
LES JOUANNEAUX	0,74
Couziers	4,11
LA GOUJONNIERE	2,84
LA TROCHOIRE	1,06
PIECE DE LA GARENNE	0,21
Cravant-les-Coteaux	3,21
LA TESSERIE	0,4
LE CHATEAU	0,46
LES BERTHAISIÈRES	0,71
LES BERTIN LÈRES	0,7
SONNAY	0,94
Huismes	10,35
CONTEBAULT	1,61
LA CHAUSSEE	0,76
LA COUR-NEUVE	0,94
LA HAUTE BROSSE	0,51
LA POITEVINIÈRE	1,22
LA VILLE AU MAIRE	2,28
LE MOULIN DE FROMENTIERE	0,27
L'ERMITAGE	0,66
MOUCHEAU	0,65
USAGE	1,45
La Roche-Clermault	5,13
CHATEAU DE LA ROCHE	0,7
LA BONNELLIÈRE	0,84
LA CAILLETRIE	2,22
LA RAISONNIÈRE	0,24
PIECE DE CHARGE	1,13
Lerné	6,35
CECIGNY	0,5
CHATEAU DE CHAVIGNY 1	2,4
CHATEAU DE CHAVIGNY 2	0,68
LA BOURIE	0,78
LES COURDEAUX	1,99

Saint-Benoit-la-Forêt	2,91
GRAMMONT	0,98
L'ETANG	1,15
TURPENAY	0,78
Saint-Germain-sur-Vienne	2,25
CHATEAU DU PETIT-THOUARS	0,88
FALECHE	1,37
Seuilly	3,19
LA DEVINIÈRE	0,66
L'ABBAYE	1,55
MOULIN DE VRILLY	0,43
VERNE	0,55
Thizay	2,3
CHATEAU DE VAUMENAISE	1,29
FRAU	0,52
LA GRANDE CAUDREE	0,49
Npc	3,58
Marçay	3,58
BEUVAIS	0,37
BOIS DU CHILLOU	0,69
DAUCONNAY	1,96
LA MAISON BLANCHE	0,56
Nph	4,63
Saint-Benoit-la-Forêt	4,63
LES PETITES LANDES (projet de parc photovoltaïque au sol)	4,63
Nt	9,94
Chinon	6,8
LES FONTENILS (centre de vacances)	6,8
Seuilly	3,14
LE COUDRAY-MONTPENSIER (hotel-restaurant)	3,14
Ntc	5,04
Marçay	5,04
LE CHATEAU (hotel-restaurant)	5,04
Ny	6,55
Beaumont-en-Véron	0,32
LE RUAU (local d'activités vacant)	0,32
Couziers	0,27
LES CUMELLES (activité artisanale)	0,27
Huismes	0,42
LES JUGERIES (activité artisanale)	0,42
Lerné	0,39
LA BERTRIE (activité artisanale)	0,39
Saint-Benoit-la-Forêt	4,47
LE TEILLAY (parc forestier)	4,47
Saint-Germain-sur-Vienne	0,68
LA BARRE (activité artisanale)	0,11
LE BALLET (activité artisanale)	0,12
LE HAUT RASSAY (activité artisanale)	0,45
Nz	9,96
Chouzé-sur-Loire	9,96

Destination :

Dans l'ensemble de la zone N (sous-zonages et STECAL compris), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées, mais correspondent à minima :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les autoroutes et les emprises ferroviaires ;
- à l'évolution très encadrée des habitations existantes en tenant compte de la particularité du territoire avec l'existence de caves troglodytes demeurantes pour lesquelles il convient de permettre un minimum d'évolution si on veut voir ce patrimoine être remis en valeur ;
- aux changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle sous réserve notamment de faire l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques ;
- aux affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- aux travaux de gestion écologique et aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques ;
- à la restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, moulin, pigeonnier ...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices, qu'elle ne comporte pas d'extension et qu'elle s'inscrive pour un usage culturel ou touristique ;

Concernant l'autorisation des affouillements et exhaussements de sol en lien avec l'activité agricole au sein de la zone N, cela résulte de l'enjeu que constitue dès aujourd'hui, mais encore plus demain avec l'adaptation au changement climatique, l'accès à l'eau pour les exploitations agricoles du territoire : que ce soit pour l'irrigation de certaines cultures, mais aussi par exemple pour la lutte contre le gel par la méthode de l'aspersion...

81

Dans la zone N (hors sous-zonage et STECAL), sont également autorisés les abris pour animaux, sous réserve d'être limités à un abri par hectare, d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé. Cette disposition est importante sur le territoire de Chinon Vienne et Loire qui comprend de nombreuses vallées au sein desquelles progressivement l'élevage a disparu et donc avec lui les prairies au profit des peupleraies, de la grande culture et des friches. Si on veut à minima un maintien des prairies existantes (sans parler encore d'un retour des prairies), il faut permettre aux activités d'élevage, mais aussi aux particuliers qui disposent de quelques animaux à des fins de loisirs, de pouvoir édifier des abris.

Le **sous-zonage Nf** a quant à lui pour finalité d'autoriser en plus les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière afin de pouvoir valoriser cette ressource. Les critères de délimitation du sous-zonage Nf sont développés ci-après au chapitre relatif à la Protection de la trame végétale et du patrimoine paysager.

Quant aux STECAL, ils permettent, en plus de ce qui est autorisé à minima dans l'ensemble de la zone N (sous-zonage et STECAL compris), une constructibilité en lien direct avec l'objectif de leur création, dont la capacité d'accueil est limitée. La majorité des STECAL identifiés correspond à des activités ou équipements existants, leur délimitation reprend l'espace déjà utilisé à cette fin, en laissant quelques marges de manœuvre notamment pour des équipements tels les sites de traitement des eaux usées. Pour les STECAL correspondant à des projets leur délimitation est justifiée ci-après.

1. Dans le secteur Ne :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (ex. : site de traitement des eaux usées, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière, ...).

2. Dans le sous-secteur Ne1 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.

3. Dans le sous-secteur Ne2 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'enseignement, de santé et des Etablissements et Services Sociaux et Médicosociaux dans la limite d'une augmentation maximale de 1700 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.

Il s'agit à ce niveau de permettre la réalisation du projet d'Action Enfance de création d'un village d'enfants et d'un accueil pour adolescents au niveau du site de Parilly. Les contraintes programmatiques d'un tel équipement font qu'il est nécessaire de construire en neuf une surface conséquente (un peu moins de 1700 m²). Des premiers échanges sont intervenus entre le porteur de projet et l'ABF car le site est localisé en abords d'un monument historique protégé (la chapelle de Parilly), sans aller à ce jour à la validation d'un avant-projet. C'est pourquoi à ce stade l'intégralité du site a été classé en Ne2, soit 2.06ha.

4. Dans le sous-secteur Ne3 :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'enseignement ou à une activité oenotouristique, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.

5. Dans le secteur Ng :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

6. Dans le sous-secteur Ng1 :

- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil et d'une aire de grand passage des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

7. Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et d'aspect mat, et leurs façades en bois.

82

8. Dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, local technique, ponton ...), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol nouvelle à la date d'approbation du PLUi-H dans le cas d'une construction nouvelle et sans limite d'emprise dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur.
- Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, ...) et activités commerciales qui leurs sont directement liées.

9. Dans le sous-secteur NI1 :

- Les structures de type chapiteau pour une activité de cirque déjà implantée sur place, dans la limite au total de 1500 m² d'emprise au sol.
- Les autres constructions nécessaires au fonctionnement d'une activité de cirque (bâtiment de stockage de matériel, bloc sanitaire ...), dans la limite au total de 1000 m² d'emprise au sol.
- Les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs, dans la limite de 12 unités.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le sous-secteur.

Il s'agit à ce niveau de permettre la poursuite du confortement de l'activité de cirque qui contribue à initier à la pratique des activités de cirque de nombreux habitants du territoire et au-delà, avec notamment une action particulière en direction de personnes fragiles (handicapés ...). Les besoins pressentis recouvrent 4 types d'usage :

- chapiteau (droits à construire supplémentaires à hauteur de 500 m² / 1000 m² existants aujourd'hui),
- autres bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité comme un bâtiment de stockage (droits à construire supplémentaires à hauteur de 600 m² environ pouvant permettre de stocker le matériel roulant qui est tout de suite volumineux dans le cadre d'une telle activité, mais aussi d'aménager d'autres blocs sanitaires),
- les habitats atypiques et alternatifs pour accueillir les stagiaires,
- le stationnement à prévoir un peu dans ce secteur, mais surtout dans le sous-secteur NI1s lors des spectacles (cf. ci-dessous).

10. Dans le secteur Nlt et le sous-secteur Nlt1 :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le sous-secteur.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un terrain de camping et de caravaning et sous réserve d'être limitées à une habitation d'une emprise au sol maximale de 100 m² par sous-secteur Nlt.

La seule différence entre les 2 réside dans le fait que pour le secteur Nlt il s'agit de campings existants ayant donc déjà un bâtiment d'accueil à usage de commerce, bureau, service, il convient donc de leur attribuer un potentiel d'extension limité. Alors que pour le site de Huismes, comme il s'agit d'un projet de création le bâtiment d'accueil est à créer. Un droit à construire limité à 100 m² d'emprise au sol est donc retenu à cette fin.

11. Dans le secteur Np :

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLUi-H, pour une vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de salles d'art et de spectacles, d'activités viticoles d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions nouvelles à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m²) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage ...), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux à usage non lié à l'activité viticole, de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité viticole, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les constructions liées à la diversification des activités viticoles entendue comme un prolongement de l'acte de production via le développement d'activités d'oenotourisme (salle de dégustation, salle de réception ...), sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de démontrer l'impossibilité de répondre aux besoins dans les bâtiments existants.

83

Il s'agit à ce niveau de permettre une valorisation d'ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, dont la préservation et la mise en valeur sont essentielles à l'identité du territoire, son attractivité touristique et aussi plus généralement son développement économique.

Dans ces conditions, deux grandes ouvertures sont offertes :

- L'optimisation du bâti existant avec une grande diversité des possibilités offertes en matière de changement de destination, et son confortement dans la limite de 30% d'extension de l'emprise au sol existante ;
- La possibilité d'inscrire la valorisation de ces sites en lien avec l'activité viticole, marqueur important de l'économie du territoire et en pleine phase de développement des activités oenotouristiques afin de répondre à une demande grandissante en Val de Loire. Dès lors le choix a été fait à la fois de permettre, au-delà des seuls changements de destination, car les contraintes programmatiques peuvent les rendre délicats à mettre en œuvre, des constructions nouvelles en lien avec la diversification des activités viticoles, mais aussi à des fins d'activité viticole en tant que telles (chais ...).

Cette possibilité offerte dans le PLUi-H émane du fait qu'il y a déjà des propriétés de ce type qui accueillent à la fois activité viticole et activité oenotouristique, tels les châteaux de la Grille (Chinon), du Petit Thouars (St-Germain/V.), de la Trochoire (Couziers) ..., et qu'il convient d'accompagner un mouvement qui devrait s'amplifier à l'avenir.

12. Dans le secteur Nph :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une centrale solaire au sol.

13. Dans le secteur Nt :

- Les constructions nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'aux activités de restauration, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol induite à compter de l'approbation du PLUi-H soit limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le secteur.
- La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation, nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. : aire de stationnement, terrain de tennis ...).

14. Dans le secteur Ny :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
 - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ny ;
 - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ;
 - les surélévations ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

15. Dans le secteur Nz :

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires aux infrastructures routières (ex. : aire de repos ...).

16. Dans le secteur Ni-em :

- Les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux de gestion écologique et aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc ...), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation.

17. Dans le secteur NI-iem :

- Les travaux de réalisation d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les travaux de gestion écologique et aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc ...), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation.
- Les structures provisoires (installation saisonnière) à usage de loisirs, tourisme (tente, parquets, etc ...) et activités commerciales qui leur sont directement liées.
- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, les installations à usage de loisirs, sport et tourisme.
- Les installations à usage de loisirs nautiques, de navigation et de pêche (ex. : ponton).
- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface.

Objectifs des autres dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs et sous-secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

LE TABLEAU DES SURFACES

NOMENCLATURE DES ZONES	Superficie en ha	%
<i>Surface du PSMV de Chinon (hors PLUi-H)</i>	100,5	0,29%
TOTAL ZONES URBAINES	1955,7	5,63%
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	256,4	0,74%
<i>dont UA</i>	46,0	
<i>dont UAb et UAbc</i>	205,1	
<i>dont UAbf</i>	1,4	
<i>dont UAbi-em</i>	3,8	
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	895,5	2,58%
<i>dont UB</i>	287,9	
<i>dont UBb et UBbc</i>	593,0	
<i>dont UBbf</i>	1,2	
<i>dont UBbz</i>	13,4	
U-co (urbanisation de coteau)	150,8	0,43%
<i>dont U-co</i>	132,2	
<i>dont U-co-m</i>	18,6	
UC (vocation commerciale)	27,0	0,08%
UE (vocation équipements)	139,4	0,40%
<i>dont UE</i>	136,3	
<i>dont UEve</i>	3,1	
UM (vocation mixte)	70,4	0,20%
<i>dont UM</i>	39,3	
<i>dont UM1</i>	26,0	
<i>dont UM2</i>	2,4	
<i>dont UMz</i>	2,7	
UY (vocation activités)	290,7	0,84%
<i>dont UY</i>	185,7	
<i>dont UYg</i>	0,6	
<i>dont UYm1</i>	54,4	
<i>dont UYm2</i>	22,8	
<i>dont UYx</i>	27,3	
U (Spécifique au territoire)	125,5	0,36%
<i>dont UG (aire d'accueil gens du voyage)</i>	0,7	
<i>dont Unrj (Site du CNPE)</i>	124,8	
TOTAL ZONES À URBANISER	242,4	0,70%
Sous-total zones 1AU	61,5	0,18%
<i>dont 1AUc (vocation mixte : commerces / services / restauration / artisanat)</i>	3,1	
<i>dont 1AUcm (vocation mixte commerces/artisanat)</i>	4,2	
<i>dont 1AUh (vocation dominante habitat)</i>	34,6	
<i>dont 1AUhg (aire de sédentarisation des gens du voyage)</i>	2,7	
<i>dont 1AUhm(vocation mixte habitat / activités / services / équipements)</i>	3,5	
<i>dont 1AUy (vocation dominante activités)</i>	6,9	
<i>dont 1AUyx (hauteur plus importante)</i>	6,6	

Sous-total zones 2AU (hors 2AUnrj)	43,0	0,12%
<i>dont 2AUc (vocation mixte : commerces / artisanat)</i>	13,7	
<i>dont 2AUh (vocation dominante habitat)</i>	23,4	
<i>dont 2AUhg (aire de sédentarisation des gens du voyage)</i>	1,7	
<i>dont 2AUy (vocation dominante activités)</i>	4,2	
2AUnrj	137,9	0,40%
TOTAL ZONES AGRICOLES	13855,1	39,86%
Sous-total zones et sous secteurs	13639,3	39,24%
<i>dont A et Ac</i>	8498,0	
<i>dont Av et Avc</i>	5094,2	
<i>dont As</i>	47,2	
Sous-total STECAL	215,8	0,62%
<i>dont Ae</i>	4,8	
<i>dont Ah et Ahc</i>	97,8	
<i>dont Ahi</i>	49,9	
<i>dont Aéq</i>	51,2	
<i>dont Aéq1</i>	1,3	
<i>dont At et Atc</i>	2,1	
<i>dont Ay et Ayc</i>	8,7	
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	18601,4	53,52%
Sous-total zones et sous-secteurs	18347,6	52,79%
<i>dont N et Nc</i>	9659,1	
<i>dont Ni-em</i>	699,2	
<i>dont Nf</i>	7989,3	
Sous-total STECAL	253,8	0,73%
<i>dont Ne et Nec</i>	18,5	
<i>dont Ne1, Ne2 et Ne3</i>	13,3	
<i>dont Ng</i>	1,0	
<i>dont Ng1</i>	4,7	
<i>dont Nj</i>	0,2	
<i>dont Ni et Nlc</i>	88,2	
<i>dont NI1</i>	2,0	
<i>dont NI1s</i>	0,9	
<i>dont Nli-em</i>	6,7	
<i>dont Nlt</i>	7,5	
<i>dont Nlt1</i>	2,6	
<i>dont Np et Npc</i>	72,2	
<i>dont Nph</i>	4,6	
<i>dont Nt et Ntc</i>	15,0	
<i>dont Ny</i>	6,6	
<i>dont Nz</i>	10,0	
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	34755,2	100%

L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES A ET N

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)* ».



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (L 151-11 du Code de l'urbanisme)

Pour la détermination des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N et les sous-zonages Av et Nf, une grille de critère a été établie (cf. ci-dessous) :

- Prise en compte des PPRi, ces derniers interdisant dans certaines zones le changement de destination pour création de logement. Il est précisé que, pour le PPRi du Val d'Authion, a été pris en compte le projet de révision du PPRi qui interdit les changements de destination en habitation dans les zones Azde, Aep et Aem, afin de ne pas faire croire aux pétitionnaires que potentiellement leur bâtiment peut être transformé en logement, alors que les dispositions du PPRi valant servitude d'utilité publique s'y opposent.
- **Le bâti ne doit pas être isolé**, présence d'une habitation en état à proximité immédiate.
- **Le bâti doit être situé à plus de 100 m de tout bâtiment agricole**. Il est rappelé à ce niveau, qu'en zone A, dans le cadre d'un projet porté par un exploitant agricole entrant dans le cadre des occupations et autorisations autorisées dans la zone, il n'est pas nécessaire que le bâtiment ait été identifié au Règlement – Document graphique.
- **La future habitation ne doit pas générer d'autres incidences agricoles**. L'opération projetée ne doit ainsi pas entraver le développement durable des activités agricoles : épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...
- **Le bâti doit présenter une valeur architecturale et patrimoniale** : construction en tuffeau avec 3 murs porteurs en pierre et une charpente en bon état. Ces 3 critères sont cumulatifs et constituent le minimum requis.
- **Le bâti doit faire 80 m² d'emprise au sol minimum et être d'une hauteur suffisante pour ne pas nécessiter de rehaussement**, afin que le fait d'aménager un logement se fasse sans que de lourdes modifications soient nécessaires.
- **Le bâti doit être facilement accessible**.
- **Le bâti doit être desservi par les réseaux** (électricité, eau potable et défense incendie).
- **Le terrain doit être apte à l'assainissement autonome**. Aujourd'hui ce critère n'est pas très discriminant dans la mesure où il existe des filières très compactes d'assainissement autonome.

87

Dans le respect de cette grille d'analyse, ce sont **99 bâtiments** qui ont été **désignées comme étant susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination**, sous réserve de recueillir un avis conforme le moment venu.

Ces bâtiments font l'objet d'un repérage photographique en annexe du Règlement écrit.

Pour la création de nouveaux logements, il est entendu, conformément au Guide de la modernisation du contenu du PLU édité par le Ministère du logement et de l'habitat durable, que la sous-destination logement recouvre les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel, ainsi que les chambres d'hôte et les meublés de tourisme qui intègrent les gîtes.

Il convient également de rappeler que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ainsi, pour la sous-destination « logement », et pour une même unité foncière au sein des zones agricoles ou naturelles, les locaux situés dans la construction principale ou contigus (combles, garages, granges ...) sont réputés avoir la même sous-destination que le local principal, si leur emprise au sol est inférieure à celle du local principal. Ainsi par exemple l'extension d'une habitation existante par utilisation d'une grange contiguë doit s'entendre comme un simple changement d'affectation et non pas un changement de destination, si l'emprise au sol de la grange est inférieure à celle de l'habitation existante. Il en est de même de la transformation d'une annexe, implantée à proximité d'un local principal d'habitation, vers un usage d'habitation, si là aussi son emprise au sol est inférieure.

LA PROTECTION DE LA TRAME VÉGÉTALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER

AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS



Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme)

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme qui interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Ils entraînent le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement et soumettent à déclaration préalable, les coupes et abattages.

Cependant, pour les coupes et abattages il existe un certain nombre d'exceptions précisées au g de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme qui ont été explicitement rappelées dans le règlement écrit, afin de clarifier le sujet.

Il a également été précisé que les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante

Comme conseillé par le Centre Régional de la Propriété Forestière dans sa note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCoT en région Centre – Val de Loire, la CC Chinon Vienne et Loire a souhaité éviter les « surclassements », afin de ne pas générer de démarches génératrices de complications, tant pour les usagers que pour les élus. L'objectif est que la forêt privée puisse contribuer au développement durable des territoires. Ainsi les boisements faisant l'objet d'une gestion encadrée par le code forestier (forêt domaniale, forêt communale gérée par l'ONF et forêt privée faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion) n'ont pas fait l'objet de protection particulière. Au niveau de la forêt privée, le territoire est finalement assez peu couvert. Même si certains propriétaires forestiers sont adhérents au code des bonnes pratiques sylvicoles, cela n'induit pas les mêmes engagements que le Plan Simple de Gestion, d'où le fait de ne pas les exonérer de la mise en place de l'outil espace boisé classé.

Dans le cas présent, l'inscription en espaces boisés classés vise à préserver la Trame Verte et Bleue. Le travail de repérage a été fait à partir des Atlas de Biodiversité réalisés par le CPIE et des données issues du PNR. L'enjeu paysager a aussi été pris en compte dans certains cas, notamment lorsqu'un boisement contribue à intégrer du bâti ou une frange urbaine.

Un grand principe a prévalu au niveau des vallées de la Loire, de l'Indre, de la Vienne, en ne protégeant en EBC que les boisements ayant une existence ancienne. Les boisements résultant d'un enrichissement ou de peupleraies non entretenues n'ont ainsi pas été protégés, l'objectif étant bien que le PLUi-H n'empêche pas un retour en prairies de ces espaces dont c'était la vocation originelle. Pour la ripisylve et les boisements existants sur certaines îles, il a été décidé de passer à une protection plus souple au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant notamment d'envisager des déboisements ponctuels pour des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels (cf. ci-après).

Au niveau des secteurs en sous-zonage Av, des discussions ont eu lieu avec la profession viticole concernant la protection ou pas des boisements existants. Deux argumentaires s'opposent :

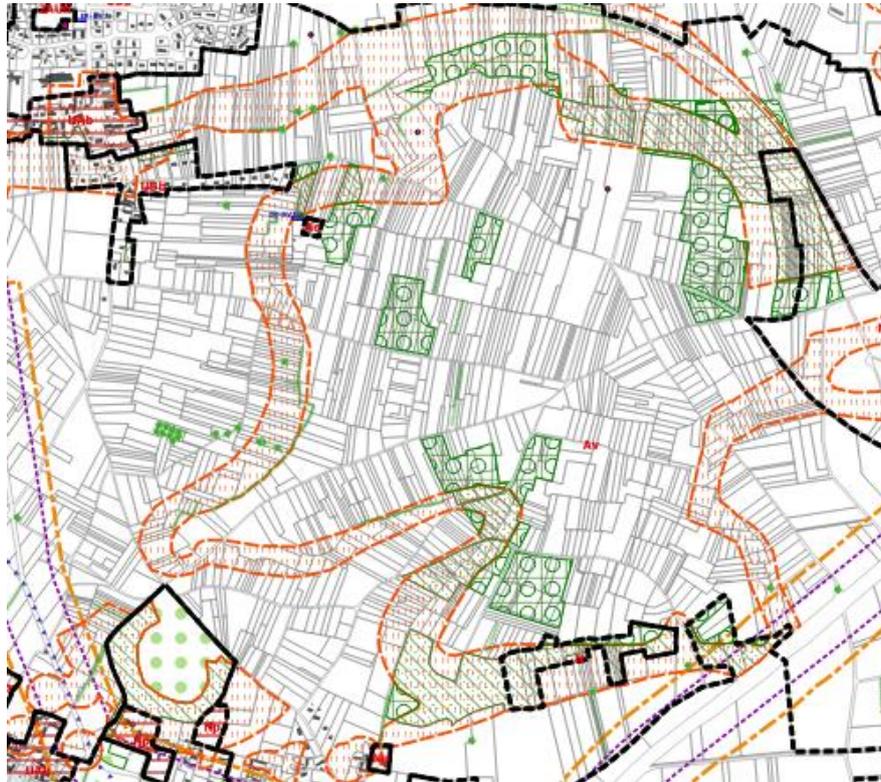
- soit on considère que le classement en AOC prévaut et donc qu'à n'importe quel moment il doit être possible de remettre en culture une parcelle aujourd'hui boisée,
- soit on considère que, quand bien même le terrain est classé en AOC, les objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue, du paysage, ou de prise en compte du rôle des boisements dans la stabilité des sols peuvent prévaloir ; étant entendu également que la qualité des terroirs n'est pas homogène partout et que s'il n'y a pas de vigne de plantée dessus c'est que le terroir n'est peut-être pas si bon que cela.

Au final la CC Chinon Vienne et Loire a décidé de ne pas protéger de boisements dans les terroirs viticoles connaissant une forte pression à la plantation de nouvelles vignes comme à Cravant-les-Coteaux, La Roche-Clermault ..., sauf vraiment si le boisement à un rôle dans la stabilité des sols, notamment si des habitations sont en contrebas.

A l'inverse sur des communes où la pression est moins forte et la monoculture de la vigne très marquée, comme sur Anché, Rivière, Beaumont-en-Véron, Savigny-en-Véron ..., la préservation de boisements existants de longue date a été retenue au titre de leur rôle

dans le paysage et pour la biodiversité. Dans ce cas, on a soit l'outil EBC, soit l'outil L.151-23 au niveau des terrains concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » (cf. ci-après), qui a été utilisé.

Exemple de préservation de boisements en EBC ou L.151-23 sur un zonage Av à Beaumont-en-Véron



AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour protéger des boisements (bois, alignements, arbres isolés), des parcs, des jardins et des haies, deux autres outils, plus souples, peuvent être utilisés, les articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

Article L/151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Dans le cas présent, **les boisements, parcs et jardins ayant un intérêt paysager, le cas des parcs de châteaux par exemple, ainsi que des aménagements paysagers déjà réalisés** sont donc protégés au titre de l'article L.151-19 (le paysage étant associé à la notion de « motif d'ordre culturel »), et ceux ayant un intérêt au titre du maintien ou de la remise en état des continuités écologiques (notamment les boisements, parcs et jardins à l'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles, qui certes sont à ranger dans la catégorie « nature ordinaire », mais n'en demeurent pas moins essentiels pour assurer des continuités écologiques ; mais aussi ceux au cœur de l'urbanisation qui constituent des espaces de respiration végétale) sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

90

En effet, si jusqu'à maintenant les mesures de protection visaient les espaces naturels remarquables, la prise de conscience progressive de la nécessité de préserver la biodiversité « commune » et donc le cadre de vie implique de mettre en place de tels outils. En effet comme indiqué dans le Guide Technique : PLU(i) & Biodiversité, concilier nature et aménagement dont un extrait figure page suivante, la nature, même ordinaire, rend de nombreux services à l'homme. Pour le PLUi-H de Chinon Vienne et Loire, cet outil de protection L.151-23 a notamment été utilisé au titre de l'objectif de préservation de la santé / meilleure qualité de l'air, afin de conserver des espaces tampons, sous forme de fonds de jardin le plus souvent, entre l'urbanisation et les zones agricoles A ou les secteurs Av (terroirs classés en AOC), qui font l'objet de traitements avec des produits phytosanitaires. La profondeur de ces fonds de jardin protégés au titre de l'article L.151-23 est variable, elle est définie en fonction du contexte particulier de chaque terrain. La mise en place de cet outil est aujourd'hui essentielle dans un contexte de densification des tissus urbains, afin que celle-ci ne se fasse pas de manière excessive sans prendre en compte l'objectif majeur de préservation la biodiversité même « commune » ou « ordinaire ».

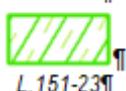
Pour la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 2 trames distinctes ont été définies, afin de différencier les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » pour lesquels doivent être pris en compte les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique en termes d'entretien, de choix des essences ...



L.151-19



L.151-23



L.151-23

• → Les parcs, bois, jardins et aménagements paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés »

I.1.3 Préserver la biodiversité est essentiel pour les territoires

Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont, à terme, autant de menaces pour le quotidien des populations. En effet, la biodiversité est un atout pour les territoires : elle apporte de nombreux services indispensables à la collectivité, représentés ci-dessous.

Préserver la biodiversité ne devrait donc pas être appréhendé comme une contrainte mais comme un levier pour les territoires.



1 730

La régulation naturelle, assurant une eau de qualité, possède une valeur médiane estimée à environ 1730 € par hectare et par an.

Source : Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES)

12

Aux États-Unis, une étude a montré une mortalité inférieure de 12 % pour les femmes vivant à moins de 250 mètres d'un espace vert, par rapport à celles qui en sont plus éloignées.

Source : Avis du CESE n° 21, d'après Peter James, *Opportunities to greenness and mortality in a nationwide cohort study of women*, Harvard T.H. Chan School of Health, Boston, 2016

7/10

7 Européennes et Européens sur 10 estiment la proximité d'espaces verts "importante ou très importante" au moment de choisir leur habitat. Ce qui explique sans doute qu'un appartement à proximité immédiate d'un espace vert urbain vaudrait 17 % plus cher qu'un logement situé 200 mètres plus loin.

Source : avis du CESE n° 21

Des solutions fondées sur la nature face au changement climatique

- Lutte contre les îlots de chaleur : la végétation est un véritable "climatiseur urbain" alors que la température dans les centres-villes est en moyenne supérieure de 2 à 4 °C par rapport aux zones rurales environnantes. Des excès de températures de 7 à 8 °C ont même été observés dans les grandes villes françaises. La valorisation de l'eau (cours d'eau, canaux) contribue également au rafraîchissement des villes.
- Prévention des inondations : préservation des espaces d'écoulement des eaux et des zones d'expansion des crues, infiltration grâce à la désimperméabilisation, végétalisation permettant une meilleure gestion des eaux de ruissellement.
- Limitation du risque incendie en maintenant des zones de milieux ouverts dans les massifs forestiers et en promouvant des formes urbaines compactes.
- Meilleure résistance aux parasites et maladies, notamment dans l'agriculture.

Le cadre de vie

- Meilleure qualité de vie avec des espaces de nature en ville, des lieux de respiration pour créer des espaces de vie, de loisirs, des jardins partagés, des lieux d'échanges.
- Qualité paysagère et architecturale préservée grâce à de nouvelles formes d'architectures et à une végétalisation des espaces extérieurs et des bâtiments.

La santé

- Meilleure qualité de l'air.
- Garantie d'une ressource en eau de qualité : filtration et limitation de la contamination des eaux superficielles par les plantes et micro-organismes aquatiques.
- Effets psychologiques positifs (santé mentale, diminution du stress liée à la présence de nature).
- Encouragement de l'activité physique.

Le marketing urbain, l'attractivité

- Image de la ville positive.
- Développement du tourisme.
- Installation de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.
- Sentiment d'appartenance : un bien commun, un patrimoine, une fierté.

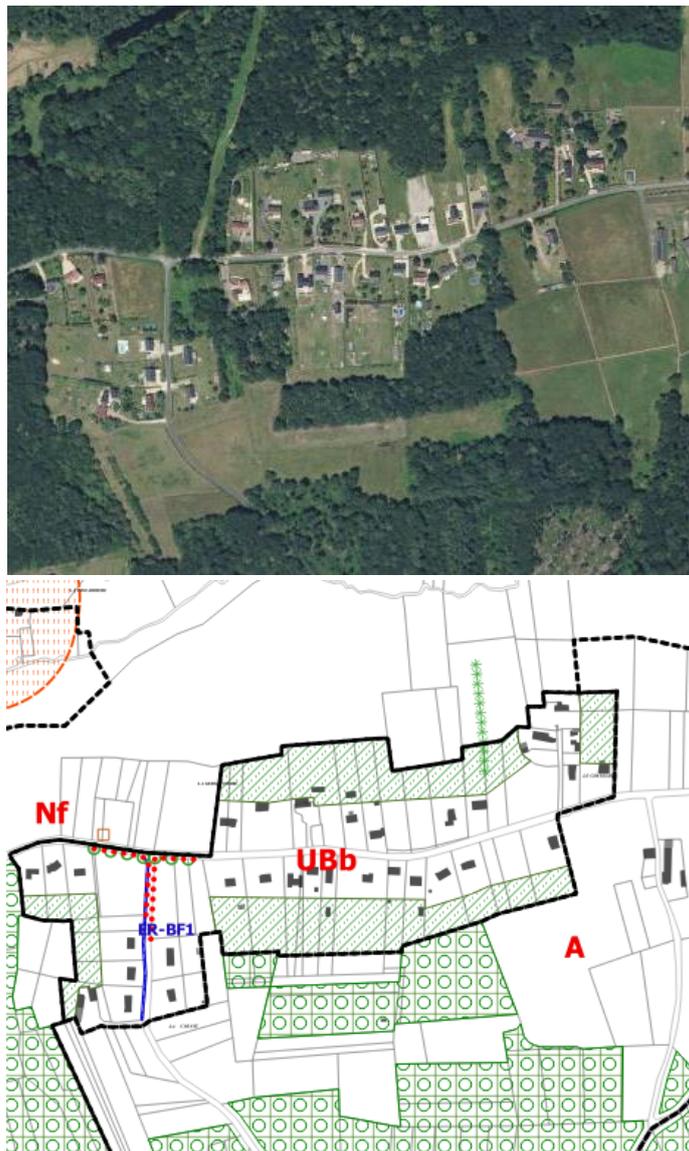
L'économie, les finances

- Activité économique locale : maintien des espaces agricoles et des agriculteurs pour développer des circuits courts et une dynamique locale, production locale et de qualité (biologique, etc.).
- Attractivité économique.

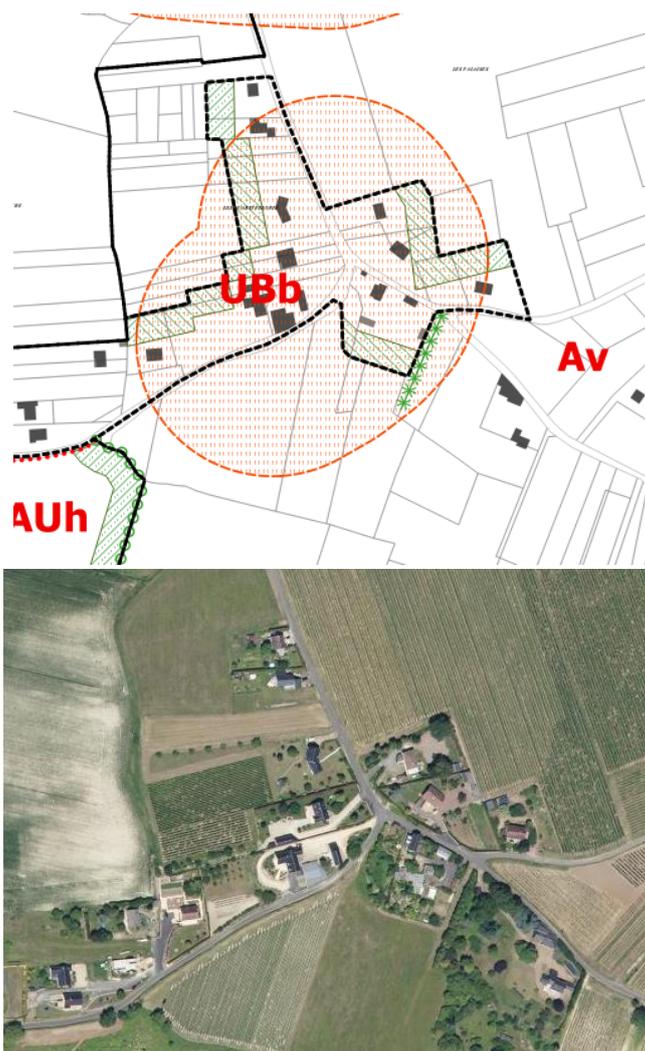
Exemple de préservation d'un cadre paysager associé à un ensemble bâti à valeur patrimoniale (L.151-19)
(Parc du Château des Bertignolles à Anché)



Exemple de préservation de poches de jardins contribuant aux continuités écologiques entre espace urbanisé et espace boisé (L.151-23)
(secteur de La Germonerie / La Cabane à St-Benoît-la-Forêt)



**Exemple de préservation d'un espace tampon entre urbanisation et espace agricole/viticole (L.151-19)
(Les Quarts Fleuris à Cravant-les-Coteaux)**



93

Le recours à cet outil plus souple que l'espace boisé classé permet d'autoriser un minimum d'évolution, tout en ne remettant pas en cause le caractère boisé, arboré ou naturel de l'espace considéré. Ainsi, pourront être permises dans ces espaces :

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU, ou telles que piscine,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce ou d'une voie (si cette dernière ne remet en cause que ponctuellement l'espace protégé),
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire, table de pique-nique ...,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un parc d'une propriété dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un classement en Np : gloriette, kiosque ...
- Les travaux de gestion et aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide, des berges d'un cours d'eau ou d'un espace naturel, ou à la restauration de perspectives paysagères majeures,
- Les installations d'assainissement non collectif,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en

d'autres lieux (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 ...).

En outre, pour les bois, parcs, jardins et aménagements paysagers concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés », les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.

Des travaux ayant pour objet de modifier la configuration de ces bois sont autorisés s'ils ont pour finalité la mise en œuvre des conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique.

Il s'agit donc bien à travers l'usage de cet outil de trouver un équilibre entre la densification des tissus urbains (qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière), et les objectifs de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le même esprit, de nombreuses **haies** ont aussi été protégées au sein du territoire intercommunal du fait de leur intérêt écologique. Là aussi les sources ont été les Atlas de Biodiversité Communale réalisés par le CPIE et des données du PNR, complété pour l'ENS du Bois Chétif par des informations communiqués par le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire.

 → Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Il ne s'agit pas là de mettre « sous cloche » le paysage, de le figer. Un paysage est nécessairement vivant. Il convient de sensibiliser à l'importance des haies dans l'écosystème. La protection n'est donc pas aussi stricte qu'un espace boisé classé. Des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une gestion écologique d'entretien (coupe légère, élagage, débroussaillage),
- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole,
- Dans le cadre d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à la configuration d'origine du parc.

94

Par contre, afin de préserver a minima un linéaire de haie équivalent, cette autorisation sera assortie, à partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.

La protection du patrimoine végétal à valeur culturelle s'est aussi traduite par l'identification d'un certain nombre d'**arbres d'intérêt patrimonial ou paysager** qui sont protégés dans le PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin vraiment de sensibiliser à la place de l'arbre dans le paysage. Cette identification résulte de l'exploitation des Atlas de Biodiversité Communale réalisés par le CPIE complétés par un travail de repérage sur des photos aériennes récentes pour les Atlas les plus anciens.

 → Arbre d'intérêt patrimonial ou paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**.

Là encore, il ne convient pas, à travers cette protection, de tout figer, mais seulement d'attirer l'attention sur ce patrimoine végétal singulier, afin de se donner le maximum de chances qu'il perdure dans le temps, quand bien même on sait que les aléas climatiques ou certaines maladies peut l'anéantir. La prescription associée à cette protection est donc la suivante : « Tout arbre identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux liés à une gestion écologique d'entretien de ces arbres (élagage) est permise. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre ainsi identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du 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 replantation d'un autre sujet à titre de mesure compensatoire.. »

Concernant cette protection des haies et des arbres isolés, l'objectif poursuivi par la CC Chinon Vienne et Loire s'inscrit dans le cadre d'une démarche pédagogique de préservation et de mise en valeur du bocage et des arbres isolés, par le biais d'un dialogue visant à expliciter le rôle de la haie et à faire partager la mise en œuvre de mesures compensatoires utiles. Cette approche pédagogique est développée à travers l'OAP thématique « Choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés » qui est là pour apporter des

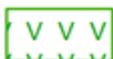
conseils au moment de la replantation, dans le cadre de la mise en œuvre de la mesure compensatoire liée à l'arrachage. Les conseils prodigués dans cette OAP thématique valent naturellement également pour des plantations d'arbres isolés et de haies indépendamment de tout arrachage.

Concernant **les alignements d'arbres et les allées plantées**, ils s'inscrivent essentiellement pour marquer l'accès à un château ou une belle propriété, ou au long d'un axe routier (notamment en entrée de ville). Nous sommes donc là dans une protection d'un patrimoine végétal à valeur culturelle au titre de son intérêt paysager. Le principe de leur préservation est donc posé, étant entendu qu'il est admis pour des raisons sanitaires ou de sécurité routière, l'abattage d'un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée. L'autorisation sera cependant délivrée, sous réserve de la replantation, à titre de mesure compensatoire, de sujet(s) de même essence afin de pérenniser ledit alignement ou ladite allée



- Alignement d'arbres ou allée plantée d'intérêt patrimonial et paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)* :

En dernier lieu, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (dernier alinéa) a aussi été mis à profit pour protéger deux vignes enserrées dans le tissu urbain du bourg de Huismes. Au sein d'une commune à la surface plantée en vigne peu importante, ces parcelles viticoles en cœur de bourg participe du charme des paysages urbains en offrant un recul visuel sur certains édifices (telle l'église), mais surtout en constituant des espaces de respiration. En effet, le charme des bourgs ruraux réside dans leur capacité à préserver des « vides » : jardins potagers, vergers, prés, vignes, parcs.



- Terrains cultivés à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)* :

Pour cette typologie de terrains (qui aujourd'hui ne correspondent qu'à 2 vignes, mais demain pourront aussi recouvrir des espaces de jardins potagers) ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (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 ...).

95

Aussi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au « Règlement - Documents graphiques » doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.

L'axe 4 du PADD affirme la valorisation du paysage et du patrimoine comme un axe important du projet de territoire de Chinon Vienne et Loire, afin de contribuer à son attractivité résidentielle et touristique. Sur l'objectif de la préservation des éléments de patrimoine et de la nécessité de mettre en place des outils spécifiques, il n'y a pas eu de longs débats. Il existe en effet une vraie conscience de l'atout de cette richesse patrimoniale pour l'identité du territoire. En revanche le niveau de connaissance, la présence d'inventaires, était variable d'une commune à une autre. Il a donc fallu trouver un point d'équilibre.

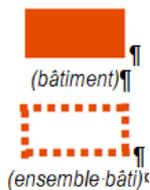
Il a ainsi été décidé de recourir à la protection d'éléments de patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 pour :

- Les tissus urbains anciens de l'ensemble des bourgs, hors PSMV naturellement à Chinon, (zone UA), mais aussi l'urbanisation typique des vallées (zone U-co) et les hameaux structurants faisant l'objet d'un classement en Ah, dont l'identité architecturale est avérée. Elle y est globalement bien préservée par rapport à d'autres territoires, mais la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti reste une lutte de tous les instants. Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale (détaillées au niveau des dispositions réglementaires applicables à la zone UA), afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets dans le bâti existant et le milieu environnant tout en ayant aussi conscience qu'aujourd'hui il faut savoir aussi ne pas être trop rigide si l'on veut vraiment voir une réappropriation du bâti ancien dans certains bourgs (résorption de la vacance). Il faut aussi tenir compte de la capacité financière des ménages à faire des travaux d'entretien et de restauration sur leurs biens.

En complément de ces tissus urbains, sont identifiés avec le même outil des ensembles patrimoniaux correspondants à des châteaux, manoirs, moulins ... car prenant place au sein de secteurs Np ou Nt, mais aussi des éléments de petits patrimoine dont le recensement a été réalisé par les élus des communes à partir de leur connaissance du terrain. Ont ainsi été répertoriés des lavoir, moulin, calvaire, loge de vigne, pigeonnier, puit, four à chanvre, four à pruneaux, séchoir à tabac, ...

Il est important de noter que pour tous ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute démolition est soumise au préalable à une demande de permis de démolir, afin que la collectivité puisse avoir un droit de regard.

Concernant les éléments de petit patrimoine identifiés, leur meilleure protection réside dans la capacité à leur trouver un usage ; seule garantie qu'ils soient entretenus. Dans ces conditions, leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité) est autorisé, sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension. Ce dernier point est important pour conserver l'intégrité d'édifices à l'architecture nécessairement singulière.



- Bâtiment, ensemble bâti ou quartier, identifiés pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

- Au niveau des murs en tuffeau, le territoire en est fortement doté. Il a été décidé de ne pas se lancer dans un travail colossal de repérage de tous les murs en tuffeau existant dans les 19 communes. Il a été préféré l'instauration d'une prescription écrite systématique au niveau du chapitre sur les clôtures pour imposer la conservation des murs existants en pierre. Cependant, pour des sites faisant l'objet d'OAP au sein desquels des murs sont à conserver, une identification graphique au titre de l'article L.151-19 a été instaurée, afin de faire prendre conscience qu'ils doivent être à part entière au cœur de la composition du projet en étant conservé dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).

- Mur protégé pour un motif architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme *

Il est également rappelé que figure à titre informatif sur les documents graphiques le Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

LES ZONES DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les documents graphiques font apparaître par un symbole les espaces sensibles du point de vue de l'archéologie, à savoir les terrains pour lesquels l'existence d'une entité ou d'un site archéologique est connue :



- Secteur concerné par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique (*report approximatif en l'absence de données précises fournies par le Service Régional de l'Archéologie*)

Pour les secteurs ainsi identifiés, les dispositions applicables en matière d'archéologie doivent être respectées. Elles sont rappelées dans le Titre 1 du Règlement « Les dispositions communes applicables à toutes les zones ».

L'attention est attirée sur le fait qu'il n'a pas été possible de disposer de données précises de type délimitation cadastrale, quant à la localisation des terrains concernés par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique. De fait un symbole est positionné sur la carte à partir de l'information communiquée par la DRAC le 25 juillet 2018, mais avec toute l'approximation que cela implique.

Lorsque des aménagements concernent des terrains touchés par un site ou une entité archéologique, la commune fait parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC Centre – Val de Loire) dans le cadre de l'article 7 du décret n° 2004-490, les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Il est également rappelé que la commune de Chinon, dans son intégralité, fait l'objet d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Une identification au Règlement – Documents graphiques vient le rappeler. L'arrêté correspondant est annexé au présent dossier de PLU, afin que les pétitionnaires sachent quels sont les seuils applicables.

97



- Zone de Présomption de prescription archéologique (*intégralité de la commune de Chinon*)

Pour les terrains ainsi identifiés, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont impérativement transmises au Service Régional de l'Archéologie pour instruction.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Concernant les risques et les nuisances, le territoire de Chinon Vienne et Loire est très largement concerné (cf. Etat Initial de l'Environnement) :

- Les risques naturels prévisibles : risque d'inondation par débordement de cours d'eau, risque d'inondation par remontées de nappes, le risque de mouvements de terrain par effondrement de cavités, risque de retrait – gonflement des argiles, risque sismicité, risque radon, risque de feux de forêt ;
- Les risques technologiques : risque de transport de matières dangereuses, risque nucléaire, installations pour la protection de l'environnement ;
- Les pollutions et nuisances : pollutions atmosphériques et émissions de gaz à effet de serre, émissions industrielles identifiées, pollution lumineuse, nuisances sonores, sites et sols pollués ;
- Les risques liés aux bâtiments : l'habitat indigne, les risques liés à l'amiante, les risques liés à la présence de légionnelles, les champs électromagnétiques.

Le choix des sites de développement de l'urbanisation a naturellement intégré tous ces risques et les contraintes qui en découlent.

Au niveau du règlement écrit, dans le Titre 1 *Dispositions communes applicables à toutes les zones*, un chapitre est spécifiquement dédié aux *Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels*.

En outre, les documents graphiques reportent à titre informatif la localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après le classement sonore des infrastructures de transports terrestres).



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

En outre, les documents graphiques reportent à titre prescriptif les trames suivantes :



•→ Terrain concerné par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI du Val de Vienne, PPRI du Val de Bréhémont-Langeais, PPRI du Val d'Authion) ou par un projet de protection contre les dommages dus aux inondations qualifié de Projet d'Intérêt Général (P.I.G. pour les communes d'Avoine et Savigny-en-Véron)[°] ¶

¶
Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions réglementaires du PPRI concerné doivent être respectées, ce document étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H.^α



•→ Terrain concerné par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) naturels prévisibles mouvements de terrain approuvé (communes de Candes-St-Martin, Chinon et Cinais)[°] ¶

¶
Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions réglementaires du PER concerné doivent être respectées, ce document étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H.^α



•→ Terrain concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés[°] » ¶

¶
Pour les terrains identifiés par cette trame, en raison de l'existence d'un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines non localisées, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...), afin de s'assurer de la stabilité du sol et de prendre des dispositions constructives adaptées. ¶

En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique[°] » (article R.111-2 du code de l'urbanisme). ¶

En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte. ¶

98

Le figuré reporté sur les documents graphiques est issu de plusieurs sources :

- Des études faites par le Syndicat Cavités 37 lors de l'élaboration des PLU de Beaumont-en-Véron et Huismes ;
- Des études faites par la DDT37 au début des années 1990 suite à la prescription de Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles mouvements de terrain (carte des aléas), pour les communes suivantes pour lesquelles la procédure n'a pas été à son terme : La Roche-Clermault, Marçay, Couziers, Lerné, Rivière, St-Germain-sur-Vienne, Seuilly et Thizay ;
- De la connaissance des élus et d'une analyse de la carte IGN au 1/25000 pour repérer les caves identifiées, les coteaux (analyse des courbes de niveau), et en appliquant ensuite un buffer de 100 m de part et d'autre, afin d'avoir un zonage de précaution pour les communes d'Anché, Cravant-les-Coteaux et St-Benoît-la-Forêt. Pour Cravant-les-Coteaux, la trame a été arrêté à la RD21, quand bien même avec le buffer de 100 m elle allait côté vallée, dans la mesure où l'on sait pertinemment qu'il n'y a pas de caves à cet endroit (zone inondable).



•→ Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge[°] ¶

¶
Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme)[°] ¶

- → Soit de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur. ¶

- → Soit de la compatibilité entre l'usage envisagé et l'existence d'une ancienne décharge. ¶

Le recensement des terrains concernés par l'existence d'une ancienne décharge a été effectué à partir de la connaissance des élus. Il convient néanmoins de préciser que l'information communiquée n'est certainement pas exhaustive.



•→ Zone de constructibilité restreinte du fait de la présence en surplomb d'une ligne électrique à très haute-tension. ¶

¶
Pour les terrains identifiés par cette trame, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements compatibles avec la présence d'une ligne à très haute-tension : local technique, passage d'une liaison douce ou d'une voie, espace de stationnement. ¶

~

Au titre de la prise en compte des risques et des nuisances, figurent également au règlement graphique :

- l'identification de portions de voies pour lesquelles les accès automobiles directs sont interdits pour des questions de sécurité ;



•→ Accès automobile direct interdit ¶

¶
Portion de voie sur laquelle les accès automobiles directs sont interdits pour des raisons de sécurité ; ce qui n'interdit pas le débouché d'une voie à créer sur cette portion de voie, dans la mesure où la sécurité des usagers de la voie existante et de la voie à créer est assurée par des aménagements appropriés. ¶

~

- l'application de la loi Barnier aux abords de l'autoroute A85 et des RD749, RD751, RD751E, RD760, RD952 avec les dispositions réglementaires associées (articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme)



• → Marge de recul 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 la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A85 et la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD749, RD751, RD751E, RD760, RD952), au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites. ¶

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

~

99

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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 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.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 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 ».

Au total 106 emplacements réservés au sens de l'article L. 151-41 alinéas 1 à 3 du Code de l'urbanisme ont été définis, dont 2 au bénéfice de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire, car correspondant à 2 liaisons douces structurantes à l'échelle du territoire, entre Chinon et Candes-St-Martin, d'une part, et entre Huismes et l'agglomération d'Avoine-Beaumont, d'autre part.



emplacements réservés (L 151-41 du Code de l'urbanisme)

IDENTIFIANT	OBJET	JUSTIFICATIONS	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE EN M ²
ER-1	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 2,50 m	Sécurisation des déplacements doux entre Chinon et Candes-Saint-Martin au long de la RD 751	Communauté de communes Chinon Vienne et Loire	26 490
ER-2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 10 m permettant également d'assurer l'entretien du Grand Cours	Sécurisation des déplacements doux pour rejoindre l'agglomération d'Avoine-Beaumont (son offre en équipements, commerces et services) depuis la commune de Huismes et les hameaux situés à l'est de cette agglomération (le Grand Ballet, les Coudreaux ...)	Communauté de communes Chinon Vienne et Loire	13 081
ER-AN1	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m permettant le passage en gravitaire des réseaux	Liaison douce entre le site de l'OAP des Maçonnières et la rue des Grands Clos (accès à l'école)	Commune de Anché	198
ER-AN2	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie pour desservir le site de l'OAP de La Basse Gautraye depuis la rue des Grands Clos	Commune de Anché	106
ER-AV1	Aménagement d'un chemin d'une emprise de 5 m permettant l'entretien d'un fossé	Ce chemin d'entretien pourra également servir de liaison douce dans le cadre de l'urbanisation du site de l'OAP_AV_2	Commune de Avoine	869
ER-AV2	Aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie pour desservir la zone 2AUh de la Cassoterie depuis la rue des Roches	Commune de Avoine	403
ER-AV3	Création d'une réserve foncière à des fins d'aménagement d'un espace public paysager	Valorisation de l'entrée nord du bourg et confortement de la vocation loisirs / détente de la frange nord du bourg entre le Lac Mousseau et le stade	Commune de Avoine	25800
ER-AV4	Aménagement d'un espace de loisirs	Aménagement d'un espace de loisirs en continuité du pôle du stade	Commune de Avoine	16140
ER-AV5	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 8 m	Liaison douce entre l'agglomération et le village du Néman	Commune de Avoine	9901
ER-AV6	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m	Liaison douce entre les équipements du collège et l'OAP_AV_2	Commune de Avoine	252
ER-BF1	Élargissement de 2m de la voie	Adaptation de la VC n°311 sur sa rive ouest pour tenir compte de l'augmentation du trafic automobile du fait du développement de l'urbanisation dans le secteur.	Commune de St Benoît-la-Forêt	333

100

ER-BF2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4m	Liaison douce entre les secteurs d'urbanisation de l'ouest de la clairière du bourg et le cœur de bourg et sa zone de loisirs	Commune de St Benoît-la-Forêt	2 965
ER-BV1	Aménagement d'une voie d'une emprise de 12 m	Emprise permettant, depuis la rue des Saules, l'aménagement d'un des 2 accès principaux à la zone 1AUh des Roches	Commune de Beaumont-en-Véron	989
ER-BV2	Aménagement d'une voie d'une emprise de 7 m	Emprise permettant, depuis la rue des Saules, l'aménagement d'une voie de desserte tertiaire à la zone 1AUh des Roches	Commune de Beaumont-en-Véron	190
ER-BV3	Aménagement d'une voie d'une emprise de 8 m	Emprise permettant, depuis la rue d'Isoré, l'aménagement d'une voie de desserte tertiaire à la zone 1AUh de Saules	Commune de Beaumont-en-Véron	327
ER-BV4	Aménagement d'une voie et d'un espace public contigu de mise en valeur	Emprise permettant, depuis la rue de la Tranchée, l'aménagement d'un des 2 accès principaux à la zone 1AUh des Roches. L'emprise est volontairement plus large pour qualifier l'entrée du quartier par un aménagement paysager	Commune de Beaumont-en-Véron	1105
ER-BV5	Aménagement d'un espace de stationnement	Aménagement d'un espace de stationnement public dans un secteur très sollicité en la matière (proximité de la salle polyvalente et des salles de sport)	Commune de Beaumont-en-Véron	3261
ER-BV6	Aménagement d'une voie d'une emprise de 8 m	Emprise permettant, depuis la rue du Clos Touillault, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 2AUh de La Croix Bazouille	Commune de Beaumont-en-Véron	249
ER-BV7	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6 m	Emprise permettant, depuis la rue de la Croix Bazouille, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 2AUh du Martinet	Commune de Beaumont-en-Véron	167
ER-BV8	Extension du cimetière	Anticipation des besoins d'extension du cimetière	Commune de Beaumont-en-Véron	2954
ER-BV9	Aménagement d'un espace de stationnement	Aménagement d'un espace de stationnement public dans un secteur très sollicité en la matière (proximité du groupe scolaire, des commerces et services, de la salle polyvalente ...)	Commune de Beaumont-en-Véron	880
ER-BV10	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6m	Emprise permettant l'accès au site de captage AEP et stockage des Moulins du Puy Prieur depuis le chemin rural n°97 dit du Puy Prieur	Commune de Beaumont-en-Véron	231
ER-CHI1	Extension du cimetière	Anticipation des besoins d'extension du cimetière	Commune de Chinon	11747
ER-CHI2	Aménagement d'un espace de stationnement	Améliorer l'offre en stationnement à proximité de l'entrée de l'extension du cimetière	Commune de Chinon	1810

101

ER-CHI3	Extension du lycée professionnel de Chinon	Maintien de possibilité d'extension pour accompagner les besoins de développement du lycée	Commune de Chinon	8549
ER-CHI4	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 8 m	Sécurisation des déplacements doux entre Chinon et Les Loges au long de la RD 21	Commune de Chinon	15241
ER-CHI5	Aménagement d'une voie et d'un espace public qualitatif marquant l'entrée d'une opération d'habitat	Emprise permettant, depuis l'avenue F. Mitterrand, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 1AUh de La Tuilerie	Commune de Chinon	1004
ER-CHI6	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 2.50 m	Liaison douce entre la zone 1AUh du Pavé Neuf et la rue du Parc	Commune de Chinon	253
ER-CHI7	Aménagement paysager à réaliser au long de la RD751	Plantation d'arbres d'alignement pour structurer par le végétal la séquence d'approche de l'entrée de ville	Commune de Chinon	11346
ER-CHI8	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5.50 m	Aménagement d'une continuité de liaison douce entre le pied de coteau et le bord de Vienne via le quartier Paul Huet / Les Courances. Portion entre l'avenue du Dr Labussière et le CLAAC	Commune de Chinon	294
ER-CHI9	Aménagement d'une voie d'une emprise de 11.50 m	Liaison automobile à aménager entre la rue des Jardins de Jeanne et la rue des Boisses	Commune de Chinon	2413
ER-CHI10	Aménagement d'une voie d'une emprise de 7 m	Liaison automobile à aménager entre la zone 1AUh Les Boisses sud et la rue des Boisses offrant des possibilités de densification en cœur d'îlot	Commune de Chinon	1333
ER-CHI11	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Liaison douce entre la zone 1AUh Le Carroi de Huismes (et plus généralement le quartier des Jardins de Jeanne) et le quartier des Boisses	Commune de Chinon	335
ER-CHI12	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Aménagement d'une continuité de liaison douce interquartier, entre le quartier de La Rochelle / Le Pavé Neuf et l'urbanisation du plateau (secteur avenue F. Mitterrand)	Commune de Chinon	2168
ER-CHI13	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6 m	Liaison automobile à aménager entre le quartier des Jardins de Jeanne et la partie sud de la zone 1AUh Les Ganaudières	Commune de Chinon	95
ER-CHI14	Aménagement d'une voie d'une emprise de 7 m	Liaison automobile à aménager entre la route de Huismes et la zone 1AUh Les Ganaudières	Commune de Chinon	286
ER-CHI15	Aménagement d'une liaison douce et d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur une emprise moyenne de 11 m	Aménagement d'une continuité de liaison douce interquartier entre Le Carroi de Huismes et les Fontenils via la Vallée Froide, accompagnée de la réalisation d'un ouvrage pour gérer les eaux pluviales au niveau du fond de vallon	Commune de Chinon	10 234

102

ER-CHI16	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Aménagement d'une continuité de liaison douce entre le pied de coteau et le bord de Vienne via le quartier Paul Huet / Les Courances. Portion entre l'accès au gymnase J. Zay depuis la rue P. Huet et la rue A. Correch	Commune de Chinon	444
ER-CHI17	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6 m	Liaison automobile à aménager entre le quartier des Jardins de Jeanne et le secteur stratégique de l'avenue F. Mitterrand (vocation de polarité à constituer au sein du plateau)	Commune de Chinon	295
ER-CHI18	Aménagement d'une voie d'une emprise de 4 m	Liaison automobile à sens unique à aménager entre la route de Huismes et la partie sud de la zone 1AUh Les Ganaudières, pouvant permettre également le passage en gravitaire des réseaux	Commune de Chinon	173
ER-CHI19	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Liaison douce à aménager entre la voie verte Chinon / Richelieu et le futur pôle commercial de St-Lazare (portion entre le Clos St-Lazare et la route de Marçay)	Commune de Chinon	181
ER-CHI20	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Liaison douce à aménager entre le secteur de renouvellement urbain / densification de St-Lazare, au nord de la route de Saumur, et la rue de l'Hippodrome	Commune de Chinon	185
ER-CHI21	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5.50 m	Aménagement d'une continuité de liaison douce entre le pied de coteau et le bord de Vienne via le quartier Paul Huet / Les Courances. Portion entre l'avenue du Dr Labussière et le CLAAC	Commune de Chinon	294
ER-CHO1	Aménagement d'une voie d'une emprise de 5 m	Emprise permettant, depuis le chemin du Petit Bois, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 2AUh du Clos St-Nicolas	Commune de Chouzé-sur-Loire	167
ER-CHO2	Aménagement d'une voie d'une emprise de 5 m	Emprise permettant, depuis la rue St-Nicolas, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 2AUh du Clos St-Nicolas	Commune de Chouzé-sur-Loire	239
ER-CHO3	Élargissement de 4 m du chemin de la Corderie	Emprise permettant, depuis la rue des Pelouses, l'aménagement d'une voie de desserte du secteur en densification de La Corderie	Commune de Chouzé-sur-Loire	199
ER-CHO4	Extension du cimetière	Anticipation des besoins d'extension du cimetière	Commune de Chouzé-sur-Loire	1866
ER-CHO5	Aménagement d'un espace public paysager de détente	Valorisation d'une fenêtre visuelle sur la Loire depuis la rue de Saumur	Commune de Chouzé-sur-Loire	644
ER-CHO6	Aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m	Emprise permettant, depuis la rue des Moulins, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 1AUh des Pelouses	Commune de Chouzé-sur-Loire	374

103

ER-CHO7	Aménagement d'une voie d'une emprise de 5 m	Emprise permettant de conserver un accès à l'espace viticole en cœur d'îlot	Commune de Chouzé-sur-Loire	170
ER-CHO8	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5 m	Liaison douce entre le quai des Sarrazins et l'aire de repos localisée à l'entrée est du bourg	Commune de Chouzé-sur-Loire	2230
ER-CHO9	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5 m	Liaison douce entre le secteur Corderie / cité des Pelouses et le pôle d'équipements sportifs	Commune de Chouzé-sur-Loire	523
ER-CI1	Réalisation d'un site de traitement des eaux usées	Réalisation d'un site de traitement des eaux usées, le bourg n'étant aujourd'hui que partiellement desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées (anciennes installations d'assainissement semi-collectif)	Commune de Cinais	7787
ER-CI2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m	Liaison douce entre la rue des Palmiers et la liaison douce à aménager en fond de vallée entre le futur quartier du Verger et le CR n°24	Commune de Cinais	282
ER-CI3	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 7 m permettant également d'assurer l'entretien du fossé parcourant le vallon du bourg	Liaison douce aménagée en fond de vallée entre le futur quartier du Verger et le CR n°24	Commune de Cinais	1239
ER-CI4	Emprise de 1 m pour le passage d'une canalisation d'eaux usées	Passage d'une canalisation d'eaux usées entre le futur site de traitement des eaux usées et le bourg	Commune de Cinais	240
ER-CO1	Aménagement d'un espace public paysager pouvant intégrer du stationnement et une extension du cimetière	Création d'un espace public central valorisant le cadre bâti et paysager et anticipation des besoins d'extension du cimetière compte tenu de l'augmentation de la population communale	Commune de Couziers	2184
ER-CO2	Aménagement d'un espace public paysager pouvant intégrer du stationnement	Création d'un espace public central valorisant le cadre bâti et paysager	Commune de Couziers	750
ER-CO3	Élargissement à 8.50 m d'une portion étroite de la rue du Coteau	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules (l'emprise de 8.50 m intégrant chaussée, bernes, fossés)	Commune de Couziers	2162
ER-CO4	Élargissement à 8.50 m d'une portion étroite de la rue du Coteau	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules (l'emprise de 8.50 m intégrant chaussée, bernes, fossés)	Commune de Couziers	421
ER-CO5	Implantation d'une bâche incendie	Défense incendie du hameau de La Roncheraie	Commune de Couziers	560
ER-CRA1	Extension du cimetière et aménagement des abords de l'église	Anticipation des besoins d'extension du cimetière et valorisation des abords de la vieille église de Cravant-les-Coteaux	Commune de Cravant-les-Coteaux	844

ER-CRA2	Aménagement d'un espace de stationnement	Organisation de l'offre en stationnement aux abords de la vieille église de Cravant-les-Coteaux et du cimetière dans un souci de valorisation de leurs abords	Commune de Cravant-les-Coteaux	308
ER-CRA3	Création d'un réseau d'eaux pluviales	Connexion entre la zone 1AUh et le Canal (exutoire pour le rejet des eaux pluviales de la zone 1AUh)	Commune de Cravant-les-Coteaux	763
ER-GV1	Extension du cimetière	Anticipation des besoins d'extension du cimetière	Commune de St Germain-sur-Vienne	888
ER-GV2	Élargissement à 8.50 m de portions étroites de la route de la vallée des Grottes	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules (l'emprise de 8.50 m intégrant chaussée, bornes, fossés)	Commune de St Germain-sur-Vienne	210
ER-GV3	Élargissement à 8.50 m d'une portion étroite de la route de la Gaudrée	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules (l'emprise de 8.50 m intégrant chaussée, bornes, fossés)	Commune de St Germain-sur-Vienne	36
ER-HU1	Aménagement d'une voie d'une emprise de 8.5m	Intégration d'une voie privée au domaine public de la commune, afin de pouvoir ensuite la prolonger par une liaison douce en direction du quartier de La Saulaie / Le Laré	Commune de Huismes	657
ER-HU2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5 m	Liaison douce entre le quartier Le Pin / La Chancellerie et le quartier de La Saulaie / Le Laré	Commune de Huismes	395
ER-HU3	Aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie pour desservir la zone 2AUh de La Bouzinière	Commune de Huismes	827
ER-HU9	Implantation d'une bâche incendie	Défense incendie du hameau de Mouzilly	Commune de Huismes	450
ER-HU5	Aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie de desserte secondaire à la zone 2AUh de La Chancellerie à partir de la rue de La Chancellerie, intégrant un traitement paysager qualifiant l'entrée de l'opération	Commune de Huismes	626
ER-HU6	Aménagement d'une voie d'une emprise de 8 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie de desserte tertiaire à la zone 2AUh de La Chancellerie à partir de la rue de La Chancellerie	Commune de Huismes	378
ER-HU7	Aménagement d'une liaison douce	Emprise permettant l'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et le Mont Sigout	Commune de Huismes	7522
ER-HU8	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4m	Emprise permettant l'aménagement d'une liaison douce à l'arrière de la rue des écoles entre la salle multi-activités et le chemin rural n°52 du Pin à la Bouzinière	Commune de Huismes	240

105

ER-LE1	Élargissement de voirie à 12 m	Élargissement de la route de Thizay afin de sécuriser la circulation automobile et les liaisons douces entre le quartier de la Place d'Armes et le centre-bourg (prise en compte de la présence de fossés et talus)	Commune de Lerné	1434
ER-LE2	Réalisation d'un site de traitement des eaux usées	Réhabilitation d'un ancien site de traitement des eaux usées initialement semi-collectif	Commune de Lerné	2257
ER-LE3	Réalisation d'un site de traitement des eaux usées	Création d'un nouveau site de traitement des eaux usées	Commune de Lerné	3220
ER-MA1	Aménagements de carrefour	Création de pans coupés à hauteur de plusieurs virages à angle droit au niveau de la rue des Etangs	Commune Marçay de	1633
ER-MA2	Extension de l'école	Préservation d'un potentiel de confortement à l'école afin d'anticiper les éventuelles évolutions d'organisation du RPI	Commune Marçay de	2048
ER-MA3	Aménagement d'un espace public paysager intégrant du stationnement	Valorisation de l'entrée sud du bourg par un aménagement paysager en prolongement de la poche de jardin à l'arrière de l'urbanisation du bourg ancien ; cet aménagement paysager intégrant du stationnement pour répondre aux besoins des manifestations organisées dans la salle des fêtes	Commune Marçay de	9 613
ER-MA4	Aménagement de carrefour	Création de pan coupé à hauteur d'un virage à angle droit route du Poitou	Commune Marçay de	600
ER-MA5	Aménagement de carrefour	Création de pan coupé à hauteur d'un virage à angle droit au lieu-dit Dauconnay	Commune Marçay de	102
ER-RC1	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Liaison douce entre la rue du Coteau et le lotissement de La Roche Claire situé en contrebas du coteau	Commune de La Roche-Clermault	147
ER-RC2	Extension du cimetière	Anticipation des besoins d'extension du cimetière	Commune de La Roche-Clermault	1403
ER-RC3	Aménagement d'un carrefour d'accès à la zone d'activité	Sécurisation de l'accès à la ZA de La Pièce des Marais depuis la RD759	Commune de La Roche-Clermault	1322
ER-RI1	Aménagement d'une voie d'une emprise de 5 m	Emprise permettant l'aménagement d'une voie pour desservir la zone 2AUh du Gouffre depuis la rue des Lavandières	Commune de Rivière	341
ER-RI2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m	Liaison douce entre la zone à urbaniser 2AUh du Gouffre et le centre-bourg	Commune de Rivière	530
ER-SA1	Aménagement d'un espace de stationnement	Confortement de l'offre en stationnement à proximité immédiate du centre-bourg, et notamment de la salle des fêtes	Commune de Savigny-en-Véron	7201

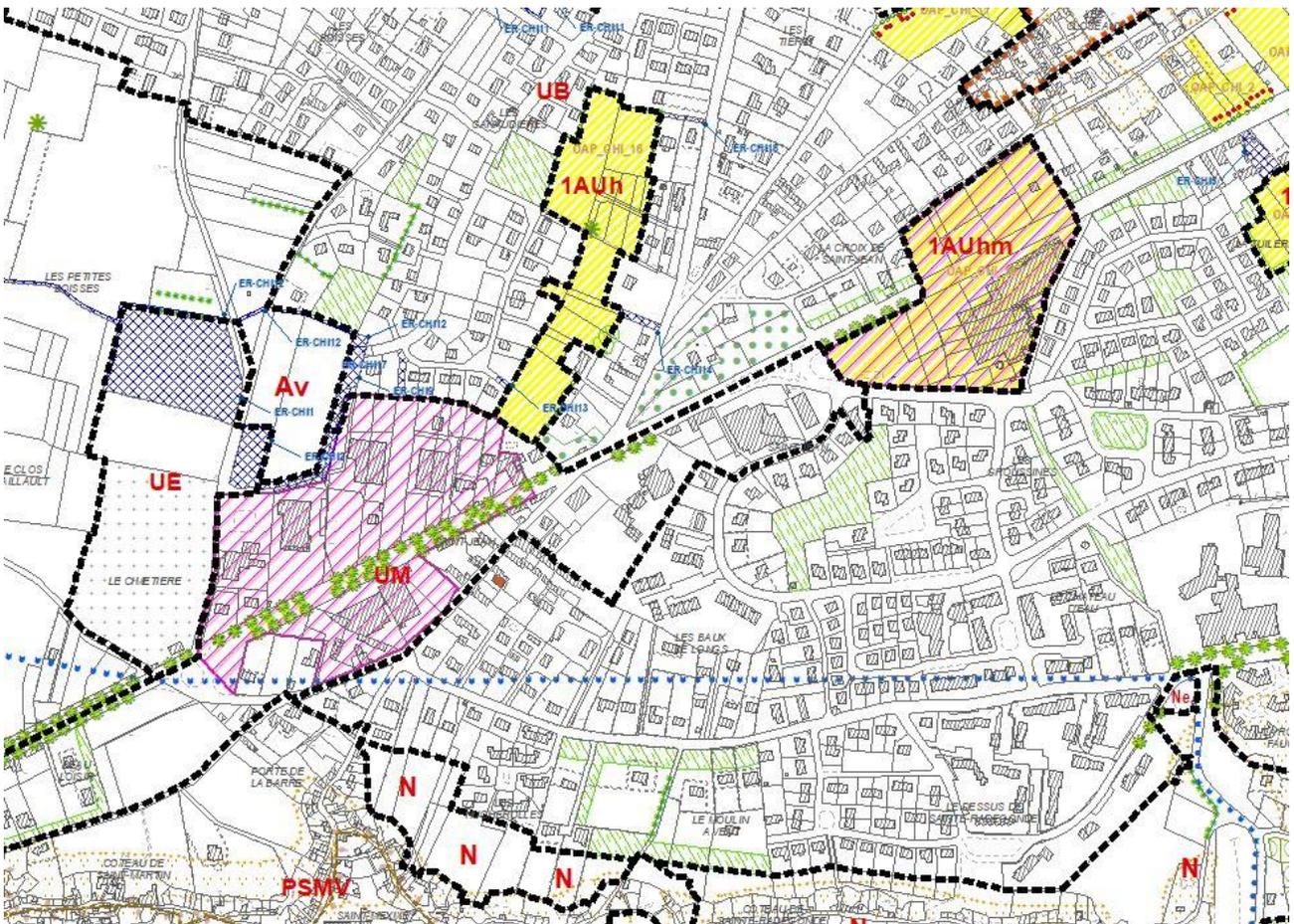
ER-SA2	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m	Liaison douce entre le quartier de La Berthelonnaire et le pôle d'équipements en centre-bourg	Commune de Savigny-en-Véron	1885
ER-SA3	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m	Section d'un itinéraire en liaison douce sur la frange est du bourg entre la route de Candes et la rue Ganie	Commune de Savigny-en-Véron	1033
ER-SA4	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 4 m et d'un espace public	Section d'un itinéraire en liaison douce sur la frange est du bourg entre la rue Ganie et la rue du bourg et aménagement d'un espace public à proximité immédiate du gîte de groupe communal	Commune de Savigny-en-Véron	3 958
ER-SA5	Aménagement de liaisons douces d'une emprise de 4 m	Maillage de liaisons douces au sein de l'îlot central du bourg compris entre la rue du Bourg, la rue du Stade et la route de Candes, notamment en relation avec le développement d'une zone à urbaniser au niveau de l'Ouche Richot	Commune de Savigny-en-Véron	2347
ER-SA6	Aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m	Emprise permettant, depuis la rue du Moite, l'aménagement d'une voie de desserte pour la zone 2AUh de la rue des Louzais	Commune de Savigny-en-Véron	430
ER-SA7	Extension des espaces extérieurs de l'Ecomusée	Espace de pâturage, exploitation d'une vigne à des fins éducatives et aménagement d'espaces de stationnement (activités de l'Ecomusée).	Commune de Savigny-en-Véron	3520
ER-SA8	Aménagement d'un carrefour	Réalisation d'un pan coupé au carrefour entre la route de Candes et la rue de la Sauvagère, afin d'améliorer la visibilité	Commune de Savigny-en-Véron	150
ER-SA9	Aménagement d'un carrefour	Réalisation d'un pan coupé au carrefour entre la rue des Louzais et la rue des Jonquilles, afin d'améliorer la visibilité	Commune de Savigny-en-Véron	40
ER-SA10	Aménagement de liaisons douces d'une emprise de 4 m	Section d'un itinéraire en liaison douce sur la rue des Louzais, entre la rue du Moite et la route de Candes	Commune de Savigny-en-Véron	311
ER-SE1	Aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 3 m	Liaison douce en frange sud du bourg (au droit notamment des extensions urbaines envisagées) au cœur de la coulée verte du Quincampoix	Commune de Seuilly	1415
ER-SE2	Élargissement de voirie au niveau de la RD24	Élargissement à hauteur d'un virage pour améliorer la visibilité	Commune de Seuilly	474
ER-TH1	Aménagement d'un espace public paysager de détente	Qualification des abords du lavoir en centre-bourg	Commune de Thizay	6388
ER-TH2	Élargissement de portions étroites des rues de l'Arpent et des Lisons (de 3.50 m pour la	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules pour la portion ouest afin de tenir compte de la densification de l'urbanisation et	Commune de Thizay	1583

107

	portion ouest et de 2.50 m pour la portion est)	pour la portion de la présence d'un siège d'exploitation agricole		
ER-TH3	Élargissement du CR n°21	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules	Commune de Thizay	149
ER-TH4	Élargissement de 2 m du CR n°6 des Hauts Champs à la Daizerie	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules	Commune de Thizay	1435
ER-TH5	Emprise de 4 m pour l'aménagement d'un réseau d'eaux pluviales de la rue de l'Arpent vers la Vallée de Verrière	Récupération du débit de fuite des eaux pluviales en sortie du secteur 2AUh La Poterie	Commune de Thizay	1583
ER-TH6	Emprise de 2 m sur le passage d'une canalisation d'eaux usées	Intégration au domaine public d'une canalisation d'eaux usées passant aujourd'hui en servitude	Commune de Thizay	188
ER-TH7	Élargissement de 2 m de la VC n°5 dénommée rue Chèvre	Élargissement pour sécuriser le croisement des véhicules	Commune de Thizay	570

Par ailleurs, des servitudes interdisant (en application de l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme), sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi-H, dans l'attente de l'adoption par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ont été instaurées. Ce seuil a été porté à 10 m², afin de ne pas geler complètement l'évolution du bâti existant, mais tout en restant sur une emprise très limitée pour ne pas apporter de contrainte supplémentaire trop forte dans la perspective d'une mutation du site.

Elles visent les terrains situés à Chinon, en façade sur l'avenue Mitterrand, au niveau de l'ancien supermarché au rond-point des Groussins, et au niveau du pôle d'activités commerciales situé à côté du rond-point de La Forteresse. Il s'agit en effet, pour chacun de ces 2 espaces de se donner le temps pour définir un projet d'aménagement global, compte tenu de leur caractère stratégique à l'heure où le renouvellement urbain devient le mode privilégié d'évolution de la ville pour limiter les emprunts sur les espaces agricoles et naturels.



Leur caractère stratégique est lié à la fois à leur localisation, au long de l'un des axes structurants de l'agglomération en entrée de ville, et au potentiel disponible. Le site de l'ancien supermarché constitue en effet un espace aujourd'hui libre de 2.1 ha (auquel il faut ajouter 1.1 ha non bâti de l'autre côté de l'avenue) présentant de réels atouts pour :

- Valoriser, à travers une opération de renouvellement urbain, un espace qui depuis une dizaine d'année ne confère pas une image très positive de la ville.
- Créer une rupture dans la perception linéaire de l'avenue F. Mitterrand, en travaillant à la « couture » entre les 2 rives de l'avenue, tant visuellement que fonctionnellement en termes de liaisons douces.
- Réaliser une opération apportant de la mixité tant fonctionnelle que sociale, compte tenu de l'ampleur du site.
- Créer un lieu de vie ouvert visuellement sur le grand paysage.

En l'absence d'une réflexion globale approfondie sur cet espace, il a donc été décidé à la fois de définir ce périmètre d'inconstructibilité de 5 ans, pour mûrir un projet tout en donnant d'ores et déjà de grandes intentions d'aménagement à travers une OAP de cadrage.

Pour le second site, le contexte est différent puisqu'il est en partie bâti. Mais il subsiste une friche commerciale, une grande surface de vente vacante, une vigne enserrée dans le tissu urbain, 2 maisons à vendre, quelques espaces libres à l'interface avec un secteur de développement de l'habitat à l'arrière. On perçoit bien le caractère stratégique de cet espace, qui annonce la séquence d'entrée sur le centre-ville historique et l'arrivée sur l'une des images patrimoniales de la ville : la Tour de l'Horloge et le coteau de la Vienne en arrière-plan ... mais qui aujourd'hui est plus que quelconque et offre une image peu valorisante de la ville. Or, à l'heure où les extensions urbaines systématiques sont à bannir, dans le cadre d'un recentrage du développement urbain cet espace peut asseoir une fonction de centralité de proximité au cœur du plateau urbanisé, le supermarché qui s'y trouve ayant déjà fortement cette vocation.



•Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (article L151-41-5° du Code de l'urbanisme)¶

¶ Servitude interdisant pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol.¶

Au niveau du règlement graphique, d'autres trames ont été utilisées pour répondre à des objectifs précis :

Les multiples évolutions impactant le commerce aujourd'hui fragilisent notamment très fortement le commerce dans les bourgs ruraux et les pôles urbains relais. C'est une évidence quand on se promène dans le centre-ville de Chinon, mais là le PLUi-H ne peut intervenir avec sa boîte à outils (gestion PSMV). Si sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont cela se ressent beaucoup moins, car la dynamique économique globale de ce secteur l'emporte, en revanche sur des communes comme Huismes, Chouzé-sur-Loire la situation est plus délicate ces dernières années, sans parler de celles qui n'ont plus qu'un commerce. Là où les communes ont engagé une politique d'acquisition foncière de plus ou moins longue date pour maîtriser les emplacements stratégiques pour la dynamique commerciale, le PLUi-H n'a guère d'utilité à ce niveau.

En revanche, il est très intéressant à utiliser pour les bourgs dans lesquels le bâti du ou des derniers commerces n'appartient pas à la commune. Il est en effet possible de préserver les pas de porte existants au moyen d'un des outils disponibles pour assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, à savoir le **recours à l'article R 151-37 4° du code de l'urbanisme, qui permet de définir des règles spécifiques pour préserver ou développer la diversité commerciale.**

Il a ainsi été décidé d'avoir recours à cet outil, hors Chinon, pour les commerces en centre-bourg dont le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité, sauf sur la commune de Savigny-en-Véron où le conseil municipal n'a pas souhaité mettre en place un outil qui est contraignant pour les propriétaires concernés.

Ce dispositif permet d'éviter de voir des pas de porte disparaître au bénéfice d'habitations ou de garages, ce qui aurait pour conséquence d'atténuer la dynamique engendrée par le regroupement des commerces. Cette disposition s'avérant tout de même contraignante, il est rappelé que l'objectif affirmé est de préserver l'attrait des centralités, en préservant leur caractère animé ; les commerces existant peuvent donc quand même changer de destination, sous réserve que leur destination future reste au sein de la destination « commerce et activité de service » : par exemple, un commerce pourrait donc évoluer vers une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un hôtel ou un restaurant.

Il convient par ailleurs de noter que la mise en place d'un tel outil doit pouvoir faire l'objet d'une évaluation au bout de quelques années, afin de voir si son efficacité est avérée ou s'il est nécessaire de procéder à des ajustements au regard de l'évolution de l'appareil commercial.

 ●→ Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme. ¶

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination. ¶

Les secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique OAP (pièce n°3 du dossier) soit consultée lors de tout projet les concernant.

 • → Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme)°. ¶

¶ Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables audit secteur. ¶

 ●→ Terrain au sein duquel sont autorisés les travaux, installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol. ¶

PARTIE 7 : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LA SUPERFICIE DES ZONES

La comparaison des surfaces des zones entre le PLUi-H de Chinon Vienne et Loire et les documents en vigueur (18 PLU et 1 POS) n'est pas chose aisée car les terminologies utilisées peuvent varier d'un PLU à l'autre. Par exemple, la zone d'équipements peut s'appeler Up à Avoine et UE à Savigny-en-Véron.

Un travail préalable de réaffectation des zones selon leur vocation est donc nécessaire avant de pouvoir comparer les évolutions apportées par l'élaboration du PLU de la commune nouvelle.

Typologie des zones	Documents d'urbanisme en vigueur	PLUi-H de la CC CVL	Variation
<i>Surface du PSMV de Chinon</i>	<i>102,2</i>	<i>100,5</i>	<i>-1,7</i>
TOTAL ZONES URBAINES	1846,9	1955,7	108,8
U Habitat	1301,5	1302,7	1,1
U Activités (commerce, artisanat, industrie)	457,2	415,6	-41,7
U Mixte		70,4	70,4
U équipement	88,3	140,4	52,1
TOTAL ZONES À URBANISER	383,3	242,4	-140,9
1AU Habitat	151,0	34,6	-116,4
1AU Activités (commerce, artisanat, industrie)	134,1	24,2	-109,9
1AU équipements	35,1	2,7	-32,4
<i>Sous-total zones 1AU</i>	320,2	61,5	-258,7
2AU Habitat	23,1	23,4	0,3
2AU Activités (commerce, artisanat, industrie)	30,6	13,9	-16,7
2AUnrj (potentiel d'évolution site CNPE)	0,0	137,9	137,9
2AU équipements	9,4	1,7	-7,7
<i>Sous-total zones 2AU</i>	63,1	180,9	117,8
TOTAL ZONES AGRICOLES	12938,6	13855,1	916,5
Dont STECAL	173,3	215,8	42,5
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	19397,7	18601,4	-796,3
Dont STECAL	660,0	253,8	-406,2
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	34668,7	34755,1	86,4

La différence de 86 ha s'explique par l'absence de document d'urbanisme sur une partie du territoire dû à la complexe gestion des limites communales sur la Loire. Ainsi, entre les communes de Chouzé-sur-Loire et de Savigny-en-Véron, environ 90 ha de Loire ne comportent pas de document d'urbanisme à l'heure actuelle.

Une fois cette différence expliquée, les comparaisons peuvent s'opérer :

- augmentation des superficies des zones urbaines de 6.4%, les zones urbaines représentant 5.65% de la superficie de Chinon Vienne et Loire ;
- recul des superficies des zones à urbaniser de 36.7%, les zones à urbaniser ne représentant plus que 0,7% de la superficie de Chinon Vienne et Loire ;
- augmentation des surfaces de zones agricoles de 7%, les zones agricoles représentant 39,85% de la superficie de Chinon Vienne et Loire ;
- recul des superficies des zones naturelles et forestières de 4,1%, les zones naturelles et forestières représentant 53,5% de la superficie de Chinon Vienne et Loire .

Ainsi, cet exercice de comparaison met-il en évidence les évolutions suivantes :

- L'ensemble des zones à urbaniser baisse très fortement au global (de l'ordre de - 140 ha), mais il faut vraiment différencier les zones 1AU des zones 2AU. Les zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation) baissent d'environ 249 ha ce qui est colossal. Cela s'explique à la fois par la mise en œuvre d'urbanisation sur ces zones aboutissant à un reclassement en zone « U » (notamment au niveau des Parcs d'Activités du Véron et de La Plaine des Vaux II / Le Blanc Carroi à Chinon, mais aussi à un déclassement pur et simple pour repasser en zone agricole ou naturelle dans le cadre de l'objectif de modération de la consommation d'espace. ; dans le même temps les zones 2AU voient leur surface augmenter de 109 ha, mais cela s'explique par la spécificité de la réserve pour le confortement du site du CNPE sur la commune d'Avoine qui représente 137,9 ha. On ne peut nier cet emprunt potentiel significatif à l'espace agricole et naturel, néanmoins il faut bien reconnaître qu'en l'absence de cette installation d'intérêt national et de la réserve foncière qui en découle, les zones 2AU diminueraient de 28,9 ha.
- Les zones urbaines augmentent significativement (+118 ha environ). Cela est clairement lié au rythme du développement urbain au cours de la dernière décennie, qui comme indiqué précédemment a porté sur 130 ha. La différence peut par exemple s'expliquer par le fait qu'au niveau du Parc d'Activités du Véron, les secteurs occupés par les serres sur la frange nord ont été comptabilisés en consommation foncière, mais sont classés en As car en zone rouge au PPRi.
- Les zones agricoles augmentent de manière significative (+912 ha) au détriment des zones naturelles (-801 ha). Cela s'explique principalement par la gestion des terrains non urbanisés en zone inondable, qui dans les PLU opposables d'Avoine et Savigny-en-Véron avaient été classés en « Ni ».

113

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Afin d'éviter de se répéter, les évolutions principales sont présentées ci-après de manière générale. Au niveau de l'analyse commune par commune, on se focalisera ainsi sur les éléments vraiment différenciant.

- Ne sont pas reprises ci-après les évolutions de zonage concernant l'intégration à la zone urbaine d'une zone à urbaniser dorénavant viabilisée.
- Les sites naturels sensibles font l'objet d'une protection stricte au titre des zones naturelles et forestières.
- Les évolutions apportées par l'élaboration du PLUi-H à l'échelle des 19 communes de Chinon Vienne et Loire visent à renforcer cette protection par un classement Nf des secteurs boisés. Le classement en Nf n'est pas pour autant systématiquement doublé d'une inscription en espace boisé classé. En effet, afin de ne pas ajouter une réglementation au titre de l'urbanisme à une réglementation existante au titre du code forestier, les boisements privés faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion, ainsi que la forêt domaniale de Chinon et les forêts communales gérées par l'ONF ne sont pas repris en espace boisé classé. Ainsi les espaces boisés classés passent-ils de 6575 ha dans les documents d'urbanisme opposables à 3403 ha dans le PLUi-H de Chinon Vienne et Loire.
- Le travail fait sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue combiné à la prise en compte des enjeux liés à la présence de zones sous-cavées (OAP thématique), a conduit à protéger un certain nombre d'espaces au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. De même que l'intérêt paysager de certains parcs, arbres isolés et allées plantées a conduit à les protéger au titre de l'article .151-19 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant de documents d'urbanisme un peu anciens, il s'agit donc d'une vraie évolution.

- Afin de permettre un minimum d'évolution (extensions, annexes) à des ensembles bâtis implantés en limite de zones agricoles et naturelles, des fonds de parcelles ont ainsi été rattachés aux zones « U » ; le plus souvent avec l'identification du fonds de jardin au titre de l'article L.151-23, permettant le maintien d'espaces de nature ordinaire en transition entre tissu urbanisé et espaces agricoles et naturels. Dans le même esprit, des secteurs Uj/UAj/UBj, que l'on trouvait dans l'ex-PLUi de la Rive Gauche de la Vienne et dans les PLU d'Anché et Cravant-les-Coteaux, ont été rattachés à la zone urbaine contigue avec application de la trame L.151-23.
- Suppression de nombreux micro zonage Ah/Nh, compte tenu des évolutions du code de l'urbanisme, les habitations existantes pouvant dorénavant faire l'objet d'évolutions au sein des zones agricoles, naturelles et forestières (et des sous-zonages en découlant tel Av et Nf) sans recourir à la création Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ce qui confère une plus grande lisibilité aux plans.
- Toujours, afin de tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme quant à la gestion des zones agricoles et naturelles, création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au sein de ces zones, afin d'y autoriser sous certaines conditions des constructions qui ne peuvent l'être normalement en zone agricole ou naturelle « générique » (A et N) et au sein des sous-zonages en découlant (Av et Nf). Ces STECAL ont été définis afin de reconnaître des activités et équipements existants, ou des ensembles bâtis à vocation mixte (STECAL Ah pour des hameaux), et leur permettre ainsi un minimum d'évolution. Certains STECAL correspondent à des projets qui ont été présentés au cours de l'élaboration du PLUi-H.
- Généralisation de la création d'un secteur Av pour les terroirs viticoles à protéger car faisant l'objet d'un classement en AOC viticole Chinon, Bourgueil et Touraine (l'ex-PLUi de la Rive Gauche de la Vienne avait déjà eu cette approche), sans pour autant classer systématiquement tout terrain classé en AOC en Av. En effet, certains terrains classés en AOC sont déjà urbanisés ou sont destinés à l'être au regard des enjeux de développement urbain (ex. : zone 1AUc St-Lazare à Chinon, zone 1AUh Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, zone 2AUh Les Berthaisières à Cravant-les-Coteaux ...).
- Généralisation de l'approche fine issue de l'ex-PLUi de la Rive Gauche de la Vienne quant à l'urbanisation des coteaux avec l'identification de zones U-co sur des communes comme Cravant, Chinon ...
- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour création de logement en zones agricoles et naturelles, afin de favoriser l'optimisation du bâti existant et la mise en valeur d'un patrimoine bâti identitaire, dans le respect de l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels.
- Identification des linéaires au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, afin de préserver les espaces stratégiques au maintien de commerces de proximité en milieu rural.
- L'approche homogène faite sur les 19 communes en matière de prise en compte des enjeux patrimoniaux, à travers le recours à l'identification de bâtiments, d'ensembles bâtis ou quartiers pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Dans les secteurs et sous-secteurs ainsi identifiés (zones UA, U-co, STECAL Ah, Np et Nt), ainsi que pour les éléments de petit patrimoine identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.
- La nécessité d'optimiser le foncier disponible 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 contraintes particulières (cf. ci-avant Chapitre relatif à « l'Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP »), ainsi que l'utilisation d'un outil comme le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme) sur 2 sites stratégiques au niveau de l'agglomération de Chinon.
- Pour l'ensemble des 19 communes un certain nombre d'emplacement réservés existants dans les documents d'urbanisme opposables n'ont pas été reconduits, car soit les opérations ont été réalisées, soit le foncier a été acquis, soit le projet n'est plus d'actualité (notamment des élargissements de routes départementales). Pour la justification des emplacements réservés retenus dans le cadre de ce PLU, se reporter au chapitre relatif aux emplacements réservés.

ANCHÉ

- Le PLU opposable étant récent, il n'y a pas d'évolution significative majeure.

- Intégration de fonds de jardin à la zone UBb au Clos de Barbe Rouge, avec instauration d'une trame de protection L.151-23.
- Légère extension du STECAL NI du stade pour coller à l'emprise existante.
- Suppression du seteur Ah à La Planche, ce hameau n'ayant pas les caractéristiques requises (potentiel de bâti ancien à mobiliser en changement de destination / mixité fonctionnelle).
- Identification du STECAL NI au Moulin Reignier uniquement pour la partie loisirs, le bâti existant pouvant évoluer au sein de la zone N générique.

AVOINE

- Recentrage du développement urbain à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante, afin de tenir compte du principe d'urbanisation limitée dans les 2 km autour des réacteurs du CNPE, conduisant à reclasser en zones A, N ou NI tout ou partie des zones AU rue Dugauy Trouin, La Tranchée et Les Bonnes Grenier pour une surface totale de 17.5 ha.
- Reclassement de 2AU en UBb à La Tranchée et rue Duguay-Trouin d'une bande le long de la voie existante afin de permettre la réalisation quelques habitations en optimisant les réseaux existants, dans le respect des principes d'urbanisation limitée dans les 2km autour des réacteurs du CNPE.
- Reclassement de 2AU en UY d'une bande au long de la rue Gutenberg, afin de permettre l'implantation de quelques activités en optimisation des réseaux existants.
- Création d'une zone 2AUnrj de 130 environ au détriment d'un classement en zone N précédemment, afin de préserver un potentiel d'évolution au site du CNPE dans le cadre des choix stratégiques qui vont être faits à l'échelle nationale en terme de production d'énergies.
- Intégration de fonds de jardin à la zone UA du Néman sur une profondeur de 20 m, avec instauration d'une trame de protection L.151-23, afin de permettre un minimum d'évolution à ce bâti existant (extensions, annexes). En effet le zonage du PLU opposable avait calé, de manière très restrictive, la limite de la zone urbaine sur la zone bleue du PPRI. Or la zone rouge du PPRI autorise un minimum d'évolution au bâti existant. Il convenait donc de ne pas perdre ce droit pour les constructions concernées.
- Extension de la zone UE au niveau du stade d'athlétisme afin de reconnaître la vocation équipements de ce secteur et en contrepartie suppression de la zone AUp équipements à côté du stade de football (19 ha reclassés en zone A).
- Intégration de secteurs Nj et Ni au sein de l'agglomération en zone « U » avec trame L.151-23.

115

BEAUMONT-EN-VÉRON

- Création d'une zone 1AUh aux Saules en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des équipements et services de l'agglomération d'Avoine/Beaumont, pour conforter l'offre foncière à vocation d'habitat le potentiel dans l'enveloppe urbaine ne permettant pas tout à fait de répondre aux besoins.
- Extension de la zone UE d'équipements du stade, afin de faire la jonction avec le pôle d'équipements sportifs d'Avoine (raisonnement à l'échelle d'une agglomération), et de celle du Parc pour conserver quelques possibilités de confortement (notamment en espace de stationnement).
- Intégration de fonds de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau des franges du bourg que de certains écarts. A l'inverse réduction de la profondeur de la zone UBb pour tenir compte d'un site d'activité agricole à La Boulaiserie ou plus généralement de la réalité foncière.
- Redéfinition à la marge de la zone U du bourg dans sa frange sud, afin de mieux coller à la réalité de la continuité du tissu urbain et de la desserte en réseaux : intégration à la zone U de l'intégralité de La Roche Honneur et retrait de la zone U de La Croix de Danzay ; ainsi que dans sa frange nord à La Jamette.
- Reclassement en Ah au lieu de U du hameau de Détilly compte tenu du potentiel en bâti ancien à optimiser.
- Reclassement de U en N/Np/Av des secteurs de Coulaïne et La Roulerie, compte tenu caractère urbain insuffisamment affirmé de ces espaces.

- Clarification du zonage au niveau de l'urbanisation existante à hauteur du coteau de la Vienne classement en zone U des ensembles bâtis suffisamment compacts (Le Paradis, La Berrusserie, La Boulaie, La Camusterie, Le Colombier) et à l'inverse, reclassement en Ah du secteur plus distendu de La Maison Rouge / Montour en tenant également compte du fait qu'il est en zone rouge du PPRi.

CHINON

- Recentrage du développement urbain à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante, compte tenu du potentiel existant au regard des besoins définis et de l'objectif désormais assigné aux documents de planification urbaine de modération de la consommation d'espace :
 - ☞ Suppression des zones suivantes en extension urbaine : AU1H Le Peu d'Olivet (-2.2 ha), AU1H Les Boisses (-1.5 ha), AU1H La Croix Marion (-1.8ha), AU1H Le Grand Ballet (-1.6 ha), AU1H St-Louans (-1 ha), AU1H Clos de Grésil (-2.2 h), AU1H Parilly/Les Aubaines (-2.2 ha), AU2H Rochambeau nord (-3.8 ha), AU2H Rochambeau sud (-2 ha).
 - ☞ Réduction des zones AU1Hg et AU2Hg aux Pussinières (-3.2 ha), dédiées à un projet d'habitat dans le cadre de la sédentarisation de gens du voyage, dans une logique d'optimisation foncière et de prise en compte des enjeux paysagers en présence du fait de la proximité de la déviation (potentiel maintenu au-delà de la haie suivant le tracé de l'ancienne voie ferrée).
 - ☞ Calage des zones U en épousant l'enveloppe urbaine existante (en prenant également en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité), ainsi des surprofondeurs de zones constructibles ont été reclassées en A, N mais aussi Av pour préserver les terroirs viticoles de la pression urbaine, tant au niveau de l'agglomération en tant que telle, que des hameaux du Grand Ballet, Les Loges, Les Vallées de Basse, Parilly, Les Lutinières.
- Inscription d'une seule extension urbaine à vocation d'habitat au niveau du site du Bois Carré (classement en 2AUh), afin de compléter le potentiel dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins estimés en logements. Ce site a été préféré à tous ceux déclassés précédemment, car il ne porte pas atteinte à un espace agricole ou à un terroir viticole classé en AOC, le boisement présent n'est pas de qualité mais peut offrir (s'il est conforté) un cadre de vie très agréable et de fait limite l'impact des constructions dans le grand paysage, il est desservi par les réseaux, il dispose d'une bonne accessibilité (automobile, vélo, transports en commun), il était déjà en partie urbanisable, il permet dans le même temps de travailler à la requalification de l'entrée de ville depuis la route de Tours (vocation commerciale et artisanale en façade sur cet axe).
- A St-Louand / Les Aubuis, extension de la zone U pour mieux correspondre à l'enveloppe urbanisée existante (intégration de la maison de retraite et son extension, ainsi que des quelques habitations existantes à l'est du garage automobile qui vient de se déplacer.
- A la marge, intégration de fonds de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau des franges de l'agglomération que de certains hameaux, afin de tenir compte de la réalité foncière.
- Intégration de fonds de jardin à la zone UB de St-Lazare sur une profondeur de 20 m, avec instauration d'une trame de protection L.151-23, afin de permettre un minimum d'évolution à ce bâti existant (extensions, annexes). En effet le zonage du PLU opposable avait calé, de manière restrictive, la limite de la zone urbaine sur la zone bleue du PPRi. Or la zone rouge du PPRi autorise un minimum d'évolution au bâti existant. Il convenait donc de ne pas perdre ce droit pour les constructions concernées.
- Classement en zone UBb du hameau du Pressoir, par cohérence avec le PPRi qui le classe en zone bleue.
- Recentrage du développement urbain à vocation d'activités et d'équipements prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante, compte tenu du potentiel existant au regard des besoins définis et de l'objectif désormais assigné aux documents de planification urbaine de modération de la consommation d'espace, tout en conservant une réserve foncière aux Closeaux pour le moyen et le long terme :
 - ☞ Suppression des zones suivantes à vocation d'accueil d'activités en extension urbaine : AU2c Les Closeaux (-9.3 ha), AU1c Grésil (-2.5 ha),
 - ☞ Suppression de l'extension du Parc d'Activités de la Plaine des Vaux I à l'est de la route des Loges (reclassement en A du fait de l'usage agricole actuel du site),
 - ☞ Limitation du potentiel de confortement du lycée Cugnot à l'ER-CHI13 qui a été réduit de plus de la moitié par rapport au PLU opposable, afin de correspondre au seul besoin potentiel,

- ☛ Reclassement en Nt d'une partie seulement des Fontenils précédemment classés en UB (le reste rebasculant en Av et N), afin de bien maîtriser les possibilités de confortement du bâti existant, pour que l'environnement naturel et boisé du site soit préservé.
- Evolution d'un secteur à urbaniser à vocation d'habitat vers une vocation d'activités commerciales et de services à St-Lazare, afin de répondre à l'objectif du PADD de structurer une centralité de proximité à St-Lazare en confortement de l'offre commerciale existante, afin de répondre aux besoins en commerces et services des habitants de la rive gauche de la Vienne (communes de Chinon Vienne et Loire, mais aussi des communes du nord Richelais et du nord Vienne). Le potentiel est légèrement étendu vers le sud, afin de pouvoir intégrer des aménagements paysagers dans le cadre de l'opération elle-même pour gérer l'interface avec l'espace viticole environnant.

CANDES-ST-MARTIN

- Prise en compte des perspectives de développement de la commune dans le contexte d'une réflexion intercommunale, de l'état de la demande et de la faisabilité économique des zones 1AUy et 1AUh définies au PLU opposable aux Basses Vignes et aux Vignes de la Saulaie. Reclassement en N pour respectivement 0.5 ha et 1.8 ha.
- Intégration du cimetière à la zone U-co.
- Création d'un secteur UYg au bout de la rue du Panorama pour un ancien site d'activités aujourd'hui vacant, afin de permettre sa réutilisation soit en allant vers une vocation agricole, soit vers une vocation artisanale.
- Suppression de la zone UCa de La Bournée, dans la mesure où il ne peut être justifié la reconnaissance d'un caractère suffisamment urbanisé de cet espace (reclassement en N).

CHOUZÉ-SUR-LOIRE

- Prise en compte du principe d'urbanisation limitée dans les 2 km autour des réacteurs du CNPE, avec la suppression de la zone 2AUh de Port-Boulet (-1.33 ha), et l'adaptation du zonage U à l'enveloppe urbaine du village de Port-Boulet.
- Création d'une zone 1AUh avec OAP aux Moulins compte tenu de son enclavement dans la zone UBb et des possibilités de constructibilité offerte par le PPRi à ce niveau. Création d'une zone UBb avec OAP à l'angle de la rue Ménier et de la rue Chèvre afin de boucher une « dent creuse ». Pour ce deuxième secteur, le PPRi opposable et le projet de révision du PPRi du Val d'Authion ne reconnaissent pas sa constructibilité à ce jour. La commune va réitérer sa demande dans le cadre de l'enquête publique du PPRi qui va intervenir à l'automne 2019. Il convient de souligner que si ces 2 secteurs sont aujourd'hui classés en AOC, la profession viticole ne s'oppose pas à leur urbanisation, dans la mesure où cela permet de préserver l'intégrité des grands filots viticoles situés à proximité (dont certaines parties pourraient être rendues constructibles au regard du PPRi). L'élaboration d'un PLU/PLUi est un exercice d'équilibre entre des objectifs parfois contradictoires (en l'espèce prise en compte du risque d'inondation, préservation des terroirs viticoles et développement de la commune), afin de parvenir à un compromis acceptable.
- Intégration à la zone UAb du bourg de l'urbanisation présente sur la levée, avec une sectorisation spécifique (UAbi-em) pour bien souligner le fait qu'elle se trouve dans le lit mineur de la Loire. Ce classement doit permettre de ne pas être plus restrictif dans le PLUi-H que le projet de révision du PPRi, qui autorise dans le secteur Aem, sous certaines conditions, les changements de destination de bâtiments existants en bâtiment d'activité telle que : activités culturelles, sportives ou de loisirs.
- Intégration de fonds de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau des franges du bourg que de certains écarts, afin de tenir mieux compte de la réalité foncière.
- Prise en compte des possibilités offertes par le PPRi opposable (classement en zone bleue) et l'avant-projet de révision du PPRi du Val d'Authion, avec un reclassement en zones U des secteurs de La Motte, Les Champs Pesnault, L'ilette.
- Intégration à la zone N du secteur des Bédoires compte tenu de son classement en zone rouge au PPRi.
- Affirmation de la vocation agricole de la vallée en reclassant en A les précédents secteurs Nm/Nmi qui contraignaient fortement l'évolution des sites d'exploitation agricole.
- Protection du secteur bocager au nord-ouest du territoire commune par un classement en N.

117

CINAIIS

- Réduction de la surface de la zone 2AUh Les Serrantes (-1 ha), afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés.
- Réduction de la profondeur de la zone U au niveau du bourg pour mieux épouser les limites de l'enveloppe urbaine actuelle et de la zone UE afin de ne pas trop se rapprocher du ruisseau
- Suppression des secteurs constructibles de Guenest et Les Jouanneaux / La Maison Neuve à l'ouest du territoire communal, compte tenu du caractère trop distendu de l'urbanisation pour l'un et du nombre trop faible de constructions existantes pour l'autre (reclassement en N et Np) qui ne permettent pas de répondre aux objectifs de modération de la consommation foncière ;
- Intégration de fonds de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23, afin de tenir mieux compte de la réalité foncière.

COUZIERS

- Suppression de la zone 1AUha du Clos du Paradis sur la commune de St-Germain-sur-Vienne dont une toute petite partie concernait le territoire de Couziers.
- Réduction à la marge de la zone constructible à La Roncheraie, afin de ne pas étendre le hameau sur le coteau compte tenu de sa sensibilité paysagère.
- Réduction à la marge de la zone constructible à Château Gaillard, afin de tenir compte de la présence de cavités.
- Réduction de la zone constructible à La Poterie, afin de tenir compte de la présence d'un site d'exploitation agricole et de cavités.
- Classement en zone N du cœur de la clairière de Couziers compte tenu de sa grande sensibilité paysagère, le classement en A étant conservé pour ses franges ; le bâti ancien étant d'ailleurs implanté sur les franges et non au cœur de la clairière.
- Réduction de la zone U au niveau du bourg pour mieux tenir compte de la réalité de l'enveloppe bâtie ou de la réalité foncière (La Maison Neuve et L'Echaufaud).
- Intégration de fonds de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 au niveau de la frange nord du bourg pour mieux tenir compte de la réalité foncière.

118

CRAVANT-LES-COTEAUX

- Le PLU opposable étant récent, il n'y a pas d'évolution significative majeure, si ce n'est le reclassement de 1AUh en 2AUh du site des Berthaisières à l'entrée est du bourg. En effet, lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées l'INAO et le Syndicat des Vins de Chinon ont émis un avis défavorable quant à l'urbanisation de ce terrain classé en AOC Chinon. Dans le même temps, le Conseil Départemental s'est opposé à la création d'une desserte automobile depuis la RD21. Compte tenu de ces différents avis il a été décidé un reclassement en 2AUh.
- Création d'une petite zone artisanale 2AUy au Puy afin de pouvoir accueillir quelques activités en lien avec le monde viticole dans un secteur hors d'eau ; les activités artisanales existantes à ce jour étant limitée dans leur développement du fait de leur implantation en zone rouge du PPRi.
- Réduction à la marge de certaines profondeurs de zone U pour mieux tenir compte de la réalité de l'occupation du sol (vignes).

HUIMES

- Réduction de la profondeur de la zone U au niveau du bourg pour mieux épouser les limites de l'enveloppe urbaine actuelle au niveau de La Saulaie.
- Redéfinition à la marge de la zone U du bourg, afin de mieux coller à la réalité de la continuité du tissu urbain : suppression d'une petite zone U en discontinuité au niveau de La Ville au Maire et extension de la zone U aux Bas Jardins avec trame L.151-23 en complément pour limiter la densification de ce secteur.

- Réduction de la zone U à La Mendance, afin d'épouser l'enveloppe urbanisée actuelle et de tenir compte de la sensibilité paysagère du secteur.
- Intégration de jardin à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 dans le secteur des Vignes Blanches afin de mieux coller à la réalité foncière.
- Intégration en zone U d'une vigne au cœur du bourg (classée en NI précédemment), avec une protection en terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Suppression de la zone 2AUI aux Varennes (projet de golf à l'époque), la commune s'orientant désormais vers l'installation d'une activité de maraîchage dans ce secteur.

LA ROCHE-CLERMAULT

- Réduction de la superficie de la zone 1AUh du Bas Pays (1.3 ha), afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés, en privilégiant le classement en 1AUh de la partie la plus éloignée du site d'activités de la COPAC.
- Actualisation de la délimitation de la zone UY du rond-point de Brégeolles pour correspondre à l'occupation actuelle par les activités.
- Redéfinition de la zone U du Bas Pays, afin de mieux coller à la réalité de la continuité du tissu urbain.
- Suppression de la zone UCa du Bas Clos compte tenu du faible nombre de constructions, des contraintes d'accessibilité et de la présence de cavités.
- Suppression des zones U de Taligny, Launay, Les Touches, Le Grand-Poizay compte tenu du faible nombre de constructions et de la présence de sites d'exploitation agricoles (reclassement en A pour Taligny car pas de potentiel en changement de destination et classement en Ah pour les 3 autres du fait de la présence d'un tel potentiel).
- Réduction de la zone U du bourg afin de tenir compte de la présence d'exploitations agricoles (reclassement en A) ou de terroirs classés en AOC.
- Suppression de la zone U de Villegron / La Couloire compte tenu du caractère trop distendu de l'urbanisation et de la présence de sièges d'exploitation viticole (reclassement en Ah).
- Réduction de la zone UY de La Pièce des Marais au nord, pour une parcelle pas accessible depuis la voirie existante à l'interne de la zone (pas d'accès direct possible sur la RD).

119

LERNÉ

- Réduction des zones U à l'enveloppe existante du bourg avec reclassement de 1AUh en N à La Roche Thibault (-0.8 ha) et de U en Av à La Place d'Armes, afin de répondre aux seuls besoins estimés.
- Réduction de la zone U à La Vaubelle pour reclassement en A afin de laisser des possibilités d'extension à un site viticole.
- Création d'une petite zone A au nord de La Rouillère en appui sur la lisière du massif forestier, afin de permettre l'accueil de quelques constructions en lien avec une activité équestre implantée dans un secteur à très forte sensibilité paysagère et patrimoniale.

MARÇAY

- Suppression de la zone U du Grand Poizay compte tenu du faible nombre de constructions et de la présence d'un site d'exploitation agricole (reclassement en A).
- Suppression de la zone U à La Maison du Chêne compte tenu du faible nombre de constructions et de l'absence de potentiel en densification (reclassement en Nc).
- Suppression de la zone U à Dauconnay compte tenu du caractère trop distendu de l'urbanisation et de la présence d'un site d'exploitation agricole (reclassement en Ac).
- Suppression de la zone U à Couesmé compte tenu de l'absence de potentiel en densification et de la présence d'un site d'exploitation agricole (reclassement en Ac).

- Réduction de la superficie de la zone 2AUh du Bourg (2 ha), afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés, en privilégiant le classement en UAc avec OAP de la partie en façade sur la rue des Etangs.
- Adaptation de l'enveloppe de la zone U du bourg de Marçay pour intégrer des espaces déjà aménagés (cimetière et son parking, espace public à l'angle de la rue du Château et de la rue de l'Espinay, fonds de jardin), et à l'inverse réintégrer en zone Nc le fond du vallon parcouru par le ruisseau, ainsi que le terrain dominant le cimetière à très forte sensibilité paysagère.
- Réduction de la zone UBbc de La Roberderie à l'enveloppe urbanisée compacte et suppression de la zone 2AUhc (2.5 ha), afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés.
- **Création d'un STECAL Atc à La Tortillière, afin de permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique à partir d'un ensemble bâti existant.**

RIVIÈRE

- Réduction à la marge de la zone U du bourg et aux Godeaux, afin de mieux coller à la réalité foncière.
- Intégration de jardins à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau du bourg que de La Galvaudrie, Les Clos Godeaux et la rue Chèvre, afin de mieux coller à la réalité foncière.
- Reclassement en zone A de sites d'exploitation agricole au Vau Chèvre et aux Clos Godeaux.
- Reclassement en Av de constructions correspondant à un mitage de l'espace viticole à La Galvaudrie, Les Naitrés, Les Bois de Rivière.
- Reclassement en A de constructions correspondant à un mitage de l'espace agricole aux Plantes.
- Reclassement en Av au cœur du du bourg d'une parcelle classée en AOC et aujourd'hui non bâtie, permettant d'affirmer la vocation viticole de la commune.
- Reclassement en Av de l'ancien site de traitement des eaux usées du bourg et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales aux Clos Godeaux, précédemment classés en Ue.
- Réduction de la zone Aux pour la partie à l'ouest des activités en place, afin de limiter l'extension urbaine à vocation d'activités aux seuls besoins identifiés, et préserver un espace tampon avec les habitations.

SAINT-BENOÎT-LA-FORÊT

- Suppression des zones 1NAh La Charlottière (2.5 ha) et 2NAh La Parenterie (4.3 ha) compte tenu de leur caractère disproportionné par rapport aux besoins, de leur sensibilité paysagère, des contraintes foncières et des problématiques d'accès. Choix d'un développement urbain sur 1.85 ha seulement aux Landes compte tenu d'un impact moins fort dans le paysage, d'un intérêt agronomique des terres peu important et de la proximité des équipements publics.
- Intégration de jardins à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau du bourg que des différents hameaux constructibles, afin de mieux coller à la réalité foncière.
- Suppression de la zone UC des Petites Landes pour un reclassement en Nph sur la partie faisant l'objet d'un projet à l'étude de parc photovoltaïque au sol, et en Ne pour le reste (local communal).

SAINT-GERMAIN-SUR-VIENNE

- Adaptation de l'enveloppe de la zone U du bourg (Eglise) pour intégrer des espaces déjà aménagés (cimetière et son parking).
- Suppression de la zone 1AUha du Clos du Paradis, afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés.
- **Suppression de la zone 1AUha du Bourg / Cumelle, dans la mesure où elle est incluse dans le périmètre du projet de site classée de la Confluence.**
- Suppression de la zone U du Bardeau compte tenu du faible nombre de constructions (reclassement en N).

- Suppression de la zone U des Perrons compte tenu du faible nombre de constructions et de la présence d'un site d'exploitation agricole (reclassement en Ah au regard du potentiel de bâti ancien à réhabiliter).
- Suppression de la zone U du Ballet compte tenu du faible nombre de constructions et de la présence d'un site d'exploitation agricole à proximité immédiate (reclassement en N et Ny pour une activité artisanale existante).
- Intégration de jardins à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau des bourgs de La Chaussée et Rassay, que de différents hameaux constructibles, afin de mieux coller à la réalité foncière.
- Réduction de la zone U aux Zienneries et à la Deruterie pour mieux coller à la réalité foncière et à l'enveloppe déjà urbanisée.

SAVIGNY-EN-VÉRON

- Suppression de la partie est de la zone 1AUh des Fromenteaux (0.85 ha), afin de limiter les extensions urbaines aux seuls besoins identifiés. La partie ouest des Fromenteaux est conservée en potentiel urbanisable, mais en 2AUh dans la mesure où d'autres sites s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine (pas de consommation d'espace agricole) ou sont mieux situés par rapport au centre-bourg (proximité des commerces/services/équipements).
- Suppression de la zone 1AUe au nord de la place de l'Eglise car le projet d'une nouvelle salle polyvalente n'est plus d'actualité avec la rénovation réalisée de la salle existante.
- Réduction de la profondeur de la zone 1AUh de l'Ouche Richot, avec un reclassement en NI pour tenir compte de la problématique du risque d'inondation et n'y envisager que l'aménagement d'une coulée verte récréative.
- Reclassement en zone N de boisements protégés en espace boisé classé au sein du Parc d'Activités du Véron, afin d'avoir un affichage plus fort de leur protection que le classement UY ou 1AUy avec trame espace boisé classé.
- Adaptation à la marge de la délimitation des zones U pour une meilleure prise en compte du PPRi et des enjeux agricoles (reclassement en A de sites d'exploitation agricole en frange de l'enveloppe urbaine).
- Intégration de jardins à la zone U, avec instauration d'une trame de protection L.151-23 tant au niveau du bourg que de Roguinet, Bertignolles, afin de mieux coller à la réalité foncière.

121

SEUILLY

- Réduction de la zone UA au sud-est de l'Abbaye, compte tenu de la forte sensibilité paysagère du site et du choix fait d'aménager un parking de desserte de l'Abbaye non plus à cet endroit mais à l'ouest de l'Abbaye.
- Réduction de la profondeur des zones à urbaniser au sud du bourg (1AUh et 2AUh), afin d'assurer une meilleure protection du fond de la vallée (reclassement en N).
- Réduction de la zone UCa au Clos des Rouères, le bâti étant ensuite trop diffus pour reconnaître un quelconque caractère urbanisé à ce secteur au sein duquel on autoriserait de boucher les dents creuses (reclassement en N).
- Très légère extension de la zone U au niveau de l'entrée est du bourg pour mieux coller à l'enveloppe bâtie, ainsi qu'aux Caves Chatines afin de mieux coller à la réalité foncière (avec instauration d'une trame de protection L.151-23 pour le fond de jardin).

THIZAY

- Extension de la zone U pour mieux coller à l'enveloppe bâtie et/ou aménagée (intégration du cimetière), ainsi qu'à la réalité foncière, avec si besoin instauration d'une trame de protection L.151-23 pour les fonds de jardin ou pour tenir compte du risque de ruissellement des eaux pluviales à certains points bas de la vallée de Verrière.
- Restitution à la zone naturelle N de secteurs précédemment constructibles dans le fond de la vallée de Verrière, afin de tenir compte du risque de ruissellement des eaux pluviales.
- Réduction du potentiel d'extension urbaine aux Chilleveaux (0.6 ha), pour se limiter aux seuls besoins identifiés.

En termes de règlement, l'exercice de comparaison est extrêmement difficile en ce sens que l'on part de 10 PLU différents, en considérant que les 9 communes de l'ex-CC de la Rive Gauche de la Vienne disposait déjà d'un PLUi (avec parfois une nomenclature des zones et des secteurs pas homogène, mais surtout avec des auteurs et des dates de réalisation bien différents) et d'un POS.

En outre, la collectivité ayant délibéré pour appliquer les mesures issues du décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, le nouveau règlement du PLU est structuré autour de deux grands axes :

- l'affectation des zones et la destination des constructions,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.

Avec la réforme, le règlement doit être proportionné aux enjeux. En outre, tous les articles du règlement sont dorénavant facultatifs et la nomenclature utilisée jusqu'alors devenue obsolète n'a pas été remplacée par une nouvelle nomenclature imposée.

De ce qui précède, autant dire qu'il n'est pas possible de comparer des règlements qui ne sont pas comparables.

Le règlement du PLUi-H de Chinon Vienne et Loire est structuré en 5 axes :

- 1 axe transversal valable pour toutes les zones.
- 4 axes concernant respectivement les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), comprenant chacun 2 parties : l'affectation des zones et la destination des constructions, ainsi que les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères, le volet équipements et réseaux étant traité dans l'axe transversal ;

A la fin du règlement, est annexé le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, qui présente un certain nombre de définitions utiles à la compréhension des règles formulées dans le règlement et qui apporte des précisions utiles pour l'emploi de ces définitions.

En annexes figurent également :

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées ;
- Une liste des espèces invasives ne devant pas être plantées communiquée par le Conservatoire d'espaces naturels Centre – Val de Loire ;
- La localisation et 1 photo de chaque bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au sein des zones A et N.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Dans cette première partie du règlement, on retrouve :

- un rappel de dispositions du Code de l'urbanisme qui continuent de s'appliquer même en présence d'un règlement de PLU ou de dispositions du Code Civil s'appliquant également ;
- des dispositions applicables compte tenu des enjeux patrimoniaux et paysagers (règles spécifiques relatives à l'aspect extérieur des constructions, demande de permis de démolir, prise en compte des Sites Patrimoniaux Remarquables) ;
- des dispositions applicables (et des recommandations utiles) dans les zones exposées à des risques naturels (risque d'inondation, risque d'effondrement de cavités, retrait-gonflement des argiles, risque sismique, exposition au radon) ;
- des dispositions relatives aux divisions foncières ;
- un rappel des dispositions relatives à l'archéologie ;
- des alternatives possibles à l'application des règles concernant les équipements d'intérêt collectif, les services publics ;
- les dispositions applicables aux habitats atypiques et alternatifs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou un habitat de loisirs ;
- des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques concernant tout ou partie des zones du PLUi-H ; il s'agit là d'une évolution significative introduite par le PLUi-H tant dans la

forme que dans le fond, la boîte à outils des PLU s'étant énormément enrichie au fil des ans (la présentation et la justification de ces réglementations graphiques spécifiques figurent au chapitre *Les dispositions particulières figurant au Règlement – Document graphique*) ;

- des dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos ;

Le PLU s'est attaché à proposer des mesures en faveur d'alternatives à la voiture individuelle. Il paraît néanmoins inéluctable que ce mode de transport reste majoritaire dans les années futures avec l'essor des véhicules hybrides, électriques ou à hydrogène.

Pour la création de logement le nombre de place est quantifié avec 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement, sauf en zone UA afin de faciliter la réappropriation du bâti existant (sortie de vacance notamment). Il est spécifié que pour les opérations réalisées dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0.5 place de stationnement par logement créé, afin de tenir compte du fait que l'on s'inscrit en milieu rural avec une offre en transports collectifs peu développée.

Afin de favoriser la réappropriation du bâti dans les centres-villes / centres-bourgs, et augmenter ainsi la population au plus près des commerces, services et équipements, il n'est pas exigé de place de stationnement lors d'une division d'un grand logement en plusieurs plus petits. Pour le changement de destination avec création de logement, il en est de même, sauf si la construction faisant l'objet du changement de destination avait vocation à accueillir du stationnement (obligation de compensation dans ce cas).

Si pour les bureaux hors zone UA, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau, plus généralement pour toutes les autres destinations / sous-destination que le logement, quand une obligation est édictée en matière de stationnement, le choix a été fait de déterminer le nombre de place au regard du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit (desserte en transport collectif, offre en parcs publics de stationnement, possibilités de mutualisation). L'objectif est bien sortir de la règle pour la règle, qui aboutissait souvent à un surdimensionnement des espaces de stationnement, afin de faire preuve de plus de pragmatisme.

123

L'attention est également attirée, d'un point de vue qualitatif, au sein d'une zone UC, UE, UY, 1AUc ou 1AUy contiguë à une zone à vocation dominante d'habitat (UA, U-co, UB, 1AUh), afin de prendre en compte, dans l'implantation des espaces de stationnements nécessaires aux projets, la qualité de l'environnement sonore des habitations riveraines.

Concernant le stationnement des vélos une obligation normée existe pour les programmes de logements à partir de 5 unités (1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher), et pour les autres destinations ou sous-destinations le choix a été fait de déterminer le nombre de place au regard du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit.

- des dispositions réglementaires relatives au voiries et accès, avec l'objectif de ne pas définir de règles conduisant à une trop grande consommation foncière pour les voiries ; les règles en la matière restent assez général, avec un renvoi aux dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques et aux principes d'aménagement définis dans les OAP ;
- des dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, eaux de piscine, réseaux de communications électronique, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) et la collecte des déchets ; avec pour les eaux usées une réglementation classique et pour les eaux pluviales la priorité mise sur l'infiltration en rupture avec le « tout tuyau » mis en œuvre jusqu'à maintenant.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'AFFECTATION DES ZONES ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En préambule, il est nécessaire de préciser qu'à l'issue de la réforme, le PLU se limite désormais, pour les constructions, à 5 destinations mais 20 sous-destinations. Il semble également indispensable de consulter le guide de la modernisation du contenu du PLU édité par le ministère du logement et de l'habitat durable pour comprendre l'objet réel de chacune des sous-destinations, qui n'est pas évident de prime abord : par exemple, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne concerne pas les activités artisanales de type maçonnerie, menuiserie, peinture ..., qui sont rattachées à la sous-destination « industrie », alors qu'elle vise le commerce de détail, qui s'entend de l'épicerie à l'hypermarché !

Il convient également de préciser qu'au-delà des 5 destinations et 20 sous-destinations, les articles R.151-30 et R.151-31 du code de l'urbanisme permettent d'interdire et de limiter certains usages, affectations des sols et activités.

Ainsi, dans certains cas, afin de répondre à l'objectif d'apporter toutes les conditions favorables à la revitalisation du centre-ville de Chinon, certains types d'activités sont entendus de manière restrictive dans les zones commerciales périphériques ou d'activités (UC, 1AUc, UY, 1AUy) :

- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place (ex. : show-room) ou de correspondre à une activité de services aux entreprises ne pouvant trouver place dans un tissu urbain ancien de centre-ville ou centre-bourg compte tenu de l'emprise nécessaire (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...).

CONCERNANT LES ZONES À VOCATION MIXTE DU PLU : UA, U-co, UB ET UM

La zone UA est une zone au sein de laquelle la mixité fonctionnelle est recherchée. La règle est donc d'autoriser la plupart des destinations, usages des sols et natures d'activité possibles. Afin de tenir compte de la présence d'exploitation agricole, leur évolution est permise. Certains usages, affectations des sols ou natures d'activités qui n'ont pas leur place dans ces zones sont également interdites. Néanmoins, comme il n'est pas possible de tout prévoir à l'avance, il est aussi mentionné que certaines activités sont autorisées sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage. Ainsi, par exemple, au sein de la sous-destination « industrie », une activité d'électricité générale ou de peinture en bâtiments pourra trouver place alors qu'une activité de tailleur de pierre ou une scierie pourra ne pas y être admise.

Les zones UB et U-co (hors secteur U-co-m) s'apparentent en grande partie à la zone UA, sauf, qu'afin de favoriser réellement le maintien ou l'implantation de vecteurs d'attractivité et de dynamisation des centralités définies par le zonage UA, pour les activités artisanales et de commerces de détail, les activités de restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les activités industrielles ou artisanales, seule l'évolution de l'existant est permise. Dans la même optique, les cinémas et les hébergements hôteliers et touristiques ne sont pas autorisés en zone UB.

Des particularités peuvent également concerner tout ou partie de ces zones, telles que des périmètres d'inconstructibilité (L. 151-41 5° CU), des orientations d'aménagement et de programmation, des mesures de préservation de la mixité fonctionnelle et sociale (logement locatif social, diversité commerciale, ...).

124

La zone UM est également une zone mixte visant à conforter, étendre ou créer des polarités à l'échelle des agglomérations de Chinon et Avoine-Beaumont. Elle se rapproche au niveau des destinations et sous-destinations autorisées de la zone UA.

CONCERNANT LES ZONES À VOCATION PLUS SPÉCIFIQUE : 1AUH, UC/1AUc, UE, UY/1AUy, UG, UNRJ, A, AV ET N

Mis à part quelques petites spécificités pour certains secteurs créés du fait de leur localisation, ces zones ont une vocation bien plus spécifique : 1AUH pour l'habitat, UC/1AUc pour les commerces (avec l'objectif de s'inscrire en complémentarité avec le centre-ville de Chinon), UE pour les équipements, UY/1AUy pour les activités artisanales et industrielles, UG pour l'aire d'accueil des gens du voyage, Unrj pour le site existant du CNPE, A pour les activités agricoles, Av pour les terroirs viticoles à protéger, N pour la préservation des milieux naturels et Nf pour l'exploitation de la forêt. Les règles visent donc à autoriser les destinations, usages des sols et natures d'activité en rapport avec la vocation de la zone.

Concernant les zones agricoles, naturelles et forestières, il est rappelé que si les habitations existantes peuvent faire l'objet d'évolutions dans les limites permises par l'article L. 151-12 CU, ce n'est pas le cas d'autres destinations telles que relevant par exemple des destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». C'est pourquoi, afin de pouvoir autoriser des constructions nouvelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, avec à chaque fois un champ bien circonscrit de ce qui peut y être autorisé. Ces STECAL identifient à la fois des sites d'activités ou des équipements existants au sein des zones A et N et des projets qui ont émergé au cours de l'élaboration du PLUi-H.

Le sous-zonage Av est particulier en ce sens qu'il vise à protéger plus strictement les terroirs viticoles qu'au sein de la zone A classique, en ne permettant que sous certaines conditions l'implantation de constructions nécessaires à l'exploitation viticole, afin d'éviter le mitage d'un espace à haute valeur agronomique. Il s'attache également à tenir compte des besoins spécifiques des activités viticoles, notamment dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

CONCERNANT LA VOLUMÉTRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Si au niveau de la zone UA les règles d'implantation restent très cadrées, afin de respecter la forme urbaine identitaire des centres-bourgs (principe de l'implantation à l'alignement et sur au moins une limite séparative), et dans la zone spécifique U-co correspondant aux implantations dans les vallées afin de tenir compte du contexte topographique mais aussi de l'identité bâtie, pour toutes les autres zones l'objectif est bien de laisser une grande souplesse en la matière pour favoriser la densification.

L'évolution la plus significative en matière d'implantation des constructions concerne les zones UB et 1AUh, dans un souci de densification maîtrisée pour répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels. En effet, le règlement de ces zones 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, 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 souplesse avec possibilité de s'éloigner de la volumétrie du bâti des tissus urbains anciens (UA et U-co) en autorisant les constructions 100% en toiture terrasse, dans la mesure où les enjeux paysagers et patrimoniaux y sont moins prégnants.

Toujours dans cette optique de favoriser la densification des tissus urbains, le PLU a défini des règles de hauteur maximale des constructions dans bien des cas un peu plus hautes que ce qui était admis jusqu'alors, de manière à inciter à inverser la tendance actuelle qui est plutôt de construire à l'horizontal. Cependant, pour le Parc d'Activités du Véron, contrairement à ce qui figurait précédemment dans les PLU opposables des 3 communes concernées (Avoine, Beaumont-en-Véron et Savigny-en-Véron), un travail a été mené de différenciation de la hauteur maximale autorisée dans le Parc d'Activités. Il convenait à la fois de pouvoir permettre l'implantation de constructions et installations de volumétrie importante, eu égard à l'accueil d'activités industrielles, tout en tenant compte des enjeux paysagers (Patrimoine Mondial UNESCO, entrée de territoire ...).

Afin de tenir compte de certaine spécificité du territoire et anticiper le confortement de certaines tendances, le règlement prévoit ainsi des marges de recul significatives en zone agricole A pour les projets de serres d'une certaine emprise (>2000 m²) vis-à-vis des habitations au regard des nuisances visuelles et sonores induites.

125

CONCERNANT LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles édictées s'attachent à protéger plus strictement le tissu urbain ancien des bourgs (UA / U-co), afin que la restauration du bâti existant, ses extensions, ou les constructions neuves pouvant s'y implanter, ne viennent pas le dénaturer en s'inscrivant trop en rupture avec l'unité architecturale existante. Il en est de même en zones A et N par rapport à la restauration du bâti ancien.

A l'inverse une relative souplesse et place à l'innovation est laissée dans les zones UB, 1AUh, UM.

Pour ce qui est des constructions à usage agricole ou plus généralement des constructions à usage d'activités et d'équipements au sein des zones qui leur sont dédiées, une forme de souplesse est instaurée tout en cherchant le maintien d'une certaine cohérence d'ensemble dans un secteur comme la zone commerciale du Blanc Carroi à Chinon, ou plus généralement une forme de sobriété notamment dans le choix des teintes afin de faciliter l'intégration dans le paysage de ces bâtiments.

Pour les bâtiments à usage d'activités d'une certaine dimension (seuil mis à 300 m²), une prescription est définie pour aller dans le sens d'une amélioration des performances énergétiques de ces bâtiments : « Dans le cas d'une construction nouvelle d'un bâtiment d'une emprise au sol supérieure à 300 m², la toiture doit être conçue pour recevoir des panneaux solaires ou photovoltaïques, avec a minima une production d'énergie solaire ou photovoltaïque couvrant 10% du besoin en énergie généré par ladite construction. »

La spécificité de la commune de Marçay avec la présence de tuiles canal est prise en compte avec la création de secteurs indicés permettant d'y autoriser ce matériau singulier sur le reste du territoire.

CONCERNANT LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

On retrouve là encore une attention plus poussée au niveau de la zone UA quant aux caractéristiques des clôtures, toujours afin de contribuer à préserver l'identité architecturale des centres-villes / des centres-bourgs qui en fait leur attractivité touristique.

Plus généralement au niveau des clôtures, une attention particulière est apportée à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue et à la gestion des interfaces avec les espaces agricoles et naturels (mise en place de clôtures perméables en limites avec les espaces agricoles et naturels).

L'existence d'OAP thématiques « Terrains potentiellement sous-cavées » et « Choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés » constitue une réelle évolution par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs en proposant une approche pédagogique pour se saisir des tenants et aboutissants de ces 2 sujets. Pour la seconde OAP thématique, elle s'inscrit notamment dans le cadre de la mise en place de mesures compensatoires suite à l'arrachage de haies ou l'abattage d'arbre isolés. La finalité est cependant toujours la même, sensibiliser, pour qu'en fin de compte ce type d'outil n'est plus lieu d'être car la démarche (qui souvent s'apparente au bon sens et à l'observation) aura été intégrée.

Par ailleurs, afin de poser les premiers jalons vers une gestion intégrée des eaux pluviales, il a été défini en zones UB et 1AUh un pourcentage minimum de la surface de l'unité foncière à conserver en pleine terre. La volonté de maîtriser l'imperméabilisation des sols et de contribuer à limiter demain les îlots de chaleur urbains est également à l'origine de la mise en place de ce nouvel outil. Il a cependant été souhaité par les élus que l'ambition reste mesurée, dans la mesure où il s'agit d'une vraie évolution culturelle pour le territoire. La prescription suivante a donc été retenue : pour les unités foncières bâties, 60% de la surface au-delà de 200 m² doivent rester perméables.

Des dispositions spécifiques sont également prises pour les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules afin qu'elles soient intégrées par le végétal et plus spécifiquement pour les zones A et N qu'elles soient réalisées en matériau perméable.

PARTIE 8: LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

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.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Nombre de logements construits	Sitadel, données MAJIC, CVL	Annuelle	100 logements en moyenne annuelle 57% sur les pôles urbains de Chinon et Avoine-Beaumont 29% sur les pôles de proximité et les communes d'appui à l'agglomération de Chinon 14% sur les communes rurales résidentielles
Densité logements/ha	Sitadel, données MAJIC, CVL	Annuelle	Densité minimale / recommandée : Chinon (18 logements / ha) Avoine-Beaumont et Chouzé/L. (15 logements / ha) Autres communes (12 logements / ha)
Consommation d'espace pour l'habitat	Sitadel, données MAJIC, CVL	Annuelle	< 3 ha / an en moyenne annuelle
Changements de destination en A et N	CVL	Annuelle	99 potentiels pré-identifiés au sein des zones A et N
Consommation d'espace en ZA	Sitadel, données MAJIC, CVL	Annuelle	<5.4 ha / an en moyenne annuelle (hors évolution site CNPE)

128

ADAPTATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Evolution de la vacance des logements	INSEE	Annuelle	≤ 1406 logements vacants (année 2014) Objectif -15 lgts vacants par an
Production de logement locatif social	CD37, CVL	Annuelle	en moyenne annuelle 18 LLS, dont 30% PLAI avec répartition spatiale 40% Chinon / 40% Avoine-Beaumont / 10% Pôles de proximité / 10% Autres communes

MOBILITÉ

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Création de pistes cyclables	Commune, CVL, CD37	Annuelle	Linéaire aménagé / an

BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Défrichement	CVL	Annuelle	Superficie boisée défrichée / an
Préservation du bocage	CVL, CPIE	Annuelle	Linéaire de haies arraché et mesures compensatoires mises en œuvre

RESSOURCES EN EAU

Indicateur	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
Eaux usées Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Commune	Annuelle	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi
Eaux usées Charge organique Charge hydraulique	Commune	Annuelle	Voir Rapport du zonage d'assainissement

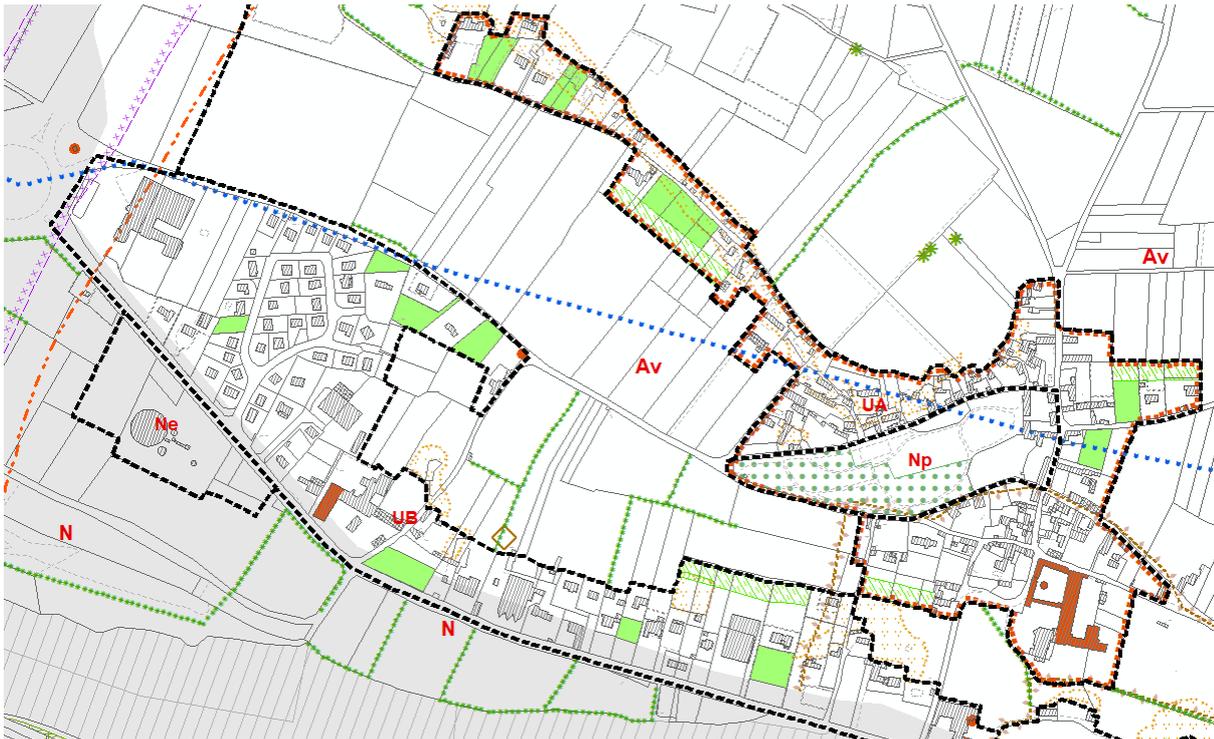
ANNEXE : LOCALISATION DES POTENTIELS EN « DIFFUS »

PÔLES

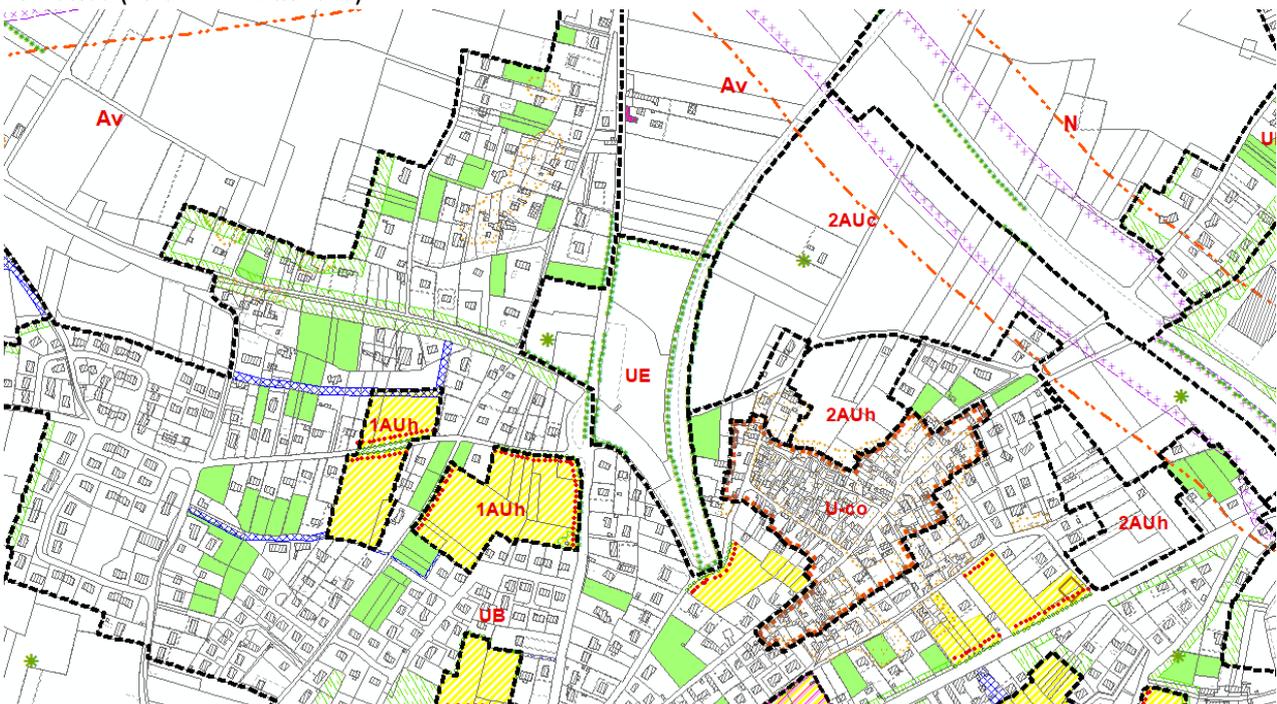
CHINON	260 *
Logements potentiels en densification diffuse :	260
Logements potentiels en extension diffuse :	0

* Total brut, sans application du taux de réalisation

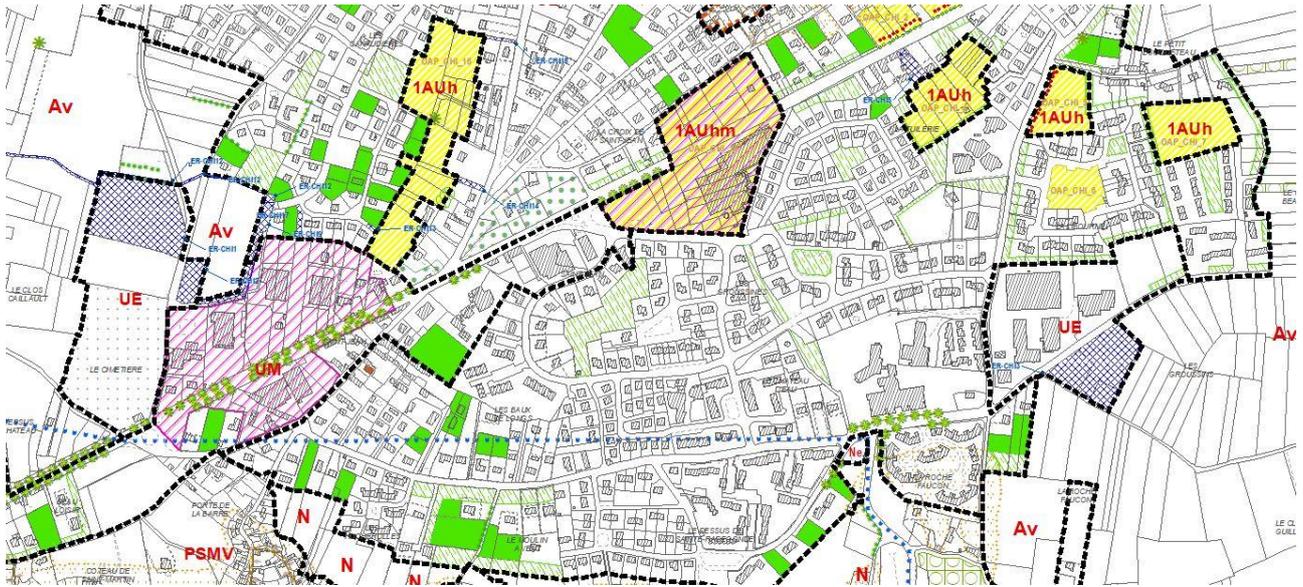
Saint Louans :



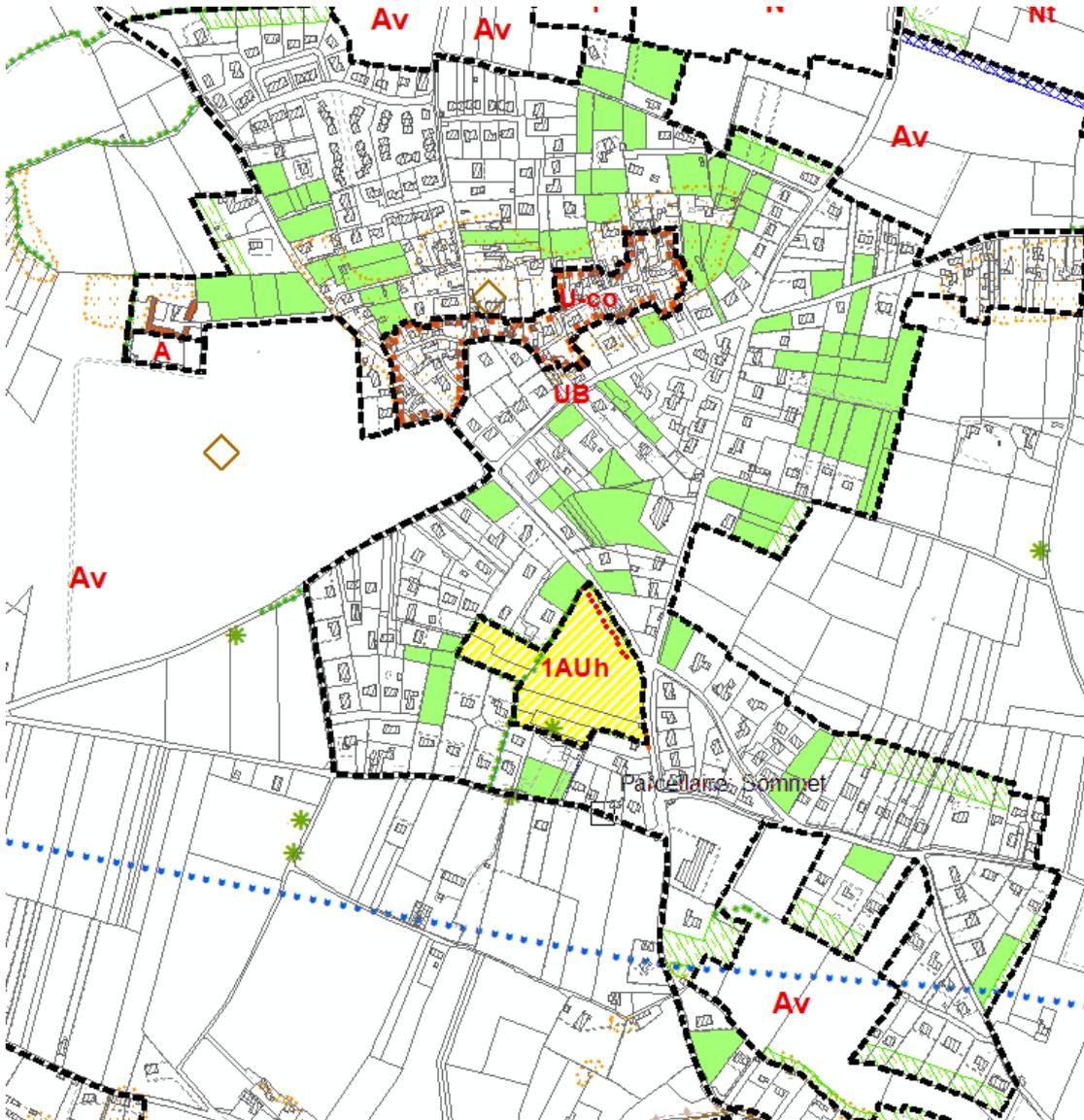
Le Plateau (nord Av. F. Mitterrand) :



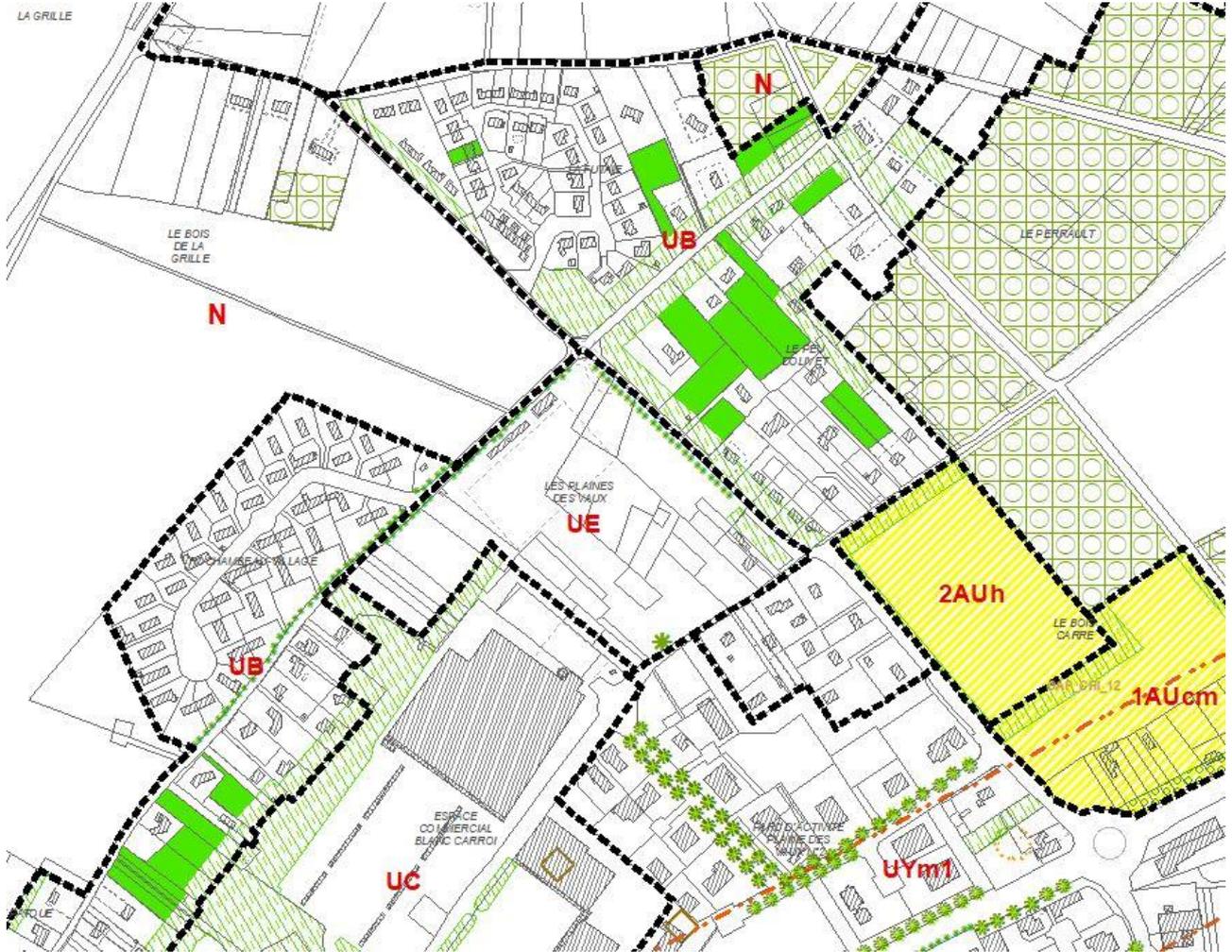
Le Plateau (sud Av. F. Mitterrand) :



La Rochelle / Le Pavé Neuf :

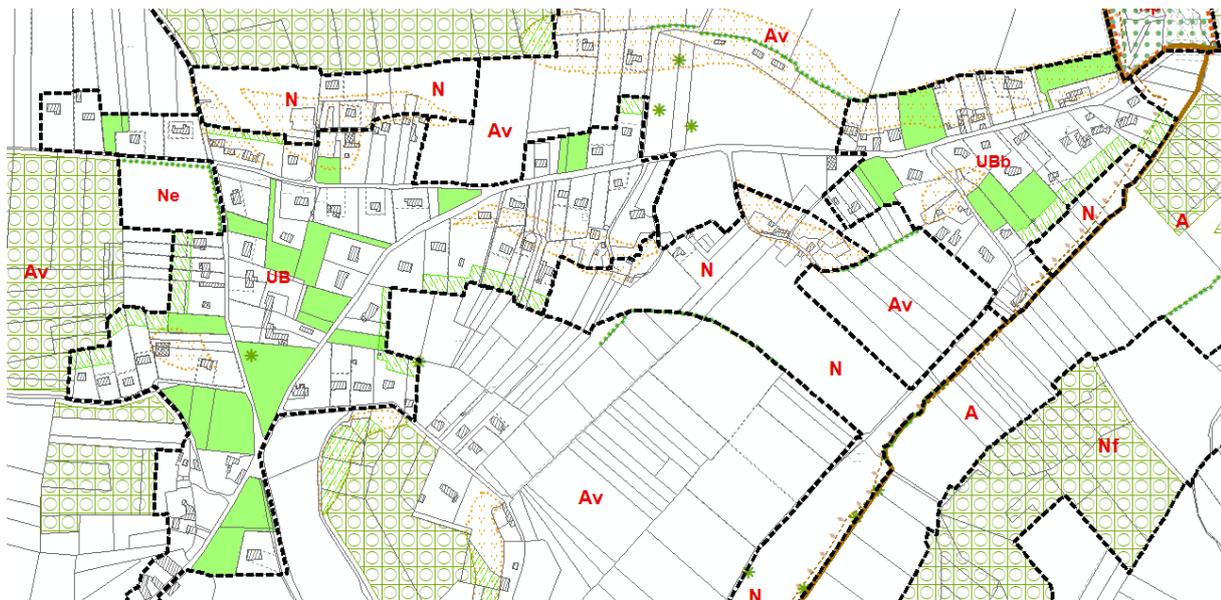


Rochambeau :

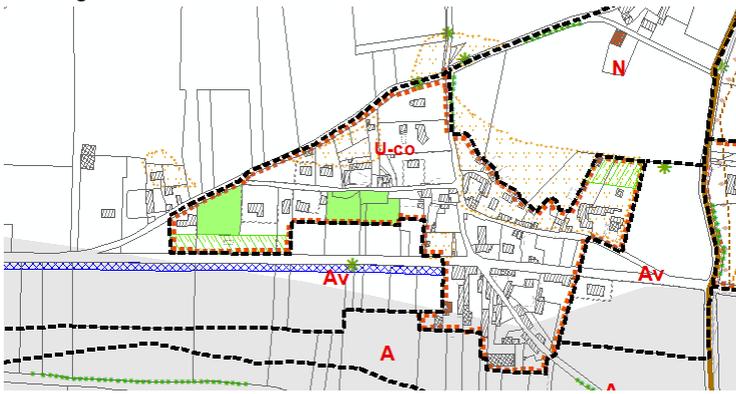


132

Vallées de Basse :



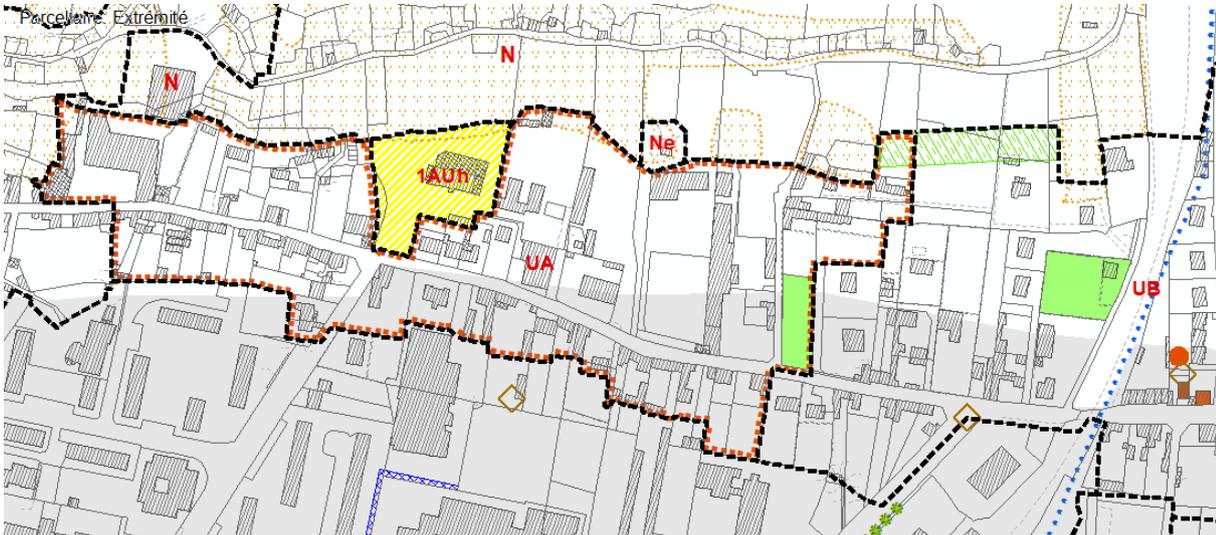
Les Loges :



L'Olive :



Rue P. Huet :

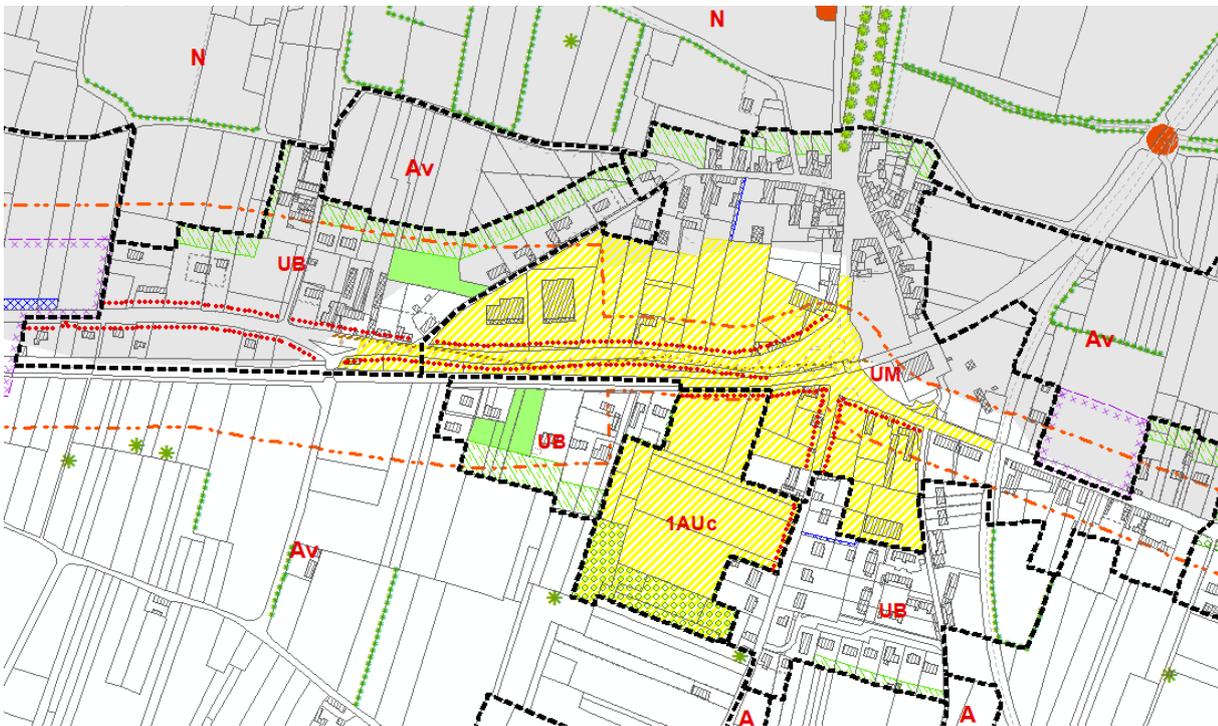


Les Godeaux :

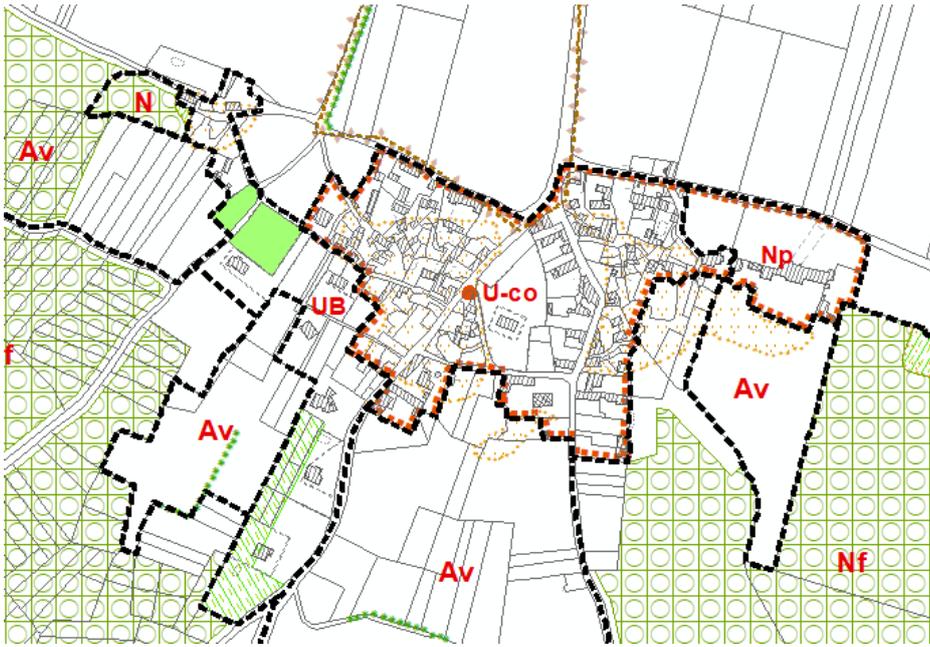


134

Saint Lazare :



Parilly :



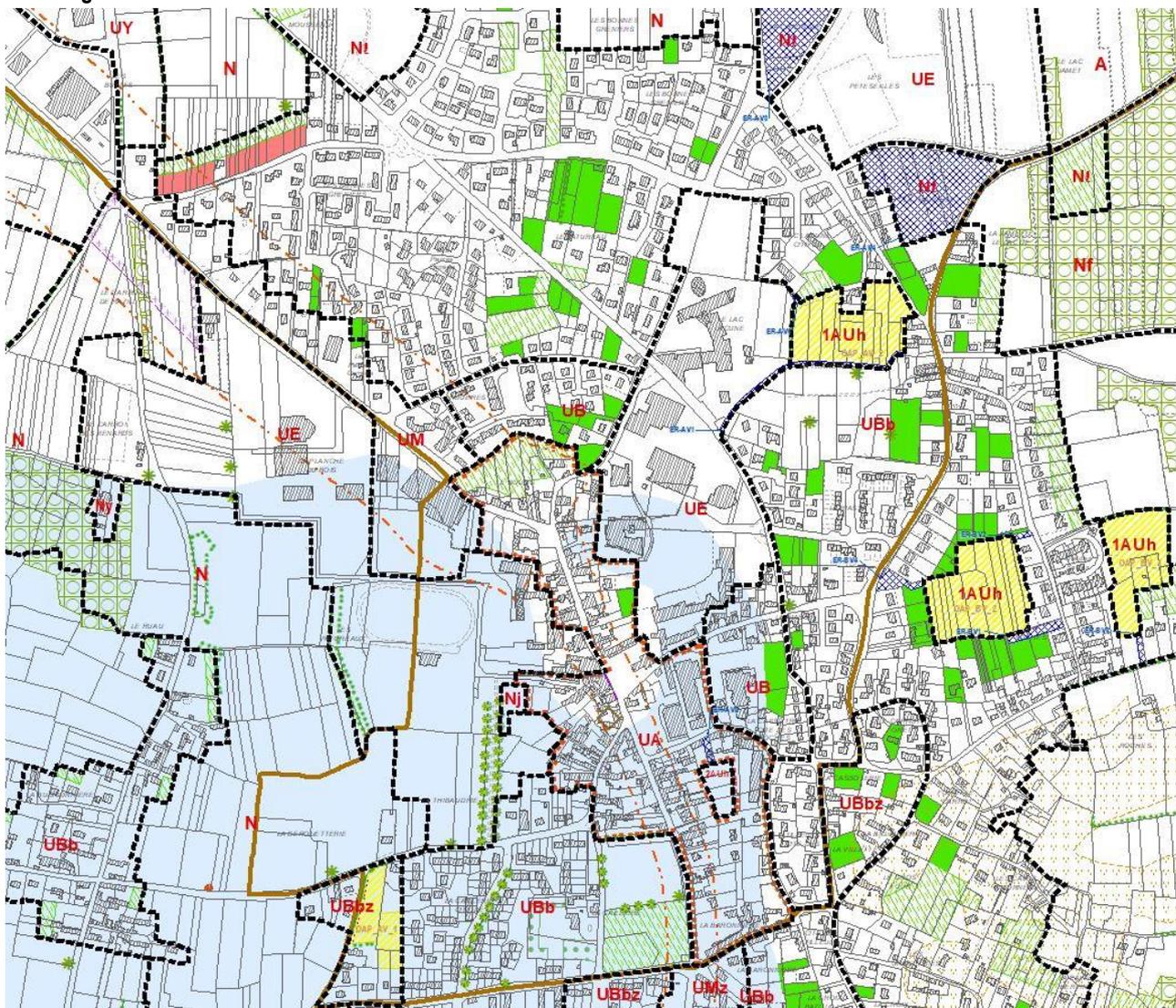
Le Grand Ballet :



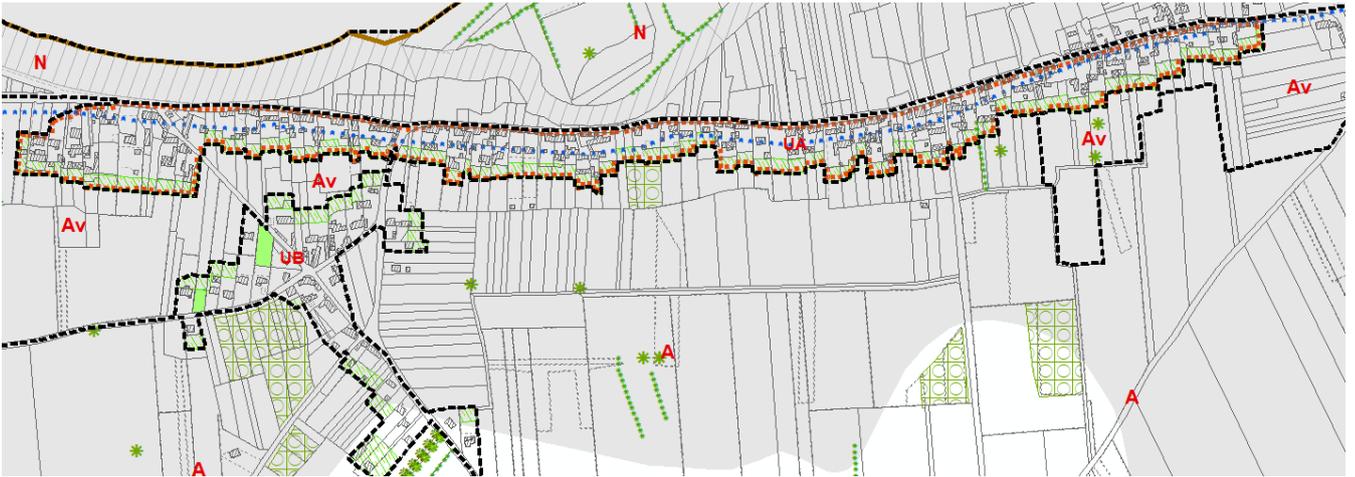
AVOINE	46
Logements potentiels en densification diffuse :	36
Logements potentiels en extension diffuse :	10

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



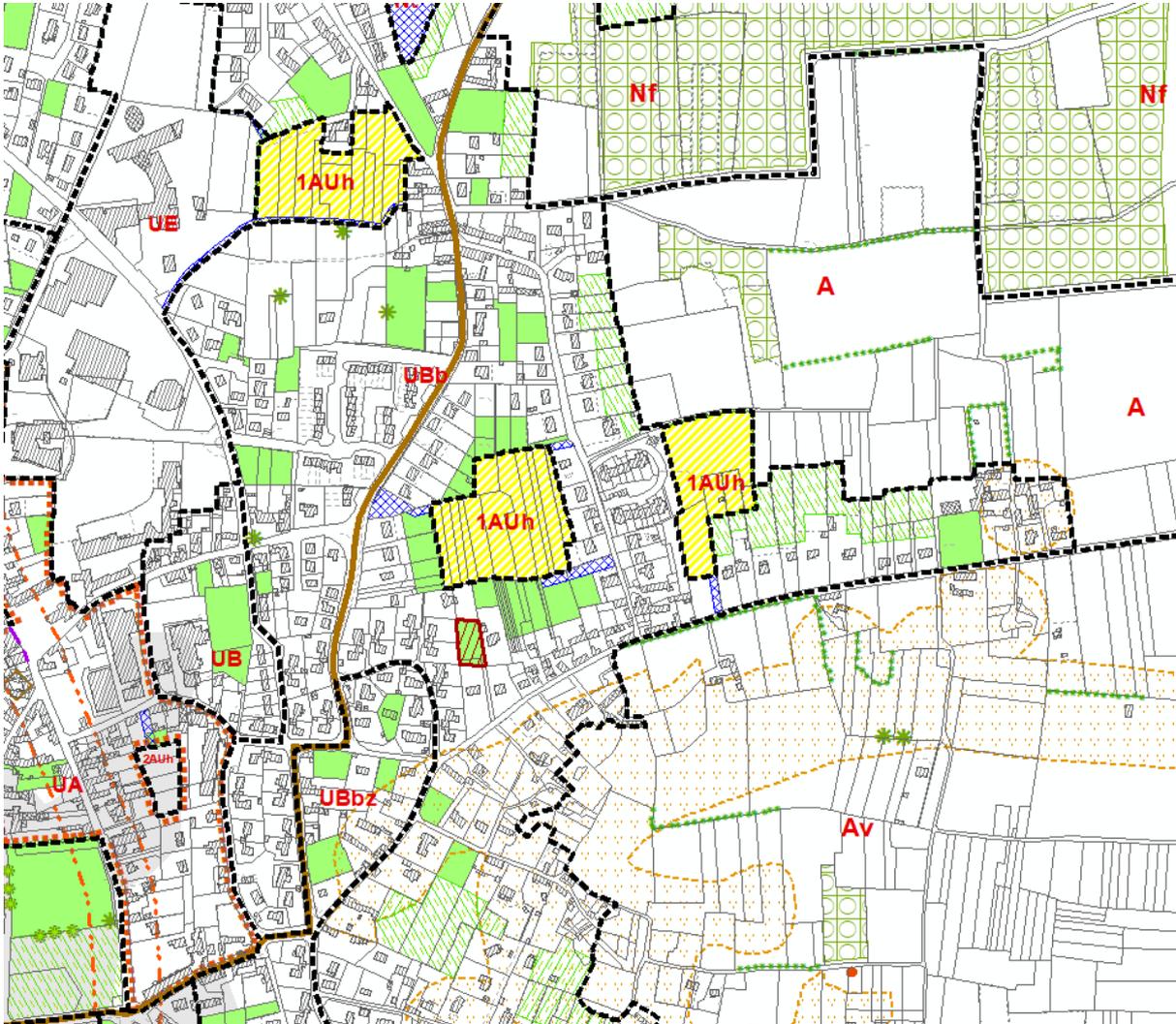
Le Néman :



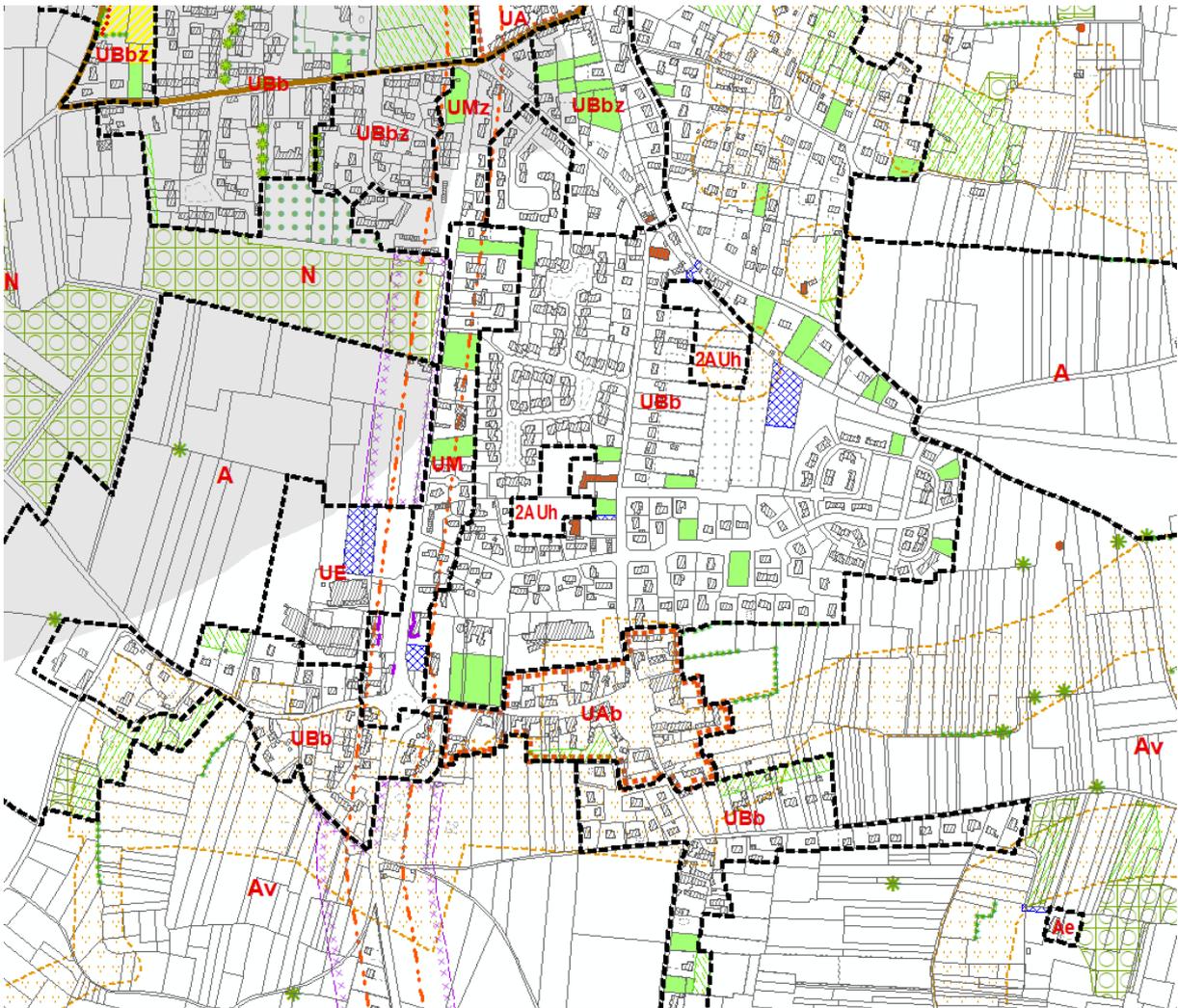
BEAUMONT-EN-VÉRON	100*
Logements potentiels en densification diffuse :	86
Logements potentiels en extension diffuse :	14

* Total brut, sans application du taux de réalisation

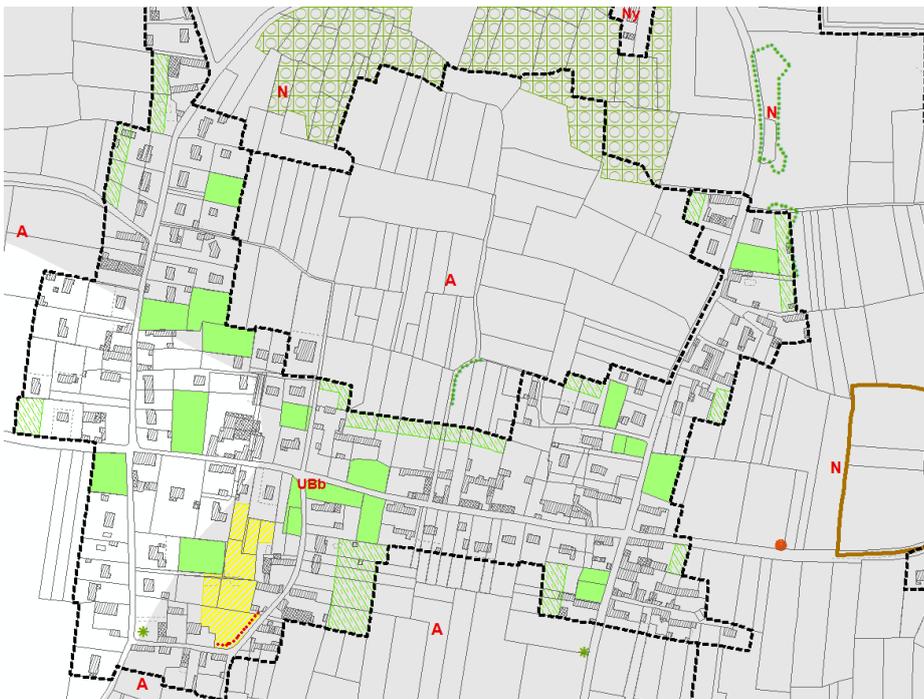
Le Bourg :



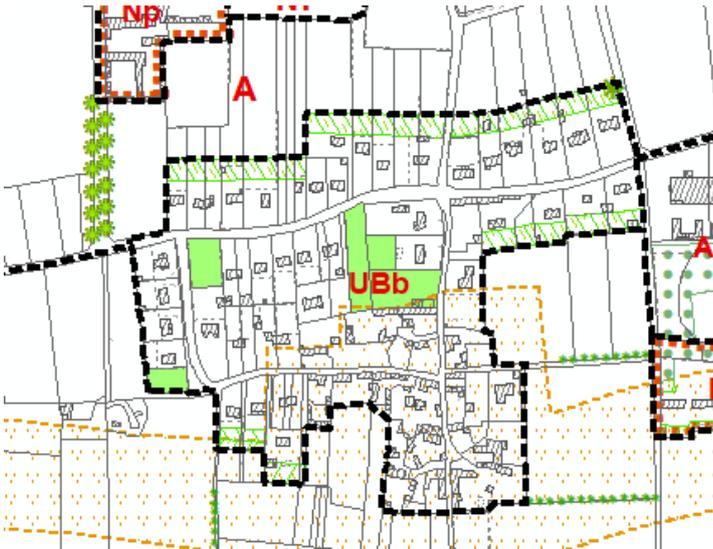
138



La Rue Chambert :



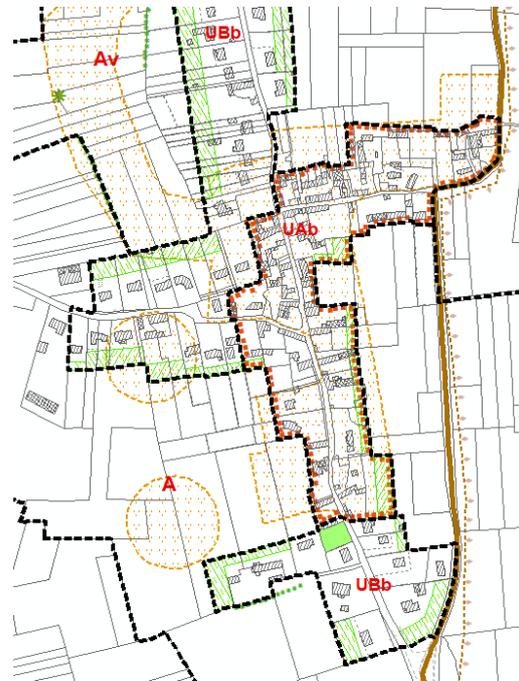
Isoré :



Les Coudreaux nord :

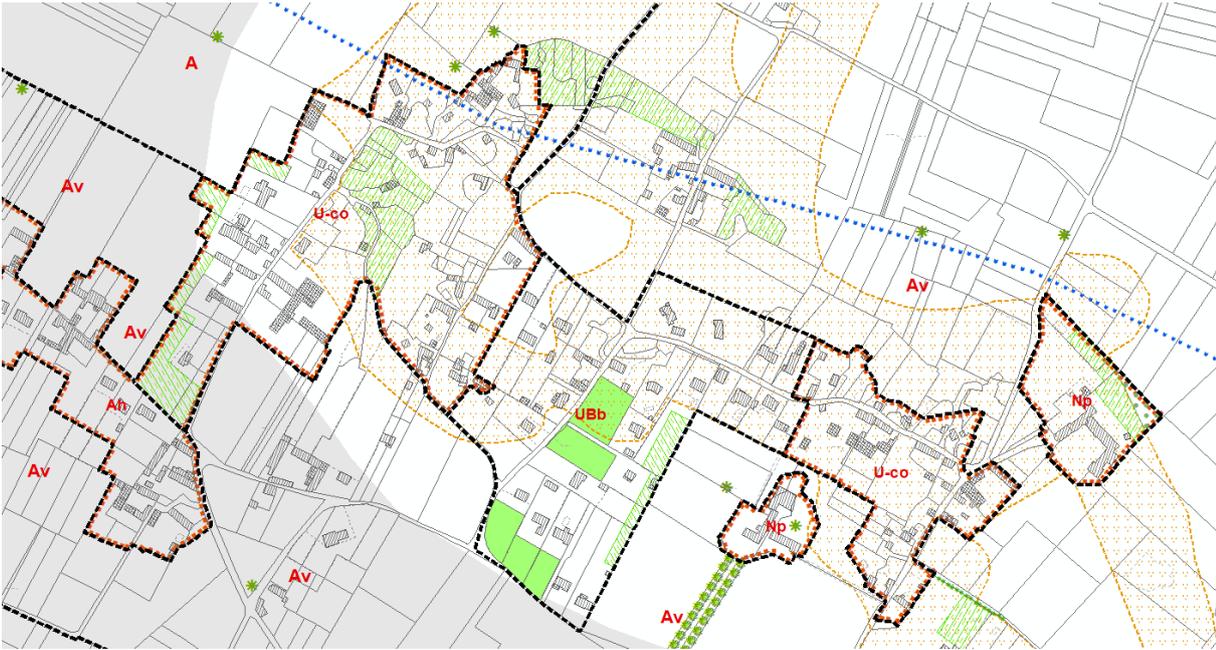


Les Coudreaux sud :

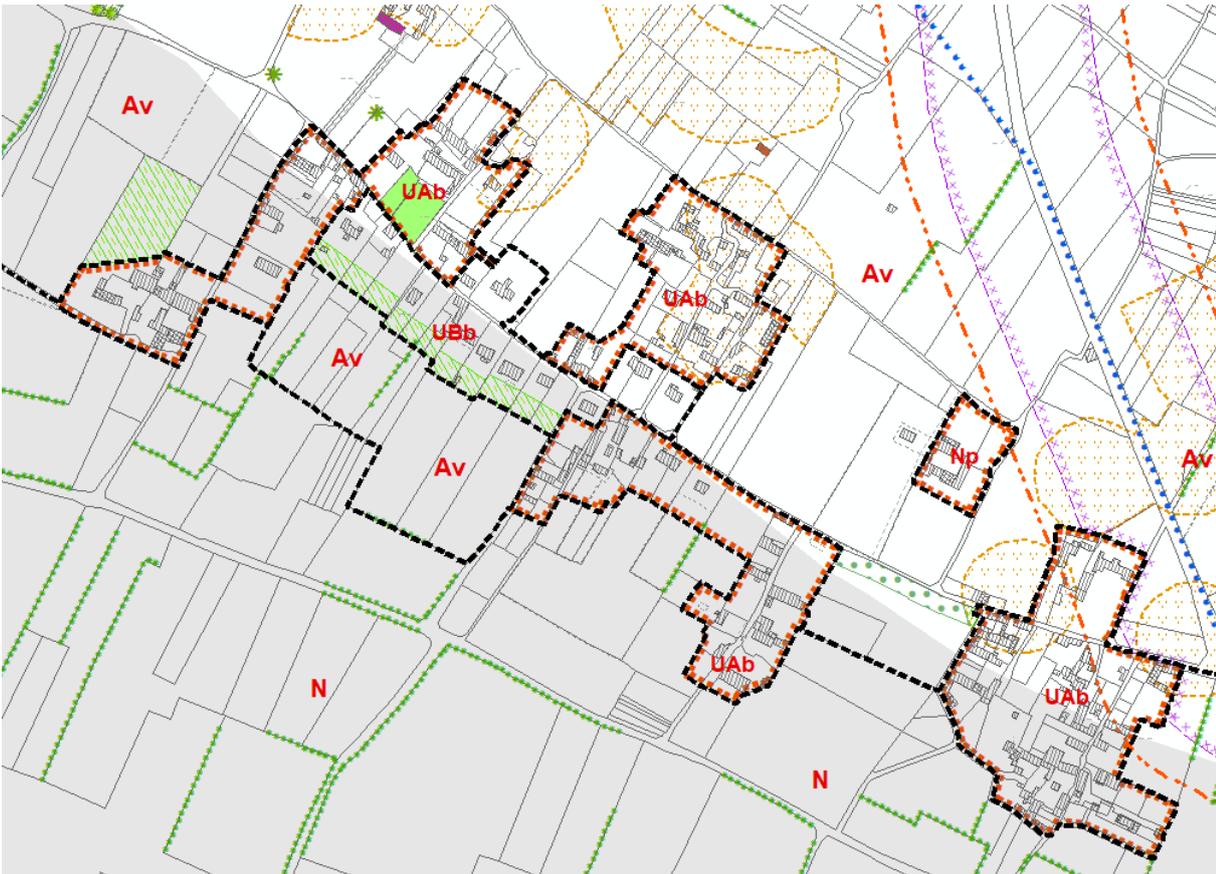


140

La Camusterie :



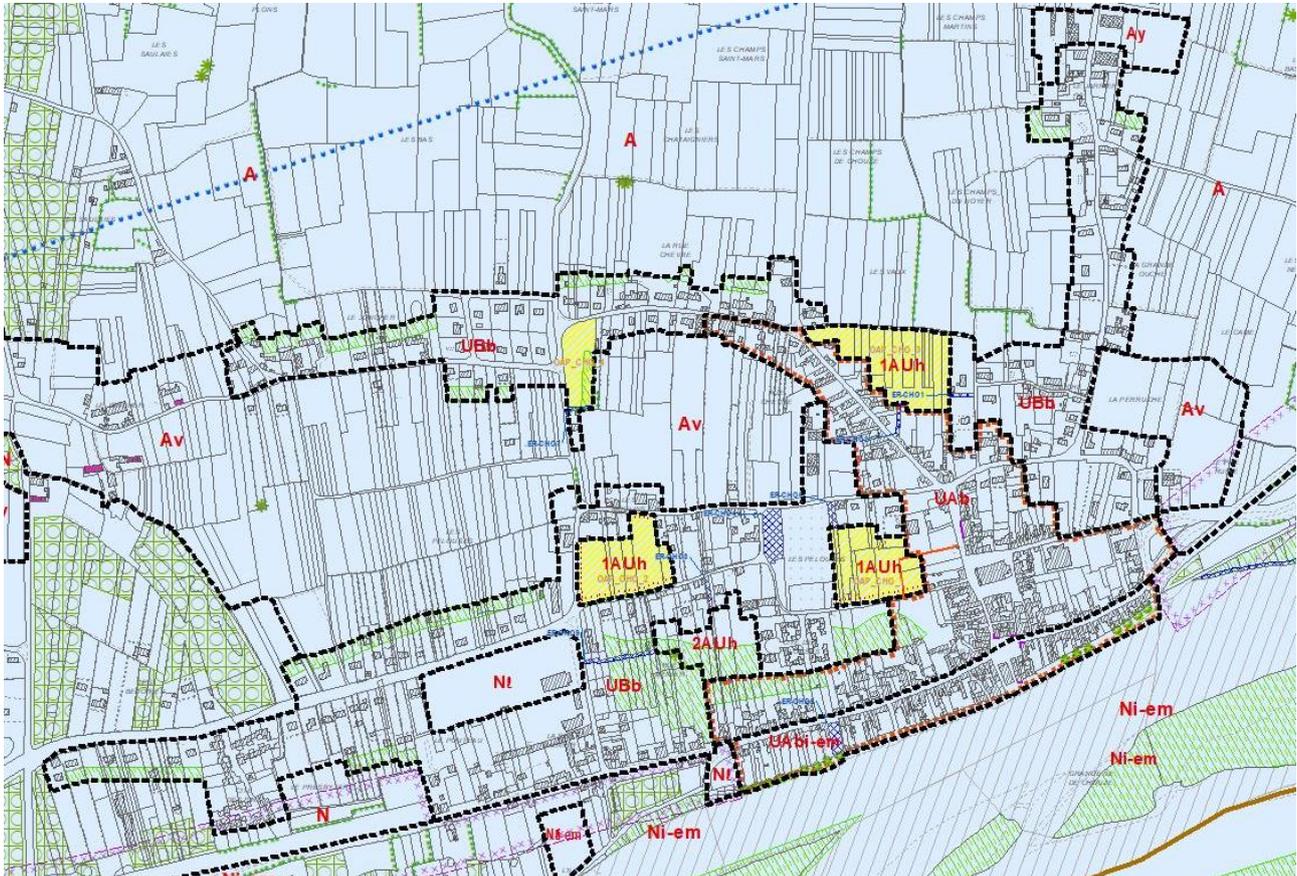
La Béruserie :



CHOUZÉ-SUR-LOIRE	31*
Logements potentiels en densification diffuse :	31
Logements potentiels en extension diffuse :	0

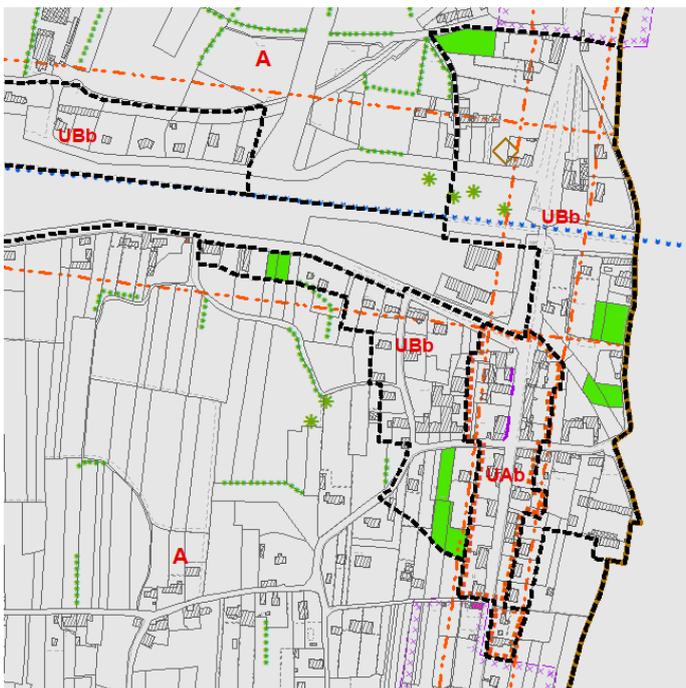
* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



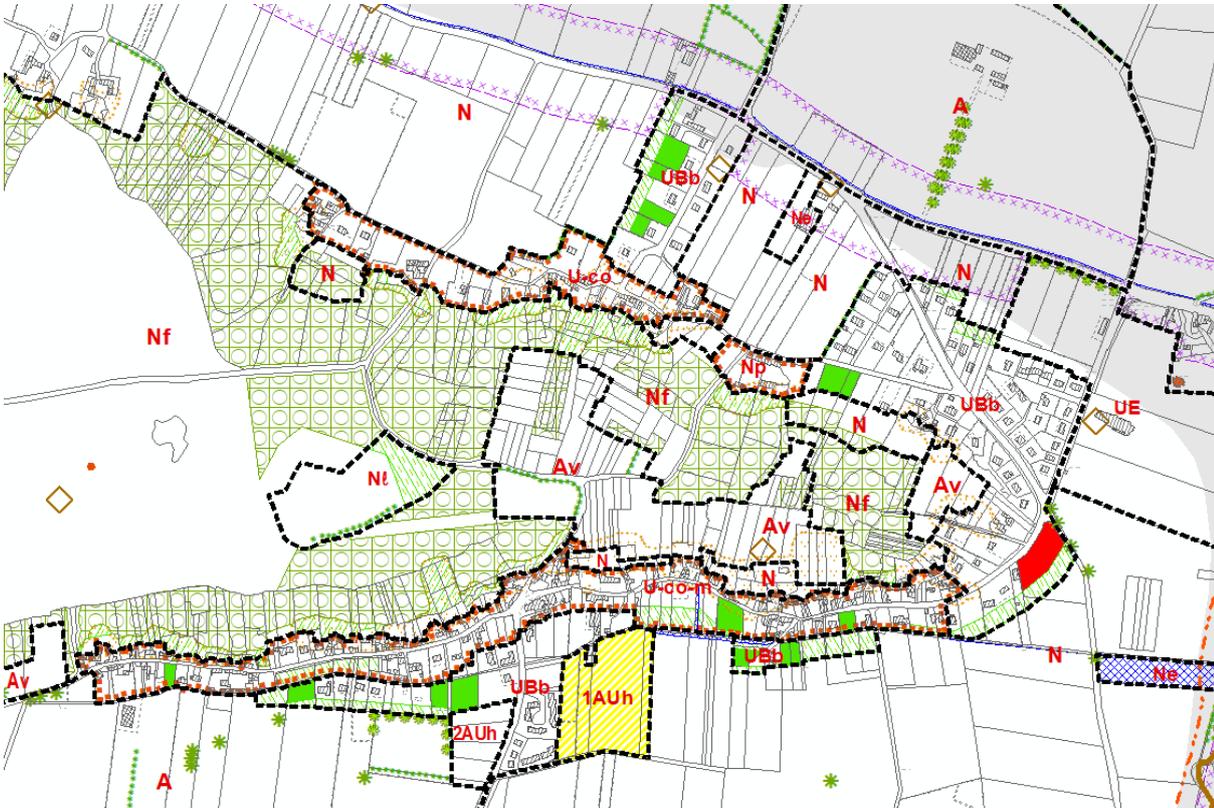
142

Port-Boulet :



CINAI5	33 *
Logements potentiels en densification diffuse :	16
Logements potentiels en extension diffuse :	28

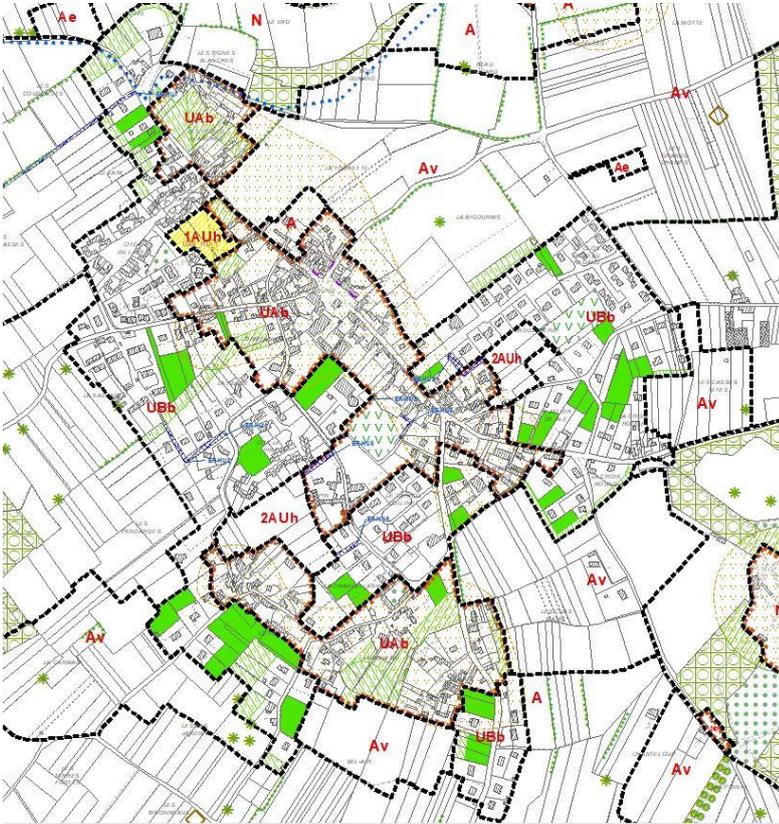
* Total brut, sans application du taux de réalisation



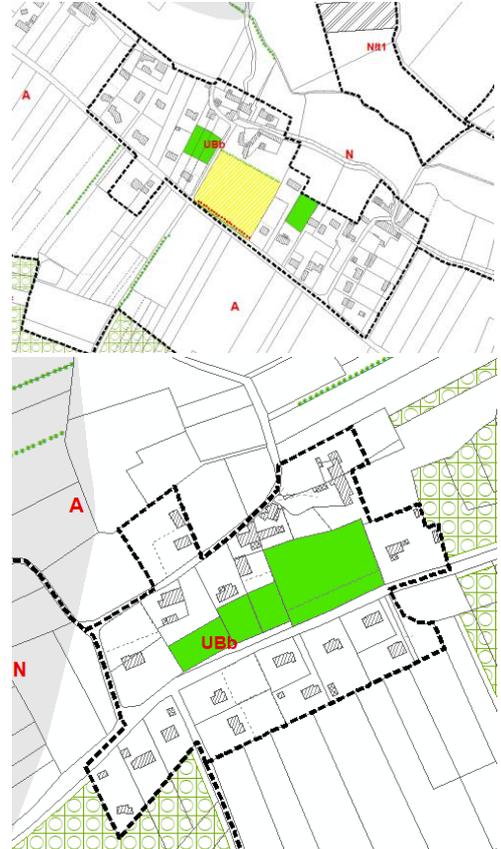
HUISMES	71 *
Logements potentiels en densification diffuse :	71
Logements potentiels en extension diffuse :	0

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



La Massonnière / Les Marais :



145

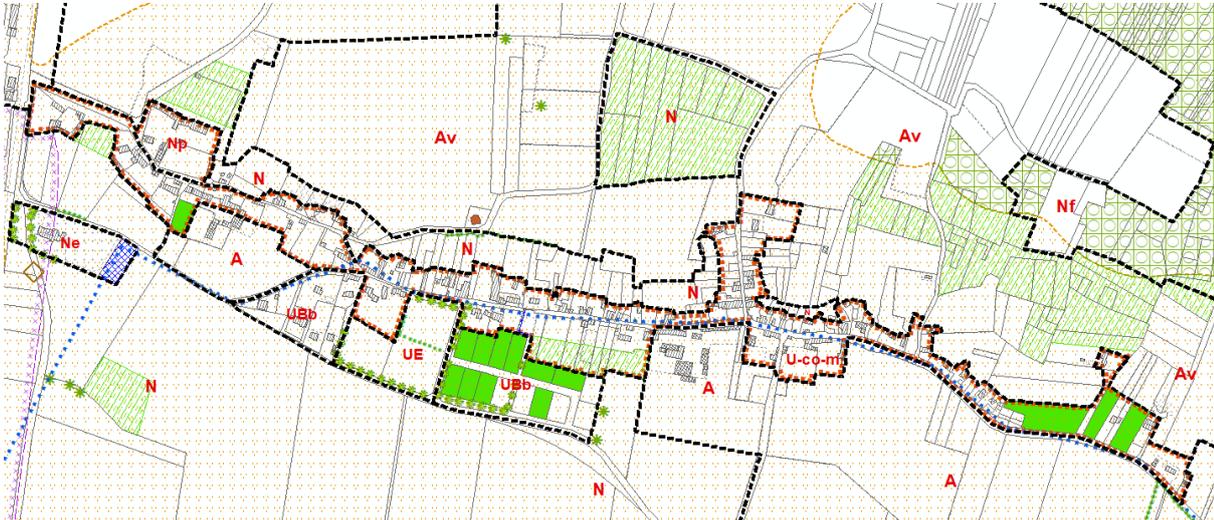
Le Grand Ballet / La Mendiance :



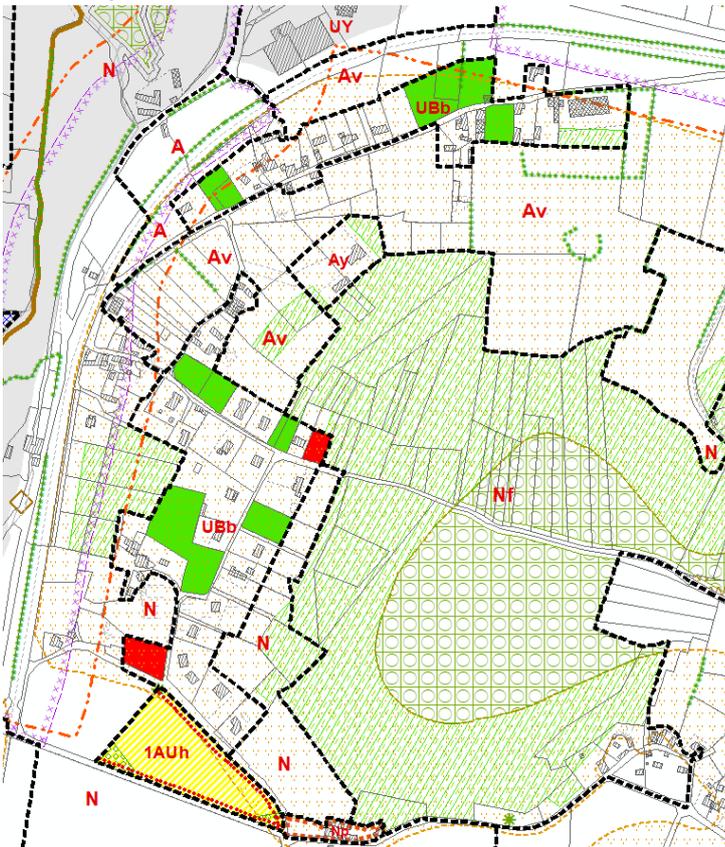
LA ROCHE-CLERMAULT	39*
Logements potentiels en densification diffuse:	36
Logements potentiels en extension diffuse:	3

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



Le Bas Pays :



Le Petit Poizay :

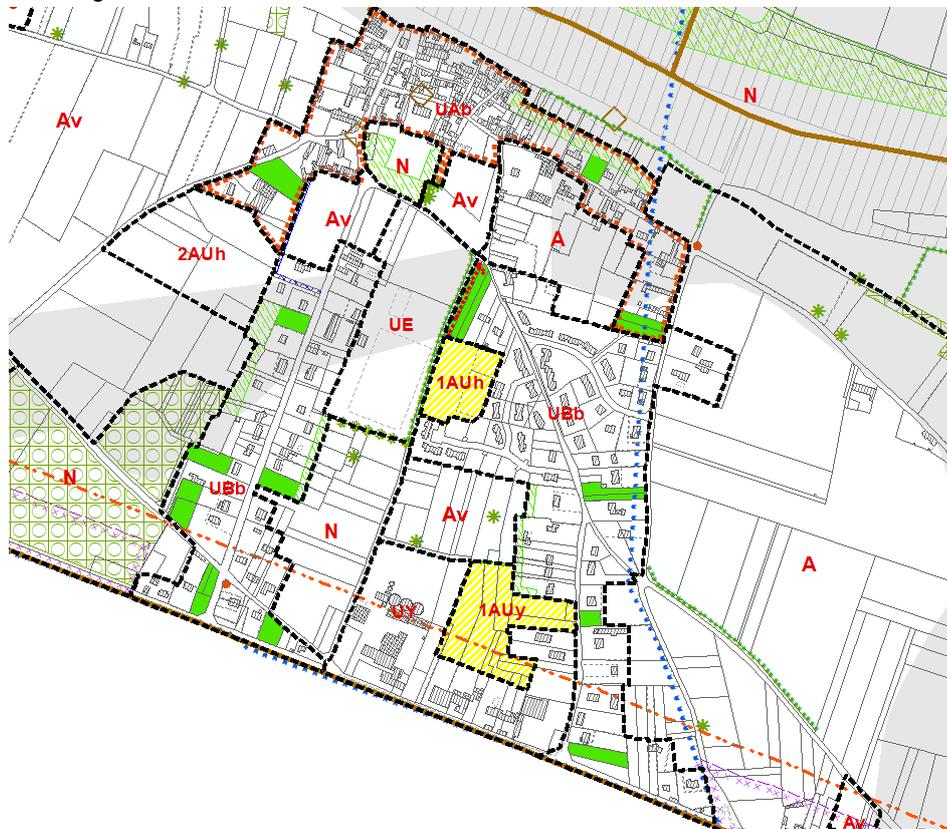


146

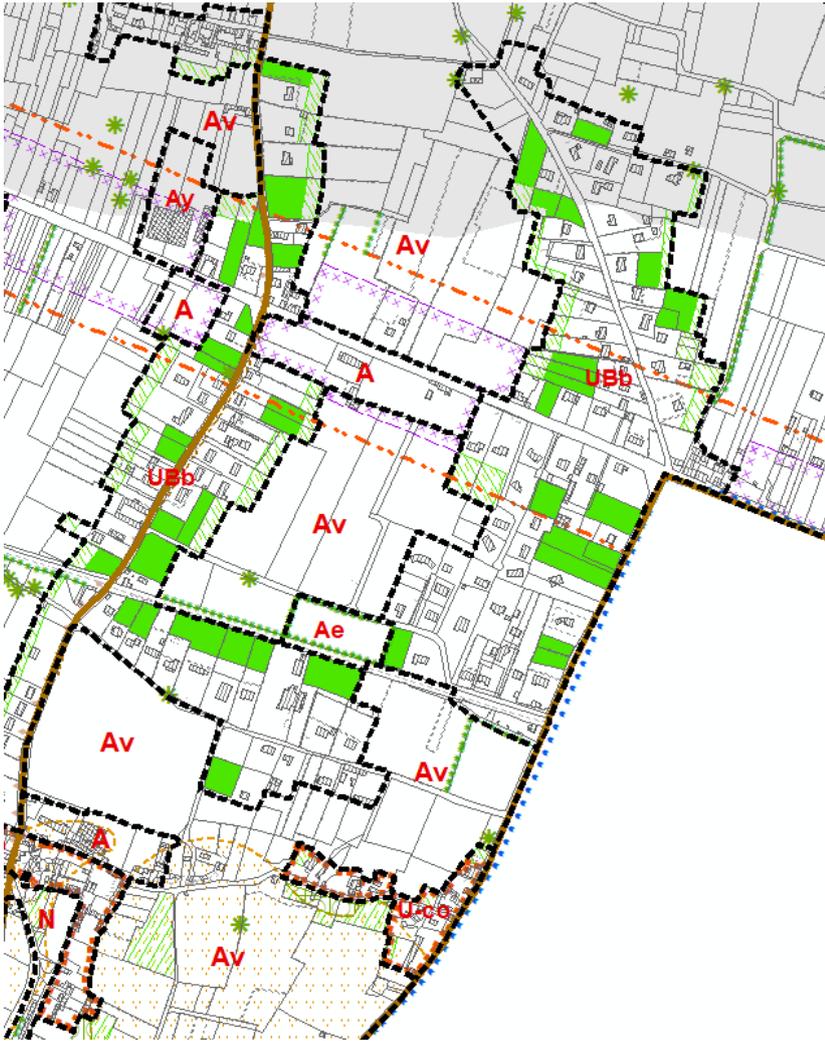
RIVIÈRE	48*
Logements potentiels en densification diffuse:	48
Logements potentiels en extension diffuse:	0

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



Les Godeaux :



148

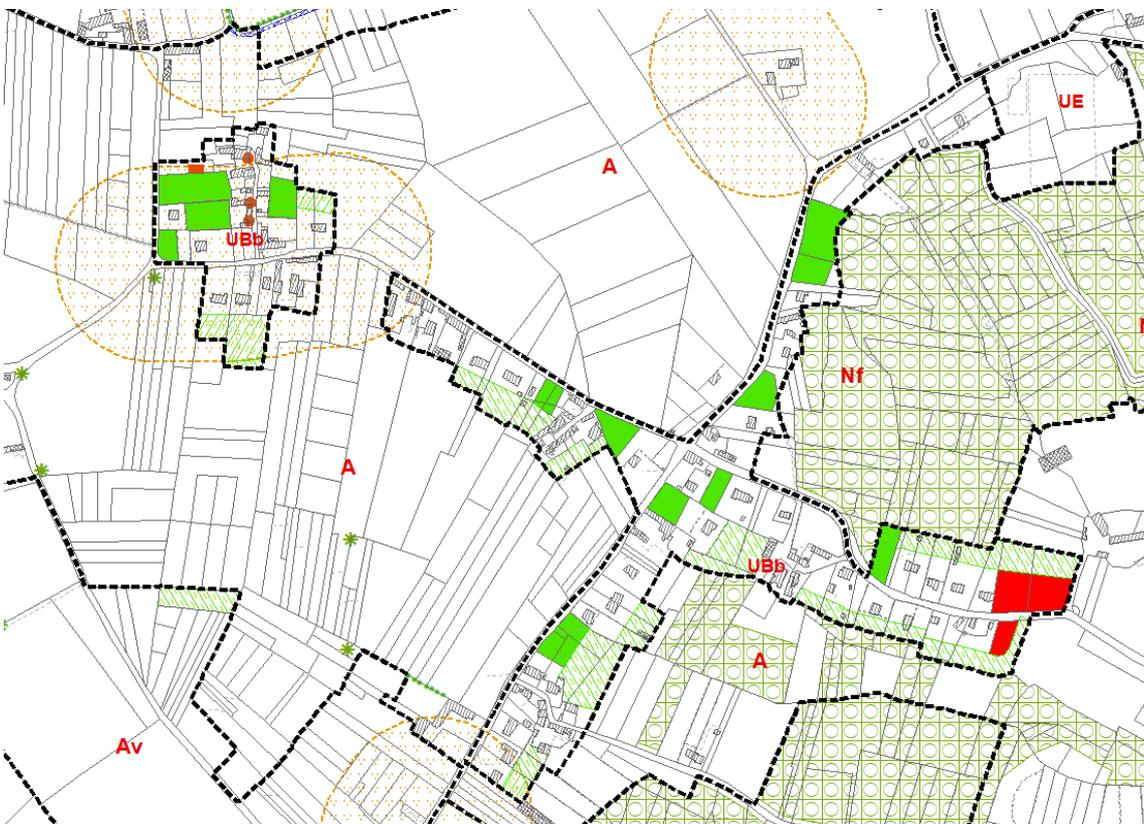
ST BENOÎT-LA-FORÊT	41*
Logements potentiels en densification diffuse:	37
Logements potentiels en extension diffuse:	4

* Total brut, sans application du taux de réalisation

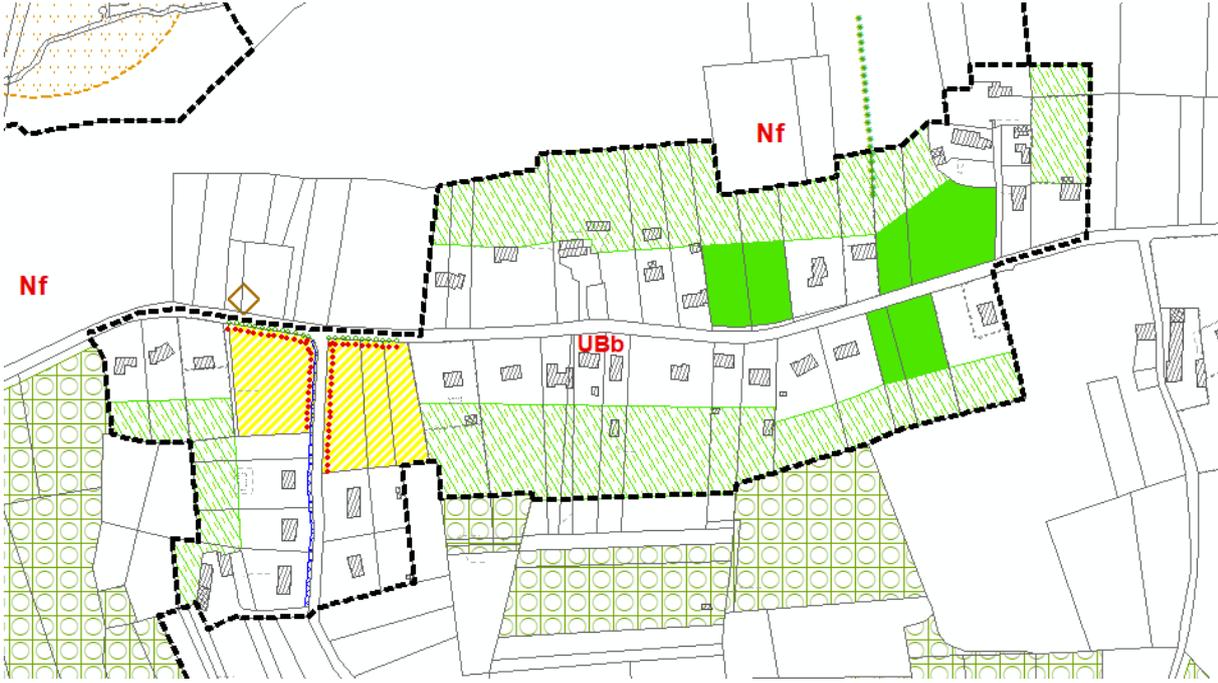
Le Bourg :



Les Hautes Cours et les Basses Cours :



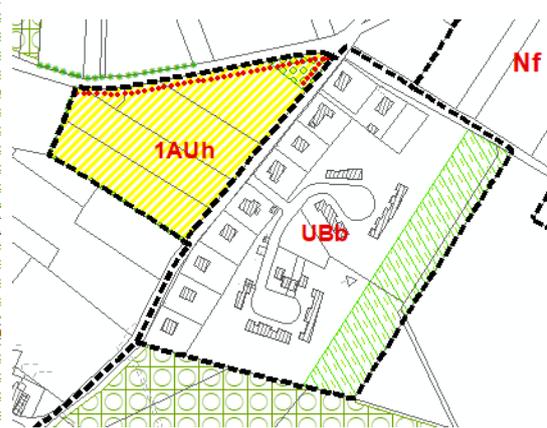
La Germonerie :



La Bellasserie :

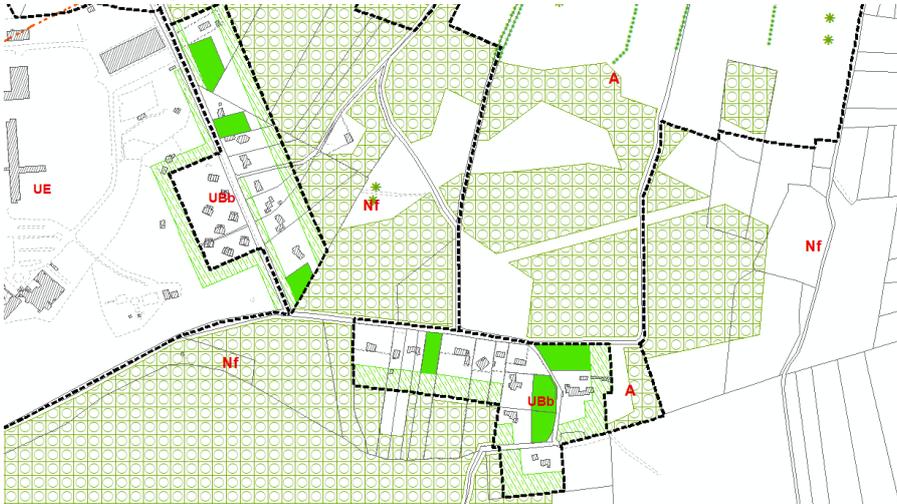


Les Petites Landes :



150

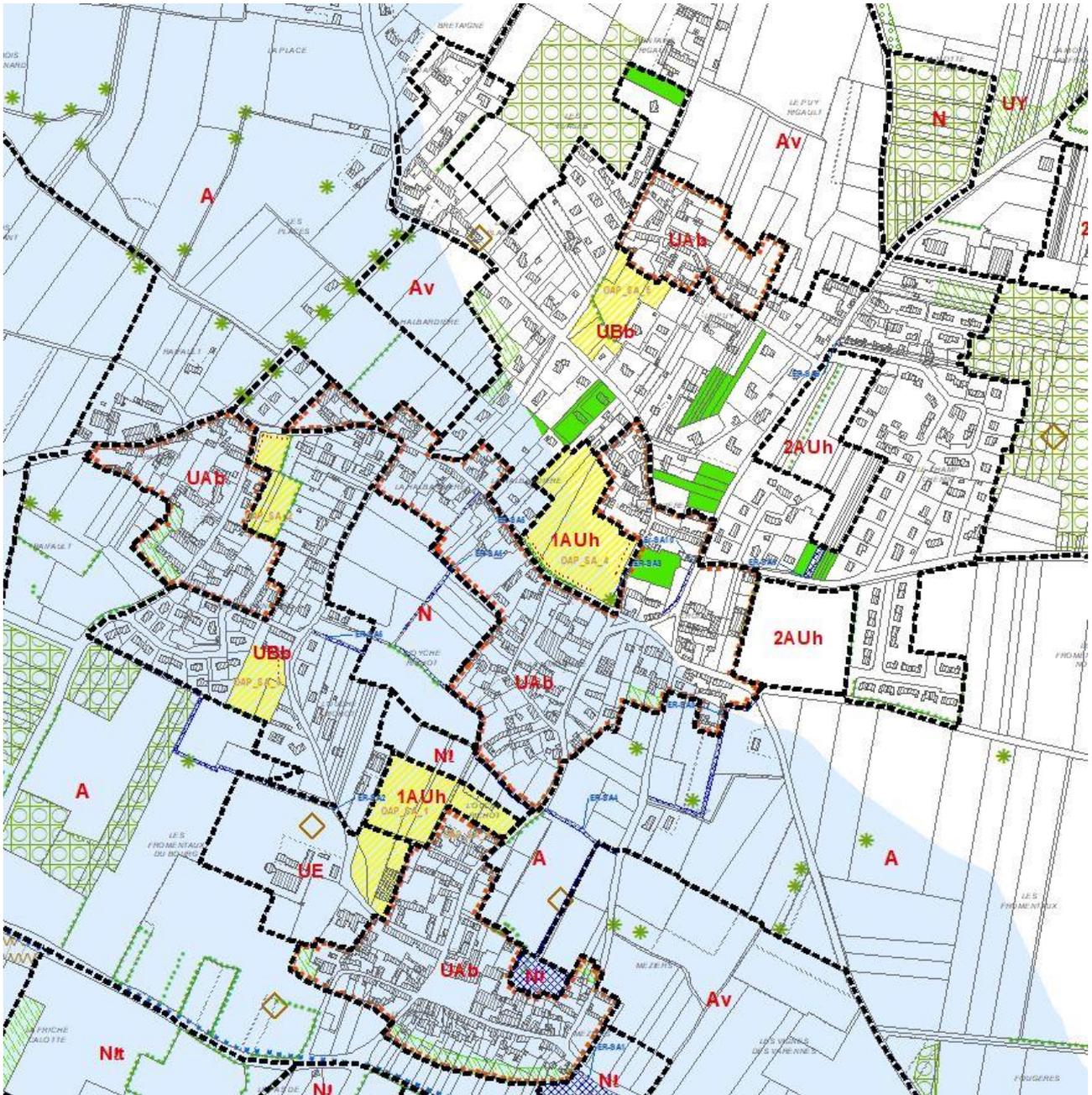
Les Pins / La Béjauderie :



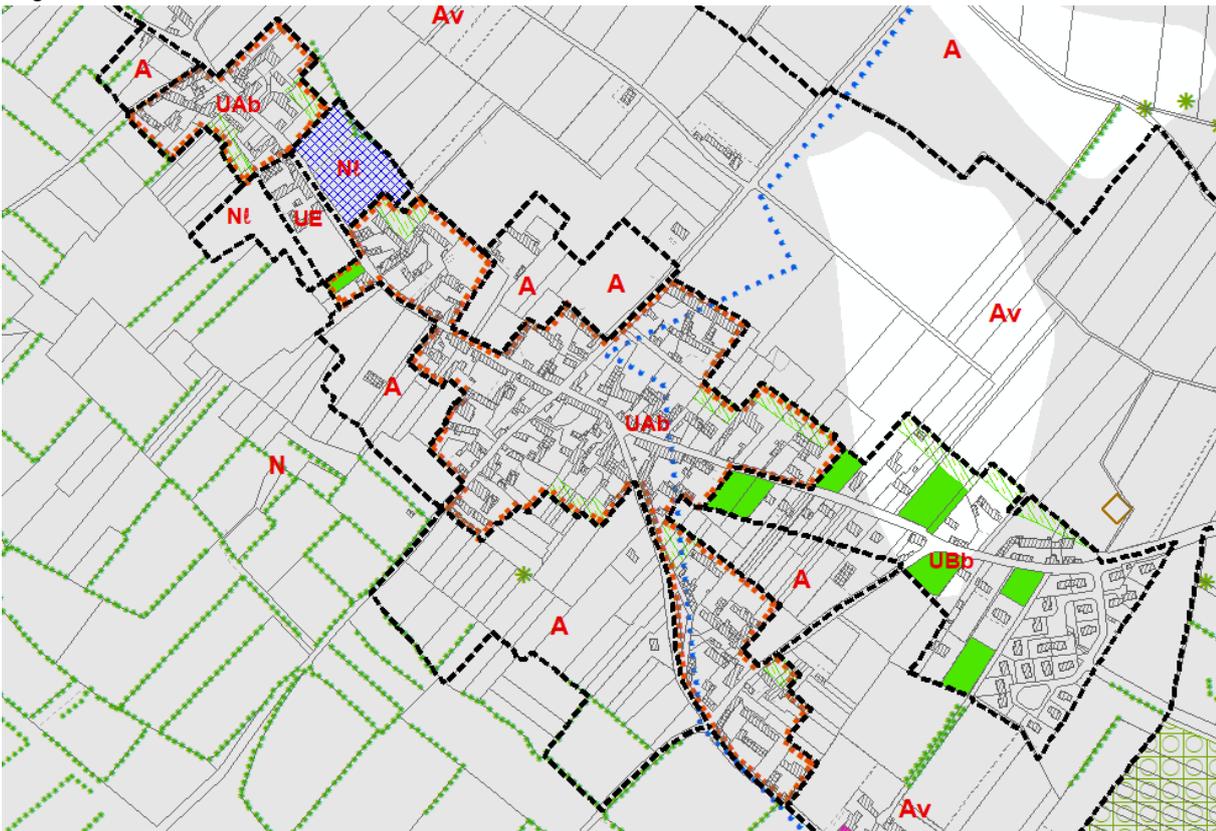
SAVIGNY-EN-VÉRON	44*
Logements potentiels en densification diffuse:	30
Logements potentiels en extension diffuse:	14

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :

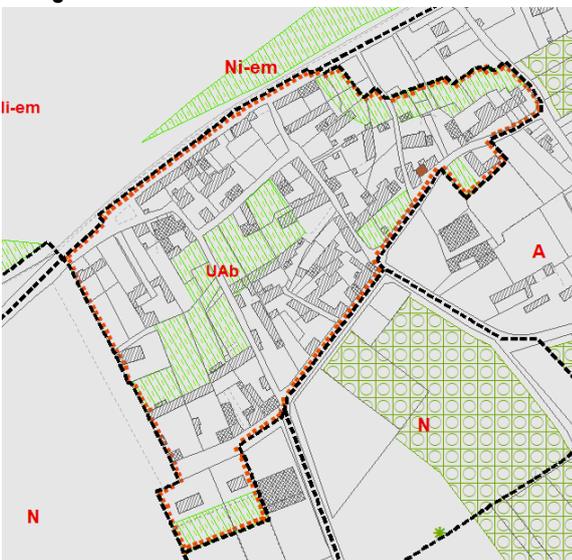


Roguinet :



152

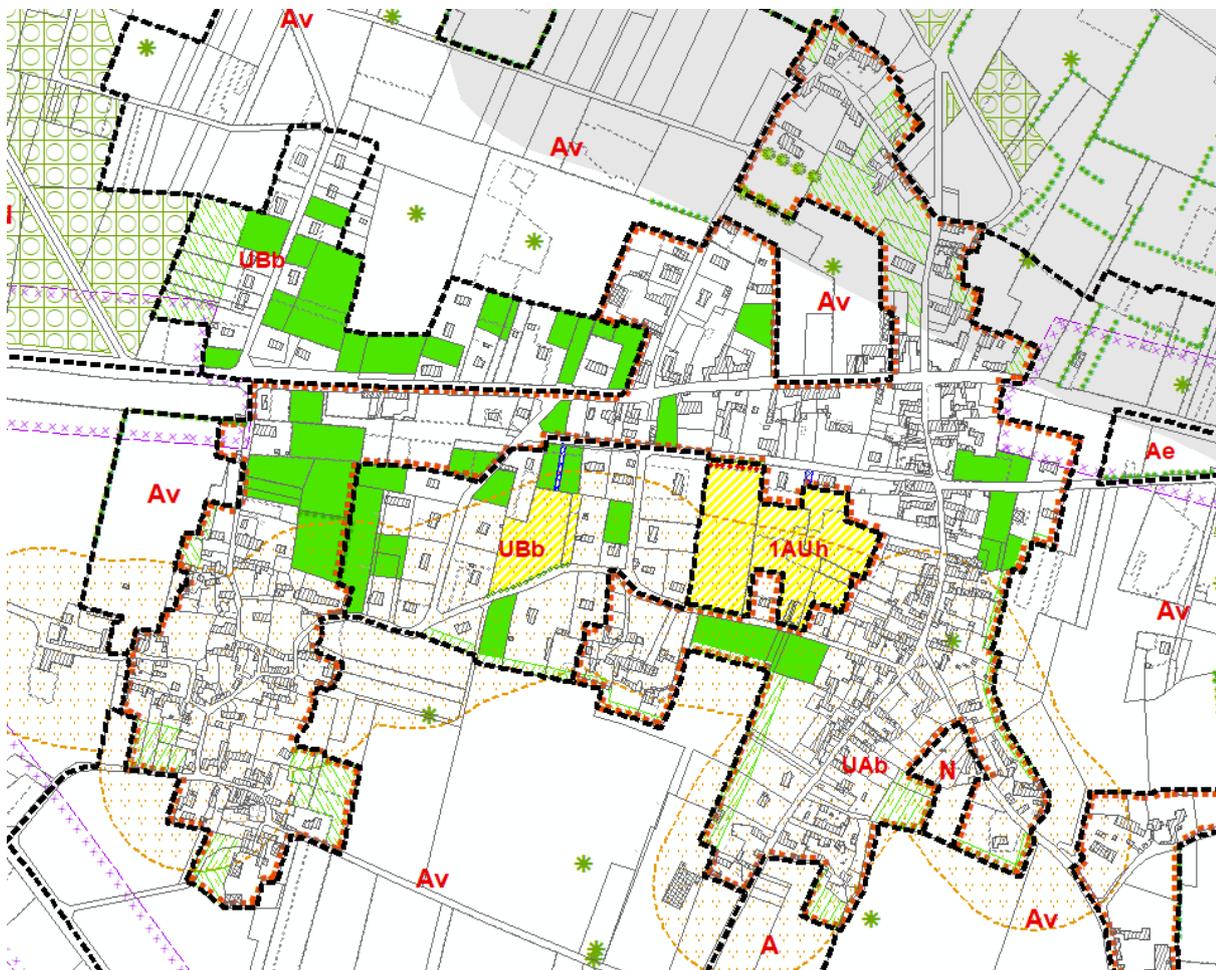
Bertignolles :



COMMUNES RURALES RÉSIDENTIELLES

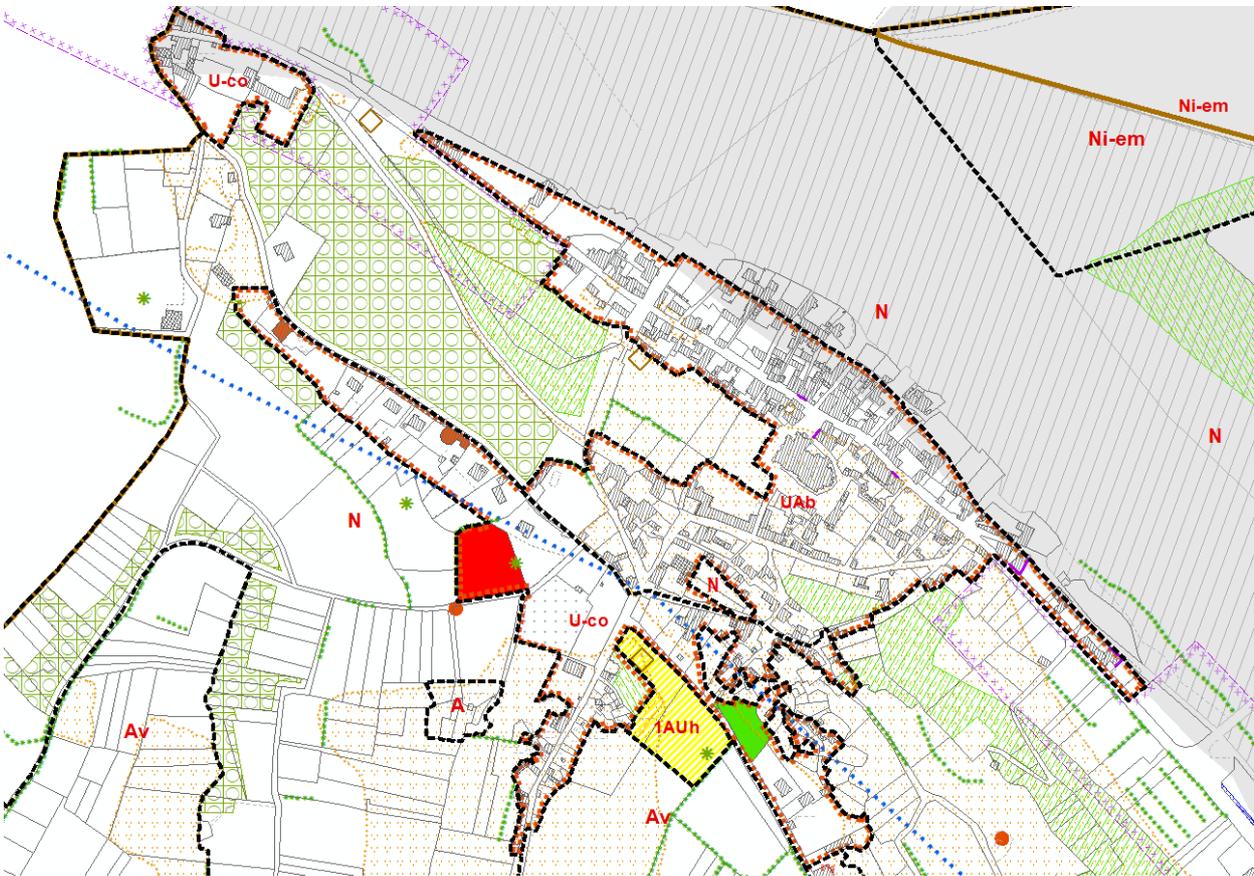
ANCHÉ	32*
Logements potentiels en densification diffuse:	32
Logements potentiels en extension diffuse:	0

* Total brut, sans application du taux de réalisation



CANDES-ST-MARTIN	5*
Logements potentiels en densification diffuse :	1
Logements potentiels en extension diffuse:	4

* Total brut, sans application du taux de réalisation

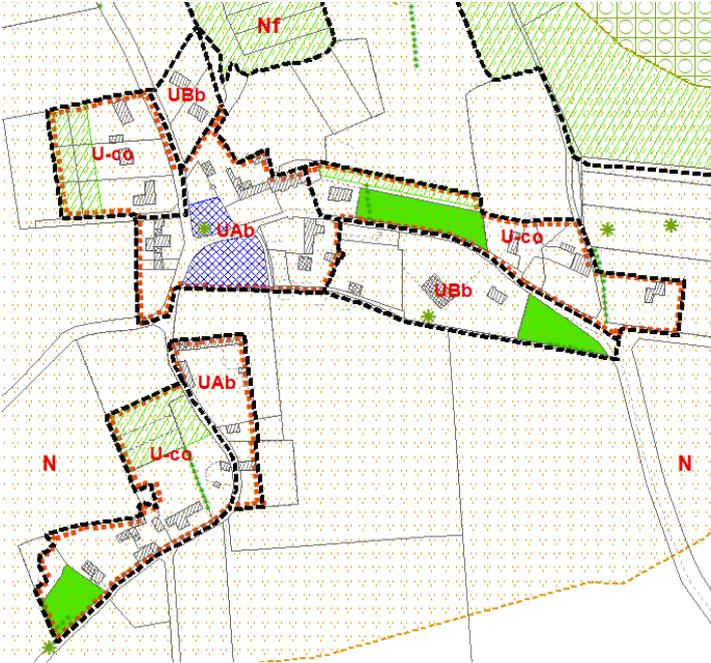


154

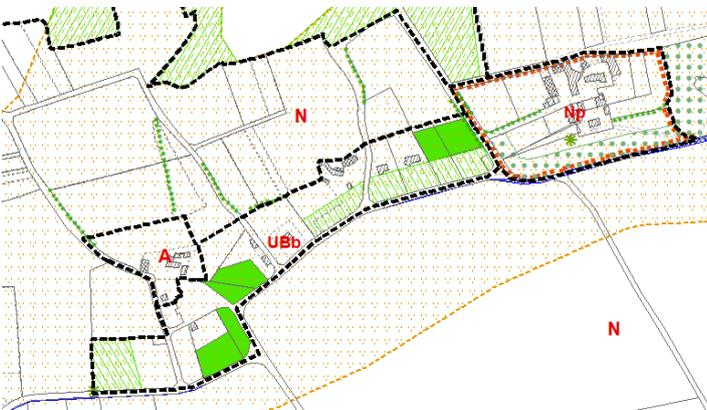
COUZIERS	21 *
Logements potentiels en densification diffuse :	13
Logements potentiels en extension diffuse :	8

* Total brut, sans application du taux de réalisation

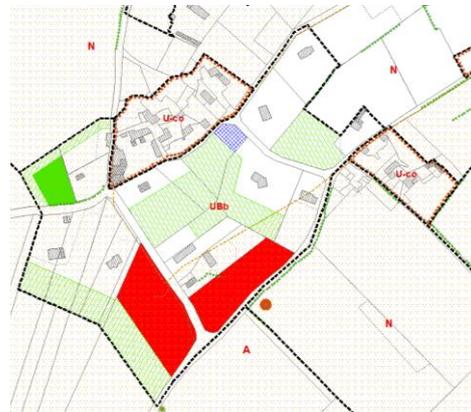
Le Bourg :



La Poterie :



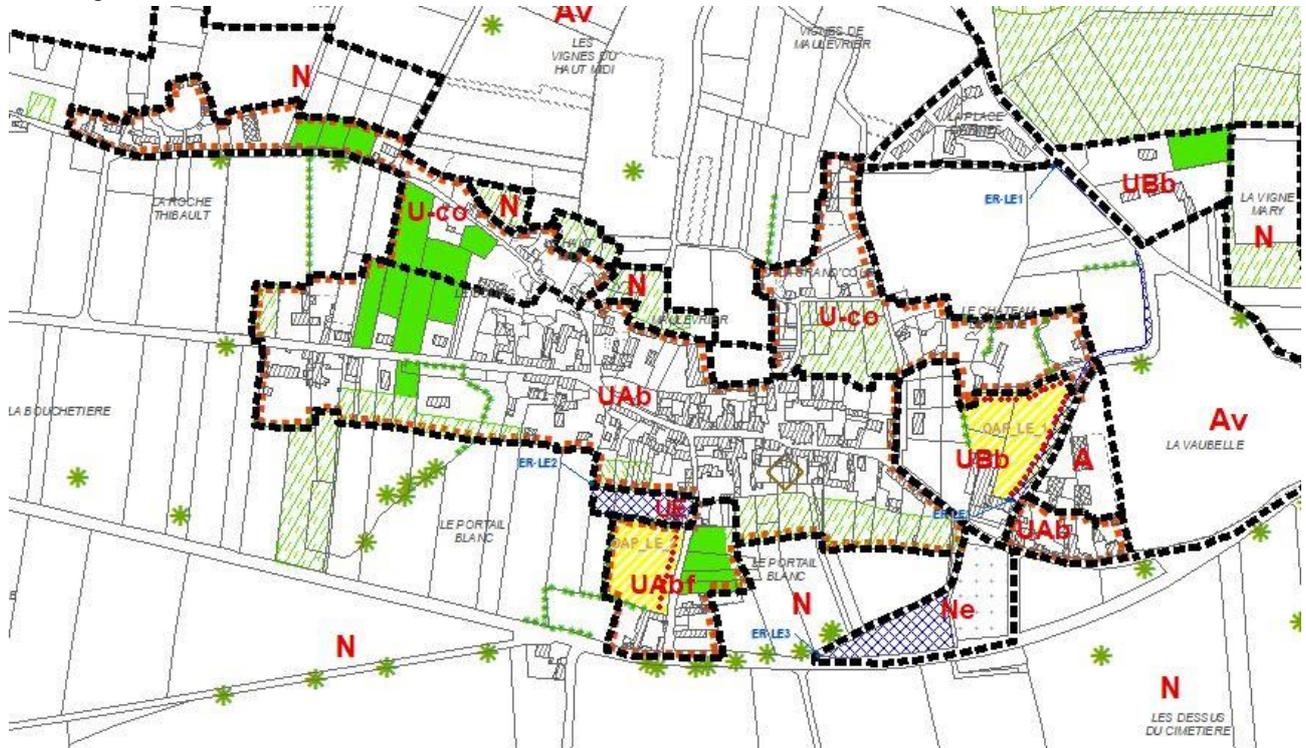
La Roncheraie :



LERNÉ	20*
Logements potentiels en densification diffuse :	20
Logements potentiels en extension diffuse :	0

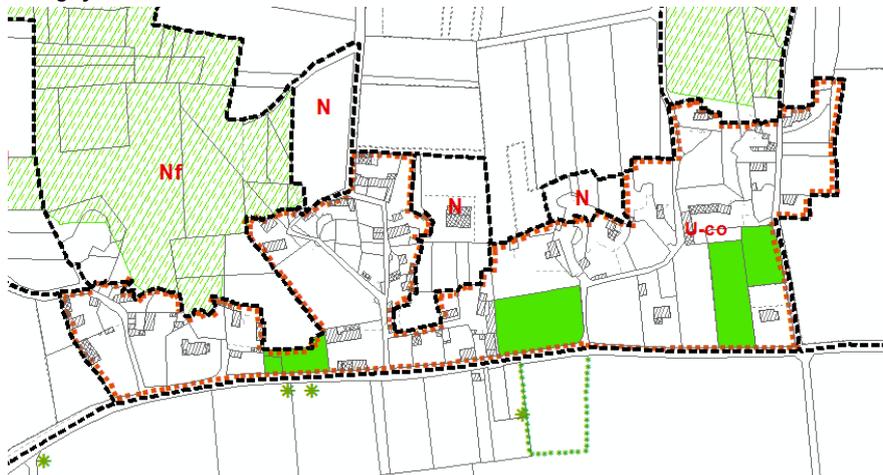
* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :

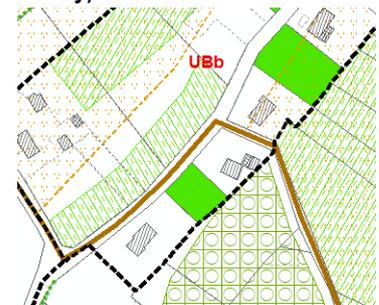


156

Cécigny :



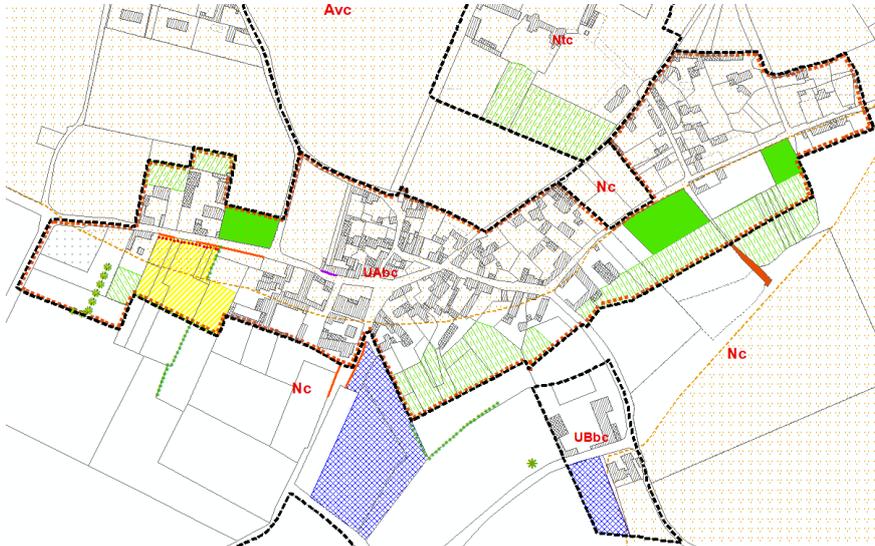
Vallée de Verrière (limitrophe Thizay) :



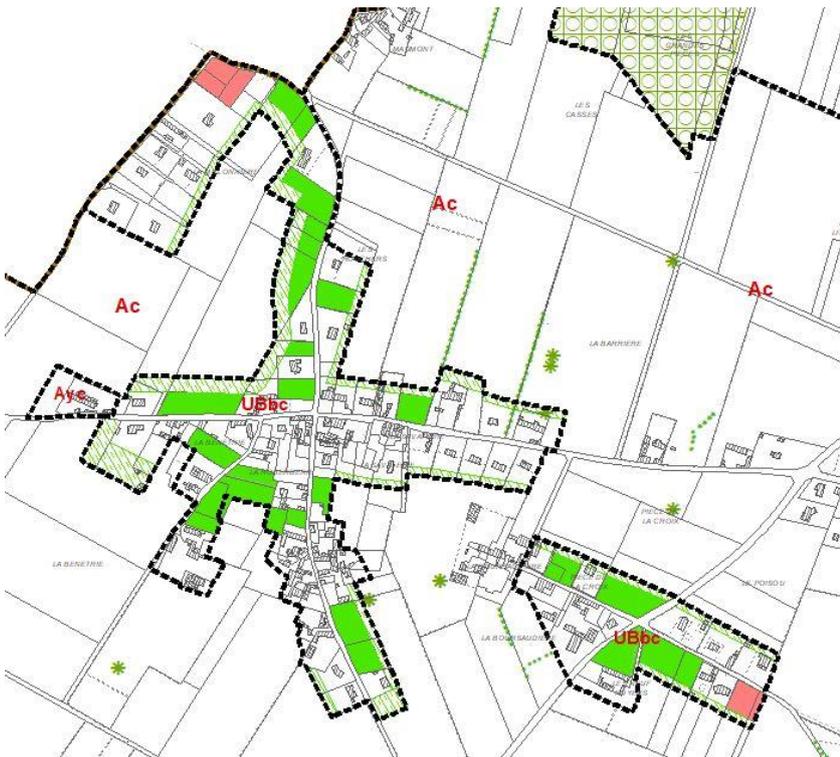
MARÇAY	63*
Logements potentiels en densification diffuse :	52
Logements potentiels en extension diffuse :	11

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le Bourg :



La Roberderie :



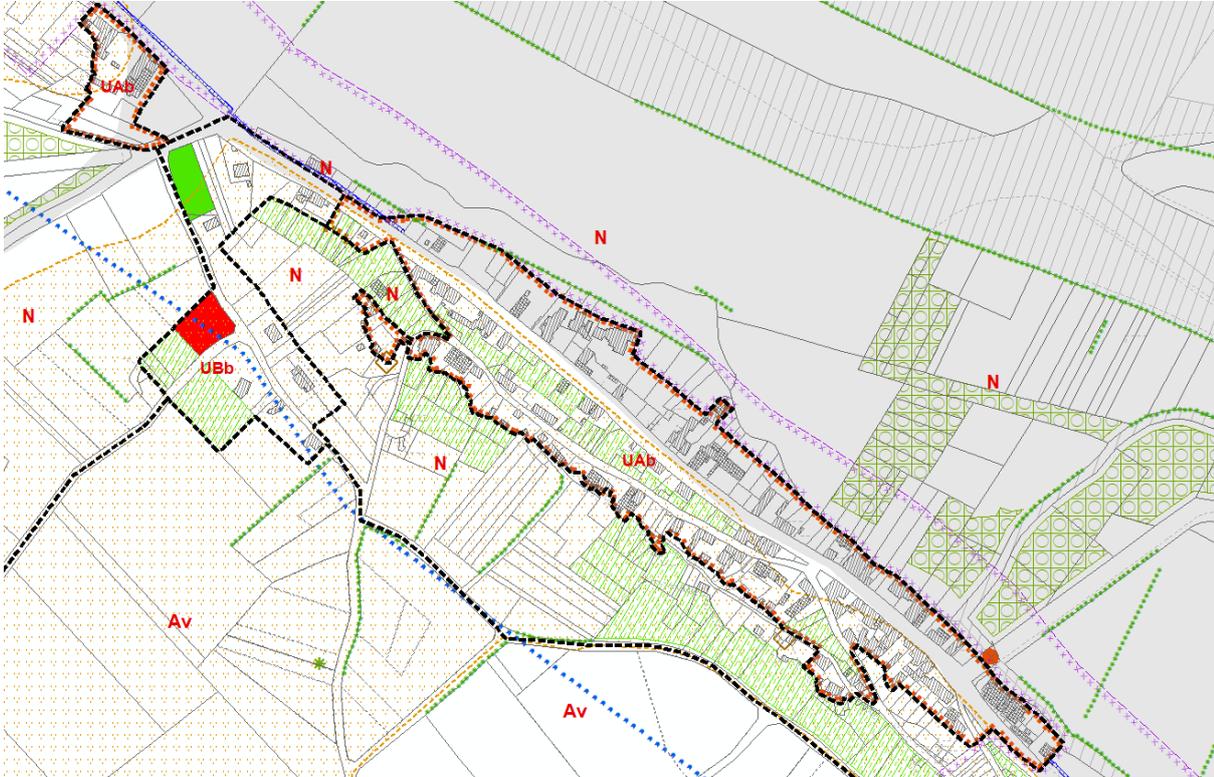
Le Petit Poizay :



ST GERMAIN-SUR-VIENNE	38*
Logements potentiels en densification diffuse :	30
Logements potentiels en extension diffuse :	8

* Total brut, sans application du taux de réalisation

La Chaussée :

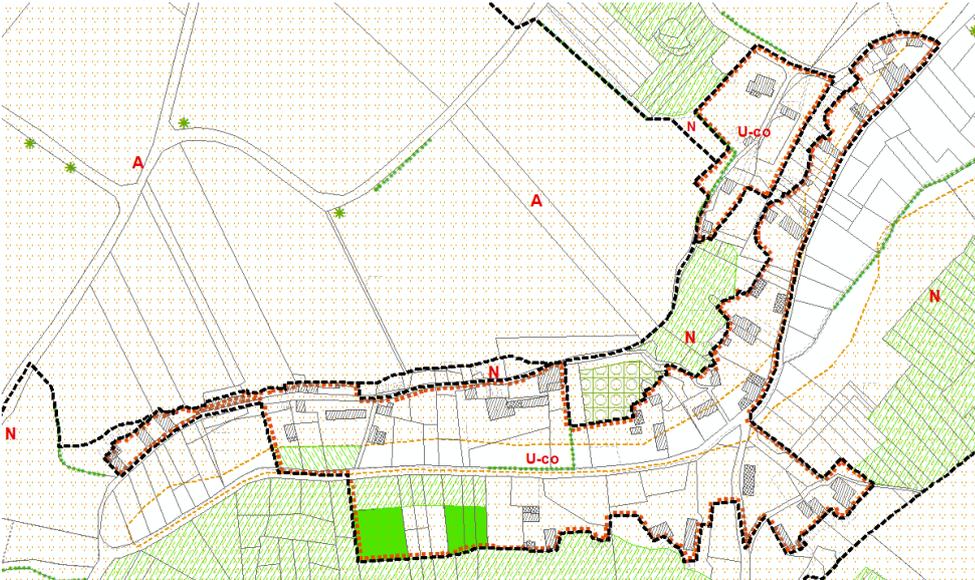


158

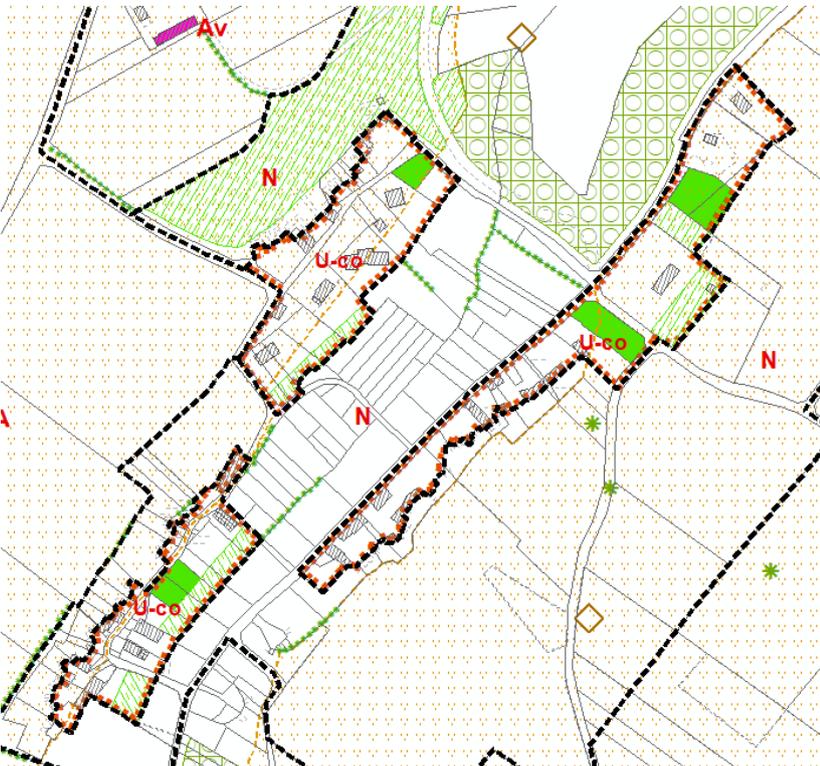
Rassay :



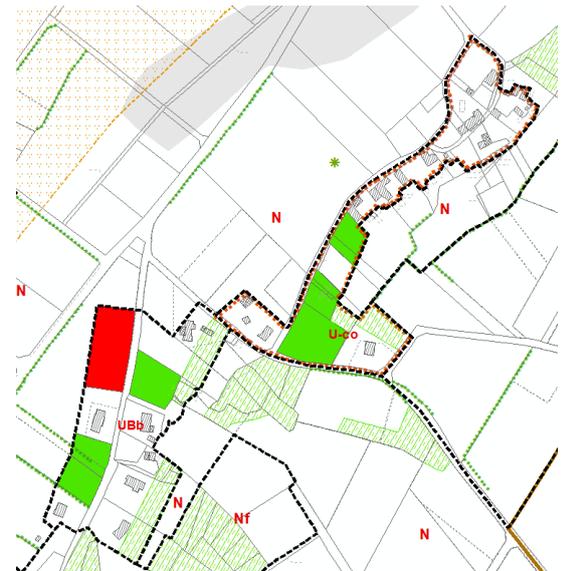
Vallée des Grottes :



Vallée des Vaux :



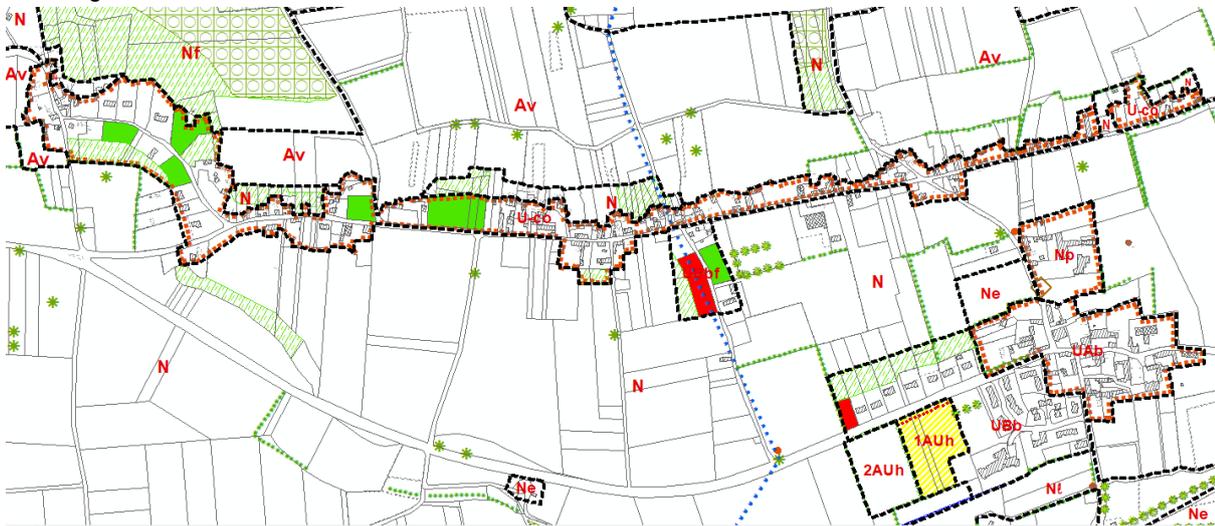
La Jaminière :



SEUILLY	18*
Logements potentiels en densification diffuse :	14
Logements potentiels en extension diffuse :	4

* Total brut, sans application du taux de réalisation

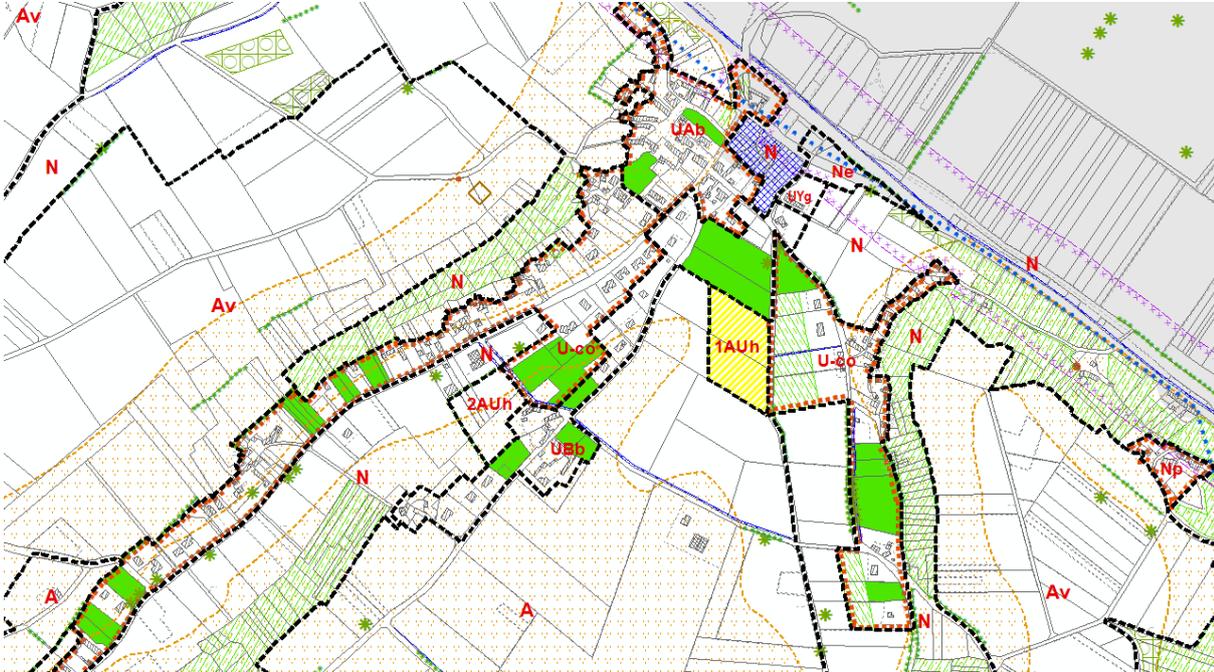
Le Bourg et le coteau :



THIZAY	40*
Logements potentiels en densification diffuse :	40
Logements potentiels en extension diffuse :	0

* Total brut, sans application du taux de réalisation

Le bourg et Vallée de Verrière (nord) :



161

Vallée de Verrière (sud) :

