

**PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



2

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

PRÉAMBULE .....	3
-----------------	---

## AXE 1. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT .....

A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE .....	5
B. INFRASTRUCTURES / MOBILITÉS .....	9
C. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES .....	12

## AXE 2. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES .....

A. AXER L'ORGANISATION DU MAILLAGE ÉCONOMIQUE AUTOUR DU TRIPTYQUE : RENFORCER, ÊTRE COMPLÉMENTAIRE, DIVERSIFIER .....	13
B. CONFORTER L'ARMATURE COMMERCIALE ACTUELLE AU NIVEAU DES POLARITÉS TOUT EN MAINTENANT UNE OFFRE DE PROXIMITÉ .....	14
C. FAIRE DU TOURISME UN LEVIER POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU FAIT DE SA TRANSVERSALITÉ .....	16
D. VALORISER LES RESSOURCES AGRICOLES ET SYLVICOLES DU TERRITOIRE .....	17

## AXE 3. LES OBJECTIFS RÉSIDENTIELS .....

A. LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS .....	20
B. LES OBJECTIFS QUALITATIFS D'ADAPTATION ET D'AMÉLIORATION DE L'OFFRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE .....	21
C. LES OBJECTIFS D'ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR UNE ÉVOLUTION DES PRATIQUES ET DES MOYENS .....	23

## 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 .....	24
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 .....	25
C. LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE .....	28
D. LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES .....	31
E. ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU .....	31
F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES .....	32

## PRÉAMBULE

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H Chinon Vienne et Loire constitue le projet politique du territoire pour la période 2017-2030<sup>1</sup>.**

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 1ères grandes orientations auxquelles le PADD devait répondre.

**Comment dépasser l'ambiguïté d'un territoire qui crée 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)

**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.

<sup>1</sup> 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)

- ✓ 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.

**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 1ères 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.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et permettant de répondre à cet enjeu. Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable.**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

**Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme**

## 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, Seully, Thizay.

L'AGGLOMÉRATION DE CHINON, UNE POLARITÉ PRINCIPALE À RENFORCER DÉMOGRAPHIQUEMENT ET À RÉÉQUILIBRER DANS SON DÉVELOPPEMENT URBAIN, POUR CONFORTER SON RAYONNEMENT SUR SON BASSIN DE VIE, EN COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'ESSOR DE LA POLARITÉ SECONDAIRE D'AVOINE-BEAUMONT-EN-VÉRON

- **Le retour à une dynamique démographique**, amorcée depuis le début des années 2010, à **renforcer et accélérer pour envoyer un signal fort quant à la capacité d'attractivité de Chinon Vienne et Loire.**
- **Un centre-ville affaibli, dont la revitalisation passe par une approche élargie de son périmètre**, afin que les différentes fonctions inhérentes à une centralité (économique, services, identité, habitat) puissent s'y développer. Dans cette perspective, l'intégration de Chinon au programme national Action Cœur de Ville constitue un levier fondamental pour construire et mettre en œuvre un projet global de revitalisation.
- **L'émergence d'une nouvelle centralité à St-Lazare**, à partir de la création d'un site du Pôle de Santé Pluridisciplinaire et du déplacement du supermarché, **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 communes du nord Richelais et du nord Vienne).**
- **Le confortement de l'urbanisation sur le plateau dans une logique de priorisation du renouvellement urbain et de la densification en matière de réponse aux besoins en logements, et de maintien d'un potentiel foncier en extension pour l'accueil d'activités économiques complémentaires à celles du centre-ville.**

L'AGGLOMÉRATION D'AVOINE / BEAUMONT-EN-VÉRON, UNE POLARITÉ SECONDAIRE À AFFIRMER, DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LA POLARITÉ PRINCIPALE DE CHINON TANT EN TERMES DE NATURE DES EMPLOIS, DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES OFFERTS, QUE DE BASSIN DE RAYONNEMENT (OUVERTURE SUR LE BOURGUEILLOIS ET L'EST DU SAUMUROIS)

- **La reconnaissance et l'affirmation de l'existence d'une réelle agglomération faisant fi des limites administratives pour poursuivre la structuration d'un espace urbain englobant désormais le pôle d'emploi de la ZAE du Véron et le site du CNPE (Centre Nucléaire de Production d'Electricité),** autour de l'axe constitué par la RD749 et à partir d'opérations de densification et de renouvellement urbain.
- **La nécessité d'un retour à la croissance démographique après une dizaine d'années de recul, afin d'optimiser certains investissements** réalisés notamment en direction de l'enfance-jeunesse (restructurations complètes d'équipements scolaires notamment) et des équipements sportifs et de loisirs.
- **La poursuite du développement de l'appareil commercial et de l'offre de services** (notamment de santé) **et le confortement de l'offre en équipements** dans une logique de complémentarité avec la polarité principale de Chinon.
- **La poursuite du développement du pôle d'emploi du Véron entre accompagnement de l'évolution des besoins du CNPE et recherche d'une diversification des emplois offerts** pour élargir l'offre et ainsi contribuer à développer l'attractivité résidentielle du territoire.

DES COMMUNES D'APPUI À LA POLARITÉ PRINCIPALE DE CHINON À RENFORCER DANS LA LOGIQUE DU RÉÉQUILIBRAGE DE LA POLARITÉ SUR LA RIVE GAUCHE DE LA VIENNE À PARTIR DE L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ À ST-LAZARE CONTRAINTE SPATIALEMENT ET QU'IL CONVIENT D'ACCOMPAGNER SUR SES FRANGES

- **Une centralité de proximité sur La Roche-Clermault / Cinais** existant à partir d'une offre en commerces/services/emplois sur La Roche-Clermault et équipements/logements/commerces sur Cinais, qu'il convient de conforter, en appui de la centralité de St-Lazare, à travers par exemple le maintien de quelques possibilités d'extension de la ZA de Brégeolles, la construction d'un équipement pluriactivités sur le pôle d'équipements de Cinais, l'épaississement du bourg de Cinais pour y accueillir du logement ...

- **Rivière, une commune d'appui à la centralité de St-Lazare en termes de potentiel de création de logements** (compte tenu d'un tissu urbain distendu offrant des opportunités de densification et de contraintes spatiales compatibles avec une légère extension de l'enveloppe urbaine), et d'offre en matière de petite zone artisanale de proximité à organiser à partir de quelques implantations existantes.
- **St-Benoît-la-Forêt, une commune d'appui à la polarité principale de Chinon jouant un rôle crucial pour le territoire en matière d'offre de santé**, en accueillant le pôle Hôpital / Clinique ; **un pôle santé qui doit continuer à se développer pour contribuer au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire.** St-Benoît-la-Forêt est aussi une **commune d'appui** à la polarité principale de Chinon **à travers les emplois offerts**, principalement au niveau du pôle santé, mais aussi dans le cadre des activités industrielles (ZI) et de loisirs présentes (St-Benoît Aventure).

DES COMMUNES D'APPUI CONSTITUANT UN MAILLAGE DE PROXIMITÉ EN MATIÈRE D'OFFRE D'EMPLOIS, DE SERVICES, ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES (CRAVANT-LES-COTEAUX, HUISMES, SAVIGNY-EN-VÉRON, CHOUZÉ-SUR-LOIRE)

- qu'il convient de conforter pour certaines dans leur rôle à partir notamment d'une croissance démographique modérée car les disponibilités foncières le permettent (plutôt le cas de Huismes et Savigny-en-Véron) ou car le bâti existant représente un potentiel sous-utilisé à ce jour (plutôt le cas de Chouzé-sur-Loire) ;
- qu'il convient d'accompagner dans le maintien des vecteurs de l'animation de la vie locale, qu'il s'agisse par exemple de commerces, d'offre de santé, d'accueil d'entreprises artisanales, d'activités touristiques ...

DES COMMUNES RURALES RÉSIDENTIELLES POUR LESQUELLES IL CONVIENT DE MAINTENIR LE NIVEAU DE POPULATION, EN TRAVAILLANT SUR DES LOGIQUES DE COOPÉRATION ET SUR L'AMÉLIORATION DE LA MOBILITÉ, TOUT EN VALORISANT D'AUTRES VOCATIONS (AGRICOLE, TOURISTIQUE ...)

- 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 ;

- Affirmer le potentiel touristique de la rive gauche de la Vienne à travers la concrétisation de projet tels l'aménagement du Marais de Taligny, la Maison Dutilleux, l'Abbaye de Seuilly ....

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.

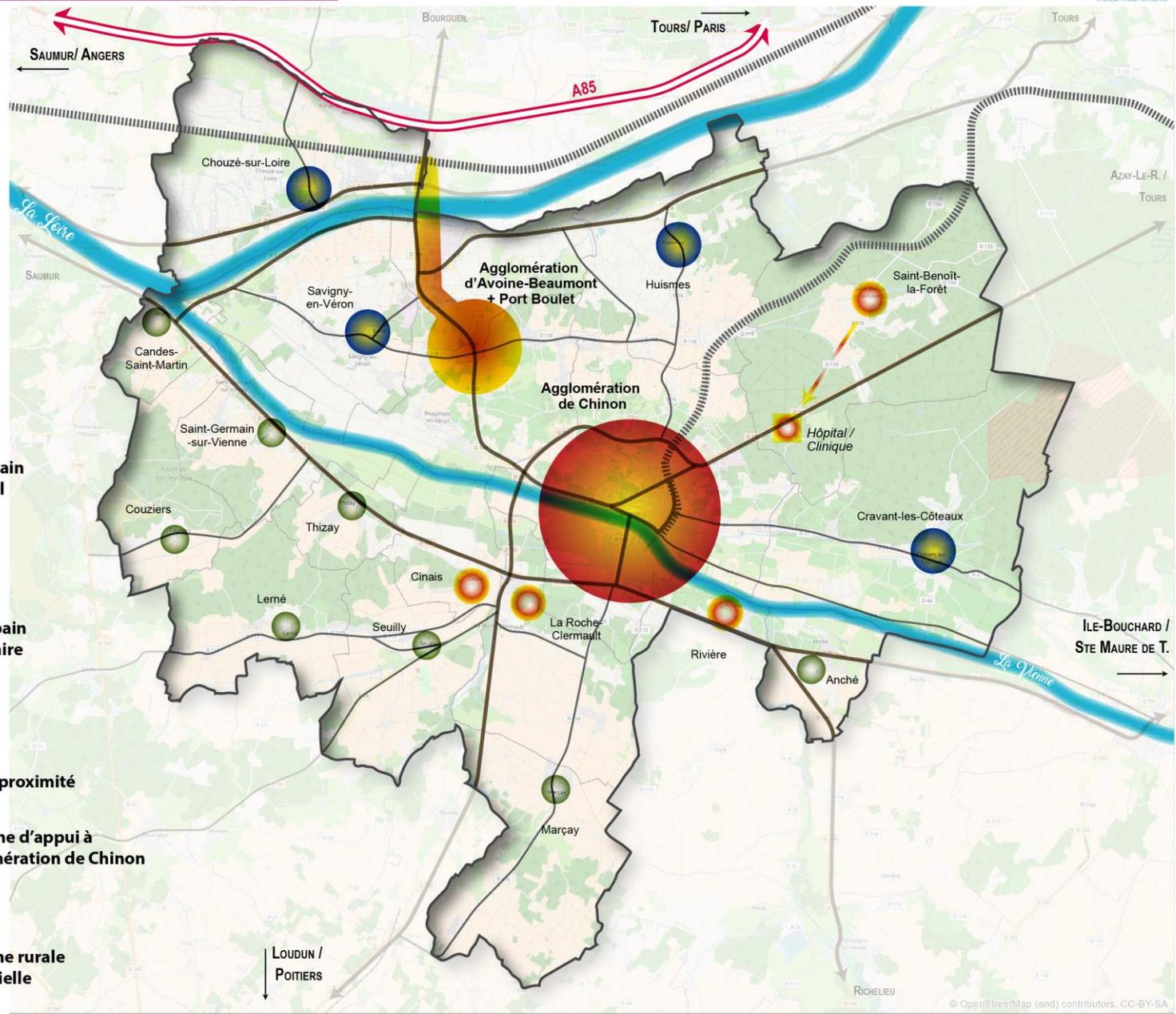
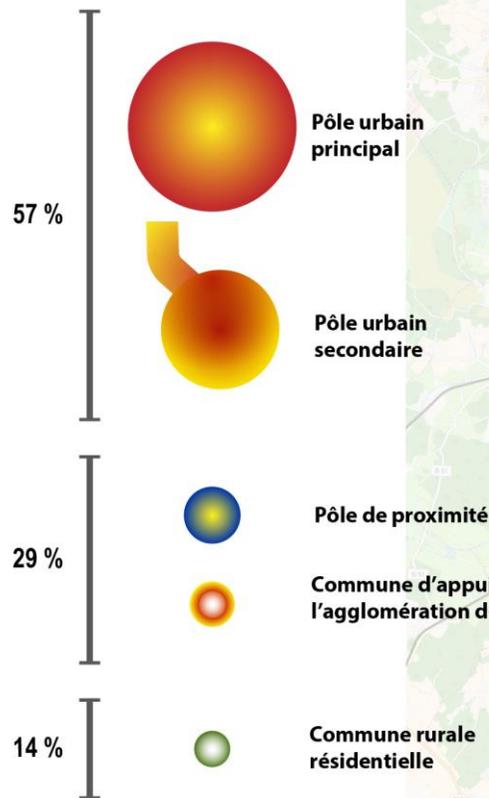
Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault,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



8

RÉPARTITION DES LOGEMENTS



## B. INFRASTRUCTURES / MOBILITÉS

### CONFORTER L'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF

- **Mettre les gares de Chinon et Port Boulet au cœur du projet de développement du territoire à travers le maintien d'un niveau de desserte régulier et une amélioration de leur accessibilité** (automobile, transport en commun, liaison douce), et pour la gare de Chinon avec un travail sur le confortement de l'offre en logements sur la ville basse, donc à proximité de la gare.
- **Renforcer le cadencement du SITRAVEL sur l'axe structurant inter-urbain (Chinon, Avoine-Beaumont, Port-Boulet, Bourgueil) et sur l'axe Centre hospitalier / St-Lazare.**

### FLUIDIFIER ET SÉCURISER LE TRAFIC AUTOMOBILE À HAUTEUR DU CNPE ET DU FRANCHISSEMENT DE LOIRE, DIFFICULTÉ PRINCIPALE EN MATIÈRE DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

Étudier 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 ...).

### RENFORCER L'OFFRE EN MATIÈRE DE COVOITURAGE, AFIN DE LIMITER LE RECOURS À L'USAGE INDIVIDUEL DE L'AUTOMOBILE

- **Créer une aire de covoiturage au niveau de l'entrée de l'A85 à Port-Boulet.**
- **Renforcer l'offre existante aux portes de l'agglomération de Chinon :** extension de l'aire existante au rond-point du centre de secours, aménagement d'aires officielles au rond-point de Brégeolles et au niveau de la zone économique nord.

### DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

- **Inciter au report des déplacements en voiture individuelle vers la marche à pied et le vélo pour les déplacements locaux** (aller faire ses courses, emmener

ses enfants à l'école, aller au travail ...), en poursuivant la pacification de la **traversée des bourgs** (réalisation de la sécurisation des traverses de bourg et aménagement d'espaces publics centraux conviviaux).

- **Poursuivre le maillage des liaisons douces au cœur des centres-villes / centres-bourgs** dans le cadre des projets de densification/renouvellement urbain et d'extensions urbaines.
- **Compléter le maillage de liaisons douces à l'échelle de l'agglomération de Chinon par des axes structurants** (ex. : liaison rue P. Huet / bords de Vienne à travers le quartier des Courances, aménagement du quai Pasteur, liaisons entre les pôles d'urbanisation du plateau, liaison St-Lazare / gare de Chinon via l'ancienne voie ferrée ...).
- **Renforcer le maillage des liaisons fonctionnelles à l'échelle du territoire de Chinon Vienne et Loire**, soit en site propre, soit en voirie partagée (en combinant lorsque cela est possible les aménagements avec un usage plus touristique de type itinérance verte), comme par exemple :

- ⇒ Entre le pôle urbain d'Avoine-Beaumont et le village du Néman,
- ⇒ Entre le pôle urbain d'Avoine-Beaumont et le CNPE via le lac Mousseau,
- ⇒ Entre le pôle urbain d'Avoine-Beaumont et la gare de Port-Boulet via le Parc d'Activités du Véron,
- ⇒ Entre Huismes et le pôle urbain d'Avoine-Beaumont,
- ⇒ Entre le bassin de proximité de la Rive Gauche (bourgs de Thizay, Cinais, Seully et La Roche-Clermault) et la centralité urbaine commerciale à structurer de St-Lazare, à partir notamment de la réutilisation de l'ancienne voie ferrée. Cette liaison permettra également une desserte du Marais de Taligny et des sites touristiques de l'Abbaye de Seully et de La Devinière et pourra être prolongée jusqu'à Candes-St-Martin,

ou à plus long terme entre Chinon et Cravant, ainsi qu'entre l'agglomération d'Avoine-Beaumont et Chinon.

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE LA DESSERTE EN TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE À COURT TERME, GRÂCE AU DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OU À LA MISE EN PLACE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES (TYPE LIAISON RADIO OU SATELLITAIRE) POUR L'HABITAT ISOLÉ



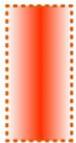
10



**Mettre les gares de Chinon et Port Boulet au coeur du projet de développement du territoire** à travers le maintien d'un niveau de desserte régulier et une amélioration de leur accessibilité (automobile, transport en commun, liaison douce)



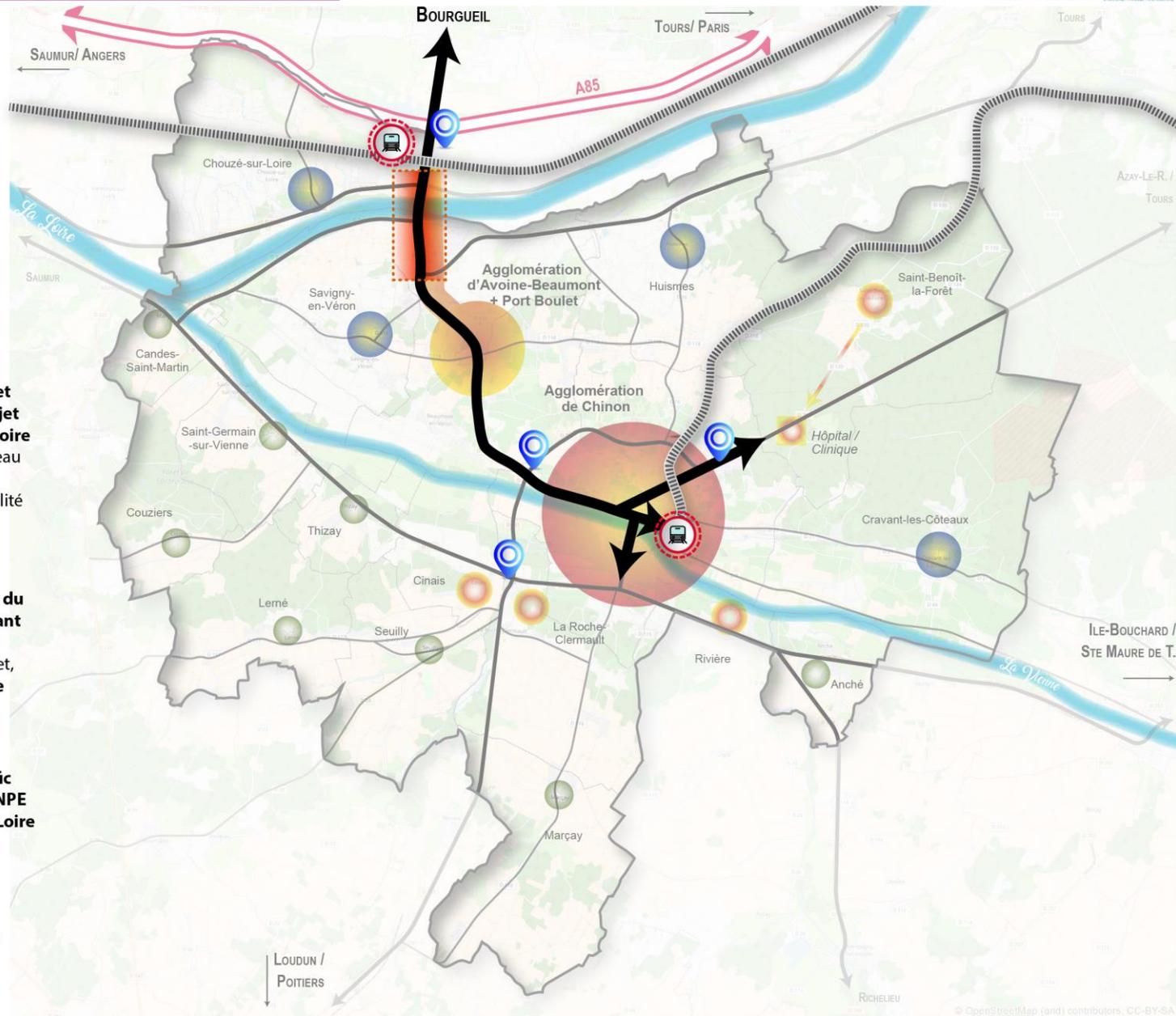
**Renforcer le candencement du SITRAVEL sur l'axe structurant inter-urbain** (Chinon, Avoine-Beaumont, Port-Boulet, Bourgueil) et **sur l'axe Centre hospitalier - Saint Lazare**

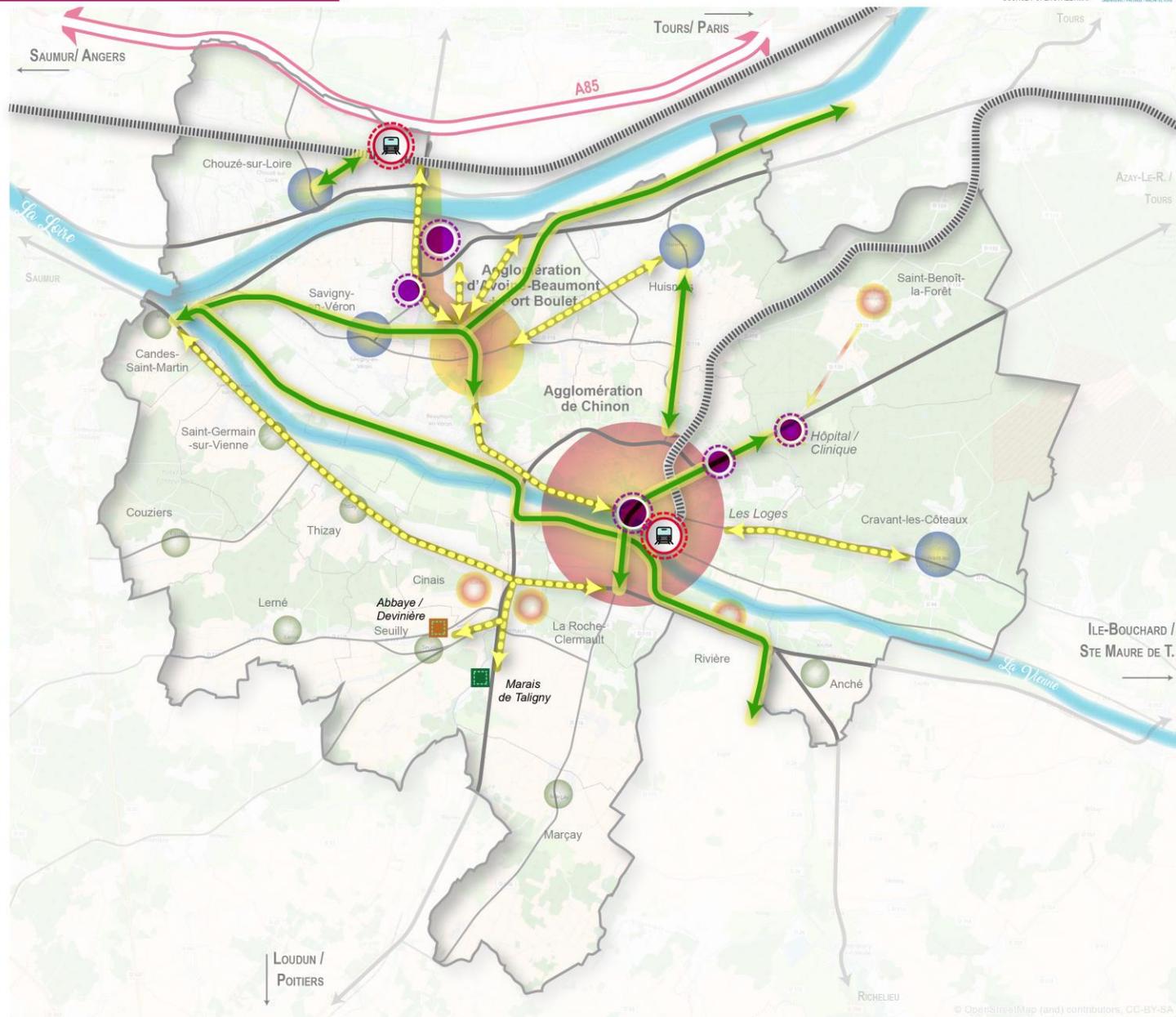


**Fluidifier et sécuriser le trafic automobile à hauteur du CNPE et du franchissement de la Loire**



**Renforcer l'offre en matière d'aires de covoiturage**





-  Principaux pôles d'emplois
-  Liaison douce existante
-  Renforcement projeté du réseau de liaisons douces

## C. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

RENFORCER L'OFFRE EN MATIÈRE DE SERVICES DE SANTÉ, FACTEUR ESSENTIEL EN TERMES D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE, DANS UNE OPTIQUE DE BONNE IRRIGATION DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- **Maintien de possibilités de développement sur le site hôpital / clinique de St-Benoît-la-Forêt.**
- **Création d'un Pôle de Santé Pluridisciplinaire à Chinon** à partir de 3 sites permettant de répondre aux besoins à la fois des habitants du centre-ville, du plateau et de la rive gauche de la Vienne.
- **Extension de la Maison de Santé Pluridisciplinaire Universitaire du Véron et développement des services offerts avec la mise en place d'une unité de soins non programmés.**
- **Réflexion à engager quant au devenir de l'offre médicale à Chouzé-sur-Loire suite aux départs en retraite de plusieurs praticiens** (création d'une antenne de la Maison de Santé Pluridisciplinaire Universitaire du Véron ?).

DISPOSER D'UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS HIÉRARCHISÉ

- **Asseoir la complémentarité entre les pôles urbains de Chinon et Avoine-Beaumont, dans les choix d'implantation de futurs équipements structurants pour le territoire et rayonnant au-delà :** choix du site en fonction de la nature de l'équipement envisagé, du public concerné, de l'offre déjà existante sur le territoire, des possibilités de synergie avec d'autres équipements existants à proximité.
- **Créer un équipement contribuant à la dynamisation de la vie locale sur la Rive Gauche de la Vienne et permettant de limiter les besoins de déplacement :** construction d'une salle pluriactivités sur le pôle d'équipements de Cinais.
- **Maintenir l'offre existante en équipements de proximité en dehors des 2 pôles urbains.**

A cette fin, le premier préalable est d'assurer une croissance démographique suffisante dans l'ensemble de ces communes (cf. *Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire*).

Il convient également de préserver à la fois des possibilités de confortement aux équipements existants, mais aussi des espaces pour en accueillir de nouveaux en cohérence avec l'évolution des besoins de la population, et de faciliter leur

accessibilité, tout en ne s'interdisant pas d'envisager le déplacement de certains équipements dans le cadre des projets de restructuration de centres-bourgs

VEILLER AU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE DE CHINON DANS LES CHOIX DE LOCALISATION DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS OU LE DÉPLACEMENT D'ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

- **Lorsque la nature de l'équipement le permet sa localisation ou sa relocalisation s'effectuera prioritairement en centre-ville** (entendu comme prenant l'ensemble de la ville basse et le faubourg St-Jacques).

A titre d'exemple, pour les projets connus ou en cours, on peut citer le déplacement de l'ALSH de Parilly au Faubourg St-Jacques, le déplacement de la bibliothèque rue P. Huet, la création d'un Pôle des Solidarités à la gare.

Dans cette optique, le maintien du cinéma en centre-ville constitue un objectif majeur. Son affirmation dans le PADD est essentielle, quand on sait le rôle d'un tel équipement dans l'animation d'un centre-ville et la tendance actuelle à les délocaliser dans les zones commerciales périphériques ...

DÉVELOPPER DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS CONTRIBUANT À LA FOIS AU RAYONNEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET À LA SATISFACTION DES BESOINS DES HABITANTS EN TERMES D'ACTIVITÉS DE LOISIRS

- **Valorisation et renforcement de l'offre touristique et de loisirs en bord de Vienne :** aire de camping-car, base nautique ...
- **Création d'un pôle oenotouristique aux Fontenils à Chinon.**
- **Création d'une résidence d'artistes dans le cadre de la réhabilitation de la Maison Dutilleux à Candes-St-Martin.**
- **Aménagement du Marais de Taligny à La Roche-Clermault pour une ouverture au public.**
- ...

## 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 présentielle 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

RENFORCER L'ATOUT ÉCONOMIQUE MAJEUR DU TERRITOIRE, À TRAVERS L'EXISTENCE DU CNPE A L'ORIGINE DE TOUTE UNE ÉCONOMIE DIRECTE ET INDIRECTE

- **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**, en reconnaissant en potentiel urbanisable et aménageable (à moyen et long terme) les réserves foncières constituées (90 ha) et en cours de constitution (40 ha) par le groupe EDF.
- **Anticiper l'accompagnement de ces futurs projets** (activités de sous-traitance, activités induites indirectement du fait des emplois créés, arrivée de nouveaux

actifs-résidents) en affectant une majorité du potentiel de nouveau foncier à des fins économiques sur le Parc d'Activités du Véron, en poursuivant la structuration urbaine de l'agglomération d'Avoine-Beaumont et en offrant des capacités d'accueil de population suffisantes à la fois sur cette agglomération mais aussi sur les communes voisines de Savigny-en-Véron, Huismes et Chouzé-sur-Loire.

- **Améliorer de manière générale la mobilité sur l'axe gare de Chinon / gare de Port-Boulet** via Avoine-Beaumont et le CNPE (développement des offres alternatives au recours à l'usage individuel de l'automobile), avec un objectif de fluidification et de sécurisation du trafic automobile à hauteur du CNPE et du franchissement de la Loire.

TRAVAILLER À UNE COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE FONCIÈRE À DES FINS ÉCONOMIQUES ENTRE LE PÔLE URBAIN PRINCIPAL DE CHINON ET LE PÔLE URBAIN SECONDAIRE D'AVOINE-BEAUMONT

- **Favoriser le développement d'une offre foncière nouvelle sur le pôle urbain secondaire d'Avoine-Beaumont** pour accompagner le développement de nouveaux projets à partir du CNPE, permettant notamment l'accueil d'activités pouvant nécessiter des emprises foncières un peu conséquentes. Cette offre foncière nouvelle s'appuiera principalement sur le périmètre de la ZAC du Véron en cherchant à l'optimiser (réduction des surfaces de boisement protégé au sein de la ZAC, tout en conservant une frange boisée à l'interface avec l'habitat sur les communes d'Avoine, Beaumont-en-Véron et Savigny-en-Véron).
- **Travailler sur le pôle urbain principal de Chinon prioritairement à l'optimisation de l'offre foncière économique existante en différant l'ouverture à l'urbanisation du site des Closeaux**, afin de favoriser la réutilisation de bâtiments vacants et la densification de l'existant pour des projets d'activités à dominante artisanale ou de petite industrie.

POURUIVRE LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL POUR OFFRIR UN LARGE PANEL D'EMPLOIS

- **Mettre en place un maillage de l'offre foncière comportant 3 niveaux et permettant ainsi d'irriguer l'ensemble du territoire :**
  - ⇒ Zone économique majeure : Parc d'Activités du Véron (potentiel d'extension d'environ 38 ha), Parc économique Nord de Chinon / Plaine des Vaux I et II, Le Blanc Carroi, Les Closeaux (potentiel d'extension d'environ 18 ha) ;

- ⇒ Zone économique d'équilibre : La Pièce des Marais à La Roche-Clermault, Site d'activités de St-Lazare à Chinon, ZI de St-Benoît-la-Forêt;
- ⇒ Zone économique de proximité : Les Basses-Vignes à Candes-St-Martin, Site d'activités de Rivière, Site d'activités de Brégeolles à La Roche-Clermault, Sites d'activités de la Gare et de l'avenue St-Lazare à Chinon, Site à créer du Puy à Cravant-les-Coteaux.

Les zones d'économiques d'équilibre et les zones économiques de proximité sont destinées essentiellement à l'accueil d'activités artisanales, de transport, de petites industries, ou d'activités en lien avec l'activité agricole (ex : coopératives ...). A ce titre, la création d'un site d'activités au Puy à Cravant-les-Coteaux a pour finalité d'accueillir des activités artisanales et commerciales répondant directement aux besoins du monde viticole.

Globalement un volume d'environ 13 ha de foncier nouveau à consommer est dédié aux zones économiques d'équilibre et de proximité, avec un potentiel surtout affecté à 2 sites : La Pièce des Marais et le site d'activités de St-Lazare à Chinon.

Les activités implantées en dehors de ces zones économiques conserveront naturellement un potentiel d'évolution dans la limite des contraintes environnementales pouvant s'imposer. En outre, le PLU prévoit la possibilité d'implantation d'activités économiques non nuisantes (artisanat, services, bureaux ...) au sein du tissu urbain, pour maintenir ou renforcer la mixité fonctionnelle des espaces.

- **Maintenir une offre d'emplois tertiaires importante au niveau des pôles urbains** (pouvant notamment répondre aux attentes d'une population active féminine), en priorisant leur accueil dans les centralités (sauf cas particulier du pôle Hôpital / Clinique à St-Benoît-la-Forêt).
- **Assurer un gisement d'emplois pour les artisans locaux en favorisant la réappropriation du bâti existant** et donc les travaux d'amélioration et de réaménagement de ce bâti.
- **Permettre l'implantation d'activités artisanales ou de bureau** hors zone d'activités et hors pôle urbain, **au sein des bourgs ou en réutilisation de bâti existant dans les hameaux**, afin de répondre à un besoin de maillage du territoire et de maintien d'une vie économique sur l'ensemble du territoire.
- **S'ouvrir à l'innovation en matière de lieux de travail** (ex. : espaces de coworking, FabLab ...), **de modèle économique** (ex. : économie solidaire ...), **de type d'activités** (ex. : développement d'une filière novatrice en matière de

préservation et de valorisation du patrimoine bâti ...), **pour que cela ne soit pas l'apanage des seules métropoles.**

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

METTRE LA REVITALISATION DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE À CHINON AU CŒUR DU PROJET URBAIN DE LA VILLE

*En cohérence avec les réflexions engagées dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (démarrage en 2019 de plusieurs études 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 revitalisation du centre-ville à travers une centralité élargie doit permettre de capter certains flux importants** : liés à la gare, au pôle d'équipements du faubourg St-Jacques, à la liaison ville-haute/ville basse au niveau de l'avenue Gambetta et la rue de la Rochefaucon et à l'attractivité touristique de la Forteresse.

- **La revitalisation du centre-ville à travers une centralité élargie doit permettre de développer la fonction habitat au plus près de la centralité commerciale** avec un travail important de réhabilitation du parc ancien de logements au niveau du Cœur de Ville et du faubourg St-Jacques, et la mise en évidence d'un potentiel de renouvellement urbain (projet de restructuration du quartier des Courances notamment) et de densification du quartier Gare / P. Huet / Courances.
- **La revitalisation du centre-ville à travers une centralité élargie doit permettre de maintenir voire développer l'offre d'emplois tertiaires et de services/équipements au plus près de la centralité commerciale**, en assurant un travail de veille foncière et d'anticipation pour saisir notamment des opportunités suite à des arrêts, restructurations ou déplacements d'activités offrant un potentiel foncier pour des projets renforçant la mixité fonctionnelle du centre-ville et affirmant plus fortement le lien entre la gare et le cœur de ville commerçant.
- **La revitalisation du centre-ville à travers une centralité élargie doit permettre de renforcer la place de la fonction identitaire en créant des synergies avec les atouts touristiques et patrimoniaux, tant du coteau que des bords de Vienne.**

*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).*

- **Structurer une centralité de proximité à St-Lazare à partir de la création d'un site du Pôle de Santé Pluridisciplinaire, du déplacement du supermarché, de la réutilisation à des fins d'activités/d'équipements des locaux commerciaux vacants route de Saumur et du confortement du parc de logements.**
- **Faciliter l'accessibilité en liaison douce à cette centralité** depuis les communes de Thizay, Cinais, La Roche-Clermault et Seuilley en réaménageant notamment l'ancienne voie ferrée.

*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.*

- **Inscrire en réserve foncière le site des Closeaux** pour ne pas surdimensionner à court terme l'offre foncière à des fins d'activités commerciales et ainsi affaiblir encore plus le cœur de ville ; seule une petite extension est possible à court terme route de Tours.
- **Interdire le développement non maîtrisé des activités tertiaires dans les zones d'activités périphériques.**
- **Interdire l'implantation d'activités d'hôtellerie, de restauration ou encore de cinéma dans les zones d'activités périphériques.**

POURSUIVRE LA STRUCTURATION DE L'APPAREIL COMMERCIAL AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION D'AVOINE-BEAUMONT (DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE) DANS UNE LOGIQUE D'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE CETTE AGGLOMÉRATION ET DE SON PÔLE D'EMPLOIS

MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ POUR LA POPULATION DANS LES COMMUNES HORS PÔLE URBAIN

- **Apporter des conditions favorables au maintien des commerces de proximité existants** en ramenant par exemple de la population dans les centres-bourgs dans le cadre d'une politique active de revitalisation, en développant l'attractivité touristique des bourgs, en aménageant les espaces publics centraux pour les rendre conviviaux, en facilitant le stationnement à proximité des commerces ...
- **S'ouvrir à d'autres formes de commerce**, car la réponse aux besoins de la population en matière d'offre commerciale de proximité ne peut plus se limiter au format classique. D'autres pistes devront être mobilisées comme le commerce itinérant, la mise en place de distributeurs, l'aménagement de lieux dédiés en centre-bourg pour l'installation de commerçants non sédentaires ou de producteurs dans une logique de développement des circuits courts, l'appui à des démarches associatives ou coopératives pour le maintien de commerces ...

## 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 présent PADD au-delà de cette introduction.

- **Travailler sur l'image du territoire et de sa ville-centre, fer de lance de son attractivité touristique, à travers la valorisation du paysage et du patrimoine** (cf. Axe 4 L'armature environnementale du territoire / C. La valorisation du paysage et du patrimoine).
- **Affirmer un tourisme culturel et artistique en s'appuyant sur les vecteurs existants en la matière** (Rabelais, la Forteresse de Chinon, Max Ernst, musées, artisans d'art, cirques ...) et en développant de nouveaux (ex. : Maison Dutilleux transformée en résidence d'artistes ...).
- **Renforcer et diversifier le tourisme de nature et d'itinérance :**

⇒ **en finalisant l'offre existante en matière d'itinéraire de randonnées pédestres, équestres et vélos :**

- ✚ aménagement d'une liaison entre le Marais de Taligny, l'Abbaye de Seuilly, la Devinière et Chinon via en partie par la portion désaffectée de la voie ferrée Chinon/Loudun,
- ✚ finalisation de la voie verte Richelieu / Chinon en empruntant intégralement l'ancienne voie ferrée jusqu'à la gare de Chinon,
- ✚ sécurisation de la circulation des vélos au long du quai Pasteur à Chinon ... ;

⇒ **en développant l'offre en matière de tourisme fluvial/nautique sur la Loire et la Vienne :**

- ✚ en valorisant des équipements existants tels les cales de Bertignolles et Candes-St-Martin, le port de Chouzé-sur-Loire,
- ✚ en projetant une amélioration des conditions d'accueil à Chinon (ex. : aménagement d'une base nautique ...),
- ✚ en développant l'accessibilité à leurs rives et en ouvrant plus la ville de Chinon sur la Vienne ... ;

⇒ **en permettant le développement d'une offre d'hébergement adaptée à la clientèle visée par ce tourisme d'itinérance :** campings, hébergements insolites (par exemple en valorisation du patrimoine troglodytique), gîtes de groupes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme ... ;

⇒ **en permettant le développement de sites touristiques et de loisirs valorisant un cadre naturel.**

- **Affirmer le potentiel touristique de la rive gauche de la Vienne**, à travers la concrétisation de projets tels l'aménagement du Marais de Taligny, la Maison Dutilleux, l'Abbaye de Seuilly ...
- **Capitaliser sur l'image viticole du territoire, en favorisant le développement de l'oenotourisme**, que ce soit par des projets portés individuellement par des viticulteurs / acteurs privés, ou par le projet collectif de centre d'interprétation viticole aux Fontenils, et plus généralement sur le tourisme lié à la valorisation des produits du terroir.
- **Finaliser à Chinon le lien vertical ville basse / accès à la Forteresse**, à la fois physiquement, mais aussi visuellement par la qualité des aménagements et de la signalétique entre les parkings de desserte de la Forteresse et l'accès à l'ascenseur, afin d'amener les visiteurs de la Forteresse à descendre en centre-ville. Accompagner cet aménagement de la réalisation d'un espace public

permettant, à la fois, la contemplation du panorama sur les toits de Chinon, la vallée de la Vienne et le coteau viticole, et la constitution d'un lieu de convivialité notamment à destination des jeunes.

- **Autoriser le changement de destination d'ensembles bâtis de qualité patrimoniale à des fins d'hébergement ou d'activité touristique, afin d'en assurer la préservation et la valorisation à travers un nouvel usage**, sous réserve de ne pas remettre en cause des enjeux agricoles, de ne pas générer de nuisances et d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

## D. VALORISER LES RESSOURCES AGRICOLES ET SYLVICOLES DU TERRITOIRE

DÉFINIR LA VALORISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE COMME UNE PRIORITÉ DU PROJET DE TERRITOIRE DE CHINON VIENNE ET LOIRE À TRAVERS SON RÔLE SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- **Encourager la diversification de l'activité agricole.**

Sur le territoire de Chinon Vienne et Loire, à travers des productions telles la viticulture, le maraîchage, l'élevage, la trufficulture, l'horticulture ..., s'est déjà développée depuis plusieurs années une diversification de l'activité agricole : vente directe, circuits courts, valorisation des énergies renouvelables, hébergement touristique, oenotourisme ...

Ces activités de diversification contribuent à la fois à l'animation du territoire, au développement de savoir-faire locaux et au confortement de l'assise économique et financière des exploitations concernées. Dans ce contexte, **le PLUi-H, principalement au niveau de son volet réglementaire, doit chercher à apporter des conditions favorables au développement de telles activités**, lorsqu'il n'y a pas contradiction avec d'autres objectifs du projet de territoire et dans le respect du maintien d'une activité principale de production.

- **Conforter l'économie agricole, expression entendue au sens large**

Chinon Vienne et Loire, du fait de l'importance de l'agriculture sur son territoire et de la grande diversité des productions présentes, accueille de nombreuses activités gravitant autour de la thématique agricole (coopératives agricoles, vente de matériel agricole, activités de réparation de matériel agricole, activités de services aux exploitations agricoles, ...). Il convient de pouvoir conforter ces activités, à travers par exemple la création d'une petite zone d'activités de proximité sur

Cravant-les-Coteaux pour répondre aux besoins du monde viticole. Mais il faut aussi se laisser la possibilité d'accueillir, dans les parcs d'activités du territoire, des activités de transformation, de conditionnement, qui ne sont peut-être pas encore assez présentes aujourd'hui, ou encore favoriser des activités de recherche en lien avec certaines productions très spécifiques.

Il faut aussi **favoriser les synergies, les mutualisations entre certaines productions agricoles et les autres activités économiques**, comme par exemple avec le développement du maraîchage à proximité du CNPE pour bénéficier du réseau de chaleur.

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE ET LA CRÉATION DE NOUVEAUX SITES

- Eu égard aux nombreuses contraintes réglementaires auxquelles l'agriculture est soumise, **il est essentiel que le PLUi-H soit utilisé à bon escient pour que les prescriptions réglementaires au titre de l'urbanisme ne viennent pas constituer des freins injustifiés au développement des exploitations agricoles en place**, ou à la création de nouveaux sièges d'exploitation au sein de l'espace agricole. A ce titre la spécificité de certaines productions, pouvant induire des besoins particuliers telles les installations de lutte contre les aléas climatiques (ex. : éoliennes anti-gel, installations d'aspersion, postes anti-grêle ...) ou encore l'évolution de certains modes de production (serres multi chapelles en maraîchage ...) doivent être prises en compte.

DONNER UNE LISIBILITÉ À LONG TERME À L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- **Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation** en s'appuyant sur 2 leviers :
  - ⇒ **Cadrer le développement urbain** via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;
  - ⇒ **Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension**, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique.

- **Encadrer l'évolution du bâti existant au sein de l'espace agricole :**
  - ⇒ **En encadrant l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle**, afin qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ **En limitant les possibilités de changement de destination aux seuls bâtiments à valeur patrimoniale** ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole ;
  - ⇒ **En permettant l'évolution des activités artisanales, touristiques de loisirs ... implantées dans l'espace agricole**, en leur laissant les moyens de se développer, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation agricole.

#### DONNER UN NOUVEL ÉLAN À LA FILIÈRE BOIS

- **Utiliser le PLUi-H à bon escient afin que son contenu réglementaire ne compromette pas la mise en œuvre opérationnelle de la Charte Forestière du Pays du Chinonais** : définition d'une zone forestière pour les grandes entités boisées autorisant les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière, prise en compte des Plans Simples de Gestion dans l'identification du recours à l'outil « espace boisé classé », adoption d'une protection adaptée pour les boisements et les haies afin de ne pas entraver le développement de la filière bois-énergie ;
- **Utiliser le PLUi-H pour promouvoir le recours à l'usage du bois dans les constructions.**



**Site CNPE avec un potentiel de confortement**

**Hiérarchisation 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-Benoît-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.

**Hiérarchisation des implantations commerciales :**



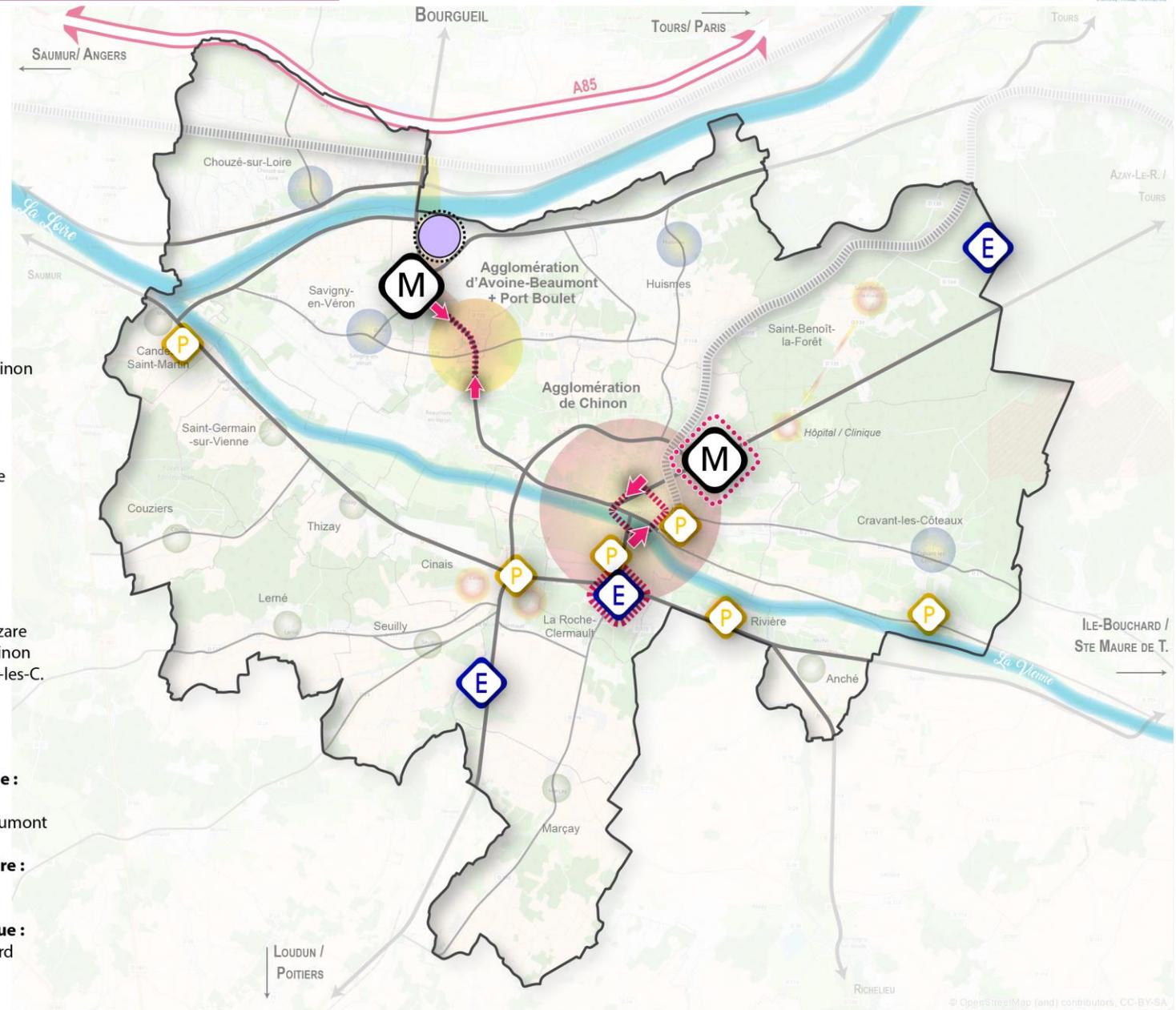
**Centralité urbaine principale :**  
Centre-ville de Chinon  
Axe structurant d'Avoine-Beaumont



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



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



## 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.

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 flots dégradés).

→ **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 passer de 2.15 personnes par ménage en 2014 à 2 en 2030.

→ **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%.

→ **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 MOBILISATION DU PARC EXISTANT UNE PRIORITÉ

Comme en atteste la présentation ci-avant des besoins en logements non démographiques, **la mobilisation du parc de logements existant constitue une priorité à travers l'objectif ambitieux retenu pour la résorption de la vacance** (libération d'environ 190 logements), ainsi qu'à travers le contrepoint des créations de logement par changement de destination par rapport aux destructions pures et simples de logements au niveau de l'indicateur de renouvellement du parc.

En ce qui concerne la mobilisation des logements vacants, elle pourra aussi s'appuyer sur une résorption de la vacance conjoncturelle existante au niveau du programme Losange d'EDF.

**À l'échelle du centre-ville de Chinon la question de la résorption de la vacance des logements et plus généralement de la réutilisation du bâti existant sous utilisé** (sous-occupation de certains logements du fait d'une occupation par une population âgée, vacance des rez-de-chaussée commerciaux dans des rues où l'on peut s'interroger sur la pérennité de leur vocation commerciale ...) est cruciale, car ramener des habitants dans le centre-ville est au cœur de sa revitalisation.

À cet égard, la désignation de la ville comme lauréate du programme **Action Cœur de Ville** constitue **une opportunité à saisir pour engager un travail fin d'analyse du bâti existant dans le centre ancien** (caractéristiques du bâti, intérêt patrimonial, état sanitaire, statut d'occupation, niveau de confort, repérage précis des logements vacants et indignes, repérage des opportunités et besoin de curetage d'îlots, approche socio-démographique des occupants par le biais d'enquêtes ...). **Ce travail doit déboucher sur la définition d'une stratégie d'intervention en mettant tous les acteurs autour de la table et en travaillant en cohérence avec les autres thématiques** inhérentes au centre-ville : le commerce, les services, les activités tertiaires, le tourisme, les espaces publics (en termes d'usage et de paysage), la mobilité ...

LE CHOIX D'UNE TRADUCTION SPATIALE DE CE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE QUI RÉPOND À UN OBJECTIF DE RENFORCEMENT DU PHÉNOMÈNE DE POLARISATION AU NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

Dans la droite ligne du PLH adopté par Chinon Vienne et Loire en décembre 2016, le PLUi-H reprend à son compte l'affirmation que **la dynamique démographique du pôle urbain principal de Chinon et du pôle urbain secondaire d'Avoine-Beaumont doit servir de catalyseur pour l'ensemble du territoire sur le moyen et le long terme. Dès lors la production de logements neufs doit y être intensifiée.**

La ventilation des 1300 logements neufs à produire sur les 13 prochaines années est donc répartie de la manière suivante entre les 19 communes du territoire :

- **Environ 57%** de la production de logements neufs sur les pôles urbains avec la répartition :
  - ⇒ 39% pôle urbain principal (Chinon),
  - ⇒ 19% pôle urbain secondaire (Avoine / Beaumont-en-Véron) ;
- **Environ 29%** de la production de logements neufs sur 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) ;
- **Environ 14%** de la production de logements neufs sur les communes rurales résidentielles (Anché, Candes-St-Martin, Couziers, Lerné, Marçay, St-Germain-sur-Vienne, Seuilly, Thizay).

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

### ACCOMPAGNER SOCIALEMENT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

- **Générer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux publics à hauteur de 18% environ de la production de logements neufs, soit environ 230 logements.**

**Cette offre nouvelle est à localiser prioritairement sur les pôles urbains de Chinon et d'Avoine-Beaumont**, dans la mesure où ils concentrent l'offre de services, équipements, commerces, mobilité, qu'il existe un projet important de renouvellement urbain sur le site des Courances à Chinon, et que la réalisation d'opérations portées par des bailleurs sociaux peut permettre de proposer dans ces pôles une mixité de programme (avec par exemple des bureaux et services en rez-de-chaussée et des logements aux étages) et une diversification de la typologie des logements (appartements).

Dans les autres communes, la mise en œuvre de petits programmes de logements locatifs sociaux pourra permettre, notamment de répondre à la demande de

logements adaptés pour l'accueil de personnes âgées et à celle de jeunes ménages aux revenus modestes.

- **Apporter une offre sociale complémentaire à celle du parc public en mobilisant le parc privé à travers :**
  - ⇒ Une invitation destinée aux propriétaires bailleurs, consistant en une information sur les modalités de conventionnement avec ou sans travaux,
  - ⇒ Un soutien aux initiatives d'acquisition-amélioration de logements vacants au bénéfice de logements adaptés pour personnes âgées autonomes ou de jeunes ménages à revenus modestes, lorsqu'ils sont situés à proximité des commerces et services.
- **Favoriser l'arrivée de primo-accédants en travaillant sur un accompagnement sous forme par exemple de fiches accession** destinées à aider à l'accession à la propriété de biens immobiliers dans les centres-villes et centres-bourgs, afin de contribuer à leur vitalité en réduisant la vacance.

- **Mieux répondre aux situations d'urgence** en prévoyant de détacher quelques logements du parc locatif communautaire pour les consacrer aux situations de logement d'urgence.
- **Accueil des gens du voyage** : réalisation de l'aire d'accueil sur le Véron et accompagnement de la sédentarisation sur les Petites Pussinières.

## RENFORCER L'OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- **Engager une étude pour disposer de données sur l'importance des besoins en hébergement temporaire sur le territoire** (saisonniers liés aux activités agricoles et touristiques, main-d'œuvre temporaire liée à l'activité du CNPE, touristes ...), et la manière dont ces besoins sont satisfaits aujourd'hui (quantitativement et qualitativement), afin de déterminer si la mise en place d'un dispositif particulier de structuration de l'offre peut contribuer au développement du territoire.
- **Promouvoir l'accueil des jeunes en assurant**, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat prévu au PLUi-H, **un suivi-évaluation chiffré des deux structures réalisées dans l'ancien EHPAD des Groussins à Chinon et dans la Maison intergénérationnelle d'Avoine.**
- **Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes** en soutenant les communes portant de tels projets dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration de logements vacants, de densification en centre-ville/centre-bourg ou de renouvellement urbain.
- **Développer l'offre de places en accueil de jour et en hébergement temporaire dans une forme à définir à partir des résultats de l'étude Gérontopôle lancée en 2019 sur le territoire.**

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

### AMÉLIORER QUALITATIVEMENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS

- **Mettre en place un dispositif intercommunal ciblé en faveur de l'amélioration, l'adaptation et la valorisation du parc existant dans les centres-villes et centres-bourgs à partir du bilan de l'OPAH en cours et des études qui vont être menées sur le centre-ville de Chinon dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.** Le gisement de logements vacants sur le territoire et la dégradation de l'état du bâti sur certains îlots du centre-ville de Chinon doivent conduire à la mise en place d'une politique très volontariste en la matière pouvant aller jusqu'à des mesures coercitives dans certains cas (opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux, Opérations de Restauration Immobilière) et s'appuyant sur le dispositif prévu par la loi ELAN : l'Opération de Revitalisation de Territoire.

Au-delà de la remise sur le marché de logements, un tel dispositif doit permettre à la fois une adaptation de l'habitat en centre ancien au vieillissement de la population et le développement d'une réelle mixité sociale (lutte contre la paupérisation) et intergénérationnelle (retour des familles en centre-ville).

- **Poursuivre l'accompagnement des projets individuels en renforçant la communication sur les dispositifs mis en place :** permanences décentralisées de l'Agence Locale de l'Énergie, de SOLIHA, de l'Architecte des Bâtiments de France et du CAUE.

### ACCOMPAGNER ET FAVORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES OPÉRATIONS NOUVELLES

- **Promouvoir la qualité architecturale et urbaine des opérations de logements en sensibilisant les élus à travers le partage d'expériences locales** menées au sein ou en dehors du territoire pour étudier le caractère reproductible de telles opérations.
- **Réfléchir aux modalités de création de logements en zone inondable dans une optique de réduction de la vulnérabilité**, en s'appuyant notamment sur les expériences réalisées sur le Val de Loire (St-Pierre-des-Corps, La Riche ...).
- **Relayer les initiatives du Parc Naturel Régional en matière d'éco-construction** en prévoyant dans les dispositifs incitatifs d'amélioration du parc de logements privés une bonification pour la rénovation de logements utilisant des matériaux bio-sourcés, et en diffusant largement les bases documentaires du PNR sur les éco-matériaux à travers les permanences de l'Agence Locale de l'Énergie et du CAUE.
- **Réfléchir à la mise en place d'une politique foncière intercommunale sur les sites à enjeux stratégiques en termes de revitalisation des centres-villes / centres-bourgs** identifiés dans le cadre du PLUi-H et de l'opération Action Cœur de Ville à Chinon, **et accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains** dans un souci d'opérationnalité et de qualité.

23

### METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE SUIVI

- **Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire afin de :**
  - ⇒ Suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs,
  - ⇒ Réévaluer si nécessaire ces objectifs à l'occasion du bilan à mi-parcours,
  - ⇒ Veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions énoncées dans le programme d'orientations et d'actions,
  - ⇒ Permettre l'articulation avec les dispositifs de suivi de l'habitat mis en place à l'échelle départementale.

## 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

La consommation foncière des dix dernières années (du 01/01/2007 au 31/12/2016) sur la communauté de communes Chinon Vienne et Loire a été d'environ 130 hectares, soit 13 hectares par an :

- 58.8 hectares environ consommés pour la création de logements,
- 70.6 hectares environ consommés pour l'installation d'activités,
- 0.8 hectare environ consommés pour la création d'équipements.

La préservation d'une agriculture à haute valeur ajoutée, d'un patrimoine bâti, culturel et naturel riche et diversifié contribuant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique du territoire, ainsi que la prise en compte des enjeux de revitalisation des centres-villes / centres-bourgs, induisent **une inéluctable remise en cause de l'étalement urbain pour les besoins propres au territoire**. Cette remise en cause est pleinement assumée tout en veillant à ménager des espaces de respiration au sein des tissus urbains et en s'adaptant aux typicités de chacune des communes du territoire.

#### POUR L'HABITAT ET LES ÉQUIPEMENTS

Ainsi, avec tout un travail de reconquête des tissus urbains existants (optimisation du bâti existant en travaillant sur la sortie de la vacance, la densification et le renouvellement urbain), **pour l'habitat et les équipements, l'objectif est de ne pas consommer plus d'environ 40 ha sur 13 ans en extension urbaine**, soit une moyenne de **3 ha / an**, soit **2 fois moins que sur la période précédente**.

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 efforts en matière de réduction de la consommation foncière sont partagés sur l'ensemble du territoire, même si **les pôles urbains de Chinon et Avoine-Beaumont**

**recèlent beaucoup plus d'opportunités** au sein de leurs tissus urbains, du fait d'un développement urbain antérieur fort distendu :

- **Pour Chinon, l'objectif de satisfaction des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine constatée au 31/12/2016 s'établit autour de 75%**, grâce notamment à un doublement du potentiel de constructions au coup par coup dans l'enveloppe urbaine, que ce soit au sein des « dents creuses » ou surtout par redécoupage de grands terrains (passant de 4.6 constructions par an au cours de la dernière décennie à une hypothèse de 10 constructions par an sur les 13 ans du PLUi-H) et à un fléchage vers des opérations sous forme organisée (mise ne place d'OAP) de nombreuses poches non bâties au sein du tissu urbain correspondant à des emprises significatives ou à des espaces de renouvellement urbain (ex. : ancien site Leclerc) ;
- **Pour Avoine-Beaumont, l'objectif de satisfaction des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine constatée au 31/12/2016 s'établit autour de 80%**, grâce notamment au maintien d'un niveau élevé des redécoupages de grands terrains et à l'existence d'une politique foncière ouvrant des possibilités de création de logements à court terme en densification ou renouvellement urbain ;
- **Pour les autres communes**, à la structuration urbaine moins affirmée (du fait de leur taille mais aussi du contexte géomorphologique de leur territoire), **l'objectif de satisfaction des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine constatée au 31/12/2016 s'établit autour de 40%**, grâce principalement à un potentiel de densification au coup par coup tant au niveau des bourgs que de certains hameaux. Le choix est en effet retenu de privilégier le maintien de possibilités de densification au coup par coup de certains hameaux, au détriment de la définition d'un potentiel systématique à organiser en extension urbaine au niveau des bourgs, qui contribuerait à une consommation excessive de foncier agricole ou naturel et ne répondrait pas à la demande du fait de la quasi absence d'aménageurs sur le territoire.

Ces objectifs pourront être tenus du fait, d'une part, du gisement foncier existant dans les enveloppes urbaines, mais aussi car **des objectifs de densité brute minimale sont définis pour les opérations à organiser**, que ce soit en densification, en renouvellement urbain ou en extension urbaine. Ces **objectifs** de densité minimale, dont la finalité est de réduire la consommation foncière moyenne par logement, sont à **respecter dans une approche globale** (mutualisation possible pour chacune des 3 strates identifiées ci-après), avec une différenciation en fonction de la localisation des sites (prise en compte du contexte environnant et de la nature des programmes de logements envisageables au regard de la pression foncière exercée sur la commune concernée) :

- **18 logements par hectare** pour le pôle urbain principal de **Chinon** ;

- **15 logements par hectare** pour le pôle urbain secondaire d'**Avoine-Beaumont** ;
- **12 logements par hectare** pour les autres communes.

#### POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

**En matière d'activités économiques, l'optimisation de la consommation foncière est plus délicate pour 2 raisons :**

- 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** le plus souvent au moment de leur installation, dans la perspective d'un développement ultérieur de l'entreprise (et parce qu'à l'époque la modération de la consommation d'espace n'était pas une préoccupation). Or, nombre de ces entreprises, bien que n'ayant pas de projet d'extension de leur activité, ne souhaite pas pour autant revendre ce foncier qui permettrait l'accueil d'autres entreprises et ainsi une densification douce du parc d'activités.
- **Le territoire de la CC Chinon Vienne et Loire a la particularité d'accueillir un Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE)** qui génère toute une activité économique autour de la filière nucléaire (sous-traitance, formation ..), mais aussi un tissu économique diversifié dont la vitalité est indirectement liée au CNPE, que ce soit le développement d'activités agricoles valorisant le réseau de chaleur provenant du CNPE ou plus généralement le développement d'une économie présentielle répondant aux besoins des actifs de la filière nucléaire installés sur le territoire (activités de services, de commerces, d'artisanat). Or, **dans le cadre de la transition énergétique, des choix politiques vont être faits à l'échelon national dans les toutes prochaines années en matière de stratégie énergétique. Afin de ménager l'avenir et de se donner les moyens de pérenniser l'implantation locale du Groupe EDF** (à l'origine d'une filière aujourd'hui premier employeur du territoire, mais avec des actifs provenant naturellement aussi des territoires voisins), **pour la réalisation d'éventuels nouveaux projets**, il est nécessaire que ce PLU reconnaisse en **potentiel urbanisable et aménageable, à moyen et long terme**, les réserves foncières constituées (**90 ha**) et en cours de constitution (**40 ha**) par le groupe EDF.

**Ce potentiel de 130 ha** à classer en zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation économique (2AUy) est conséquent, mais **répond aux besoins d'un équipement à caractère exceptionnel**, dont les perspectives d'évolution dépassent le territoire de Chinon Vienne et Loire. Nous sommes bien sur un enjeu d'importance national ayant des répercussions locales.

**Les répercussions foncières locales**, au-delà de ces 130 ha, **vont naturellement concerner également les besoins induits pour l'économie présentielle** qui on l'imagine bien va être impactée positivement par la dynamique créée à partir de futurs projets du Groupe EDF pour le site de Chinon. Dans ces conditions, pour les besoins du tissu économique local, même si des efforts sont faits par rapport à la décennie passée en matière de modération de la consommation de l'espace, ils ne peuvent être à la même hauteur que pour l'habitat et les équipements.

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.**

**Afin de favoriser au maximum la densification des parcs d'activités existants et la réappropriation du bâti existant, une partie de ce potentiel sera classée en réserve foncière à moyen terme** (secteur des Closeaux à Chinon).

En outre, **l'aménagement des zones d'activités ouvertes à l'urbanisation veillera à encourager une utilisation raisonnée du foncier** (réduction des marges de recul, rationalisation du stationnement, hiérarchisation des voiries ...).

#### POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

**La contribution à la transition énergétique en favorisant une intensification de la diversification des sources d'énergie, à travers le développement de l'énergie solaire** sur le territoire de Chinon Vienne et Loire, **s'effectue sans porter atteinte aux espaces présentant un intérêt agricole ou naturel.**

## 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

- **Préserver et valoriser les espaces naturels les plus remarquables du territoire pour leur rôle de réservoirs de biodiversité** (= cœurs de biodiversité) dans un souci de pérennisation et de **garantie du bon état des milieux et des fonctionnalités écologiques** qu'ils supportent : les vallées de la Loire, de la Vienne et de l'Indre, le massif forestier de Chinon (et notamment les secteurs de landes et les fonds de vallon paratourbeux présents au cœur du massif), la forêt de

Fontevraud, les Puys du Chinonais, le bocage du Véron au cœur de la basse vallée de la Vienne, les pelouses de Bertignolles au cœur de la vallée de la Loire, le marais de Taligny, le marais des Rouches.

- **Préserver et valoriser les principaux corridors écologiques** qui assurent les liaisons entre les réservoirs de biodiversité et qui permettent le déplacement des espèces entre leurs différents habitats :
  - ⇒ en confortant leur caractère agricole et/ou naturel,
  - ⇒ en préservant le maillage bocager, les boisements, bosquets, pelouses sèches et zones humides ayant un rôle écologique fonctionnel.
- **Valoriser les éléments structurants de la trame bleue à travers la préservation des principales vallées** (valles de la Loire, de l'Indre, de la Vienne, de la Veude, du Négron, de la Veude des Fontaines d'Ozon/ la Riasse) jouant le rôle de **corridor écologique** et des zones humides sources de biodiversité.
- **Valoriser les éléments structurants de la trame verte à travers la préservation des boisements d'intérêt paysager et écologique** en tenant compte des besoins liés à l'exploitation et au renouvellement des boisements, et **le maintien d'un maillage bocager fonctionnel** (préservation des haies stratégiques, gestion en lien avec la profession agricole, développement de la filière bois-énergie).
- **Préserver l'activité agricole qui participe du maintien de la trame verte et bleue.**
- **Mettre en valeur la nature « ordinaire » en milieu urbain** qui contribue à la préservation de la biodiversité, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

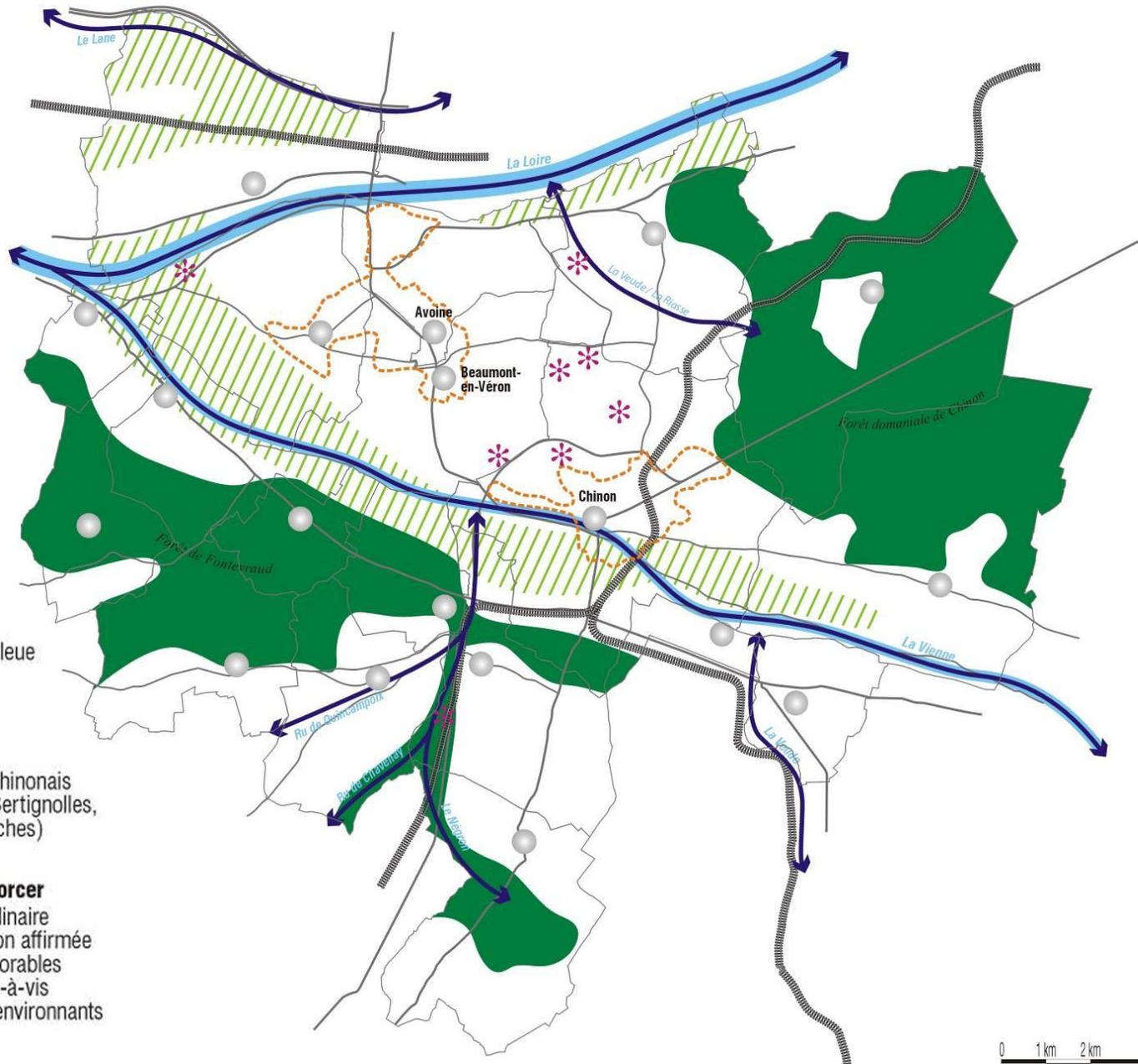


**Fonctionnalités à pérenniser**

-  Continuités majeures de la trame bleue
-  Réservoirs forestiers structurants
-  Caractéristiques bocagères
-  Sites emblématiques naturels du Chinonais (Puys du Chinonais, Pelouses de Bertignolles, Marais de Taligny, Marais des Rouches)

**Maillage écologique à valoriser et / ou renforcer**

-  Valoriser les espaces de nature ordinaire au sein des secteurs à l'urbanisation affirmée  
Assurer des transitions douces favorables à l'expression de la biodiversité vis-à-vis des espaces agricoles et naturels environnants



## 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.*

METTRE LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE DE DEMAIN, COMME UN ATOUT POUR UNE VALORISATION PORTÉE PAR LES ACTEURS, ET NON UNE « MISE SOUS CLOCHE ».

Mettre le paysage et le patrimoine au cœur du projet de territoire de demain appelle à 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, ce qui implique de :

- **Dépasser les « contraintes » pour en faire des atouts et trouver un équilibre** entre protection et valorisation, entre permanence et innovation :
  - ⇒ **Ne pas s'interdire, afin de répondre à l'objectif prioritaire de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs, de les transformer** pour s'adapter « à la réalité contemporaine mais en gardant l'esprit et les composantes du patrimoine »<sup>2</sup>;
  - ⇒ **Apporter une attention particulière à la protection des 13 sites inscrits ou classés du territoire** et intégrer le classement futur des sites de la « Confluence » et du « Théâtre de la guerre Picrocholine » ;
  - ⇒ **Rechercher une meilleure efficacité de la protection, de la conservation et de la mise en valeur des monuments historiques les plus stratégiques** par la mise en œuvre de Périmètres Délimités des Abords permettant de tenir compte de la réalité géographique, historique et du contexte urbain dans lequel s'insère le monument.

<sup>2</sup> Source : Extrait du Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés, Rapport Dauge, septembre 2016.

- **Reconnaître les cônes de vue les plus sensibles du territoire et assurer leur protection** (dans la mise en œuvre des futurs projets) et la **valorisation des mises en scènes offertes**, notamment pour les points de vue de Candes-Saint-Martin et du Mont-Sigout, afin d'y permettre une valorisation touristique compatible avec le caractère naturel des lieux (sentier de découverte, belvédère, panorama ...).
- **Valoriser les marqueurs identitaires que sont La Vienne et La Loire** en développant l'accessibilité à leurs rives (entretien, aménagement de cheminements doux ...), en ouvrant plus la ville de Chinon sur la Vienne (valorisation des quais et de l'île de Tours, développement des usages touristiques et de loisirs) et en favorisant les échanges d'une rive à l'autre de La Loire entre les ports de Chouzé-sur-Loire et Bertignolles (Savigny-en-Véron).

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES SPÉCIFICITÉS LOCALES À CONCEVOIR ET À INTÉGRER HARMONIEUSEMENT AU SEIN DE PAYSAGES REMARQUABLES ET SENSIBLES.

- **Identifier et protéger les marqueurs de la trame végétale les plus identitaires et participant à l'animation des paysages** (boisements, haies arborées, arbres isolés, allées et parcs arborés) avec par exemple : le bocage du Véron, le parc arboré du château des Brétignolles à Anché, les noyers de la Rive Gauche de la Vienne, l'allée arborée de La Mer à Cinais etc.
- **Préserver de l'urbanisation les espaces de forte sensibilité paysagère du fait des co-visibilités lointaines participant de la dynamique d'appréhension du territoire**, comme par exemple certains coteaux viticoles, les puys du chinonais, les grandes ondulations agricoles de l'unité paysagère du richelais ...
- **Respecter l'histoire locale en proposant des modes d'urbanisation différenciés selon la constitution originelle et traditionnelle des villages** : des villages de plaine ou plateau recentrant leur urbanisation autour du bourg et des hameaux principaux, des villages de vallées tissant une urbanisation linéaire au sein des vallons secondaires, des villages de clairière confortant les noyaux dispersés d'urbanisation.
- **Améliorer l'intégration dans les grands paysages : des espaces déjà urbanisés**, notamment les espaces d'activités à travers un travail sur leurs franges, et **des futures constructions** en portant attention à la couleur des matériaux employés, à l'implantation des constructions, à leur accompagnement paysager...

- **Requalifier certaines entrées de ville aujourd'hui peu valorisantes** (entrée sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont par le Parc d'Activités du Véron, entrée nord de l'agglomération de Chinon, entrée sud de l'agglomération de Chinon / quartier de St-Lazare et ses franges) et qualifier des entrées de ville insuffisamment valorisées malgré leurs potentialités en la matière (entrée ouest de l'agglomération de Chinon par le Quai Pasteur).

UNE VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI À AFFIRMER EN DONNANT DES MOYENS RÉGLEMENTAIRES PROPRES À UNE REPRISE RESPECTUEUSE DES RICHESSES LOCALES.

- **Identifier et protéger les éléments de patrimoine bâti remarquables** (manoirs, demeures, châteaux, fermes etc.) **et de patrimoine vernaculaire** (fuiers et pigeonniers, cales à bateaux, moulins, lavoirs, loges de vigne etc.) **qui participent à la définition de l'identité du territoire de Chinon Vienne et Loire**, en complément des dispositifs réglementaires existants en matière de patrimoine.
- **Favoriser une reprise du bâti ancien notamment dans les centres-bourgs et centres-villes**, pour l'accueil d'une population nouvelle ou de nouvelles activités, **respectueuse des caractéristiques architecturales de celui-ci** (volumétrie, respect des couleurs des matériaux, conservation des éléments d'ornementation etc.).
- **Accompagner cette valorisation du patrimoine bâti par un réaménagement qualitatif de certains espaces publics centraux**, notamment dans le centre-ville de Chinon.
- **Intégrer les secteurs d'urbanisation future à leur contexte immédiat** en définissant un cadre s'inscrivant en harmonie avec les caractéristiques architecturales et urbaines présentes.
- **Autoriser le changement de destination de bâtis ruraux de qualité patrimoniale**, afin d'en assurer la préservation et la valorisation à travers un nouvel usage, sous réserve de ne pas remettre en cause des enjeux agricoles, de ne pas générer de nuisances et d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- **Apporter une attention particulière à la définition de mesures de préservation et de mise en valeur spécifiques pour l'habitat troglodytique et l'urbanisation ancienne de coteau**, urbanisation atypique offrant de multiples possibilités de valorisation (habitat, chais, activités festives et culturelles, hébergement touristique...) et dont la fréquentation et le bon entretien sont essentiels pour assurer la solidité des coteaux.

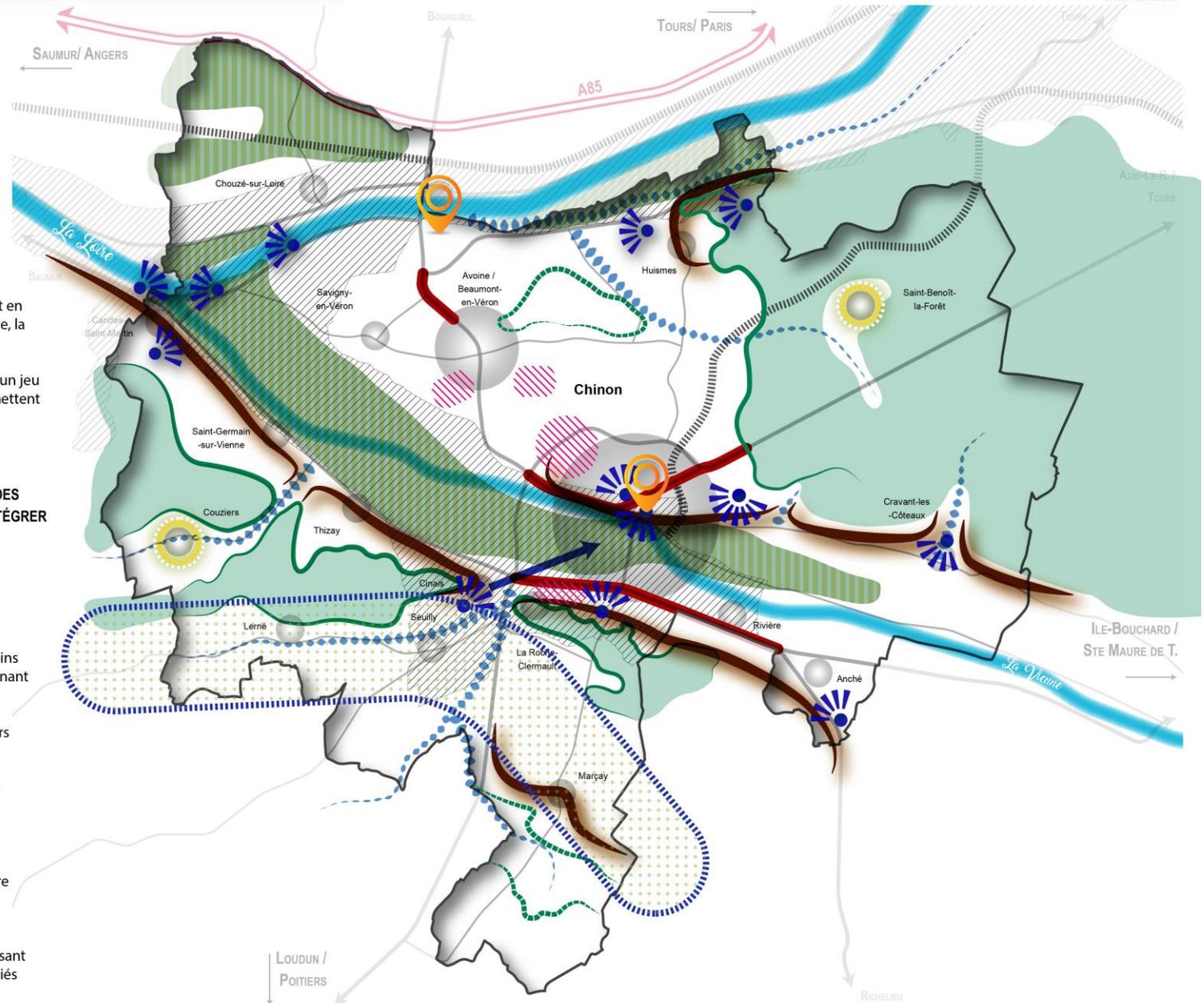


**METTRE LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET :**

-  Périimètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
-  Relief structurant
-  Repère majeur
-  Marqueur identitaire
-  Vue panoramique dégagée mettant en scène le Val de Loire, le Val de Vienne, la silhouette étagée de Chinon ...
-  Site de la Rabelaisie caractérisé par un jeu de relations visuelles croisées qui mettent en lien les coteaux urbanisés et les ondulations agricoles

**UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES SPÉCIFICITÉS LOCALES À CONCEVOIR ET À INTÉGRER HARMONIEUSEMENT AU SEIN DE PAYSAGES REMARQUABLES ET SENSIBLES :**

-  Force des lisières boisées : cadre, repères, limites, écrans
-  Force des vallons secondaires : jardins de fonds de vallons, ripisylve soulignant les cours d'eau, jeu du relief
-  Ponctuation et animation des noyers isolés ou alignés
-  Végétation spécifique des fonds de vallons
-  Structuration et identité du bocage
-  Espace de forte sensibilité paysagère
-  Entrée de ville à requalifier
-  Respecter l'histoire locale en proposant des modes d'urbanisation différenciés (ex: villages de clairière)



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

### RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

- **Mettre l'accent**, dans le projet de développement du territoire, **sur la remise en cause de l'étalement urbain et le recentrage de l'offre en logements** au plus près des commerces, services, équipements, afin de réduire les besoins de déplacements quotidiens induits et donc les émissions de gaz à effet de serre.
- **Développer** au sein du territoire, mais aussi dans ses relations vers l'extérieur, **les alternatives à l'usage individuel de l'automobile et encourager à leur utilisation** : modes doux, transports en commun, transports partagés (cf. Axe 1 / B. Infrastructures / Mobilités).
- **Mettre l'accent**, dans le projet de développement du territoire, **sur la réappropriation du bâti existant** afin de contribuer à l'amélioration de 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** : orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants, dispositifs favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires sur les bâtiments, éolienne individuelle, géothermie...), récupération des eaux de pluies, matériaux de constructions écologiques, innovants...

### CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN FAVORISANT UNE INTENSIFICATION DE LA DIVERSIFICATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

- **Encourager le développement du photovoltaïque sur les bâtiments**, notamment agricoles, industriels, mais aussi à usage d'équipement ou de logement.
- **Encourager le développement du photovoltaïque sous forme d'ombrière au niveau de surfaces de parkings conséquentes**, telles que par exemple les parkings du CNPE, des grandes surfaces commerciales, de pôles d'équipements ...

- **Identifier dans le zonage du PLUi-H les sites artificialisés ayant perdu tout intérêt agronomique, afin de permettre leur reconversion en site accueillant des installations photovoltaïques au sol** : ancien site d'enfouissement de déchets, ancienne carrière, friche d'activités ... (ex. : ancien centre d'enfouissement technique de déchets à St-Benoît-la Forêt, ancienne décharge sur le site des Pillettes à Avoine ...).
- **Permettre également le développement de la méthanisation et de la filière bois-énergie** (en adoptant une protection adaptée des boisements et des haies arborées du territoire).

## E. ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- **Préserver et restaurer les continuités écologiques contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.**
- **Encourager les économies d'eau potable** par la poursuite de l'amélioration du rendement des réseaux et la réutilisation des eaux pluviales.
- **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 et leur phasage de réalisation. **Néanmoins**, compte tenu du caractère très rural de certaines parties du territoire, **le recours à l'assainissement non collectif demeure une solution pour certains bourgs et hameaux** non desservis par le réseau collectif d'assainissement, à condition que le réseau d'eau pluvial existant ou à créer soit adapté à l'absorption de ces rejets épurés supplémentaires et que les dispositifs d'assainissement non collectif réalisés ne remettent pas en cause la qualité des eaux de surface par leurs rejets.
- **Prendre en compte les 13 périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable** impactant le territoire de Chinon Vienne et Loire.

## F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

- **Maîtriser l'urbanisation dans la zone de danger immédiat identifiée par un rayon de 2 km autour des réacteurs du Centre Nucléaire de Production d'Electricité de Chinon**, implanté sur la commune d'Avoine.
- **Raisonnement l'urbanisation future en fonction de la connaissance du risque et des prescriptions règlementaires des Plans de Prévention des Risques inondations** du Val de Vienne, du Val de Bréhémont et du Val d'Authion en matière de protection des biens et personnes.
- **Préserver de toute urbanisation les espaces les plus sensibles concernant la question des ruissellements** eu égard aux écoulements d'eaux pluviales en provenance des plateaux et des coteaux.
- **Prendre en compte le risque de feux de forêt généré par les massifs boisés**, notamment par la limitation de l'urbanisation en lisière (ou proximité immédiate) des massifs.
- **Prendre en compte les conséquences des remontées de nappes et des mouvements de terrains** (notamment liés à la sensibilité des coteaux, aux éboulements rocheux, aux cavités et au retrait/gonflement des sols argileux) en limitant les aménagements dans les zones à risques significatifs identifiées et en informant les pétitionnaires de la localisation des zones à risques.
- **Informez la population quant à l'existence d'un risque sismique et d'un risque radon.**
- **Tenir compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière générés par les infrastructures viaires** dans les choix en matière de développement urbain et dans les modalités d'aménagement.
- **Tenir compte des nuisances sonores et olfactives de certaines activités et équipements** (exploitation agricole, activité artisanale, station d'épuration, déchetterie...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées.
- **Participer à améliorer la qualité de l'air, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies.**
- **Tenir compte de la présence de sites potentiellement pollués inventoriés par la base de données BASIAS ou de connaissances locales** en retraçant l'historique du secteur potentiellement concerné par une urbanisation (afin de connaître les tenants et aboutissants du risque technologique potentiel).