

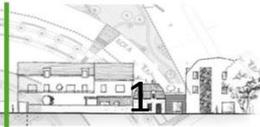
Elaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire

Réunion PPA
Traduction règlementaire du PADD

1^{er} Octobre 2018

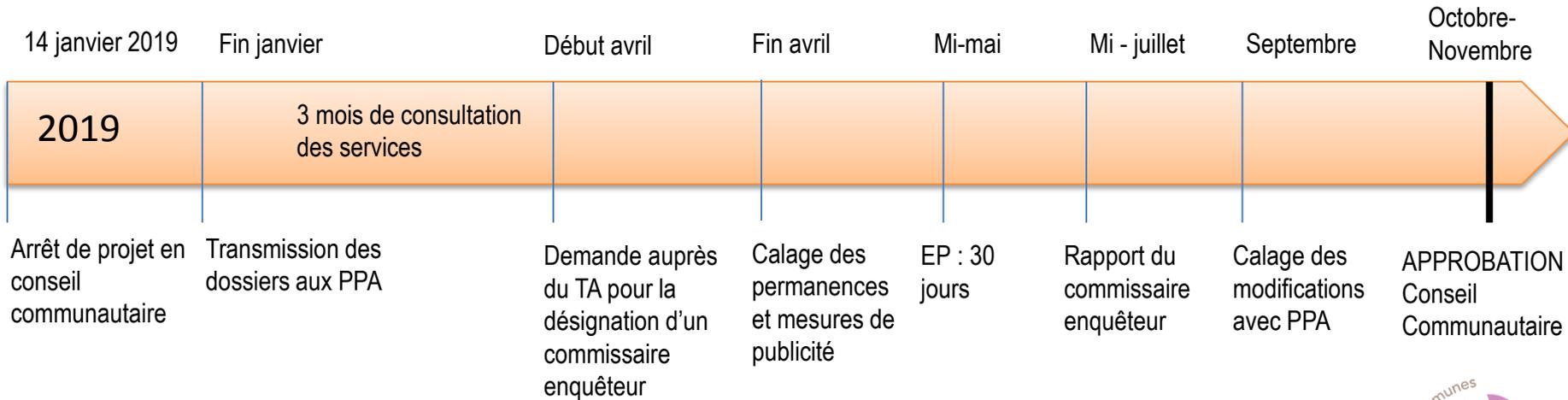
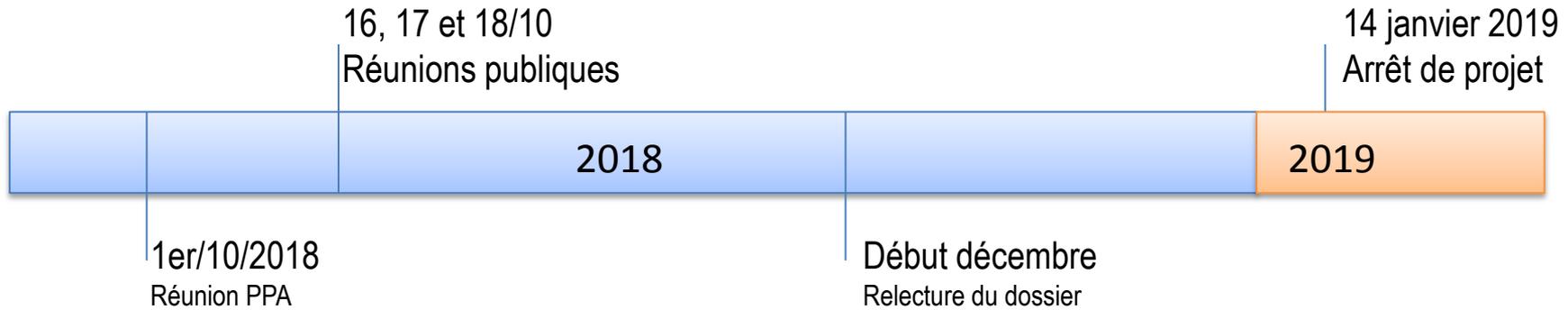
SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos Métiers

9, rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel: 02 47 95 57 06
Fax: 02 47 95 57 16
contact@urban-ism.fr



www.urban-ism.fr

Calendrier et objectifs



Rappel : Un PADD organisé en 2 axes

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

La traduction réglementaire des objectifs du PADD

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

LE PROJET

Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75% :

→ Poursuivre un objectif d'accueil de 1300 habitants supplémentaires

→ Prévoir la construction neuve d'environ 800 logements

Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy comme communes relais :

→ Prévoir 30 % des constructions neuves sur le pôle principal Montrichard Val de Cher

→ Prévoir 40 % de la construction neuve sur les pôles relais : Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy

→ Répartir 30 % des constructions neuves sur les communes périphériques

Démarche sur le territoire :

- 1) Entente en bureau communautaire pour déterminer un objectif de construction par commune, respectant les équilibres indiqués dans le PADD

	Objectif de constructions neuves
Chissay en Touraine	36
Faverolles sur Cher	104
Monthou-sur-Cher	56
Montrichard Val de Cher	232
Pontlevoy	104
Saint-Georges-sur-Cher	200
Saint-Julien de Chédon	28
Vallières les Grandes	40
TOTAL	800

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

Démarche sur le territoire (2/3)

2) Etude du potentiel de densification établi et partagé en phase de diagnostic :

- Potentiel « immédiat » : parcelle déjà desservie par les réseaux, immédiatement constructible, que le propriétaire peut vendre pour une construction immédiatement. Le potentiel a alors été estimé en nombre de logement, au regard des parcelles voisines ou des découpages récents voisins.
- Potentiel « à organiser » : une ou plusieurs parcelles qui nécessitent une organisation d'ensemble pour optimiser leur constructibilité. La surface est forcément supérieure à 3000 m².
 - ✓ Si ces espaces ont déjà fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager : le nombre de logements indiqués est retenu comme potentiel de construction
 - ✓ Sinon, le site fera l'objet d'une OAP, le nombre de logements minimum est calculé en traduisant la densité minimale de 12 ou 15 logements/ha

3) Quand les potentiels immédiats ou à organiser de la commune n'étaient pas suffisants,

⇒ **recherche de secteur en extension urbaine pour atteindre le potentiel de construction.**

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

Différents cas de figure sur le territoire :

Sans extension urbaine :

- Chissay-en-Touraine et Monthou-sur-Cher disposent de possibilités de constructions neuves suffisantes en densification
- Deux communes disposent de possibilités de constructions supérieures aux objectifs de construction neuve : Saint-Julien de Chédon et Vallières-les-Grandes, localisées au sein des espaces urbanisés.

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	TOTAL des potentiels
Chissay en Touraine	36	11	25	36
Monthou-sur-Cher	56	28	30	58
Saint-Julien de Chédon	28	27	31	58
Vallières les Grandes	40	27	57	84

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

La programmation des extensions urbaines

- 1) Sur les communes ayant identifié **des possibilités importantes de projets en rénovation urbaine**, dont la mise en œuvre en 10 ans n'est pas avérée.
- 2) Sur les communes « à conforter » dans le cadre du PADD : au regard du niveau de services, de commerces et d'équipements

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	Logements en extension	TOTAL
Faverolles sur Cher	104	53	0	50	103
Montrichard Val de Cher	232	72	146	35	252
Pontlevoy	104	20	73	50	143
Saint-Georges-sur-Cher	200	100	16	81	197

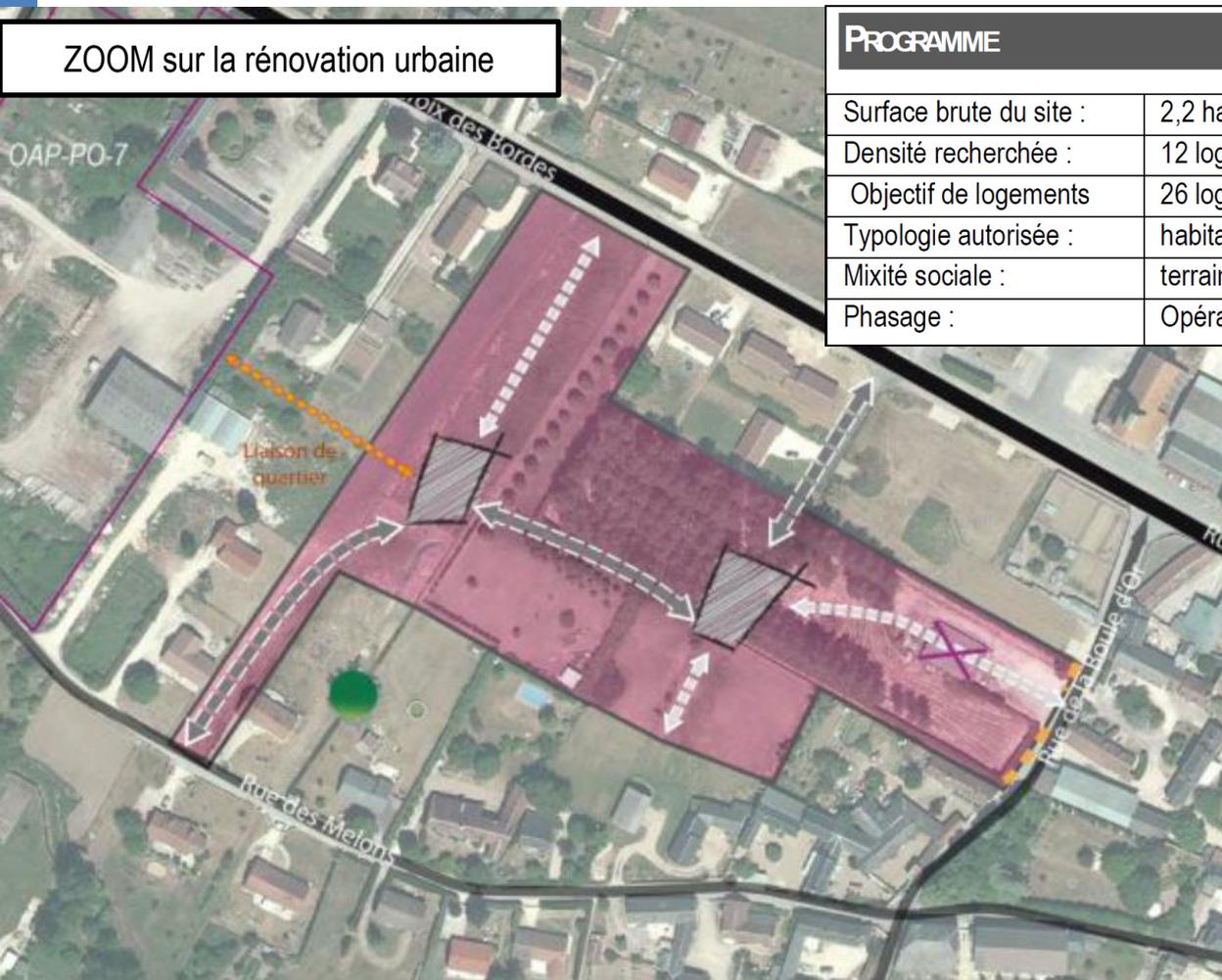
44 logements en renouvellement urbain

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur la rénovation urbaine



PROGRAMME

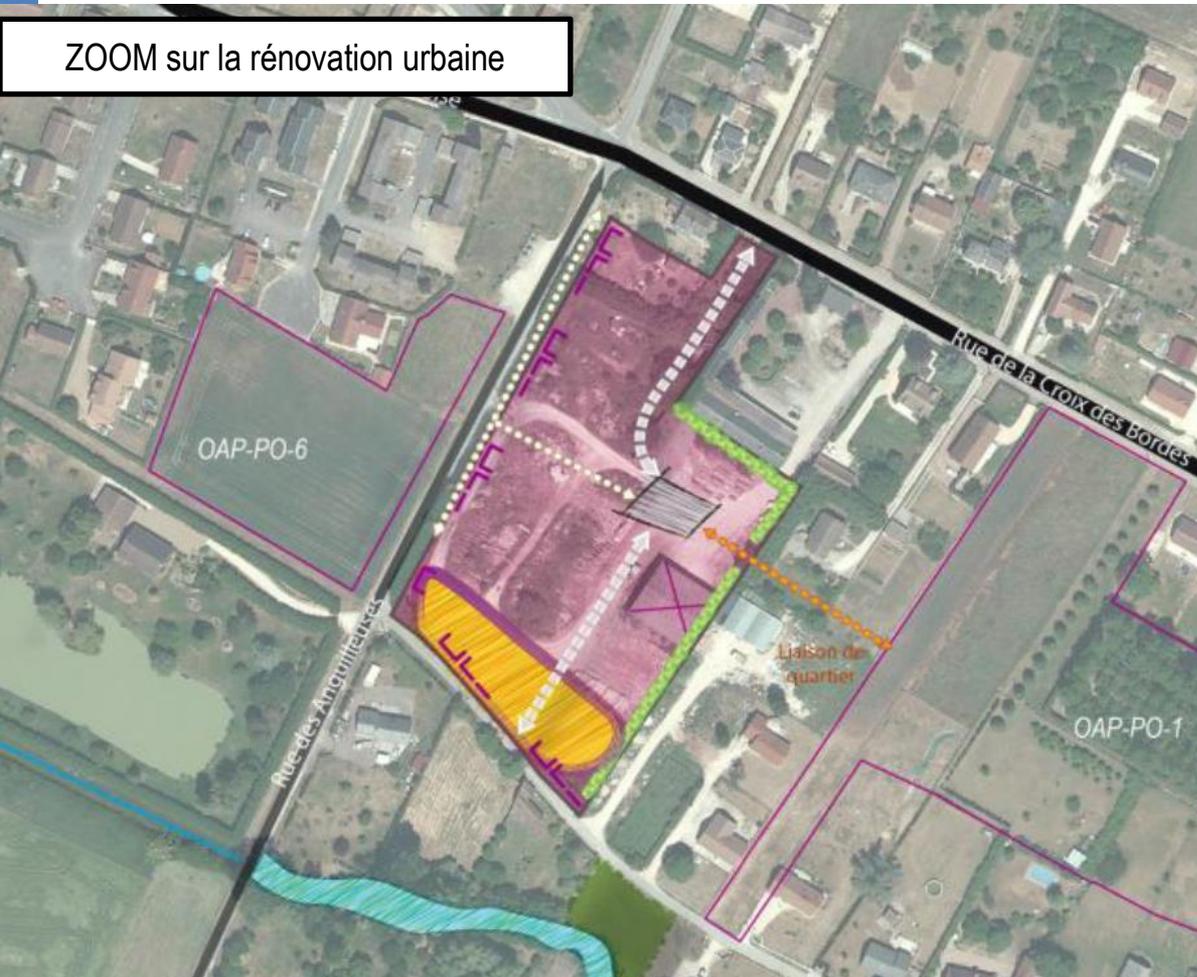
Surface brute du site :	2,2 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération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

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur la rénovation urbaine



PROGRAMME

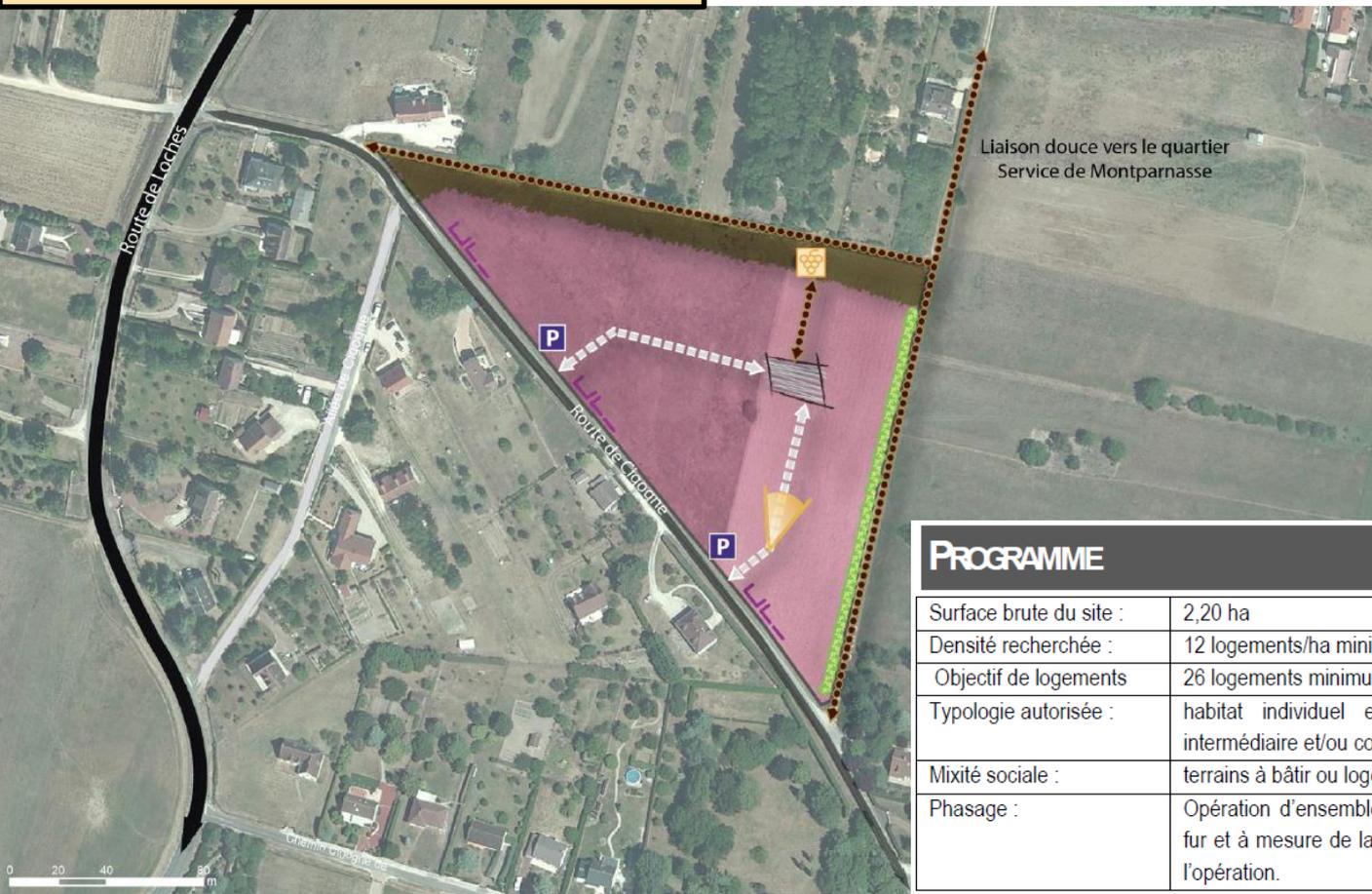
Surface brute du site :	1,5 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements :	18 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir et/ou programme de maisons de ville
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sous réserve d'un schéma d'ensemble du quartier

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

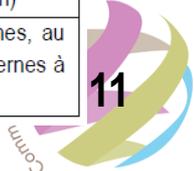


PROGRAMME

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

5

11



Comm

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

PROGRAMME

Surface brute du site :	1.26ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	16 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

CC VAL DE CHER CONTROIS >> FAVEROLLES-SUR-CHER >> "OAP-FA-2 : SITE DE LA BIGOTTERIE"



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

CC VAL DE CHER CONTROIS >> MONTRICHARD >> "OAP-MVC-5 : SITE DES MONTPONNES"



PROGRAMME

Surface brute du site :	2,30ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements :	35 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

CC VAL DE CHER CONTROIS >> PONTLEVOY >> "OAP-PO-2 : SITE DE CHEVRERIE"

Attention : site remis en question du fait de la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques complémentaires

PROGRAMME

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

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

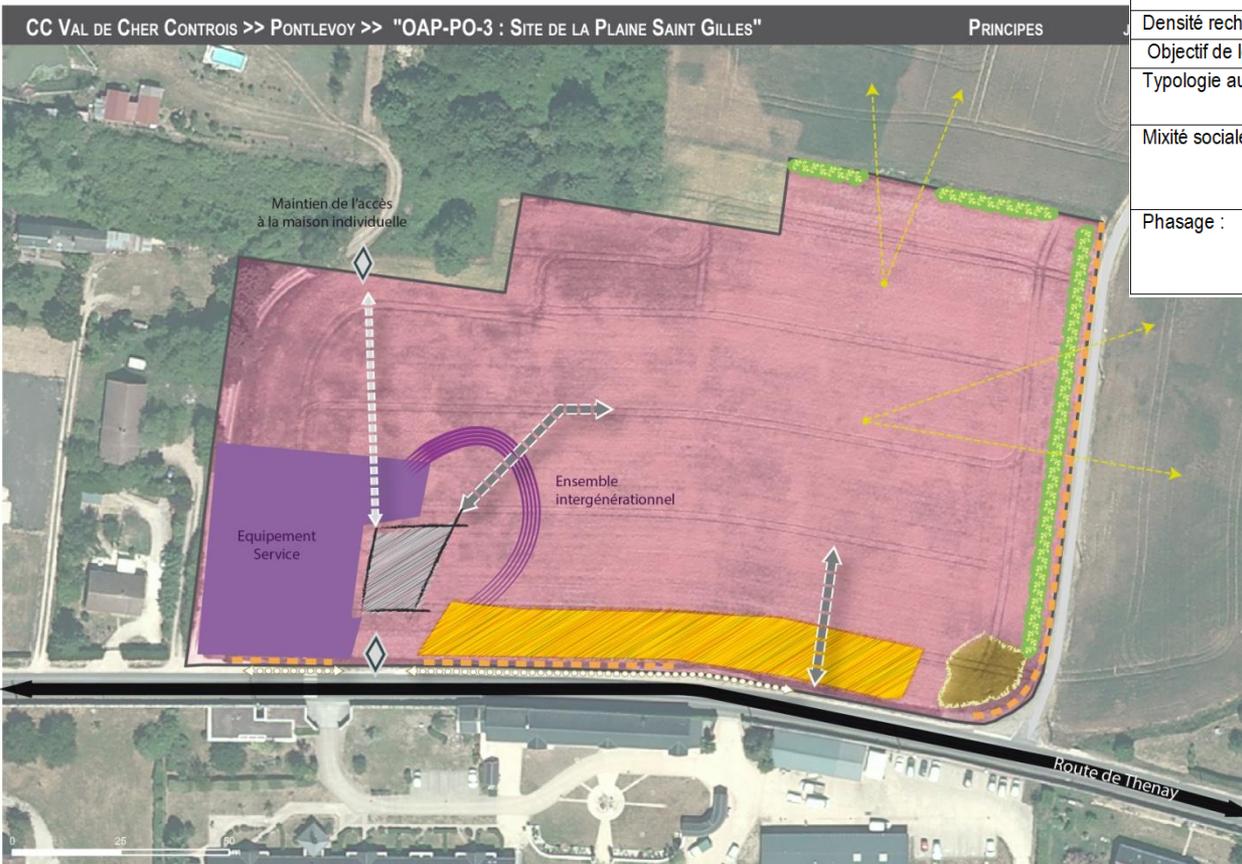
LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

PROGRAMME

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

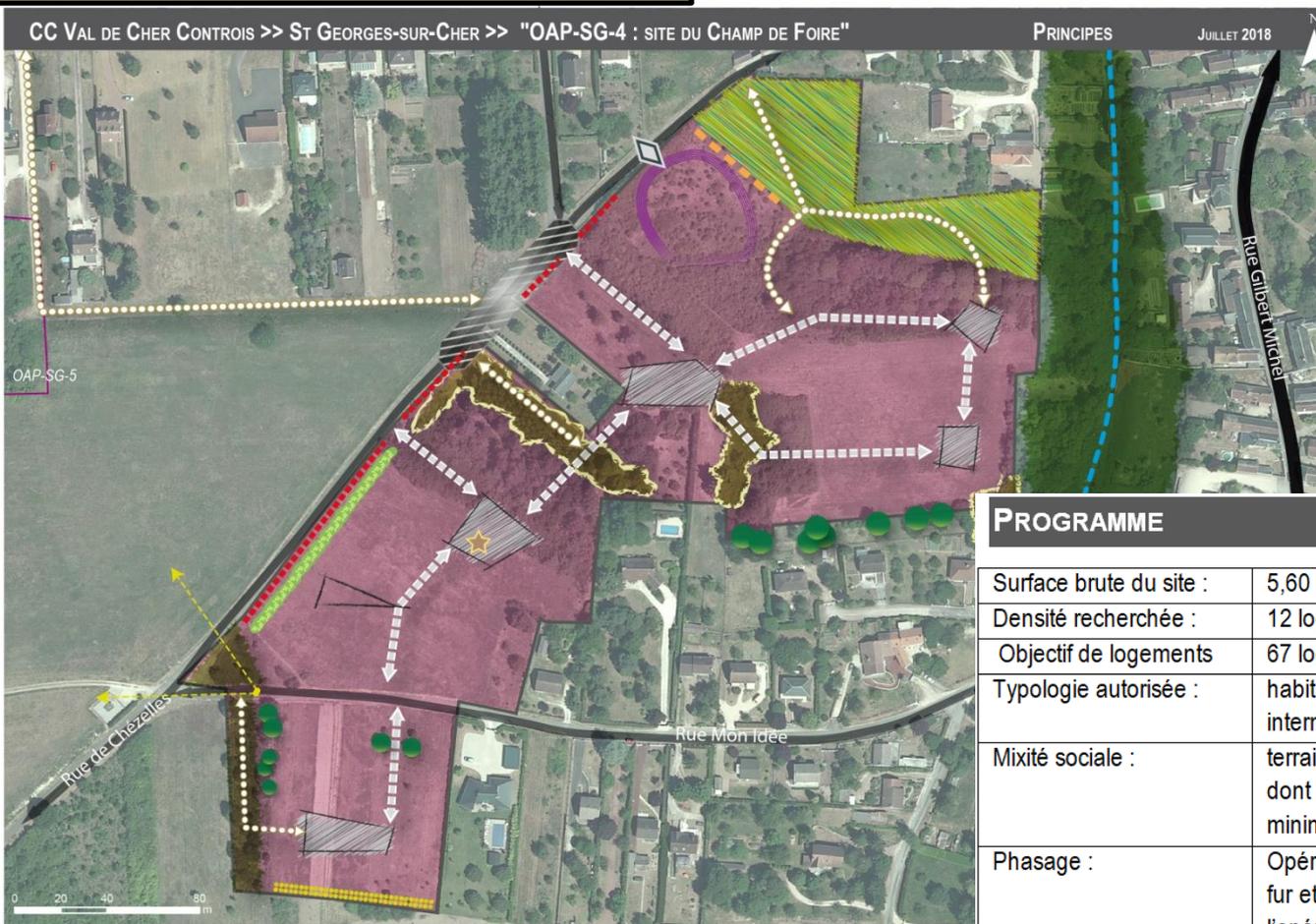


1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine



PROGRAMME

Surface brute du site :	5,60 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	67 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 17% minimum de logements conventionnés (soit un minimum de 10 logements)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Retrouver le dynamisme du territoire, en cohérence avec l'ensemble du territoire de la CC Val de Cher Controis

ZOOM sur les sites en extension urbaine

PROGRAMME

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

CC VAL DE CHER CONTROIS >> ST GEORGES-SUR-CHER >> "OAP-SG-5 : SITE LES ROCHES-OUEST"



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Réduire la vacance et diversifier l'offre en logements

LE PROJET

- Favoriser l'accueil des jeunes ménages par la création d'une offre foncière ou immobilière à prix maîtrisés
- Créer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes à proximité des équipements, petits commerces et services répartis sur les communes
- Améliorer la part de logements locatifs sociaux, en améliorant notamment l'offre déficitaire du pôle secondaire de Saint-Georges-sur-Cher et se servir de ce levier pour assurer la rotation au sein du parc de logements
- Réduire la vacance d'environ 40 logements d'ici 2030
- Adapter la typologie architecturale et fonctionnelle des logements en fonction des communes et des différents quartiers

Cf. OAP

- Créer une offre de petits logements temporaires à loyers très modérés à destination des apprentis et saisonniers, proche d'une desserte de transports collectifs

Objectif non spatialisé

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Adaptation du niveau d'équipements

LE PROJET

Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain

- Permettre le confortement de l'offre en équipements en réponse aux besoins des habitants en privilégiant l'offre en équipements d'intérêt communautaires sur la ville centre ou les communes relais : Montrichard Val de Cher, Saint-Georges-sur-Cher ou Pontlevoy
- Permettre l'évolution des équipements communaux pour répondre aux besoins de proximité
- Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages dans chacune des communes afin de maintenir les effectifs scolaires de chaque école

Création des zones UE, dédiées aux équipements publics dans la zone urbaine ou avec des bâtiments et Ne.

- ⇒ **UE** : zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique correspondant à :
 - **Chissay** : salle des fêtes, cimetière et espaces d'accompagnement
 - **Faverolles sur Cher** : salle des fêtes, école, bibliothèque, terrains de sport, ateliers municipaux et espaces d'accompagnement
 - **Monthou-sur-Cher** : zone d'équipements sportifs des Grands Prés
 - **Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Bourré)** : secteur de la Gare
 - **Pontlevoy** : cimetière, terrains de tennis, lycée catholique de Pontlevoy, foyer rural, terrains de rugby et espaces d'accompagnement
 - **Saint-Georges-sur-Cher** : groupe scolaire du Gai Savoir, salle des fêtes et complexe sportif
 - **Saint-Julien de Chédon** : mairie, salle des fêtes, école et terrain multisport.
 - **Vallières les Grandes** : zone de stockage communal, cimetière et extensions projetées, stade de sport et vestiaires
- ⇒ **Secteur Ne destiné aux constructions d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public dans un environnement restant à dominante naturelle**
 - **Chissay-en-Touraine** : terrains de sports localisés sur la vallée du Cher,
 - **Faverolles sur Cher** : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
 - **Montrichard Val de Cher** : stade existant les Tuileries,
 - **Saint-Georges-sur-Cher** : Terrains de sports La Prairie du Bourg

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Adaptation du niveau d'équipements

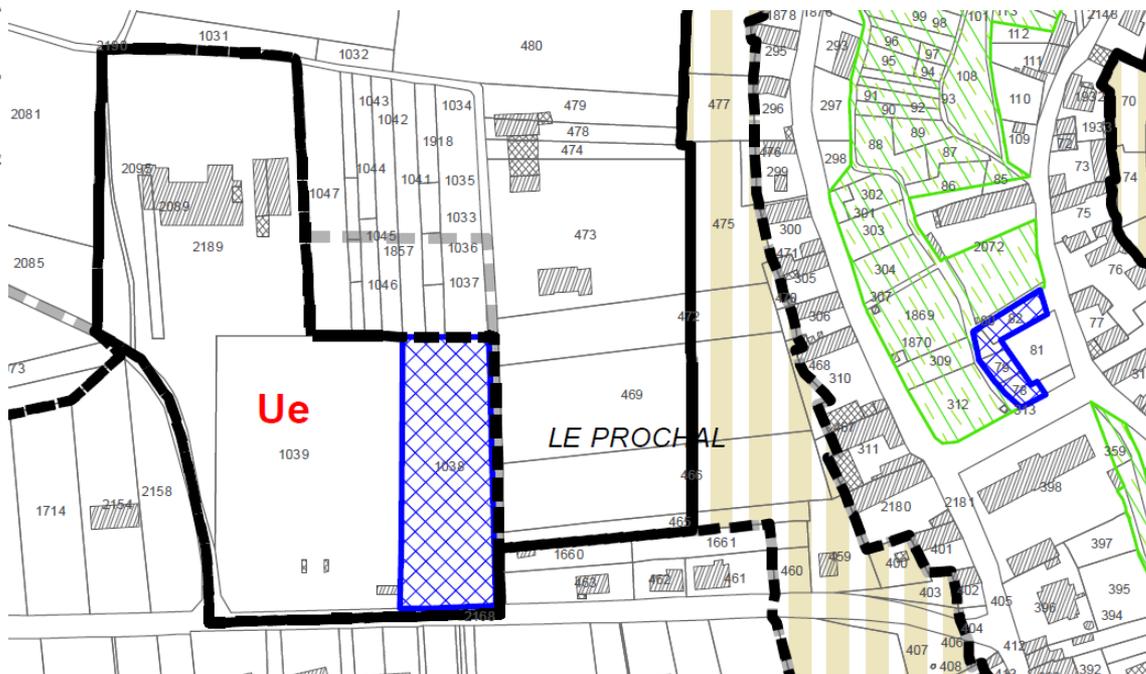
Création d'emplacements réservés dédiés à l'adaptation des équipements

St Julien de Chédon : extension du cimetière



Chissay : 2 emplacements réservés prévus :

- Extension du cimetière
- Agrandissement du parking en face de l'école



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Adaptation du niveau d'équipements

LE PROJET

Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain

- ➔ Poursuivre l'amélioration des réseaux d'assainissement et faciliter le raccordement des zones ouvertes à l'urbanisation
- ➔ Préserver la ressource en eau potable

Raccordement en cours de la commune de St Georges sur la station du SIAAM

Prise en compte des périmètres de protection des captages, notamment à Montrichard Val de Cher : le périmètre éloigné interceptant un secteur à OAP.

Extrait de l'OAP :

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



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

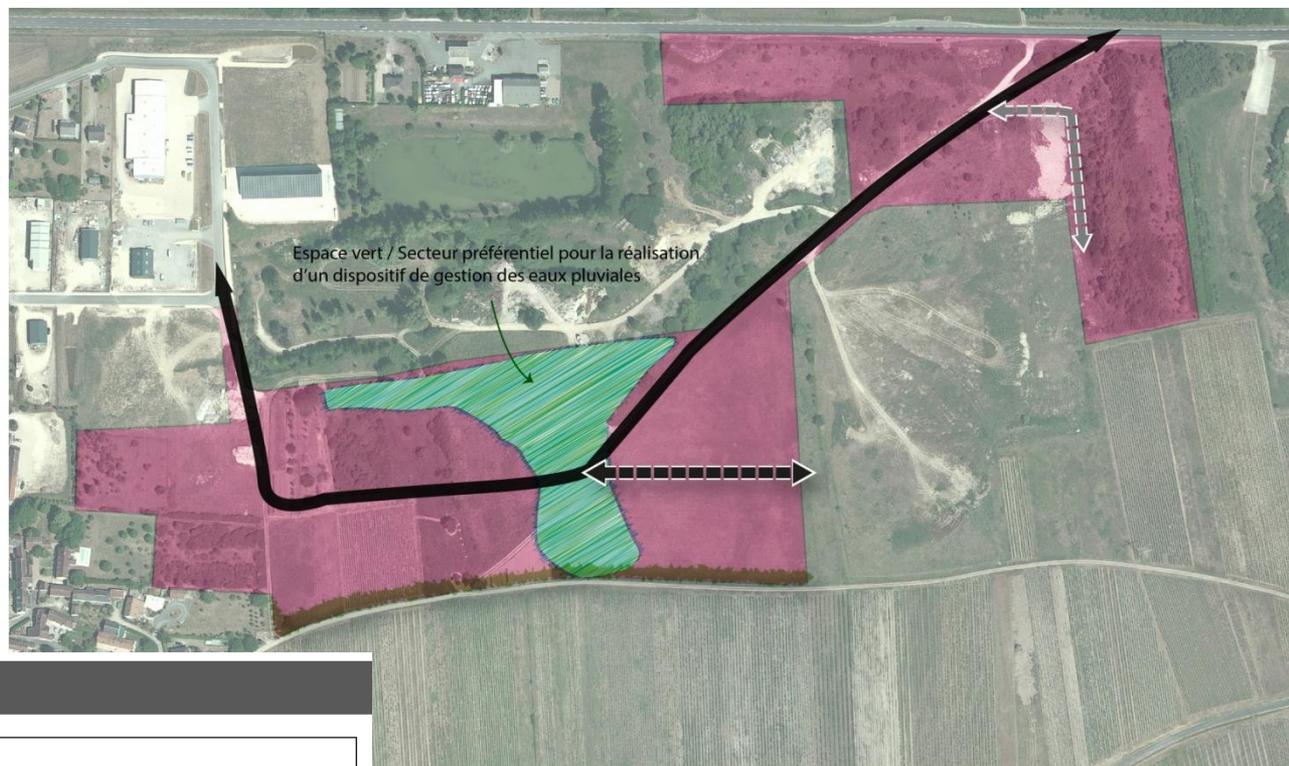
Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- Favoriser le développement de la zone du Clos des Raimbaudières pour accueillir les entreprises en recherche de facilité d'accès et de visibilité

Identification de l'extension ayant fait l'objet d'une autorisation en zone 1AUi, réalisation d'une OAP compatible avec le Permis d'Aménager



PROGRAMME

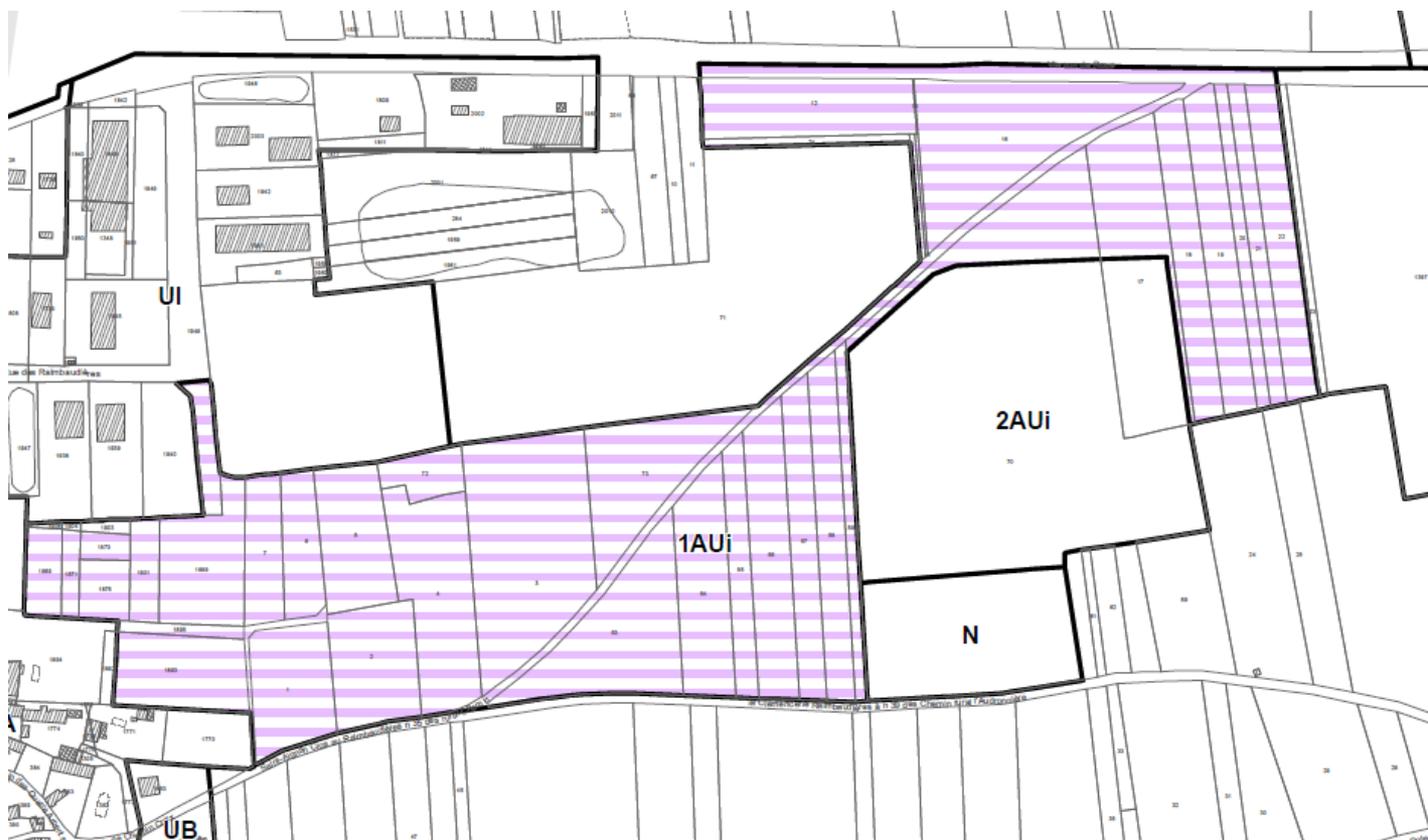
Surface brute du site :	10,95 ha
Vocation	Commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Le projet prévoit la construction d'un maximum de 41 660 m ² de surface de plancher.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

Identification d'une extension envisageable dans un délai plus long que les dix prochaines années, nécessitant la création des réseaux de la première partie pour être urbanisable.



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

→ Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Reconnaissance des zones d'activités existantes en zone Ui

- ⇒ **Ui** : zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
- **Chissay-en-Touraine** : Super U et ses alentours
 - **Faverolles-sur-Cher** : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
 - **Monthou-sur-Cher** : ZA de la Chambaudière
 - **Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré** : ZA des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours, **commune déléguée de Montrichard** ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie,
 - **Pontlevoy** : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
 - **Saint-Georges-sur-Cher** : ZA du Clos des Raimbaudières
 - **Saint-Julien de Chédon** : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles sur Cher)
 - **Un sous-secteur U1a** a été créé, correspondant à une parcelle du site d'activités de Monthou-sur-Cher, sur lequel un bâtiment à vocation agricole pourrait être construit..

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

→ Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Règlement écrit permettant l'installation des activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés (extrait du règlement écrit des zones UA et UB)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations agricoles ou forestières à l'exception des installations existantes ;
- Les constructions et installations industrielles ;
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

→ Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Identification des activités existantes en dehors des espaces urbanisés en Ay ou Ny

- ⇒ **Secteur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante :**
- **Chissay-en-Touraine** : activité implantée route d'Amboise



⇒ **secteur Ny** : STECAL activités reconnaissant un site existant pour lequel il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone

- **Chissay-en-Touraine** : tailleur de pierre et garage,
- **Monthou-sur-Cher** : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
- **Saint-Georges-sur-Cher** : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
- **Saint-Julien de Chédon** : Cercle Canin : Les Pinardières

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- ➔ Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Les possibilités en zones Ay et Ny : (extraits du règlement écrit qui est le même)

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
 - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
 - à une surélévation.

N5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs **Nca, Ne, Nf, Ni, Nic, Nm, Nt, Nre, Nx et Ny**, les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

N6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **Ny**, l'emprise au sol maximale est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière ;

N7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs **Nm, Nx, Ny** la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

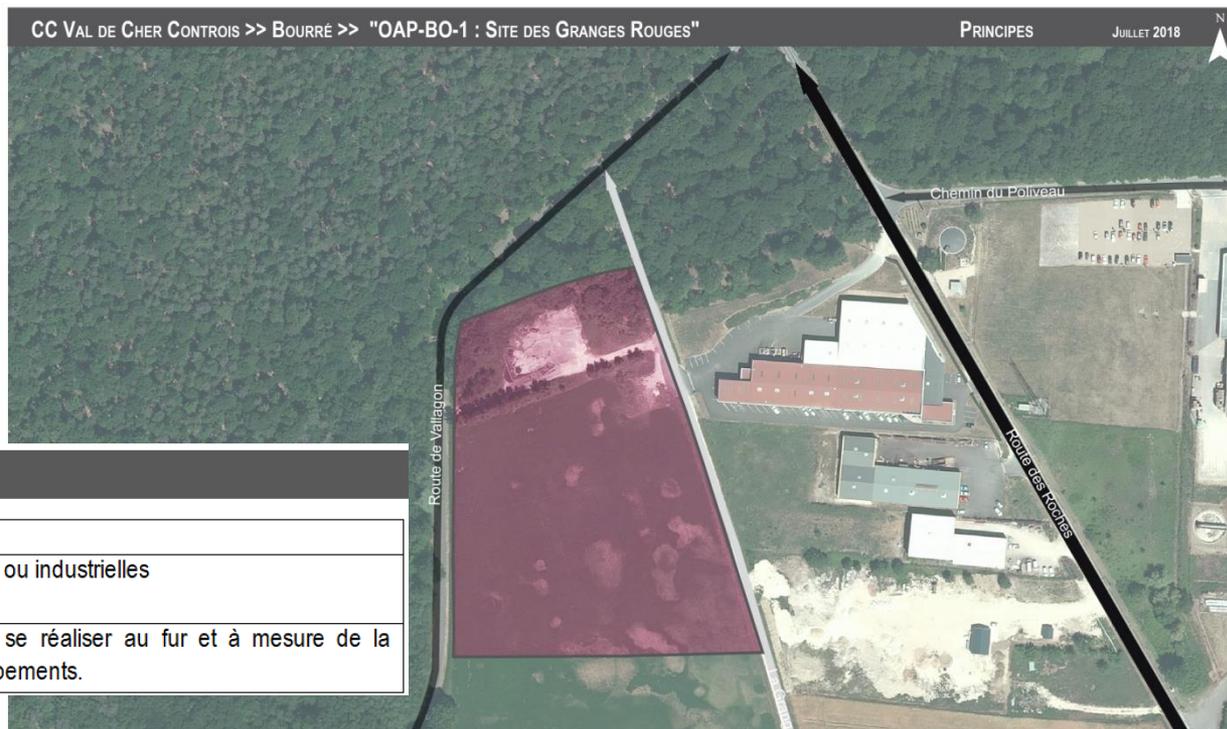
Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Identification de possibilités d'évolution en zone 1AUi (projet communautaire d'extension de la ZI du Clos de la Bonneterie, extension de la ZA des Granges Rouges)



PROGRAMME

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

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

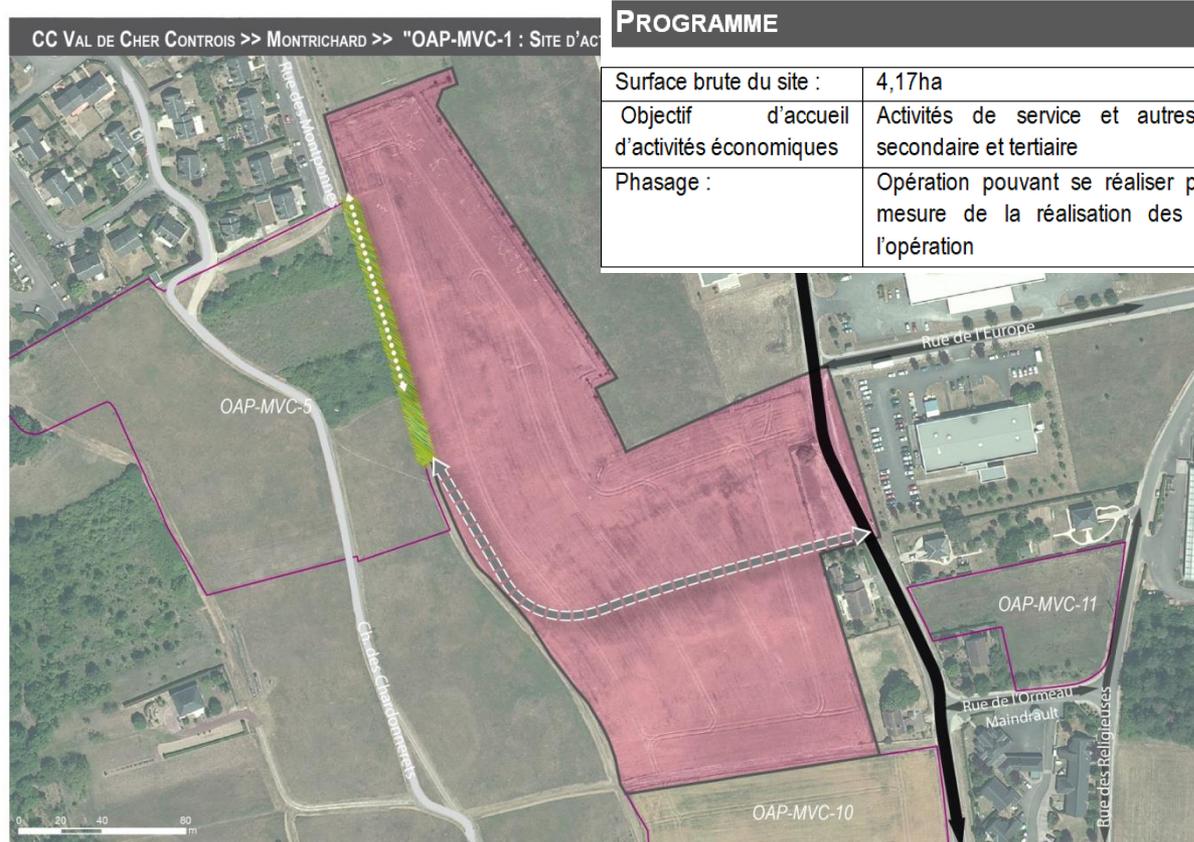
Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants.

Identification de possibilités d'évolution en zone 1AUi (projet communautaire d'extension de la ZI du Clos de la Bonneterie, extension de la ZA des Granges Rouges)



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- Réinventer l'offre à destination des artisans ou petites entreprises en développant par exemple des sites d'espaces de travaux mutualisés ou des bâtiments à loyers modérés et services mutualisés.

Objectif non spatialisé

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

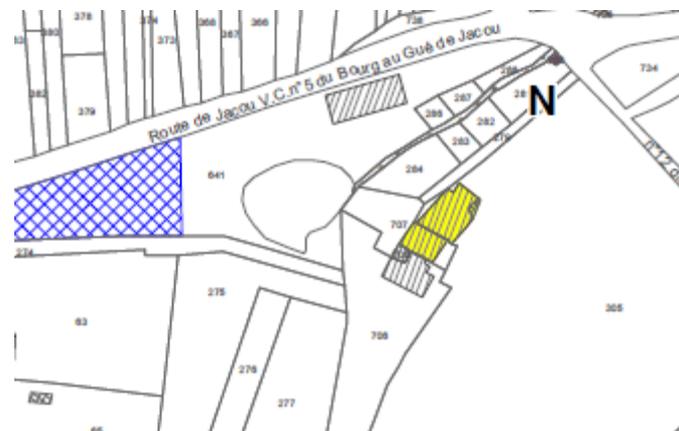
Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

- Valoriser les anciens bâtiments agricoles non utilisés par changement de destination pour développer des opportunités de projets touristiques.

Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination sur les plans de zonage :

⇒ 77 Bâtiments identifiés

 Changement de destination



le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :

- ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ⇒ de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

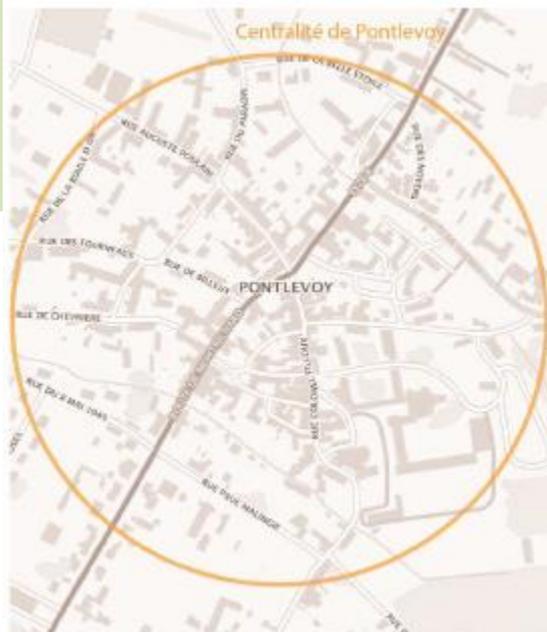
LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

- Assurer les conditions optimales de maintien des commerces et services de proximité
- Conforter les moyennes surfaces présentes sur le territoire

CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET SERVICES DE PROXIMITE DES COMMUNES RELAIS



PERENNISER L'OFFRE DE PROXIMITE DES AUTRES SITES EXISTANTS

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Développer le dynamisme économique

LE PROJET

- ➔ Assurer les conditions optimales de maintien des commerces et services de proximité
- ➔ Conforter les moyennes surfaces présentes sur le territoire

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES

EXISTANTES

Le PLUi permet les extensions des commerces ainsi que l'implantation nouvelles au sein des zones commerciales existantes de Faveroles sur Cher (Montparnasse) et Chissay-en-Touraine (Beaune). Il anticipe ainsi à moyen-long terme le besoin de modernisation/extension des supermarchés existants, tout en permettant l'implantation de commerces complémentaires sur les mêmes sites.

Le PLUi permet également l'implantation de commerces de gros sur la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges sur Cher.



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

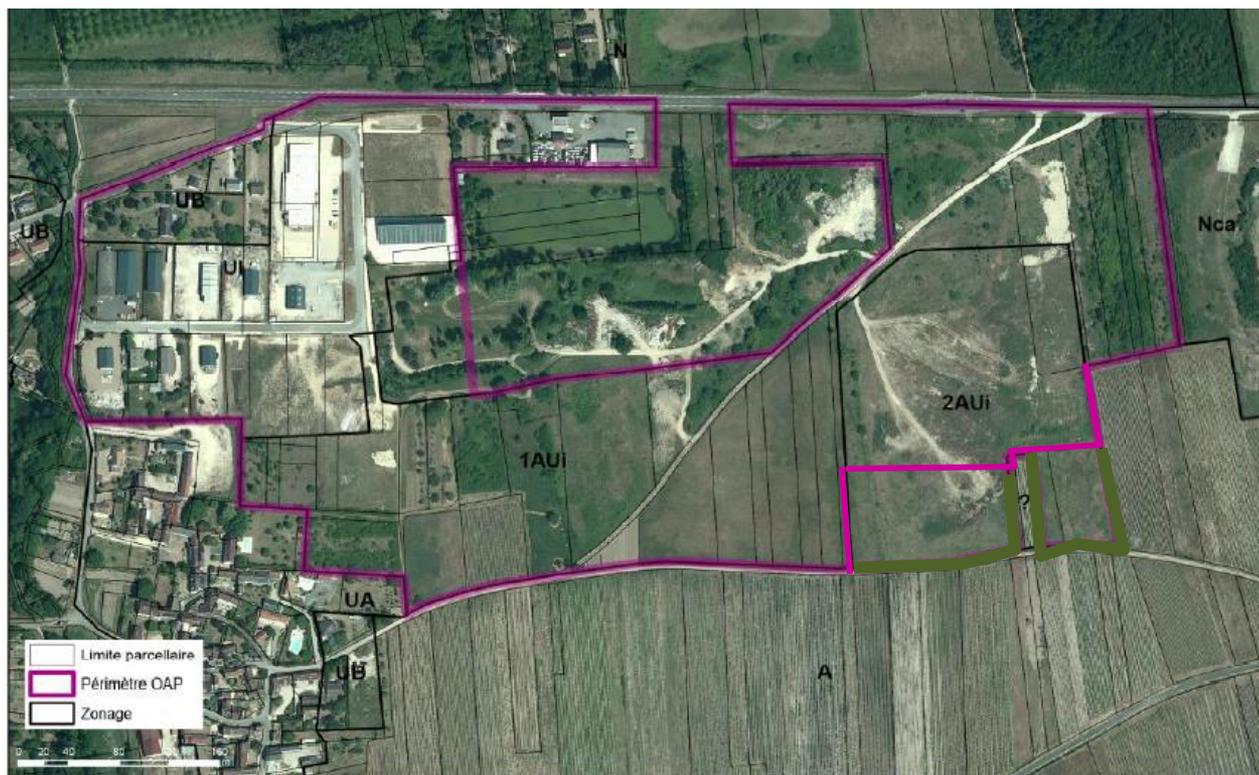
Développer le dynamisme économique

LE PROJET

- Assurer les conditions optimales de maintien des commerces et services de proximité
- Conforter les moyennes surfaces présentes sur le territoire

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES

EXISTANTES



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Permettre l'installation, le développement et la diversification des activités agricoles et forestières
- Maintenir la quiétude des sites agricoles en ne permettant plus l'installation de tiers à proximité des sites d'exploitation agricole situés en dehors des bourgs

Délimitation de la zone agricole et rédaction du règlement écrit :

⇒ l'ensemble des sites d'exploitation recensés est localisé en zone agricole

Extrait du règlement écrit de la zone agricole :

- sont admises, dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - ⇒ dans le cas d'un changement de destination, que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques ;

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Permettre l'installation, le développement et la diversification des activités agricoles et forestières
- Maintenir la quiétude des sites agricoles en ne permettant plus l'installation de tiers à proximité des sites d'exploitation agricole situés en dehors des bourgs

Délimitation de la zone agricole et rédaction du règlement écrit :

⇒ l'ensemble des sites d'exploitation recensés est localisé en zone agricole

Extrait du règlement écrit de la zone agricole :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ⇒ et que
 - pour une habitation existante d'une surface de plancher inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation de surface de plancher soit de 50 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation de surface de plancher soit inférieure à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité d'artisanat ou de commerce de détail, de services ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², et de piscines (sans limitation de surface) accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - ⇒ de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² au total ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique,



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

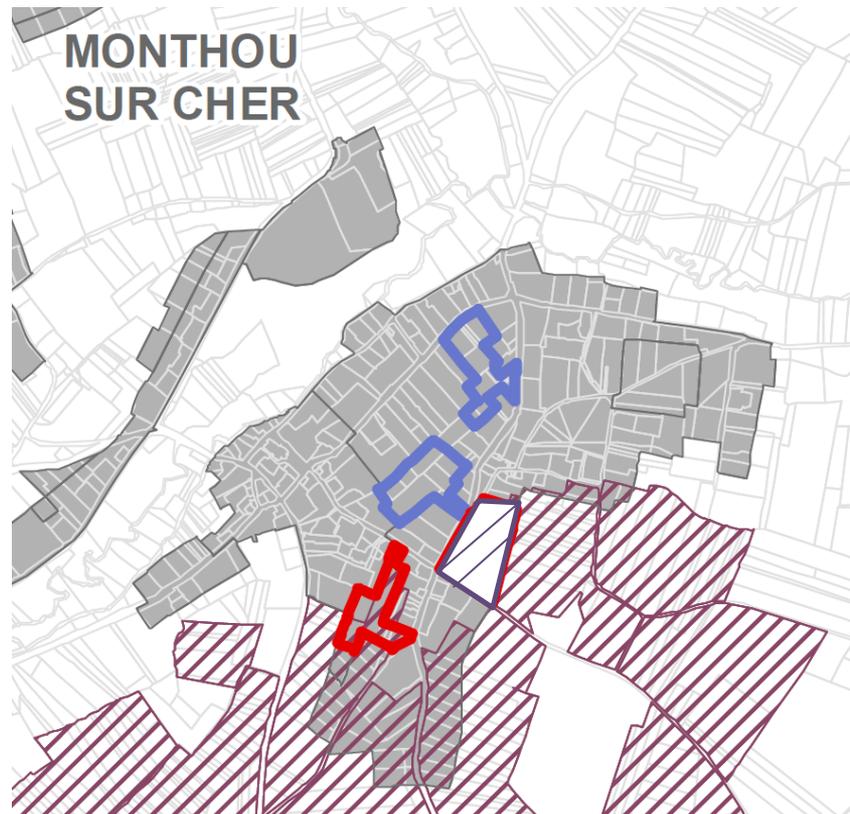
LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des secteurs déjà urbanisés ou enclavés dans le tissu bâti



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

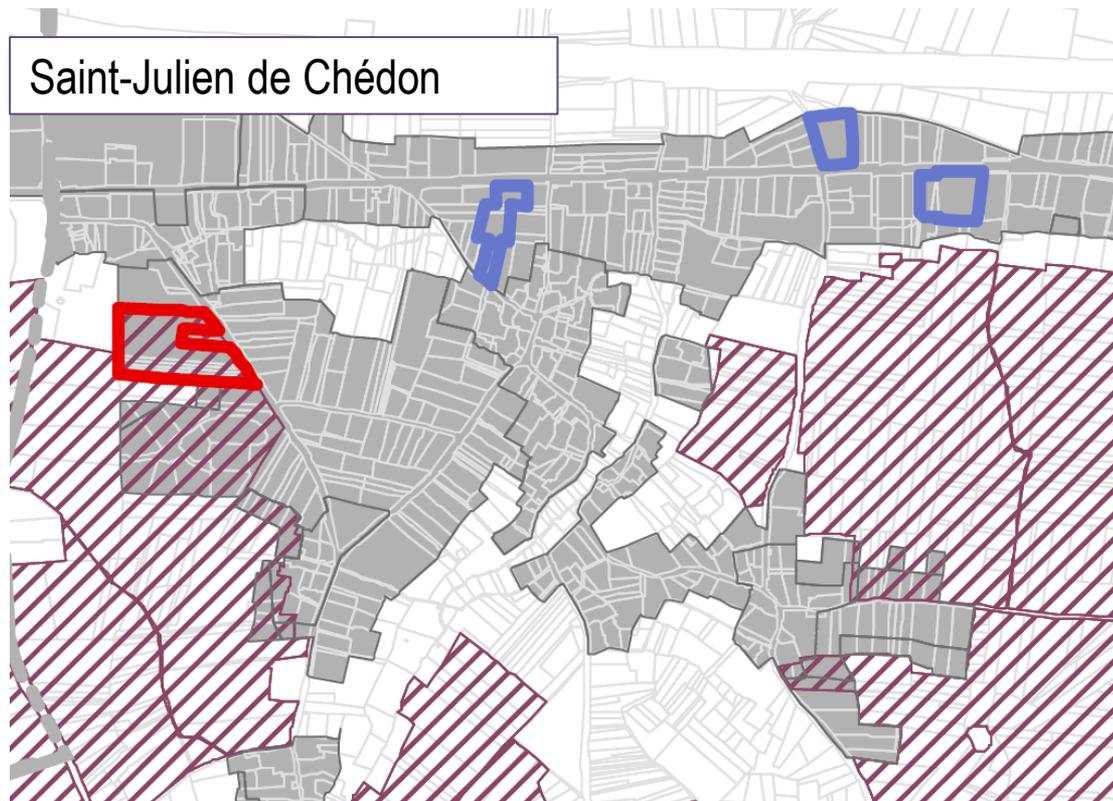
LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des secteurs déjà urbanisés ou enclavés dans le tissu bâti



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

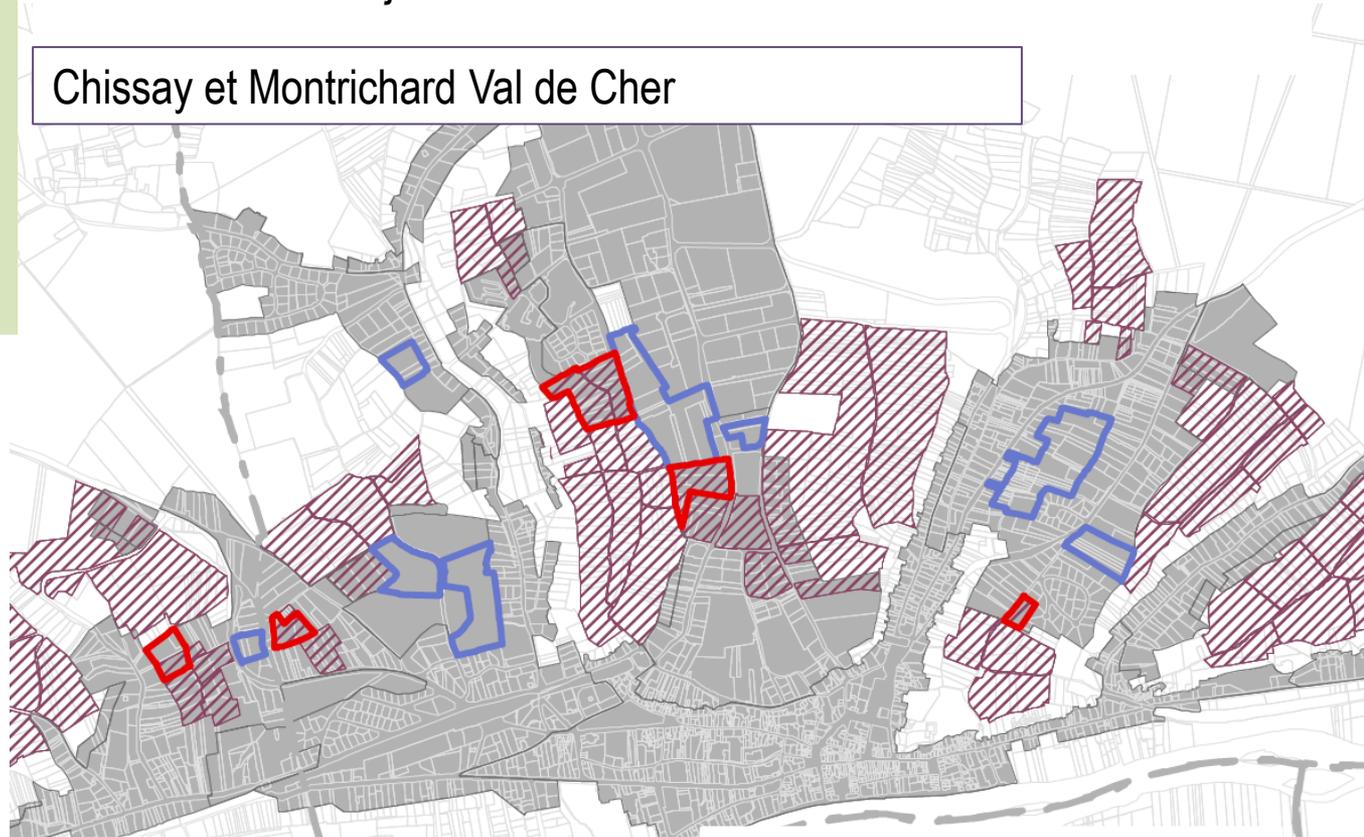
Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des secteurs déjà urbanisés ou enclavés dans le tissu bâti

Chissay et Montrichard Val de Cher



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des projets ayant déjà fait l'objet d'autorisations (St Georges sur Cher, extension de la ZA du Clos des Raimbaudières



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

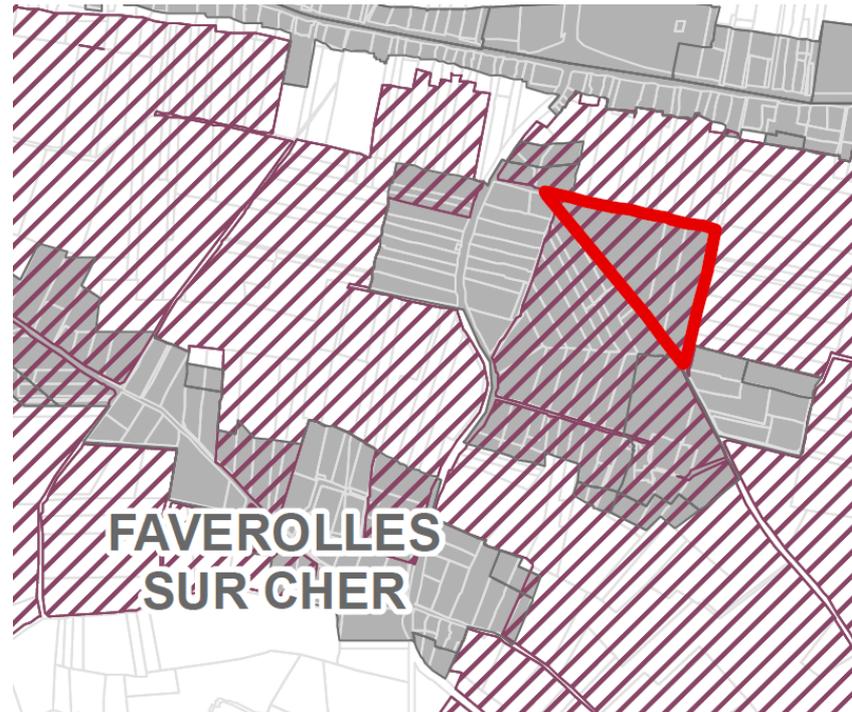
LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des sites non couverts par des vignes et non valorisés par l'agriculture, situés stratégiquement par rapport aux équipements et services



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

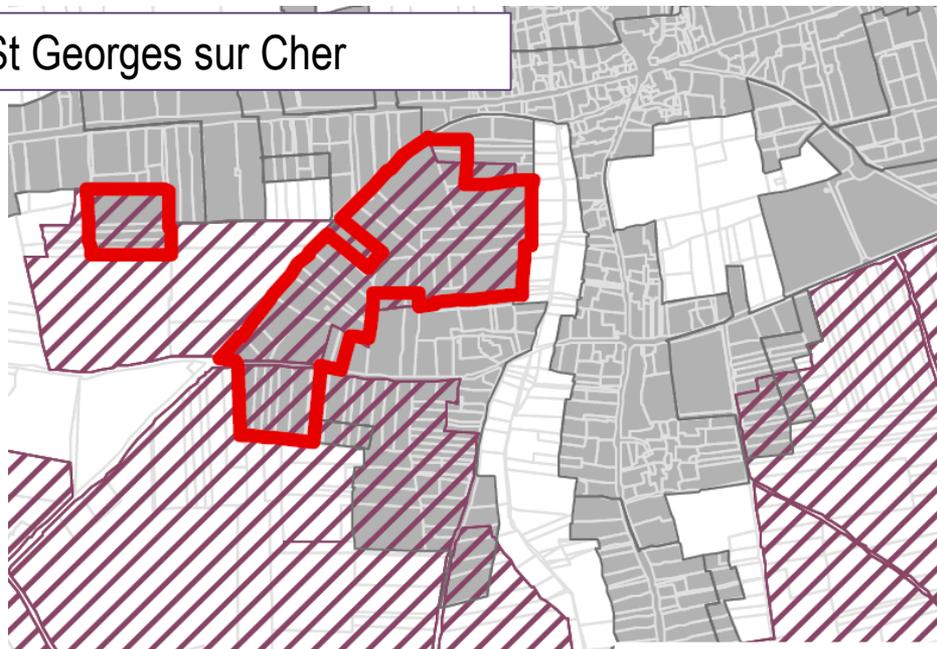
Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée, **tout en permettant ponctuellement la valorisation des friches agricoles pour d'autres usages**

Plusieurs secteurs situés en zone U ou AU localisés au sein d'aires protégées par des AOC :

⇒ Des sites non couverts par des vignes et non valorisés par l'agriculture, situés stratégiquement par rapport aux équipements et services

St Georges sur Cher



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Préserver l'activité agricole et l'activité forestière

LE PROJET

Valoriser les ressources agricoles et forestières

- Poursuivre une gestion durable des espaces forestiers, dans leur rôle économique, social et environnemental

Identification des zones forestières en zones naturelles
⇒ Le règlement écrit permet la construction liée à l'activité sylvicole.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Améliorer la mobilité sur le territoire

LE PROJET

Améliorer la mobilité :

- Favoriser l'accès et l'attractivité de la gare de Montrichard-Val de Cher.
- Réaliser un schéma de circulation assurer une meilleur mobilité entre le nord et le sud du territoire
- Travailler en concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports pour développer un haut niveau de desserte du territoire, en particulier par le développement d'un service de transport à la demande (TAD)
- Favoriser les changements de pratiques des habitants par la proposition d'offres alternatives à la voiture individuelle

Objectifs non localisés

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes

LE PROJET

Développer un territoire résilient face aux risques :

- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques du territoire, notamment dans les choix des sites de développement.

Aucun site de projet n'est identifié dans les zones soumises à risque fort. Seuls projets en zone inondable : zone d'équipements et de loisirs touristiques de Faverolles sur Cher.

Retrait de parcelles inondées lors des évènements de crues importants à Saint-Julien de Chédon et Faverolles sur Cher (Vallée du Cher)

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes

LE PROJET

Développer un territoire résilient face aux risques :

- Réfléchir aux évolutions de l'habitat et des infrastructures potentiellement exposés afin d'être moins vulnérable en cas d'événement
- Protéger l'espace de mobilité du Cher en fonction de l'évolution des connaissances et de la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion du Cher aval (SAGE Cher aval)

Objectif non localisé

Vallée du Cher localisée en zone naturelle ou agricole

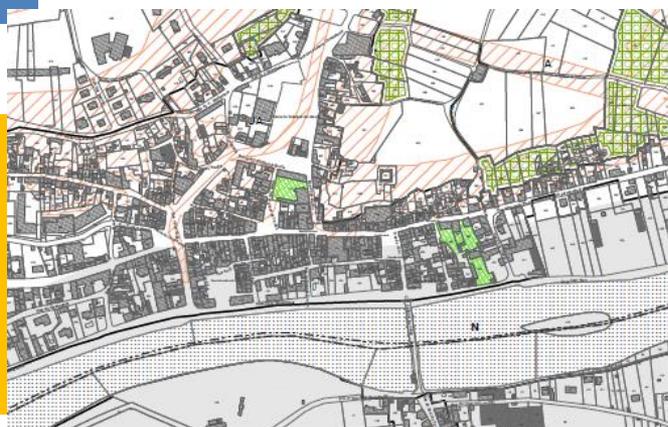
1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Limitier l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes

LE PROJET

Développer un territoire résilient face aux risques :



La prise en compte des risques :

- Classement en zone naturelle de toutes les parcelles de secteur urbanisés localisées dans les parties non constructibles (PPRi Vallée du Cher)
- Identification par une trame des secteurs concernés par les plans prévention des risques et renvoi dans le règlement écrit à la prise en compte des règlements des plans de prévention respectifs (la règle la plus contraignante s'applique).



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher s'applique.



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde s'applique.



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques iondation de la Vallée du Cher

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques iondation de la Vallée du Cher s'applique.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

Limitier l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes

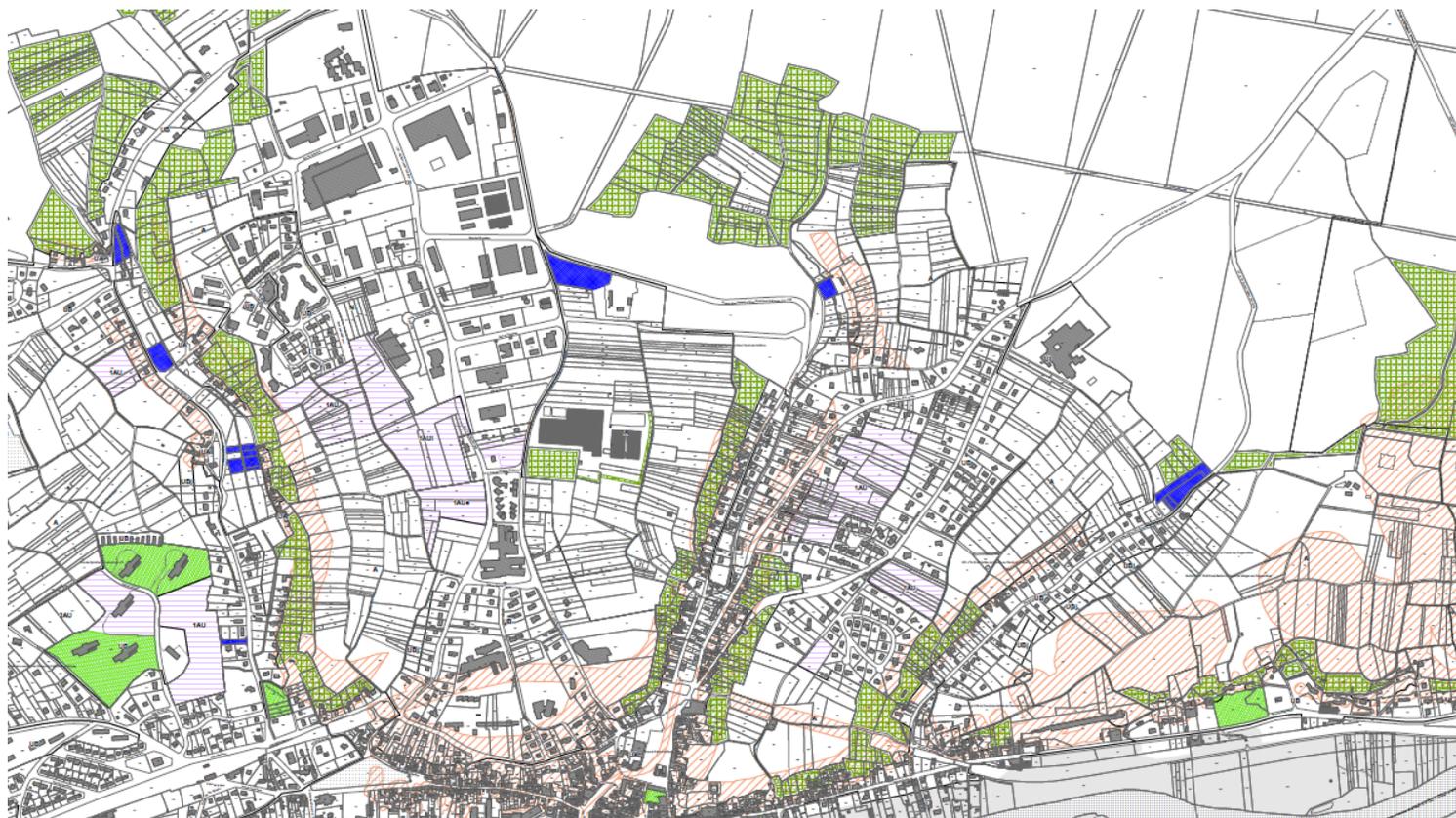
LE PROJET

Développer un territoire résilient face aux risques :

- Améliorer la gestion des risques hydrologiques en travaillant sur les eaux pluviales

Vallée de Chanvre
Le Grand Pontcher aval
Les Epinettes
Le Grand Pontcher amont
Le Clos des Lièvreries
La rue des Perruches (Vallée des Roches Neuves)
Fontaine de l'Aulne (Vallée des Roches Neuves)

Localisation de 7 emplacements réservés pour la mise en œuvre d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à Montrichard Val de Cher



1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

LES ENJEUX

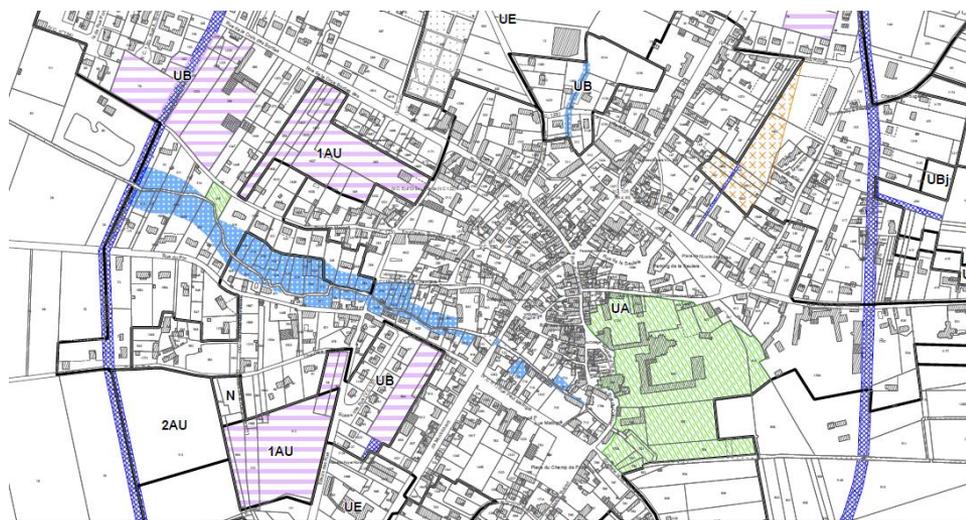
Limitier l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes

LE PROJET

Développer un territoire résilient face aux risques :

- Permettre une bonne gestion des milieux aquatiques et préserver de toute urbanisation les champs d'expansion des crues

Les Vallées ont été classées en zone naturelle, sauf en milieu très urbain : celles-ci sont identifiées par une trame de protection au titre de l'article L.151-23 interdisant toute construction altérant le caractère humide (extrait du zonage et du règlement écrit)



Les abords de cours d'eau ou de fossés participant à la trame verte et bleue (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Aucune construction, installation ou plantation altérant le caractère humide des abords des cours d'eau et fossés identifiés n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la mise en valeur du caractère humide des lieux.

1. Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Préserver la qualité des paysages

LE PROJET

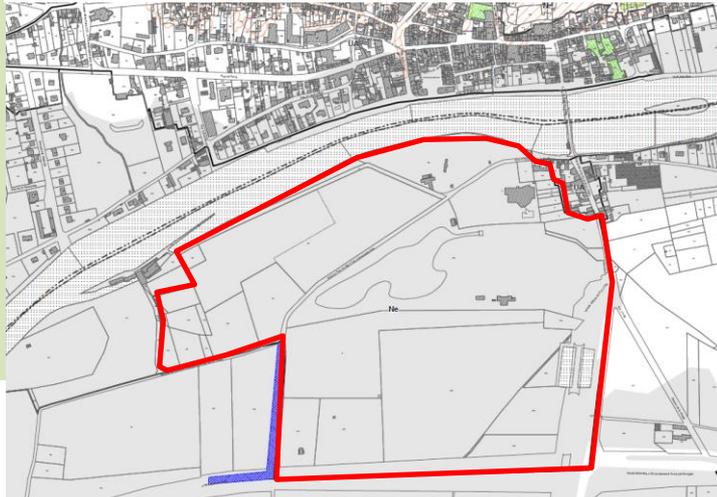
Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire, dans ses différentes composantes :

→ Préserver les grandes caractéristiques des paysages du territoire :

- Valoriser les abords du Cher

Classement en STECAL Ne les équipements touristiques et de loisirs des bords du Cher, laissant possible une évolution.

(extrait du zonage et du règlement écrit)



Classement en zone Naturelle ou Agricole des abords du Cher

- sont admises dans l'ensemble de la zone Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions d'équipements sportifs ;
- Les constructions d'autres équipements recevant du public ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Préserver la qualité des paysages

LE PROJET

Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire, dans ses différentes composantes :

→ Préserver les grandes caractéristiques des paysages du territoire :

- Coteaux viticoles exploités
- Caractéristiques du plateau de Pontlevoy

En dehors des espaces évoqués précédemment, aucun secteur exploité n'a été identifiés dans une zone de projet.

Aucun hameau densifiable n'a été identifié sur les communes, ce qui assure la préservation des caractéristiques du plateau de Pontlevoy y compris sur l'entité paysagère de Vallières-les-Grandes.

Les OAP de Vallières les Grandes ont d'ailleurs intégré la préservation des vues vers le bourg.



2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

LE PROJET

Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire, dans ses différentes composantes :

- Mettre en valeur les entrées de bourgs
- Valoriser les éléments de paysages ponctuels, qui participent du cadre de vie de l'ensemble des communes (étang de Saint-Julien, étang de Monthou-sur-Cher, petits vals et vallées, haies relictuelles, arbres remarquables,...).

Éléments naturels protégés identifiés (L.151-23 ou L.151-19)

- 8 arbres
- 36 mares
- 9 alignements d'arbres
- abords de cours d'eau
- 33 parcs, bois et jardins

5 Éléments de petit patrimoine

129 bâtiments ou édifices

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

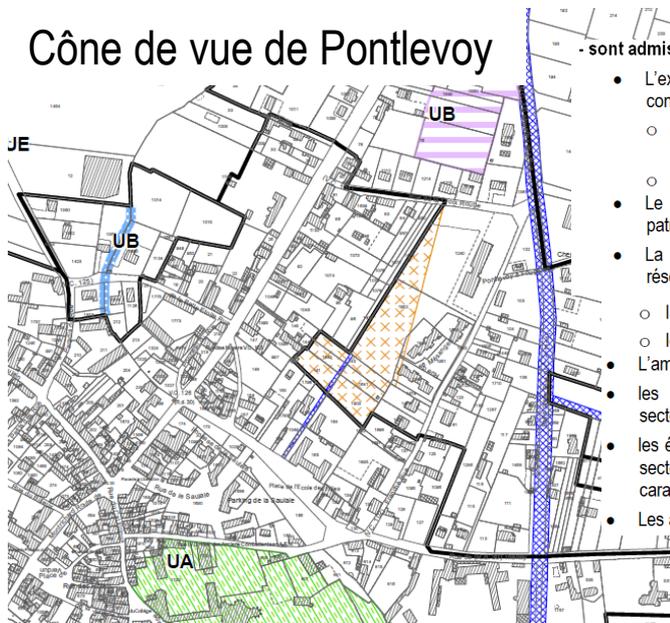
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

LE PROJET

Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire, dans ses différentes composantes :

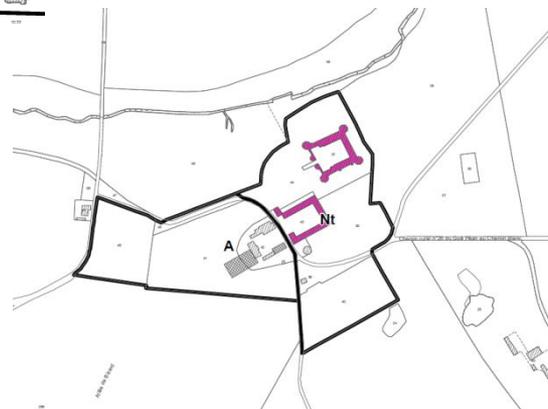
- ➔ Préserver et valoriser les sites protégés
- ➔ Encourager l'enfouissement des réseaux dans les secteurs à enjeux particuliers

Cône de vue de Pontlevoy



- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site
- Le changement de destination de bâtiments à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, pour les destinations d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs. ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...);
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.



STECAL pour la mise en valeur des châteaux par le tourisme :

- Chissay-en-Touraine
- Monthou-sur-Cher

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

LE PROJET

Créer une Marque de territoire au service sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique :

- Valoriser les atouts du territoire par la mise en valeur des sites touristiques existants et le développement de nouvelles offres
- Diversifier l'offre à destination des familles et notamment pour les jeunes (tout-petits et adolescents) en complémentarité aux offres existantes sur les territoires environnants, par la recherche d'activités d'extérieur

STECAL à destination touristique (en plus des châteaux) :

- Nf : Faverolles sur Cher, projet en cours de construction d'une salle de formation avec restauration et hébergement de plein-air



sont admises, dans l'ensemble de la zone Nf, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services avec accueil de clientèle ;
- Les constructions liées aux activités de restauration ;
- Les constructions légères d'hébergement hôtelier ou de tourisme ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

LE PROJET

Créer une Marque de territoire au service sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique :

- Valoriser les atouts du territoire par la mise en valeur des sites touristiques existants et le développement de nouvelles offres
- Diversifier l'offre à destination des familles et notamment pour les jeunes (tout-petits et adolescents) en complémentarité aux offres existantes sur les territoires environnants, par la recherche d'activités d'extérieur

STECAL à destination touristique (en plus des châteaux) :

-NI

⇒ **Secteur : NI destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle**

- **Chissay-en-Touraine** : création d'un terrain de bicross
- **Monthou-sur-Cher** : zone de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
- **Saint-Georges-sur-Cher** : Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg
- **Saint-Julien de Chédon** : étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement
- **Vallières les Grandes** : Etang communal

- Nlc : terrains de camping

⇒ **Secteur : Nlc autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet**

- **Faverolles sur Cher** : camping existant
- **Montrichard Val de Cher** : camping existant (commune déléguée de Montrichard)
- **Pontlevoy** : hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

LE PROJET

Créer une Marque de territoire au service sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique :

- Diversifier l'offre à destination des familles et notamment pour les jeunes
- Poursuivre la redynamisation de la plage de Montrichard/Faverolles-sur-Cher, qui était autrefois un haut lieu de l'activité touristique en réinventant de nouvelles offres et animation

STECAL à destination touristique (en plus des châteaux) :

-Ne : projet de Family Parc et plage à Faverolles sur Cher

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

LE PROJET

Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines :

- Protéger les milieux les plus intéressants du territoire
- Préserver la fonctionnalité des zones humides du territoire
- Permettre la mise en place d'actions participant à la reconquête du bon état des milieux aquatiques du territoire, conformément aux objectifs du SDAGE Loire- Bretagne

Classement des éléments les plus intéressants en zone naturelle ou agricole :

- Vallées : en zone naturelle ou avec outil de protection y interdisant la construction de bâtiments. Les prairies valorisées par l'élevage identifiées dans le cadre du diagnostic agricole sont classées en zone agricole.
 - Les forêts : zone naturelle
 - Bois et étang de Sudais
- Chaque site de projet a fait l'objet de prospections environnementales pour vérifier l'absence de zone humide et la sensibilité écologique du secteur. Un site de projet a ainsi été retiré du fait de la présence avérée de l'Azuré du Serpolet (Monthou-sur-Cher).

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

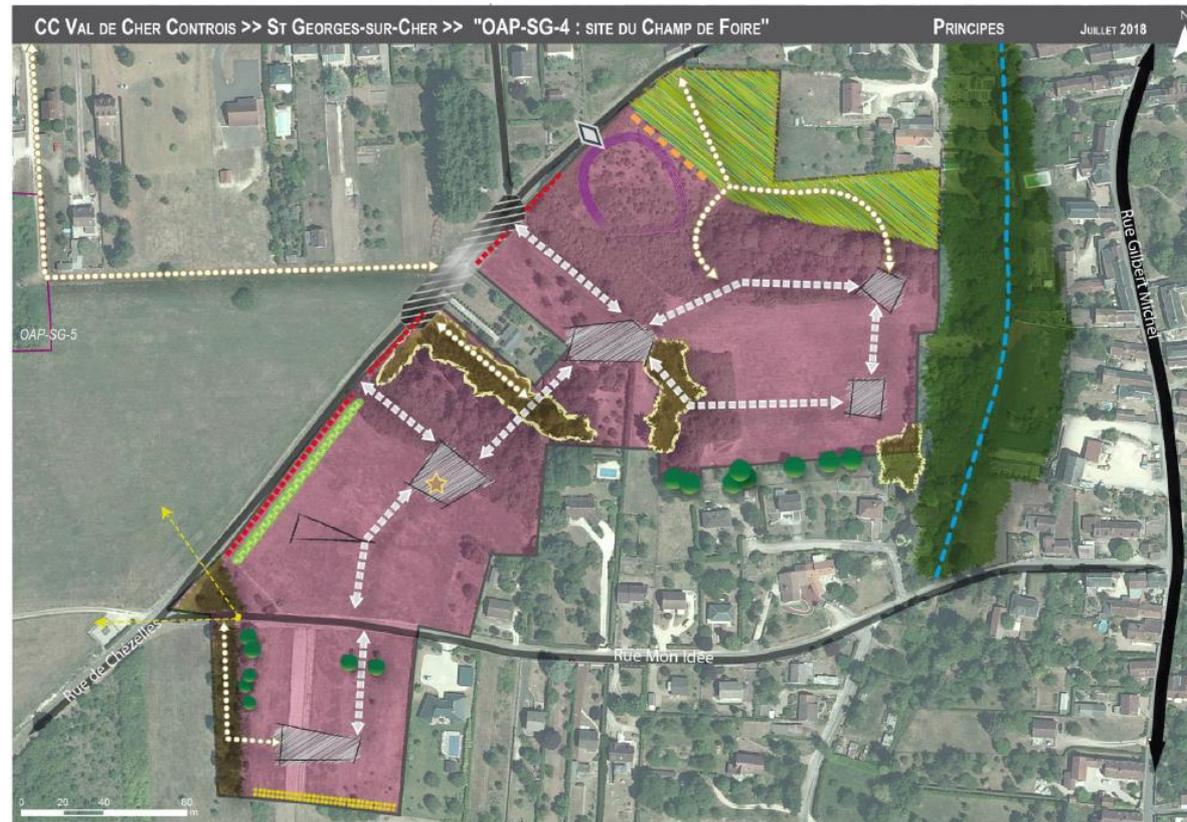
Développer l'offre touristique

LE PROJET

Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines :

- Prendre en compte la sensibilité des sites dans le choix des secteurs de développement
- Intégrer la biodiversité au sein des espaces urbanisés, actuels et futurs

Exemple de prise en compte de la biodiversité au sein des sites de projets :



2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

	LIBELLE	Surface en ha
TOTAL zone à urbaniser à court terme		
		60,77
Dont	1AU	32,14
Dont	1AUe	3,42
Dont	1AUi	17,17
TOTAL réserve foncière pour secteurs stratégiques : 8,04		
Dont	2AU	4,76
Dont	2AUi	3,29
TOTAL des Zones Agricoles		
		11856,62
Dont	A	11845,93
Dont	As	1,38
Dont	Av	0,85
Dont	Ax	6,76
Dont	Ay	1,71

TOTAL des zones Naturelles		
		6911,55
Dont	N	6730,88
Dont	Nca	18,17
Dont	Ne	55,00
Dont	Nf	0,79
Dont	Nj	3,48
Dont	Nl	56,97
Dont	Nlc	14,13
Dont	Nm	16,02
Dont	Nre	2,54
Dont	Nt	7,98
Dont	Nx	0,67
Dont	Ny	4,93

TOTAL des zones Urbaines		
		1046,22
	UA	282,30
	UAj	6,17
	UB	581,79
	UBj	39,53
	UE	30,96
	UI	104,00
	Ula	1,47

2. Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser

LES ENJEUX

Développer l'offre touristique

LE PROJET

Etre plus vertueux en matière de consommation foncière :

- Densifier les bourgs en se fixant l'objectif d'atteindre 40 % des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines
- Réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat de plus de 50 % par rapport à la période précédente

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	TOTAL des potentiels	Logements en extension	TOTAL tout confondu
Chissay en Touraine	36	11	25	36	0	36
Faverolles sur Cher	104	53	0	53	50	103
Monthou-sur-Cher	56	28	30	58	0	58
Montrichard Val de Cher	232	72	145	217	35	252
<i>Bourré</i>		11	5	16	0	16
<i>Montrichard</i>		61	140	201	35	236
Pontlevoy	104	20	73	93	50	143
Saint-Georges-sur-Cher	200	100	17	117	80	197
Saint-Julien de Chédon	28	27	31	58	0	58
Vallières les Grandes	40	27	57	84	0	84
TOTAL	800	338	378	716	215	931
Répartition hors enveloppe/ dans enveloppe				77%	23%	931

Consommation d'espace pour l'habitat :

Pour l'équipement :

Pour l'activité

Merci de votre participation !

