

PLUi

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHER-CONTROIS,
TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CHER À LA LOIRE (41)



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 25
février 2019,

Arrêtant l'élaboration du PLUi du territoire
du Cher à la Loire au sein de la communau-
té de communes Val de Cher Controis

Le Président,

Jean-Luc BRAULT



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire du Cher à la Loire.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui sont eux opposables, constituent la traduction des axes et objectifs qui y sont définis.

Le PADD expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLUi en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour le Cher à la Loire. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables ne serait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

En tant que pièce centrale du PLUi, le PADD doit être largement partagé avant d'être décliné dans les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation). Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire, ainsi que dans chaque conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLUi au sein du conseil communautaire.

TRAME STRATÉGIQUE DU PADD DU TERRITOIRE DU CHER À LA LOIRE

Dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs : qualité du paysage et des terroirs, qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité

L'accueil de population et de nouvelles activités à organiser en cherchant l'équilibre pour améliorer le fonctionnement

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

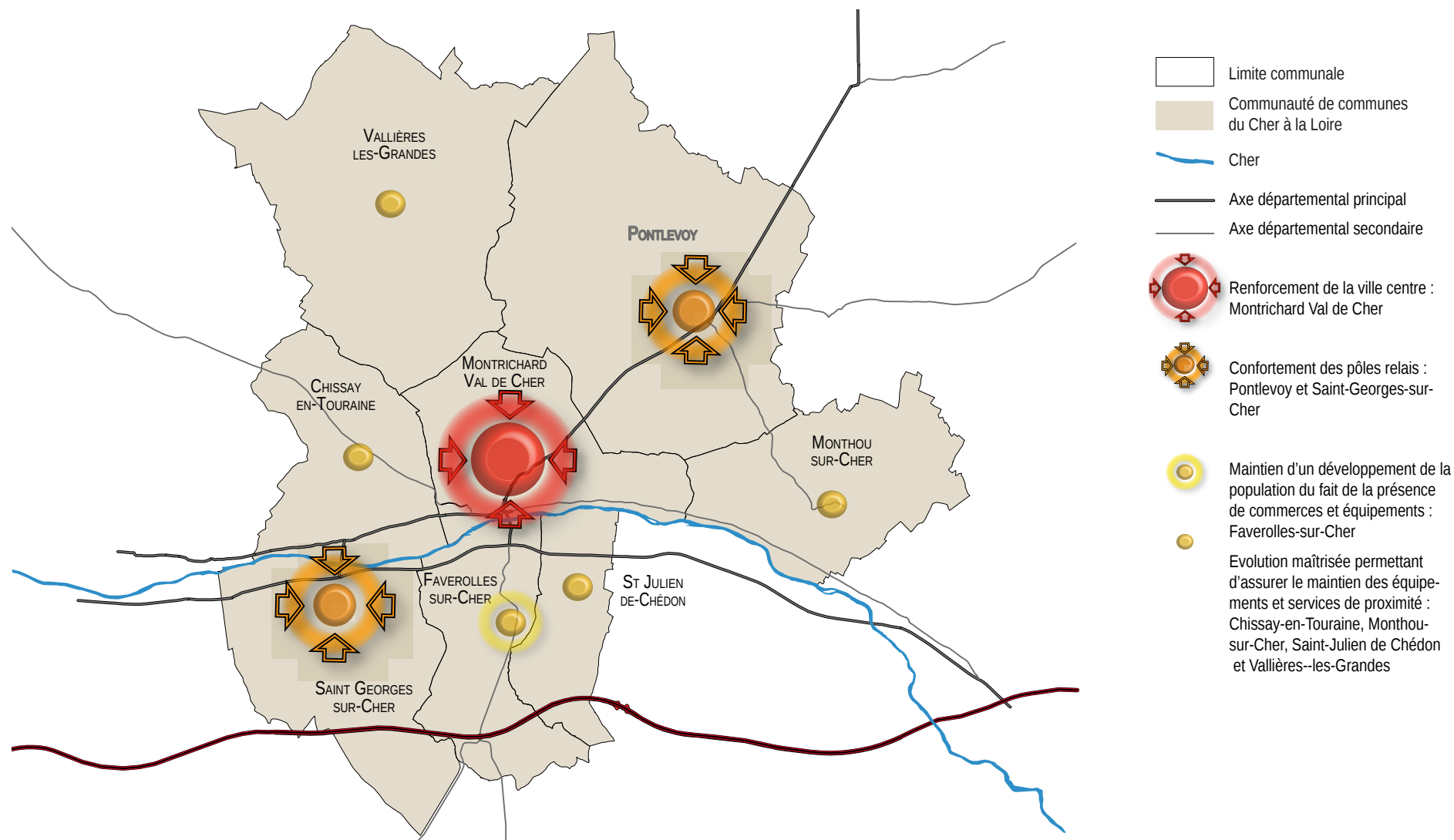
- ▶ Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%
- ▶ Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy comme communes relais
- ▶ Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés
- ▶ Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain
- ▶ Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire
- ▶ Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé
- ▶ Valoriser les ressources agricoles et forestières
- ▶ Améliorer la mobilité
- ▶ Développer un territoire résilient face aux risques

Des atouts paysagers, architecturaux et environnementaux à valoriser

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

- ▶ Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes
- ▶ Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique
- ▶ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel
- ▶ Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines
- ▶ Être plus vertueux en matière de consommation foncière
- ▶ Améliorer les performances énergétiques

AXE 1 : LE TERRITOIRE DU CHER À LA LOIRE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE À RÉÉQUILIBRER DANS SON FONCTIONNEMENT ENTRE VILLE CENTRE, COMMUNES RELAIS ET COMMUNES ENVIRONNANTES



Objectif 1 : Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%

Les constats :

- La croissance démographique a été très marquée sur le territoire entre 2006 et 2010 (+1,06% annuel) avant de se stabiliser, puis de diminuer entre 2012 et 2013.

1. Poursuivre un objectif d'accueil de 1300 habitants supplémentaires

2. Prévoir la construction neuve d'environ 760 logements



Objectif 2 : Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy comme communes relais

Les constats :

- Le territoire est aujourd'hui constitué autour du pôle central géographique de Montrichard Val de Cher qui concentre environ 30 % de la population et 43% du nombre d'emplois, et des pôles relais de Saint-Georges-sur-Cher (20% du poids démographique et 10% du nombre d'emplois) et de Pontlevoy (11% du poids démographique et 9% du nombre d'emplois). Ces pôles concentrent la majeure partie des équipements culturels, sportifs, scolaires et de santé de portée supracommunale.
- Ce dynamisme démographique soutenu a principalement concerné la partie ouest du territoire, qui est sous l'influence du bassin de vie de l'agglomération tourangelle et plus localement d'Amboise, lorsqu'en parallèle Montrichard -Val de Cher a connu une baisse de sa population, accompagnée d'un vieillissement marqué.

1. Prévoir près de 30 % des constructions neuves sur le pôle principal Montrichard Val de Cher

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

3. Répartir environ 30 % des constructions neuves sur les communes périphériques, en tenant compte des équipements, services, commerces et

Objectif 3 : Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés

Les constats :

- L'offre en logements du territoire est globalement peu diversifiée et ne répond que partiellement aux besoins réels des habitants : peu de logements locatifs sociaux (et offre majoritairement concentrée sur Montrichard-Val de Cher), logements trop grands, logements des centres-anciens qui nécessitent de nombreux travaux (isolation, réhabilitation, accessibilité) et souvent dépourvus de stationnement et/ou d'espaces extérieurs...
- De fait, le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter sur le territoire : immeubles vides dans le centre-bourg de Pontlevoy ou le centre-ville de Montrichard, maisons qui se détériorent dans les bourgs et les campagnes...
- Des évolutions notables dans les besoins en logements sont connues aujourd'hui à destination des personnes âgées ou vieillissantes, des jeunes ménages ou encore des travailleurs saisonniers et jeunes en formation dont la situation est souvent précaire.

1. Favoriser l'accueil des jeunes ménages par la création d'une offre foncière ou immobilière à prix maîtrisés

2. Créer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes à proximité des équipements, petits commerces et services répartis sur les communes

3. 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

4. Réduire la vacance d'environ 40 logements d'ici 2030

5. Adapter la typologie architecturale et fonctionnelle des logements en fonction des communes et des différents quartiers et des besoins de la population

6. 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 4 : Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain

Les constats :

- Le territoire est bien doté en équipements et dispose d'équipements de portée supra-communautaires importante (santé : l'hôpital local de Montrichard Val de Cher, la MGEN à Chissay-en-Touraine, le pôle santé de Saint-Georges-sur-Cher avec son service d'urgences, les EHPAD de Vallières-les-Grandes (1) et de Saint-Georges-sur-Cher (2) ; enseignement : collège public à Montrichard-Val de Cher et lycée privé à Pontlevoy ; culturels, sportifs : piscine communautaire, école de musique intercommunale à Montrichard-Val de Cher, terrains de tennis couverts communautaires à Pontlevoy, cinéma de Montrichard-Val de Cher, futur gymnase communautaire, nombreuses salles des fêtes ; eau/assainissement : la station de traitement des eaux usées à Chissay-en-Touraine, plusieurs forages pour l'adduction en eau potable...).
- Viennent s'ajouter à cette offre de nombreux équipements communaux, notamment scolaires de taille et de capacité d'accueil variables en fonction des communes.
- Des réflexions sont d'ores et déjà lancées pour compléter cette offre en matière d'accueil de la petite enfance ou d'équipements sportifs (évolution des sites existants). D'autres pourraient émerger avec l'évolution démographique et l'accueil de nouveaux habitants (comme par exemple : des lits supplémentaires pour les personnes âgées dépendantes, des offres de services à la personne, une offre d'accueil pour la petite enfance avec des plages horaires élargies, une nouvelle déchèterie plus accessible...).

1. 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

2. Permettre l'évolution des équipements communaux pour répondre aux besoins de proximité

3. Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages dans chacune des communes afin de maintenir les effectifs scolaires de chaque école

4. Offrir rapidement une bonne desserte numérique des entreprises, professionnels de santé, écoles puis habitants grâce à un mixte de solutions techniques (entre fibre optique, ondes radio, etc.), en lien avec Loir-et-Cher Numérique

5. Poursuivre l'amélioration des réseaux d'assainissement dans les zones déjà desservies et faciliter le raccordement pour les zones non desservies et celles ouvertes à l'urbanisation, afin de préserver la ressource «eau».

6. Préserver la ressource en eau potable et assurer un service de distribution de qualité.



Objectif 5 : Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire

Les constats :

- Le territoire du Cher à la Loire recense plusieurs activités renommées de tailles importantes. Il est également caractérisé par son tissu artisanal riche et dynamique, en lien avec les spécificités locales.
- Ces activités sont réparties sur l'ensemble du territoire : au sein de sites aménagés et dédiés, mais aussi diffus dans les espaces urbains des communes.
- La difficulté d'accès à certaines zones depuis les axes importants, et notamment la traversée du Cher, entraîne des difficultés pour les entreprises auxquelles s'ajoutent un manque de visibilité pour les activités, qui privilégient aujourd'hui la facilité d'accès et l'effet vitrine.
- Des manques sont d'ores et déjà identifiés pour faciliter l'accueil d'apprentis, d'intérimaires ou de saisonniers sur le territoire ; pour favoriser l'installation de petites entreprises et d'artisans qui n'auraient pas les moyens de s'installer seuls.
- Enfin, le territoire comporte de nombreux logements anciens à réhabiliter qui peuvent constituer un gisement pour les artisans du bâtiment.

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

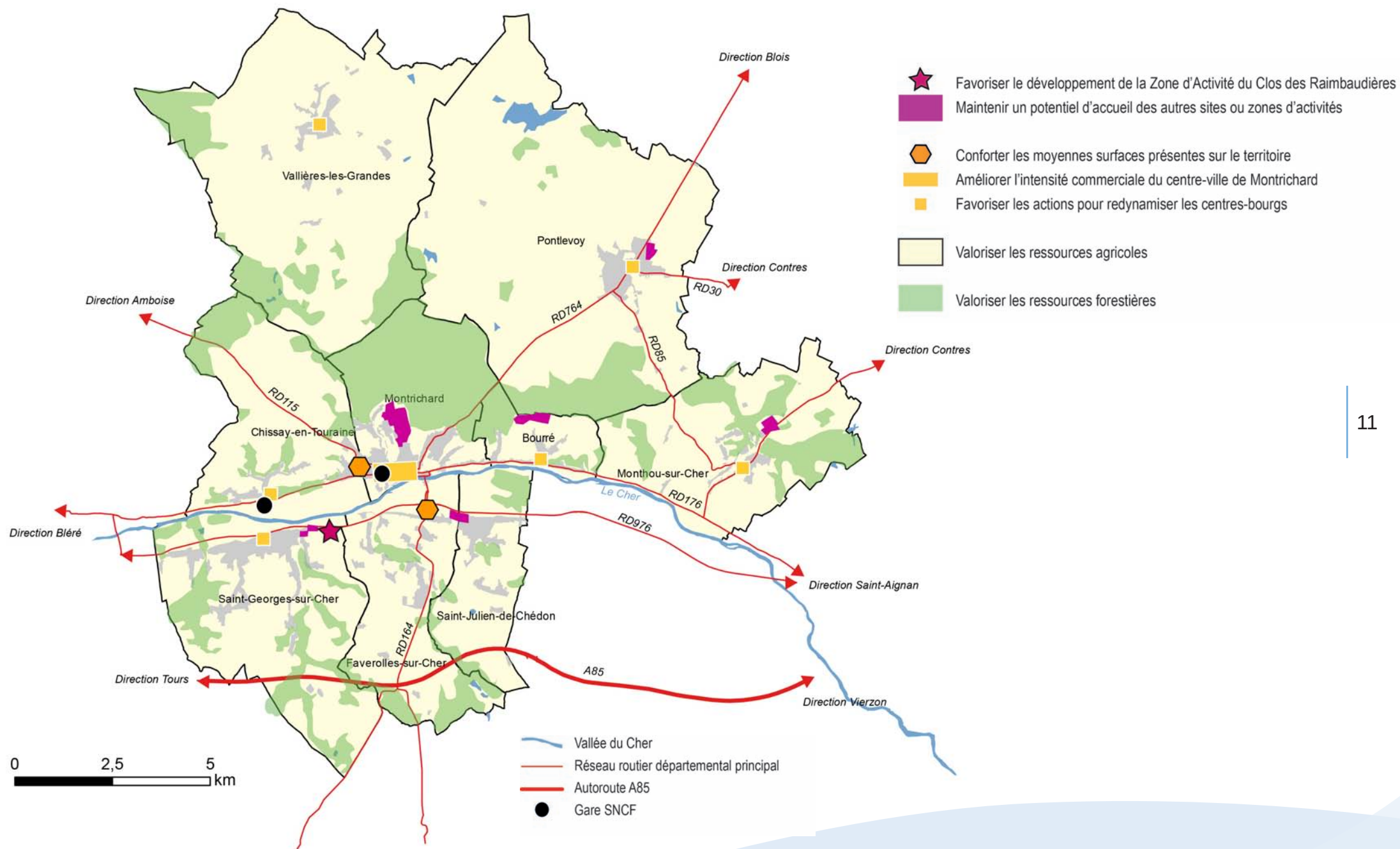
2. Maintenir un potentiel d'accueil ou d'évolution des autres sites et zones d'activités existants

3. 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

4. Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité d'habitants au sein des tissus urbains

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





Objectif 6 : Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé

Les constats :

L'équilibre commercial :

- L'offre commerciale du territoire s'organise entre deux moyennes surfaces, quelques enseignes de distributeurs discounts, et d'une offre de commerces de proximité.
- Aujourd'hui, toutes les communes, sauf Saint-Julien de Chédon, disposent encore d'au moins un commerce de proximité.
- Cependant, l'activité commerciale de proximité souffre de certaines difficultés sur de nombreuses communes, malgré la mobilisation des municipalités pour assurer leur maintien (achat et rénovation des locaux,...) : manque de visibilité, manque de stationnement, difficulté d'accès, manque de chaland...

La Santé :

- Le territoire jouit d'une offre de soins de proximité satisfaisante, impulsée par la présence de grandes structures (MGEN, maisons de retraites, hôpital de Montrichard,...) mais aussi par le regroupement de professionnels au sein de maisons ou de pôles de santé.
- Pour autant, la demande devrait augmenter du fait de l'évolution de la structure démographique du territoire et du départ à la retraite de nombreux praticiens dans les années à venir.

1. Assurer les conditions optimales de maintien des commerces et services de proximité :

a. Améliorer l'animation et l'intensité commerciale du centre-ville de Montrichard Val de Cher

b. Faciliter la création d'espaces de stationnement à proximité immédiates des commerces de proximité et faciliter les conditions d'accès

c. Favoriser les actions volontaristes pour redynamiser les centres-bourgs, en tenant compte de la visibilité, de la facilité d'accès et de l'aire de chalandise

2. Conforter les moyennes surfaces présentes sur le territoire

3. Maintenir et développer des services de soins de proximité et accessibles sur le territoire notamment en facilitant l'installation et la mise en relation des professionnels de santé. Les efforts devront se porter principalement sur la commune centre et les communes relais, pouvant disposer par ailleurs de maisons médicales. Le maintien de l'accompagnement communautaire au dispositif PAIS (Plateforme Alternative d'Innovation en Santé) est à consolider et préserver.

4. Cibler la localisation des nouveaux logements en fonction de la proximité des commerces et services existants.



Objectif 7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières

Les constats :

- Le territoire recense 148 exploitations agricoles, valorisant près de la moitié de la superficie du territoire du Cher à la Loire.
- La forêt représente 32% du territoire : il s'agit essentiellement de forêts feuillues majoritairement privées.
- Les terres sont particulièrement fertiles sur le plateau de Pontlevoy et les plateaux des communes situées au sud du Cher, et le drainage a permis de valoriser les terres de moindre potentiel de Vallières-les-Grandes. La vallée du Cher constitue quant à elle un potentiel légumier intéressant sous réserve d'irrigation, l'élevage étant propice à la valorisation économique des terres inondables ainsi qu'à la valorisation du paysage.
- Le territoire est riche d'une pluralité des systèmes de productions, répartie en fonction des spécificités du terroir : les grandes cultures dominent les espaces (70%) et se situent principalement sur les communes de Pontlevoy, Vallières-lès-Grandes, Chissay-en-Touraine ainsi que sur les plateaux des communes viticoles au sud, 12% de la surface agricole utile sont réservés aux cultures fourragères ou à la pâture (élevage) et la viticulture représente 11% de la surface agricole utile.
- Le territoire est classé en AOC «Selles sur Cher» et «Sainte-Maure de Touraine» et plusieurs sont concernées ou éligibles pour des AOC viticoles : AOC Touraine et AOC Touraine-Chenonceaux.
- Une part importante de la surface agricole utile est en gel, principalement pour les parcelles dont l'exploitation est rendue difficile (enclavement, difficulté d'accès, proximité des habitations). Des espaces situés en zones stratégiques sont ainsi en friches et constituent un enjeu paysager fort.

1. Permettre l'installation, le développement et la diversification des activités agricoles et forestières au sein des espaces ruraux

2. 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, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des hameaux densifiables et en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles

3. 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

4. Prendre en compte les circulations agricoles et forestières dans les aménagements et améliorer les conditions de circulation notamment pour la traversée des bourgs (aménagements, itinéraires alternatifs,...)

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



Objectif 8 : Améliorer la mobilité

Les constats :

- Le territoire est irrigué par un réseau départemental important (RD 976 qui relie le département d'Indre-et-Loire à Vierzon, la RD 764 qui relie Loches à Blois,...) et bénéficie d'une desserte ferroviaire du réseau TER Centre avec deux gares : l'une à Chissay, l'autre à Montrichard.
- Bien que traversée par l'autoroute A85 au sud de son territoire, il n'est pas directement desservi par un échangeur, les plus proches étant localisés à Sublaines/Bléré et Saint-Romain-sur-Cher.
- Le territoire possède une concentration d'emplois importante, mais de nombreux habitants travaillent à l'extérieur du territoire et effectuent des trajets parfois assez longs (vers Tours, Blois, Amboise...). De même, des actifs travaillant sur le territoire viennent d'autres territoires. Les actifs du territoire restent donc aujourd'hui dépendants de leur voiture pour assurer leurs déplacements quotidiens.
- Plusieurs dysfonctionnements sont déjà identifiés aujourd'hui et ont fait ou font l'objet de réflexions : la difficulté de traversée du Cher entre Faverolles-sur-Cher et Montrichard, la difficulté de traversée de la voie ferrée entre Montrichard et Chissay-en-Touraine, les difficultés de circulation dans la commune de Montrichard (centre-ville, accès à la zone d'activités du Clos de la Bonneterie...), le manque d'espaces de stationnement et de valorisation des points d'arrêt du TER, et principalement autour de la gare de Montrichard-Val de Cher.

1. Favoriser l'accès et l'attractivité de la gare de Montrichard-Val de Cher par l'augmentation de l'offre en stationnements, des cheminements doux et le développement de services à proximité immédiate

2. Consolider la présence de la gare de Chissay-en-Touraine

3. Réaliser un schéma de circulation et assurer une meilleure mobilité entre le nord et le sud du territoire, principalement autour de Montrichard -Val de Cher

4. Améliorer la traversée du Cher

5. 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) plus efficient

6. Favoriser les changements de pratiques des habitants par la proposition d'offres alternatives à la voiture individuelle :

a. Mettre en place des voies dédiées aux circulations douces ;

b. Créer et identifier une offre en stationnement dédiée au covoiturage sur le territoire

c. Favoriser l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques en partenariat avec les différents acteurs, dont le SIDELC en particulier

Objectif 9 : Développer un territoire résilient face aux risques

Les constats :

Du fait de sa géologie et de son histoire, le territoire est soumis à un certain nombre de risques majeurs naturels et notamment :

- au risque de mouvements de terrain (affaissement et effondrements liés aux cavités souterraines, éboulement, chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain, tassements différentiels) ;
- au risque inondation (inondation par crue du Cher et de ses affluents, inondation par remontée de nappe, inondation par ruissellement et coulée de boue) ;
- au risque sismique (risque très faible à faible) ;
- au risque de feux de forêts (en lien avec les massifs existants)

Les événements météorologiques récents ont mis en évidence la nécessité de travailler sur la capacité du territoire à absorber les perturbations dû à un événement rare, à se réorganiser et à continuer de fonctionner rapidement suite aux événements.

Par ailleurs, le territoire est également soumis à des risques et nuisances d'origine humaine : risques technologiques induits par la présence du site de stockage STORENGY à Céré-la-Ronde, ou par des installations classées pour la protection de l'environnement, ou encore les nuisances sonores liées aux circulations automobiles sur l'autoroute A85, la RD 976 ainsi que quelques voies sur la commune de Montrichard Val de Cher.

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

2. Réfléchir aux évolutions de l'habitat et des infrastructures potentiellement exposés afin d'être moins vulnérable en cas d'événement

3. Protéger l'espace de mobilité du Cher en fonction de l'évolution des connaissances et de la mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion du Cher aval (SAGE Cher aval)

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

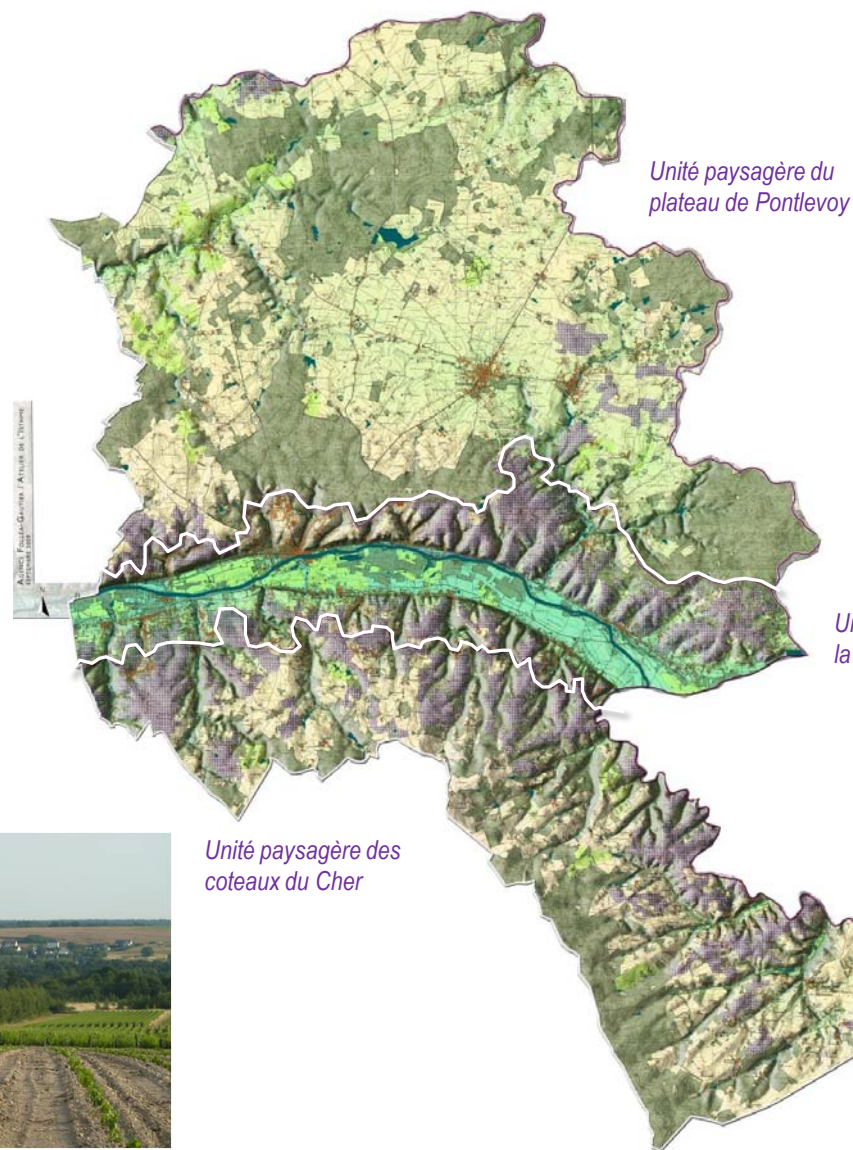
5. Permettre une bonne gestion des milieux aquatiques afin de prévenir les inondations et préserver notamment de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues

6. Informer et sensibiliser les habitants porteurs de projets aux risques présents et aux règles et moyens nécessaires à leur prise en compte.



AXE 2 : LE TERRITOIRE DU CHER À LA LOIRE, UN CADRE PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL À VALORISER, NOTAMMENT À DES FINS TOURISTIQUES

16



Objectif 1 : Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire, dans ses différentes composantes

Les constats :

- Le Cher à la Loire, territoire aux multiples paysages, se répartit entre trois grandes unités paysagères, ayant chacune leurs caractéristiques : le paysage central et ouvert de la Vallée du Cher (accompagné sur sa rive droite de coteaux abrupts le long desquels ont été creusés caves et habitats troglodytiques), le paysage des coteaux du Cher (pour la moitié sud du territoire : caractérisé par l'alternance de plateaux surplombant et offrant des vues lointaines vers le coteau nord et de vallées marquées, composé en grande partie de paysage de vignobles, puis le plateau de Pontlevoy : paysage plat et ouvert, ponctué de boisements à proximité de Pontlevoy ou plus vallonné et fermé à proximité de Vallières-des-Grandes.
- Ces grandes caractéristiques offrent une grande diversité de paysages, et un cadre de vie de qualité, qui ont pu cependant être altérés par l'urbanisation passée.
- Plusieurs sites sont d'ailleurs protégés pour leur qualité sur le territoire du Cher à la Loire.
- Enfin, le territoire est irrigué par de nombreux circuits de randonnée vélo, piétonnes ou équestres (dont une partie du tracé du Cher à Vélo).

1. Préserver les grandes caractéristiques des paysages du territoire :

- a. Valoriser les abords du Cher*
- b. Préserver les coteaux viticoles exploités*
- c. Préserver les caractéristiques du plateau de Pontlevoy*

2. Mettre en valeur les entrées de bourgs

3. Soigner l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement (habitat, activité et équipement)

4. 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,...)

5. Préserver et valoriser les sites protégés

6. Encourager l'enfouissement des réseaux dans les secteurs à enjeux particuliers



Objectif 2 : Créer une Marque de territoire au service sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique

Les constats :

- Le territoire du Cher à la Loire est situé le long de la Vallée du Cher, entre les châteaux de la Loire, Amboise et le zoo de Beauval.
- Sa situation stratégique (entre Chenonceau et les châteaux et entre Chenonceau et Beauval), et ses atouts paysagers, patrimoniaux et environnementaux en font un territoire singulier sur lequel une offre différente et complémentaire, à destination des familles, mériterait d'être mise en valeur (œnotourisme, troglodytisme, vallée du Cher et activités nautiques, circuits de randonnée, ...) et développée en s'appuyant sur une offre « authenticité et terroir ».
- Bien qu'existante sur le territoire, l'offre actuelle en hébergement et en restauration mériterait d'être adaptée à la demande des touristes.
- De manière générale, le territoire du Cher à la Loire doit renouveler son offre pour s'inscrire dans le travail de synergie et de complémentarité initié à plus large échelle.

1. Valoriser la situation stratégique du territoire et mettre en avant ses spécificités dans une démarche de Marque de territoire
2. Valoriser les atouts du territoire par la mise en valeur des sites touristiques existants et le développement de nouvelles offres
3. 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.
4. 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
5. Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé
6. Permettre l'installation d'une offre complémentaire en restauration de qualité et en hôtellerie haut-de-gamme ou atypique (troglodytisme par exemple)
7. Développer une offre de services pour les vélos-touristes
8. Permettre la valorisation du bâti de qualité et des abords des propriétés remarquables pour continuer à développer une offre d'accueil touristique diversifiée



Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel

Les constats :

- Le territoire recense de nombreux édifices ou bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques (au nombre de 26 monuments répartis sur 7 des 8 communes du territoire), dont les périmètres de protection recouvrent une partie des bourgs.
- Le territoire recèle également de nombreux bâtiments, édifices et constructions non protégées, et d'éléments de petit patrimoine, qui participent au cadre de vie et à la richesse patrimoniale du territoire : des manoirs, des ensembles agricoles et viticoles, des moulins, des écluses, des belles propriétés, des maisons de vignes, des puits, des calvaires,...

1. Redonner de l'attractivité résidentielle et commerciale au patrimoine bâti, notamment dans les centres anciens de Pontlevoy et Montrichard

2. Assurer la protection et la mise en valeur du bâti de caractère et du patrimoine vernaculaire

3. Poursuivre la mise en valeur des espaces publics des centres-bourgs

4. Préserver les parcs et jardins révélant le patrimoine architectural ou participant à la préservation de réservoirs de biodiversité

19



Objectif 4 : Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines

Les constats :

- Le schéma régional de cohérence écologique du Centre établi la carte régionale des continuités écologiques. Ces travaux ont été intégrés et affinés dans le cadre des études sur la trame verte et bleue du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.
- L'état initial réalisé sur le territoire de la CCCL a mis en évidence un patrimoine écologique remarquable, en partie identifié et/ou protégé.
- La richesse du territoire repose également sur un ensemble de milieux riches et favorables : de petits boisements, de linéaires de haies, de vallées et de continuités de mares, de coteaux et pelouses calcicoles...dont la pérennité est nécessaire au maillage de la trame verte et bleue du territoire.
- Enfin, la biodiversité mérite d'être développée au sein des bourgs et des hameaux, le long des voies, ou le long des espaces cultivés, qui sont autant de lieux propices à son développement tout en participant de la qualité de vie des habitants.

1. Protéger les milieux les plus intéressants du territoire :

Bois et étang de Sudais (protégés au titre du réseau Natura 2000), forêt domaniale de Montrichard, vallée et abords du Cher (ripisylves, prairies et lisières boisées)...

2. Préserver la fonctionnalité des zones humides du territoire en fonction de l'évolution des connaissances et la mise en œuvre du SAGE Cher aval

3. 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

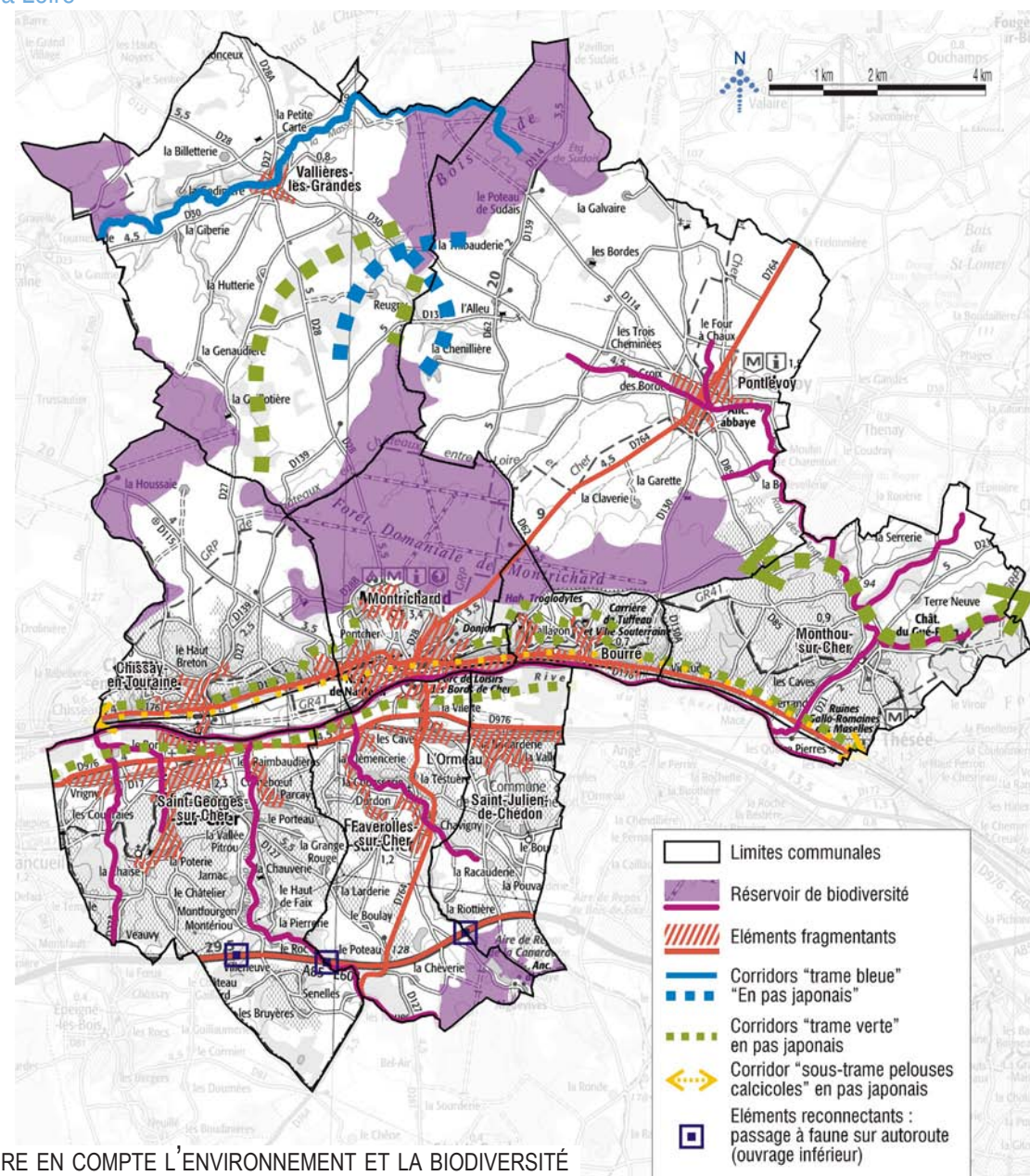
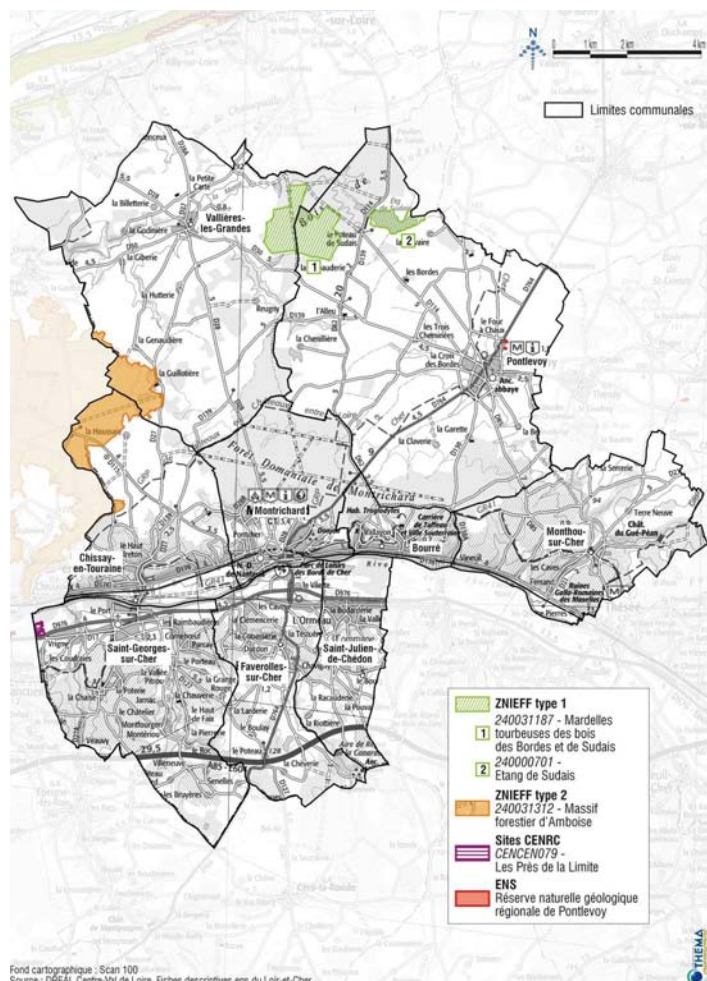
4. Assurer la préservation des petits boisements, des mares et des vallées en autorisant des usages adaptés à leur maintien

5. Maintenir la fonctionnalité des corridors identifiés

6. Préserver les coupures d'urbanisation, notamment sur les coteaux en rive droite de la Vallée du Cher

7. Prendre en compte la sensibilité des sites dans le choix des secteurs de développement

8. Intégrer la biodiversité au sein des espaces urbanisés, actuels et futurs



PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ

Objectif 5 : Etre plus vertueux en matière de consommation foncière

Les constats :

- L'analyse de la tâche urbaine entre 2002 et 2014 a permis de mettre en évidence une consommation foncière de 143 hectares en 12 ans (en dehors de la consommation liée à la réalisation de l'autoroute A85) soit près de 12 ha/an, dont 117 ha pour la construction d'habitations +10% (soit près de 11 ha par an), 1 ha pour la réalisation d'équipements et 25 ha pour le développement d'activités économiques +10% (soit environ 2,5 ha par an).
- Les constructions des 12 dernières années se sont implantées majoritairement en extension urbaine, cependant près de 39,8 % des habitations et 14% des constructions de bâtiments d'activités ont été réalisées au sein des enveloppes urbaines. Ainsi 485 nouvelles constructions d'habitations ont entraîné une consommation foncière d'environ 117 ha, ce qui a représenté environ 2400 m² par habitation.

1. Lutter contre la vacance en se fixant l'objectif de réhabiliter 40 logements vacants d'ici 2030

2. Densifier les bourgs en se fixant l'objectif d'atteindre 40 % des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines

3. Tendre vers un objectifs de réduction la consommation foncière dédiée à l'habitat de 50 % par rapport à la période précédente

4. Optimiser la consommation du foncier, en distinguant les objectifs de densité en fonction du niveau d'équipement des communes tout en préservant les conditions du «bien vivre ensemble» :

a. atteindre une densité brute moyenne minimale de 15 logements / ha pour Montrichard Val de Cher à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble identifiées dans le PLUi

b. atteindre une densité brute moyenne minimale de 12 logements / ha pour les autres communes à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble identifiées dans le PLUi

c. réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services

5. Permettre le développement des activités présentes et l'accueil d'activités supplémentaires :

a. en maintenant les réserves foncières existantes dans les zones d'activités du territoire ;

b. en intégrant les projets en cours (extension de la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher et extension de la Zone d'Activités du Clos de la Bonneterie à Montrichard Val de Cher...) ;

Objectif 6 : Un territoire économe en énergie

Les constats :

La part de logements anciens est très importante sur le territoire : en 2013, près de 40% du parc de résidences principales était constitué de logements achevés avant 1949, donc particulièrement éconergivores.

Au sein du territoire, les émissions moyennes de gaz à effet de serre par habitant atteignent près de 7,6 tonnes d'équivalent CO₂ par an.

Le territoire, étant occupé sur près d'un tiers de sa surface par des boisements, dispose d'une ressource biomasse facilement mobilisable.

Enfin, d'autres sources d'énergies renouvelables pourraient être mobilisables.

1. Réduire les besoins en énergie :

a. Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'énergies

b. Limiter les besoins en déplacements au travers du choix des sites de développement mais aussi du maintien du dynamisme des bourgs et des possibilités de création d'emplois de proximité

c. Réduire les consommations énergétiques au sein du parc de logement existant en tenant compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux

2. Encourager et accompagner le recours aux énergies renouvelables :

a. Accompagner les initiatives des collectivités visant à améliorer la consommation énergétique de leurs bâtiments publics

b. Accompagner le recours aux dispositifs valorisant les énergies renouvelables, en tenant compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux