

Commune de

CHATEAU-LA-VALLIERE

Plan Local d'Urbanisme



PRÉFECTURE
D'INDRE-ET-LOIRE

24 OCT. 2019

COURRIER

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-la-Vallière,
Le Maire,

P. BERTHELEMOT

ARRÊTÉ LE : 14 janvier 2019

APPROUVÉ LE : 14 octobre 2019



Dossier 16033705-CHATEAULAVALLIERE-800
14/10/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
INTRODUCTION.....	5
ORIENTATION N°1 : RENFORCER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	6
1.1. CONSOLIDER LE « TOUR DE VILLE PIETON » QUI CEINTURE L'AGGLOMERATION :	6
1.2. FACILITER LE LIEN ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LE LAC DU VAL JOYEUX	6
1.3. CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DES ABORDS OUEST DU LAC DU VAL JOYEUX.....	7
1.4. FAVORISER L'ACCUEIL D'UN NOUVEAU CENTRE DE LOISIRS INTERCOMMUNAL	7
1.5. AFFIRMER LE CAMPING	8
1.6. CONSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE AUTOUR DU BOURG ET LES ENTITES BOISEES EN ESPACE URBAIN.....	8
1.7. MAINTENIR LES CONES DE VUES REMARQUABLES DU TERRITOIRE	8
1.8. GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES SENSIBLES	8
ORIENTATION N°2 : FAVORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES	10
2.1. PRESERVER L'IDENTITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE	10
2.2. PRESERVER LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DU SITE COMMERCIAL ET ARTISANAL DES ENSEIGNES.....	10
2.3. PROJETER L'ACCUEIL D'ENTREPRISES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DANS LA ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR .	10
2.4. OFFRIR L'OPPORTUNITE A TOURAINE AUTOCARS DE S'INSTALLER SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR	10
2.5. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	10
2.6. PROTEGER LES RESSOURCES FORESTIERES	10
ORIENTATION N°3 : OPTIMISER LE POTENTIEL FONCIER AU SEIN DU TISSU URBAIN POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.....	11
3.1. PRIVILEGIER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE DANS LE CENTRE-BOURG, A PROXIMITE DES SERVICES.....	11
3.2. ATTEINDRE ENVIRON 2 150 HABITANTS D'ICI 2030	11
3.3. FAVORISER LE RETOUR A UN TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS PLUS FAIBLE	14
3.4. TIRER PROFIT DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAIN.....	14
3.5. RECONVERTIR LA FRICHE ECONOMIQUE RUE CHARLES POITTE	14
3.6. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT GENERATIONNEL (ACCUEIL DE JEUNES MENAGES) ET LA MIXITE SOCIALE.....	15
3.7. COMPLETER LES CAPACITES DU CENTRE-VILLE PAR DES EXTENSIONS RAISONNEES	15
ORIENTATION N°4 : ADAPTER L'ORGANISATION URBAINE DU CENTRE BOURG	17
4.1. FAVORISER LE DEPLACEMENT DE L'EHPAD	17
4.2. CREER UN AXE STRUCTURANT NORD/SUD DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A LA ROUTE DE LA FOSSETIERE ...	17
4.3. RAISONNER LE DEPLOIEMENT DE RESEAUX TECHNIQUES EN EVITANT UNE DISPERSION DE L'URBANISATION	17
4.4. SOUTENIR LE DEPLOIEMENT DU HAUT DEBIT	17
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	18
CARTES DU PADD	20

PREAMBULE

Par délibération en date du 2 novembre 2015, la commune de Château-la-Vallière a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Il s'agit d'établir un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Rappel des textes :

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Château-la-Vallière est une commune de 2 194 hectares située dans le département d'Indre-et-Loire, au sein de la région Centre-Val de Loire.

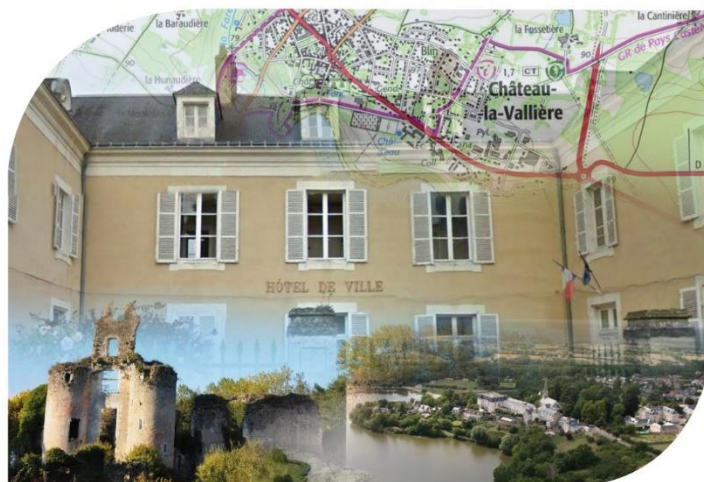
Administrativement, Château-la-Vallière dépend de l'arrondissement de Chinon et du canton de Langeais.

La commune est un pôle majeur de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, un territoire sous l'influence de la métropole tourangelle. Le bourg se situe à 38 km du centre-ville de Tours, le pôle de Tours-Amboise étant le principal pôle d'emplois du département.

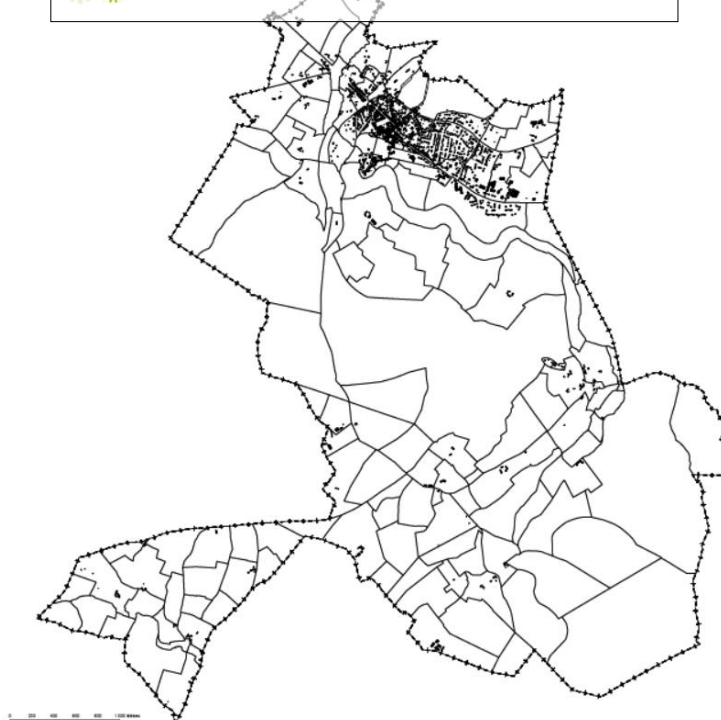
Le **territoire communal** est marqué par la **présence d'un grand espace boisé** séparant l'agglomération au nord et l'espace rural au sud. Le paysage est aussi marqué par la présence **de points d'eau dont le Lac du Val Joyeux**, site touristique et de loisirs à proximité du bourg de la commune.

On note également la traversée du bourg par la RD 959 et le contournement de celui-ci par la RD 766.

Les **espaces agricoles** au sud sont principalement des terres de grandes cultures où l'on cultive des céréales et des oléoprotéagineux. On trouve également quelques prairies notamment dans le fond des vallons humides.



Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 23/04/2018

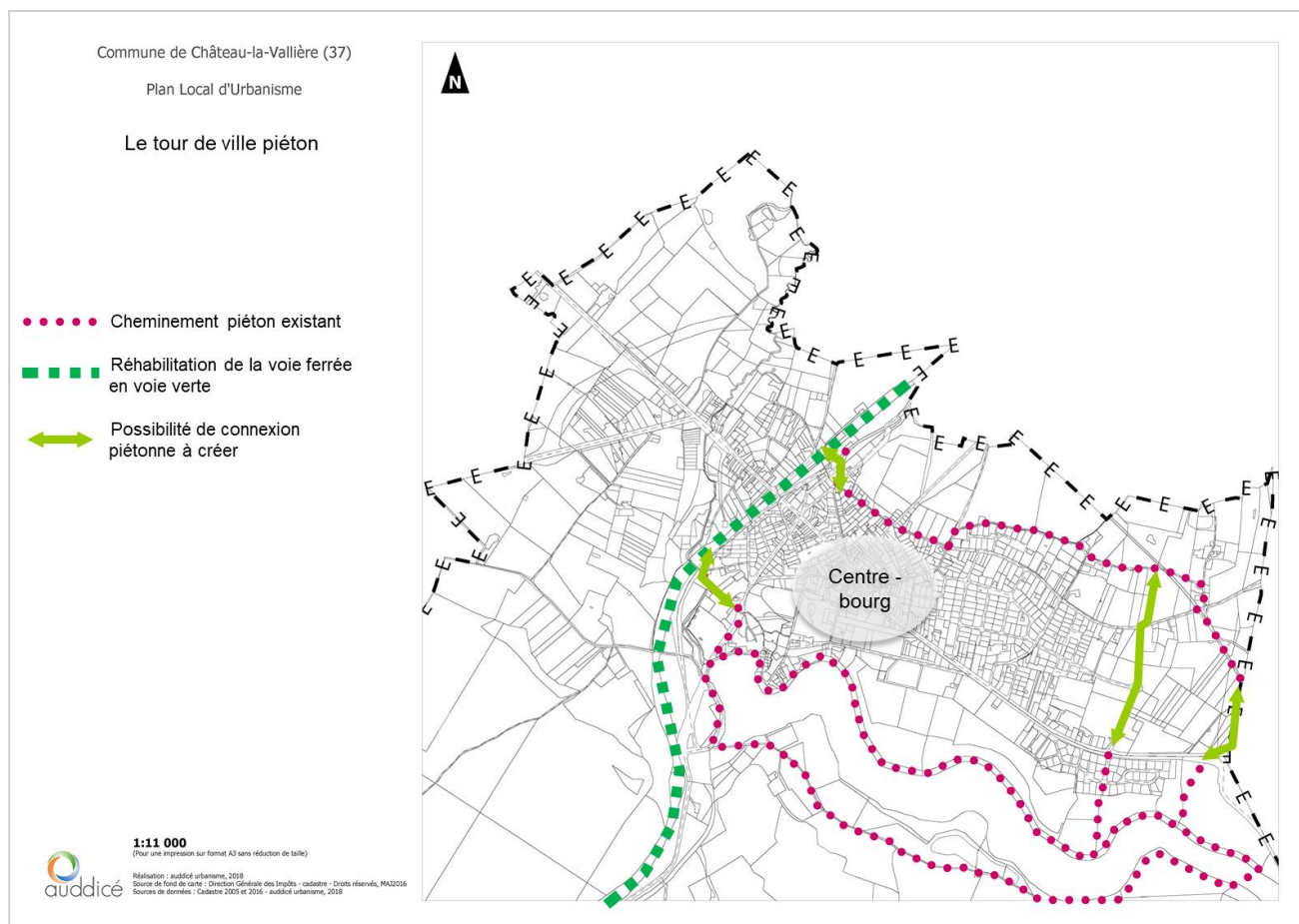


ORIENTATION N°1 : RENFORCER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

1.1. CONSOLIDER LE « TOUR DE VILLE PIETON » QUI CEINTURE L'AGGLOMERATION :

Le bourg de Château-la-Vallière se compose de plusieurs **chemins ruraux**. Afin, de définir un parcours touristique autour du bourg, mettant en valeur le territoire, des connexions entre ces chemins ruraux sont possibles :

- en favorisant la **réhabilitation de l'ancienne voie ferrée en voie verte** ;
- en bouclant le tour de ville piéton notamment à l'Est du bourg, **le long de la RD 766** et à l'Ouest du bourg par des **connexions entre la future voie verte et les chemins ruraux** ;
- en **tirant profit des opérations d'ensembles futures** pour conforter le maillage de chemins piétons et vélos.



1.2. FACILITER LE LIEN ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LE LAC DU VAL JOYEUX

Le bourg de Château-la-Vallière se **caractérise par la présence, au sud, du lac du Val Joyeux** (espace de loisirs et touristique). Lier ces deux entités est essentiel pour le **renforcement des activités touristiques tant dans le bourg que sur les abords du lac**. Les connexions sont à faciliter en **tirant notamment profit du déplacement de l'EHPAD**.

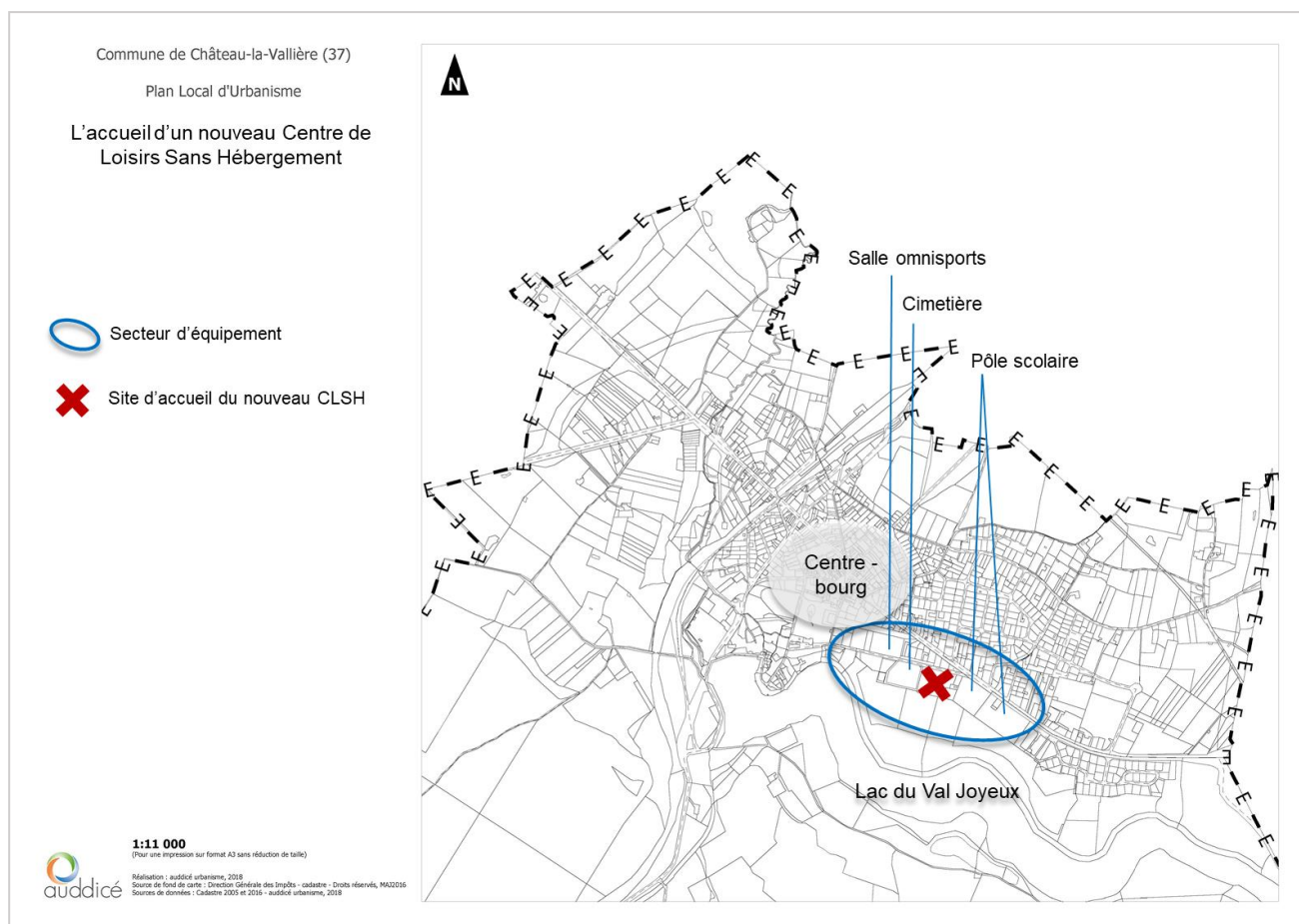
1.3. CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DES ABORDS OUEST DU LAC DU VAL JOYEUX

Le lac du Val Joyeux est un **levier d'attractivité touristique** pour la commune de Château-la-Vallière. Aujourd'hui, s'y trouve le camping, l'aire de baignade et des terrains de sport. Pour accompagner ces équipements, il y est notamment envisagé l'aménagement **d'un espace vert de proximité**.

La réhabilitation de l'actuelle EHPAD en logements n'est pas envisagée en raison du coup trop onéreux de l'opération. **Le site actuel de l'EHPAD est voué à l'accueil d'équipements ou d'une activité économique valorisant le point de vue sur le Lac du Val Joyeux.** La configuration du terrain et les difficultés à y créer du stationnement justifient le choix des élus de ne pas produire de logements sur le site en question.

1.4. FAVORISER L'ACCUEIL D'UN NOUVEAU CENTRE DE LOISIRS INTERCOMMUNAL

La commune de Château-la-Vallière possède une zone qui concentre les équipements, à proximité du pôle scolaire et du lac. Pour **faciliter les mutualisations** (stationnements, locaux, cantine, ...) et la **fréquentation des équipements récréatifs communaux**, il est souhaité l'accueil d'un centre de loisirs intercommunal à proximité de ces équipements.



1.5. AFFIRMER LE CAMPING

Le camping municipal de Château-la-Vallière est un atout non négligeable pour l'attractivité touristique de la commune. Afin **d'accroître le potentiel touristique de son territoire**, la commune souhaite affirmer son camping en tirant notamment profit des atouts du lac du Val Joyeux.

1.6. CONSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE AUTOUR DU BOURG ET LES ENTITES BOISEES EN ESPACE URBAIN

La commune de Château-la-Vallière est riche de boisements et de plans d'eau qui participent à la définition de la trame verte et bleue sur le territoire. Cette trame est un attrait touristique pour le territoire, il est nécessaire de la conserver :

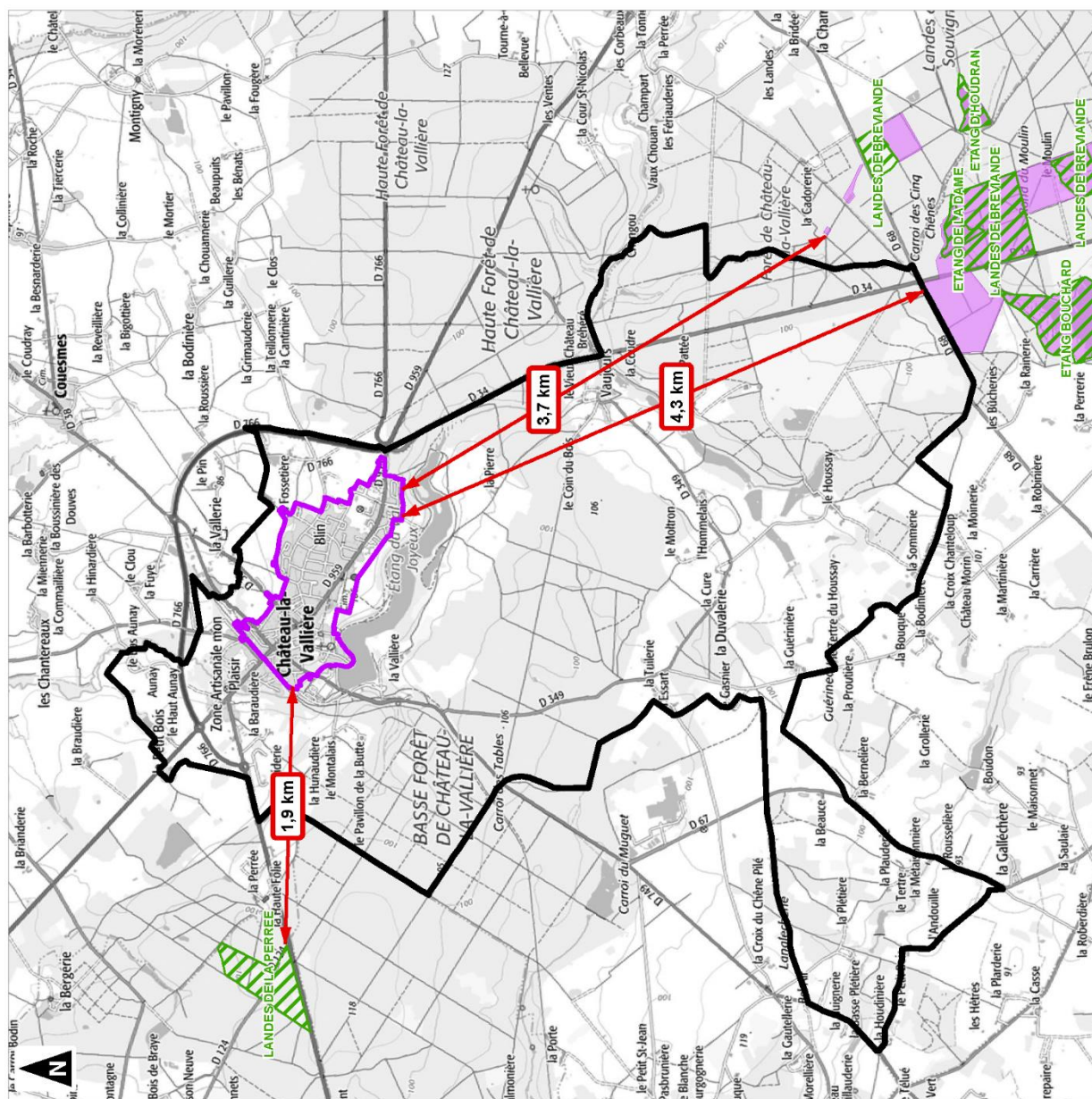
- en **préservant les abords de la Mairie** (parc existant, parc historique, alignement arboré de la Grande Allée) en raison de leur intérêt paysager et historique ;
- en **préservant les massifs boisés** (boisement au sud du bourg, vallée de la Maulne...) de toute nouvelle urbanisation en raison de leur rôle paysager et écologique majeur pour la trame verte et bleue communale ;
- en préservant les **boisements remarquables et les haies bocagères** à l'intérieur ou à proximité du bourg ;
- en préservant les **abords de l'étang du Val Joyeux, ainsi que le vallon à l'ouest de l'agglomération avec ses pentes boisées et son secteur de petits jardins.**
- en envisageant **une vidange du Lac du Val Joyeux** actuellement en phase de comblement avec un développement important de végétation aquatique.

1.7. MAINTENIR LES CONES DE VUES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

Afin de conserver l'attrait paysager de la commune, il est nécessaire de garder **des panoramas remarquables sur les différents sites et éléments patrimoniaux**, en profitant notamment du déplacement de l'EHPAD dont le site actuel offre une vue lointaine sur le lac du Val Joyeux.

1.8. GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES SENSIBLES

Dans l'ambition de protéger les sites naturels d'intérêt reconnu, dont la **ZNIEFF (des « Landes de la Perrée », « Landes de la Breviande » et des Etangs Bouchard, de la Dame et d'Houdran), et la zone spéciale de conservation « Complexe du Changeon et de la Roumer »** bordant le périmètre communal au sud, une limitation stricte des capacités d'urbanisation dans leurs environnements proches est souhaitée



Commune de Château-la-Vallière (37)

Plan Local d'Urbanisme

**Partie Actuellement Urbanisée et
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**

- Commune de Château-la-Vallière
- Partie Actuellement Urbanisée
- ZNIEFF de type 1
- Zone Spéciale de Conservation "Complexe du Changeon et de la Roumer"

0 1 000 2 000
Mètres

1:30 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

audicé
urbanisme

Réalisation : audicé urbanisme, 2019

Sources de données : IGN - INPN - audicé urbanisme, 2019

ORIENTATION N°2 : FAVORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

2.1. PRESERVER L'IDENTITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Afin de faciliter **les reports de clientèles et favoriser les synergies** entre les commerces, l'implantation des activités économiques est à favoriser **dans le bourg (commerces de détails ou artisanat)** ou dans la **zone commerciale des Enseignes** pour les activités de plus grande taille.

Les élus souhaitent maintenir **un linéaire de commerces** dans le centre-bourg par la préservation des façades commerciales existantes au rez-de-chaussée.

2.2. PRESERVER LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DU SITE COMMERCIAL ET ARTISANAL DES ENSEIGNES

Pour assurer le **renforcement du site commercial et artisanal des Enseignes**, situé à l'est du bourg, une extension de 3ha maximum est envisagée. Il s'agit de conserver le secteur de l'ancien PLU prévu à cet effet. La Communauté de Communes, compétente en matière de développement économique, est propriétaire du foncier visé.

2.3. PROJETER L'ACCUEIL D'ENTREPRISES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DANS LA ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR

La zone d'activités de Montplaisir dispose de **foncier disponible à privilégier** pour l'accueil de nouvelles entreprises. Aucune extension de la zone n'est envisagée.

2.4. OFFRIR L'OPPORTUNITE A TOURAINE AUTOCARS DE S'INSTALLER SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR

La société Touraine autocars se situe actuellement dans le centre-bourg de Château-la-Vallière. Afin de **faciliter le stationnement des autocars et les manœuvres de déplacement**, la commune offre l'opportunité à la société de s'installer sur zone d'activités de Montplaisir, à **proximité immédiate de la RD 766 et la RD 959**.

2.5. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture reste une activité majeure du territoire particulièrement visible au sud de la commune. Cette activité est à pérenniser sur la commune notamment :

- en **concentrant le développement urbain futur de la commune sur l'agglomération** afin de préserver des espaces agricoles productifs ;
- en **assurant les périmètres de réciprocité** ;
- en **permettant la diversification de l'activité**.

2.6. PROTEGER LES RESSOURCES FORESTIERES

Avec une emprise de 914,04 ha (couvrant 50% de la surface du territoire communal), les élus souhaitent protéger les boisements de la commune afin de **favoriser et permettre le développement des activités forestières** (bois énergie, ...).

ORIENTATION N°3 : OPTIMISER LE POTENTIEL FONCIER AU SEIN DU TISSU URBAIN POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

3.1. PRIVILEGIER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE DANS LE CENTRE-BOURG, A PROXIMITE DES SERVICES.

Les opérations nouvelles d'habitat et l'offre en constructions neuves se concentreront exclusivement **sur le bourg, lieu de vie principal de la commune**, afin de renforcer cette centralité urbaine.

3.2. ATTEINDRE ENVIRON 2 150 HABITANTS D'ICI 2030

A l'horizon 2030, l'ambition du PLU est de proposer assez de logements de manière à **accroître la population d'environ 1,35% par an** pour à terme, **atteindre environ 2 150 habitants**.

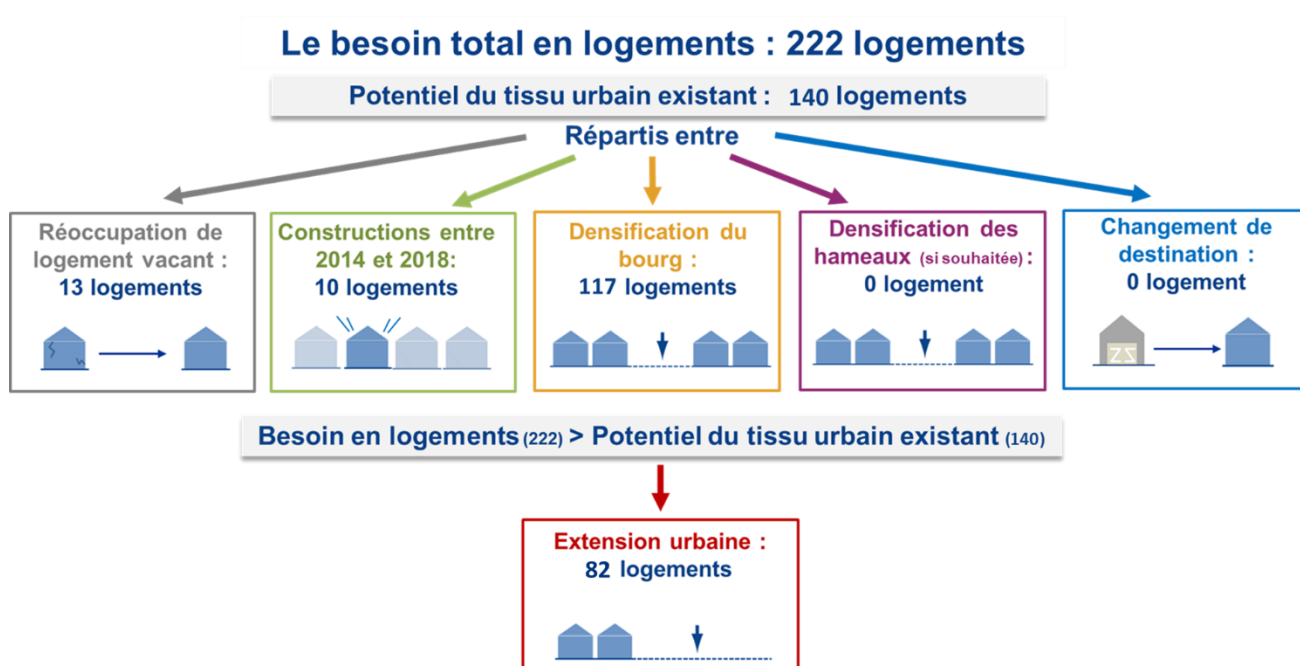
Le besoin identifié pour la commune, qui désire **maintenir tous ses équipements** est d'environ 222 logements, dont :

- 36 logements répondant au desserrement des ménages observé pour maintenir la population ;
- 186 logements répondant à la volonté politique de marquer une croissance démographique avec un objectif 2030 fixé à 2 150 habitants.

Le potentiel de logements identifiés est réparti dans :

- La Partie Actuellement Urbanisée du centre bourg avec 117 potentiels logements ;
- Des opérations d'ensemble sont retenus à proximité immédiate du centre-bourg avec 82 logements minimum.

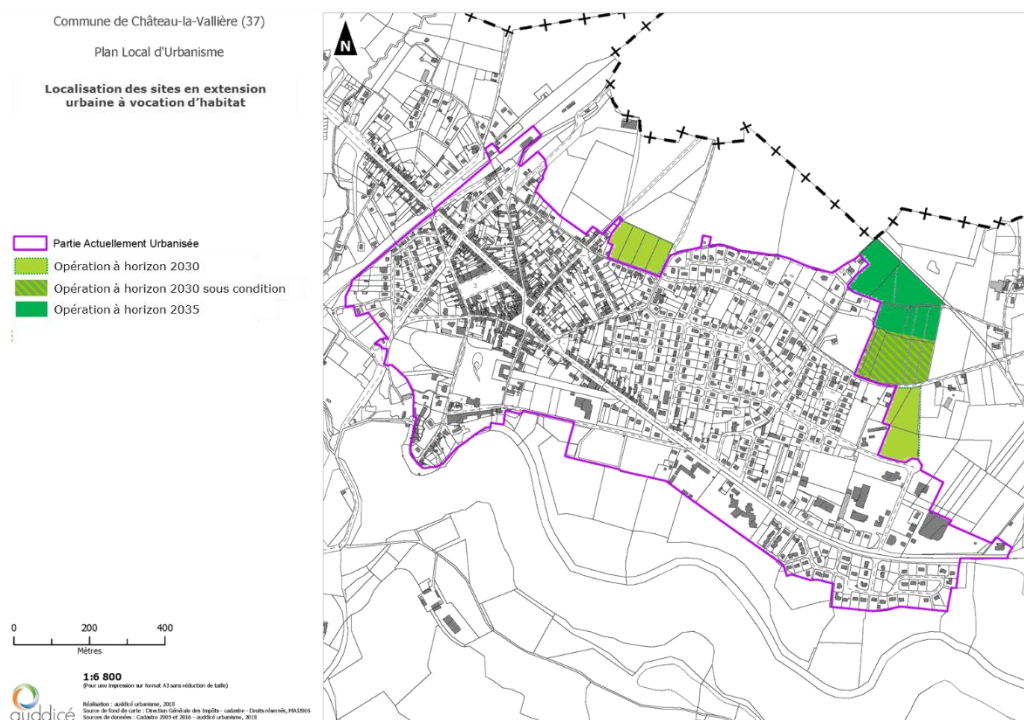
Dans l'optique d'un raisonnement foncier, les élus ont souhaité projeter une zone entre 2030 et 2035 pouvant accueillir 55 logements (taux de croissance annuel identique appliqué entre 2030 et 2035).



A l'horizon 2035, les élus projettent une croissance démographique visant à terme 2 250 habitants (dernière colonne du tableau de la page précédente). Le **besoin identifié** pour la commune (entre 2030 et 2035) est d'environ **55 logements**. Cet objectif est projeté dans un souci de cohésion urbaine et paysagère avec l'existant (voir carte ci-dessous).

Le besoin en foncier pour atteindre cet objectif à l'horizon 2035 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque :

- Les opérations d'ensemble présentées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévu d'ici 2030 soit réalisées pour 80% de leur surface d'emprise au sol et ;
- Les terrains mobilisables et densifiables identifiés dans le gisement foncier seront occupés par des constructions à 80% de leurs emprises au sol cumulées (sera compté comme occupée l'unité foncière de la parcelle recevant la construction).



Photographie aérienne du bourg de Château-la-Vallière avec le périmètre des zones de projet à vocation d'habitat

Recensements population				Evolution de la population				
				1999	2008	2014	A horizon 2030	A horizon 2035
Scénario								
Taux de croissance projeté --->								
Nombre d'habitants projeté --->								
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999-2013 - 1999/2008 - 2008/2014				0,78%	0,45%	1,27%	0,54%	1,15%
							1,35%	1,63%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERTEMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1 553	1 617	1 744	1 744	1 744	2 093	2 258
B	Gain de population	-	64	127	127	127	349	514
C	Résidences principales occupées	638	683	739	739	739		
D	Nombre de résidences secondaires en 2013	57	50	40	40	40		
E	Nombre de logements vacants	71	73	112	112	112		
F	Nombre total de logements = B+C+D	766	806	891	891	891		
G	Part des logements vacants en % = D/E	9,27%	9,06%	12,57%	12,57%	12,57%		
H	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,43	2,37	2,36	2,36	2,36	2,25	
I	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants						36	
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERTEMENT DES MENAGES								
J	Nombre de résidences principales occupées en 2030						845	930
K	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						775	961
L	Besoin total en logements = H + J						0	186
M	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
N	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
O	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
P	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
Q	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
R	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
S	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						36	222
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT								
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
M	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
N	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
O	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
P	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
Q	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
R	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
S	Nombre de logements vacants avec une part objective du parc de logements de 9% en 2030						88	96
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS								
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030						896	1100
O	Besoin en production de logement neufs = K + M						5	209
P	Besoin en production de logement neufs = K + M						5	209
Q	Besoin en production de logement neufs = K + M						5	209
R	Besoin en production de logement neufs = K + M						5	209
S	Besoin en production de logement neufs = K + M						5	209
PRISE EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN								
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)	10						
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	117						
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination	0						
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R						48	129

Projection démographique annuelle choisie : 1,35%

3.3. FAVORISER LE RETOUR A UN TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS PLUS FAIBLE

Afin de ne pas laisser un trop grand nombre de logements sans occupation, la commune souhaite un retour à un taux de vacance **de l'ordre de 9%**, proche de celui historiquement observé sur la commune. **Il approche aujourd'hui les 13%.**

3.4. TIRER PROFIT DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Afin d'optimiser le tissu urbain, les élus affirment leur volonté de ne plus permettre les extensions de celui-ci au-delà de l'ancienne voie ferroviaire qui se présente comme une limite physique à l'urbanisation. La **mutation du tissu urbain existant est favorisée** afin de limiter l'urbanisation des terres agricoles. Ainsi, plus de 53% des nouveaux logements en construction neuve sont envisagés à l'intérieur du tissu urbain existant.

Typologie de terrain	Estimation de logements	Taux de rétention foncière	Nombre de logements pris en compte
Terrain densifiable	34	50%	17
Terrain mobilisable	59	0%	61
Terrain en rénovation urbaine	39	0%	39
Total			117

Tableau synthétique issu du diagnostic foncier au sein de la Partie Actuellement Urbanisée

3.5. RECONVERTIR LA FRICHE ECONOMIQUE RUE CHARLES POITTE

La superficie totale de l'opération d'ensemble et la localisation du site, à proximité des commerces du centre-ville et de ceux de la zone commerciale des Enseignes permettent **d'envisager une opération à vocation principale d'habitat.**



Photographie de la friche économique rue Charles POITTE

3.6. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT GENERATIONNEL (ACCUEIL DE JEUNES MENAGES) ET LA MIXITE SOCIALE

Pour **favoriser le renouvellement générationnel** (accueil de jeunes ménages) et **la mixité sociale**, un développement et une diversification de l'offre en logements sur la commune sont souhaités (diversification de l'offre locative, de la taille des logements, ...).

Ainsi, en faveur des **personnes seule, jeune ou âgée, ou des familles monoparentales**, la création de logements de **type T1¹, T2² ou T3³ est à privilégier sur les sites faisant l'objet d'une OAP**. Les biens peuvent être locatifs ou en accession social, sociaux ou conventionnés en loyer social.

La réalisation des habitations de **type T1 seront à privilégier en R+1** et les habitations de type **T2 ou T3 en rez-de-chaussée**, afin de profiter des jardins privatifs compris entre 50 m² et 150 m².

La part des T1, T2 et T3 doit représenter, à minima, 20% des logements réalisés sur chacune des OAP suivantes :

- OAP du Centre-ville ;
- OAP de la Vallerie ;
- OAP de la Fossetière 1 ;
- OAP Charles Poitte.

Ces opérations, présenteront chacune un taux de production de locatif social ou à défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

3.7. COMPLETER LES CAPACITES DU CENTRE-VILLE PAR DES EXTENSIONS RAISONNEES

Des extensions urbaines seront envisagées pour **répondre à l'objectif de croissance démographique du territoire d'ici 2030 puis d'ici 2035 avec un phasage adapté**. Pour cela, trois sites ont été identifiés dont l'un pour l'accueil de la nouvelle EHPAD et deux pour l'accueil de nouveaux logements.

Ces sites sont :

- le site dit « de l'EHPAD », au nord du bourg ;
- le site dit « La Vallerie », à proximité du nouvel EHPAD ;
- le site dit « La Fossetière », au nord de la gendarmerie. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la « Fossetière » prévoit, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation. La superficie totale de l'OAP est de 7,6 ha dont seuls 4,10 ha seront ouverts à l'urbanisation durant la période entre 2019 et fin 2029. Le schéma global à l'urbanisation doit permettre une réalisation de l'opération avec des phases distinctes (ne remettant pas en cause le schéma global d'aménagement).

¹ « Un T1 est un bien immobilier composé d'une pièce principale, ainsi que d'une cuisine qui est séparée. La salle principale fait office de chambre et salon. La salle de bain est séparée, et peut contenir ou non les toilettes » (droit-finances.com).

² « Un T2 désigne un bien immobilier composé de deux grands ensembles qui sont d'une part le salon, et d'autre part une chambre. A cela s'ajoute la cuisine et une salle de bain qui peut contenir ou non les toilettes. Les logements T2 disposent généralement d'une surface plus importante que celle dont disposent les T1 mais moins grande que les T3, qui comportent une pièce de plus ». (droit-finances.com).

³ « Un T3 renvoie à un bien immobilier composé de trois grands ensembles. On y trouve une pièce principale contenant le salon, à laquelle s'ajoutent deux chambres séparées l'une de l'autre. A ces trois grands ensembles viennent s'ajouter une salle de bain, une cuisine et des toilettes. La salle de bain et les toilettes peuvent être incorporées dans le même ensemble, ou séparées. » (droit-finances.com).

Commune de Château-la-Vallière (37)

Plan Local d'Urbanisme

**Calendrier d'ouverture à l'urbanisation du
secteur de la Fossetière**

Trois phases distinctes :

À horizon 2030

■ **Phase 1 : ouverture à l'urbanisation
en 2020**

■ **Phase 2 : ouverture à l'urbanisation
en 2020 sous condition**

À horizon 2035

■ **Phase 3 : ouverture à l'urbanisation
en 2035 sous condition**

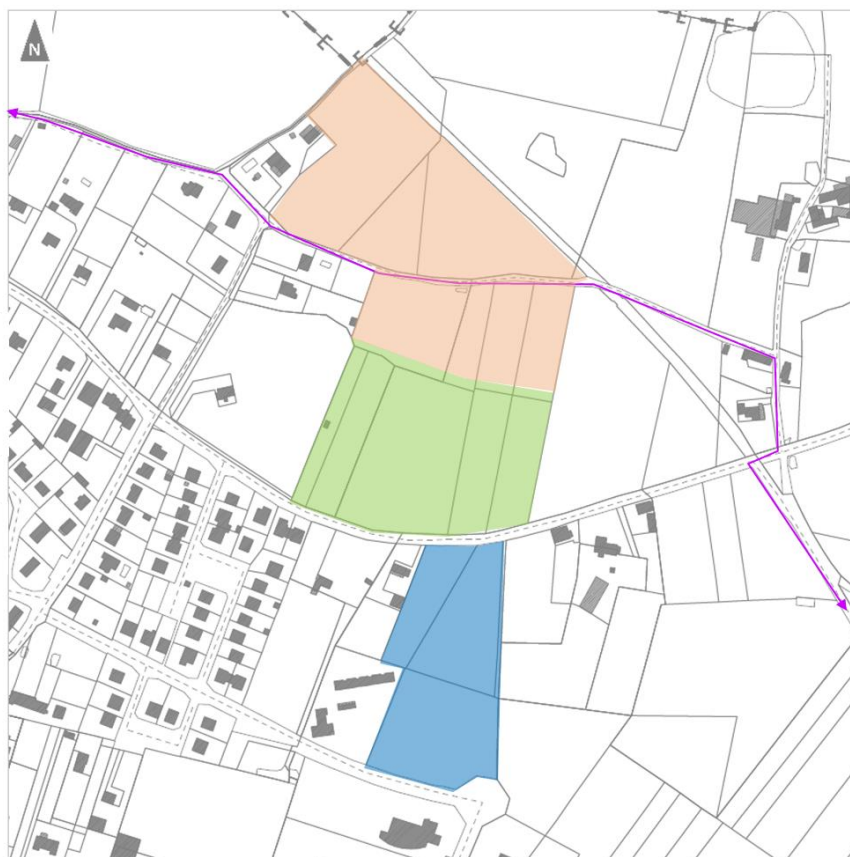
0 100 200
Mètres



1:2 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : Direction Générale des Impôts - cadastre - Droits réservés, MA2016
Sources de données : Cadastre 2015 et 2016 - auddicé urbanisme, 2019



Phase de l'OAP de la Fossetière	Calendrier d'ouverture à l'urbanisation	Conditions à l'ouverture à l'urbanisation
Phase 1	2020	Sans condition
Phase 2	2020	- que les autres opérations d'ensemble présentées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévu d'ici 2030 soit réalisées pour 80% de leur surface d'emprise au sol et ; - que les terrains mobilisables et densifiables identifiés dans le gisement foncier seront occupés par des constructions à 60% de leurs emprises au sol cumulées (sera compté comme occupée l'unité foncière de la parcelle recevant la construction).
Phase 3	2030	- que les opérations d'ensemble présentées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévu d'ici 2030 soit réalisées pour 80% de leur surface d'emprise au sol et ; - que les terrains mobilisables et densifiables identifiés dans le gisement foncier seront occupés par des constructions à 80% de leurs emprises au sol cumulées (sera compté comme occupée l'unité foncière de la parcelle recevant la construction).

ORIENTATION N°4 : ADAPTER L'ORGANISATION URBAINE DU CENTRE BOURG

4.1. FAVORISER LE DEPLACEMENT DE L'EHPAD

Pour **améliorer son accessibilité et permettre son développement**, l'EHPAD actuellement dans le bourg de Château-la-Vallière sera déplacé au nord Du centre-ville.

4.2. CREER UN AXE STRUCTURANT NORD/SUD DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A LA ROUTE DE LA FOSSETIERE

Afin de **permettre le désenclavement du nord-est de l'agglomération**, la création d'une nouvelle voie à double sens est envisagée pour relier l'avenue du général de Gaulle à la route de la Fossetière. Ceci permettra notamment de faciliter l'accès à la zone commerciale et artisanale des Enseignes.

4.3. RAISONNER LE DEPLOIEMENT DE RESEAUX TECHNIQUES EN EVITANT UNE DISPERSION DE L'URBANISATION

Afin de faire du futur PLU un document de projet, les élus ont choisi de s'appuyer sur les réseaux techniques existants pour définir les futures zones de projet.

4.4. SOUTENIR LE DEPLOIEMENT DU HAUT DEBIT

Afin d'offrir des conditions favorables au **déploiement d'un réseau de communication numérique performant**, les élus soutiennent les politiques départementales et régionales qui y sont relatives notamment par le Plan Cher Numérique.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

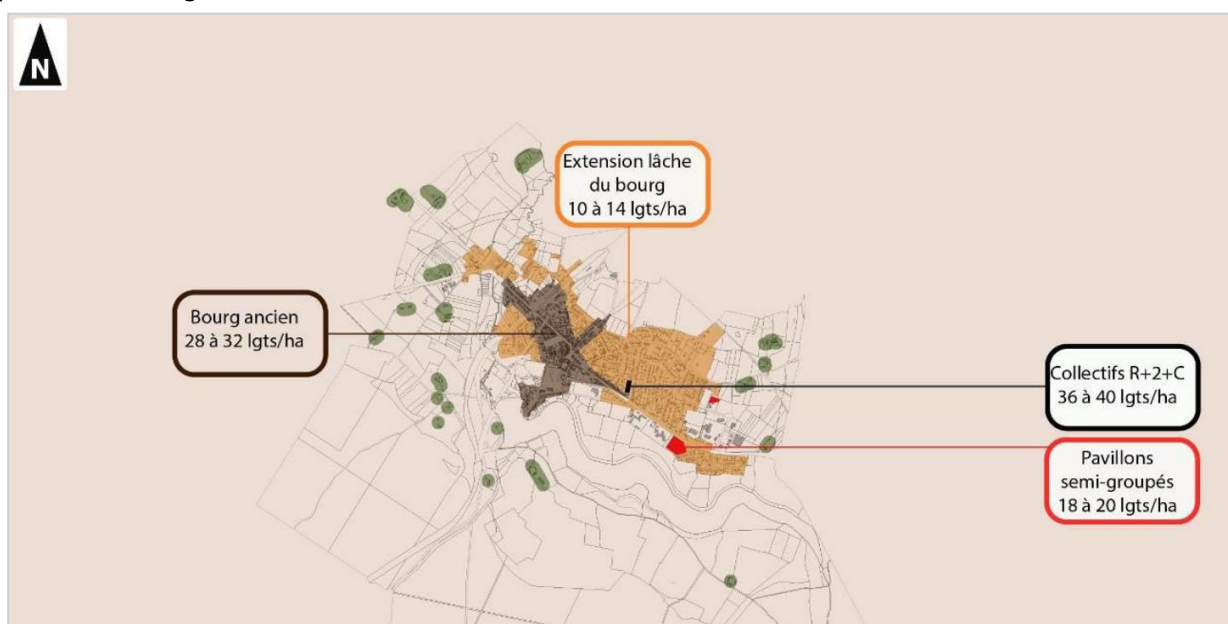
Favoriser la mobilisation du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, notamment la requalification de la friche économique aux Enseignes :

- Site dit « le centre-ville » ;
- Site de la friche économique, rue Charles POITTE.

N'envisager des extensions urbaines que pour répondre aux besoins non pourvus au sein des espaces déjà urbanisés dans le centre-bourg :

- Le site dit « de l'EHPAD » ;
- Le site dit « La Vallerie » ;
- Le site dit « La Fossetière ».

La densité brute⁴ minimale des opérations d'ensemble à vocation d'habitat est de 15 logements à l'hectare, à l'exception de l'OAP du « Centre-ville » dont la configuration du terrain ne permet pas d'envisager une densité supérieure à 11 logements à l'hectare.



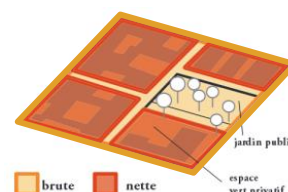
Extrait du rapport de présentation sur les densités en logements observées dans l'existant des tissus urbanisés

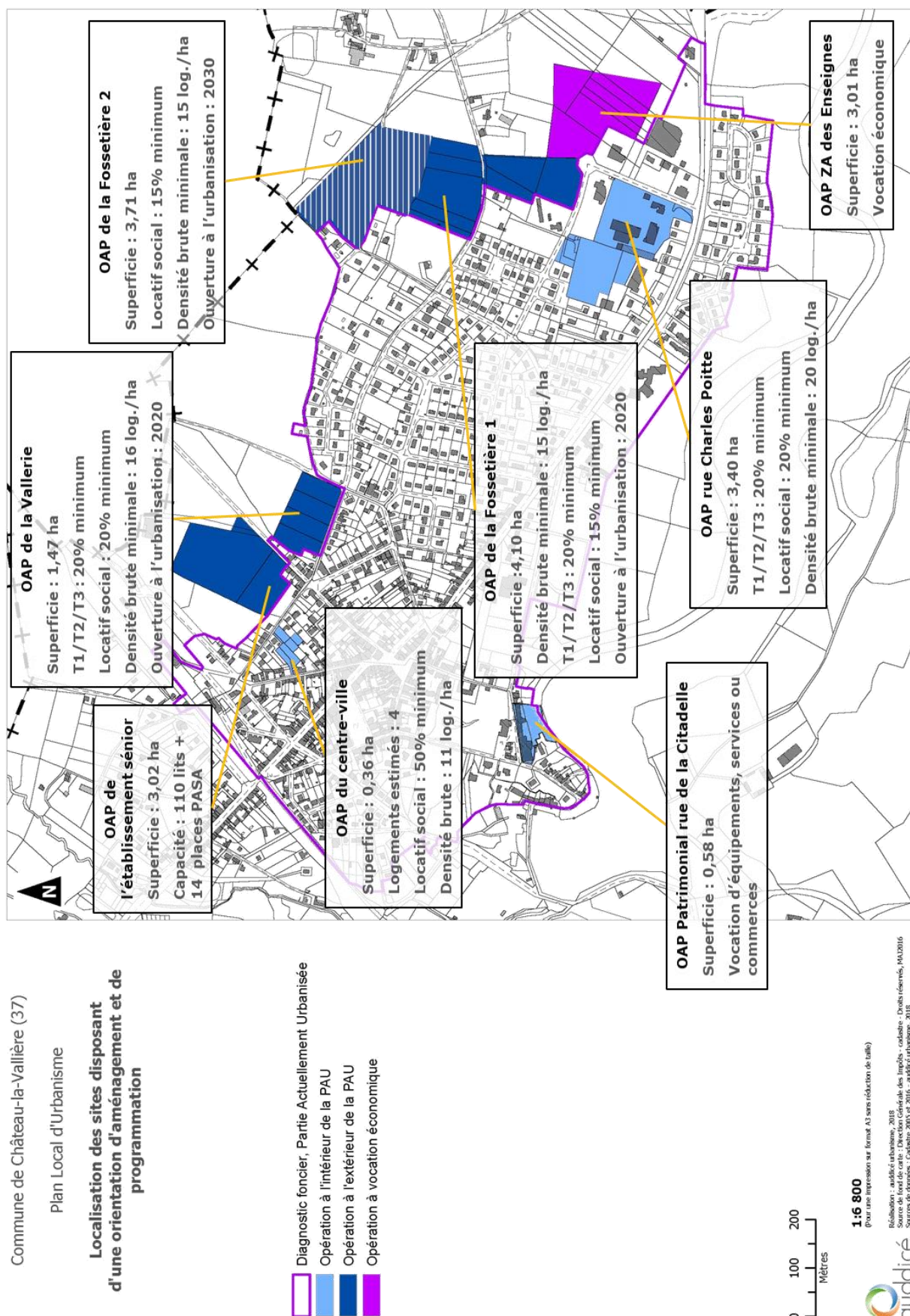
Maintenir le projet d'extension de la zone commerciale et artisanale des Enseignes sur une superficie de 3,01 ha pour répondre aux besoins en locaux économiques.

D'ici 2030, la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier pour répondre aux besoins de développement est de 5,57 ha en extension urbaine pour de l'habitat, 3,00 ha pour l'accueil de l'EHPAD et 3,01 ha pour l'activité économique soit **un total de 11,58 ha**.

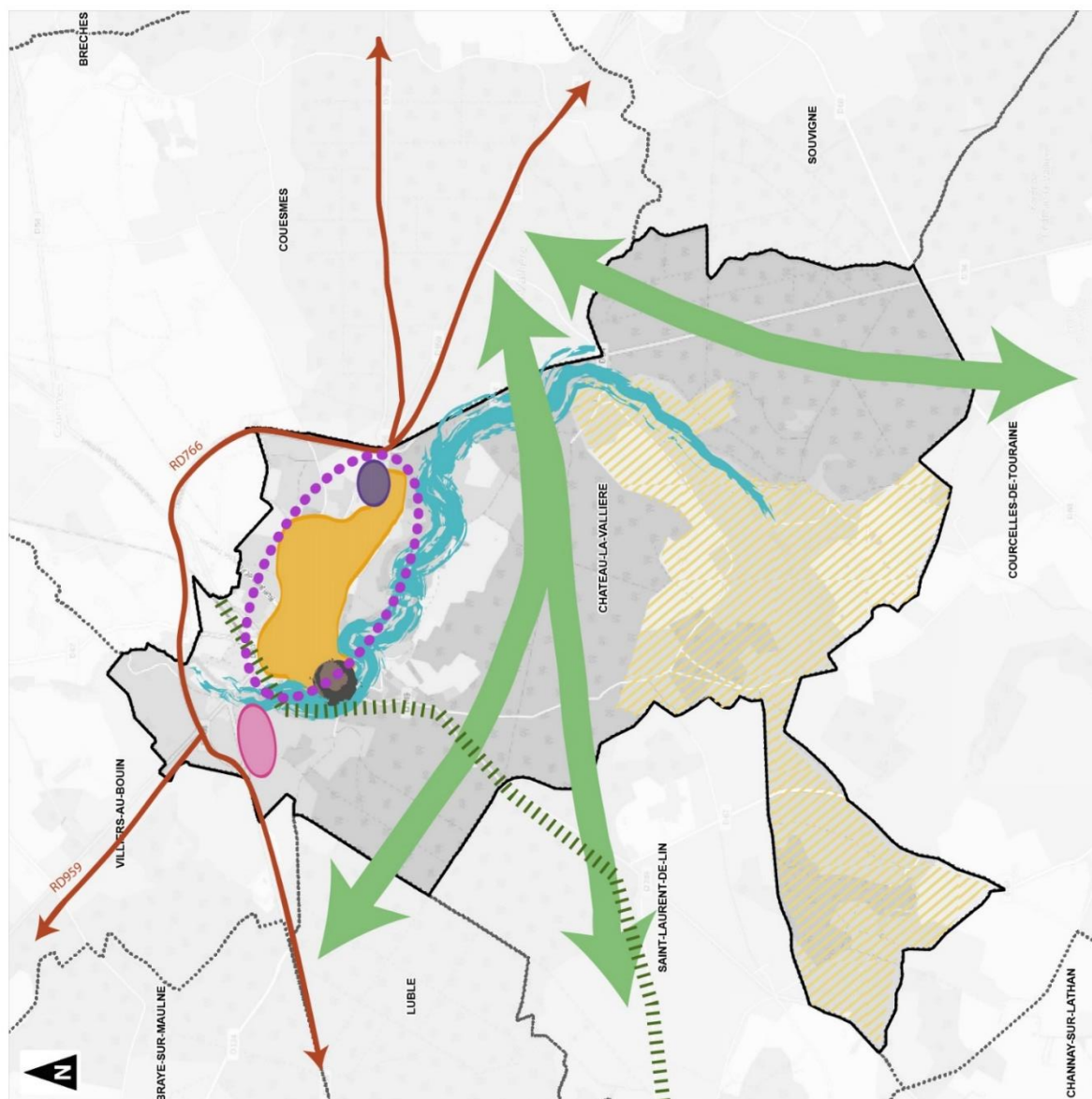
Entre 2030 et 2035, pour répondre aux besoins de développement, la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier est de 3,71 ha (exclusivement pour une vocation principale d'habitat).

⁴ La densité brute prend en compte les espaces privés, la voirie et les espaces publics





CARTES DU PADD



Commune de Château-la-Vallière (37)

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Élément existant :



RD766 et RD959

Orientation 1 : Renforcer le potentiel touristique du territoire



Consolider le "tour de ville piéton"



Rehabiliter l'ancienne voie ferrée en voie verte



Affirmer le camping



Préserver les grandes trames vertes



Préserver la trame bleue

Orientation 2 : Soutenir le développement des activités dont l'agriculture



Préserver les capacités de développement du site commercial et artisanal des Enseignes



Favoriser l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles au sein de la zone d'activités de Montplaisir



Pérenniser l'espace agricole cultivé

Orientation 3 : Optimiser le potentiel foncier au sein du tissu urbain



Tirer profit du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Orientation 4 : Adapter l'organisation urbaine du centre bourg

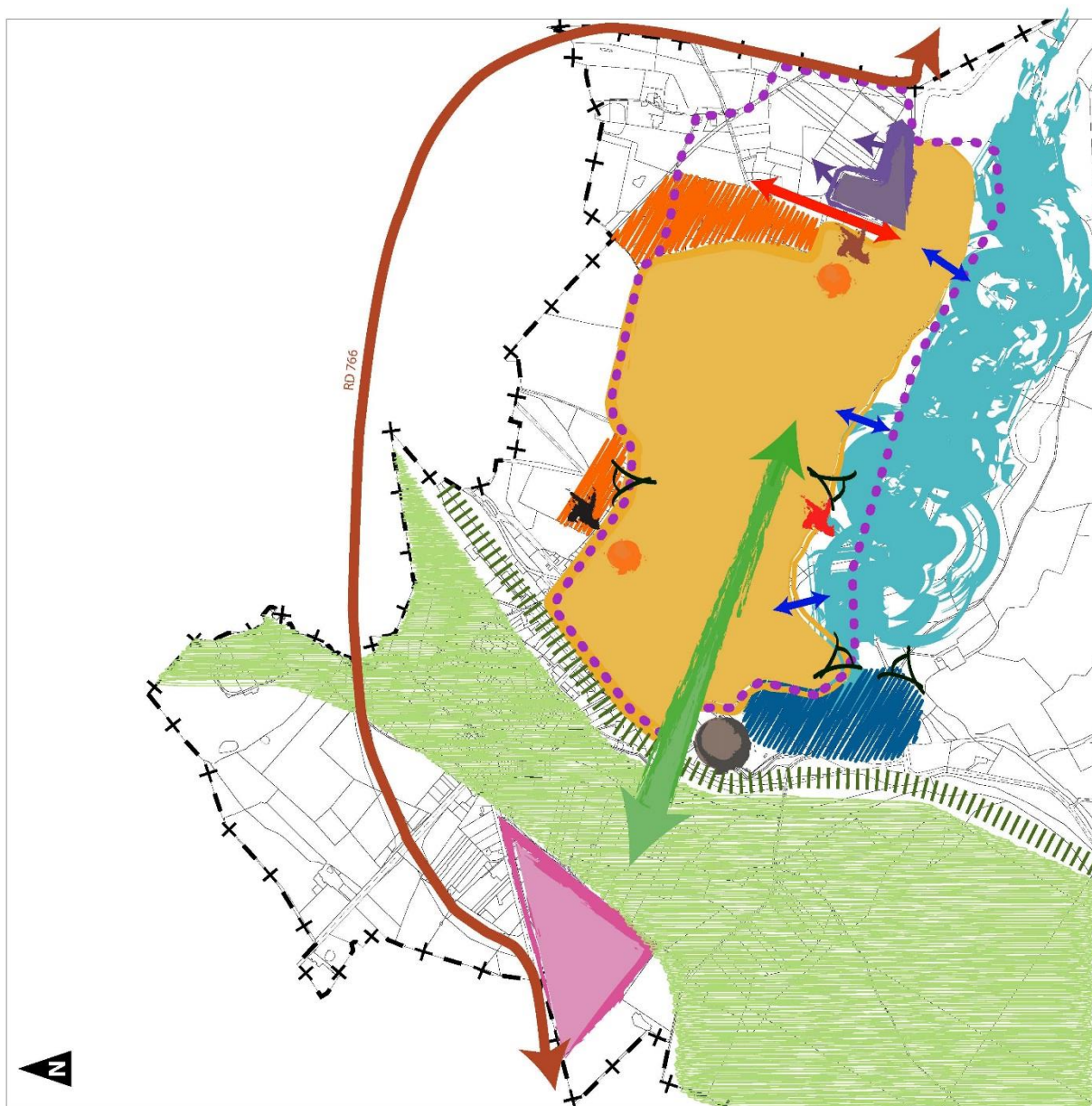


1:30 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016

Source de fond de carte : IGN, 2015
Source de données : IGN, 2016 - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2016



Commune de Château-la-Vallière (37)

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation 1 : Renforcer le potentiel touristique du territoire

- Consolider le "tour de ville piéton"
- Réhabiliter l'ancienne voie ferrée en voie verte
- Faciliter le lien entre la ville et le lac
- Conforter la vocation touristique et de loisirs de l'Étang
- Affirmer le camping
- Préserver la trame verte en limite de l'agglomération
- Préserver les abords de l'Étang du Val Joyeux
- Maintenir la trame verte du bourg
- Maintenir des cônes de vues du territoire
- Favoriser l'accueil d'un nouveau CLSH

Orientation 2 : Soutenir le développement des activités dont l'agriculture

- Préserver les capacités de développement du site commercial et artisanal des Enseignes
- Favoriser l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles au sein de la zone d'activité de Montplaisir

Orientation 3 : Optimiser le potentiel foncier au sein du tissu urbain

- Densifier le tissu urbain existant
- Favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble
- Favoriser la reconversion résidentielle de la friche économique rue Charles Poitte
- Envisager des extensions urbaines

Orientation 4 : Adapter l'organisation urbaine du centre bourg

- Favoriser le déplacement de l'EHPAD
- Créer un axe structurant Sud/Nord

1:11 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : Cadastre, 2015 et 2016 - auddicé urbanisme, 2018

auddicé
urbanisme