

SOMMAIRE DES RAPPORTS DE PRÉSENTATION

ÉLABORATION DU PLU

- Le diagnostic
- État initiale du site et de l'environnement
- Explication des choix
- Évaluation et mise en valeur environnementale

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

- Exposé des motifs

MODIFICATION N°1

- Rapport de présentation
- Note de synthèse

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

- Rapport de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

- Note de présentation

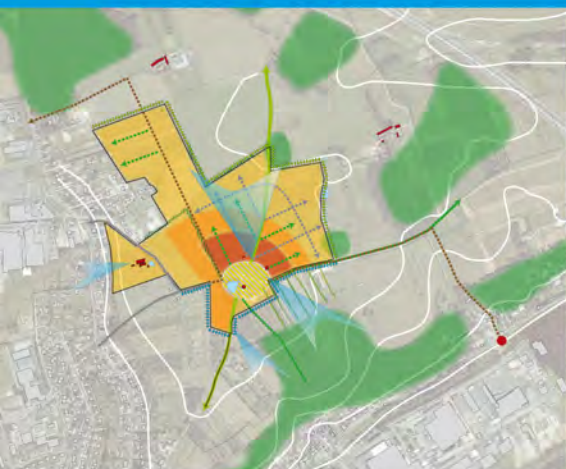
Langeais

PLU

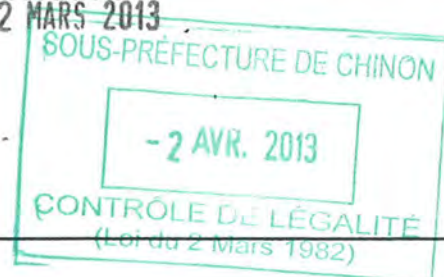
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le diagnostic



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 12 MARS 2013



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LANGEAIS DANS SES ESPACES DE PROJET P 4

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL P 5

2. LANGEAIS, LOCOMOTIVE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TNO P 8

3. L'APPARTENANCE AU PAYS LOIRE-TOURAIN P 9

4. LANGEAIS, UN MAILLON IMPORTANT DU SCoT TNO P 10

4.1 Un SCoT approuvé en 2009 p 10

4.2 Un SCoT qui prône une structure urbaine hiérarchisée p 12

4.3 Des dispositions spécifiques pour le pôle Langeais/Cinq-Mars-la-Pile p 13

5. LANGEAIS AU CŒUR DE DIFFÉRENTES POLITIQUES SECTORIELLES P 14

5.1 Le programme local de l'habitat p 14

5.2 Le Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco p 16

5.3 Le SDAGE p 18

5.4 Le parc naturel régional Anjou/Touraine p 20

CHAPITRE 2 : UNE VILLE EN DYNAMIQUE P 21

1. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE P 22

1.1 Un récent regain d'attractivité pour un chef-lieu de canton p 22

1.2 Une population vieillissante, peu aisée et dont le nombre de familles se réduit p 25

1.3 Des nouveaux habitants qui participent à la diversification de la structure démographique p 28

1.4. Un futur communal à définir p 31

2. UN PARC DE LOGEMENTS QUI POURSUIT SA DIVERSIFICATION P 33

2.1 Des logements anciens, à la typologie diversifiée et de plus en plus occupés par leur propriétaire p 33

2.2 Un développement sous forme de maisons, révélateur d'un regain d'attractivité récent p 35

2.3 La politique de l'habitat p 38

3. LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, TISSU ASSOCIATIF P 39

3.1 Un appareil commercial concentré dans la vallée p 39

3.2 Une offre d'équipements et de services à l'échelle d'un pôle p 40

3.3 Le tissu associatif p 45

4. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE P 47

4.1 Un pôle d'emploi stable mais en mutation p 47

4.2 Des zones d'activités contraintes p 50

4.3 Langeais, une étape touristique p 53

5. LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	P 55
5.1 Des infrastructures qui participent à l'attractivité de la commune	p 55
5.2 Une desserte en transports collectifs attractive par le train	p 60
5.3 Les déplacements piétons/vélos	p 62
5.4 Les migrations alternantes	P 63

CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION URBAINE **P 68**

1. L'ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN	P 69
1.1 Des modes d'implantation guidés par la géographie et l'histoire	p 69
1.2 Des effets de coupure puissants, une trame viaire inachevée	p 74
1.3 Un environnement urbain de grande qualité	p 74
1.4 Des contrastes puissants, une image troublée	p 75

2. LES TYPOLOGIES ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES BÂTIS	P 76
2.1 Le centre-ville	p 76
2.2 Les hameaux historiques	p 85
2.3 Les faubourgs	p 88
2.4 La ville contemporaine sur le plateau	p 97
2.5 Les secteurs d'habitat du plateau (hors agglomération)	p 101

CHAPITRE 4 : LES ENJEUX ET LES BESOINS RÉPERTORIÉS **P 106**

1. LES NOUVEAUX PARAMÈTRES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL	P 107
2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS	P 108
2.1 La qualité du cadre de vie, un atout à valoriser	p 108
2.2 Saisir les opportunités pour renouveler la ville	p 108
2.3 Une façade ligérienne à reconquérir	p 110
2.4 L'augmentation et la diversification du parc de logement	p 111
2.5 Un développement urbain qui doit préserver la cohérence territoriale	p 112
2.6 La conservation d'un territoire actif à travers la diversité de ses fonctions	p 113
2.7 L'affirmation du statut de pôle par une offre adaptée d'équipements	p 115
2.8 Les déplacements : mieux répartir les mobilités dans la ville, renforcer les circulations douces	p 116
2.9 Les risques naturels : la diminution de la vulnérabilité	p 117

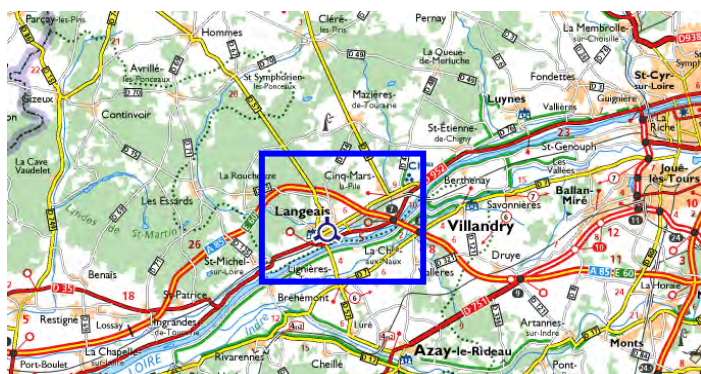
CHAPITRE 1 : LANGEAIS DANS SES ESPACES DE PROJET

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

Superficie cadastrée	6.038 hectares
Densité en 1999	64 habitants au km ²
Population totale :	3.992 habitants en 2008 (1)
	3.868 habitants en 1999 (2)
	4.142 habitants en 1990 (2)

(1) Source INSEE RP2008

(2) Population dite "sans doubles-compte" (SDC)



Source : via michelin (internet) ↑

Localisation :

25 kilomètres à l'Ouest de Tours

40 kilomètres à l'Est de Saumur

35 kilomètres au Nord de Sainte-Maure-de-Touraine

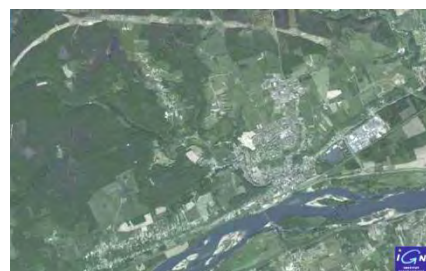
80 kilomètres d'Angers, 180 kilomètres de Nantes, 148 kilomètres d'Orléans, 90 kilomètres de Poitiers, 270 kilomètres de Paris (par l'A10).

Un territoire communal de grande ampleur accusant un fort contraste entre la vallée de la Loire et ses coteaux et les grands horizons boisés du plateau du Nord-Ouest tourangeau.

Un pôle économique et urbain qui forme avec Cinq-Mars-la-Pile et Azay-le-Rideau, au Sud du fleuve, une articulation économique et urbaine structurante à l'échelle du département – pôles relais entre l'agglomération tourangelle et le Chinonais.

Un carrefour organisé autour du pont de Langeais, seul point de passage du fleuve entre Tours et Port-Boulet.

Une desserte assurée par de grandes infrastructures de communications terrestres (Autoroute A85, voie ferrée Paris/Nantes et Nantes/Lyon).



Source : géoportail IGN (internet) ↑

UNE SITUATION FAVORABLE, UN POSITIONNEMENT SINGULIER

Bordé par la Loire, axe naturel d'échanges, dans une configuration de confluence (Loire/Roumer), le contexte géographique de Langeais a indiscutablement favorisé l'implantation humaine puis la naissance d'une ville, laquelle a su valoriser, à son tour, l'ensemble des atouts d'un site, à la fois défensif et de passage.

Positionnée dans le Val de Loire, à mi distance de Tours et de Chinon, Langeais bénéficie d'une desserte par de grandes infrastructures de transports terrestres (*routes longeant la Loire, voie ferrée et plus récemment l'autoroute A85*) qui facilitent grandement son dynamisme économique et résidentiel mais qui imposent également des contraintes, au vu du contexte topographique et urbain local.

Notons toutefois sur ce point, que l'ouverture récente du trajet autoroutier complet entre Tours et Angers comme les travaux réalisés au niveau du pont et de la place Barême, permettent d'apporter des améliorations sensibles à la gestion de flux de transit, lesquels restent importants au regard de la nature du carrefour langeaisien, du rayonnement économique de la ville et du point de passage sur le fleuve.

Ainsi, la commune dispose d'une situation et d'une accessibilité particulièrement favorables à une croissance économique et urbaine durable, désormais inscrite dans le sillage du développement et du desserrement de l'agglomération tourangelle.

UN TERRITOIRE COMMUNAL DE GRANDE DIMENSION, À LA FOIS COMPACT ET DUAL

Couvrant plus de 6.000 hectares, le territoire communal de Langeais est l'un des plus vastes en Indre-et-Loire (11 kilomètres du Nord-Ouest au Sud-Est pour près de 8 kilomètres d'Est en Ouest pour ces plus grandes dimensions) et cette ampleur est accrue par la compacité du territoire. Ainsi, Langeais est limitrophe avec :

- Saint-Michel-sur-Loire et les Essarts (canton de Langeais), à l'Ouest,
- Avrillé-les-Ponceaux, Cléré-les-Pins, Mazières-de-Touraine (canton de Langeais), au Nord
- Cinq-Mars-la-Pile (canton de Langeais), à l'Est,
- Bréhémont, la Chapelle-aux-Naux (canton d'Azay-le-Rideau) et Villandry (canton de Ballan-Miré), au Sud.

Visuellement, c'est toutefois le contraste particulièrement puissant entre les espaces agricoles et naturels diversifiés et densément bâtis de vallée et des coteaux de la Loire et les immensités planes et à forte présence boisée du plateau Nord qui prédomine.

A l'Ouest et au Sud, les limites sont nettement matérialisées par la vallée de la Loire et par le sillon de la haute vallée de la Roumer. A l'Est la basse vallée du ruisseau des Agneaux introduit une marque paysagère lisible alors qu'au Nord-Est les espaces mi-boisés/mi-agricoles du plateau se développent sans véritable distinction entre les territoires de Langeais/Cinq-Mars-la-Pile et Mazières-de-Touraine.

DES ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE FORTS

Quatre paramètres majeurs structurent la perception de la commune, à savoir :

L'ouverture ligérienne : l'importance de la vallée et sa morphologie *-orientation, netteté des contours et de l'organisation paysagère, risques naturels-*, comme la dynamique des échanges qu'elle sous-tend, composent conjointement une suggestion forte à la structuration du territoire et à son développement. De fait, l'habitat et les activités se sont très majoritairement implantés le long des vallées, en pied de coteau, en de longs alignements plus ou moins continus et en partie troglodytiques. Cette configuration, fréquente en vallée de la Loire, est particulièrement perceptible à Langeais où le front urbain dense s'allonge sur plus de 3 kilomètres en pied de coteau de Loire et sur plus de 1,3 kilomètre en vallée de la Roumer.

L'importance des boisements sur le territoire, dont la superficie (*4.234 hectares d'espaces boisés, soit 70% de la superficie communale*) et la compacité (*ensemble massif couvrant le centre et le Nord-Ouest*) s'imposent comme une donnée majeure des paysages et du contexte environnemental langeaisien.

La prégnance patrimoniale qui, au-delà du château et des monuments historiques classés de la ville, intéresse, par sa présence diffuse, sa qualité et sa singularité, nombre d'édifices représentatifs du bâti traditionnel à vocation d'habitat (en partie troglodytique) ou économique (moulins, échoppes, bâtiments liés à l'exploitation de l'argile et à l'industrie faïencière). Cette présence monumentale et historique, alliée à l'intérêt du patrimoine naturel et paysager, constitue un trait saillant du territoire et du cadre de vie langeaisien, en même temps que l'un de ses potentiels de développement économique durable.

Le fait urbain : Au-delà du développement des surfaces construites, ce sont bien la diversité des fonctions et des services urbains et leur conjugaison avec les infrastructures d'échanges et la structuration et l'organisation architecturale du bâti qui marquent le statut de Langeais et son identité de ville, clairement perçue.

⇒ **Un territoire vaste et compact.**

⇒ **Une forte différenciation entre le contexte du plateau et celui des vallées.**

⇒ **Une organisation urbaine complexe et à forte tendance linéaire.**

⇒ **Une présence patrimoniale forte, diversifiée et qualitative.**

2. LANGEAIS, LOCOMOTIVE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE TNO

La capacité d'une commune à exercer une influence sur un territoire se mesure par son aptitude à développer une vision de son développement et à se donner les moyens de la mettre en œuvre. En intégrant des structures intercommunales, en participant à des démarches concertées et en se dotant d'outils de développement, Langeais se donne les moyens d'exercer une influence institutionnelle.

Créée en 1997, la communauté de communes "Touraine Nord-Ouest", dont le siège est situé à Cléré-les-Pins, regroupe 23 communes (*) des cantons de Langeais et Château-la-Vallière plus Pernay ; elle compte ainsi près de 20.000 habitants.

Elle dispose de compétences étendues et complétées au fil du temps et intéresse à la fois :

- le développement local et rural,
- le tourisme, avec un OTSI intercommunal installé à Langeais,
- l'aménagement de l'espace,
- les transports scolaires, la voirie d'intérêt communautaire,
- la politique du logement (dont le PLH), du cadre de vie et de l'emploi,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage,
- le développement économique dont l'opération de restructuration de l'artisanat et du commerce (ORAC) en cours.



3. L'APPARTENANCE AU PAYS LOIRE NATURE

Le Pays Loire Nature, dont le siège est situé à Ambillou, regroupe les 3 communautés de communes du Nord-Ouest Tourangeau à savoir : la Communauté de Communes "Touraine Nord-Ouest" (CCTNO), la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles et la Communauté de Communes de Racan.

Il intervient sur de vastes thématiques –agriculture, développement économique, services à la population, commerce et artisanat, habitat, cadre de vie, environnement, tourisme, culture, communication et signalétique- avec pour missions :

- D'assurer un développement équilibré du territoire.
- De susciter des réponses appropriées à des situations locales différenciées.
- De Privilégier les projets intercommunaux et soutenir les projets communaux.
- De soutenir des projets privés porteurs pour le territoire.



4. LANGEAIS, UN MAILLON ESSENTIEL DU SCoT TNO

4.1 UN SCoT APPROUVÉ EN 2009

Le SCoT sert de cadre de référence aux différentes politiques sectorielles notamment à celles relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement.

Il fixe ainsi les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des zones urbanisées et détermine les grands équilibres entre les zones urbaines, celles à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

Les représentants des intercommunalités du Nord-Ouest se sont rassemblés pour organiser, de manière cohérente et concertée, le développement de leur territoire avec une ambition forte :

fonder l'attractivité du pays sur ses qualités et valeurs intrinsèques. Ces qualités s'expriment à travers la vitalité de l'agriculture, la qualité des milieux naturels, des typologies bâties diversifiées, l'ensemble concourant à la production d'un paysage riche et varié.

Les élus disposent donc aujourd'hui d'un document de planification à large échelle axé sur les orientations thématiques suivantes :

- développer un territoire d'équilibre entre projet urbain et projet rural,
- valoriser les emblèmes du Pays Loire Nature,
- économiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances,
- développer un habitat économe et solidaire,
- renforcer l'attractivité économique,
- développer un territoire multimodal.

Dans la mise en œuvre de cette démarche trois exigences :

L'exigence de qualité

Elle repose sur la valorisation de tout ce qui constitue les emblèmes du Pays Loire Nature.

Cela suppose :

- d'assurer la pérennité des sites sensibles,
- de savoir révéler la qualité des paysages agronaturels,
- de maîtriser l'impact des extensions urbaines,
- de construire des nouveaux quartiers en intelligence avec le site (valoriser la démarche d'insertion, de projet urbain),
- de concevoir des sites d'activités qualitativement intégrés à leur environnement.

L'exigence d'équilibre et de cohérence spatiale du territoire

Entre un développement diffus faiblement hiérarchisé et une polarisation outrancière, la mise en œuvre du SCoT est l'occasion de repositionner villes, bourgs et villages dans l'armature urbaine globale à partir de critères simples (qualité d'équipement, capacités de dessertes, positionnement, statut et rôle au sein des intercommunalités) afin que chacun puisse à son niveau exercer sa pleine responsabilité dans la structuration du pays. Les acteurs locaux font ainsi le choix d'un scénario maîtrisé proposant une inflexion progressive de l'organisation spatiale du territoire visant à développer une armature urbaine plus hiérarchisée avec une gestion économe du foncier. C'est le levier principal pour mettre en cohérence déplacements et habitat, habitat et équipements.

✚ L'exigence de solidarité et de diversité

Diversité dans les fonctions : le territoire n'a pas vocation à être une soupape résidentielle de l'agglomération. Le projet prend en compte les politiques de développement économique des différentes intercommunalités avec une attente qualitative forte. Le triptyque habitat/emploi/équipement est essentiel pour la cohésion sociale et urbaine du territoire.

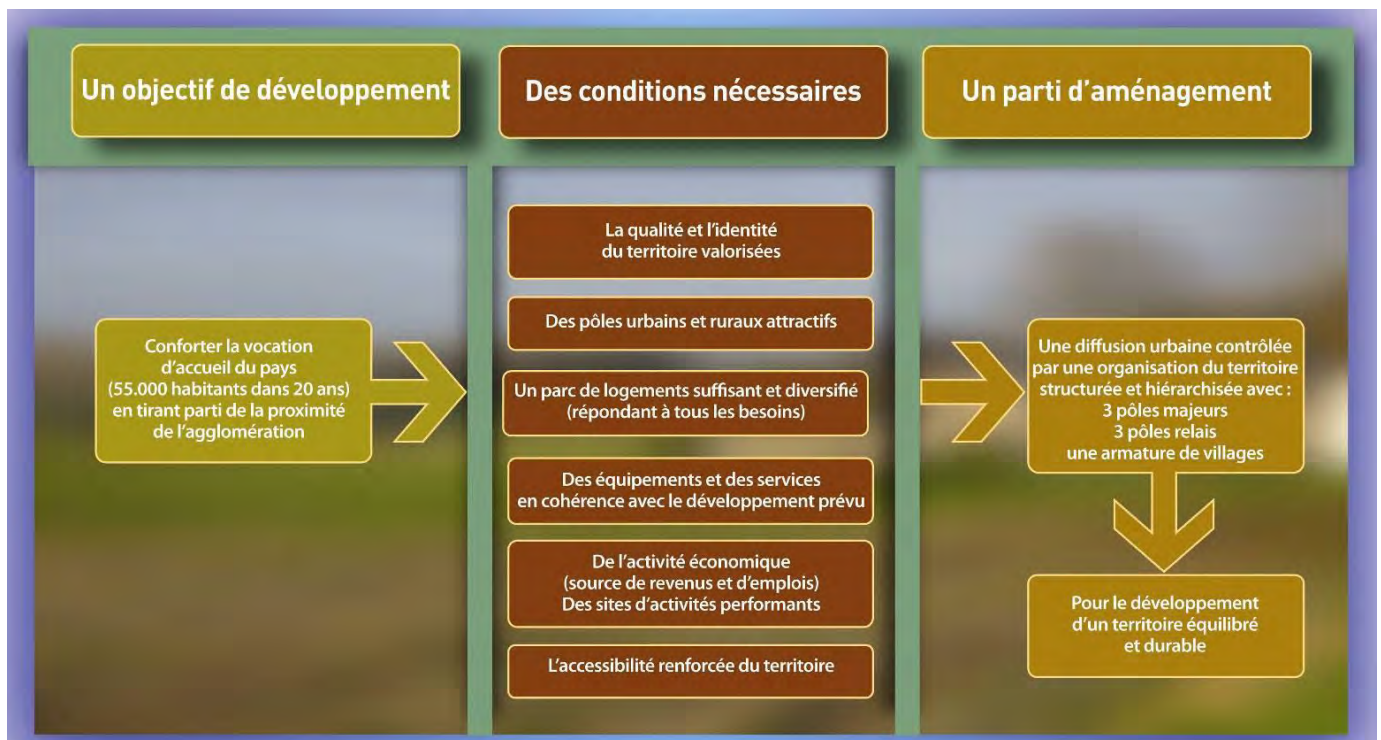
Diversité dans la production de logements : le projet doit permettre de développer des parcours résidentiels complets à l'échelle des bassins de vie et selon les cas, à l'échelle même de certaines communes. Cela suppose de développer des typologies bâties variées (logements locatifs en accession, diversité des tailles...). Le seul aspect quantitatif ne répond plus à la demande des diverses populations. La forme urbaine doit également être créatrice de mixité et générer des centres et des quartiers conviviaux, animés.

Langeais est amenée à jouer un rôle important dans cette future organisation territoriale étant identifiée comme un "pôle relais" du développement.

Le SCoT entend **rester un territoire d'accueil pour soutenir la vitalité des bourgs et des villages et améliorer les conditions d'existence urbaine et sociale.**

Ce développement doit se répartir de façon équilibrée au regard de la responsabilité de chaque niveau territorial et s'effectuer prioritairement sur les pôles principaux et secondaires. C'est le sens du parti d'aménagement "une organisation spatiale maîtrisée et durable".

Le SCoT définit un objectif de développement de 300 logements par an, soit une production totale de 6.000 logements sur 20 ans, ce qui correspond à une population d'environ 55.000 habitants.



4.2 UN SCOT QUI PRÔNE UNE STRUCTURE URBAINE HIÉRARCHISÉE À PARTIR DU RENFORCEMENT DES PÔLES

Par cette croissance différenciée et hiérarchisée les différentes parties du territoire sont appelées à composer un ensemble bien articulé avec :

- ✚ **Trois pôles principaux : Langeais/Cinq-Mars-la-Pile, Château-la-Vallière et Neuillé-Pont-Pierre**

Ces communes offrent un large panel de commerces, services et équipements, constituent les principaux pôles d'emplois du territoire, disposent d'une bonne desserte routière et ferroviaire (sauf Château-la-Vallière).

Elles ont, sur cette base, vocation à capter une part importante du développement résidentiel et économique du territoire.

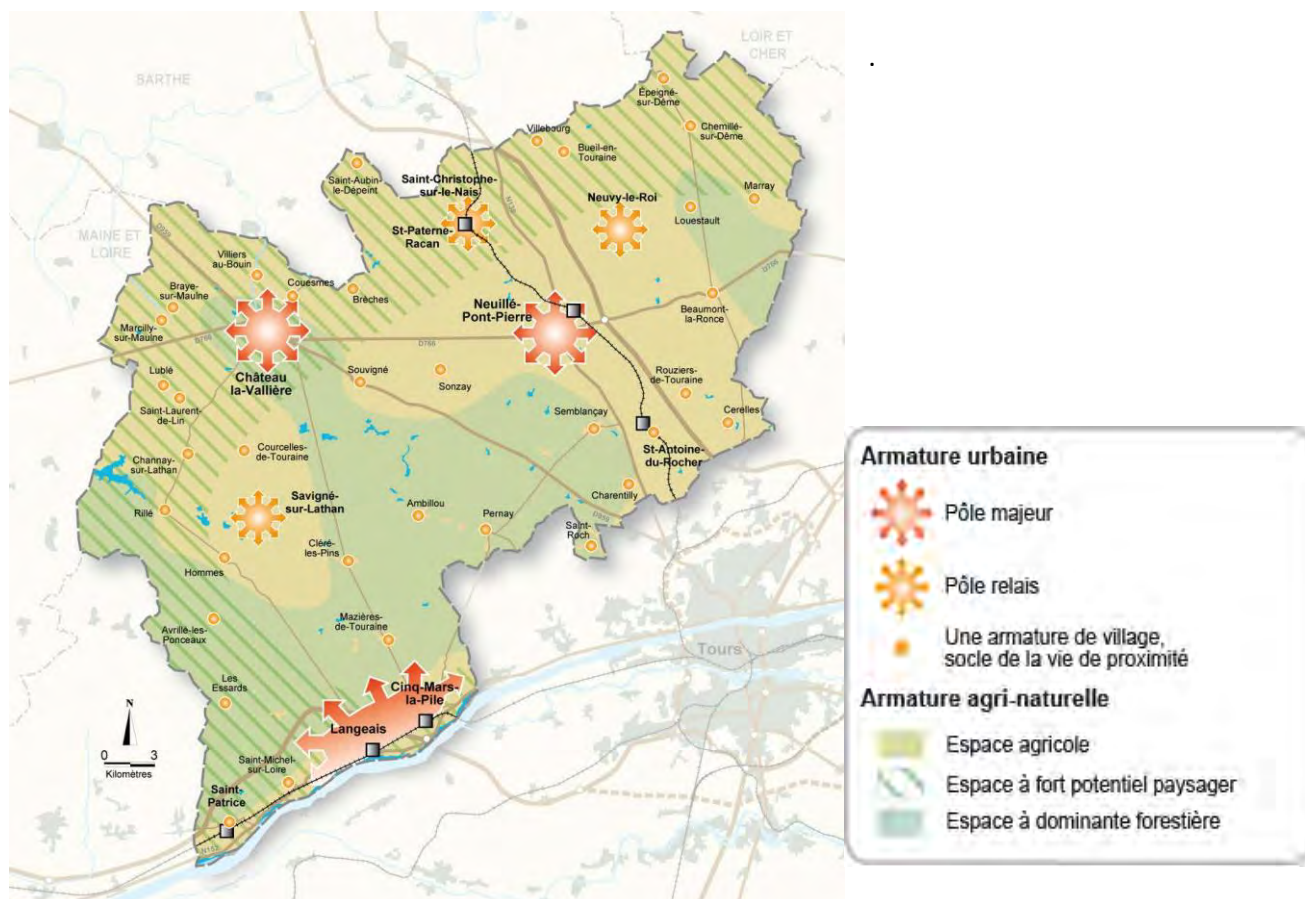
- ✚ **Les pôles secondaires : Savigné-sur-Lathan, Saint-Paterne-Racan et Neuvy-le-Roi**

L'offre d'équipements, services et commerces est moindre en comparaison des pôles principaux, mais reste cependant suffisante pour assurer un niveau de polarisation intermédiaire et renforcer ainsi le maillage urbain du territoire.

- ✚ **Les villages socle de la vie de proximité : l'ensemble des communes restantes**

Elles s'imposent comme des socles incontournables du dynamisme de la vie de proximité que le SCOT souhaite maintenir.

Elles sont destinées à recevoir un développement démographique modéré. Il s'agit de maintenir le "juste niveau" de développement pour faire face au vieillissement de la population, permettre le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements vitaux pour l'animation urbaine et sociale.



4.3 DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LE PÔLE LANGEAIS/CINQ-MARS-LA-PILE (extrait du DOG p 46)

D'une manière générale, **tout projet d'aménagement (composition urbanistique, parti architectural) devra -par ses qualités et son insertion- participer à la valorisation de ce site inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels vivants.**

Concernant la protection des grandes composantes paysagères :

- Affirmer le vallon du ruisseau des Agneaux comme un trait d'union entre les deux communes, protéger le vallon du ruisseau du Breuil.
- Protéger la qualité paysagère du secteur Ouest de Langeais : la vallée de la Roumer et le vallon de la RD57 (veiller à ne pas étendre la ZA au-delà du chemin existant à l'Ouest).

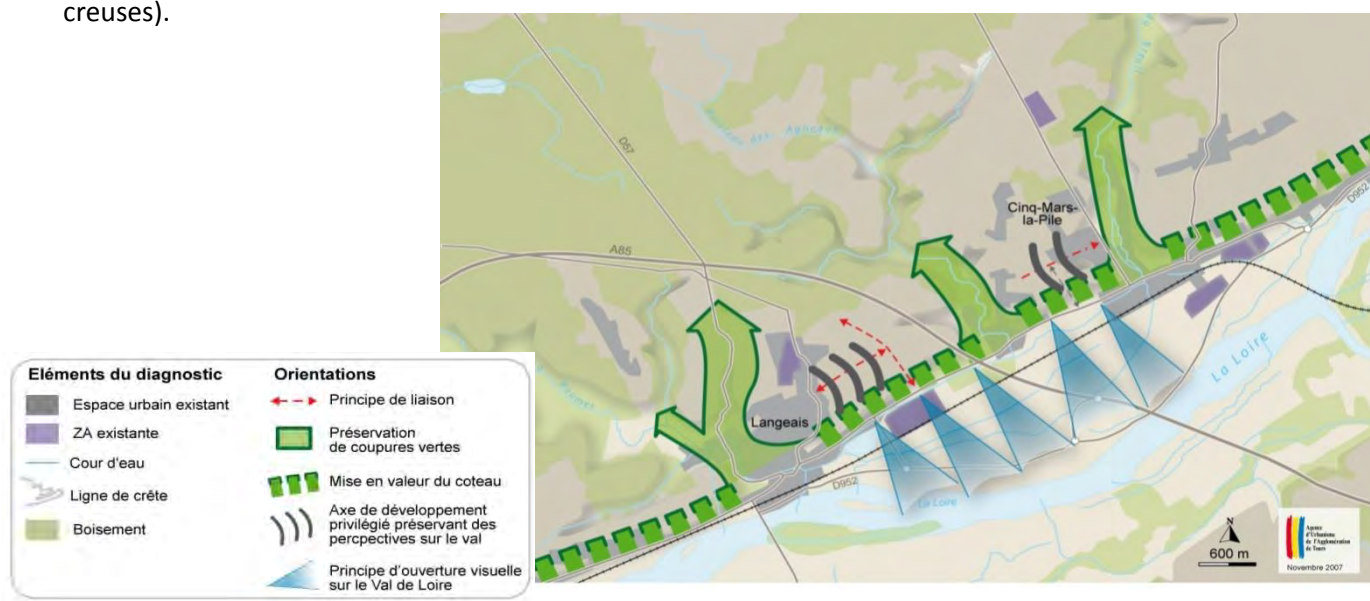
Concernant l'urbanisation du plateau :

- Désengorger le centre de Langeais par une nouvelle voie d'accès au plateau qui irriguera le nouveau quartier. Cette voie, par ses caractéristiques (gabarit, aménagements...), doit garantir une insertion de qualité dans ce site sensible.
- Assurer pour le secteur d'extension de Cinq-Mars-la-Pile le maillage avec la RD34 et prévoir à terme un accès du val vers le plateau (requalification de voies existantes ou création d'une voie de desserte).
- Protéger la ligne de crête de constructions pavillonnaires.
- Favoriser des cheminements piétons avec des points de vue privilégiés sur le val.
- S'appuyer sur la trame bocagère et le réseau de chemins pour dessiner la future trame urbaine.
- Maintenir une rupture d'urbanisation entre les hameaux le Buisson et la Chaperonnière (Cinq-Mars-la-Pile).

La structuration du pôle Langeais/Cinq-Mars-la-Pile, qui constitue une priorité pour le développement du territoire du SCoT, ne signifie en aucun cas l'aménagement d'une continuité urbaine sur le plateau entre les deux communes. Cette organisation future prendra ainsi en compte la mise en valeur des perspectives sur le grand paysage, la protection des sites sensibles et la valorisation touristique du secteur.

Concernant l'évolution des hameaux :

- Sur les deux communes, minimiser et contrôler l'urbanisation des hameaux à l'exception des dents creuses).

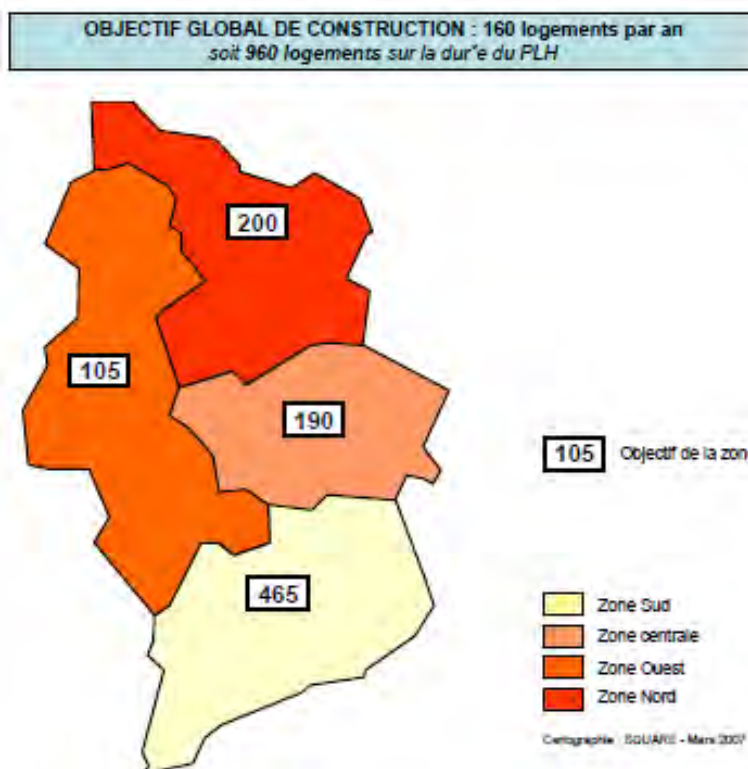


5. LANGEAIS AU CŒUR DE DIFFÉRENTES POLITIQUES SECTORIELLES ET PLANS/PROGRAMMES

5.1 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Document de prévision et de programmation, il est destiné à répondre de manière équilibrée aux besoins en logement des habitants de Langeais et du Nord-Ouest de la Touraine.

La répartition de la programmation tient compte de la taille des communes et de leur offre en emplois, commerces, services et équipements. En choisissant de concentrer une grande partie de la programmation dans et autour des principaux pôles urbains, la communauté de communes contribue à la réduction des déplacements entre les zones résidentielles et les pôles d'emploi et de services.



Pour permettre la réalisation du scénario décrit ci-dessus, la communauté de communes devra déterminer sa politique de l'habitat en fonction des orientations suivantes :

Mieux maîtriser la consommation foncière

Le diagnostic a montré que les disponibilités foncières du territoire se consumaient rapidement sous l'effet de la pression émanant en partie des ménages issus de l'agglomération tourangelle. C'est pourquoi l'un des enjeux majeurs du PLH sera d'arriver à mieux maîtriser et ralentir la consommation foncière. Cela signifie que les élus devront mettre en œuvre une réelle politique foncière : assistance aux communes, aide au portage foncier, outils réglementaires favorisant la maîtrise foncière et le renforcement des densités d'urbanisation (SCoT, PLU, ZAD, ZAC, DUP ...).

S'engager dans une politique de développement durable

Mettre en place une politique de développement durable est à la fois un enjeu de qualité et un enjeu social. Elle repose sur trois principes : limiter autant que possible les déplacements des ménages entre les zones d'habitat et les pôles d'emploi et de services, économiser l'espace utilisé pour le développement des zones d'habitat, économiser l'énergie en améliorant les performances énergétiques des logements.

Optimiser les capacités du parc existant et résorber les dernières situations d'indécence

Le territoire de la communauté de communes comprend encore quelques noyaux durs de vacance et d'inconfort des logements, qui sont certes marginaux mais qui doivent néanmoins être traités. Une intervention publique de type OPAH, avec des objectifs plus qualitatifs et un renforcement des aides communautaires, paraît être l'outil le mieux adapté.

Mettre en place une politique globale relative au vieillissement et au handicap

Le principal objectif de cette action est de favoriser le maintien à domicile des publics concernés, pour retarder au maximum l'entrée dans les structures d'hébergement collectif et éviter la saturation de certaines d'entre elles. Cela passe par l'adaptation du parc existant et la promotion d'une offre banalisée de logements adaptés. Ces mesures doivent être accompagnées d'une consolidation des services complémentaires tels que la coordination gérontologique et les services de maintien à domicile.

Maintenir l'équilibre du marché locatif social

La situation actuelle du marché locatif social est équilibrée mais fragile. L'enjeu est de maintenir cet équilibre grâce à une production suffisante de locatifs aidés et de rééquilibrer la répartition du parc sur le territoire. Cela passe notamment par une forte mobilisation des communes, mais aussi par des incitations réglementaires et financières.

Favoriser les parcours résidentiels

Face à la montée rapide des prix du foncier et de l'immobilier, il convient de faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus modestes. Pour les accédants, il est nécessaire de développer l'accession sociale, notamment dans les secteurs où la pression est la plus forte. Pour les locataires du parc privé, afin de leur offrir une gamme plus complète de produits locatifs, il faut encourager l'investissement locatif, ce qui veut dire développer la mixité dans la programmation foncière et dans la programmation de logements.

Faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des publics spécifiques

Les besoins des jeunes sont très ponctuels. Il faut donc y apporter une réponse particulièrement adaptée. La communauté de communes pourra renouveler des opérations très spécifiques (logement pour apprenti) et développer du logement temporaire, notamment autour des pôles d'emploi. Face à l'augmentation des situations de précarité économique et sociale, il est nécessaire de faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des ménages défavorisés. Cela passe notamment par la consolidation du dispositif de logement d'urgence et temporaire et par la relance de la production de logements très bon marché et adaptés, principalement près des emplois et des services.

5.2. LE PATRIMOINE MONDIAL "VAL DE LOIRE"

Le Val de Loire a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco le 30 novembre 2000, en tant que paysage culturel vivant, de Sully-sur-Loire (dans le Loiret) à Chalonnes-sur-Loire (dans le Maine-et-Loire). "Cette inscription signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une valeur exceptionnelle universelle dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'Humanité" (extraits du projet de Plan de gestion du Val de Loire – Patrimoine mondial de l'Unesco p.2).

Un plan de gestion du Val de Loire a été élaboré par les services de l'État et est en cours de concertation avec tous les acteurs dont les collectivités territoriales. Il a pour objectif la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères dans l'occupation, l'organisation et l'aménagement de son territoire. Constituant "un référentiel commun" pour une gestion partagée, il comprend plusieurs orientations thématiques dont celles liées à l'aménagement urbain et qui sont les suivantes :

- préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables : préserver le patrimoine bâti ligérien, aménager en conservant l'esprit des lieux, restaurer et entretenir les ouvrages liés à la navigation, ouvrir la ville sur le fleuve et valoriser les espaces publics en bord de Loire, préserver la trame verte et bleue dans le val,
- maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire : maintenir les paysages viticoles...
- maîtriser l'étalement urbain,
- organiser le développement urbain : insérer les constructions nouvelles dans la trame ligérienne traditionnelle, aménager les espaces publics urbains, préserver les belvédères et les points de vue remarquables, concilier nouvelles constructions et patrimoine ligérien,
- réussir l'intégration des nouveaux équipements : franchissement, voies...
- valoriser les entrées et les axes de découverte du site : qualifier les grands axes de découverte du fleuve, préserver les alignements d'arbres, gérer et maîtriser la publicité,
- organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages,
- favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription Unesco par les acteurs du territoire.

Cette inscription concerne la partie Sud du territoire du SCoT. Les communes directement concernées sont Cinq-Mars-la-Pile, Langeais, Saint-Michel et Saint-Patrice.

Cette inscription est un facteur d'identification et de reconnaissance pour la ville de Langeais.

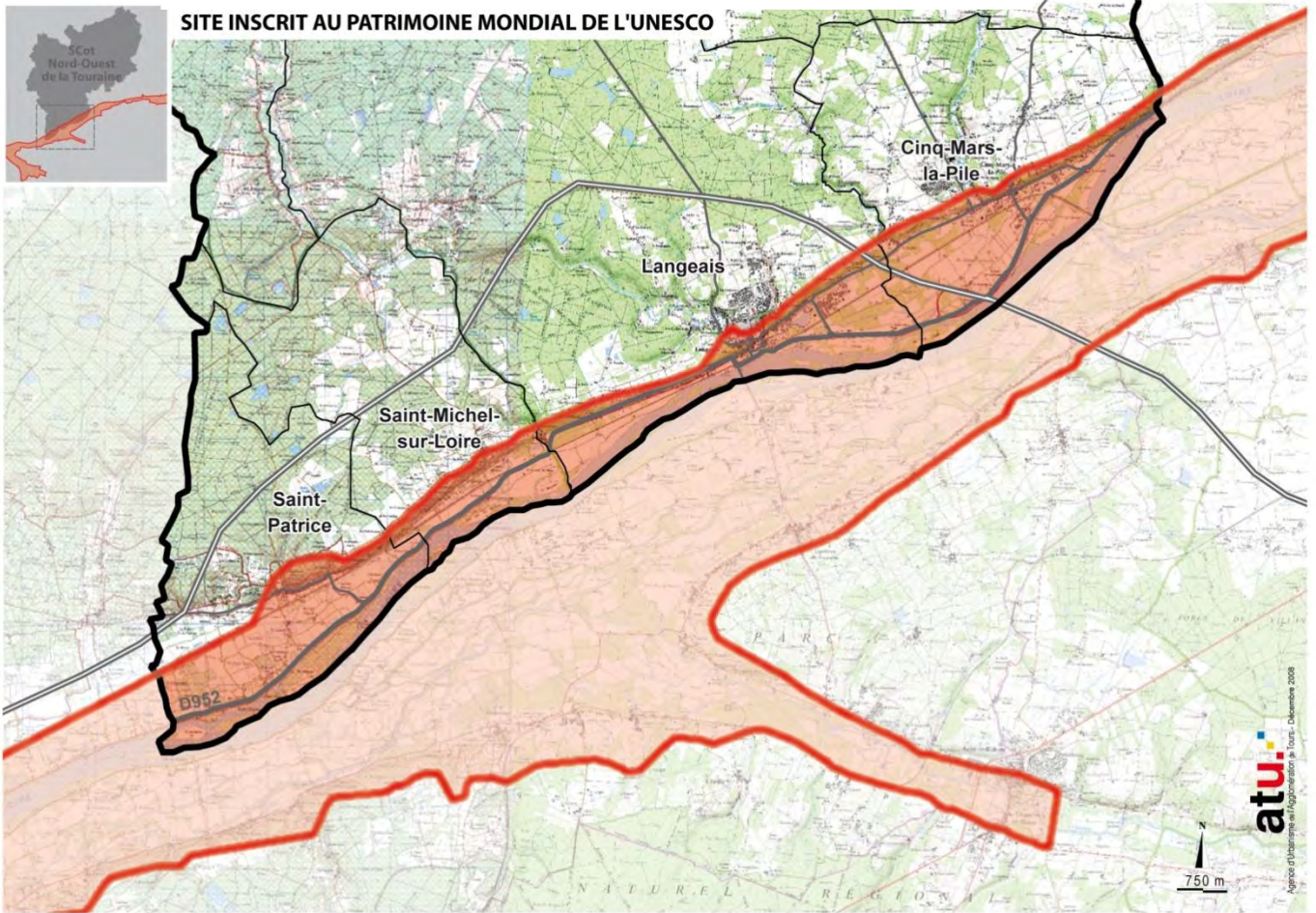
Le périmètre classé englobe toute la rive droite de la Loire comprenant notamment en termes de secteurs à enjeux patrimoniaux :

- le centre-ville ancien,
- les différentes séquences du système ligérien varenne/coteau/plateau.

Il convient donc de s'appuyer sur cet atout pour faire du paysage un facteur d'attractivité du territoire et articuler patrimoine naturel et architectural et développement touristique.

Le PLU constitue un outil pertinent pour traduire les orientations préconisées dans la charte d'engagement en vue d'une bonne gestion du site et notamment la valorisation du patrimoine paysager et bâti, l'ensemble devant garantir la pérennité du label.

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



5.3 LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été **approuvé le 18 novembre 2009** par arrêté du Préfet de la Région Centre, coordonnateur de bassin.

Ce document intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du "Grenelle de l'Environnement" pour un bon état des eaux d'ici 2015. Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau dont la planification d'urbanisme doit tirer profit et enseignement. Le SDAGE fixe également des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Outre la volonté de favoriser la prise en conscience et d'améliorer la connaissance, les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne visent à :

1- Repenser les aménagements de cours d'eau :

- empêcher toute nouvelle dégradation des milieux,
- restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau,
- limiter et encadrer la création de plans d'eau,
- limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur,
- ne pas exhausser les lignes d'eau en crues, si possible, les abaisser dans les zones urbanisées,
- maintenir en bon état les écosystèmes, les restaurer et mettre en valeur les patrimoines.

2- Réduire la pollution par les nitrates :

- rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE.

3- Réduire la pollution organique :

- poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore,
- prévenir les apports de phosphore diffus,
- développer la métrologie des réseaux d'assainissement,
- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

4- Maîtriser la pollution par les pesticides :

- promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques.

5- Maîtriser les pollutions liées aux substances dangereuses :

- impliquer les acteurs régionaux départementaux et les grandes agglomérations.

6- Protéger la santé en protégeant l'environnement :

- améliorer l'information sur les ressources et les équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable,
- finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages, (le département est concerné par sept captages prioritaires),
- lutter contre les pollutions diffuses de nitrates et de pesticides dans les aires d'alimentation des captages,
- mettre en place des schémas d'alerte pour les captages en eau superficielle,
- réserver certaines ressources à l'eau potable (cénonanien captif : sous céno-turonien),
- maintenir ou améliorer la qualité des eaux de baignade.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau :

- assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins,
- économiser l'eau,
- gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux,
- faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements,
- gérer la crise.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité :

- recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées, pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau et de cours d'eau associés.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs :

- restaurer le fonctionnement des circuits de migration,
- assurer la continuité écologique des cours d'eau,
- assurer une gestion équilibrée de la ressource piscicole,
- mettre en valeur le patrimoine halieutique.

10- Préserver les têtes de bassins versants :

- adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassin.

11- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau :

- améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise,
- arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables,
- améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées,
- réduire la vulnérabilité dans les zones inondables.



Le schéma départemental d'alimentation en eau potable

Par délibération du 18 juin 2009, le Conseil général a actualisé son schéma. Les objectifs de l'actualisation visent à :

- disposer d'un document de référence pour l'alimentation en eau potable à l'horizon 2020,
- assurer la sécurisation de l'approvisionnement,
- prendre en compte les modalités de gestion de la nappe du cénomaniens,
- réorienter et adapter les propositions du précédent schéma.

5.4 LANGEAIS, COMMUNE DU PARC NATUREL RÉGIONAL ANJOU/TOURAIN

UNE NOUVELLE CHARTE COUVRANT LA PÉRIODE 2008-2020

Issue d'une large concertation, une charte de Parc naturel régional est en fait un **contrat décennal** qui engage, par libre adhésion, les communes, les départements et les régions concernés, mais aussi l'État. Son but est de fixer, pour les dix ans qui suivent, les objectifs à atteindre en termes de protection, de mise en valeur et de développement durable du territoire, ainsi que les moyens nécessaires pour les réaliser... tout en garantissant la cohérence et la coordination des actions menées. Elle définit aussi les limites du Parc et le fonctionnement de l'organisme de gestion – le syndicat mixte.

La nouvelle charte 2008-2020 a été officialisée par le Ministère en charge de l'environnement le 22 mai 2008 par décret.

Elle expose les enjeux du territoire et les objectifs du Parc pour les douze ans à venir. Ce document est composé :

- du diagnostic de territoire (cartographie et chiffres),
- du rapport : orientations du Parc pour 2008-2020 (missions et actions),
- du Plan du Parc et de sa notice explicative précisant les enjeux des différentes zones du territoire,
- des statuts et moyens du syndicat mixte du Parc.

LES PRINCIPAUX AXES

AXE 1 : des patrimoines pour les générations futures

- 1 - Préserver la biodiversité.
- 2 - Inscrire le territoire dans le respect et la maîtrise des ressources.
- 3 - Agir pour nos paysages culturels remarquables ou ordinaires, reconnus ou méconnus.
- 4 - Maîtriser l'évolution du territoire.

AXE 2 : un développement économique respectueux des équilibres écologiques et humains

- 5 - Contribuer au développement d'une agriculture durable.
- 6 - Favoriser une gestion durable des massifs forestiers.
- 7 - Engager collectivités et entreprises dans une dynamique de performance environnementale.
- 8 - Soutenir les activités économiques et sociales liées aux patrimoines du territoire.
- 9 - Développer un tourisme et des loisirs de nature et de découverte des patrimoines.



AXE 3 : un territoire responsable et dynamique, ouvert à la coopération

- 10 - Conduire une politique culturelle concertée et créative valorisant les patrimoines et le paysage.
- 11 - Contribuer à l'éducation des citoyens de demain.
- 12 - S'appropriier le territoire pour conforter son identité et son attractivité.
- 13 - Renforcer la coopération et la coordination intercommunale et supra-territoriale.
- 14 - Agir conjointement pour le développement durable : du local à l'international.

CHAPITRE 2 : UNE VILLE EN DYNAMIQUE

1. L'ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

1.1 UN RÉCENT REGAIN D'ATTRACTIVITÉ POUR UN CHEF-LIEU DE CANTON

1) *Un chef-lieu de canton qui perd de son importance*

La commune de Langeais est chef-lieu du canton éponyme qui compte huit autres communes. Elle est également membre de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest qui regroupe le canton de Château-la-Vallière et celui de Langeais à l'exception de la commune d'Ingrandes-de-Touraine.

Avec près de 4.000 habitants en 2008, Langeais est la commune la plus peuplée du canton, dont elle accueille un tiers de la population. Toutefois, son poids relatif dans le canton et la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest ne cesse de diminuer depuis 1968 (part respectivement en baisse de 17% et de 14%).

Poids démographique de la commune de Langeais

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Canton de Langeais	40%	42%	42%	38%	36%	33%
Communauté de Communes Touraine Nord Ouest	21%	22%	23%	22%	21%	18%

Source : INSEE.

Ce sont les communes situées à l'Est du canton de Langeais qui participent à la croissance démographique de celui-ci. Cinq-Mars-la-Pile accueillait 21% de la population cantonale en 1968 ; quarante ans plus tard son poids démographique est passé à 27%.

À l'échelle intercommunale, plus de la moitié de la population de la Touraine Nord Ouest réside dans les communes du canton de Langeais. Cette proportion atteint un niveau record en 1990 avec 55% de la population intercommunale ; elle tombe à 53% en 2008.

2) *Retour de la croissance démographique sur 1999-2008, après 20 ans de perte de population...*

Le canton de Langeais gagne de l'ordre de 2.240 habitants entre 1968 et 2008. Ce territoire connaît une évolution démographique variable selon les périodes. Nous en avons identifié trois :

- 1968-1975 : baisse de la population, moins marquée que celle du canton de Château-la-Vallière.
- 1975-1999 : hausse du nombre d'habitants, suivant un rythme qui s'amointrit.
- 1999-2008 : accroissement de la population suivant un rythme deux fois plus important que celui de l'Indre-et-Loire.

Langeais se distingue de cette évolution par :

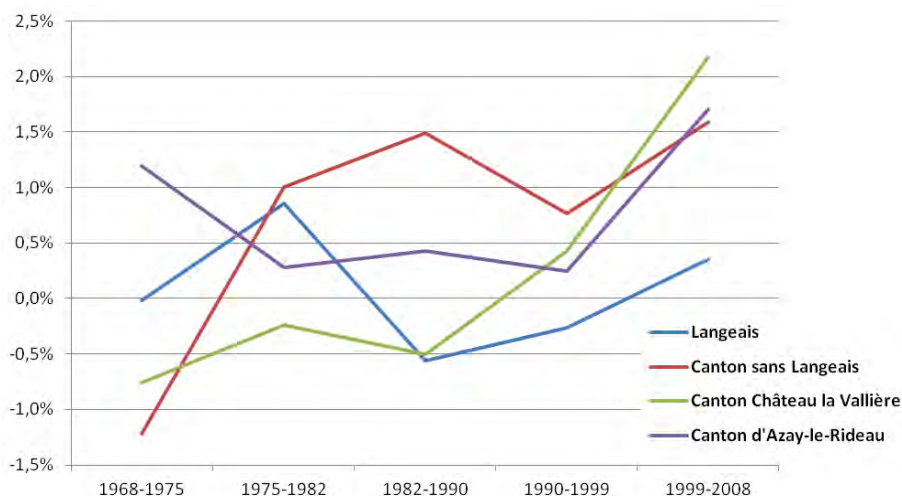
- une stabilité démographique entre 1968 et 1975,
- une chute du nombre d'habitants sur la période 1982-1999,
- une faible augmentation de la population sur la dernière décennie (rythme trois fois moins élevé que pour le canton).

Évolution de la population entre 1968 et 2008

	Population 2008	Taux d'évolution démographique annuel				
		1968- 1975	1975- 1982	1982- 1990	1990- 1999	1999-2008
Langeais	3 992	0,0%	0,9%	0,6%	0,3%	0,4%
Avrillé-les-Ponceaux	447	- 2,2%	- 2,3%	- 0,2%	0,5%	1,7%
Cinq-Mars-la-Pile	3 226	- 0,6%	1,7%	1,0%	1,1%	2,3%
Cléré-les-Pins	1 237	- 1,9%	1,6%	2,1%	1,2%	0,7%
Les Essards	157	- 5,0%	- 0,3%	4,6%	0,0%	0,3%
Ingrandes-de-Touraine	502	- 0,3%	1,0%	- 1,0%	- 0,1%	0,7%
Mazières-de-Touraine	1 180	- 1,3%	2,1%	3,9%	0,7%	1,6%
Saint-Michel-sur-Loire	597	- 3,1%	0,7%	2,7%	- 0,6%	1,8%
Saint-Patrice	678	- 0,1%	- 0,7%	0,7%	0,8%	0,7%
Canton de Langeais	12 016	- 0,7%	0,9%	0,7%	0,4%	1,2%
Canton sans Langeais	8 024	- 1,2%	1,0%	1,5%	0,8%	1,6%
Communes limitrophes	6 939	- 1,4%	0,8%	1,5%	0,7%	1,8%
CC Touraine Nord Ouest	21 788	- 0,8%	0,4%	0,2%	0,4%	1,6%
Canton de Château-la-Vallière	10 274	- 0,8%	- 0,2%	- 0,5%	0,4%	2,2%
Canton d'Azay-le-Rideau	14 365	1,2%	0,3%	0,4%	0,2%	1,7%
Département	585 406	1,3%	0,8%	0,6%	0,5%	0,6%

Source : INSEE.

Le tableau précédent montre que la croissance démographique du canton a notamment été portée par les communes de Cinq-Mars-la-Pile, Cléré-les-Pins et Mazières-de-Touraine. La première connaît la progression la plus forte avec un gain de 1.200 habitants sur la période 1968-2008. La population de cette commune est désormais équivalente à 80% de la population de Langeais, contre 50% en 1968. Mazières-de-Touraine est, quant à elle, passée d'un niveau de 17% à 30% de la population langeaisienne.

Taux d'évolution annuel de la population entre 1968 et 2008

Source : INSEE.

Depuis 1982, Langeais a le rythme d'évolution le plus faible des territoires étudiés. De plus, la progression démographique n'est positive que sur la dernière décennie ; le taux de croissance y est supérieur à celui de la période 1968-1975.

Sur les trente dernières années, la population langeaisienne suit des tendances d'évolution globalement semblables aux autres territoires observés. Elles sont cependant d'ampleur plus faible, notamment pour ce qui est de la progression de la dernière décennie.

Entre 1975 et 1999, Langeais connaît une évolution inverse de celle de son canton : la population diminue pour le premier alors qu'elle augmente pour le second, et vice-versa.

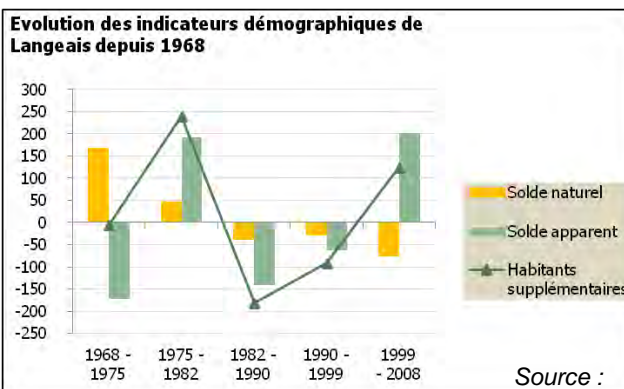
3) ... lié à un récent regain d'attractivité

Le graphique ci-dessous montre que les périodes de croissance démographique sur la commune de Langeais s'expliquent par un solde migratoire (autrement appelé solde apparent) nettement positif.

Le premier pic de croissance est enregistré entre 1975 et 1982. Il marque une rupture dans la dynamique démographique langeaisienne, avec un solde migratoire très positif (+ 27 habitants par an en moyenne) qui explique la brusque augmentation du nombre d'habitants. La population est portée à plus de 4.100 personnes.

Cette période est également charnière dans le fonctionnement démographique local, avec un inversement durable du solde naturel :

- Jusqu'en 1982, l'évolution de la population s'appuie sur un solde naturel excédentaire, notamment entre 1968 et 1975.
- A partir de 1982, le solde naturel devient négatif. Il atteint un niveau record sur la dernière décennie (déficit de 8 personnes par an). Cependant, l'amenuisement du déficit des deux soldes entre 1990 et 1999 devient créateur d'habitants supplémentaires sur la dernière



Source :

décennie grâce à un solde migratoire qui atteint un niveau semblable à celui des années 1970 (+ 22 habitants par an en moyenne).

Sur la commune de Langeais, le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, est négatif sur les trente dernières années. Cela est dû à un nombre de décès en augmentation, dans le même temps où le nombre de naissances est globalement stable. Le vieillissement de la population explique en partie ce phénomène, comme l'affaiblissement général de la natalité.

Ainsi, la dynamique démographique de Langeais est liée à son solde migratoire. Le gain d'habitants observé sur 1975-1982 puis dernièrement sur 1999-2008 est dû respectivement à 80% et 160% au solde migratoire.

Taux d'évolution annuel de la population entre 1968 et 2008

	1990-1999			1999-2008		
	Solde naturel	Solde migratoire	Gain de population	Solde naturel	Solde migratoire	Gain de population
Langeais	- 29	- 63	- 92	- 77	+ 201	+ 124
Reste du Canton	+ 173	+ 288	+ 461	+ 354	+ 708	+ 1 062
Communauté de Communes Touraine Nord Ouest	+ 46	+ 648	+ 694	+ 423	+ 2 542	+ 2 965

Source : INSEE.

A l'échelle du canton comme de la commune de Langeais, la part du solde migratoire dans la croissance démographique ne cesse de baisser jusqu'en 1999. Elle augmente sur la dernière décennie, plus fortement à Langeais. Elle témoigne de son attractivité retrouvée. Au final, la commune accueille 10% des habitants supplémentaires du canton.

Si pendant les années 1980 Langeais connaît une situation médiocre, depuis celle-ci ne cesse de s'améliorer avec une décroissance moins importante dans un premier temps puis une croissance démographique sur la dernière décennie.

1.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE, PEU AISÉE ET DONT LE NOMBRE DE FAMILLES SE RÉDUIT

1) Un vieillissement de la population

Langeais se distingue par une population plus âgée que celle des communes limitrophes et de ses groupements de communes de rattachement. Les plus de 60 ans représentent plus du quart des langeaisiens contre moins de 20% dans les communes limitrophes. À l'inverse, les moins de 20 ans y sont nettement moins nombreux : 23% de la population en 2008 contre 27% pour les communes limitrophes.

Structure par âge de la population en 2008

	Moins de 30 ans	30-59 ans	60-74 ans	Plus de 75 ans
Langeais	32,9%	39,5%	16,1%	11,5%
Communes limitrophes	37,5%	43,4%	11,7%	7,3%
Canton de Langeais	35,7%	42,2%	13,4%	8,7%
CC Touraine Nord Ouest	35,8%	41,4%	13,4%	9,5%

Source : INSEE.

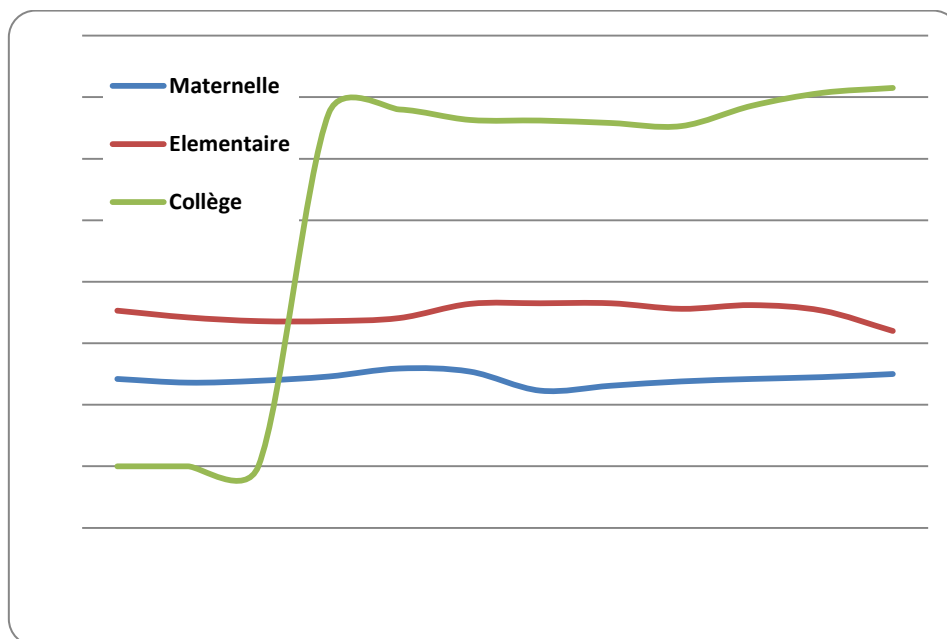
Au final, l'indice de jeunesse (moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) de Langeais est inférieur à un, seuil en-dessous duquel le renouvellement naturel de la population n'est plus assuré. L'évolution de cet indice entre 1999 et 2008 montre que la situation se dégrade. C'est le contraire pour l'ensemble des autres territoires d'analyse : l'indice est "positif" et progresse sur la dernière décennie.

	Indices de jeunesse	
	1999	2008
Langeais	0,9	0,8
Canton de Langeais	1,1	1,2
Communes limitrophes	1,3	1,4
CC Touraine Nord Ouest	1,0	1,1
Canton Château la Vallière	0,9	1,1
Canton d'Azay-le-Rideau	1,0	1,2

Ces données montrent que d'une part la population langeaisienne vieillit et que d'autre part les naissances et la dynamique migratoire ne permettent pas d'assurer son renouvellement.

L'évolution des effectifs scolaires depuis 1999 confirme une stabilité de la fraction jeune. Depuis 2004 (ouverture du collège), l'effectif global se maintient entre 950 et 1.000 élèves. Mais si l'on observe un nombre d'élèves globalement constant pour les maternelles, les effectifs dans l'élémentaire diminuent à partir de la rentrée 2007. On peut supposer, au regard de l'évolution des effectifs en collège, que les nouveaux arrivants à l'école ne sont pas suffisants pour "compenser" les départs d'élèves vers le collège (qui accueille également des enfants des communes limitrophes).

Évolution des effectifs scolaires depuis 1999



Source : Maternelle et élémentaire - Inspection académique / Collège - Académie Orléans-Tours.

Si l'on s'intéresse à l'évolution de la structure par âge de la population, on s'aperçoit que les Langeaisiens vieillissent, dans le même temps où les habitants du reste du canton et des communes limitrophes rajeunissent. La part des plus de 60 ans y a diminué de 3,5 points entre 1999 et 2008, au profit des 30-59 ans. Pour Langeais, elle a au contraire augmenté de 2,5 points.

Ce glissement vers des catégories d'âge supérieures peut s'expliquer de plusieurs façons :

- le vieillissement de la génération du baby-boom,
- la stabilité de l'occupation du parc par les propriétaires occupants,
- une certaine spécialisation du parc de logement, dont la typologie ne favorise pas l'accueil des jeunes.

Le vieillissement de la population est un fait avéré. Il représente un enjeu important en matière de politiques publiques en interrogeant notamment :

- l'adaptation des logements et l'offre de services,
- les possibilités d'attirer et de maintenir les jeunes sur le territoire communal.

L'enjeu majeur pour Langeais est d'encourager un certain niveau de **renouvellement de la population**, seul élément permettant d'assurer le maintien d'un équilibre démographique durable.

2) *Davantage de personnes seules et de familles monoparentales*

En 2008, Langeais représente 36% des ménages du canton et 20% de ceux de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest. Ce poids diminue d'environ un point sur la dernière période intercensitaire, après être resté à peu près stable sur la période 1968-1990.

La part des ménages langeaisiens à l'échelle cantonale et communautaire est supérieure de plus de deux points à celle de la population. Cela suppose que la taille des ménages est moins élevée à Langeais qu'en moyenne sur les deux autres territoires.

Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2008

	1999	2008	Évolution
Langeais	1 607	1 780	11%
Communes limitrophes	2 272	2 689	18%
Canton de Langeais	4 293	4 923	15%
CC Touraine Nord Ouest	7 512	8 834	18%

Source : INSEE.

Entre 1999 et 2008, Langeais gagne 170 ménages, soit une augmentation de 11%. Cette évolution est parmi les plus faibles du canton et de la communauté de communes.

Langeais présente une taille moyenne des ménages plutôt caractéristique d'une commune urbaine alors que ses voisines accueillent davantage de familles. La situation n'a pas toujours été celle-ci. Dans les années 1970, l'ensemble des territoires d'analyse accueillait des ménages d'environ 3 personnes. Langeais se distingue à partir des années 1980, avec un desserrement des ménages nettement plus marqué que celui des communes environnantes.

Nombre de personnes par ménage en 1999 et 2008

	1999	2008
Langeais	2,36	2,20
Communes limitrophes	2,59	2,55
Canton de Langeais	2,49	2,40
CC Touraine Nord Ouest	2,46	2,43

Source : INSEE.

L'ensemble des territoires étudiés connaît une réduction de la taille de ses ménages entre 1999 et 2008. Elle est la plus importante pour Langeais (-7%) ; les autres communes connaissant globalement une baisse de l'ordre de 1%.

La réduction de la taille moyenne des ménages s'explique par une augmentation du nombre de ménages constitués d'une ou de deux personnes. A Langeais, ils représentent en 2008 près de 70% des ménages, contre 63% en 1999. Cette évolution se fait au détriment des couples avec enfants.

Ce desserrement est une tendance lourde d'évolution de la société. Il est à relier notamment aux phénomènes de décohabitation (départ des grands enfants), au vieillissement de la population, à la multiplication des divorces, ...

En termes de structure familiale, on observe, sur la dernière décennie, un accroissement de la proportion des personnes seules (un tiers de la population, + 5 points sur la période) et des familles monoparentales (9% en 2008 ; + 1 point entre 1999 et 2008). A l'inverse, la part des familles, notamment des couples avec enfants, diminue.

3) Une forte proportion de ménages non imposés et un revenu moyen assez faible

Les ménages langeaisiens affichent un revenu moyen de 18.324 € en 2008. Il s'agit du plus faible revenu des territoires de référence, égal à 92% de la moyenne cantonale et 94% de la moyenne communautaire.

Entre 2003 et 2008, Langeais connaît une augmentation de ce revenu moyen (+ 35%), moins élevée que celle du canton et la communauté de communes (hausse de plus de 40%).

La part des foyers fiscaux non imposés est supérieure à 50% en 2008, semblable à la moyenne communautaire mais 5 points au-dessus de la moyenne cantonale. Cette proportion a diminué ces dernières années (56% en 2003). Mais elle reste importante. Aussi, une vigilance est à maintenir sur les personnes en difficulté et la satisfaction de leurs besoins (par exemple : le logement).

Sur cette même période 2003-2008, le nombre de retraités et de pensionnés augmente (+ 13% pour Langeais, son canton et la communauté de communes Touraine Nord Ouest), ce qui participe au vieillissement de la population.

1.3 DES NOUVEAUX HABITANTS QUI PARTICIPENT À LA DIVERSIFICATION DE LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

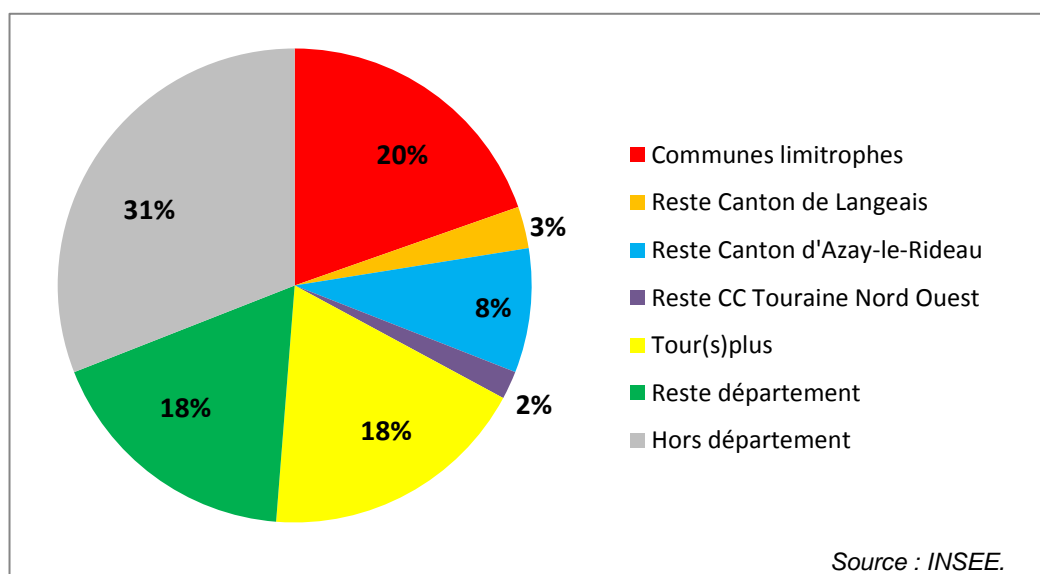
On s'intéresse ici à la population, âgée de plus de cinq ans, qui réside à Langeais en 2007 ou y habitait en 2002 (*source : INSEE*).

L'étude des migrations résidentielles montre que 23% des habitants actuels ne résidaient pas sur la commune en 2002. Sur les 2.932 habitants qui sont restés sur la commune entre 2002 et 2007, 88% ont conservé le même logement. Cette grande stabilité de l'occupation s'explique par l'âge de la population et le statut d'occupation des logements. Deux tiers des ménages implantés à Langeais depuis plus de cinq ans sont propriétaires.

1) Afflux de personnes qui habitaient les communes limitrophes et en dehors du département

En plus de ces résidents "stables", la commune accueille de nouveaux habitants dont l'origine géographique est assez variée.

Origine géographique des nouveaux habitants de Langeais



Près du tiers des nouveaux arrivants n'était pas Tourangeau. Ils viennent pour près d'un tiers de l'Ile-de-France, puis du reste de la région Centre et du Grand Ouest (respectivement 12% pour la région Centre hors Indre-et-Loire, la Basse-Normandie et les Pays de la Loire).

A l'inverse, un tiers des nouveaux résidents habitait auparavant à proximité immédiate de Langeais (cantons de Langeais, de Château-la-Vallière et d'Azay-le-Rideau). 60% d'entre eux étaient implantés dans une des sept communes limitrophes de la ville. On peut supposer que cette frange des nouveaux arrivants a souhaité se rapprocher des services et équipements disponibles dans le chef-lieu de canton.

Enfin, 18% des nouveaux arrivants sont originaires de Tour(s)plus. Deux tiers d'entre eux sont issus du cœur métropolitain, essentiellement de la ville de Tours. Il est probable que pour une part importante de ces habitants, l'éloignement du centre de l'agglomération ait été un moyen d'accéder à la propriété.

Langeais comptabilise quasiment autant d'arrivées que de départs d'habitants. Ceux qui quittent la commune se dirigent à 27% vers Tour(s)plus, à 25% hors du département et à 33% vers une commune située à proximité immédiate (dont près de la moitié dans une commune limitrophe).

Les personnes qui habitent désormais dans la Communauté d'agglomération recherchent la proximité de certains services, équipements, ... Aussi, 55% d'entre eux résident dans le cœur métropolitain et 30% dans les deux pôles-relais.

Les sortants qui quittent le département vont essentiellement vers l'Ouest : 35% se dirigent vers les Pays de la Loire et 12% en Bretagne.

2) Les nouveaux habitants limitent le vieillissement de la population

La moitié des nouveaux arrivants a moins de 30 ans, alors que cette proportion est de l'ordre de 20% chez les stables. A l'inverse, les plus de 60 ans représentent un tiers des stables, mais à peine 10% des nouveaux arrivants. Aussi, les nouveaux habitants concourent à un rajeunissement de la population langeaisienne.

Tranches d'âges	Stables	Entrants
5 - 14 ans	8,8%	14,7%
15 - 24 ans	10,8%	23,5%
25 - 29 ans	3,0%	11,9%
30 - 39 ans	9,8%	18,5%
40 - 59 ans	34,2%	22,7%
60 - 74 ans	19,7%	6,3%
75 ans ou plus	13,7%	2,4%

Répartition par tranche d'âges de la population 2007

Source : INSEE.

3) Des arrivées d'actifs

En comparaison de la structure des stables, les nouveaux arrivants se caractérisent par une plus forte proportion de professions intermédiaires et d'employés ainsi que d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise. Globalement, la part de ces catégories correspond au double de celle des personnes résidant sur la commune avant 2002. En parallèle, les retraités représentent une part moins importante. Au final, Langeais attire davantage les actifs.

Répartition par catégorie socioprofessionnelle en 2007

Langeais	Stables	Entrants	Sortants
Agriculteurs exploitants	0,4%	0,0%	0,9%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,1%	6,1%	3,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3,3%	4,2%	5,1%
Professions intermédiaires	7,6%	13,3%	12,7%
Employés	10,7%	19,7%	14,8%
Ouvriers	20,4%	20,3%	21,2%
Retraités	30,0%	8,2%	12,1%
Autres	24,5%	28,1%	29,4%

4) Plus de personnes seules, de familles monoparentales et de familles nombreuses

Les arrivants étant surtout des actifs et peu des retraités, les couples dont aucun des membres travaille représentent une part des ménages nettement moins importante qu'au sein de la population habitant à Langeais avant 2002.

Langeais	Stables	Entrants	Sortants
Famille où les deux membres du couple travaillent	34,6%	37,4%	46,3%
Famille où un des membres du couple travaille	18,5%	20,4%	19,5%
Famille où le couple ne travaille pas	24,1%	10,3%	12,4%
Famille monoparentale	4,3%	9,4%	8,5%
Personnes seules	14,1%	16,1%	9,0%
Autres ménages	4,4%	6,5%	4,4%

Typologie des ménages en 2007

Source : INSEE.

La typologie des ménages en mouvement concourt à un accroissement de la part des personnes vivant seules et à une diminution de celle des familles. Les couples avec enfant(s) représentent 46% des stables, 40% des entrants et plus de 50% des sortants. A l'inverse, les nouveaux arrivants sont davantage des personnes seules (16%, contre 14% des stables et 9% des sortants).

Par ailleurs, les familles monoparentales sont nombreuses parmi les nouveaux habitants.

A noter également : les couples sont moins représentés chez les entrants mais les familles d'au moins cinq personnes le sont davantage, au regard de la structure familiale de la commune.

Au final, si l'on compare les caractéristiques des stables et des entrants, on s'aperçoit que les arrivées tendent à une diversification de la population et de la typologie des ménages. Les mouvements migratoires participent au statut urbain de la commune de Langeais.

1.4 UN FUTUR COMMUNAL À DÉFINIR

Le plan local d'urbanisme définit les grandes orientations du développement urbain pour les dix années à venir. Les éléments prospectifs quantifiés ici sont un appui pour estimer les besoins en logement, en équipement, ...

Le tableau suivant présente des estimations, sur la base d'une poursuite des tendances observées sur la dernière période intercensitaire. Les données qui y figurent montrent ce que serait la situation en 2020 si les évolutions intervenues sur 1999-2008 se maintenaient.

	Taux de croissance annuel	Population	Taille des ménages	Nombre de ménages
Langeais	0,4%	4 164	2,01	2 074
Canton Langeais	1,2%	13 802	2,29	6 019
CC Touraine Nord Ouest	1,6%	26 480	2,38	11 131
Zone Sud PLH	1,2%	11 374	2,29	4 965

Entre 1999 et 2008, Langeais a gagné des habitants au rythme de 0,4% par an. La population estimée en 2020 est donc supérieure à l'actuelle. Ces projections ne reflètent pas forcément ce qu'il adviendra. La commune, par son projet de territoire, se positionne par rapport à cette tendance, définit si elle souhaite l'infléchir, dans quelles mesures et avec quels moyens.

Le projet voté par les communes via le PLH envisage une croissance de 1,14% par an pour les communes de la zone Sud. Cette évolution est légèrement inférieure à celle de la dernière décennie.

Si les projections ne peuvent dire le futur avec certitude, elles permettent de se positionner sur une tendance et d'en tirer les conclusions qui s'imposent en matière de politiques publiques. Par exemple, sans connaître précisément la taille moyenne des ménages en 2020, la tendance à sa réduction interpelle sur la taille des logements proposés à la population et sur le fait qu'il faille plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

2. LE PARC DE LOGEMENTS

2.1 DES LOGEMENTS ANCIENS, À LA TYPOLOGIE DIVERSIFIÉE ET DE PLUS EN PLUS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

1) Une vacance élevée, symptomatique d'un dysfonctionnement du parc de logement

En 2008, la commune de Langeais dispose d'un parc de 2.068 logements, composé de 1.780 résidences principales, 100 résidences secondaires et 188 logements vacants. Ce parc constitue 35% des habitations du canton et 20% de celles de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest.

Les logements vacants représentent 9% du parc communal et participent à hauteur de 40% à la moyenne cantonale. Cette dernière s'élève à 8,3%.

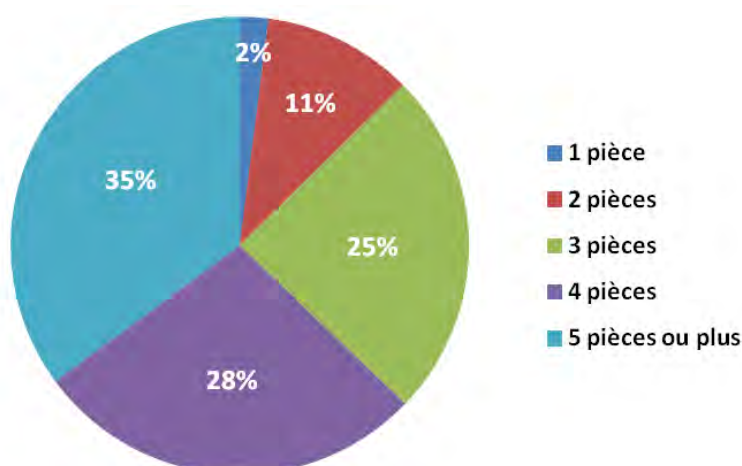
À Langeais, le taux de vacance se maintient à un niveau élevé (en moyenne, 9% du parc) depuis les années 1980. Il est préoccupant et peut laisser présager des problèmes structurels lourds, par exemple liés à une inadéquation entre offre et demande ou à un mauvais état général du parc de logement. Par conséquent, cette problématique constitue un enjeu essentiel.

Les résidences secondaires représentent 4,8% du parc de Langeais, 5,5% du parc cantonal et 7,9% du parc communautaire. Si Langeais n'est pas la principale commune à accueillir des résidences secondaires, leur proportion dans le parc de logement n'est pas négligeable. Aussi, sans constituer un enjeu majeur, elles méritent une attention particulière.

2) Une typologie d'habitat plutôt diversifiée

La typologie des résidences principales révèle à la fois des caractéristiques de commune résidentielle périurbaine et des éléments affirmant le statut urbain de la commune. En effet, la part des maisons y est prépondérante : 81% en 2008. De plus les logements de grande taille sont majoritaires. Les T4 et plus représentent 63% du parc. Mais près d'un quart des habitations sont des T3. Et la part des T4 et plus est inférieure à la moyenne cantonale et communautaire (70%).

Répartition par taille des résidences principales de Langeais, en 2008

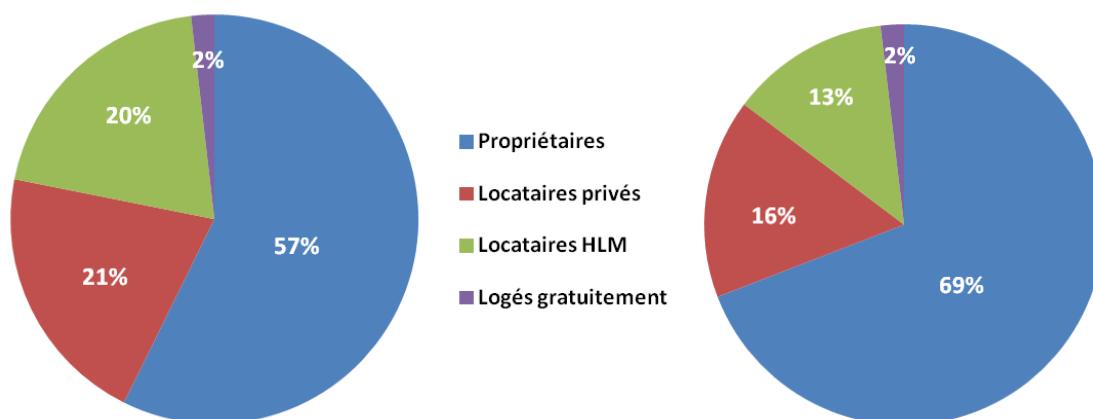


Source : INSEE.

3) Des habitants davantage propriétaires

Comme pour la typologie du parc, les caractéristiques du statut d'occupation correspondent à celles d'une commune urbaine, en voie de périurbanisation. Plus de 40% des résidences principales sont louées. Mais la part des propriétaires est en augmentation de 3,5 points sur la dernière décennie.

Statut d'occupation des résidences principales en 2008, à Langeais (à gauche) et dans le canton (à droite)



Source : INSEE.

La situation cantonale est différente de celle de Langeais. Les propriétaires y sont nettement majoritaires. L'écart est encore plus marqué à l'échelle de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest où près de 72% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

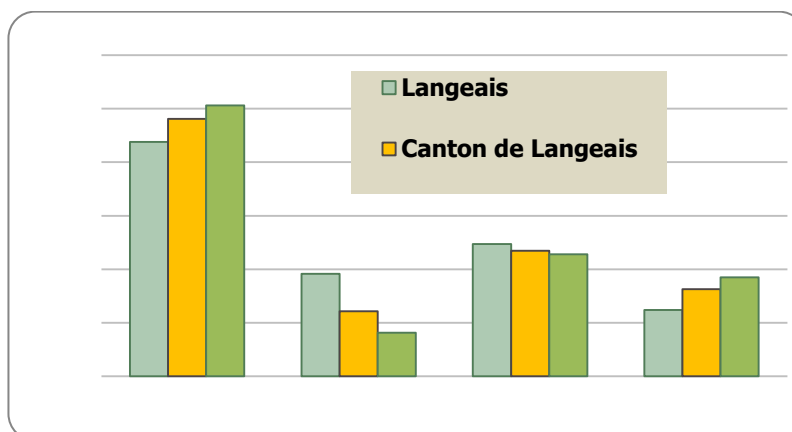
Autre particularité, le parc locatif langeaisien se répartit équitablement entre le secteur privé et le secteur public alors que partout ailleurs le parc privé prédomine.

Sur l'ensemble des territoires étudiés, la part des logés gratuits a été divisée par deux entre 1999 et 2008.

4) Un parc communal qui se développe peu depuis 1990

Les logements langeaisiens datent pour 44% d'entre eux d'avant 1949. Autant ont ensuite été édifiés sur la période 1949-1989. Ainsi, la construction de ces 20 dernières années ne représente que 10% du parc.

Année de construction des résidences principales



Source : INSEE.

Cette situation diffère de celles du canton et de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest. Ces deux territoires se sont développés suivant le même modèle. Un peu plus de la moitié du parc a été édifié avant 1949. Puis la production s'est tassée durant les Trente Glorieuses (8% du parc), avant de reprendre à partir des années 1980.

À l'inverse des situations cantonale et communautaire, la période 1949-1975 se caractérise par une forte production pour Langeais : 20% du parc actuel y a été édifié. Durant les vingt-cinq années suivantes, c'est encore 25% des logements d'aujourd'hui qui sont construits (proportion semblable aux moyennes cantonale et communautaire). La part des logements édifiés à Langeais sur la période récente est inférieure d'un tiers à celle des autres territoires.

2.2 UN DÉVELOPPEMENT SOUS FORME DE MAISONS, RÉVÉLATEUR D'UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ RÉCENT

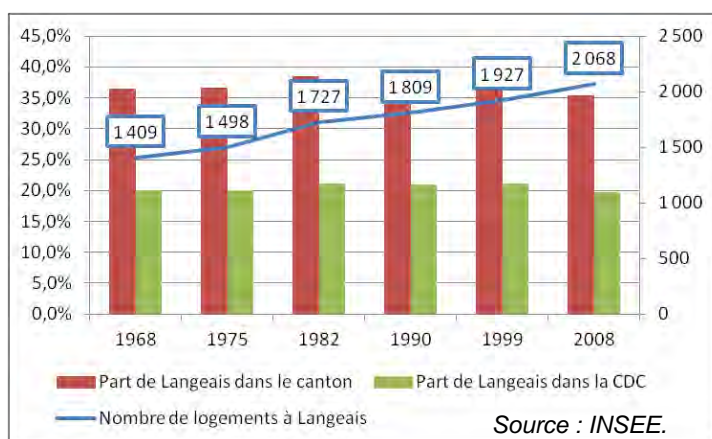
1) Une hausse du nombre de logements insuffisante pour maintenir le poids de Langeais

Langeais connaît un développement constant de son parc de logements. Sur les trente dernières années, le rythme d'accroissement ne cesse d'augmenter (de 10 à 16 nouveaux logements par an). Entre 1999 et 2008, on compte 140 logements supplémentaires, soit 75% de plus que sur la décennie 1980. Par contre, ce volume d'habitations n'égale pas le pic de la période 1975-1982 : + 33 nouveaux logements par an.

Bien que son parc de logement ne cesse de s'accroître, la commune de Langeais représente, à partir des années

1980, une part de plus en plus faible des logements cantonaux et communautaires. Cette proportion atteint son taux le plus bas en 2008 avec un poids du parc de logement langeaisien correspondant à 35% du canton et 20% de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest.

Évolution du parc et du poids de logements de Langeais



L'évolution de la structure globale du parc de logement langeaisien appelle deux observations.

Tout d'abord, le nombre de logements vacants, en augmentation constante depuis 1968, se stabilise sur la dernière décennie. Compte tenu du développement des résidences principales, la vacance diminue de 0,4 point sur cette même période. A contrario, elle augmente de 0,3 point pour le reste du canton, poursuivant la hausse opérée entre 1990 et 1999.

Évolution de la structure du parc de Langeais

	1990	1999	2008
Résidences principales	1 537	1 607	1 780
Résidences secondaires	118	136	100
Logements vacants	154	184	188
Parc de logement	1 809	1 927	2 068

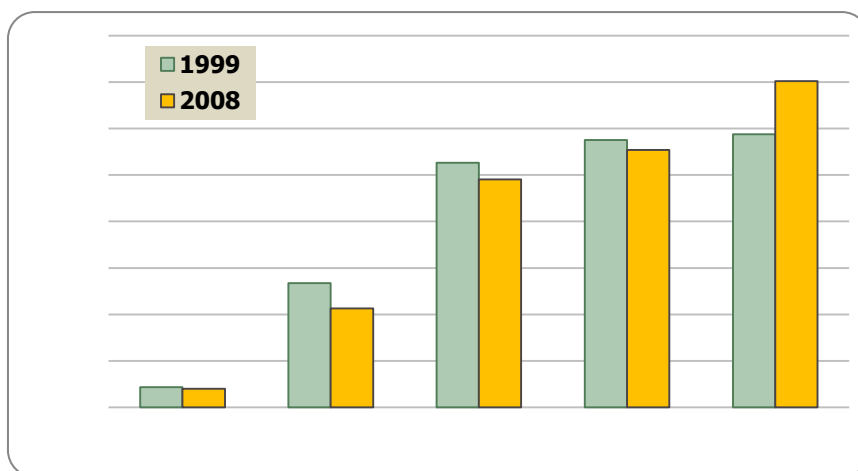
Source : INSEE.

Par ailleurs, on constate une baisse du nombre de résidences secondaires. Celle-ci peut s'expliquer de deux façons. D'une part, arrivés à la retraite, certains ménages décident de vivre à l'année dans leur résidence secondaire, ce qui fait évoluer son statut. D'autre part, avec la crise, certains ménages vendent leur résidence secondaire pour obtenir des liquidités. Les acquéreurs peuvent destiner ces biens à leur résidence principale.

2) Un parc de logement qui s'accroît sous forme de maisons de 5 pièces et plus

La hausse du nombre de logements entre 1999 et 2008 se traduit par un supplément de 215 maisons et de 5 appartements d'une part, par la suppression de 79 autres logements d'autre part. La répartition entre appartements et maisons connaît une évolution notable sur la dernière décennie : la part des maisons augmente de 3 points. En effet, sur cette période, l'accroissement du parc de logement s'est fait uniquement sous forme de maisons.

Structure du parc de logement en 1999 et 2008



Source : INSEE.

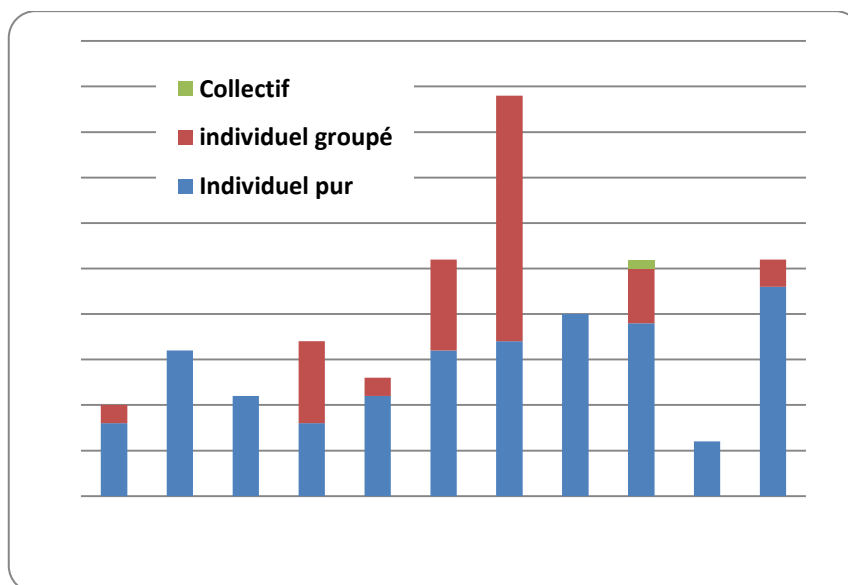
La période 1999-2008 est marquée par une baisse de la part des petits logements (- 5 points pour les T1-T2-T3), au profit des T4 et plus. La croissance du parc est due à 90% aux très grands logements (T5 et plus). La tendance est la même, mais plus marquée encore, pour le canton (- 6 points) et la communauté de communes (- 7 points). Elle est caractéristique des communes périurbaines, qui se développent sous forme de maisons destinées à des familles qui, pour l'essentiel, ne travaillent pas sur la commune.

L'évolution de la taille des logements interpelle dans son articulation avec les caractéristiques générales de la population. Le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, les revenus disponibles au regard des prix du marché, ... nécessitent une diversification du parc, avec notamment un développement de logements intermédiaires.

3) Une dynamique de construction neuve qui met en avant l'attractivité récente de Langeais

La période 1999-2009 se caractérise par des rythmes de construction distincts. 2004 marque une première rupture. Avant, 17 logements sont annuellement mis en chantier. Sur 2004-2007 le volume est double, essentiellement dû au pic de 2005 (44 logements commencés). Puis, Langeais subit de plein fouet la crise en 2008. La commune atteint en 2009 un niveau semblable à celui de 2007.

En parallèle, la part de la production neuve des territoires cantonal (moyenne de 28%) et communautaire (moyenne de 14%) est en nette progression depuis 2003. Elle atteint respectivement 41% et 27% en 2009. Cette situation tient surtout à la nette remontée d'après crise pour Langeais. Sur les deux autres territoires, le volume de mises en chantier continue de diminuer en 2009. Au final, sur 2007-2009, si l'ensemble des territoires connaît une baisse du rythme de production, elle est la plus faible pour Langeais (- 10% contre - 41% pour le canton et - 53% pour la communauté de communes).

Évolution du nombre de logements commencés entre 1999 et 2009

Source : INSEE.

Le développement résidentiel de Langeais se fait quasi uniquement sous la forme de logements individuels. Si les opérations groupées ont connu une poussée au milieu de la dernière décennie, leur part est faible, voire nulle, à partir de 2006.

À l'échelle du canton, on constate une plus grande diversité des formes urbaines, avec des collectifs et davantage de logements réalisés en individuels groupés.

Le PLH de la communauté de communes Touraine Nord Ouest précise des objectifs de construction neuve pour la période 2007-2013, par grands secteurs. Pour la zone Sud du territoire, dont Langeais fait partie avec cinq autres communes, le volume d'offre nouvelle est fixé à 77 logements par an. Depuis 2007, la construction neuve s'établit, à Langeais, autour de 20 logements commencés par an, soit un peu plus de 25% de l'objectif de production formulé dans le PLH. À titre de comparaison, Langeais représente, en 2008, 41% de la population et 44% du parc de logement de cette zone Sud.

4) Des PTZ dont le nombre et le montant augmentent

L'analyse du volume de prêts à taux 0% (PTZ) sur la période 2004-2010 montre une certaine stabilité, mises à part les deux années extrêmes. En 2004, huit dossiers sont traités. Puis, sur 2005-2009, le nombre de dossiers demeure constant autour de 21 par an. 2010 se démarque avec un accroissement formidable du nombre de dossiers PTZ (47). Cette recrudescence peut s'expliquer par des conditions de financement attractives.

En termes de montant, les années 2009 et 2010 se caractérisent par une hausse importante du prêt moyen (28.230 €) de plus de 80% par rapport à la période 2006-2008. Par ailleurs, la part du coût de l'opération financée par l'intermédiaire d'un PTZ, stable autour de 11% sur 2005-2008, atteint 20% sur les deux dernières années. Couplée avec une baisse de la part des autres prêts à taux d'intérêt indexé sur le marché (environ 80% du montant de l'opération), cela signifie que le taux couvert par l'apport personnel reste stable (entre 10% et 15% du montant de l'opération). Toutefois, le montant du reste à charge est en progression jusqu'en 2009 où il atteint 24.000 €. Cette situation s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et de l'immobilier.

Depuis 2004, l'ensemble des PTZ a servi à financer des logements individuels, hors deux logements collectifs en 2005. De plus, la part des PTZ servant à produire des logements neufs est en hausse constante. D'un peu moins de 15% en 2004, elle atteint 70% en 2009 et 75% en 2010.

Les caractéristiques des emprunteurs interpellent sur la capacité du PTZ à favoriser les parcours résidentiels. Depuis 2006, le nombre et la part des anciens locataires HLM ne cessent de diminuer, pour être nuls en 2009 et 2010.

2.3 LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La Communauté de Communes Touraine Nord Ouest a initié un premier programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2007-2013. Celui-ci fixe un scénario de développement, des orientations et un programme d'actions territorialisés.

Le développement imaginé dans le cadre du PLH s'appuie sur une croissance démographique moyenne entre celle de la décennie 1990 (+ 0,4% par an) et celle des années 2000 (+ 1,6% par an). En effet, il est envisagé que la population augmente suivant un **taux de croissance annuel de 1,14%**, sur la période 2007-2019. Sur cette durée (correspondant à l'exercice de deux PLH), la population communautaire augmenterait donc de 3.000 habitants.

L'objectif étant de maintenir un certain dynamisme sur le territoire, la programmation du PLH est orientée de telle sorte à attirer des actifs. Il est envisagé que la population active évolue au rythme de + 0,94% par an, ce qui représente 1.050 personnes sur la période 2007-2019.

Pour permettre l'accueil de ces habitants supplémentaires, il est prévu de construire **160 logements par an**. Cette production répondra aux besoins inhérents à l'accueil des nouveaux arrivants (84 logements par an), au desserrement des ménages (39 logements par an) et au renouvellement du parc (36 logements par an).

ZONE	SUD	CENTRALE	OUEST	NORD
Caractéristique	Zone urbaine et périurbaine bien desservie par les infrastructures et réseaux de transport	Communes - pôles dans la zone d'influence tourangelle	Territoire le plus rural	Pôle secondaire proche de la zone de Neuillé-Pont-Pierre
Nombre de communes	6	3	8	6
Population 2008	9.830	4.339	3.225	4.394
Objectifs de production sur la durée du PLH				
<i>Accession pavillonnaire</i>	310	120	90	140
<i>Promotion non aidée</i>	55	25	0	10
<i>Logement locatif social public</i>	100	45	15	50
Total	465	190	105	200

Cet objectif de production a été territorialisé sur quatre secteurs. Langeais relève de la zone Sud, avec cinq autres communes de son canton. Celle-ci correspond à la zone urbaine et périurbaine du territoire communautaire bien desservie par les infrastructures et réseaux de transport. À cette échelle, l'objectif est de réaliser 465 logements sur la durée du PLH, soit 48% de la programmation totale.

3. LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES, TISSU ASSOCIATIF

La commune de Langeais bénéficie d'un niveau d'équipements et de services nettement supérieur à celui des communes environnantes. Néanmoins, certaines fonctions demanderaient à être renforcées pour véritablement affirmer le rôle de pôle structurant de Langeais. Les enjeux visent à la fois à faciliter l'intégration urbaine des populations résidentes, à capter les usagers de passage tels que les actifs en provenance des autres communes et à canaliser certains utilisateurs potentiels des communes limitrophes.

3.1 UN APPAREIL COMMERCIAL CONCENTRÉ DANS LA VALLÉE

LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Langeais est un espace accessible en voiture mais semi-piéton (zone à 30km/h) dans l'hyper-centre. Dans un périmètre de 400 mètres autour du château, on recense environ 600 places sur 18 parkings.

Le marché, avec ses 90 exposants, attire le dimanche des chalands de nombreuses communes avoisinantes. C'est le troisième marché dominical derrière Amboise et Tours. A cette occasion, certaines rues de l'hyper-centre sont piétonnisées.

L'activité économique du centre-ville de Langeais se situe principalement dans les rues Gambetta, Anne de Bretagne Thiers, Charles VII et places du 14 juillet, Saint-Jean et Léon Boyer (indiquées grâce au "circuit des commerçants"). Le circuit permet aux visiteurs de repérer les lieux commerçants de la commune. Cependant on constate qu'une rue (Anne de Bretagne) se désertifie (une demi-douzaine de locaux vacants). Les travaux menés en 2010 participent à rendre la rue plus attrayante et peuvent créer un effet de "nouveau".

Entre 1995 et 2001, une ORAC a permis de rénover des façades et d'animer le centre-ville.

La zone de chalandise de Langeais va au-delà de ses 3.900 habitants. Et même si la commune se situe dans la moyenne nationale des communes rurales en ce qui concerne la majeure partie des commerces, on recense par exemple plus de fleuristes ou de magasins d'habillement pouvant se révéler attractif pour les chalands de petites communes voisines.

On dénombre par ailleurs une bonne offre de services (quatre banques et quatre assurances).

Cependant, pour renforcer son attractivité et son aire d'influence vis-à-vis des communes du Nord-Ouest, Langeais doit poursuivre les actions visant à conforter son armature de commerces et de services (formant une véritable continuité) tout en veillant à valoriser ses espaces publics. Il s'agit d'enjeux forts pouvant favoriser les pratiques et l'animation urbaine du centre-ville.

Type de commerce	Nombre de commerces à Langeais	Moyenne pour 10 000 habitants en milieu rural	Moyenne pour 10 000 habitants/2,6 ²
Alimentation générale	2	5,9	2,3
Boulangerie/Pâtisserie	4	11,9	4,6
Boucherie/Charcuterie	2	5,8	2,2
Pharmacie	2	4,2	1,6
Vêtements et chaussures	4	7,5	2,9
Quincaillerie/Bricolage	1	2,7	1
Librairie	1	2,9	1,1
Sport et Loisirs	2	3	1,2
Fleuriste	3	3,4	1,3

source : INSEE Première – juin 2009, Langeais pratique 2009/2010 et pagesjaunes.fr au 26/11/2009

UN SECOND PÔLE DE COMMERCE ET DE SERVICES AU SEIN DE LA ZI LES NONAINS

Cette zone est mixte : industrielle et commerciale. Les petites et moyennes entreprises se complètent et forment un pôle économique vivant. Le tissu commercial et de services se compose des activités suivantes :

- Contrôle technique,
- Point P,
- Carrefour Market et sa galerie marchande,
- Mr Bricolage,
- Roblès Pneus (11 salariés au 21/12/2007,)
- Garage, menuiserie, recyclage, pressing, toilettage canin, coiffeur, restaurant, meubles en bois...

3.2. UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À L'ÉCHELLE D'UN PÔLE

Les équipements, par leur niveau de service, par leur rythme d'utilisation (quotidien, hebdomadaire, occasionnel...), par leur fréquence sur le territoire, par le caractère plus ou moins rare des prestations qui y sont rendues, structurent la fréquentation de l'espace.

Langeais propose un ensemble d'équipements qui répondent à des exigences diversifiées : deux pôles sportifs et de loisirs importants, un espace culturel et de loisirs polyvalent, un pôle spécifiquement culturel, une maison des associations, un centre social, un centre de loisirs sans hébergement et un lieu d'accueil périscolaire, une école de musique et d'une bibliothèque.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Piscine

Située dans le parc des loisirs, la piscine de Langeais offre une vue sur le lac. Elle est dotée de 2 bassins de 25 mètres.

Parc des Loisirs

Situé à l'entrée-Est de la ville, le parc des loisirs, avec son lac de 3,5 hectares est un lieu de promenade et de pique-nique avec des jeux d'enfants et un espace de restauration rapide. Possibilité de pêcher, de faire de la voile, de la planche à voile, ou encore de jouer à la pétanque...

Gymnase des Mistras

4 courts de tennis (2 couverts et 2 en plein air), terrain de basket et de hand-ball, badminton, salle de musculation, salle de danse, dojo, piste d'athlétisme, tennis de table,...

Au petit gymnase

Salle de danse, salle de gymnastique, espaliers, terrains de basket, ...

Tennis

1 terrain en dur au stade municipal Pichard-Goujon

2 courts couverts au Gymnase des Mistras

2 terrains en dur au parc des loisirs

2 terrains récents homologués plein air

Rugby

Terrain de rugby Rivery Santerre, Clos de la Fourchine.

Terrain de moto cross



LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Bibliothèque municipale

4 Place du 14 juillet

La bibliothèque est un lieu public ouvert à tous. La consultation des ouvrages sur place est gratuite. Plus de 13.000 documents sont à disposition.

Espace Jean-Hugues Anglade

Cet ancien théâtre municipal a été baptisé "Espace Jean-Hugues Anglade" le 24 mai 1997, avec au rez-de-chaussée une salle des fêtes et à l'étage le cinéma et la salle de billards.

Cette salle accueille tout au long de l'année du théâtre, des concerts ainsi que diverses animations proposées par les associations langeaisiennes et la ville.

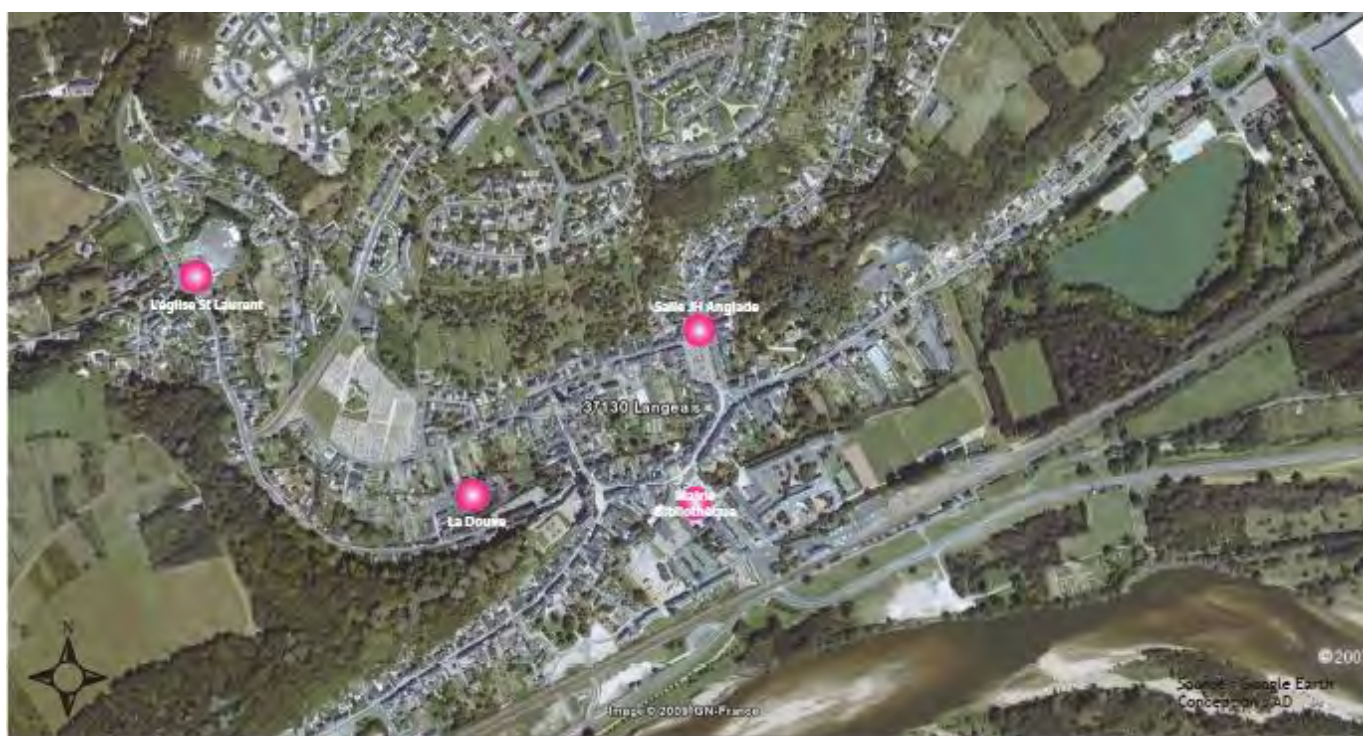
Espace culturel La Douve

Ouvert en 1996, la salle d'exposition de l'Espace Culturel La Douve est un bâtiment d'expositions développé sur une superficie de 300 m² et qui accueille depuis cette date entre 4.000 et 5.000 visiteurs par an.

École de musique.

Église Saint-Laurent

Représentation théâtrale et artistes en résidence.



LES ÉQUIPEMENTS ET LES EFFECTIFS SCOLAIRES

2004	2006	2007	2009
Maternelle : 153 élèves (6 classes)	Maternelle : 132 élèves (5 classes)	Maternelle : 138 élèves (5 classes)	Maternelle : 145 élèves
Primaire : 257 élèves (10 classes)	Primaire : 260 élèves (11 classes)	Primaire : 268 élèves (11 classes)	Primaire : 254 élèves
Collège : 566 élèves (22 classes)	Collège : 557 élèves (22 classes)	Collège : 557 élèves (22 classes)	Collège : 587 élèves

Depuis 2004, le nombre d'élèves inscrits en maternelle et en primaire a tendance à stagner variant entre 153 et 132 élèves pour les maternelles et entre 254 et 268 élèves pour le primaire.

Concernant le collège, l'effectif se stabilise autour 1000 élèves.

Il existe également une cantine scolaire pour les enfants de l'école primaire et de l'école maternelle.

- Les écoles maternelle et primaire sont regroupées sur un seul site en centre-ville.
- Le collège est, quant à lui, localisé sur le plateau.

LES ÉQUIPEMENTS À DESTINATION DE LA JEUNESSE

Le centre social de la Douve

Installée au sein de l'espace Culturel La Douve (21 rue Jeanne d'Arc), elle propose de nombreuses activités pour les jeunes à partir de 11 ans, couvrant les thématiques suivantes : VTT, informatique, mini Hand-ball, théâtre, création musicale, Hip hop.

Elle propose également une aide aux projets de loisirs individuels et collectifs (atelier vidéo numérique, sport, Hip Hop...).

Point information jeunesse

Il propose les services suivants :

- formation, loisirs, enseignement, logement, santé, vacances, projets,

- aide aux démarches administratives (CV, lettres,...),
- aide aux départs en vacances,
- validation des Passeports Loisirs Jeunes de la CAF.

Centre de Loisirs Adolescents (11-17 ans)

Il propose un accompagnement scolaire, des animations ludiques en relation avec le collège et des camps de 1 à 2 semaines, en été et en hiver.

Centre de Loisirs Enfants (sans hébergement)

Il accueille les enfants de 3 ans à 11 ans au sein du groupe scolaire Henry Pellet. En complémentarité avec l'école, on y pratique l'accompagnement scolaire (aide aux devoirs) et la découverte d'activités éducatives.



LES ÉQUIPEMENTS À DESTINATION AUX PERSONNES ÂGÉES

La tendance au vieillissement de la population locale implique nécessite une offre d'équipements et de services ciblée (soins, commerces et de services de proximité, aide à domicile). Ainsi la commune dispose de plusieurs structures dédiées aux personnes âgées :

- CCAS,
- portage de repas,
- le minibus,
- présence Verte Touraine,
- la coordination gérontologique,
- l'aide à domicile,

- EHPAD des "les Mistrais" : maison de retraite publique habilitée aide sociale disposant de 49 lits.



L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Les technologies de l'information et de la communication et les usages liés à l'internet occupent une place croissante dans la vie quotidienne. C'est le cas pour les particuliers et les entreprises mais également pour tout ce qui concerne l'accès aux services publics. Majoritairement délivré via la technologie ADSL utilisant le réseau téléphonique en fils de cuivre, le haut débit (de 512 kbit/s à 20 Mbit/s, disponible pour plus de 98% des lignes en France) est d'ores et déjà trop faible pour des services de communications numériques avancés (comme le triple play, service associant téléphone, internet, télévision qui exige de 5 à 10 Mbit/s, ou la télévision en haute définition qui nécessite au moins 8 Mbit/s).

Le déploiement d'infrastructures de communications électroniques à très haut débit (50 Mbit/s et plus) représente donc un enjeu majeur aussi important que l'extension du réseau téléphonique dans les années 1960-1970. Cet enjeu est à l'origine du lancement en juin 2010 du programme national pour le très haut débit[1]. Ce plan fixe pour objectif de raccorder 100% des foyers français au réseau de communication à très haut débit pour 2025.

Le déploiement du très haut débit s'opère différemment en fonction de deux types de zone définis au niveau national :

- dans les zones très denses (ZTD), l'initiative et le financement du réseau relèvent exclusivement des opérateurs privés (148 communes) ;
- dans les zones moins denses (ZMD), l'État favorise le co-investissement entre les acteurs et la mutualisation des réseaux.

Le gouvernement a sollicité les opérateurs qui ont fait part de leurs intentions d'engager, d'ici 5 ans, des déploiements sur plus de 3.400 communes incluant les 148 communes classées en ZTD et regroupant près de 57% de la population française.

Langeais fait partie des communes dont la couverture numérique présente des carences. Les démarches à entreprendre et équipements futurs s'inscrivent dans **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Indre-et-Loire**.

"Les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et

[1] Pour faciliter les déploiements de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), les opérateurs de communications électroniques ont l'obligation de mutualiser la partie terminale de leurs réseaux qui sera gérée par un opérateur unique. La loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent en outre désormais aux maîtres d'ouvrage le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de locaux à usage professionnel ainsi que des bâtiments de logements ou des bâtiments mixtes. Source : MEDDE, CETE de l'Ouest, *Aménagement numérique du territoire*, site internet : <http://www.ant.equipement.gouv.fr>, 15 octobre 2012.

présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à Très Haut Débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné. Ces schémas, qui ont une valeur indicative, visent à favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé." Les attentes exprimées aux échelons communautaire et communal concernent les points suivants :

- La résorption des zones blanches.

- **La desserte en Très Haut Débit des zones d'activités** : ZA Sud à Cinq Mars la Pile, ZA Actiloire à Cinq-Mars-la-Pile, ZA de Souvigné, ZA Nord à Langeais nord, ZA Sud à Langeais, ZA Actiloire en projet à Château-la-Vallière.

- **Le raccordement Très Haut Débit de certains sites stratégiques** : les différents établissements publics et parapublics et certains sites privés (sites événementiels, résidence touristique...).

3.3 LE TISSU ASSOCIATIF

Les associations sont nombreuses (une centaine) et se sont renouvelées et diversifiées ces dernières années sous l'impulsion du développement économique et urbain (sports, culture, loisirs, aînés, identité, environnement, formations). Toutes ces structures assurent ou participent à l'animation culturelle, sportive et commerciale de la cité et disposent d'une " maison des associations " ainsi que infrastructures sportives, culturelles et de loisirs présentes sur le territoire pour leurs manifestations (nombreuses).

Plus précisément on distingue :

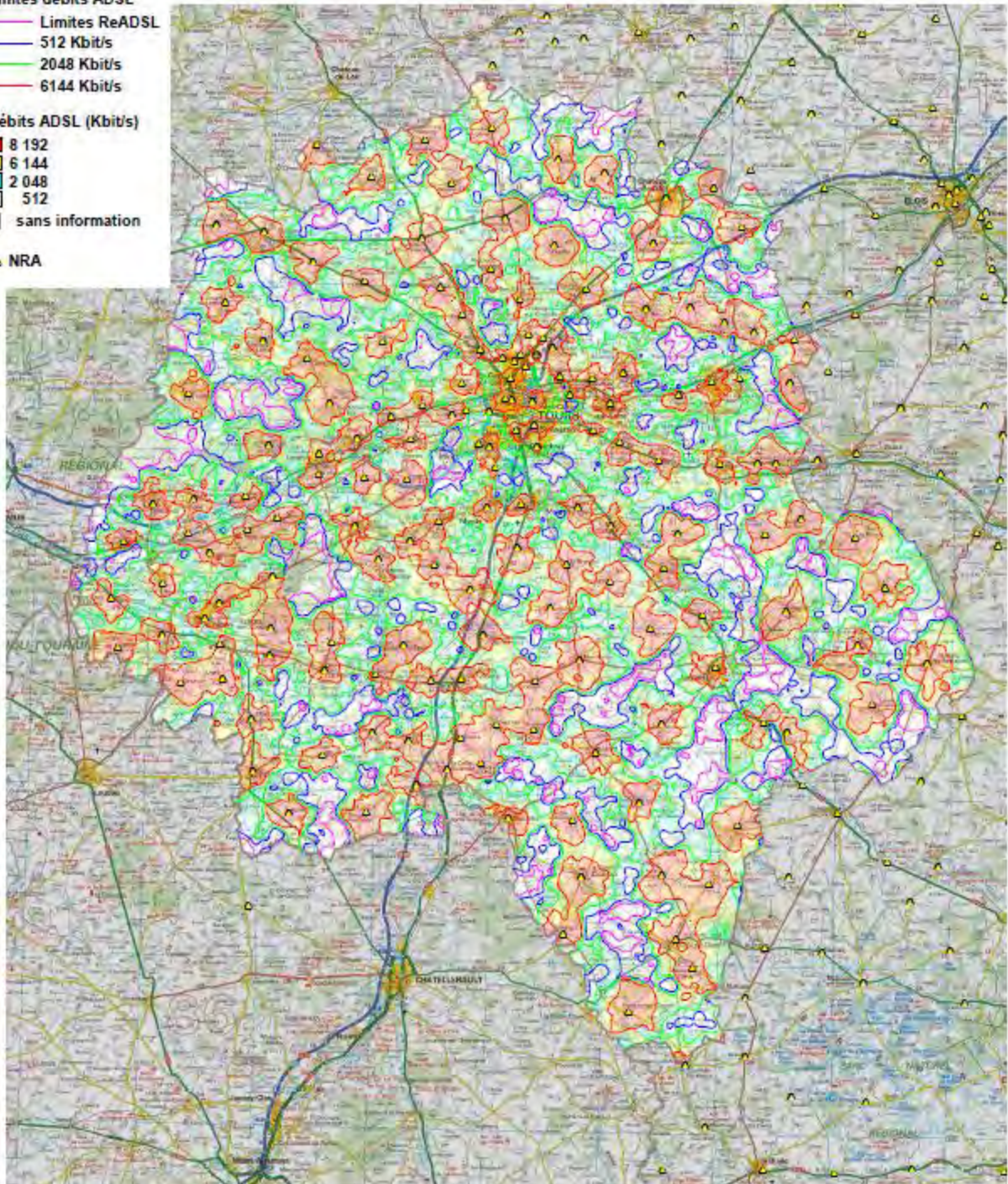
- 19 associations culturelles et de loisirs,
- 31 associations de sport,
- 12 associations dans le domaine social,
- 32 autres associations.

Chaque association organise ses temps forts, tout au long de l'année attirant ainsi un large public issu de l'ensemble des communes du canton. La plupart des associations fonctionnent de façon indépendante dans l'animation et la gestion de leurs activités. La commune les soutient soit par le biais d'une subvention annuelle, soit par des aides ponctuelles au moment de l'organisation de l'évènement.

Cartographie ADSL - DRE de la région Centre

Département de l'Indre-et-Loire - Janvier 2008

- Limites débits ADSL**
- Limites ReADSL
 - 512 Kbit/s
 - 2048 Kbit/s
 - 6144 Kbit/s
- Débits ADSL (Kbit/s)**
- 8 192
 - 6 144
 - 2 048
 - 512
 - sans information
- NRA



Fonds de carte
source IGN ©

Avertissement : cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL a de fortes probabilités d'être nu ou dégradé. Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répéteurs en technologie ADSL (débit max = 8Mbit/s).

4 LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE

4.1 UN PÔLE D'EMPLOI STABLE MAIS EN MUTATION

UN PÔLE D'EMPLOIS IMPORTANT QUI NE PROGRESSE PAS ENTRE 1999 ET 2008 ...

En 2008, Langeais abrite environ 2.100 emplois, soit 50% des emplois du canton et 31% de ceux de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest. Ces proportions sont plus faibles qu'en 1999 (respectivement 55% et 35%). Elles résultent d'un accroissement important de l'emploi dans le canton de Langeais hors ville centre (+ 436 emplois) tandis que cette dernière ne gagne que 13 emplois sur la dernière période intercensitaire. Globalement, la représentativité du canton de Langeais au sein de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest reste stable sur la dernière décennie (63% des emplois communautaires en 2008).

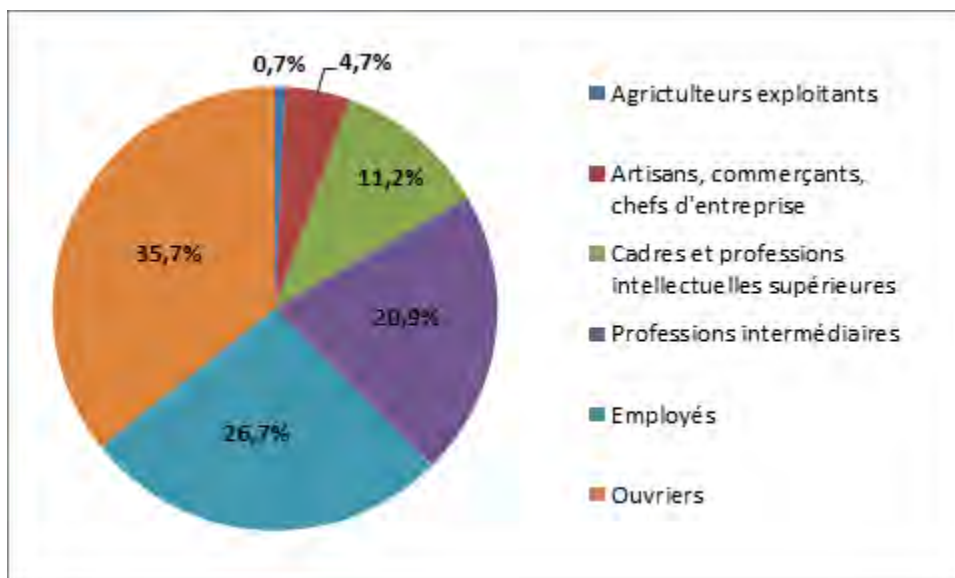
Les principaux employeurs de Langeais sont :

- Plastivaloire (fabrication de pièces en plastique) : 417 salariés,
- Somygel (production de champignons) : 124 salariés,
- Corolle (fabrication de poupées et panoplies) : 89 salariés,
- Serioplast (fabrication de flacons en plastique) : 88 salariés,
- Mairie (collectivité territoriale) : 82 salariés.

...MAIS QUI CONNAÎT DES MOUVEMENTS AU SEIN DE SES SECTEURS D'ACTIVITÉ

En 2008, les emplois implantés sur la commune de Langeais sont majoritairement à destination des ouvriers et des employés.

Répartition par catégorie socioprofessionnelle des emplois langeaisiens



Source : INSEE, 2008.

La stabilité du nombre d'emplois sur la période 1999-2008, s'accompagne d'un mouvement au sein des catégories socioprofessionnelles. Durant la dernière décennie, plus de 200 emplois ouvriers disparaissent, "compensés" par la création de postes d'employés, de cadres et professions intellectuelles supérieures. Au final, la part de ces deux catégories socioprofessionnelles progresse d'environ 50%.

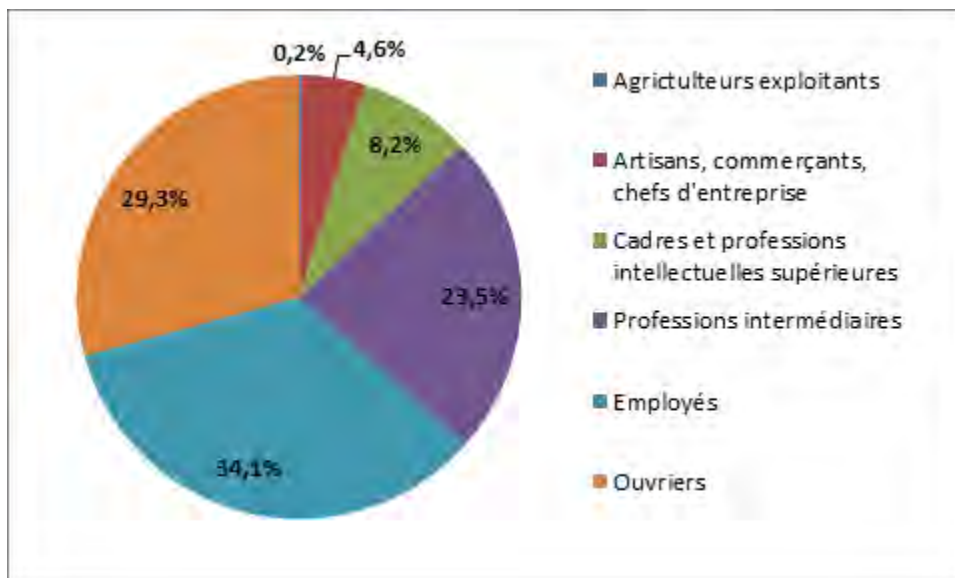
UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION ACTIVE QUI TEND À ACCROÎTRE LA PART DES EMPLOYÉS ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES

Les 15-64 ans, catégorie d'habitants étudiée pour appréhender la population active, sont environ 2.470 en 2008, à Langeais. Parmi ceux-ci, 75% sont des actifs. Ils sont près de 90% à détenir un emploi.

Durant la dernière décennie, le nombre d'actifs (de l'ordre de 1.740 en 1999) et le taux d'occupation de ces actifs¹ (84% en 1999) ont augmenté (respectivement + 6,8% et + 4,6%). Ainsi, le nombre et la part des chômeurs ont diminué.

En 2008, les actifs ayant un emploi occupent majoritairement des postes dédiés aux ouvriers et aux employés. L'évolution des dix dernières années tend à accroître la part des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que celle des employés (respectivement 7,1% et 17,8% en 1999).

Répartition par catégorie socioprofessionnelle des actifs occupés langeaisiens



Source : INSEE, 2008.

¹ Rapport entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'actifs.

BEAUCOUP D'EMPLOIS AU REGARD DU NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS

Le tableau ci-dessous illustre l'attractivité des territoires au regard de l'emploi, en comparant le nombre d'actifs résidant sur la zone géographique et le nombre d'emplois implantés sur ce même secteur.

Taux d'activité des différents territoires d'étude

	Nombre d'emplois	Actifs ayant un emploi	Taux d'activité
Langeais	2 027	1 645	1,23
Canton de Langeais	4 144	5 282	0,78
Communes limitrophes	1 866	3 162	0,59
CC Touraine Nord Ouest	6 620	9 296	0,71
Canton Château la Vallière	2 564	4 226	0,61
Canton d'Azay-le-Rideau	3 536	6 333	0,56

Source : INSEE, 2008.

Aux échelles du canton et de la communauté de communes, l'emploi se concentre à Langeais qui abrite plus d'emplois que d'actifs occupés. Autrement dit, la ville est attractive en matière d'emploi : des actifs ne résidant pas sur le territoire s'y rendent pour aller travailler.

Le fait que le volume d'emplois soit plus important que le volume d'actifs ne signifie pas pour autant que l'ensemble des actifs de la commune travaillent sur cette même commune. L'inadéquation possible au regard des secteurs d'activités et des qualifications peut être source de déplacement vers d'autres pôles d'activités.

4.2. DES ZONES D'ACTIVITÉS CONTRAINTES

L'activité économique est principalement concentrée dans deux zones dédiées situées l'une, les Brémonière localisée sur le plateau, l'autre les Nonains, installée dans le val inondable. Ces deux sites sont marqués par de fortes contraintes (accessibilité, risque d'inondation).

LA ZONE INDUSTRIELLE NORD : "LA BRÉMONIÈRE"

Créée en 1963, la zone industrielle Nord de Langeais occupe une superficie de 7 hectares. Elle est gérée par la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest.

Six établissements y sont installés :

- **Industrie :**

- Plastivoire (505 salariés au 30/09/2008,)
- Souchu.

- **BTP**

- Ets Cabrit (23 salariés au 31/12/2008),
- Ets Bossy Jérôme.

- **Services**

- Compagnie Générale des Eaux,
- équipement.

Cette zone qui comporte peu d'entreprises est le lieu d'implantation du plus gros employeur de la commune.

Sa localisation sur le plateau pose des problèmes d'accès et de gestion du trafic des poids lourds qui constituent un frein important au développement de l'activité industrielle. Et ce en l'absence d'un itinéraire permettant d'éviter le transit en centre-ville par la rue Rabelais.



LA ZONE D'ACTIVITÉS SUD "LES NONAINS"



Créée en 1968, la zone industrielle Sud de Langeais occupe une superficie de 32 hectares. Elle est gérée par la commune. Une vingtaine d'entreprises y sont installées :

• **Industries :**

- Servi-Doryl (98 salariés au 31/12/2007,)
- Serioplast/Langeais Bouteilles (84 salariés au 30/09/2008),
- Corolle (74 salariés au 31/12/2008),
- Somycel (140 salariés au 31/12/2008), enregistrée comme entreprise agricole,
- Oudin Menuiserie (16 salariés au 31/12/2007).

• **Commerces et services :**

- Contrôle technique,
- Point P,
- Carrefour Market et sa galerie marchande,
- Mr Bricolage,
- Roblès Pneus (11 salariés au 21/12/2007),
- Garage Vincent.

Cette zone est mixte : industrielle et commerciale. Les petites et moyennes entreprises se complètent et forment un pôle économique vivant. On constate globalement une forte présence de la plasturgie. Le caractère inondable du site interdit toute possibilité de développement de l'emprise spatiale de la zone d'activités.

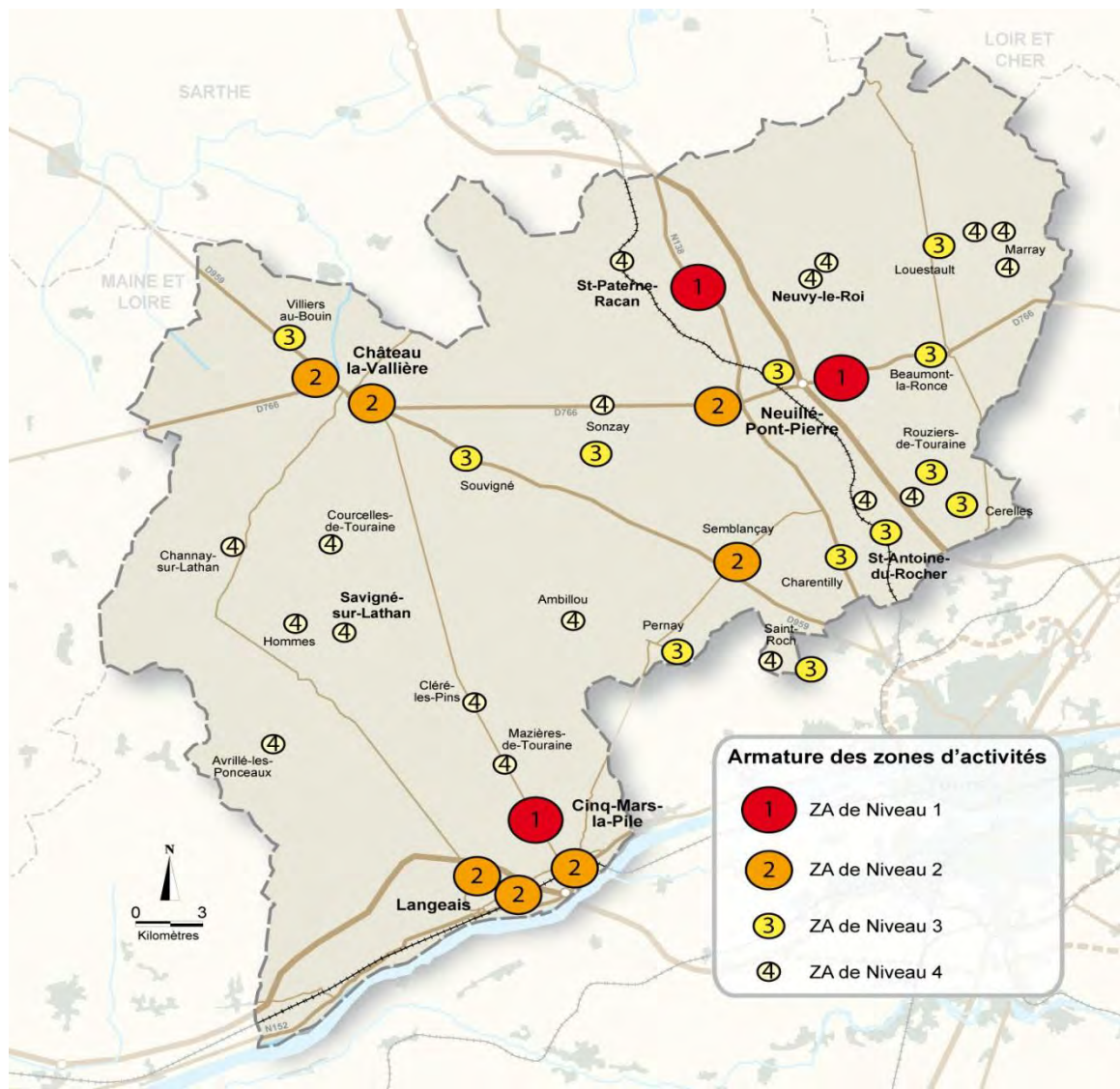
La question centrale reste celle du maintien d'un tissu économique tout en favorisant la diminution de la vulnérabilité des activités et des biens face au risque d'une inondation majeure.

HIÉRARCHISATION DES SITES D'ACTIVITÉS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Les réponses en termes de possibilités d'implantation sont par ailleurs apportées à l'échelon intercommunal avec la zone Activoire à Cinq-Mars-la-Pile qui est répertoriée dans le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine en tant que SITES D'INTÉRÊT RÉGIONAL OU DÉPARTEMENTAL.

Cette catégorie est notamment dédiée à l'accueil d'activités importantes (taille, besoins en foncier...) pouvant générer des flux de transport conséquents et nécessitant la présence de grandes infrastructures.

Toutefois, à l'échelle communale on constate une offre incomplète ne permettant notamment de répondre à des demandes d'implantation d'activités artisanales.



4.3 LANGEAIS UNE ÉTAPE TOURISTIQUE

UN POTENTIEL À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération tourangelle dans son ensemble constitue un maillon essentiel du développement touristique dans la région Centre, avec un nombre important d'équipements au rayonnement national mais aussi international.

Cette place prépondérante au sein de l'économie touristique de la région Centre est notamment due :

- ✓ à la présence des moyens d'accès (autoroute/TGV/aéroport) qui permettent à ce territoire de profiter, d'une part, de sa proximité avec Paris et, d'autre part, de sa localisation le long des grands axes transeuropéens,
- ✓ à l'inscription de sa façade ligérienne au patrimoine mondial de l'Unesco,
- ✓ au label "Ville et Pays d'Art et d'Histoire" qui représente un atout fondamental pour un large rayonnement,
- ✓ la Loire à vélo, circuit touristique doux qui traverse le territoire et qui s'inscrit au cœur d'un objectif à visée plus large du tourisme à vélo avec "l'eurovéloroute".

LANGEAIS UNE ÉTAPE TOURISTIQUE

Dans ce contexte Langeais constitue l'un des maillons de cette chaîne touristique.

Le territoire peut dans ce cadre s'appuyer sur ses nombreux atouts :

- ✓ son contexte géographique et paysagé de qualité avec :
 - la vallée de la Loire et de la Roumer,
 - les grands boisements de plateau et les clairières habitées,
- ✓ ses richesses naturelles avec ses quatre sites Natura 2000,
- ✓ son patrimoine bâti, avec son centre ancien et son château,
- ✓ la proximité de l'itinéraire la Loire à vélo.

LES INFRASTRUCTURES ET LES ACTIVITÉS

Hébergement et restauration

Langeais compte en hébergement :

- 3 hôtels de 0, 3 et 2 étoiles (24 chambres en tout),
- 5 chambres d'hôtes,
- 1 gîte,
- 2 autres locations de vacances,
- 1 camping (100 places).

Visites et loisirs

Le tourisme à Langeais s'appuie d'abord sur le château de Langeais qui se situe dans les 10 châteaux les plus fréquentés de la région Centre (Chenonceau, Chambord, Cheverny, Amboise, Blois, Villandry, Azay-le-Rideau, Chaumont-sur-Loire, Chinon, Langeais).

Le château maintient son attractivité grâce à des animations et l'ouverture du Parc de l'an mil.

Evolution de la fréquentation dans quelques monuments de la Région Centre

	2005	2006	2007	2008
Château de Langeais	81747	84748	98217	96629
Château de Chinon	101169	93497	93120	102920
Château de Valençay	91000	87472	81663	87915
Château d'Azay-le-Rideau	258004	253831	266376	274268

A cette offre majeure peuvent être associés :

- **la poterie** (XIX^e siècle) : faïence de Langeais, fabrication de briques d'argile qui constitue la spécialité artisanale langeaisienne. Aujourd'hui, il reste de cette tradition un marché des potiers (mi août) et un artisan témoin fabriquant des briques d'argile.
- **Les loisirs "nature"** avec notamment la proximité de la Loire à vélo, les activités équestres et la découverte des milieux naturels.

DES POINTS À CONFORTER

Un certain nombre de points de fragilité sont à traiter pour tirer un meilleur parti du potentiel existant. On peut citer :

- un accès sur la Loire peu évident,
- des activités thématiques mais une mise en réseau insuffisante, pas de produits "clé en main",
- une offre hôtelière incomplète.

Cependant, le fait de ne pas compter de grand hôtel avec une capacité d'une vingtaine de chambres, peut être un frein pour les voyages organisés. Pour comparaison :

- à Valençay (2.600 habitants, 82.915 visiteurs au château) on compte 2 hôtels (2 étoiles) de 10 et 54 chambres et un camping de 50 places,
 - à Sainte-Maure-de-Touraine (commune peu touristique), on compte 3 hôtels (1, 2 et 3 étoiles) de 9, 11 et 29 chambres et un camping de 66 places,
 - à Azay-le-Rideau (3.337 habitants et 274.168 visiteurs au château), on compte 4 hôtels (2 et 3 étoiles) de 27, 15, 24 et 27 et un camping de 263 places,
 - à Bléré (commune non touristique), on compte 1 hôtel (2 étoiles) de 12 chambres et un camping de 270 places.
- un projet global touristique qui doit s'affirmer.

5. LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

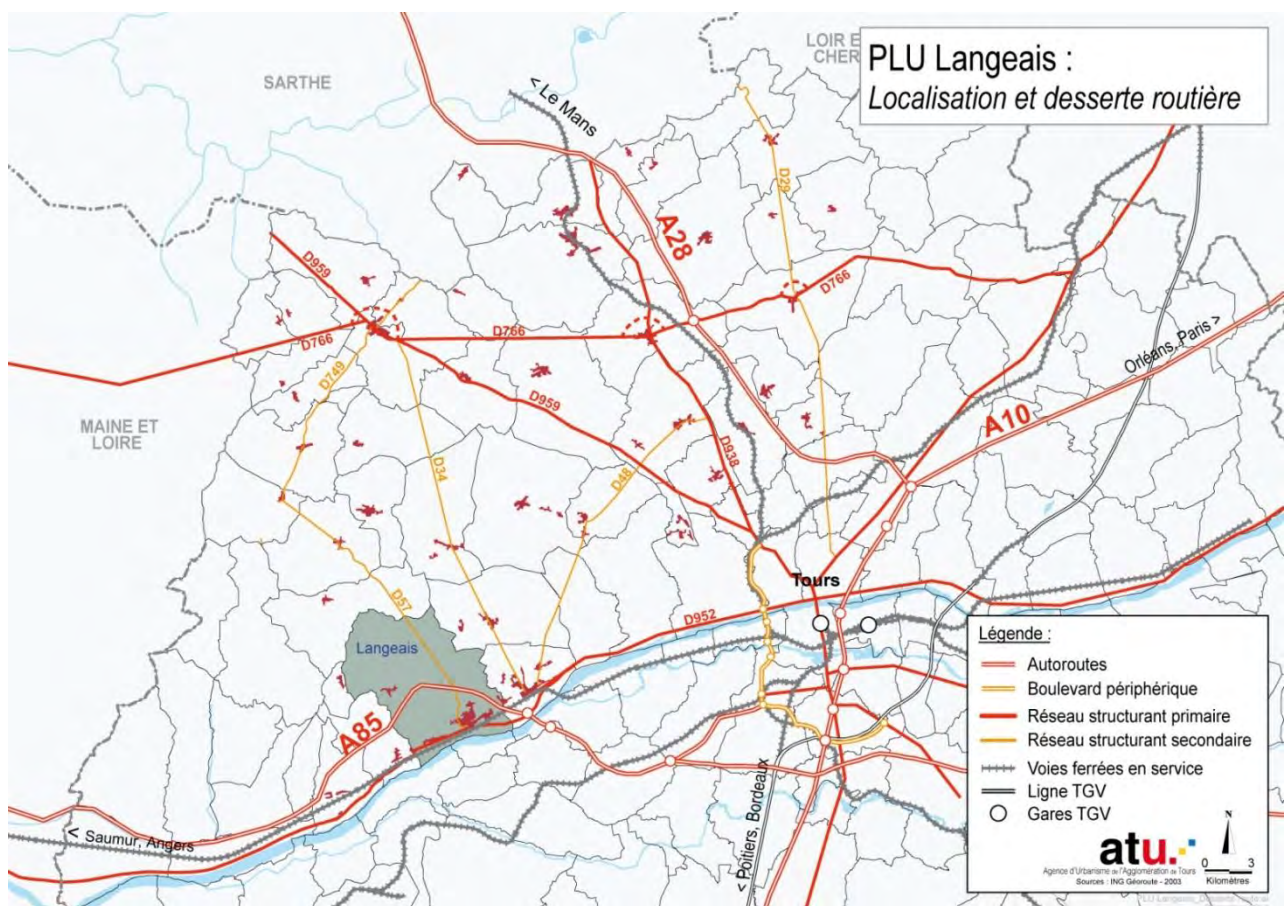
5.1 DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS QUI CONTRIBUENT LARGEMENT À L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL

UN RÉSEAU ROUTIER DE PREMIER ORDRE

Située à l'Ouest de l'agglomération tourangelle, la commune de Langeais est irriguée par deux principales infrastructures routières :

- **L'A85** : ouverte en 2007, l'A85 est l'autoroute de liaison entre les agglomérations du grand Ouest de la France (Angers, Nantes, Saint-Nazaire) et le centre du pays (A71 qui permet de rejoindre Clermont-Ferrand, puis la région Rhône-Alpes et le sud de la France). L'échangeur situé sur la commune de Cinq-Mars-la-Pile est le dernier échangeur gratuit avant la barrière de péage de Restigné, si bien que la section entre Langeais et Tours est gratuite.
- **La RD952** : l'ancienne route nationale 152 longe la Loire d'Angers à Orléans. Son tracé se situe en grande partie sur la digue du fleuve. La RD952 traverse Langeais au Sud, et permet de rejoindre l'agglomération tourangelle par la rive Est de la Loire.

La RD57 fait la liaison entre la ville historique en bord de Loire et les quartiers et communes situés sur le plateau.



DES VOIRIES URBAINES QUI CONVERGENT VERS LE CENTRE HISTORIQUE

Au sein de la commune, les voiries convergent vers le centre historique, notamment les trois routes départementales qui assurent les liaisons avec les communes voisines (RD953 vers Cinq-Mars-la-Pile, RD15 vers Mazières-de-Touraine et RD57 vers Hommes). La RD57 traverse la Loire pour faire le lien avec Lignéres de Touraine, la Chapelle-aux-Naux, Bréhémont). Il s'agit de l'unique traversée du fleuve qui se situe sur le territoire communal.

Ce schéma de voiries entraîne un passage obligé des trafics de liaison entre la vallée et le plateau dans la partie historique de la commune. Les flux entre l'A85 et les quartiers du plateau de Langeais transitent par le centre de la commune.

Sur le plateau c'est l'avenue des Mistrais et son prolongement sur le quartier de Haussepied qui constituent l'axe urbain structurant à partir duquel se raccroche le réseau de dessertes internes des quartiers.

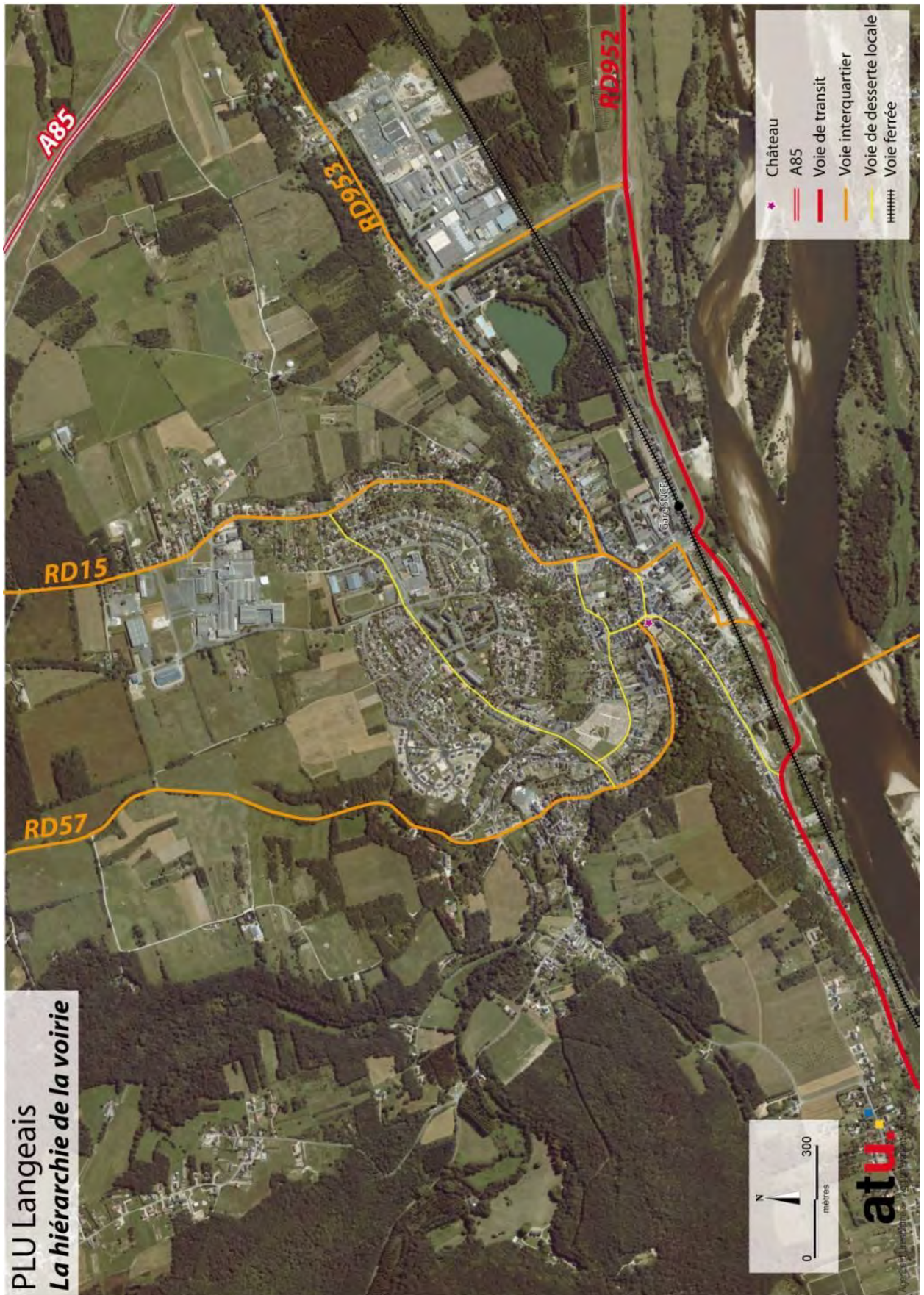
D'une manière générale, ce réseau de voiries qui mêle voie ferrée, route et autoroute constitue un atout majeur du contexte communal et local. Il n'est toutefois pas sans inconvénients en raison des nuisances induites et de la mise en place des infrastructures dans un contexte topographique, urbain et paysager contraint.

Les périodes récentes marquent de ce point de vue une étape importante, tant au regard de la mise en place de l'autoroute A85 et de son point d'échange, que de la restructuration du maillage de voiries, et ce en front de Loire (réorganisation des points de passage de la voie ferrée et de l'accès au centre-ville et à la gare ferroviaire).

Le renouvellement et les extensions urbaines envisagées en vue d'affirmer Langeais en tant que pôle structurant du Nord-Ouest tourangeau doivent s'accompagner d'une approche globale sur la gestion des modes et des pratiques de déplacements. Plusieurs axes de réflexion sont à prendre en compte :

- le renforcement du réseau viaire afin, à terme, d'opérer une desserte efficace des quartiers sans concentrer de manière excessive les flux,
- la valorisation conjointe de l'usage des transports en commun et des déplacements doux (piétons cycles) qui constitue le second volet majeur d'un développement urbain affirmé mais plus économe en consommation d'espace et d'énergie. Il suppose conjointement des extensions urbaines au plus proche de l'espace urbain existant, de son centre et des ses pôles d'équipements, d'échange et d'animation et le développement de réelles continuités piétonnes et cyclables, d'usage aisé et sécurisé.

La praticabilité des déplacements des personnes handicapées s'inscrit dans la même démarche et suppose la poursuite des réflexions et actions d'aménagement menées sur les espaces publics.



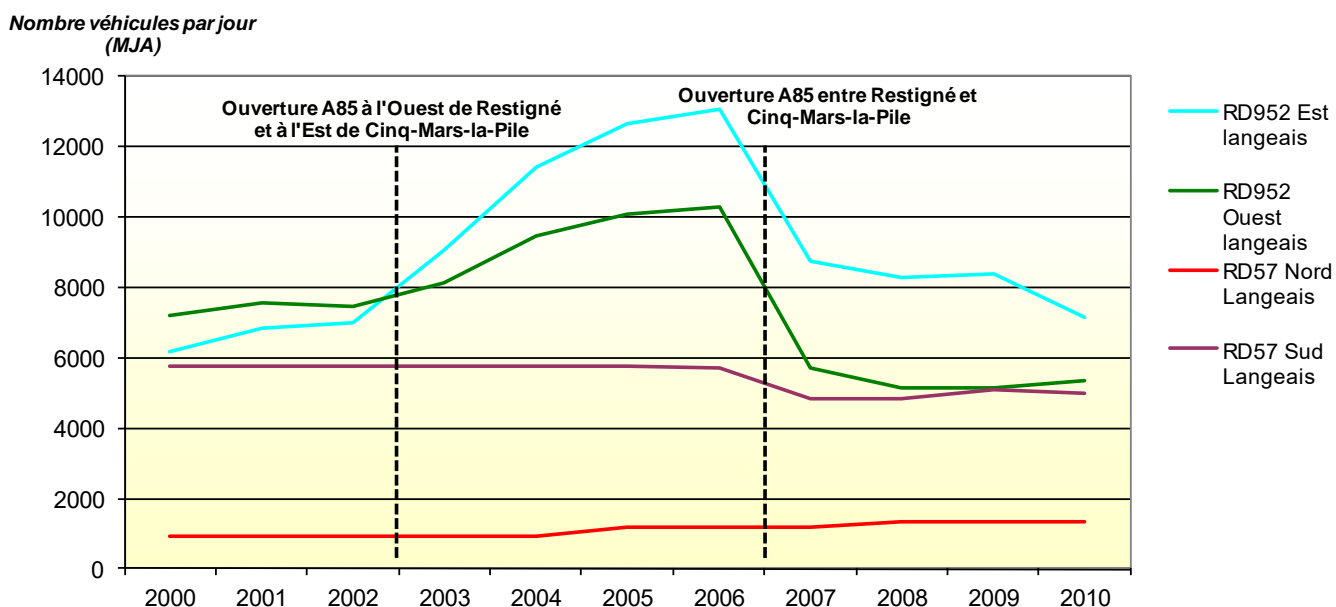
PLU Langeais
La hiérarchie de la voirie

UNE RELATION ÉTROITE ENTRE OUVERTURE DE L’A85 ET NIVEAUX DE TRAFICS SUR LA RD952

Deux infrastructures routières font l’objet de comptages de trafics réguliers : la RD952 et la RD57. En tant qu’ancienne route nationale, et surtout voie de liaison "historique" entre Langeais et Saumur, la RD952 est la plus fréquentée. L’ouverture progressive des sections de l’A85 a produit deux phénomènes en 10 ans :

- une augmentation du trafic sur la RD952 suite à l’ouverture en 2002 des sections à l’Est et à l’Ouest de Langeais : la ville s’est ainsi retrouvée cernée par deux sections autoroutières, dont la RD952 faisait la jonction. Les véhicules empruntant l’A85 n’avaient pas d’autres choix que d’utiliser l’ancienne route nationale,
- une diminution du trafic sur la RD952 à partir de 2007, suite à l’ouverture de la dernière section de l’A85 : sa mise en service a permis de retrouver les niveaux de trafic d’avant 2002 sur la RD952, voire même un niveau légèrement inférieur à l’Ouest de Langeais.

Evolution des trafics routiers à Langeais, de 2000 à 2010



STRUCTURE VIAIRE ET CIRCULATION

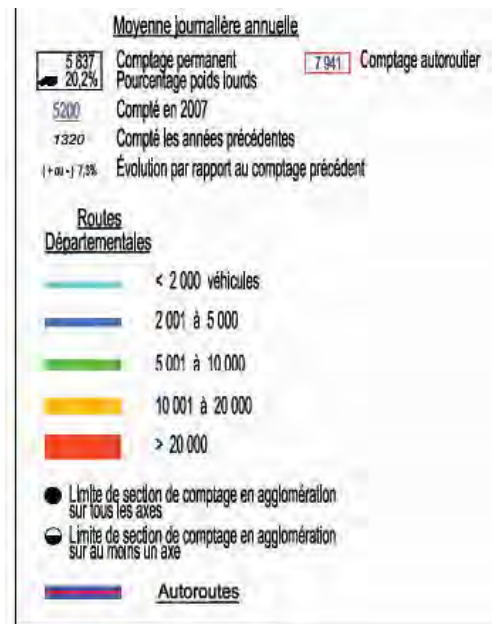
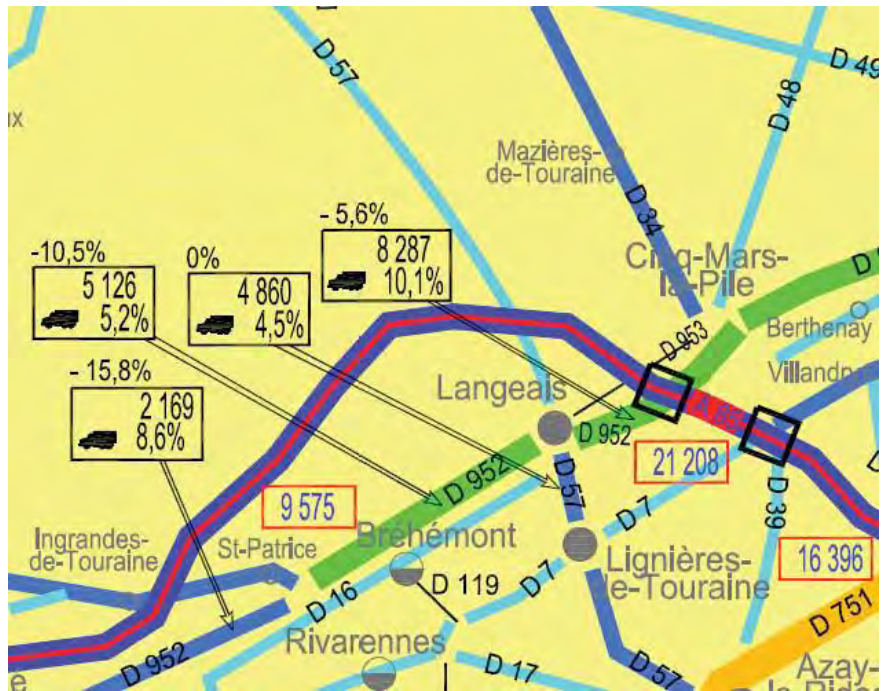
Le trafic routier principal

Le trafic routier principal se localise essentiellement sur les abords de la RD952 qui longe les bords de Loire, avec un trafic compris entre 5.001 et 10.000 véhicules/jour,

- La RD57 supporte un trafic de moins de 2.000 véhicules/jour.
- L'autoroute A85 supporte un trafic de 7.719 véhicules/jour en 2007 sur la portion Bourgueil-Tours.

Le trafic routier des différents axes (RD953, RD15, RD952, RD57) présents sur la commune de Langeais (Source : CG37) :

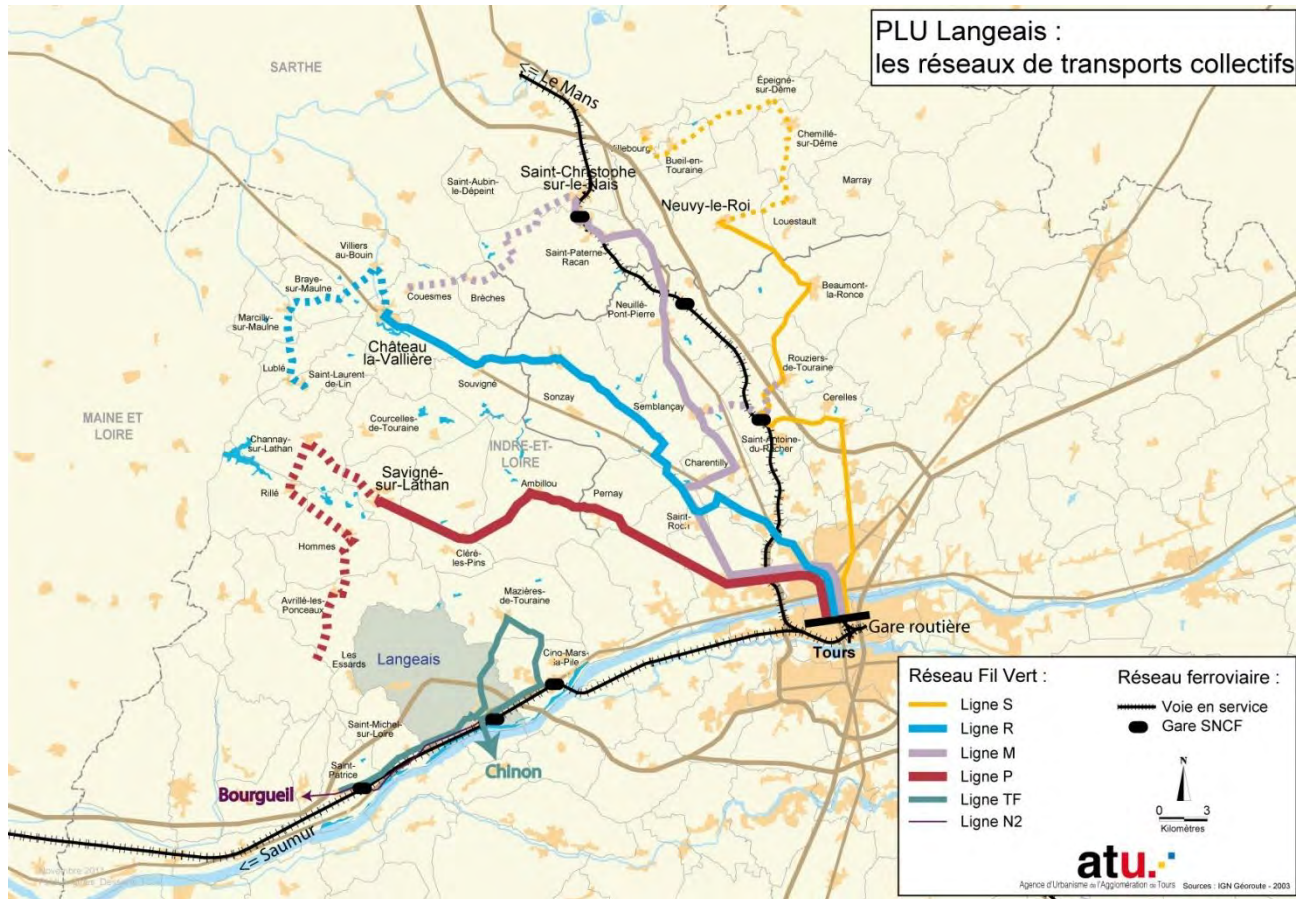
- RD953 (route de Tours) au PR 53+850, 4447 VL/j avec 385 PL/j
- RD15 au PR0 au niveau du n° 59 rue des Mistrais, en 2009, 2036 VL/j et 75 PL/j
- RD15 au PR 36+630 en 2008, 826 VL/j et 57 PL/j
- RD952 au PR 54+500 en 2008 (voir carte) 8287 VL/j et 10.1% PL
- RD952 au PR 59+970 en 2008 (voir carte) 5126 VL/j et 5.2% PL
- RD57 au sud du pont de Langeais au PR 28+200 en 2008 (voir carte) 4860 VL/j et 4.5% PL/j
- RD 7 au PR 31+500 en direction de Hommes, 684 VL/j et 14 PL/j



C.G. 37, D.I.T, Service Infrastructures.

5.2 UNE DESERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS ATTRACTIVE UNIQUEMENT PAR LE TRAIN

L'offre en transports collectifs sur la commune de Langeais relève principalement du train. Le réseau Fil Vert ne propose aucune liaison directe vers Tours. Ce réseau relie Langeais uniquement vers Bourgueil et vers Chinon.



Langeais se situe sur la ligne ferroviaire Tours/Saumur/Angers/Nantes, une voie double électrifiée au 25.000 Volts. Cette ligne voit circuler trois types de trafics :

- TGV (à vitesse réduite),
- Interloire/TER,
- marchandises.

Seuls les trains régionaux s'arrêtent en gare de Langeais. Ils permettent aux habitants de rejoindre la gare de Tours en 15 minutes, soit un temps de transport compétitif à celui effectué en voiture (surtout aux heures de pointe).

Avec une dizaine de services par sens et par jour de semaine, l'offre commence à être intéressante pour les habitants qui doivent se rendre régulièrement à Tours et à Saumur. Toutefois, elle n'est pas encore cadencée, ce qui implique une répartition des services déséquilibrée sur la journée et des horaires difficilement mémorisables.

*Nombre d'arrêts en gare de Langeais, avant la mise en place du cadencement en décembre 2011
(en journée de base de semaine)*

	Tours vers Saumur	Saumur vers Tours
Trains	11	9
Cars	1	1
Total	12	10

A partir de décembre 2011, l'offre cadencée devrait proposer le même nombre d'arrêts en gare de Langeais. Les voyageurs gagneront sur la lisibilité des horaires, même si le principe du cadencement (un passage régulier des trains aux mêmes minutes de chaque heure) n'est pas tout à fait respecté.



Trafic SNCF

Nombre de voyages sur la ligne Tours-Saumur ainsi que le cumul du nombre de voyageurs sur ce tronçon. Nous ne disposons pas encore des données au départ de la gare de Langeais. (Source : SNCF)

Voyages	Septembre 2008	Septembre 2009	Evolution	Cumul 2008	Cumul 2009	Evolution
Billets	59 766	61 865	3.5%	525 195	551 912	5.1%
AT	14 666	15 000	2.3%	110 385	118 922	7.7%
AEEA	16 405	16 663	1.4%	110 421	113 877	3.1%
ABOS	3 438	4 016	16.8%	26 485	30 181	14%
Total	94 275	97 514	3.4%	772 486	814 892	5.5%

446 abonnés (abonnements scolaires/étudiants/salariés) utilisent le train au départ de Langeais avec une grande majorité des trajets en direction de Tours.

- Langeais/Tours : 406 abonnés,
- Langeais/Saint-Pierre-des-Corps : 12 abonnés,
- Langeais/Saumur : 6 abonnés...

Le réseau Fil Vert est beaucoup moins attractif pour les habitants que ne peut être le train. Les lignes reliant Langeais à Bourgueil d'une part, et à Chinon, d'autre part, proposent des horaires mieux

adaptées aux scolaires. C'est principalement le cas pour la ligne N2 (Bourgueil/Langeais), qui dessert par ailleurs le collège.

Desserte de la commune par le réseau Fil Vert

	Type desserte
Ligne N2 (Bourgueil / Langeais)	Arrêt "Collège". 1 service le matin vers Langeais et 1 en fin de journée vers Bourgueil (en jour de semaine)
Ligne TF (Chinon / Langeais / Saint-Patrice)	Arrêt "Kiosque" et le "Cueilleminault n°58". 4 arrêts par sens en jour de semaine.

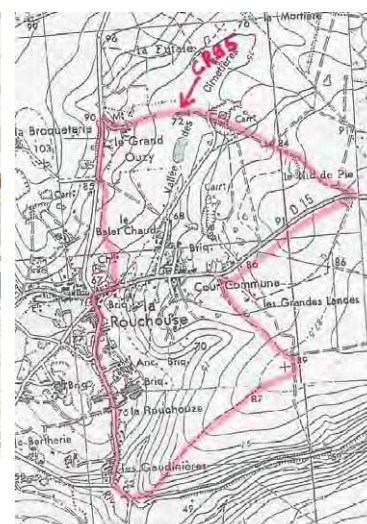
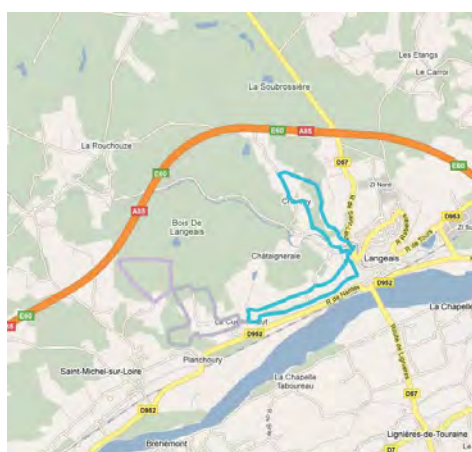
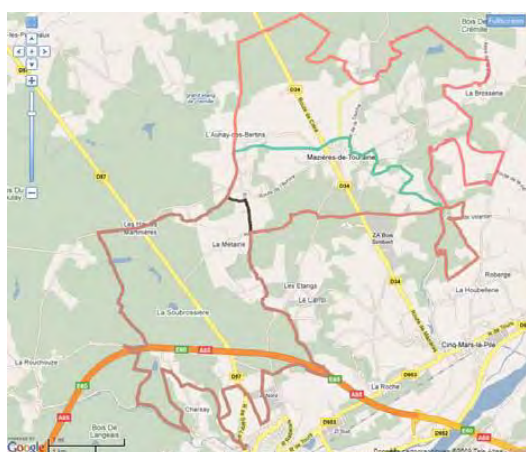
5.3 LES DÉPLACEMENTS PIÉTONS/VÉLOS

DANS LES ESPACES URBANISÉS

Il n'existe pas un véritable réseau continu dédié aux circulations douces. Toutefois, la configuration du centre-ville, espace rétracté et dense, ainsi que la qualité du traitement de l'espace public permettent sur certaines sections des pratiques apaisées de la voirie pour les piétons et les vélos. Par ailleurs, il existe des circuits dédiés notamment entre le centre et le plateau par la partie Sud du quartier des Mistrais. Enfin, la ville projette divers aménagements destinés à favoriser les pratiques de déplacements non polluantes notamment le long de la RD957, entre la ville et la Loire, entre le plateau et la vallée de la Roumer.

LES CHEMINS ET SENTIERS

La commune de Langeais présente sur son territoire de nombreux chemins de randonnées pédestres et cyclables surtout localisés sur le plateau forestier, mais également en bord de Loire. Ces cheminements permettent de découvrir, sous l'angle naturel, la richesse écologique et faunistique de la commune mais également sa valeur patrimoniale (habitat tourangeau, histoire...).



5.4 LES MIGRATIONS ALTERNANTES

L'évolution des migrations domicile/travail est un élément explicatif des phénomènes de polarisation des territoires. Une commune qui possède un nombre d'emplois important rayonne le plus souvent sur un espace qui dépasse largement les limites communales, ce qui a des conséquences sur le fonctionnement urbain global (déplacements, fonctionnement des équipements, activité commerciale, répartition de l'habitat, ...).

Analyser les déplacements par la seule entrée des migrations alternantes serait trop limité ; on constate aujourd'hui dans toutes les agglomérations françaises que la part des déplacements domicile/travail est en diminution dans le volume total des déplacements, au bénéfice des motifs loisirs et achats. Néanmoins, les caractéristiques des migrations alternantes (horaires, modes, itinéraires,...) entraînent un certain nombre de conséquences sur l'ensemble des autres déplacements :

- le mode de transport utilisé pour se rendre au travail est souvent celui qui sert pour les autres motifs,
- l'itinéraire choisi entre le domicile et le travail conditionne largement la fréquentation de tel équipement, tel commerce, ...

Globalement, les Langeaisiens sont moins nombreux à travailler sur leur commune en 2008 (574 habitants ; 27% des actifs occupés) par rapport à 1999 (775 habitants ; 53% des actifs occupés).

PRINCIPALES SORTIES

1999

Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Langeais : 775.

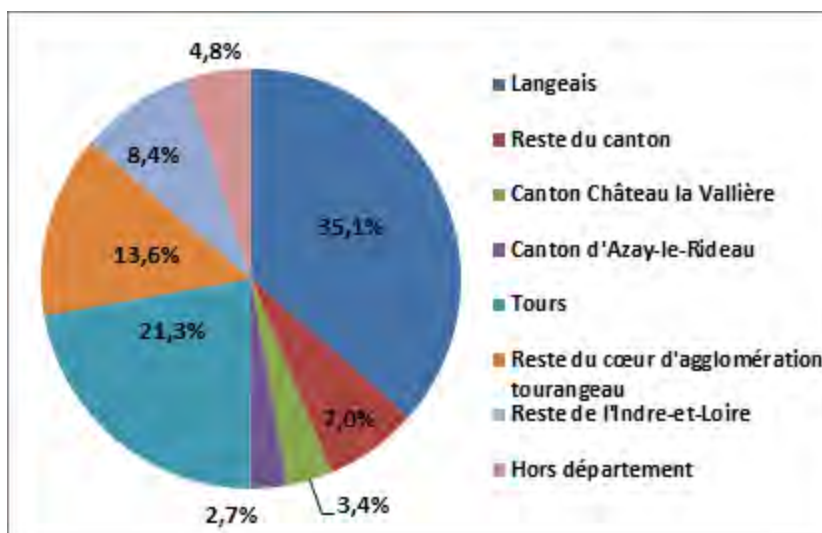
Nombre de sorties : 692 (47% des actifs habitant la commune).

2008

Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Langeais en 2008 : 574.

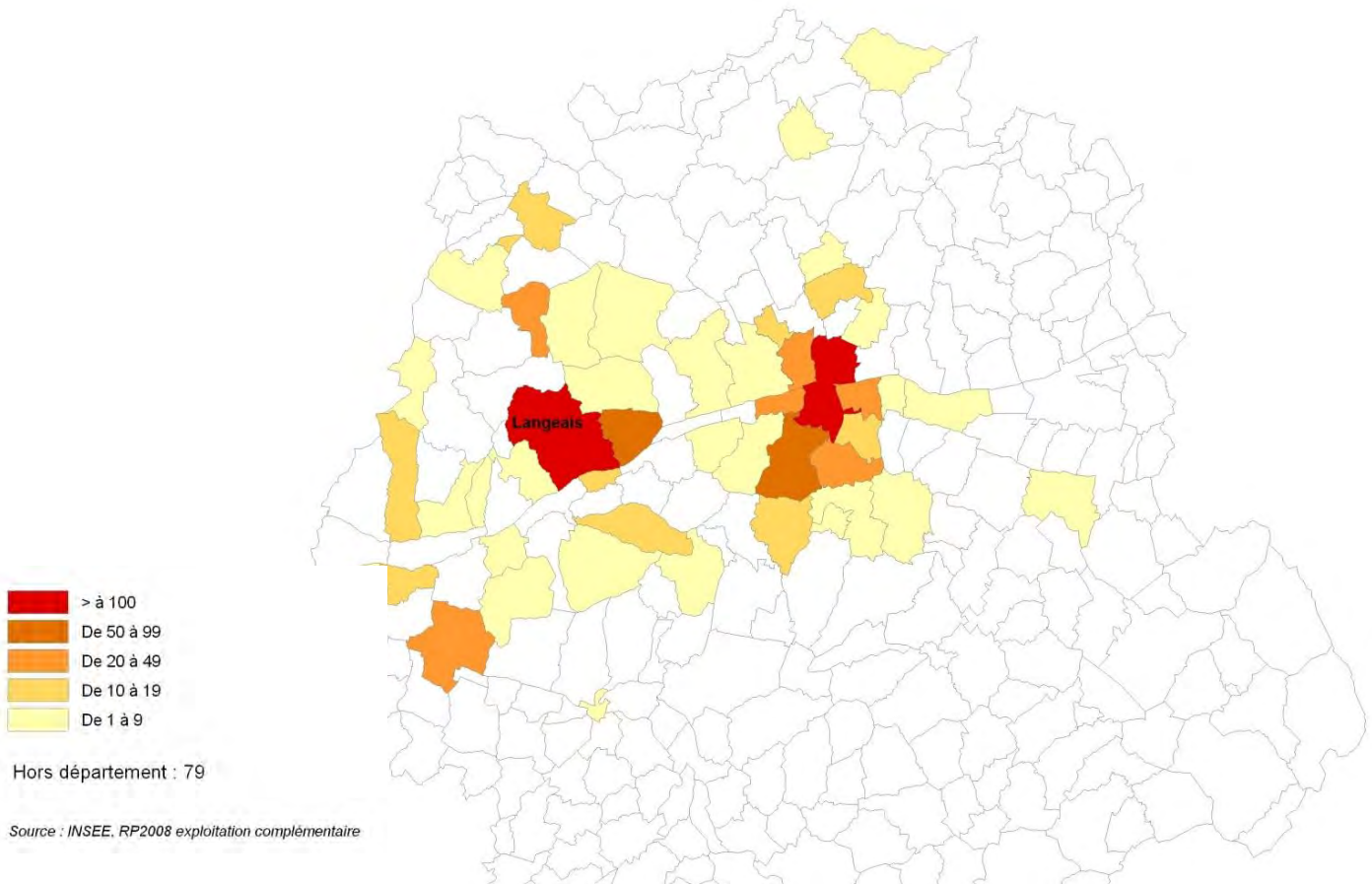
Nombre de sorties : 1.062 (65% des actifs habitant la commune).

Les actifs habitant à Langeais sont un peu plus d'un tiers à ne pas quitter leur commune de résidence pour aller travailler. Ceux qui se rendent dans une autre ville pour exercer leur profession vont majoritairement à Tours (21%).



Lieu de travail des actifs résidant à Langeais

Communes dans lesquelles travaillent les habitants de Langeais



Lieu de travail des actifs habitant à Langeais

	1999		2008	
	Nb	%	Nb	%
Langeais	775	52,8%	574	35,1%
Canton sans Langeais	117	8,0%	115	7,0%
Canton Château la Vallière	26	1,8%	55	3,4%
Canton d'Azay-le-Rideau	67	4,6%	44	2,7%
SCoT	324	22,1%	665	40,7%
Reste de l'Indre-et-Loire	96	6,5%	103	6,3%
Hors département	62	4,2%	79	4,8%
Ensemble des actifs occupés résidant à Langeais	1.467	100,0%	1.636	100,0%

En 2008, la proportion des actifs résidant à Langeais et y travaillant est nettement moins importante qu'en 2009 (baisse d'un tiers). Cette évolution s'est faite au profit du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle : la part des actifs de Langeais y exerçant leur emploi augment de 19 points pour atteindre 41%. Cette évolution s'explique par l'attrait des communes de Tours et Joué lès Tours qui regroupent à elles seules 26,4% des sorties en 2008 (13,4% en 1999).

PRINCIPALES ENTRÉES

1999

Nombre d'emplois à Langeais : 2.090.

Nombre d'entrées : 1.393 (67% des emplois de la commune).

2008

Nombre d'emplois à Langeais : 2.103.

Nombre d'entrées : 1.529 (73% des emplois de la commune).

Les actifs qui viennent travailler à Langeais effectuent, pour un tiers d'entre eux, un trajet relativement court : ils sont plus de 30% à résider sur le canton de Langeais.

Par ailleurs, ils sont plus de 40% à habiter en dehors de la communauté de communes Touraine Nord-Ouest et du SCoT de l'agglomération tourangelle.

Lieu de résidence des actifs travaillant à Langeais et n'y habitant pas

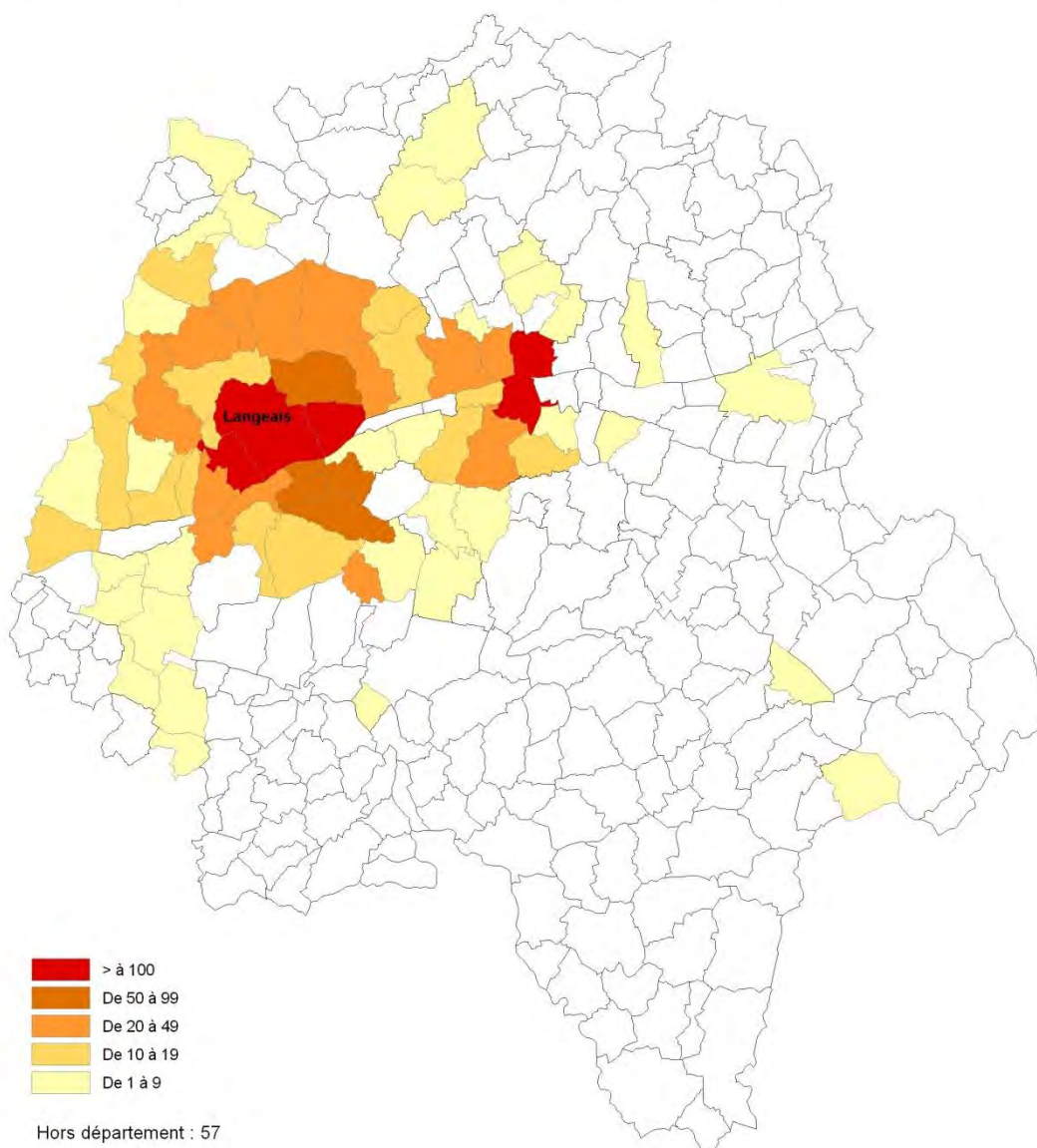
	1999	
	Nb	%
Langeais	775	35,7%
Canton sans Langeais	400	18,5%
Canton Château la Vallière	81	3,7%
Canton d'Azay-le-Rideau	345	15,9%
SCoT	346	16,0%
Reste de l'Indre-et-Loire	166	7,7%
Hors département	55	2,5%
Ensemble des emplois à Langeais	2.168	100,0%

	2008	
	Nb	%
Langeais	574	27,3%
Canton sans Langeais	458	21,8%
Canton Château la Vallière	134	6,4%
Canton d'Azay-le-Rideau	363	17,3%
SCoT	329	15,6%
Reste de l'Indre-et-Loire	188	8,9%
Hors département	57	2,7%
Ensemble des emplois à Langeais	2.103	100,0%

Du fait que les Langeaisiens sont de plus en plus nombreux à travailler sur le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle, les emplois de la commune sont de moins en moins occupés par ses habitants : baisse de plus de 8 points, soit une proportion diminuée d'un quart.

Cette évolution se fait au bénéfice de communes relativement proches, puisque quasi exclusivement au sein de la communauté de communes Touraine Nord-Ouest.

Communes de résidence des personnes qui travaillent à Langeais



Source : INSEE, RP2008 exploitation complémentaire

Si l'on s'intéresse aux caractéristiques socioprofessionnelles des migrants, on s'aperçoit que la majorité des entrants et des sortants sont des employés et des ouvriers. Toutefois, les ouvriers sont plus nombreux à venir sur le territoire pour exercer leur activité professionnelle ; le rapport s'inverse pour ce qui est des employés.

Catégories socioprofessionnelles des actifs changeant de commune pour exercer leur emploi

	Actifs venant travailler à Langeais	Actifs quittant la commune pour travailler
Artisans, commerçants	2,6 %	1,5 %
Cadres, prof. intellectuelles sup	12,5 %	8,6 %
Prof. intermédiaires	22,3 %	26,9 %
Employés	23,3 %	33,2 %
Ouvriers	38,5 %	29,9 %

Source : INSEE, 2008.

MODES DE DÉPLACEMENT

Plus de 85% des personnes qui changent de commune pour travailler utilisent leur voiture. Une faible part d'entre elles a recours aux transports en commun (6%). Si l'on compare les comportements des entrants et des sortants, on constate que la quasi totalité des personnes qui viennent travailler à Langeais utilise leur voiture. Les sortants ont pour plus de 10% d'entre eux recours aux transports en commun. Ceux qui vivent et exercent leur activité professionnelle à Langeais se rendent sur leur lieu de travail en voiture pour 56% d'entre eux et à pied pour 25%.

Ces caractéristiques posent de nombreuses questions en matière de ville durable. Elles interpellent notamment les problématiques de la pollution atmosphérique et du coût des transports pour les ménages.

CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION URBAINE

1. L'ORGANISATION DE L'ESPACE URBAIN

1.1. DES MODES D'IMPLANTATION GUIDÉS PAR LA GÉOGRAPHIE ET L'HISTOIRE

Le territoire communal de Langeais constitue une vaste étendue sur laquelle se répartissent des entités bâties principalement implantées sur la moitié Sud de la commune.

On distingue plusieurs modes d'implantation qui correspondent aux différentes périodes de construction de la ville.

La confluence Loire/Roumer détermine un ensemble de vallées et vallons qui facilitent les liaisons et continuités entre la Loire (*voie de passage et d'échanges majeure*) et le plateau et qui dessinent autant d'éperons dominant et surveillant les voies de passage. Il n'en fallait pas plus pour favoriser tôt l'installation humaine puis le développement urbain, d'autant que le coteau offre également d'appréciables facilités (*matériaux de construction, abris troglodytiques, sources en pied de coteau*).

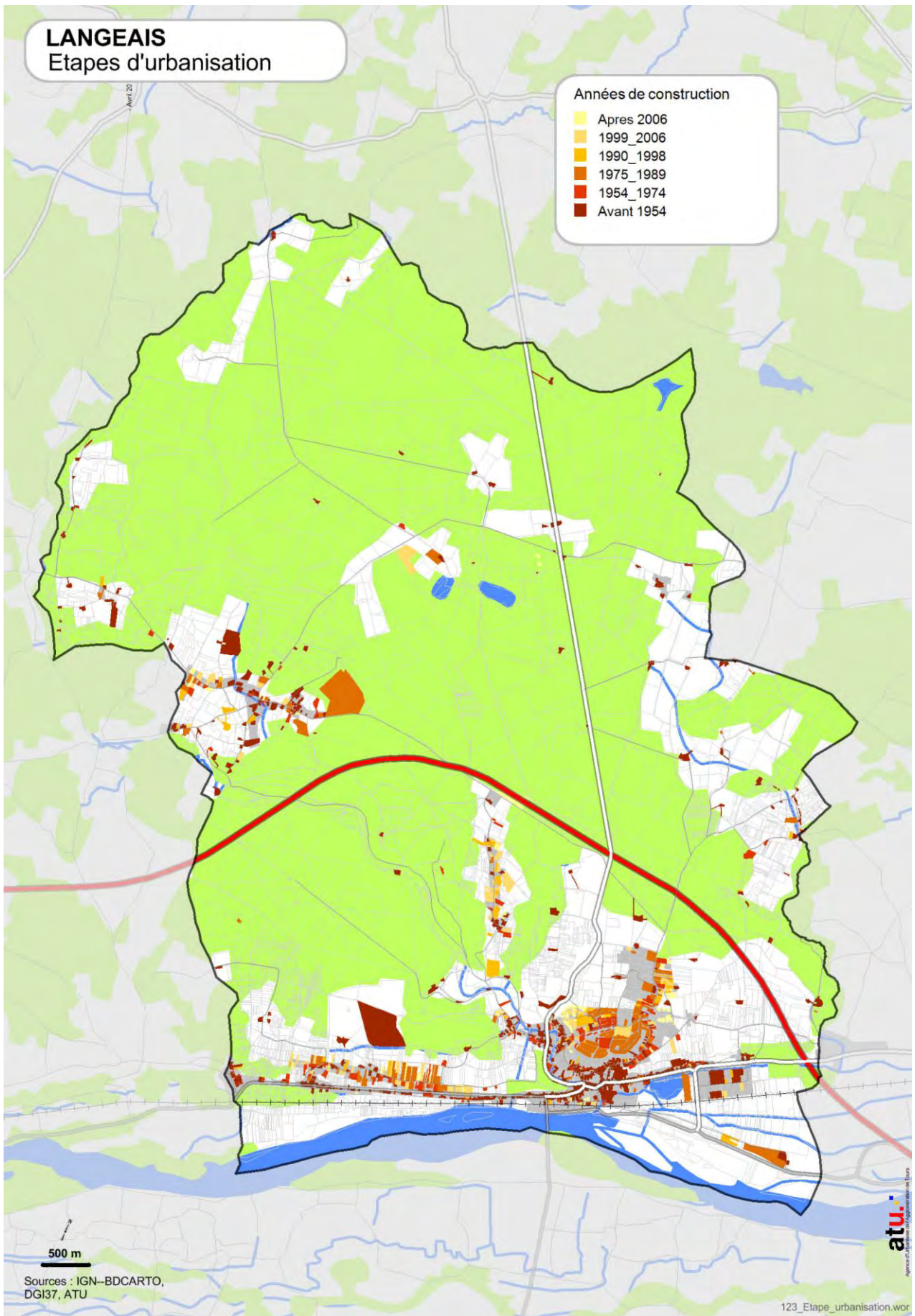
L'importance des atouts du site n'est pas sans contraintes : les vallées et vallons sont étroits et le val de Loire plus large, reste inondable ; le coteau protecteur et dispensateur de matériaux est également fragile. Surtout la vigueur du relief et le dessin des vallées ont favorisé une extension très linéaire du bâti et rendu difficile l'installation des infrastructures successives, nécessaires au développement économique et urbain. Le cas de la voie ferrée est de ce point de vue exemplaire, dans la mesure où pour trouver un tracé régulier et une desserte efficace, le fuseau ferroviaire a dû emprunter les rives du fleuve en coupant la ville de la Loire et en bouleversant l'organisation urbaine et sa perception.



Source : IGN géoportail ↑



↑ Source : carte de Cassini - site internet des archives départementales d'Indre et Loire





LA VILLE DANS LA VALLÉE

Une structure urbaine organisée à partir de deux axes majeurs :

Située à l'embouchure de la vallée de la Roumer sur la Loire, la structure urbaine se compose autour de deux axes majeurs :

- un axe naturel orienté NO/SE s'appuyant sur la vallée de la Roumer et son ruisseau, se prolongeant en bordure de Loire pour aboutir au lac et aux équipements de loisirs,
- un axe urbain orienté SO/NE issu de l'organisation dense du bâti en pied de coteau face à la Loire, se prolongeant le long de la RD15 en suivant la ligne de talweg.

Un îlot constitue le point d'intersection de ces deux axes. Construit en périphérie, il offre un vaste espace central paysager caractérisé par la présence de jardins et de la Roumer.

Le centre ancien

Au niveau du bourg, le fleuve en se rapprochant du coteau n'a laissé qu'une place réduite à l'urbanisation. C'est le site originel de construction de la ville organisée autour du château et de l'église. Elle s'est étendue par la suite dans la vallée de la Roumer vers l'intérieur des terres ("St Laurent et le Culevaux") et de part et d'autre en pied de coteau.

Cette structure bâtie ancienne, resserrée et dense, s'établit sur un parcellaire sur étroit, traduisant à la fois un espace constructible faible et une contrainte topographique marquée.

Ce type d'implantation, qui tire parti des éléments naturels, construit une grande partie de l'image urbaine de Langeais. A une échelle plus réduite, les hameaux des Étangs et de Planchoury utilisent cette configuration.

La présence forte du coteau boisé, souligné par les bandes bâties, offre un paysage d'ensemble de grande qualité. Le caractère protégé et intime, parfois pittoresque, de ces espaces est lié au rapport très étroit qu'entretiennent les constructions avec le paysage naturel qui délimite clairement le territoire.

Les extensions contemporaines

Les développements contemporains se sont principalement organisés dans la partie Est de la ville :

- autour du quartier de la gare,
- à travers les aménagements des sites de loisirs (lac),
- avec la réalisation de la zone d'activités des Nonains,
- à la remontée du vallon de la RD 15.

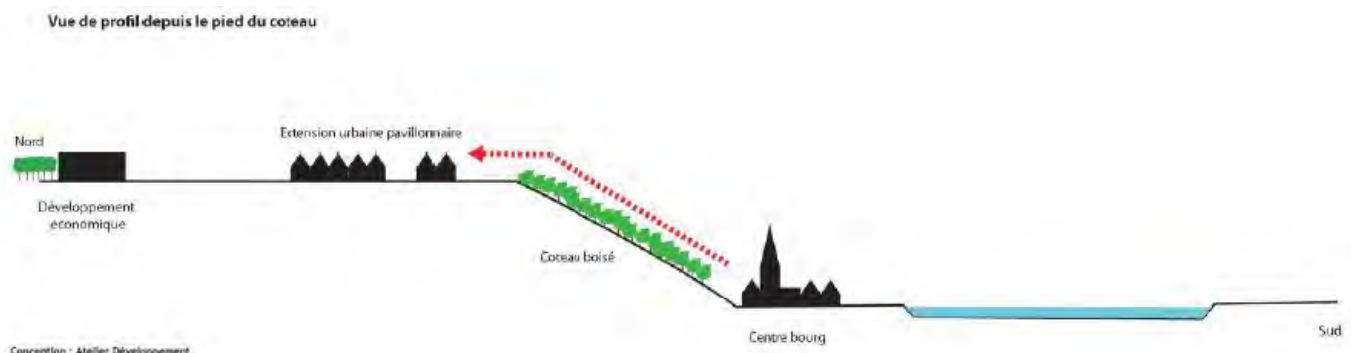
LA VILLE SUR LE PLATEAU

Afin de profiter des vues, les développements contemporains sont venus investir la tête de coteau

Le hameau des Liziers ainsi que le quartier des Mistrais répondent essentiellement à cette logique d'organisation.

D'une manière générale, la ville s'est largement développée en profondeur sur la plateau à partir d'une succession d'opérations d'habitat individuel et collectif puis, plus au Sud, avec la création de la zone d'activités de la Brémonière.

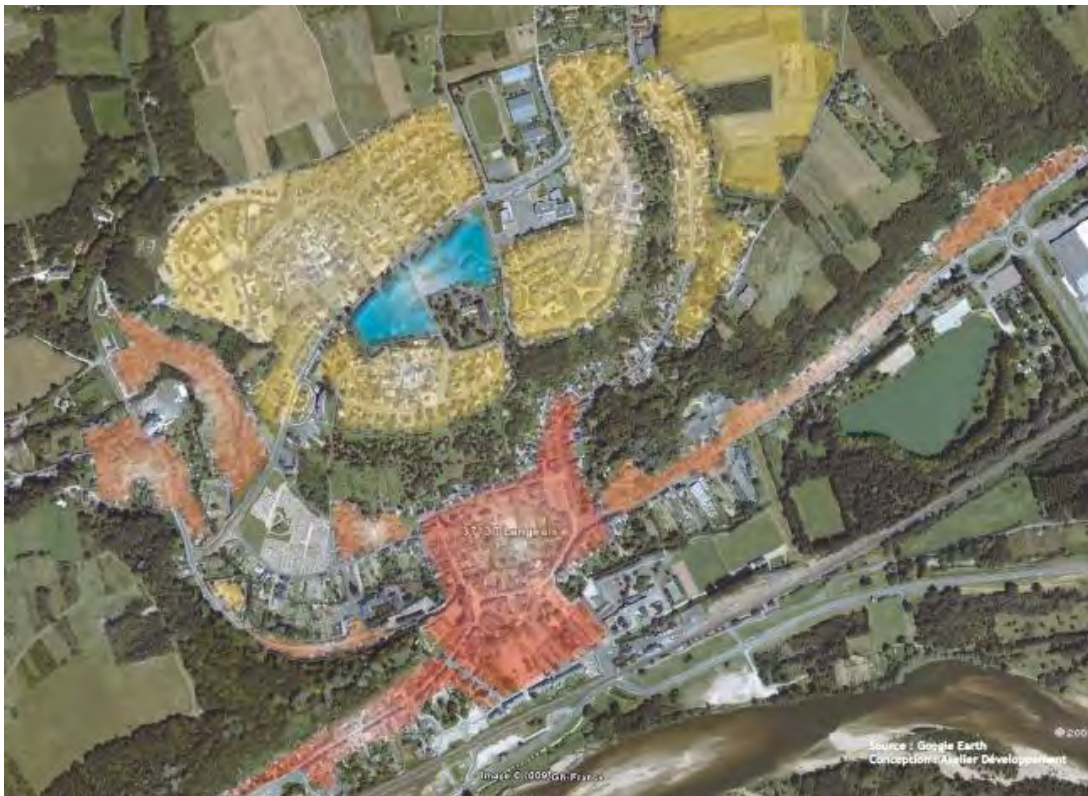
Le plateau rural étant quant à lui occupé par un habitat ponctuel agricole (les écarts) ou par des groupements de constructions où se côtoient l'habitat traditionnel rural et les extensions récentes (habitat individuel de faible densité).



PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC



- Tissu ancien
- Mouvement d'expansion de l'urbanisation
- Extension urbaine
- Tissu économique



- Tissu ancien
- Faubourg
- Pavillonnaire
- Logement collectif



1.2 DES EFFETS DE COUPURE PUISSANTS, UNE TRAME VIAIRE INACHEVÉE

La Loire, la levée, la voie ferrée puis le coteau abrupt et boisé composent des lignes fortes et qualitatives du paysage urbain en même temps que des coupures visuelles et/ou fonctionnelles qui donnent ou renforcent l'impression de morcellement urbain.

Ainsi les liaisons directes entre le centre-ville et la Loire restent peu lisibles de même que la perception entre la ville haute et la ville basse ou même la continuité visuelle directe entre le centre-ville et St-Laurent. Il en ressort une image de la ville rarement perçue dans sa qualité d'ensemble. L'extension urbaine, cohérente autour de l'avenue des Mistrais, plus diffuse autour des hameaux périphériques (les Liziers/Charsay) reste exclusivement desservie à partir du centre et de ses voiries étroites qui forment goulet d'étranglement. Même si l'ouverture de l'autoroute et les travaux menés en front de Loire permettent d'améliorer sensiblement la circulation dans le centre, la poursuite du développement urbain doit s'envisager avec un renforcement à terme du réseau de voiries de manière à diversifier les itinéraires et modes de desserte de l'agglomération.

1.3 UN ENVIRONNEMENT URBAIN DE GRANDE QUALITÉ



L'importance et la qualité du patrimoine architectural est l'un des traits singuliers et remarquables de la ville. Si elle n'est pas seule en ce cas dans l'espace ligérien, les références monumentales (château, manoirs, église, pont) sont nettement identifiées et nourrissent l'image et le renom touristique de Langeais.

La nature véritablement urbaine de la trame et du bâti langeaisien avec ses remarquables places, longs alignements de hautes façades et ses quartiers variés, anciens ou plus récents distinguent nettement l'agglomération d'un bourg, même important. Le paragraphe suivant, consacré aux formes architecturales et urbaines en précise les différentes composantes.

Enfin, la ville laisse une large part au végétal même si elle ne possède pas de parc public urbain véritable. C'est là un trait ligérien, mais la végétalisation de vastes secteurs insérés à la trame urbaine (coteau, vallée de la Roumer) atteint à Langeais une ampleur qui rehausse le cachet et l'ambiance de la ville et offre une image des plus favorables du cadre de vie langeaisien.

Sur ce point, il convient toutefois de souligner un fort contraste entre les perceptions rapprochées de la ville, au travers de ses principales rues, où la note minérale est très prégnante et les perceptions plus lointaines où la végétation des jardins et des bois paraît envahir l'espace urbain.

1.4 DES CONTRASTES PUISSANTS, UNE IMAGE TROUBLÉE

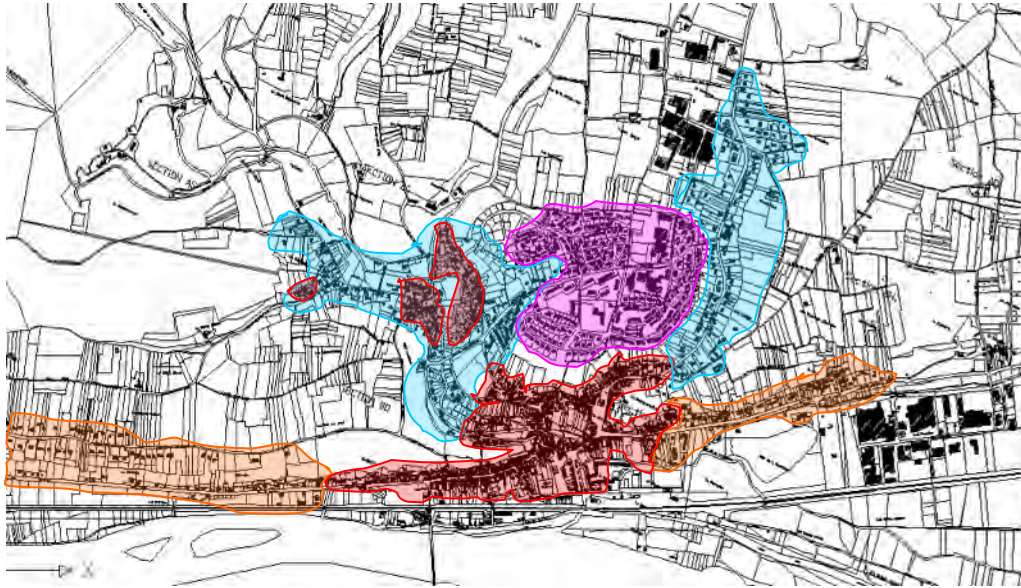
Entre la qualité et le traitement des espaces publics des abords du château, et de l'église Saint-Jean Baptiste ou de la place Boyer et de la place de la Mairie et ceux des rives de Loire ou de la place Barême, le contraste est tel que l'image perçue de l'agglomération en est troublée. Le même contraste s'opère entre l'entrée Est de la ville où les rives du ruisseau des Agneaux sont traitées en parc paysager et l'entrée Ouest très inégale. Parfois, dans un même site, des images opposées se cumulent ou s'adossent : ainsi dans la rue Anne de Bretagne l'alternance de façades rénovées et défraîchies sur fond de chaussée sombre et rapiécée, dans une ambiance souvent assombrie ne met pas en valeur la qualité architecturale d'ensemble de la rue. Dans un autre contexte, les vues qui se dégagent de la nouvelle voie d'accès à la ville depuis l'autoroute, en fort remblai, sont inversement saisissantes en opposant à l'Ouest un premier plan de parc fermé par le coteau de Loire et les monuments de la ville en silhouettage et, de l'autre un océan compact de toits de tôles que rien ne vient alléger.



Si la diversité est aussi, une marque de l'urbanité, la qualité intrinsèque de la ville, de son cadre de vie ou de ses équipements n'apparaît pas valorisée au mieux, notamment sur des sites d'approche stratégique, et ce en dépit des réalisations nombreuses et remarquables qui y ont été entreprises.



2. LES TYPOLOGIES ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES BÂTIS



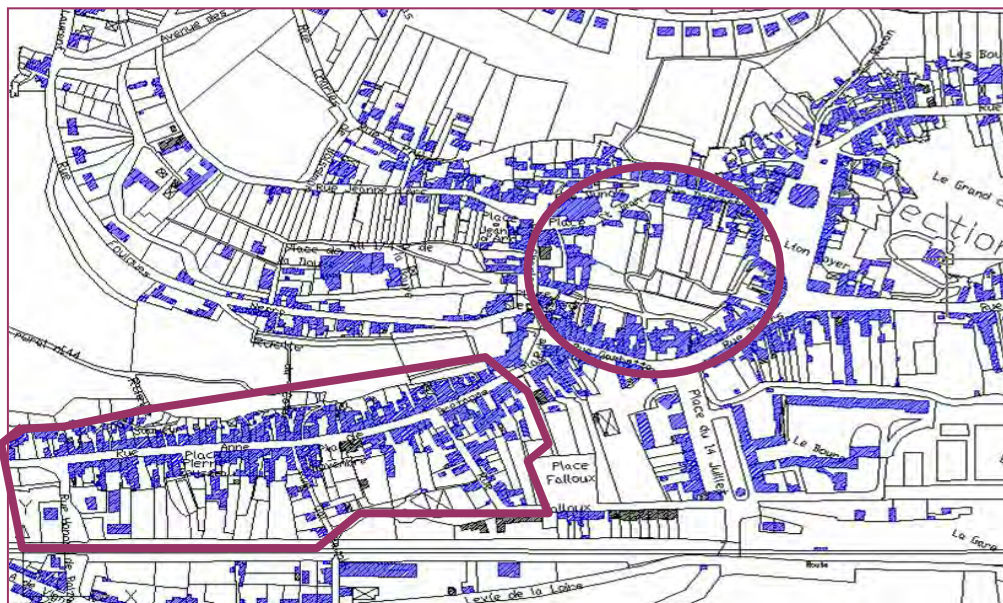
Chaque couleur correspond à des périodes de construction et/ou détermine des entités bâties caractéristiques

2.1 LE CENTRE HISTORIQUE

L'analyse du centre-ville porte sur deux îlots :

- le noyau historique qui s'étend du château à la place Léon Boyer,
- la rue Anne de Bretagne qui était anciennement un axe commerçant important.

LE NOYAU CENTRAL



✚ Analyse du parcellaire

Sur cet îlot, les parcelles sont longues et étroites. Elles présentent des formes diverses : rectangulaire, parfois triangulaire, en "L". De nombreuses parcelles sont enclavées au centre de l'îlot et restent libres de constructions, le site traversé par la Roumer, étant en partie inondable. Des biefs alimentent les parcelles non bâties en eau pour l'entretien des jardins.

✚ Les implantations

D'une manière générale, les constructions sont dans l'alignement de la voirie en façade ou en pignon, peu sont en retrait. Les constructions se faisant sur la totalité de la largeur des parcelles, elles sont alignées sur les limites séparatives.

Sur une parcelle on compte au minimum deux bâtisses par parcelles, la densité est de 42,5 constructions par hectare environ.



✚ Analyse des éléments architecturaux

Les façades

Les façades sont en pierre de taille (tuffeau), ou en pierre apparente (grès, moellon calcaire). D'autres comportent des enduits lisses ou talochés. Ainsi, les couleurs des façades sont de nuance claire : blanc-crème, beige, voire légèrement ocré. Les baies sont généralement encadrées en pierres de tuffe.



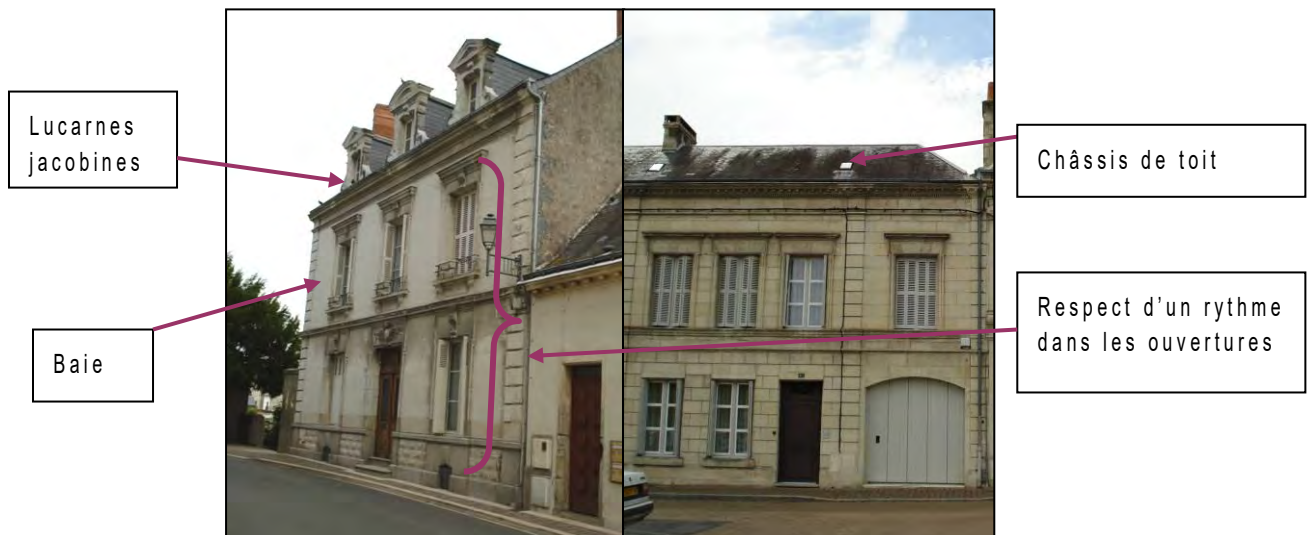
Les toits



Les toits sont à deux versants, avec de fortes pentes, et caractérisés par un pignon en pierre de taille non couvert, appelé rondelis.

Les matériaux utilisés sont l'ardoise pour la couverture, la brique et ou le zinc pour le faitage. Ces constructions sont caractéristiques de la période 16^e-17^e siècle.

Les ouvertures



Les ouvertures sont, de manière générale, de grandes baies. Pour autant, sur certaines constructions on peut observer des lucarnes jacobines, des œils de bœuf, des lucarnes à ailerons et linteaux moulures et courbes.

Les modénatures

On retrouve des modénatures essentiellement sur les constructions datant de la période du 18^e/début 19^e siècle, bordant la place Léon Boyer sous la forme de chaînage d'angle, de moulure au dessus des ouvertures, bandeaux, corniches et frises sculptées, pour marquer la séparation des différents niveaux du bâtiment (R+1, combles ou R+2+combles).

Chaînage d'angle avec des pierres de taille



Corniche

Moulure

Bandeau

Ferronnerie et boiserie



Les volets ou persiennes se plient à la Tourangelle et, fermés, viennent se bloquer entre la fenêtre et une plaque métallique verticale scellée dans la maçonnerie.

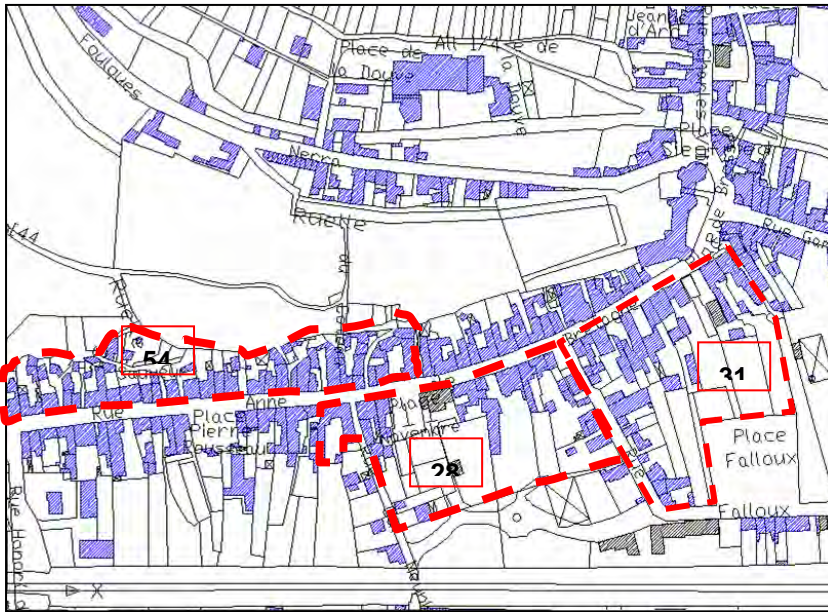
Les croisées sont généralement à 2 vantaux de 3 vitres plus hautes que larges superposées.



Les ferronneries concernent essentiellement des mains courantes, des balustrades et des balcons. Elles se rencontrent essentiellement sur le bâti classique ou du XIX^e siècle.

LA GRANDE RUE MARCHANDE ET URBAINE : LA RUE ANNE DE BRETAGNE

✚ Analyse du parcellaire



Les parcelles sont longues et étroites de part et d'autre de la rue Anne de Bretagne. Elles ont majoritairement une forme rectangulaire qui se ressent sur l'organisation du bâti.

✚ Les implantations

Les constructions sont dans l'alignement de la voirie en pignon ou en façade. Pour la plupart, elles ont "pignon sur rue" (pignon droit ou en croupe relevée) en résonance avec la forme laniérée du parcellaire. Ainsi, elles occupent la totalité de la largeur des parcelles ce qui donne l'impression de maison mitoyenne. Par ailleurs, on remarque de nombreuses constructions en fond de parcelles ne présentant pas d'accès direct à la rue sinon par des porches et passages inclus dans les constructions.



Le tissu bâti est donc très dense avec une densité moyenne de 38 constructions par hectare. Mais avec de fortes variations entre les rives Nord et Sud de la rue Anne de Bretagne, ce sont majoritairement des constructions de hauteur médiane (R+1+combles) avec parfois de hauts ou très hauts combles pour le bâti médiéval ou renaissance.

 **Analyse des éléments architecturaux**

Les façades

Elles sont très majoritairement en pierre de taille (tuffeau) tout au moins pour la façade donnant sur la rue principale. Ailleurs, la pierre apparente (grès, moellon calcaire) est dominante. Les constructions sont souvent anciennes, d'origine médiévale si l'on en juge par les gabarits et volumes et même si l'on trouve des reprises de façades, ou d'ouvertures ou de toitures.



Les façades peuvent être recouvertes d'enduits à la chaux dans les tons : blanc, crème, grisé ou légèrement ocré.



Les toits



Les toits sont à deux versants ou en croupe souvent relevée (plus pentue que les longs pans). Les versants en croupe sur rue sont nombreux rue Anne de Bretagne et rue de Nantes. Ces dispositifs semblent souvent liés à un réhabillage moderne des façades et parfois à un regroupement de bâtiments initialement implantés en "pignon sur rue".

Les matériaux utilisés sont l'ardoise pour la couverture du toit et la ligne de faîtage est réalisée en tuile ou en zinc. La couverture en petite tuile plate brune n'est pas absente mais elle est désormais rare et réservée aux constructions implantées en arrière de la façade.

On notera par ailleurs, que les cheminées sont soit en pierre de taille soit en brique et mortier.

Les ouvertures



D'une manière générale, les ouvertures se présentent sous la forme de grandes baies hautes, d'œils de bœuf, de lucarnes jacobines et de fenêtres à meneaux pour les constructions de l'époque Renaissance. L'homogénéisation des ouvertures et de leur rythme paraît récente et les bâtiments les plus anciens présentent souvent des ouvertures plus réduites et une organisation en bandeau plus qu'en travée rythmique.

Les modénatures



Dans la rue Anne de Bretagne, tout comme dans l'îlot vu précédemment, on observe des modénatures se présentant sous forme de chaînage d'angle, de moulure au dessus des ouvertures et au niveau des corniches et bandeaux. On distingue des corniches ou frontons "volants" au dessus des fenêtres.

Les clôtures

Dans cette rue, quelques clôtures sont visibles en mur haut d'une hauteur souvent égale ou légèrement supérieure à 2 mètres et résultant parfois de transformations de bâtiments antérieurs ou annexes. Ces murs de clôture sont généralement constitués de pierre de taille et peuvent être enduits. La plupart des portails sont constitués de grilles métalliques simples avec allèges aveugles. Certaines grilles sont plus monumentales. On trouve également quelques portails en bois peint.



SYNTHÈSE CENTRE-VILLE

Type de parcellaire : parcelles serrées et laniérées.

Implantation : dans l'alignement de la voirie avec une alternance façade et pignon sur rue

Densité : 41 constructions par hectare environ.

Hauteur : R+1+combles dominants mais sur de fortes élévations.

Éléments architecturaux dominants :

- Façade : en pierre de taille ou en pierre apparente. Les enduits sont lisses de couleur blanc, crème.
- Ouverture : essentiellement des baies, les autres types d'ouverture étant plus rares (lucarnes jacobines ou ailerons, les châssis de toit, les œils de bœuf, fenêtre à meneaux).
- Toiture : à dominante à deux versants avec de fortes pentes et parfois des croupes relevées. Par ailleurs, dans de nombreux cas le pignon non couvert caractérise les constructions anciennes.
- Modénature : rare sur les bâtiments antérieurs à la Renaissance, essentiellement des chaînages d'angle et des moulures plus ou moins travaillées marquant le bandeau, la corniche et les ouvertures.
- Clôture : rares mais quand elles existent ce sont des murs hauts (2 m) en pierre de taille ou enduits.
- Ferronnerie : surtout des mains courantes, quelques balcons et balustrades et des grilles d'accès.

Matériaux :

- tuffeau, moellon de calcaire ou grès enduit pour les murs,
- ardoise, tuile, brique et bois, verre.

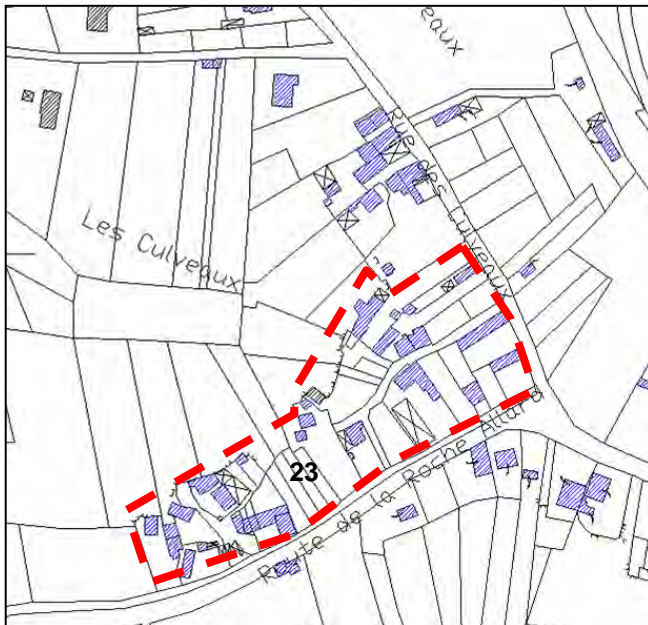
2.2 LES HAMEAUX HISTORIQUES

On distingue, dans cette analyse des formes urbaines, trois hameaux ou villages historiques constituant les premiers espaces périphériques proches du centre-ville :

- les Culveaux,
- Saint Laurent,
- Mortvousêtes.

HAMEAU LES CULVEAUX

Analyse du parcellaire



Les parcelles de ce hameau sont en formes de lanières, longues et étroites. Le découpage du parcellaire se faisant parallèlement à la voirie.

Les implantations

Les constructions sont implantées, pour la plupart, dans l'alignement de la voirie. D'autres sont en retrait, voire en fond de parcelle et se situent en extrémité du hameau. On peut supposer alors que ce sont des constructions plus récentes ou des noyaux anciens semi troglodytiques.

L'observation des implantations des constructions au sein des parcelles révèle une grande hétérogénéité. En effet, certaines constructions peuvent être implantées en limite séparative, d'autres au milieu de la parcelle. Les constructions ont une forme relativement similaire à celle que l'on rencontre dans le centre-ville, elles sont étroites et longues. Pour autant, on note également la présence de bâtisses de forme carrée et de construction plus récente.

Les parcelles contiennent environ 1,5 logement et la densité du village est relativement faible : 23 logements à l'hectare, trahissant une vocation initiale agricole et artisanale à l'image d'un bourg rural.

HAMEAU DE SAINT-LAURENT

✚ Analyse du parcellaire

Un parcellaire de taille variable, majoritairement laniéré, parfois en forme de "L". Le découpage est également fait en parallèle de la voirie, pour autant, certaines parcelles sont enclavées sans accès direct.

✚ Les implantations

On distingue trois zones dans le hameau de Saint Laurent présentant des implantations différentes.



Les constructions sont implantées dans l'alignement de l'axe de la voirie et en limites séparatives des parcelles. Elles s'étendent sur toute la largeur de la parcelle et sont profondes. L'organisation de cet espace est semblable à l'organisation d'un village rue. On compte environ 1,5 logement par parcelle. La densité est de l'ordre de 26 logements/ha.

Les constructions sont implantées dans l'alignement de l'axe de la voirie et selon les limites séparatives. L'intérieur des îlots est construit et relié à la voirie par des impasses formant fond de cour.

C'est donc une zone où le bâti est très concentré et serré. On compte environ deux logements par parcelle. La densité est de 35 constructions/ha. Les fonds de parcelles donnent sur la rivière La Roumer.

Les constructions sont implantées à flanc de coteau, en retrait par rapport à la limite de voirie, en milieu de parcelle avec des orientations variées. On compte près de 1,5 logement par parcelle. Cette organisation est semblable à celle des faubourgs. La densité est de 11 constructions/ha.

✚ Analyse des éléments architecturaux

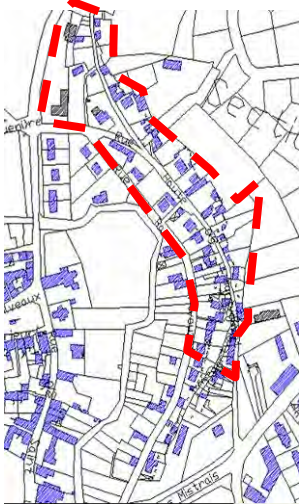
Constructions anciennes avec des façades en moellons de tuffeau jaune et/ou blanc.

Matériaux prédominants : tuffeau, bois, tuile, ardoise, brique.

Couleurs : blanc, crème, rouge brique.

HAMEAU DE MORTVOUSÊTES

Analyse du parcellaire



Des parcelles en lanières, étroites et longues, découpées parallèlement aux axes de circulation.

Les implantations

Les constructions sont souvent en retrait par rapport à la limite de voirie adossées au coteau escarpé. Dans la parcelle, elles peuvent être situées au centre ou en limite séparative. Le bâti adopte des formes variées rectangulaires, carré, en L. le type longère (habitation plus annexes accolées) est toutefois dominant. La présence troglodytique est forte. On compte environ 1,5 construction par parcelle. La densité est de 29 constructions par hectare.

Analyse des éléments architecturaux

Constructions anciennes avec des façades en moellons de tuffeau ou pierre de taille. Les habitats les plus anciens étant à forte dominante troglodytique, les constructions classiques sont toutefois majoritairement du XIX^e siècle souvent en R+1+combles.

Matériaux prédominants : tuffeau, bois, tuile, ardoise nettement dominante pour les toitures, brique.

Couleurs : écru, crème, rouge brique.

2.3 LES FAUBOURGS

Le centre-ville s'étend de manière linéaire d'Est en Ouest suivant deux axes forts, la rue de Nantes à l'Ouest et la rue de Tours à l'Est.

FAUBOURG OUEST

✚ Analyse du parcellaire



Des parcelles relativement larges mais peu profondes en raison de la présence du coteau. Certaines sont cependant enclavées, sans accès direct à la voirie.

Un parcellaire desserré avec des parcelles plus grandes et plus profondes bien que limitées par la voie ferrée au Sud.

Des parcelles serrées en lanières qui conservent la forme du parcellaire observée dans le centre ville. Une organisation par plots de 2 à 6 bâtisses.

✚ Les implantations



Les constructions à proximité immédiate du centre-ville sont, pour la plupart, alignées en limites de voirie. Plus on s'éloigne du centre, de part et d'autre de la rue de Nantes, on observe une succession irrégulière de constructions implantées en limite de voirie et en retrait, voire en fond de la parcelle. L'habitat troglodyte est encore très présent avec des formes de modernisation remarquable. La hauteur des constructions est au maximum de R+1+combles, sauf cas particuliers.

ANALYSE DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX



Les façades

Elles sont en pierre de taille apparente ou recouverte d'enduit dans des tons couleur tuffeau, voire ocrée. Les baies sont généralement encadrées en pierre de taille.

Les toits

Ce sont essentiellement des toits à deux versants et en croupe dont la couverture est en ardoise et le faite en tuile ou en feuille de zinc. Les pentes de toits sont souvent plus faibles que dans le centre-ville. Les cheminées sont complètement ou partiellement en brique et, quelques fois, en pierre de taille.

Les ouvertures

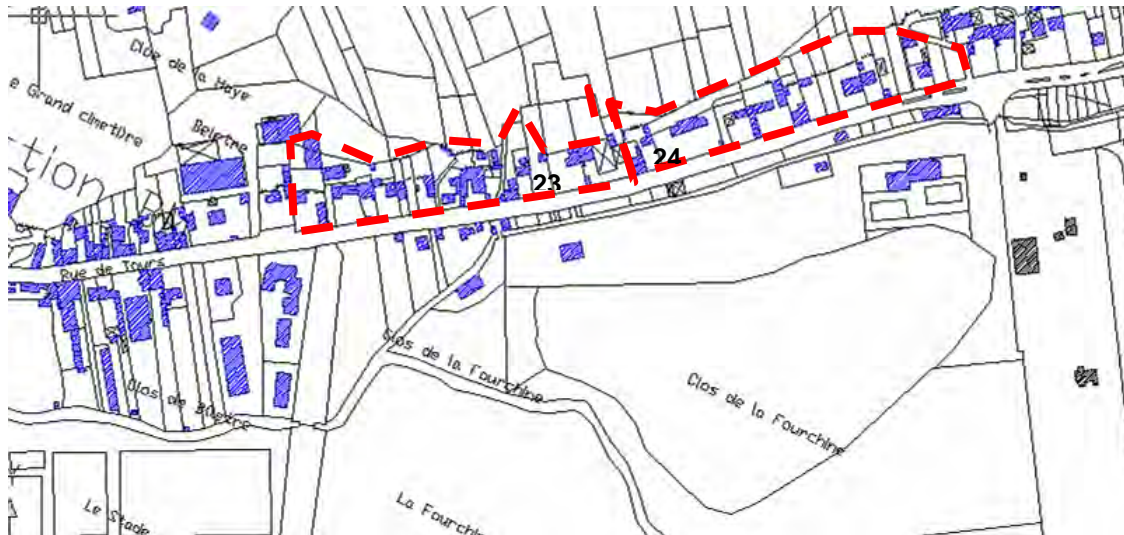
Certaines constructions présentent des lucarnes à ailerons et linteaux moulurés courbes. Pour autant, la plupart des constructions présentent des baies simples. Le rythme créé par les ouvertures est plus ou moins régulier selon les bâtisses.

Les modénatures

Les bâtisses de cette zone présentent moins d'éléments de décoration. Ainsi, on peut observer quelques cas de constructions présentant des chaînages d'angle en pierre de taille.

FAUBOURG EST

📍 Analyse du parcellaire



Le parcellaire conserve la forme rectangulaire dominante des parcelles du centre ville. Pour autant, elles sont plus larges dans cette zone.

📍 Les implantations

Les constructions sont en façade dans l'alignement de la voirie ou en retrait. Elles sont assez souvent en fond de parcelle, suivant les limites séparatives. Cette organisation paraît influencée par le développement des constructions à partir d'un noyau troglodytique. Le bâti présente des formes rectangulaires, carrée ou en "L" la hauteur maximale étant R+1+ combles.

Certaines maisons accessibles en impasses, sont semi-troglodytes adossées à la paroi du coteau.

En retrait ou en limite de voirie



Plusieurs constructions par parcelle

✚ Analyse des éléments architecturaux

Les façades



Elles peuvent être en pierre de taille avec ou sans brique, en pierre apparente ou couverte d'enduit blanc ou crème. Globalement elles sont plus variées que dans le centre et offrent des compositions de type maison de maître ou villa.

Les toits

Les toits sont de manière générale en croupe, en demi croupe ou à deux versants avec de fortes pentes, parfois débordant sur le pignon avec charpente apparentes. Ils sont recouverts d'ardoise ou de tuiles plates ou mécaniques avec des faîtes en tuiles plus ou moins décorées ou en zinc. Les cheminées sont en brique et/ou en pierre de taille.



Les ouvertures

Cet îlot est essentiellement composé de bâtisses datant du 19^e, ou du début du 20^e. Ainsi les ouvertures sont des baies généralement organisées en travées rythmées et les ouvertures de toiture sont de types plus variés : œil de bœuf, lucarne fronton, lucarne 19^e et lucarne à ailerons, linteau mouluré courbe, etc.

Les modénatures



On observe des lambrequins, des chaînages à pierre d'angle et des moulures surplombant les ouvertures et mettant en valeur la corniche et les bandeaux.

Les clôtures

On distingue notamment :

- les murs bahuts assez bas surmontés d'une grille à barreaux en fer forgé,
- les hauts murs de "propriétés" avec grille en fer forgé, flanquée de forts pilastres en pierre de taille.





SYNTHÈSE - FAUBOURGS

Type de parcellaire : parcellaire moins serré avec des parcelles longues mais plus larges que celles observées dans le centre historique. Base troglodytique fréquente.

Implantation : en retrait, voire en fond de parcelle pour le faubourg Ouest et pour la plupart des constructions en façade dans l'alignement de la voirie pour le faubourg Est. Ces constructions sont souvent des extensions d'habitat troglodyte.

A l'Ouest, l'implantation du bâti au sein de la parcelle est variable : milieu ou fond de parcelle. En revanche, à l'Est, le bâti se trouve en limite séparative.

Densité : 20 à 24 constructions par hectare.

Hauteur : R+1+combles dominants.

Éléments architecturaux dominants :

- façade : en pierre de taille ou en pierre apparente. Les enduits sont lisses de couleur blanc cassé, crème, voire rouge beige (RAL 3012),
- ouverture : essentiellement des baies, châssis de toit. Les autres types d'ouvertures étant plus rares : lucarnes jacobines ou ailerons, les châssis de toit, les œils de bœuf et fenêtres à meneaux,
- Toit : à dominante à deux versants avec des pentes douces et des toits en croupe,
- modénature : essentiellement des chaînages d'angle et des moulures plus ou moins travaillées marquant le bandeau, la corniche et les ouvertures et présence de lambrequins (style villa),
- clôture : ce sont des murs hauts (1,80 à 2 m) ou des murs à bahut en pierre de taille ou enduit se terminant sur des barreaudages.

Matériaux :

- tuffeaux et moellon pour les murs, grès ou meulières et opus incertum pour le type villa,
- ardoise, tuile, brique et bois.

PEU D'ESPACE À RESTRUCTURER À L'INTÉRIEUR DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville s'établit dans un site contraint (topographie, caractère inondable, valeur patrimoniale), ce qui limite les possibilités de densification et de renouvellement urbain.

Toutefois deux sites, initialement occupés par des activités industrielles, présentent un potentiel d'évolution : l'entrée Ouest de la ville (place de Barême), et le secteur Ronsard.

L'entrée Ouest de la ville (place de Barême)

Il s'agit d'un espace libre situé à l'entrée Ouest de la ville dans la continuité de la rue Anne de Bretagne, avec une façade Est sur la rue Honoré de Balzac. *Sa localisation au sein du périmètre du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco implique une exigence de qualité dans toutes les intentions d'aménagement.*

Le site se caractérise par les éléments suivants :

- une situation en zone inondable : le site est répertorié en zone inondable constructible d'aléa moyen dans le Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du val de Langeais,
- la présence de la Roumer (canalisée dans la partie Ouest du site),
- au Nord du site, une organisation très lisible du bâti en pied de coteau,
- au centre, la présence d'un bâtiment cadrant la perspective en entrée de ville à l'Ouest depuis la RD952.



Principaux enjeux :

- la valorisation l'entrée Ouest de la ville dans ses fonctions d'accueil et de représentation,
- l'organisation de la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation,
- la diversité de l'habitat,
- la prise en compte du risque d'inondation dans les nouvelles constructions (formes, matériaux, organisation...),
- l'intégration des nouveaux projets à la trame urbaine ligérienne,
- la gestion des espaces publics en entrée de ville.



 **Le secteur Ronsard/bord de Loire**

Le projet de restructuration de la place Pierre de Ronsard/bord de Loire se localise dans la partie centrale de la ville de Langeais, entre la voie de contournement du centre ancien et la rue Anne de Bretagne.

Le site se caractérise par les éléments suivants :

- au Sud des voies ferrées, des espaces libres en creux, délaissés issus du contournement routier de la ville,
- au Nord des voies ferrées, des espaces libres, anciennes friches industrielles à réaffecter,
- des infrastructures de déplacements coupant la ville de la Loire
- des axes potentiels de circulations douces non valorisés (de la rue Anne de Bretagne jusqu'à la Loire),
- au centre, la présence d'un bâti noble cadrant la perspective en entrée de ville à l'Ouest depuis la RD 952,
- un ancien octroi,
- des éléments végétaux de qualité.

Principaux enjeux :

- l'urbanisation du site au regard du risque d'inondation,
- le renforcement de la trame urbaine du centre-ville,
- le renforcement de l'offre locative sociale dans le centre-ville,
- Le développement des typologies et des formes urbaines intégrant le risque d'inondation,
- la diversité des fonctions urbaines (services, tourisme...),
- la qualité du traitement des espaces publics,
- le maillage et la continuité des circulations douces,
- les liens entre la ville et la Loire,
- le maintien de la vue sur le château et son donjon.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

THÈMES	DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS
IDENTITÉ PATRIMOINE	Patrimoine architectural de qualité du centre ancien. Une façade ligérienne, patrimoine mondial de l'Unesco à valoriser	- Valorisation du patrimoine urbain et paysager. - Maintien et valorisation de l'identité ligérienne.	- Exploiter, prolonger la typologie du centre ancien. - Protéger et valoriser les séquences dans leur typologie de référence. - Résorber les points noirs paysagers.
CENTRALITÉ ÉQUIPEMENTS	Concentration des équipements et des services dans le centre ancien	- Affirmation de la centralité. - Renforcement du centre-ville	- Faciliter l'implantation des services et équipements nouveaux dans le périmètre du centre-ville.
CIRCULATION DÉPLACEMENTS	Un réseau viaire convergeant vers le centre. Un usage automobile dominant.	Réappropriation et renforcement de la trame viaire primaire, pour une diversité d'usages	- Prolonger le réseau de circulations douces. - Reconnecter, assurer la continuité des réseaux. - Hiérarchiser usages et fonctions des voies et des stationnements. - Faciliter les déplacements piétons.
ESPACES PUBLICS	Des espaces publics requalifiés dans le centre ancien. Des espaces stratégiques à traiter (entrées de ville, façade de Loire)	Complémentarité et hiérarchisation des espaces publics.	- Mettre en réseau. - Requalifier. - Restructurer. - Prolonger.
FORMES URBAINES HABITAT	Un centre patrimonial. Des polarités. Des délaissés à investir	- Prolongement de la forme urbaine garant de l'identité. - Réappropriation des délaissés (Ronsard, Barême)	- Valoriser le centre ancien - Développer de nouveaux programmes intégrant les enjeux de composition urbaine
RISQUES NATURELS	Une partie du centre et une zone d'activités soumises aux risques d'inondation et de mouvements de terrain.	Prise en compte des risques naturels.	- Informer. - Diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

2.4 LA VILLE CONTEMPORAINE SUR LE PLATEAU

UN AXE STRUCTURANT, UNE VARIÉTÉ D'HABITAT, DES ÉQUIPEMENTS, DES ACTIVITÉS

La ville contemporaine s'est établie sur le plateau de part et d'autre d'un axe structurant, l'avenue des Mistrais, véritable colonne vertébrale de l'urbanisation.

Elle s'est également développée en rives du vallon de la rue Rabelais et ce jusqu'au droit de la zone d'activités.

Globalement, on distingue trois formes d'organisation bâtie : l'habitat collectif, l'habitat individuel, les équipements et les bâtiments d'activités.



L'avenue des Mistrais joue un rôle essentiel dans le fonctionnement urbain du plateau : elle organise les déplacements et donne des repères.

L'HABITAT COLLECTIF

Côté Sud de la voie, on retrouve en premier plan le quartier d'habitat collectif de la ville.

Les bâtiments collectifs sont des constructions d'une hauteur R+2 ou R+3 situées en retrait des axes viaires et de façon discontinue, avec une implantation oblique par rapport à l'axe de la voirie. Ceci contribue à la création d'un rythme dans le paysage, préservant des vues latérales. L'emprise foncière de ces bâtiments est également très importante et laisse de vastes espaces enherbés pas toujours pratiqués par les habitants. La densité est d'environ de 42 logements à l'hectare.

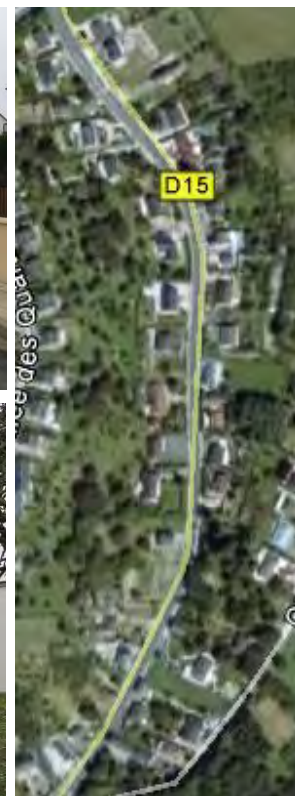


L'HABITAT INDIVIDUEL

Les densités et les implantations varient en fonction du lieu (le long de la vallée ou le plateau) et du mode opératoire (lotissement/diffus).

L'habitat est moins dense (10 logements à l'hectare) le long de la rue Rabelais avec un parcellaire en lanière.

Il s'intensifie dans le cadre d'opérations d'ensemble avec une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et selon des formes différentes d'implantation (sur limites séparatives latérales dans le cadre de maisons jumelées, ou éloignées des limites séparatives latérales, soit une implantation au milieu de la parcelle).



LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LA ZONE D'ACTIVITÉS

Deux espaces distincts accueillent les principaux équipements collectifs du plateau (équipements scolaires, sportifs de loisirs) et la zone d'activités de la Brémonière.

Ces deux sites relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent de grandes unités foncières recevant des bâtiments avec des emprises importantes.



La zone d'activités de la Brémonière

DES ESPACES A RESTRUCTURER À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine du plateau est relativement bien structurée.

Les possibilités de densification sont donc limitées.

Toutefois, des évolutions peuvent intervenir en fonction de trois facteurs :

- la possibilité d'organiser à terme une intensification urbaine en rive Nord de l'avenue des Mistrais. Cet axe, par ses caractéristiques, peut être progressivement porteur de programmes plus ambitieux en termes de volumes,
- le départ de l'EHPAD des Mistrais : le site ainsi libéré pourrait permettre de renforcer l'offre de logement au contact des équipements dans un cadre de qualité,
- le traitement de l'entrée Ouest de l'avenue des Mistrais à partir du réaménagement du site EDF et en investissant également les espaces localisés au Nord de la voie.



Le site de l'EHPAD des Mistrais



Le réinvestissement de l'îlot EDF : une opportunité pour valoriser et structurer l'ensemble de la tête de quartier des Mistrais.



HAUSSEPIED, PREMIÈRE ÉTAPE DU NOUVEAU QUARTIER EST DE LA VILLE

Le cadran Nord-Est de la commune constitue le site privilégié de développement communal, validé lors de l'élaboration du projet urbain du POS.

L'opération de Haussepied constitue la mise en œuvre opérationnelle de choix d'aménagement.

Ce quartier en cours de réalisation s'inscrit donc dans la continuité Est de la ville.

Il s'organise à partir d'un axe majeur (l'avenue de Clémortier) qui constitue le prolongement de l'avenue des Mistrais. L'ensemble assurant l'articulation entre les parties Est et Ouest du plateau.

Le programme a permis de renforcer l'offre locative sociale avec des logements localisés en tête de quartier. Le reste de l'opération est constitué par un ensemble de 77 maisons individuelles établi sur des lots libres d'une superficie allant de 373 à 935 m².



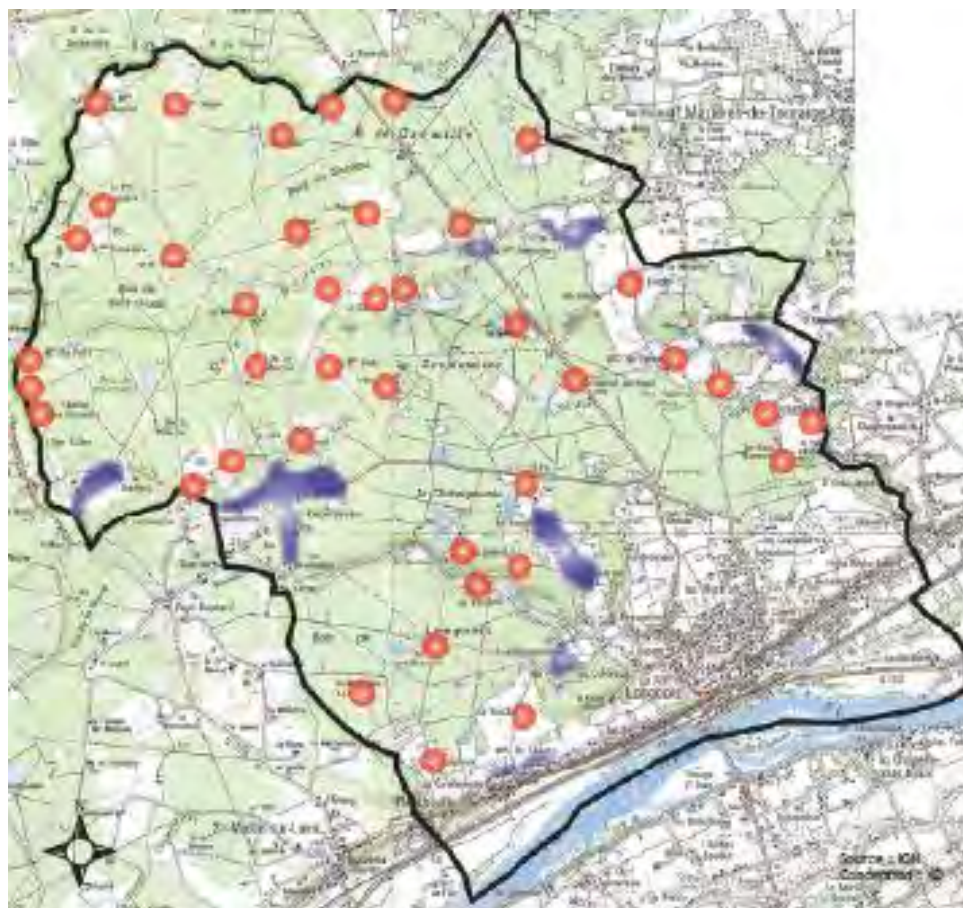
L'entrée Ouest du quartier de Haussepied



2.5 LES SECTEURS D'HABITAT DU PLATEAU (HORS AGGLOMÉRATION)

En dehors de l'espace aggloméré de Langeais (centre-ville et quartiers du plateau), la structure bâtie présente des caractéristiques diverses en fonction de sa localisation (plateau ou fond de vallon) de sa fonction (agricole ou résidentielle) et de son organisation (habitat ponctuel ou hameau).

Globalement, on distingue les formes d'habitat groupé et l'habitat rural ponctuel diffus.



LES FORMES D'HABITAT GROUPÉ

Initialement, le hameau est constitué de quelques bâtiments agricoles regroupant les habitations et les constructions techniques (granges). Depuis 40 ans, les hameaux sont devenus le point d'ancrage d'un développement de l'habitat résidentiel souvent en rupture avec la structure de l'habitat ancien.

Cet habitat récent présente les caractéristiques des formes urbaines pavillonnaires classiques et participe à la banalisation des sites tant dans les modes d'implantation, les formes architecturales et les matériaux (restructuration du parcellaire sans rapport avec la trame traditionnelle, implantation en recul, faible densité...).

Ces évolutions contemporaines sont particulièrement sensibles à Charsay et aux Liziers.

Les Liziers, les Quatre vents

A l'opposé du pied de coteau, l'implantation en tête de coteau répond à une autre logique. Disposant de magnifiques vues panoramiques sur le paysage de la vallée de la Loire, le hameau des Liziers a connu un développement urbain important. Celui-ci se traduit par une organisation bâtie linéaire et lâche avec des constructions qui tentent à la fois de s'isoler et de profiter au mieux des vues. Le caractère ouvert et dégagé du paysage tend petit à petit à disparaître au profit d'une privatisation, supprimant toute lecture du site depuis la tête de coteau.

Par ailleurs, l'aspect urbain est peu marqué depuis l'espace public, souvent réduit à une simple voie de desserte, bordé d'épaisses haies qui protègent les terrains construits, créant un espace totalement fermé.

Ces constructions installées en tête de coteaux ont également un impact paysagé important en termes de covisibilité. Depuis la vallée et le coteau opposé, elles constituent des points d'appel importants dans le paysage, sans pour autant disposer d'une véritable intégration dans le site.

Ce type de développement n'a pas vocation à être poursuivi au regard des enjeux de protection du Val de Loire patrimoine mondial de L'Unesco.

Il convient donc :

- de préserver les dernières fenêtres visuelles en direction de la Loire,
- de favoriser l'intégration des constructions récentes notamment en gérant les arrières de parcelles et en utilisant le végétal comme masque.



✚ La Rouchouze (source CLD dictionnaire des communes de Touraine)

Le village de La Rouchouze constitue un ancien noyau d'urbanisation installé dans une vaste clairière du bois de Boulay sur un site riche en argile de bonne qualité, beige clair ou rouge brique.

Au fil des années, de nombreuses briqueteries s'y sont installées (14 en 1947) spécialisées dans la fabrication de la brique réfractaire. La Rouchouze produisait également des carreaux parfois ornés voire émaillés.

De ce passé prospère subsiste encore aujourd'hui une entreprise de fabrication de carreaux d'ornement. Par ailleurs, le village possède une salle des fêtes, deux commerces et plusieurs entreprises localisées au Sud.

En termes d'organisation urbaine, le village se caractérise par une d'une structure bâtie lâche ponctuée de quelques d'habitations du XIX^e.

Des constructions récentes sont venues s'implanter de la route participant à étirer le village sans pour autant créer une véritable cohérence.

Ce site se caractérise également par la présence en son cœur de vastes espaces naturels notamment localisés au Nord de la route de la Rouchouze.

L'ensemble apparaît isolé du reste de la commune (l'autoroute A85 renforce d'autant plus cet isolement) et n'a pas vocation aujourd'hui à devenir le point d'ancrage d'un développement de l'habitat.

Ainsi, les caractéristique du site invitent à :

- ne pas poursuivre les extensions linéaires,
- réorganiser un cœur de village,
- prendre en compte la topographie,
- redonner des limites spatiales lisibles et cohérentes,
- préserver les espaces non bâtis présentant un intérêt paysagé.

Mais, il s'agit également de permettre au village de poursuivre son évolution et d'améliorer la cadre existant. En ce sens il apparaît important :

- de permettre aux activités existantes de poursuivre leur évolution,
- de traiter l'articulation de la VC300 et de la RD15, sécurisation du carrefour, gestion du stationnement, traitement paysagé,
- de raccorder le village à un système d'assainissement collectif.



Des extensions urbaines à contenir



Des fenêtres naturelles à préserver à l'intérieur du hameau

Les Étangs et les Grégossières

Il s'agit d'un site de fond de vallon avec une implantation spécifique des constructions anciennes en fonction de la topographie d'implantation du bâti par rapport au coteau. Certaines constructions plus contemporaines se sont affranchies des caractéristiques du site en termes d'occupation de l'espace.

D'une manière générale et compte tenu de la sensibilité du site, il convient de maîtriser strictement les développements urbains.



*Un site (fond de vallon), des modes d'implantation du bâti, des matériaux...
qui génèrent une identité. Des développements plus contemporains en rupture...*

Charsay

A partir d'un noyau d'habitat rural ténu, le hameau de Charsay s'est fortement développé en fonction d'une implantation linéaire diffuse d'habitations individuelles de part et d'autre des voies. Il en résulte un effet de mitage qu'il convient ne pas développer en contenant les futures constructions dans un périmètre cohérent (en vis-à-vis des constructions existantes, par exemple).



L'HABITAT PONCTUEL

En dehors de ces hameaux, il existe d'autres éléments bâtis groupés ou non répartis sur l'ensemble du territoire de la commune avec des usages différents : habitation (principale ou secondaire), constructions liées à l'activité agricole ou sylvicole, constructions liées à des activités de loisirs (accueil touristique, chasse).

Ils présentent également des caractéristiques architecturales très diverses allant de l'habitat rural bas jusqu'au manoir, en passant par le hangar agricole ou le pavillon.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION : CONTENIR ET VALORISER

L'espace rural a connu des extensions urbaines principalement résidentielles qu'il convient de contenir dans des limites pertinentes au regard de l'équilibre territorial (paysage, fonction, patrimoine). Ce principe de précaution et de rationalisation de la gestion du territoire n'exclut pas toutefois certaines évolutions car il ne s'agit pas de bloquer toute évolution de ces formes spécifiques d'habitat.

Quatre principaux enjeux sont à souligner :

- la maîtrise de la croissance spatiale des hameaux au regard du maintien d'une cohérence entre les entités paysagères,
- la valorisation du bâti vernaculaire,
- la poursuite des activités agricole et sylvicole,
- l'exploitation du potentiel touristique.

CHAPITRE 4 : LES ENJEUX ET LES BESOINS RÉPERTORIÉS

1. LES NOUVEAUX PARAMÈTRES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

LE CHANGEMENT D'ÉCHELLE : LANGEAIS PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OUEST DE LA TOURAINE

Par son statut (pôle de développement structurant du Nord-Ouest de la Touraine avec Cinq-Mars-la-Pile), la qualité de sa desserte (gares, l'autoroute A85, la RD952), et son niveau d'équipements, Langeais a pour vocation de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages.

Les perspectives démographiques

La Communauté de Communes Touraine Nord Ouest et la ville de Langeais ont défini un scénario de **croissance démographique moyen** lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier établit pour la période 2007-2019 une progression du nombre d'habitants de 1,14% par an. Cette évolution de la population s'inscrit entre celle de la décennie 1990 (+ 0,4%) et celle des années 2000 (+ 1,6%).

Quatre entités ont été identifiées au sein du territoire communautaire. Définies en fonction de leur niveau de centralité et de leur statut plus ou moins urbain, elles devraient connaître un dynamisme démographique différencié. Parmi ces quatre secteurs, **la zone Sud de la communauté de communes constitue le pôle principal**. Ce secteur urbain et périurbain bien desservi par les infrastructures et les réseaux de transport se compose de la ville de Langeais et de cinq autres communes de son canton. En 2008, celles-ci représentent 45% de la population des 23 communes de la Touraine Nord Ouest.

Le PLH approuvé en 2007 prévoit la construction de 160 logements par an. La territorialisation de la programmation tient compte de la taille des communes et de leur offre en emplois, en commerces, en services et en équipements. Il a été choisi de concentrer une grande partie des objectifs dans et autour des principaux pôles urbains, afin de contribuer à la réduction des déplacements entre les zones résidentielles et les pôles d'emploi et de services. Aussi, **la zone Sud de la communauté de communes doit accueillir 48% de la programmation**.

Au final, la Touraine Nord Ouest table sur un apport de population équivalent à 3.000 habitants sur la période 2007-2019. La ville de Langeais accueillant en 2008 un tiers des emplois de la communauté de communes, pourrait absorber environ un quart de la croissance démographique. Cette évolution serait liée à un flux migratoire favorable : accueil de jeunes couples avec enfants et maintien de ceux qui habitent déjà sur le territoire. Ces phénomènes concourraient au dynamisme démographique en permettant une augmentation du solde naturel. L'ensemble pourrait aboutir à un seuil de **population variant entre 4.400 et 4.800 habitants** à horizon 2020, en fonction des tendances lourdes (moteurs et conditions nécessaires à la croissance).

Les enjeux spatiaux liés à la fonction d'accueil

Cette responsabilité territoriale de pôle urbain notamment exprimée dans la programmation du PLH (570 logements à produire sur 6 ans) a des impacts sur le rythme de développement et la structure urbaine.

Ainsi, ce changement d'échelle progressif d'une commune initialement rurale et viticole vers un pôle urbain implique :

- une évolution du parc de logement tant quantitative que qualitative (**le parc doit répondre à tous les types de besoins**),
- d'exercer cette fonction d'accueil dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé en fonction des principes suivants :

1. le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la préservation de l'espace agricole, la protection des espaces naturels et des paysages,
2. le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. le principe de respect de l'environnement qui passe par l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques.

2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS

2.1 LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, UN ATOUT À VALORISER

Langeais bénéficie indéniablement d'un cadre de vie de qualité qui constitue un atout majeur dans l'attractivité territoriale.

Elle est dotée des attributs des villes ligériennes tout en possédant un vaste plateau marqué par sa ruralité et une couverture boisée imposante de laquelle émergent quelques clairières bâties. Le relief constitue également un marqueur fort de l'identité local renvoyant à des modes d'implantation spécifiques et créant des échappées visuelles de vaste ampleur sur le grand paysage (vallée de la Loire notamment).

C'est à partir de ces éléments structurants qui forgent la personnalité des lieux que le projet de **développement local doit être décliné à la fois dans ses dimensions urbaines et rurales.**

Le Val de Loire patrimoine de l'Unesco : un catalyseur de cette valorisation patrimoniale

Le classement du val au titre du patrimoine mondial de l'Unesco constitue une formidable opportunité pour poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine ligérien local.

Il s'agit bien de **renforcer l'attractivité de ce site par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction et de conserver la lecture de la géographie des lieux.** C'est l'ensemble du "système" val/coteau/plateau qu'il faut valoriser, chacun dans ses aspects identitaires.

Cela passe par la prise en compte des enjeux suivants :

- **le maintien de l'identité et la diversité des formes bâties,**
- **la conservation de la trame végétale ligérienne,**
- **le maintien et le renforcement des relations visuelles et fonctionnelles de la ville au fleuve (accessibilité piétonne...).**

2.2 SAISIR LES OPPORTUNITÉS POUR RENOUELER LA VILLE

RENOUELER LA VILLE POUR MOINS CONSOMMER D'ESPACE

L'accueil de nouvelles fonctions urbaines (logements, équipements, activités) doit être l'occasion de consolider la ville existante en se réappropriant les espaces peu denses ou peu structurés ou ceux destinés à changer d'affectation.

Leur sollicitation permet à la fois d'économiser le socle agro-naturel mais également d'agir sur la qualité urbaine.

D'une manière générale la poursuite d'opérations de recomposition et de régénération urbaine peut permettre de développer des projets sur la base des axes suivants :

- élargir et renforcer le centre-ville en prolongeant la trame urbaine sur ces espaces stratégiques,
- renforcer le dynamisme et l'attractivité du centre par l'accueil d'une population nouvelle localisée dans la zone de grande mixité (production de logements et renforcement des services),
- recréer des liens fonctionnels, établir des perméabilités notamment par le développement d'un réseau de circulations adapté à la diversité des usages d'un centre et à la valorisation des espaces publics,
- de participer au rapprochement des fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des commerces et des services et limiter ainsi les déplacements automobiles.
- de mettre en relation les différentes strates ou quartiers de la ville.

QUANTIFICATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Tous les espaces recensés comme support potentiel de projets de densification et de renouvellement urbains ne présentent pas un niveau identique de mutabilité ou d'opérationnalité. Toutefois une première approche permet d'apporter les éléments suivants :

Place Barème

Le projet d'aménagement prévoit, entre autres :

- la création d'une quinzaine de logements,
- l'aménagement d'une aire de stationnement,
- des espaces verts publics.

Secteur Ronsard

Le projet d'aménagement prévoit, entre autres :

- la construction d'un foyer logement pour jeunes travailleurs avec création de 9 logements,
- l'installation de nouveaux services (pharmacie, vétérinaire...),
- la construction d'un hôtel.

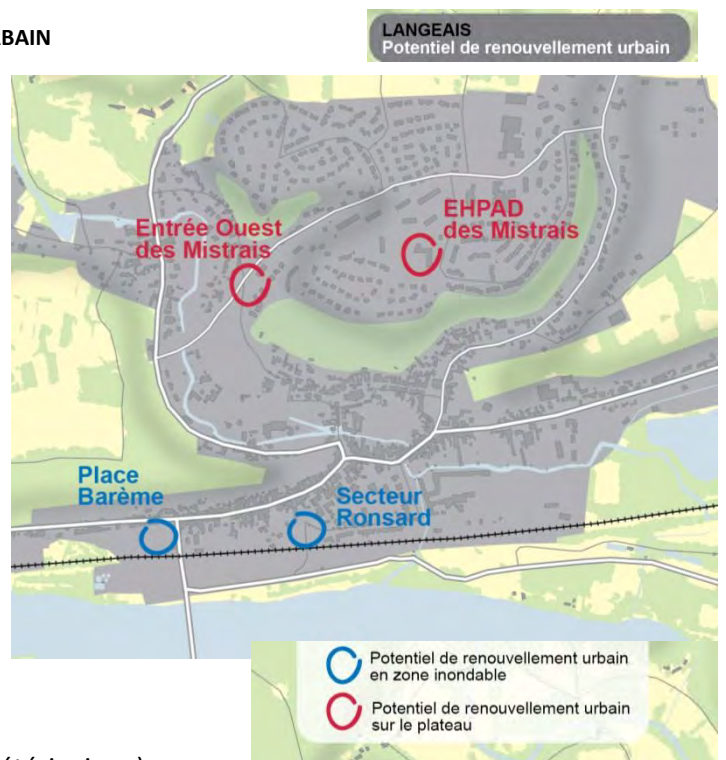
Ancien site EDF

La réaffectation de l'ancien site EDF pourrait être destinée à relocaliser la gendarmerie (actuellement installée en zone inondable à l'entrée Est de la ville) et permettre à terme son extension. Le programme prévoit la construction de 10 logements ainsi que des locaux techniques.

EPADH des Mistrais

Cette structure d'accueil médicalisée sera transférée sur le site Clémortier.

Le foncier ainsi libéré permettra de renforcer l'offre en logement avec un potentiel théorique d'une centaine de logements (au regard des règles d'urbanisme). Toutefois, les études à venir permettront de déterminer avec plus de précision la programmation notamment en fonction des enjeux d'insertion.



2.3 UNE FAÇADE LIGÉRIENNE À RECONQUÉRIR

Pôle urbain historique, Langeais dispose également des atouts des villes ligériennes en termes de paysage et de morphologie urbaine. Ainsi, au Sud de la commune la présence de la Loire et du coteau sont les éléments structurants guidant toute l'organisation urbaine de la rive droite du fleuve.

Les développements récents ont altéré la qualité de lecture de cet ensemble et parfois même rendu difficile les liens fonctionnels entre la ville et le fleuve.

Dans le premier cas, on peut citer les extensions linéaires de l'habitat sur le plateau qui, bien qu'offrant un superbe panorama aux habitants sur le val, constituent des points d'appel peu valorisants dans le paysage de même qu'elles contribuent à privatiser les vues.

Dans le second cas, l'infrastructure de contournement du centre-ville récemment réalisée a isolé l'espace urbain de la Loire, rendant ainsi difficile l'appropriation du fleuve en temps qu'espace public de promenade depuis les quartiers.

Enfin le traitement des entrées de ville (notamment la place Barême) constitue des enjeux forts d'amélioration de la qualité urbaine des lieux et d'insertion de fonctions (habitat, équipements...).

LES ENJEUX

- la diminution de la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités face au caractère inondable du val,
- la valorisation du patrimoine urbain et paysagé dans sa diversité,
- la relation entre la ville et la Loire,
- la réappropriation publique des lieux symboliques de l'identité locale (lecture du patrimoine et des paysages),
- le développement des circulations douces.



2.4. L'AUGMENTATION ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

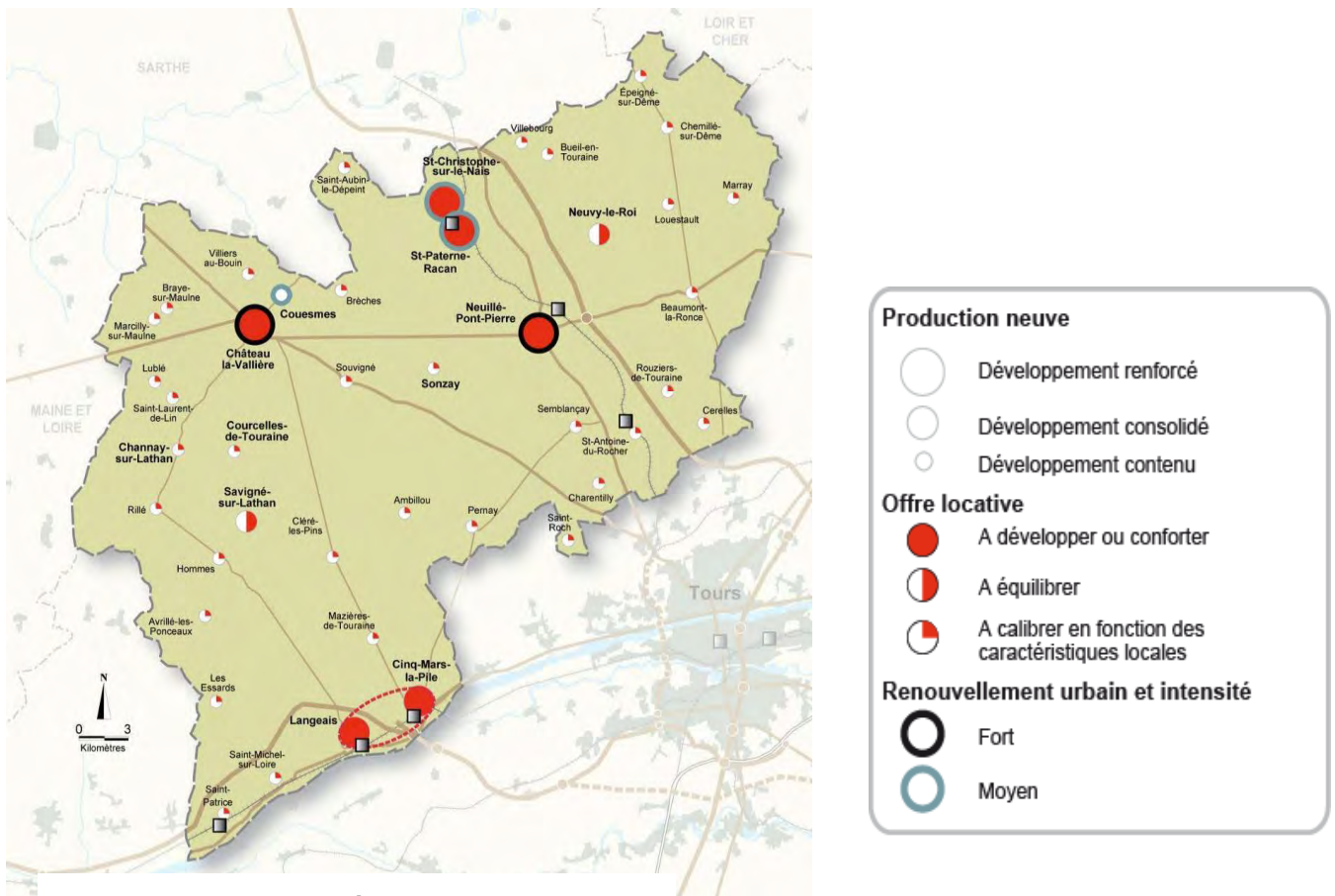
Langeais constitue l'un des pôles majeurs de développement du Nord-Ouest de la Touraine. Ce statut est affirmé à la fois dans le SCoT (schéma de cohérence territoriale) et dans le PLH (programme local de l'habitat de la communauté de communes de TNO).

C'est donc dans cette perspective que la ville doit accélérer sa production, renforcer et diversifier son offre afin de jouer son rôle de pôle structurant, catalyseur du développement urbain et ce, dans le cadre de la constitution d'une armature urbaine hiérarchisée.

D'UN POINT DE VUE QUALITATIF

La diversification des formes, des tailles et des statuts du logement (logement locatif, soit social, soit privé, de petite à moyenne taille, financièrement abordable) est destinée à :

- satisfaire les besoins des habitants existants et de répondre ainsi à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et par là-même d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire,
- faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des publics spécifiques. Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages, pour maintenir l'équilibre sociodémographique,
- mettre en place une politique globale relative au vieillissement et au handicap,
- maintenir l'équilibre du marché locatif social.



"Promouvoir un habitat économe et solidaire"

Carte extraite du PADD du SCoT (p23)

QUANTIFICATION DES BESOINS

La production de logements doit permettre d'**accueillir la nouvelle population** et de **s'adapter aux évolutions sociodémographiques** telles que le desserrement des ménages. À horizon 2020, la population langeaisienne croîtrait d'environ 500 habitants. La volonté intercommunale et communale est de permettre le maintien et l'accueil d'actifs et de familles. Toutefois, la taille moyenne des ménages de la Touraine Nord Ouest devrait diminuer de 5% et passer de 2,37 personnes en 2007 à 2,25 en 2019.

Le PLH adopté en 2007 fixe un objectif de logements neufs à 465 unités pour la zone Sud, soit quasiment la moitié du volume défini à l'échelle intercommunale. Sur le PLH suivant (2014-2019), le rythme de production de ce secteur devrait croître légèrement, notamment au regard de la volonté communautaire de rapprocher les lieux de résidence des lieux d'emplois et des services.

A horizon 2020, environ 1.000 logements seraient à produire. Parmi ceux-ci, environ un quart servirait à accueillir le desserrement des ménages ; 75% apporteraient de la population supplémentaire. La ville de Langeais pourrait répondre à la moitié de ces objectifs assignés à la zone Sud. À son échelle, elle pourrait accueillir de l'ordre de **500 logements neufs entre 2007 et 2019**.

2.5 UN DÉVELOPPEMENT QUI DOIT PRÉSERVER LA COHÉRENCE TERRITORIALE

Le statut de pôle urbain suppose de développer les fonctions d'accueil de la commune. Toutefois cette croissance doit s'effectuer sans dénaturer les éléments structurants du paysage local et les traits essentiels de l'organisation langeaisienne.

Il s'agit d'opter pour une consommation ciblée de l'espace non seulement de prendre en compte les impératifs de la ville (proximité des équipements et services) mais aussi les exigences permettant de maintenir la qualité et l'intégrité du socle agro-naturel.

Cet enjeu majeur interroge à la fois sur le choix du site prioritaire de développement urbain et sur les modalités de gestion des hameaux ou villages présents sur le territoire communal.

LE PLATEAU SUD-EST UN ESPACE DE DÉVELOPPEMENT À CONFIRMER

Le projet urbain du précédent document d'urbanisme (POS approuvé en 2000) a fait le choix du plateau Sud-Est comme site préférentiel de localisation des nouveaux quartiers de la ville.

Le plateau Ouest n'ayant pas été retenu compte tenu notamment des difficultés de liaison et d'articulation avec la ville existante.

Haussepiéd constitue donc la mise en œuvre opérationnelle de cette première tranche.

Il appartiendra au PLU de confirmer cette option pour localiser les développements futurs tout en prenant en compte les enjeux suivants :

- l'articulation physique et fonctionnelle des nouvelles opérations au noyau urbain existant,
- la qualité de l'insertion des nouveaux programmes au regard du site et de ses perspectives sur le val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco,
- l'affirmation d'axes structurants, supports d'espaces publics,
- la gestion des circulations douces.

TROUVER LES MODES DE GESTION ADAPTÉS POUR LE BÂTI HORS AGGLOMÉRATION

Limiter la dispersion de l'habitat au sein du socle agronaturel constitue l'un des axes forts du SCoT du Nord Ouest de la Touraine. Il s'agit de stopper le mitage et le morcellement du territoire agricole en encadrant le développement urbain.

Le SCoT se donne pour objectifs :

- d'encadrer l'évolution urbaine des hameaux,
- d'arrêter le mitage du territoire à partir de constructions isolées.

"Le principe général est de limiter fortement l'extension des hameaux tout en autorisant une densification des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante par comblement des espaces libres (dents creuses, divisions parcellaires).

L'extension de l'urbanisation à partir de constructions isolées (moins de 4 habitations, ou succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes sans structure "classique" de hameau) est proscrite..." (extrait du document d'orientations générales du SCoT, page 27).

Ces différents objectifs devront trouver leur mise en œuvre concrète dans la gestion de la trame bâtie communale, hors espace urbain aggloméré.

2.6. LA CONSERVATION D'UN TERRITOIRE ACTIF À TRAVERS LA DIVERSITÉ DE SES FONCTIONS (ÉCONOMIQUE, COMMERCIALE ET DE TOURISME) ET LE RENFORCEMENT DE SES CENTRALITÉS

METTRE LE TOURISME AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT

L'augmentation de l'attractivité économique par le tourisme, en s'appuyant sur la situation géographique privilégiée de Langeais et les atouts patrimoniaux propres à la ville.

Axes prioritaires d'intervention :

✚ La mise en cohérence de tous les appuis économiques et touristiques

Il importe de fédérer l'offre touristique autour des deux locomotives que sont le château et l'itinéraire Loire à vélo. Les bords de Loire et la cale, les commerces du centre ancien (et la capacité de développer de nouvelles enseignes), le parc de loisirs et le camping, la gare ferroviaire, les équipements culturels et sportifs doivent constituer une offre rassemblée, bien reliée aux deux locomotives touristiques.

✚ La création d'une offre d'hébergement de groupe, complémentaire à l'offre déjà diversifiée de gîtes. La création d'une résidence hôtelière ou touristique doit être étudiée, à proximité de la ville ancienne.

✚ Le positionnement sur l'axe terroir/nature

- développer un tourisme vert durable s'appuyant sur des activités connexes au tourisme des châteaux (randonnées, activités nautiques, tourisme contemplatif, tourisme pédagogique ...),
- renforcer la thématisation du tourisme à partir des identités locales (l'eau, NATURA 2000, les paysages, le patrimoine bâti),
- mettre en réseau les potentiels pour développer un véritable produit touristique.



✚ S'inscrire dans la dynamique Loire à vélo

Les communes doivent tirer parti du projet "Loire à vélo" pour faire découvrir leur territoire et le patrimoine qui lui est associé sachant que 75% des pratiquants "Loire à vélo" souhaitent développer une activité complémentaire.

Il conviendrait :

- de renforcer l'offre en équipements touristiques ciblés (nautisme, location de vélos, hébergement),
- d'organiser des boucles d'itinéraires secondaires connectés à l'itinéraire Loire à vélo :
 - dans la diversité des modes doux de déplacement (à pied, à vélo, à cheval),
 - permettant les relations entre les cours d'eau,
 - associant des thématiques différentes (le patrimoine bâti, les paysages, les sites d'intérêt écologiques...),

LA VALORISATION DES PÔLES DE CENTRALITÉ

L'enjeu majeur est de rechercher la meilleure intégration de chaque pôle dans son environnement (activités ciblées sur le centre ancien, réserves de croissance polyvalente sur la ville haute, adaptation aux risques d'inondation dans le val).

- **Le pôle économique des Nonains** avec son offre de commerces et de services doit être maintenu. Toutefois, l'évolution des activités doit s'envisager à la fois au regard du contexte économique intercommunal et surtout au regard de la diminution de vulnérabilité des activités et biens face au risque d'inondation.
- **Le pôle centre ancien** doit se dynamiser sur ses rues commerçantes ; il doit aussi intégrer la gare comme un lieu de développement à fort potentiel (croissance de la fréquentation des trains, gisements fonciers).
- **Le pôle ville haute** doit mieux s'articuler autour des quartiers résidentiels, les activités de service public (collège, gymnase, stade, boule de fort, future salle polyvalente) et les activités productives (zone industrielle, et extensions à venir).

EXPLOITER LES GISEMENTS DE CONFORTEMENT, VOIRE DE CROISSANCE, DE L'EMPLOI

La confortation du tissu économique local par rapport à sa faible diversité

- **Le maintien des services publics** : administratifs, sociaux, culturels, sportifs, médicaux. La prévision réaliste de croissance démographique (5.000 habitants dans 15 ans) constitue le premier atout pour conserver l'offre et l'emploi sur les services publics. La complémentarité sinon la convergence des services, entre Langeais et Cinq-Mars-la-Pile doit être poursuivie.
- **La coopération des zones économiques** sur la CCTNO est impérative (promotion économique, services aux entreprises, mais aussi agriculture et sylviculture de qualité).
- **Le développement de l'économie touristique.** cf. plus haut.
- **Le développement de l'artisanat.** Le tissu artisanal n'est pas assez étoffé, il ne bénéficie pas de conditions d'exploitation optimales ; la demande artisanale est non satisfaite. Une zone artisanale et de nouveaux ateliers-relais doivent être étudiés. L'artisanat traditionnel et l'artisanat d'art doivent être encouragés en lien avec le développement touristique.

2.7 L’AFFIRMATION DU STATUT DE PÔLE PAR UNE OFFRE ADAPTÉE D’ÉQUIPEMENTS

L’infrastructure d’équipements et l’offre de services constituent l’un des points forts du contexte langeaisien, de son statut de pôle urbain et de son rayonnement économique et territorial.

Cette offre doit être appréciée au regard de l'accueil prévisible de nombreux ménages dans les années à venir.

Les besoins portent essentiellement sur des possibilités d’extension et de complément autour des polarités existantes dont les principaux éléments sont les suivants :

✓ **La construction d’une salle polyvalente** (culture/loisirs/fêtes) dans le secteur des Quarts permettant de conforter les infrastructures des quartiers du plateau et de moduler l’ensemble de l’offre culturelle et de loisirs à l’échelle de l’agglomération.

✓ **La mise en valeur du site de la maison des associations à l’Ouest de l’agglomération** (loisirs de plein air, traitement paysager) donnant à ces quartiers un point de référence en termes d’animation quotidienne. Le positionnement de cet équipement suggère également une qualification paysagère globale de l’entrée Ouest et la mise en valeur des continuités piétonnes entre la ville, le front de Loire et le coteau.

✓ **La réservation d’espaces pour la création à terme d’un cimetière paysager** : plusieurs sites peuvent être envisagés au Nord de l’agglomération et devront être préservés à cette fin en fonction des études techniques nécessaires et des évolutions prévisibles de la desserte de l’agglomération.

✓ **La construction d’un nouvel EPAD**

✓ **La construction d’un CLSH**

✓ **La mise en valeur des espaces publics et des espaces verts et de loisirs au sein de l’agglomération**

La volonté de concevoir une urbanisation plus compacte et plus dense doit intégrer, au regard de la qualité du maillage vert et de loisirs existants, une offre complémentaire d’espace publics de qualité à toute les échelles.

Le développement de véritables continuités piétonnes et cyclables et la mise en valeur des sites naturels patrimoniaux et paysagers de l’agglomération doivent permettre de renforcer progressivement un maillage de coulées vertes intégrant les espaces de loisirs et certains équipements.

Le front de Loire d’une part, le développement des quartiers Est d’autre part, autour du coteau maintenu boisé et d’une grande coulée verte centrale (axée sur le chemin de L’Aulnay) doivent s’inscrire notamment dans cette perspective.

✓ **Le réseau d’assainissement collectif**

Les caractéristiques du réseau d’assainissement des eaux usées devront permettre le raccordement des zones d’urbanisation future du plateau Est et gérer l’assainissement collectif du village de la Rouhouze et du hameau de Charsay.

La gestion des eaux pluviales devra être améliorée. Elle revêt en effet une importance particulière compte tenu des protections à envisager vis-à-vis des crêtes de coteaux (sous cavés) et de la prise en compte de la gestion des installations de régulation existante à la confluence Loire/Roumer/Breuil.

✓ **Concernant l'équipement numérique**

Il s'agit de poursuivre les actions visant à développer le haut débit sur la commune sachant que certaines parties du centre-ville et des écarts présentent encore des carences en matière de couverture. Les zones d'activités Nord et Sud de la commune constituent également des priorités exprimées à l'échelle de l'EPCI dans le cadre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN).

2.8 LES DÉPLACEMENTS : MIEUX RÉPARTIR LES MOBILITÉS DANS LA VILLE, RENFORCER LES CIRCULATIONS DOUCES

Les attendus sont doubles : faire rayonner la ville autour du principe d'une ville de la proximité et d'une ville relais, assurer une croissance équilibrée entre la ville basse et la ville haute.

Pôle structurant du Nord-Ouest, Langeais est amenée à poursuivre l'accueil de nouveaux ménages. Ce statut de ville-relais en développement va nécessairement augmenter dans un proche avenir le nombre de déplacements notamment automobiles.

Cette évolution s'inscrit dans un cadre contraint marqué par la topographie du site et une problématique de liaison entre la ville dans la vallée et la ville sur le plateau.

Actuellement, les liaisons s'opèrent principalement par la rue Rabelais qui assure la desserte à la fois de la zone d'activité, des quartiers existants (les Mistrais) de ceux en cours de réalisation (Haussepied) et de ceux projetés (Clémortier).

Cette croissance urbaine invite donc à poser les termes d'une bonne gestion dans le temps des déplacements et à hiérarchiser les actions à entreprendre pour assurer la cohérence des dispositifs en fonction de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces sur le plateau.

Plusieurs pistes de réflexion doivent être envisagées :

- favoriser les liaisons douces entre le plateau et la vallée, en organisant notamment les rabattements vers le centre-ville, la gare et les équipements structurants. A ce titre, le chemin de l'Aulnay constitue un enjeu majeur.
- permettre à terme une nouvelle liaison plateau-vallée tout en prenant en compte la sensibilité du coteau et en distinguant la nature des flux,
- intégrer l'hypothèse d'un nouvel échangeur sur le plateau permettant de connecter l'autoroute A85.

Cette dernière hypothèse restant indépendante par rapport à la nécessité d'une nouvelle liaison plateau-vallée permettant de résoudre les problèmes locaux de fonctionnement urbain.

La gare ferroviaire, un lieu de centralité majeur. Le site de la gare doit se transformer en pôle de développement et d'échanges. Langeais se projette à moyen terme comme une ville-gare sur l'étoile ferroviaire tourangelle avec un réseau de tram-train, avec une double ouverture de la gare côté centre-ville et côté Loire, avec l'aménagement du site gare comme un élément phare de la ville, multifonctionnel.

L'identification précise des besoins et des potentialités de développement de l'activité gare et d'activités satellites nécessite dans un premier temps de mener une étude spécifique et approfondie.

La réflexion pourra se prolonger par l'étude d'un Plan de Déplacements Urbains, qui organisera l'amélioration des déplacements sur toute la ville.

Les continuités douces, une superposition de la trame piétonne et de la trame verte existantes

Le traitement qualitatif et la hiérarchisation de l'espace public restent un vecteur très important pour donner toute sa place et permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons). La capacité à créer des espaces apaisés, conviviaux, sécurisés et s'inscrivant dans une réelle continuité reste un enjeu fort.

Dans cette perspective, le maillage continu et sécurisé dévolu aux modes doux (piétons, cycles) qui se diffuse dans la ville doit être poursuivi en reliant les points névralgiques : pont (liaison avec l'itinéraire Loire à vélo), gare, château, commerces et services du centre ancien, zones économiques d'emploi et zones d'habitat dense, équipements éducatifs, culturels et sportifs sur la ville basse et sur la ville haute. Il doit également s'appuyer sur les espaces à restructurer dans le centre (place Barême, secteur Ronsard) et sur le dessin des nouveaux quartiers.

Une attention particulière devra être apportée à la qualité des liens entre la ville haute et la ville basse.

Gérer l'offre de stationnement

La ville a déjà mis en œuvre un programme qualitatif sur ses espaces publics du centre ancien en privilégiant des poches de stationnement public près des besoins (gare, services publics, commerces). Ces stationnements sont mutualisés, entre résidents, clients, employés, touristes.

Toutefois, compte tenu d'une part de la présence de la gare et d'autre part de l'attractivité touristique de la ville des nouveaux besoins doivent être pourvus. Dans un contexte contraint, cette offre nouvelle devra présenter des garanties d'insertion (paysagement) et une localisation pertinente au regard de sa fonction (organiser la multi-modalité, accueillir les visiteurs en évitant la sur-fréquentation automobile dans le centre ancien).

2.9. LES RISQUES NATURELS : LA DIMINUTION DE LA VULNÉRABILITÉ

Par sa géographie, le territoire de Langeais est soumis à deux types de risques naturels : les inondations et les mouvements de terrain.

Le projet devra donc prendre en compte cette particularité avec pour objectifs de limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités face à ces risques.

Concernant les mouvements de terrain, le projet s'appuiera notamment sur une étude de qualification du risque et de localisation des secteurs à enjeux.

Concernant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol prennent déjà en compte les dispositions du PPRi (plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

Toutefois la révision du PPRi du Val de Loire sera prochainement engagée. Elle intégrera les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.

Cette évolution des documents de référence invite à considérer les points de vigilance suivants :

- la requalification des aléas (à partir d'une hauteur de submersion d'un mètre, l'aléa sera qualifié de fort),

- les zones situées à l'aplomb des digues sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue (la réalisation des études de danger des digues, pour prendre en compte leur risque de rupture, déterminera la faisabilité des nouveaux projets).

Par ailleurs et comme l'évoque la circulaire du 7 avril 2010 (sur les mesures à prendre suite à la tempête Xynthia), l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer notamment si le PPRI repose sur des bases techniques obsolètes.

Article R.111-2 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Par sécurité publique, il faut comprendre à la fois la sécurité des habitants, de la construction et la sécurité de l'ensemble des personnes présentes dans la zone à risques. L'article R.111-2 est applicable dès lors que le projet est de nature à être exposé à un risque, sans qu'il soit nécessaire qu'il provoque ou aggrave ce risque.

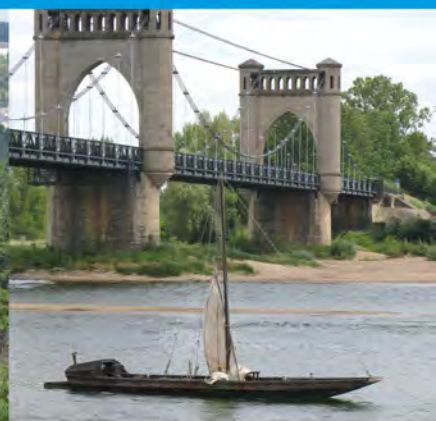
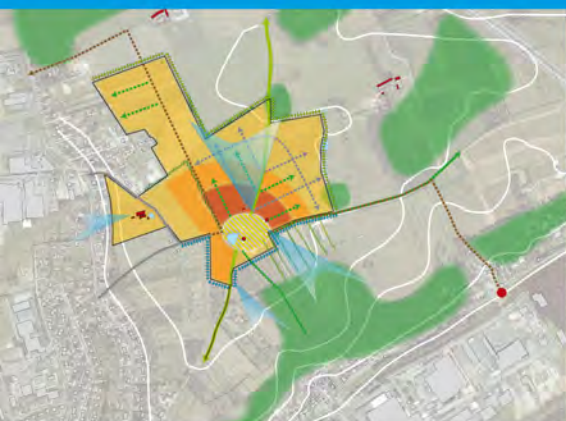
Langeais

PLU

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

État initial du site et de l'environnement



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 12 MARS 2013



SOMMAIRE

1.	CONTEXTE PHYSIQUE ET PAYSAGE	4
1.1	Un relief marqué par 4 entités : plateau, coteau, plaine alluviale et vallées secondaires.....	5
1.2	Une structure géologique complexe	5
1.3	Un paysage caractéristique du val de Loire et des forêts du Nord-Ouest tourangeau	8
1.4	Une commune située dans le Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco	10
2.	LE PATRIMOINE BÂTI	12
2.1	Une grande richesse archéologique	13
2.2	Un patrimoine bâti remarquable	14
3.	LA BIODIVERSITÉ	20
3.1	Langeais : pierre angulaire de la trame verte et bleue régionale.....	21
3.2	Quatre sites Natura 2000 recouvrant près de 80% du territoire communal	23
3.3	Des sites précieux bénéficiant d'inventaires naturalistes.....	28
3.4	Une commune membre du Parc Naturel Loire Anjou Touraine	33
4.	LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET LA LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS	34
4.1	SDAGE : des actions communes à engager pour atteindre le bon état des eaux en 2015	35
4.2	Un réseau hydrographique développé, riche de nombreux plans d'eau	37
4.3	Le traitement des eaux pluviales : le nouveau défi de l'assainissement urbain.....	38
4.4	Une révision du zonage d'assainissement des eaux usées	39
4.5	Une alimentation en eau potable à fiabiliser et à sécuriser	41
5.	L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE	44
5.1	Une activité agricole en déclin	45
5.2	Une activité sylvicole dynamique	48
6.	LE CLIMAT, LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'ÉNERGIE	50
6.1	Un climat relativement doux de type continental.....	51

6.2	Un accroissement prévisible des périodes de canicule et de sécheresse	51
6.3	Un outil : le plan climat du PNR Loire Anjou Touraine.....	52
6.4	Focus sur l'habitat.....	52
6.5	Une nécessaire reconquête de la qualité de l'air	53
7.	LA GESTION DES DÉCHETS	54
7.1	Une compétence en matière d'élimination des déchets confiée au SMICTOM du Chinonais	55
7.2	Des améliorations possibles pour optimiser la gestion des déchets.....	55
7.3	Une gestion des déchets du BTP à prendre en compte dans l'aménagement.....	56
8.	LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT SONORE	57
9.	LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	60
9.1	Des risques naturels exceptionnels.....	61
9.2	Des risques d'inondation touchant les zones urbanisées	61
9.3	Une commune soumise aux mouvements de terrain.....	67
9.4	Les risques de feux de forêt	74
9.5	Un risque sismique faible.....	76
9.6	Aucune présence de termites signalée.....	77
9.7	Un risque technologique faible	78
9.8	Un inventaire d'anciens sites d'activités potentiellement pollués	78
9.9	Des risques liés au transport des matières dangereuses	80
9.10	Une servitude à prendre en compte le long d'une importante canalisation de gaz	80
10.	LA CONSOMMATION D'ESPACE	83
10.1.	Le contexte départemental.....	84
10.2.	Analyse communale	85
11.	LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	86

1. Contexte physique et paysage

1. Contexte physique et paysage

Langeais s'étend sur 6.038 hectares et se caractérise par une forte présence de boisements (plus de 70%) et dans une moindre mesure, d'espaces agricoles. Au total, ce sont environ 80% du territoire communal qui sont occupés par des espaces végétalisés.

Cette commune très étendue est limitée au Nord et à l'Ouest par les vallées du ruisseau de l'étang de Crémille et de la Roumer, à l'Est par le ruisseau des Agneaux, au Sud par la Loire.

1.1 Un relief marqué par 4 entités : plateau, coteau, plaine alluviale et vallées secondaires

Le relief communal est caractérisé par des ensembles distincts très marqués dans le paysage : le plateau, le coteau, la plaine alluviale et les vallées secondaires.

Le plateau de la gâtine tourangelle constitue la quasi-totalité de l'espace communal. Il remonte légèrement depuis le Nord-Ouest (85 à 95 mètres dans le bois du Boulay) vers le Sud-Est (95 à 100 mètres vers la Soubrossière entre le CD15 et le CD57) avec un secteur culminant à 105-109 mètres le long du CD57 au lieu-dit "Le Mortier aux Bœufs".

La partie située entre Roumer et Loire est un peu moins élevée (85-90 mètres au Bois de Langeais). Grossièrement tabulaire, le relief y est cependant assez érodé par de nombreux talwegs se raccordant aux vallées. Son extrémité méridionale s'arrête brusquement sur un abrupt d'environ 30-40 mètres au-dessus du val.

La plaine alluviale de la Loire qui occupe l'extrémité méridionale, est nettement marquée au Nord par une sorte de falaise qui limite fortement le lit majeur de la Loire. En amont et en aval du bourg, la plaine alluviale s'élargit quelque peu alors que la partie centre-bourg est très resserrée entre le fleuve et le coteau. Le val est situé à environ 40 mètres d'altitude. La zone de contact est constituée par le coteau qui assure la transition entre les deux unités géomorphologiques.

À l'exception du cours aval de la Roumer, les vallées secondaires sont périphériques du territoire communal. Elles se caractérisent par un assez fort encaissement, ce qui explique le vallonnement. La vallée de la Roumer est étroite et déjà encaissée dans un cours amont. Après "Pont Boutard", son lit s'enfoncé de plus en plus dans le plateau (30 à 35 mètres). Chaque méandre élargit quelque peu le fond, dégageant nettement en amont et en aval de "Palluau", par un double méandre, des espaces très anciennement occupés par le hameau des "Culeveaux".

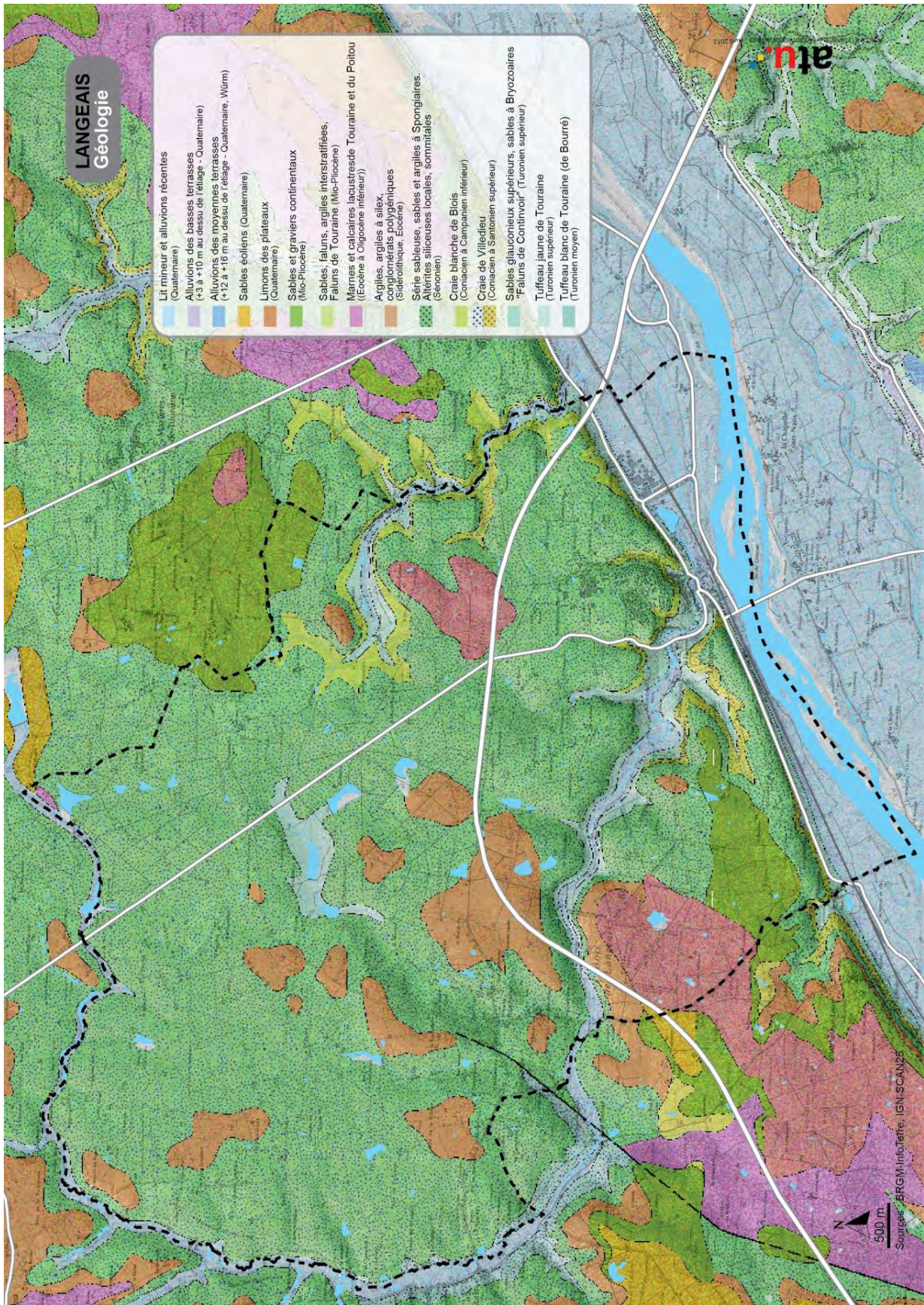
1.2 Une structure géologique complexe

Les cartes géologiques (source : BRGM) de Tours, Langeais, Chinon et Noyant, à l'échelle de 1/50000ème, mentionnent les assises suivantes :

- tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur) : affleurant dans la partie "aval" de la Roumer et des coteaux de la Loire. Formation constituée par un calcaire détritique sableux et glauconieux à sa partie supérieure. Epaisseur de l'ordre de 30 mètres,
- craie de Villedieu (Sénonien) : présente ponctuellement à flanc de coteau, dans la zone du ruisseau des Agneaux, et au sommet des coteaux de la Roumer et de la Loire. Craie atypique, constituée de calcaire quartzifère parfois noduleux, sableux ou gréseux. L'épaisseur des couches sableuses peut dépasser 5 mètres. Epaisseur de l'ensemble : 5 à 10 mètres,

- formations siliceuses (Sénonien) : dépôts d'argiles blanches ou verdâtres renfermant de nombreux silex et des fragments de spongiaires silicifiés. Très étendues sur la partie Nord de la commune. Epaisseur de l'ordre de 10 à 20 mètres,
- argiles grises à rougeâtres (Eocène) : argiles plastiques avec niveaux sableux fréquents et blocs siliceux ("Perrons"). Représentées sous forme de lentilles sur le plateau. Epaisseur de quelques mètres, sables et graviers continentaux (Miocène) : sables et graviers grossiers argileux présents principalement à l'Ouest du bourg (la Touche, Baigneux). Épaisseur faible (inférieure à 4 mètres),
- limons des plateaux (Quaternaire) : recouvrent les surfaces sub-tabulaires à l'Est et à l'Ouest du bourg. Épaisseur limitée à 1 ou 2 mètres,
- alluvions fluviales modernes (Quaternaire récent) : tapissent le fond du Val-de-Loire et des vallées secondaires (le Breuil, ruisseau des Agneaux). Texture variable à tendance soit limoneuse, soit argileuse ou localement sablo-graveleuse. Épaisseur moyenne de 4 à 7 mètres.

La géologie et la topographie participent à la structure des paysages de même qu'elles jouent un rôle dans les risques de mouvements de terrain.



1.3 Un paysage caractéristique du val de Loire et des forêts du Nord-Ouest tourangeau

Le relief et l'occupation du sol permettent de dégager cinq unités paysagères principales.

La vallée de la Loire

La vallée de la Loire est occupée par une alternance de parcelles herbeuses et de boisements constitués d'espèces hygrophiles qui masquent le plus souvent la vue sur le fleuve. Des îles de tailles variables et des bancs de sables jalonnent le cours d'eau et offrent un paysage changeant en fonction du débit du fleuve. La construction d'une digue a permis aux activités humaines de s'établir en avant du coteau.

La présence d'un méandre du fleuve au niveau du bourg explique le rétrécissement de la plaine tandis qu'elle s'élargit en amont et en aval, et définit trois modes différenciés d'occupation de la varenne. Ainsi, la partie Nord-Est est occupée par des peupleraies, et par la zone d'activités qui constitue une forte rupture visuelle. Plus en amont, l'espace occupé par les peupleraies est caractérisé par la non continuité des plantations, ce qui préserve de nombreux points de vue sur la Loire.

Au niveau du bourg, le fleuve en s'approchant du coteau n'a laissé qu'une place réduite à l'urbanisation. C'est le site originel de construction de la ville. Elle s'est étendue par la suite dans la vallée de la Roumer et celle de la Loire, puis, récemment, sur le plateau.

La partie Ouest est marquée par de nombreux dépôts et des maisons aux façades parfois altérées entre la RN152 et la voie ferrée qui donnent une image peu valorisante de cette entrée de ville. En s'éloignant de Langeais, les peupleraies remplacent progressivement ces constructions.



Vue du coteau ligérien Est langeaisien depuis la rive Sud du fleuve (la Chapelle aux Naux)

Le coteau

Le coteau constitue une barrière visuelle. Il est investi, en grande partie, par l'urbanisation. C'est un élément fortement identitaire pour la commune de Langeais puisqu'il a permis le développement d'une forme spécifique d'habitat : les maisons troglodytiques. Il présente deux physionomies bien différenciées. De la limite Est de la commune au lieu-dit Bel Air, l'abrupt du coteau est très marqué, avec un dénivelé de 40 mètres environ, pratiquement vertical. Il comporte une entaille majeure, celle de la vallée de la Roumer où s'est développée la ville de Langeais. Des constructions d'époques variées, en majorité des maisons bourgeoises du XIX^e, sont présentes tantôt au pied du coteau, tantôt quelques mètres en avant. Entre les maisons apparaissent des habitations troglodytiques parfois abandonnées. Des hangars et des dépôts nuisent à l'aspect général des lieux. Le coteau, colonisé par endroits par la végétation, offre un arrière plan sombre, d'où se détache le tuffeau.

A partir du lieu-dit Bel Air, et jusqu'au hameau de Planchoury, le relief du coteau est beaucoup moins marqué, et forme plutôt un talus herbeux quelquefois pâturé. L'habitat y est peu dense et surtout constitué de pavillons sans unité architecturale.

Le plateau caractéristique des paysages de forêts et gâtines du Nord-Ouest tourangeau

Une forêt dense, constituée principalement de chênes, de bouleaux, de châtaigniers et de résineux, recouvre le plateau. Quelques clairières permettent une ouverture partielle du champ visuel, et offrent ainsi de belles perspectives sur le plateau vallonné. De tailles variables, elles sont laissées en pâture ou cultivées. L'habitat est généralement groupé sous forme de hameaux dont les deux principaux sont ceux de Charsay et des Liziers.

Le hameau de Charsay est situé sur un relief, dans une vaste clairière. Quelques maisons anciennes entourées de jardins forment son centre. De nombreuses constructions récentes en périphérie nuisent à la lecture du paysage bâti.

Le hameau des Liziers ne comporte que quelques maisons anciennes. La présence de loges de vignes abandonnées témoigne de l'existence passée de l'activité viticole. A contrario, de nombreuses maisons récentes ont investi les parcelles situées en rebord de plateau, interdisant toute vue sur la Loire à partir de la route. Ces pavillons, s'ils ne sont pas visibles de la RN152 marquent en revanche fortement l'aspect du coteau depuis la rive gauche de la Loire. En allant vers Langeais, les pavillons disparaissent, mais la vue sur la Loire demeure réduite du fait de la présence de forêts.



Fronts de bois et landes boisées proches de l'autoroute



Diversité des boisements : landes haies bocagères ...



... et peupleraies

La vallée de la Roumer

La vallée de la Roumer constitue la limite Ouest de la commune de Langeais. Relativement encaissée, elle est boisée sur toute sa longueur. Des peupleraies sont présentes en fond de vallée, tandis que les versants sont occupés par une forêt de chênes et de bouleaux. La vallée de la Roumer présente un paysage particulièrement agréable, avec une ambiance ombragée et humide. En amont, le hameau de la Rouchouze a été construit dans une cuvette. Il présente quelques belles maisons anciennes dont la localisation est structurée par le relief et les routes.

Les vallées secondaires

Ces vallées quelquefois drainées par un cours d'eau sont le plus souvent présentes en périphérie de la commune. Elles sont assez étroites et leur altitude moyenne varie d'environ une soixantaine de

mètres en fond de vallon à 80 mètres en haut des versants. Des boisements leur donnent un caractère intime et ombragé et contribuent à la diversification des paysages du plateau.

Les Culeveaux sont situés à la rencontre d'une de ces vallées secondaires avec celle de la Roumer. Ce hameau est constitué de constructions anciennes, assez espacées les unes des autres, et entourées de jardins. Le milieu humide visible du pont du déversoir offre un paysage de qualité.

La sortie Nord-Ouest présente en revanche quelques maisons récentes peu intégrées à leur environnement.

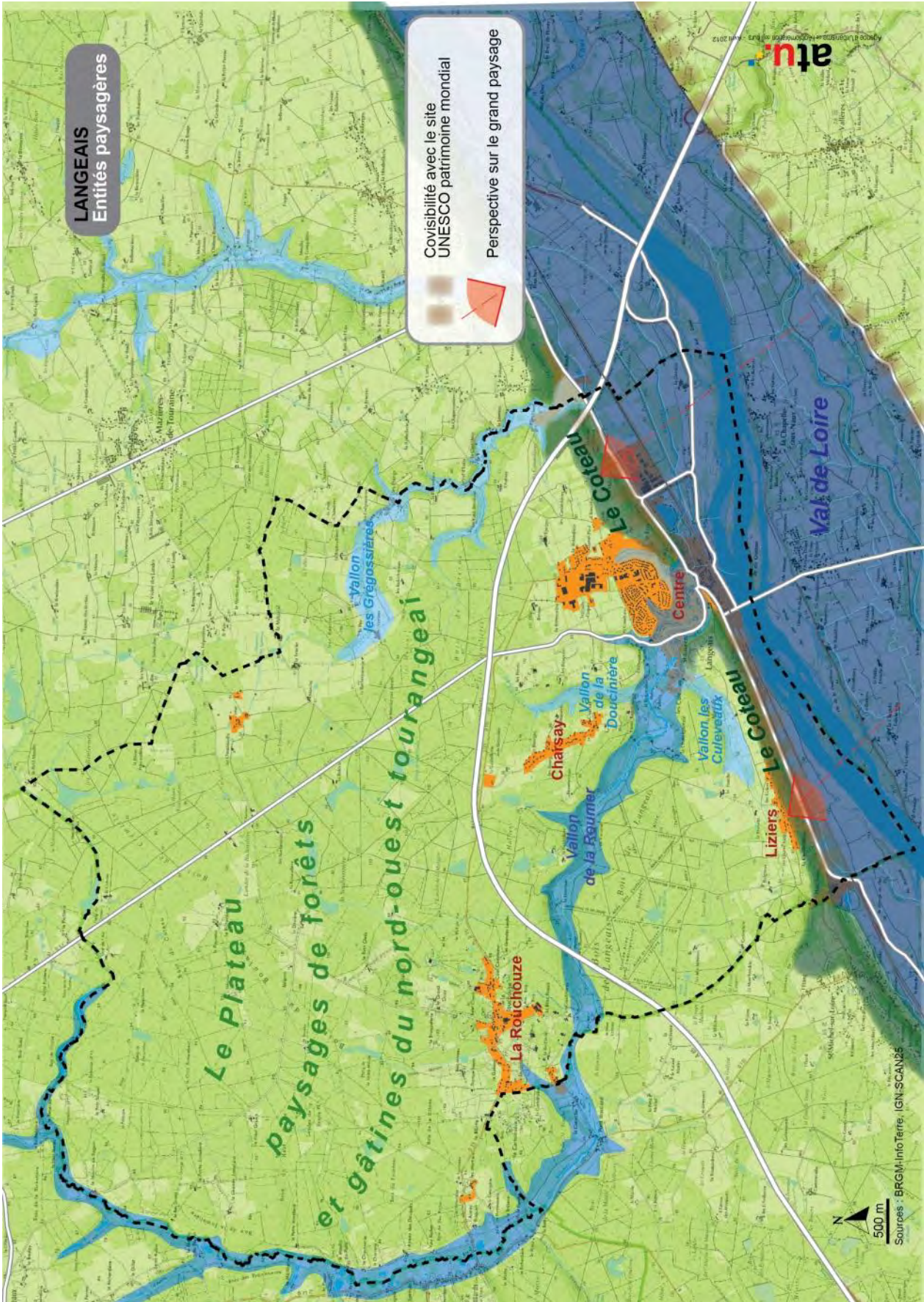
Les Grégossières sont situées à la limite Est de la commune. Ce vallon est caractérisé par un habitat peu dense de maisons anciennes adossées au coteau. En opposition à cette organisation quelques maisons récentes en retrait créent une discordance dans le paysage.

1.4 Une commune située dans le Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco

La commune de Langeais se situe en partie dans le périmètre du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco. Cette inscription, au titre des paysages culturels vivants, est un facteur d'identification et de reconnaissance qui doit guider l'aménagement qualitatif de l'ensemble du territoire. Il s'agit de protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, bâti, naturel ou culturel dans le val patrimoine mondial de l'Unesco, mais également de concevoir avec ambition, à travers les projets de développement, d'aménagement et de construction, le patrimoine de demain.

Des orientations pour une gestion partagée, cadre commun d'actions pour l'ensemble des acteurs du Val de Loire, sont définies dans le plan de gestion en cours de validation. Elles couvrent les champs :

- de la préservation et de la valorisation du patrimoine et des espaces remarquables,
- du maintien des paysages ouverts du Val et des vues sur la Loire,
- la maîtrise et l'organisation du développement urbain,
- l'intégration des nouveaux équipements,
- la valorisation des entrées et des axes de découverte du site,
- l'organisation d'un tourisme durable.



2. Le patrimoine bâti

2. Le patrimoine bâti

2.1 Une grande richesse archéologique

Le patrimoine archéologique de Langeais est particulièrement riche, de nombreux sites ayant été recensés. Mais d'autres, à ce jour, peuvent bien sûr exister et leur découverte doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Par ailleurs, l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme prévoit que : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Histoire

1. Les Liziers dit "Ville d'Ane" : site gallo-romain avec bâtiments en dur
2. Les Liziers "Bois-sur-Ane" : fondations gallo-romaines
3. Les Mistrais : nécropole gallo-romaine et médiévale
4. Les Béziaux : vestiges de constructions gallo-romaines
5. La Mulotière : vestiges gallo-romains
6. Travaille-Coquin : vestiges gallo-romains
7. La Châtaigneraie : poterie gallo-romaine
8. Les Robichonnes : vestiges gallo-romains
9. Les Grégossières : vestiges gallo-romains
10. Le Bourg : château du X^e au XVI^e siècle ; maisons anciennes ; église fondée au IV^e siècle
11. Voie gallo-romaine

Préhistoire

- I. La Roche-Cotard : site du paléolithique moyen
- II. Charsay : site néolithique
- III. Clémortier : site néolithique



Entrée de la Roche-Cotard, site du paléolithique moyen



"masque" découvert sur le site

2.2 Un patrimoine bâti remarquable

Des monuments classés et inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques

Le grand intérêt architectural et urbain de Langeais trouve une traduction dans la présence sur le territoire de trois monuments historiques classés, d'éléments patrimoniaux inscrits ou recensés au titre du patrimoine industriel.

Monuments classés

Monuments	Classement	Epoque
Château et jardins d'agrément	Classé	15 ^e siècle, 20 ^e siècle
Ancienne église Saint-Laurent	Classé	11 ^e siècle, 12 ^e siècle
Eglise paroissiale Saint-Jean-Baptiste	Classé	12 ^e siècle
Pont de Langeais	En cours de classement	



Château et église paroissiale Saint-Jean-Baptiste (Ministère de la culture - base Mérimée)

Monuments inscrits

Adresse	Titre	siècle
Angle Gaudinières (route des) ; Noir (chemin)	briqueterie	18 ^e s. ; 19 ^e s.
Anne-de-Bretagne (rue) 1	Immeuble	16 ^e s.
Anne-de-Bretagne (rue) 14	Immeuble	16 ^e s.
Gambetta (rue) 26 ; Pierre-de-Brosse (place)	Maison dite de Rabelais	16 ^e s.
Gaudinières (route des)	briqueterie	19 ^e s.
Gaudinières (route des)	four industriel (four à briques)	20 ^e s.
Gaudinières (route des)	briqueterie	19 ^e s.
Gaudinières (route des) 17	four à carreaux	18 ^e s. ; 19 ^e s.
Gaudinières (route des) 28	briqueterie	19 ^e s.
Gaudinières (route des) 41	four industriel (four à briques)	19 ^e s.
Gaudinières (route des) ; 1er four à carreaux	four à carreaux	19 ^e s.
Guerche (route de la) 40	four industriel (four à briques)	19 ^e s.
Ouzy (route d') 17	four industriel (four à briques)	19 ^e s.
Rouchouze (route de la) (chemin entre) 33 et 39	four à carreaux	19 ^e s.
Rouchouze (route de la) 34	briqueterie	19 ^e s.
Rouchouze (route de la) 49	four à carreaux	19 ^e s.
Rouchouze (route de la) 64	four industriel (four à briques)	Temps modernes ; 19 ^e s.
Chemin du balai chaud	briqueterie	19 ^e s.
	briqueterie	19 ^e s.
	four à carreaux	19 ^e s.

briqueterie dite La Petite Usine, Desouches, puis S.A.R.L. les Produits Réfractaire, actuellement scierie Tusek	20e s.
four à carreaux	18e s.
briqueterie ; usine de grès	19e s. ; 20e s.
briqueterie	20e s.
four industriel (four à briques)	19e s.
four industriel (four à briques)	18e s.



La maison dite de Rabelais (rue Gambetta) inscrite aux Monuments Historiques



La maison sise au 1 rue Anne de Bretagne récemment restaurée (inscrite MH)



La maison sise au 14 rue Anne de Bretagne (inscrite MH)

Le site inscrit dit de la Douve¹

Aux monuments classés et inscrits au titre des Monuments Historiques s'ajoute un site inscrit ; celui de la Douve et de ses abords qui comprend les constructions et aménagements des rives du bief et du pont franchissant la Roumer au Nord immédiat du château. Il compose une image typique du vieux Langeais en harmonie et continuité avec la forteresse.



La Douve

¹ Un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

Les manoirs et maisons de ville

Le Manoir de la Roche-Cotard érigé aux XV^e et XVI^e siècles sur les pentes du coteau de Loire par des marchands et officiers tourangeaux fait partie des belles demeures complétant la parure architecturale du Val langeaisien. Fortement restauré au XIX^e, il garde cependant, à la différence des manoirs de Chemilly et de Chateaufort, une authenticité "renaissance" plus affirmée.



À côté du château et des grandes demeures, la ville conserve tant dans le centre qu'à Saint-Laurent, une grande quantité de maisons anciennes de tous styles. L'analyse des caractéristiques du bâti (cf. partie "analyse urbaine") en précise les principaux éléments, secteur par secteur.

Toutefois il convient de souligner que sous des façades variées souvent rhabillées en pierre de taille aux époques classique et moderne, l'empreinte médiévale et renaissance reste très prégnante. L'ensemble ci-contre, en façade arrière de la rue Anne de Bretagne, mêlant soubassement en moellons, étage en colombage dans un ensemble restructuré en témoigne clairement.



Manoir de la Roche-Cotard

Les grands édifices urbains

Si la constitution de la trame et du bâti urbain doit beaucoup au Moyen Âge et à la Renaissance, les périodes modernes (fin XVIII^e, XIX^e et début du XX^e) et contemporaine sont également bien représentées au travers des grands édifices publics ou privés accompagnant les différentes phases d'extension et de rénovation de la ville. L'arrivée du Chemin de fer et la construction des digues au XIX^e ont ainsi fortement conditionné la dynamique architecturale et urbaine langeaisienne notamment par l'aménagement de places (Place Boyer) et d'infrastructures (pont) ou d'ensembles véritablement nouveaux tels la place du 14 Juillet et la gare.



Ancien hôtel de ville



Les halles



Le pont sur la Loire

Le patrimoine traditionnel et les savoir faire

L'histoire langeaisienne, son statut de ville acquis dès la renaissance nourrissent une économie et des savoir faire qui ont perduré et ont laissé des témoignages variés. Les industries et productions traditionnelles sont bien représentées tant par des constructions spécifiques -four et séchoir à briques dans le secteur de la Rouchouze, moulins en vallée de la Roumer-, que par des témoins mobiliers ou artistiques telles les pièces de la faïencerie Langeaisienne.



3. La biodiversité

3. La biodiversité

3.1 Langeais : pierre angulaire de la trame verte et bleue régionale

La commune de Langeais, de part la richesse de ces milieux naturels, est un des maillons essentiels de la trame verte et bleue à l'échelle de la région Centre.

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à "remettre de la nature" dans nos paysages. La loi Grenelle 2 confie aux Régions, en co-pilotage avec l'État, l'élaboration d'une stratégie régionale trame verte et bleue (schéma régional de cohérence écologique = SRCE). Ce schéma identifie les grandes zones naturelles à préserver et les connexions à créer entre elles. Relier ces zones permet aux espèces qui les habitent de se déplacer, et ainsi, de résister aux agressions extérieures (routes, pollutions, bruit...).

Les objectifs poursuivis sont multiples puisqu'il s'agit de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique
- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

Réalisée au cours de l'année 2009, la cartographie des milieux naturels fait apparaître que le Pays Loire Nature auquel appartient Langeais est caractérisé par une grande richesse de milieux ouverts avec des grandes cultures, des prairies et des landes, de milieux boisés avec la forêt de Beaumont à l'Est et des boisements du Bassin de Savigné sur le centre-Ouest, de milieux humides avec la vallée de la Loire au Sud, le Lac de Rillé à l'Ouest et les étangs du Bassin de Savigné sur tout le centre-Ouest.

Ce territoire, doté de milieux variés, est riche en termes de biodiversité, ce que confirme la présence de cinq zonages réglementaires du patrimoine naturel et de nombreux zonages d'inventaires.

Par ailleurs, ce Pays est concerné par deux zones nodales d'intérêt suprarégional : le Bassin de Savigné sur tout le centre-Ouest et la vallée de la Loire en bordure Sud.

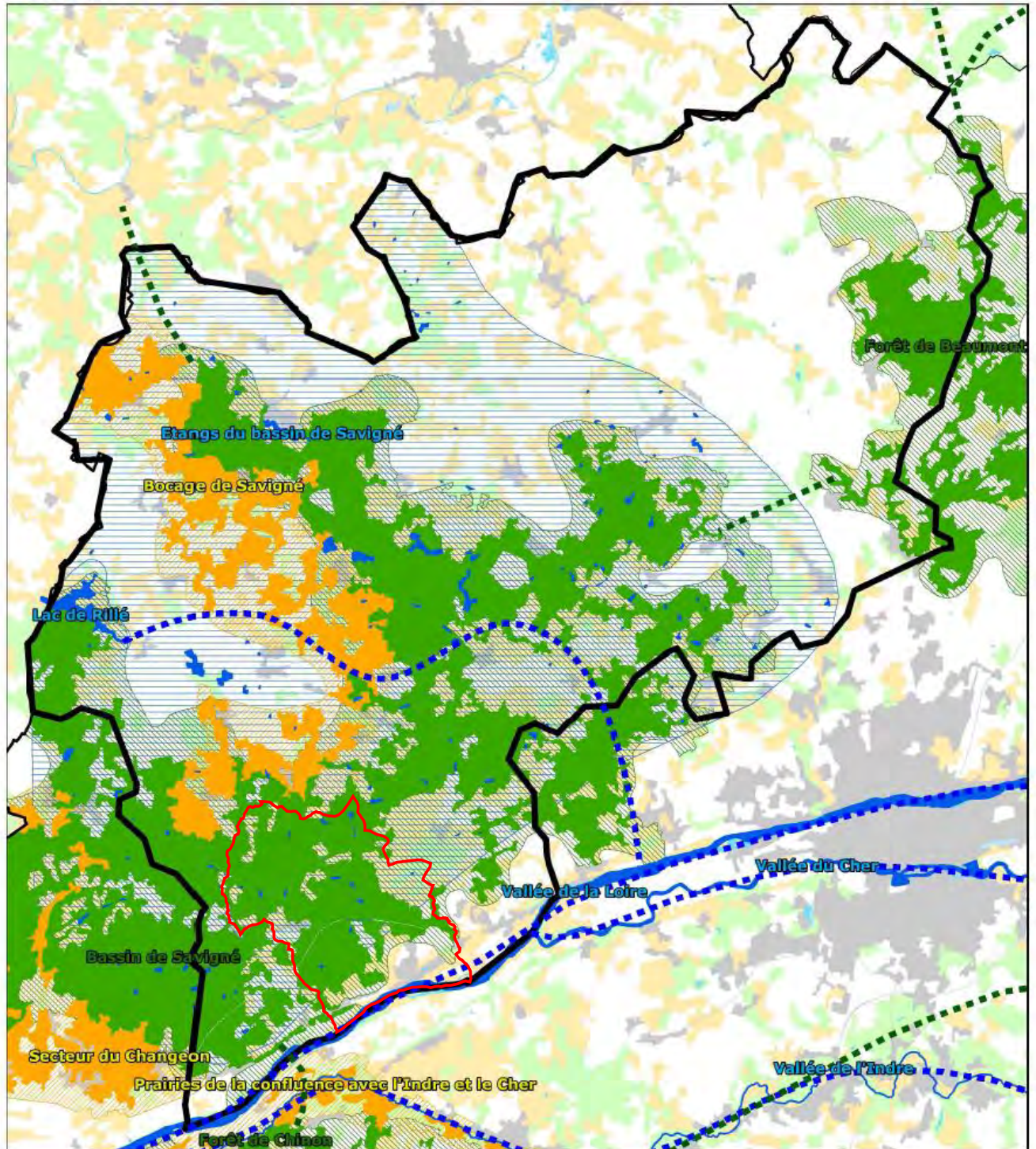
L'enjeu principal sur ce Pays est le maintien de sa grande richesse écologique due à sa mosaïque de milieux et de sa fonctionnalité écologique actuelle, en particulier concernant les boisements du bassin de Savigné. Le Bocage et les étangs de Savigné, le Lac de Rillé et les milieux associés à la vallée de la Loire constituent de forts enjeux de préservation.

Plus spécifiquement la commune de Langeais trouve place au sein de deux écopaysages : celui du bassin de Savigné et des landes de Touraine, et celui du Val de Loire et des vallées de Touraine. Langeais est riche de grandes zones nodales de milieux boisés et humides, ces zones étant reconnues comme des réservoirs de biodiversité à l'échelle de la Région Centre.



Cartographie du réseau écologique de la région Centre

PAYS LOIRE NATURE



Corridors écologiques

- De milieux boisés
- De milieux humides

Zones nodales

- De milieux semi-ouverts / ouverts
- De milieux boisés / forestiers
- De milieux humides / aquatiques

Zones d'extensions des zones nodales

- De milieux semi-ouverts / ouverts
- De milieux boisés / forestiers
- De milieux humides / aquatiques

- Limites du Pays ou de la Communauté d'agglomération concernés
- Limites régionales
- Limites départementales

Occupation du sol*

- Milieux boisés / forestiers
- Milieux humides / aquatiques
- Milieux semi-ouverts / ouverts
- Espaces fortement artificialisés

*Au sein de l'occupation du sol, le "blanc" représente les zones de cultures



Sources: Corine Land Cover 2006. Cartographie: Biotope 2009.

3.2 Quatre sites Natura 2000 recouvrant près de 80% du territoire communal

Le patrimoine naturel de Langeais, outre sa place majeure au sein de la trame verte et bleue régionale, bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive "oiseaux" et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4 670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Il existe pour chacun de ces sites un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Issu d'un processus de concertation, il s'agit d'un document de référence pour les acteurs concernés par la vie du site.

Les principales caractéristiques du site Natura 2000 "Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine" sont les suivantes (Source : <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000>) :

L'intérêt de la zone repose en premier lieu sur la présence en période de reproduction de la Cigogne noire, espèce rare en Europe et vulnérable au niveau français (liste rouge). Malgré la grande discrétion de l'espèce, les observations régulières en période de reproduction permettent d'estimer les effectifs entre 1 et 3 couples (2000). L'espèce occupe de grands territoires (50-150 km²) : elle nidifie dans de vastes massifs forestiers et recherche son alimentation dans les cours d'eau et zones humides situés à proximité.

Par ailleurs, les différents types de milieux présents au sein des massifs forestiers du site accueillent régulièrement en période de reproduction une quinzaine d'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux", parmi lesquelles la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir et depuis peu le Balbuzard pêcheur (pinèdes), l'Engoulevent, la Fauvette pitchou, l'Alouette lulu et le Busard Saint-Martin (landes, régénérations, jeunes plantations, pare-feux), la Pie-grièche écorcheur (prairies et bocages), le Héron pourpré, le Busard des roseaux (étangs) et le Martin-pêcheur (cours d'eau).

Au Nord du site, le lac de Rillé présente une très grande diversité avifaunistique (240 espèces d'oiseaux au total y ont été notées). Il constitue notamment une halte migratoire importante en automne (notamment pour les limicoles, qui s'alimentent sur les vasières et pelouses) ainsi qu'un site d'hivernage intéressant (en particulier pour les grèbes, canards, oies, etc., avec des effectifs d'oiseaux d'eau hivernant pouvant atteindre les 6.000 individus).

Les zones agricoles présentes dans le site accueillent quant à elles un cortège d'espèces supplémentaire, comme l'Oedicnème criard, le Busard cendré (en reproduction) et le Pluvier doré (en hivernage).

L'ensemble de la zone, qui associe milieux forestiers et milieux humides, ainsi que des zones agricoles, présente donc une diversité importante d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux", qui justifie la désignation de ce complexe écologique en Zone de Protection Spéciale.

Plusieurs menaces pèsent sur la biodiversité des zones forestières, parmi lesquelles :

- l'inadéquation des périodes de certains types de travaux sylvicoles et de coupes avec les périodes de reproduction de certaines espèces (risques de dérangement des espèces ou de destruction de leur habitat de reproduction) ;
- la substitution d'écosystèmes diversifiés par des peuplements artificialisés ;
- le déficit en éléments annexes (mares, vieux arbres, milieux ouverts et semi-ouverts, etc.).

En ce qui concerne les zones humides, les principales menaces pour la conservation d'espèces telles que le Héron pourpré et le Busard des roseaux sont la régression des roselières et des ripisylves.

Cigogne noire



Héron pourpré



©DOCOB Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine



Pic noir

©J.M Gabillet

Caractéristiques du complexe du Changeon et de la Roumer

C'est un plateau situé aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au Sud et le bassin de Savigné au Nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux,

tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIX^e siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, **affluentes** de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire.

Le site regroupe :

- des vallées et vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies ; l'Azuré de la Sanguisorbe et le Cuivré des marais y sont observés ;
- des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, en général de petite taille ; le Flûteau nageant y est présent ;
- de grandes étendues de landes sèches et humides encore relativement ouvertes.

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'Ecrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon.

L'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes.

Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé devant les plantations de peupliers.

Azuré de la sanguisorbe



Le Chabot présent dans la Roumer



© DOCOB Changeon, Roumer

Deux espèces de chiroptères observées sur le site : Barbastelle et Grand murin



© DOCOB Changeon, Roumer

Caractéristiques des deux sites Natura 2000 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes et la vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

À l'aval de Cinq-Mars-La-Pile, avec les confluences du Cher et de la Vienne, le cours de la Loire se diversifie de manière considérable. De vastes pelouses sur sables décalcifiés, des bras annexes (boires) et des mares font leur apparition.

Les forêts alluviales sont pour la plupart en excellent état. Le val renferme encore de grandes surfaces en prairies exploitées par les Pies-grièches, le Râle des genêts. À noter, en outre, la présence de grandes stations de Fritillaires pintades.

L'ensemble du cours joue un rôle important pour les poissons et les oiseaux. On note en effet la présence de colonies nicheuses de sternes naines et pierregarins et de mouettes mélanocéphales. Ces colonies se déplacent d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation). Le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, la Bondrée apivore, le Milan noir, l'Oedicnème criard, le Martin-pêcheur, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur s'y reproduisent. Des colonies importantes de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage y sont observées. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire.

La vulnérabilité de ces deux sites Natura 2000 qui se superposent tient dans l'évolution des pratiques agricoles : abandon de certains secteurs et intensification à d'autres endroits (cultures maraîchères) et dans l'extension locale de zones industrielles.

La création de plans d'eau de loisirs et le développement d'urbanisation de loisirs (cabanons et caravanes fixes) vient aussi fragiliser les milieux naturels.



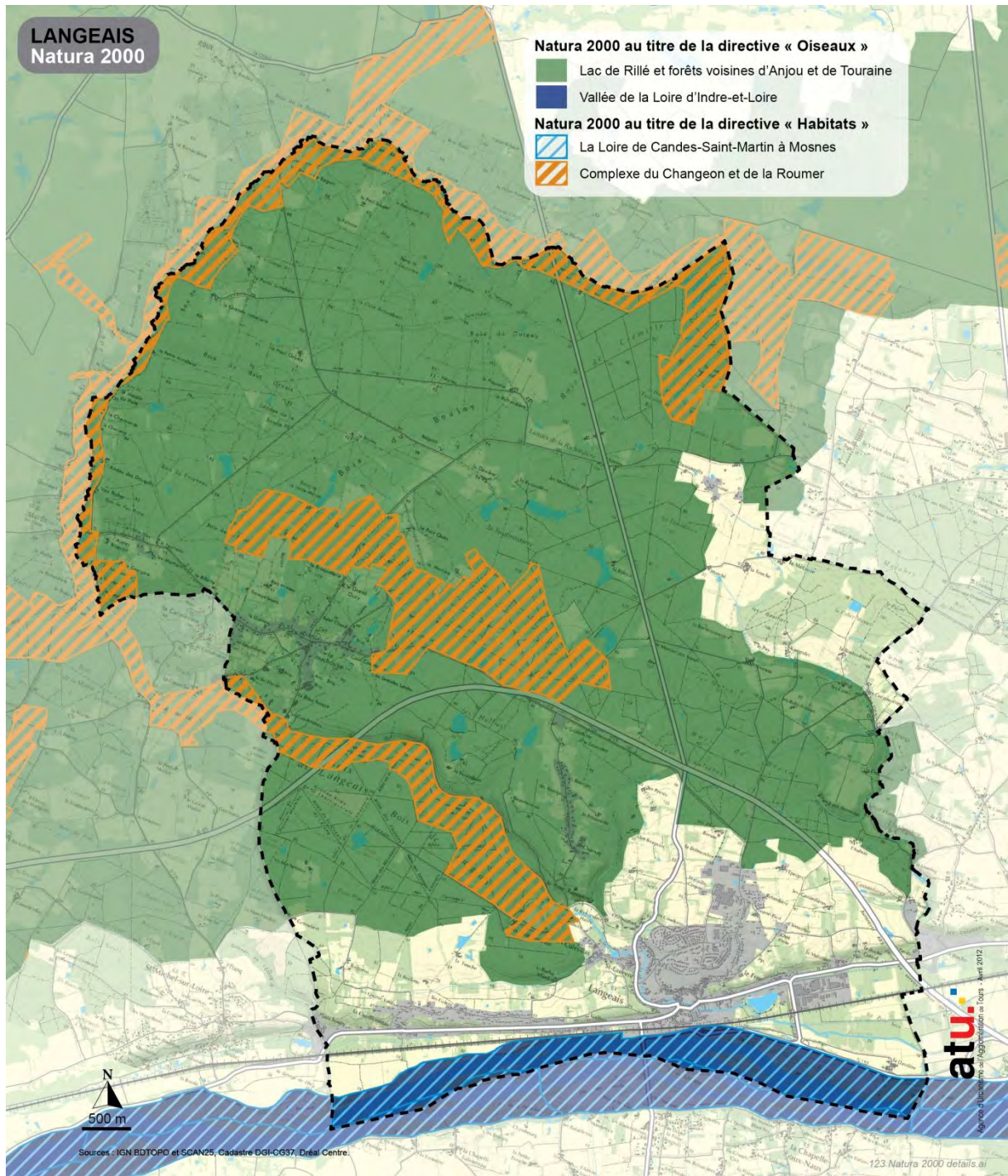
Castors dans la Loire



Aigrette garzette

©J.M Gabillet

Pour en savoir plus sur les sites Natura 2000 présentés ci-dessus voir l'étude d'incidence en dernière partie du rapport de présentation.



3.3 Des sites précieux bénéficiant d'inventaires naturalistes

3.3.1 La Loire et les landes inscrites en ZNIEFF

Quatre sites ont par ailleurs faits l'objet d'inventaires naturalistes et sont intégrés dans une Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique.

LANDES DE LA SOUBROSSIERE (N°240006271)

Ce site de 300 ha abrite entre 150 et 200 ha de landes fraîches à *Erica ciliaris* en assez bon état de conservation. C'est une des rares zones de la région où l'on trouve encore cet habitat sur une surface importante. Ces landes sont entretenues pour la chasse, ce qui ralentit leur fermeture et permet de les maintenir encore assez ouvertes.

Dans les chemins on trouve également des "prairies" du *Juncion acutiflori*, des communautés amphibies des ornières forestières et des pelouses de *Agrostion curtisii*.

Il s'agit d'un site remarquable pour les landes, hébergeant une des plus belles populations d'*Erica ciliaris* de la région. La *Gentiane pneumonanthe* est également bien présente. Cette plante est l'hôte des œufs de l'Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*), qui a également été observée sur le site. La taille de la population n'a pas été évaluée précisément mais elle est probablement assez importante.



Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*) Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*)

LANDES DU BOIS DE LA BOUSACHERE ET ETANG DE CREMILLE (N°240009759)

Cette zone s'étend au Sud immédiat du château de Crémille, dans la partie Nord-Est des bois de Crémille. Le Grand Étang de Crémille est entouré de phragmitaies et de boisements marécageux. Les roselières abritent une population importante de *Schoenus nigricans*, et dans une moindre mesure, de *Cladium mariscus*. Dans le Bois de la Bousachère, on rencontre des zones de molinaies landicoles et de landes fraîches à subsèches, où l'on trouve notamment la *Gentiane pneumonanthe*. C'est la Bruyère à balai qui marque la physionomie de ces landes. La *Callune* est également très présente, surtout dans les parties les plus sèches. La juxtaposition de formations géologiques siliceuses et calcaires transparait dans la végétation composée à la fois d'espèces acidiphiles et calcicoles.

Les landes devaient être au début du 20^e siècle beaucoup plus étendues, mais la fermeture par la chênaie sessiliflore et les plantations de pins ont largement fait diminuer leur surface. 6 espèces déterminantes, dont 3 protégées ont été observées sur le site.

D'autres secteurs de landes sont probablement présents, leur recherche et leur diagnostic supposeraient l'accès dans diverses propriétés privées parfois encloses.



Choin noirâtre (*Schoenus nigricans*)

LA LOIRE ENTRE L'ÎLE DE LA PROVIDENCE ET L'ÎLE DU PASSEUR (N°240009806)

Ce site abrite notamment des communautés amphibiennes annuelles et nitrophiles des grèves et des rives exondées, des pelouses sablo-calcaires à Armoise champêtre et Scille d'automne et des boisements alluviaux à *Fraxinus angustifolia*.

Sur le plan botanique, il s'agit d'une des sections les plus riches de la Loire en région Centre.

Plus de 20 espèces déterminantes, dont 5 protégées, ont été observées sur le site.

Du point de vue faunistique, cette ZNIEFF présente plusieurs espèces d'intérêt patrimonial : Martin pêcheur, Crapaud accoucheur, petit Mars changeant, Morio, grande Tortue, grand Paon de nuit, Agrion de mercure, Gomphe serpentifère... Les insectes restent un groupe fortement patrimonial sur ce secteur et mériteraient à ce titre des inventaires complémentaires (Coléoptères par exemple). Ce secteur est connu de longue date pour une fréquentation avifaunistique régulière en période de reproduction, de migration et en hivernage. Divers îlots et grèves accueillent la reproduction de 35 à 50 couples de Sterne naine et de Sterne Pierregarin.

Il s'agit d'une des plus intéressantes sections de la Loire sur le plan biologique et écologique en région Centre.

**Sterne naine**

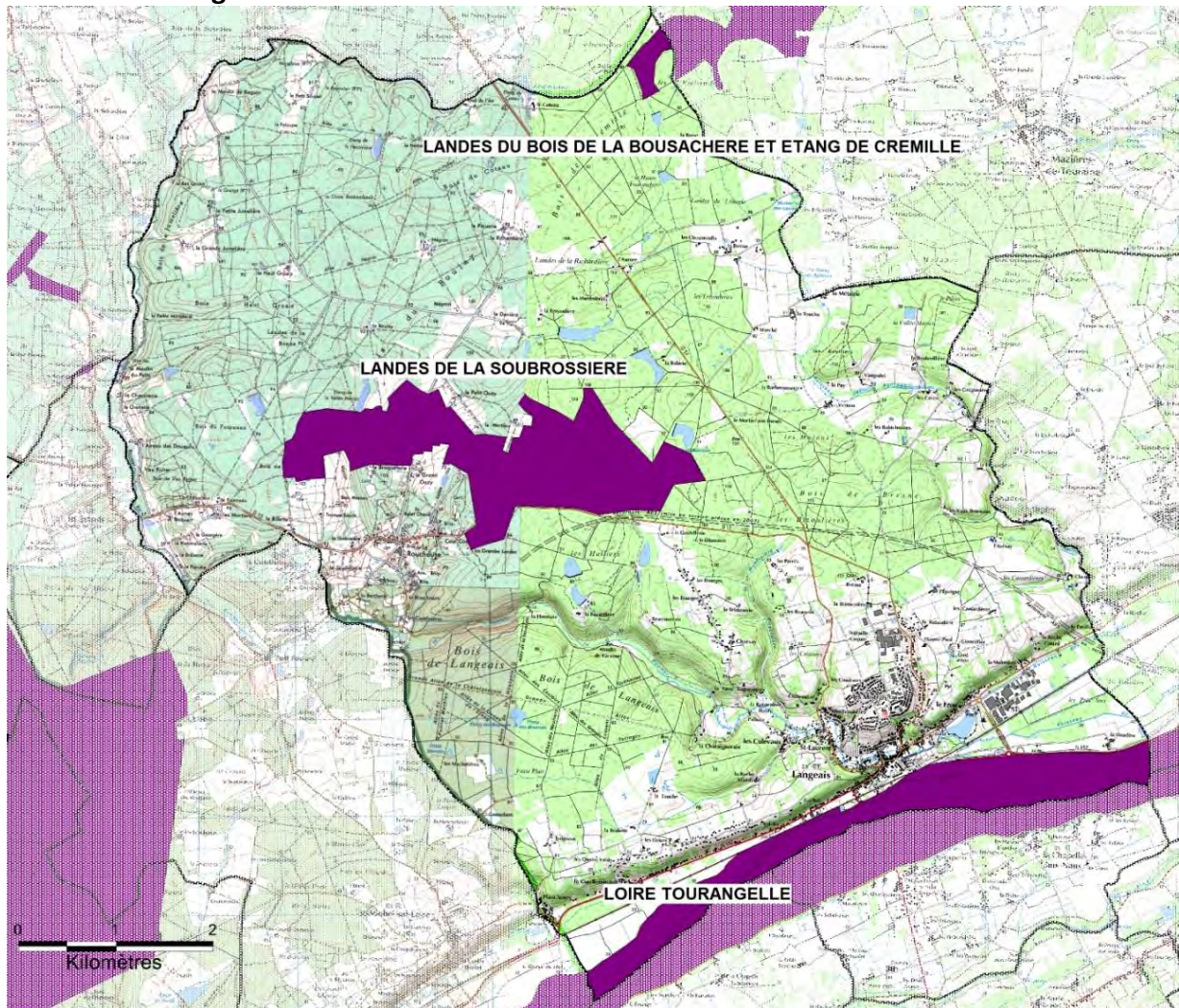
©J.M Gabillet

LOIRE TOURANGELLE (N°240031295)

La Loire tourangelle se caractérise par la présence d'un cours relativement rectiligne mais aussi par la présence d'îles et grèves d'étendue variable et pour certaines relativement mouvantes. Soumises au marnage du niveau de l'eau, elles offrent des espaces plus ou moins végétalisés aux diverses espèces typiques : sternes et mouettes, oiseaux migrateurs. La fonction de corridor écologique est forte (poissons, oiseaux, plantes).

À l'aval de l'Indre-et-Loire le fleuve trouve des affluents importants : Cher, Indre, Vienne et le lit prend déjà un aspect angevin avec de vastes bancs dénudés en été. Cette section dominée par des coteaux plus ou moins élevés et quelques falaises (amont de Tours) abrite les plus belles pelouses sablocalcaires de la Loire moyenne (Bertignolles). Elle recèle également quelques belles étendues de forêt alluviale.

Les ZNIEFF à Langeais



3.3.2 Un réseau hydrographique et des zones humides, porteurs de biodiversité

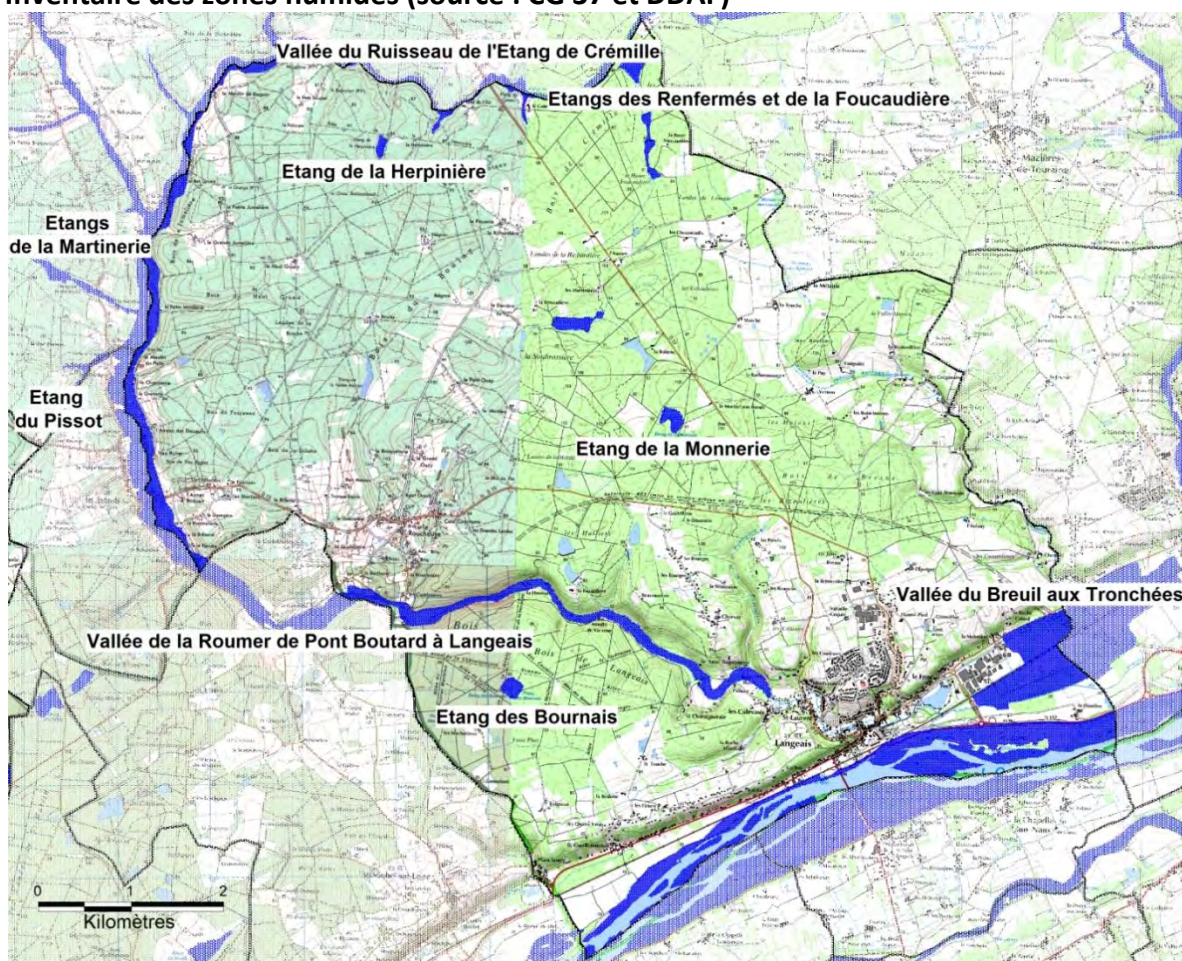
La trame bleue est dominée par la présence de la Loire, de la Roumer et du ruisseau des Agneaux. La Loire, collecte l'ensemble des eaux des rivières adjacentes. Elle dessine à proximité du bourg un méandre qui, s'approchant de la falaise, ne laisse que peu de place à l'urbanisation. Ses berges se situent à 35-37 mètres d'altitude.

La Roumer déjà encaissée en limite communale Nord, Nord-Ouest (environ 10 mètres) s'enfonce encore plus profondément au droit des Essards (45 mètres) jusqu'à son entrée dans le bourg. Son cours, qui coule d'abord Nord-Sud puis Ouest-Est, est caractérisé par une grande sinuosité comportant cependant -après son changement de direction au droit de Pont Boutard- de plus larges méandres. Il draine toute la partie Ouest, Sud et centrale du plateau. Au droit des Culeveaux, un tunnel de dérivation vers la Loire construit au XIX^e siècle permet de supprimer les inondations du bourg. La largeur de la vallée varie entre 60-70 mètres dans sa partie amont, à 120-130 mètres vers les Culeveaux.

Le ruisseau des Agneaux prend naissance au château de Vernou et draine les pointes Est de la commune. Il est un peu moins encaissé : 15 mètres à 20-25 mètres. De direction d'abord Ouest-Est, il coule Nord/Nord-Ouest, Sud/Sud-Est jusqu'à la Loire avant de prendre une direction parallèle au coteau dans le lit majeur du fleuve.

Plusieurs zones humides offrant un habitat potentiel pour la faune et la flore inféodées au milieu humide ont été inventoriées par le Conseil général et la DDAF (cf. carte ci-dessous).

Inventaire des zones humides (source : CG 37 et DDAF)

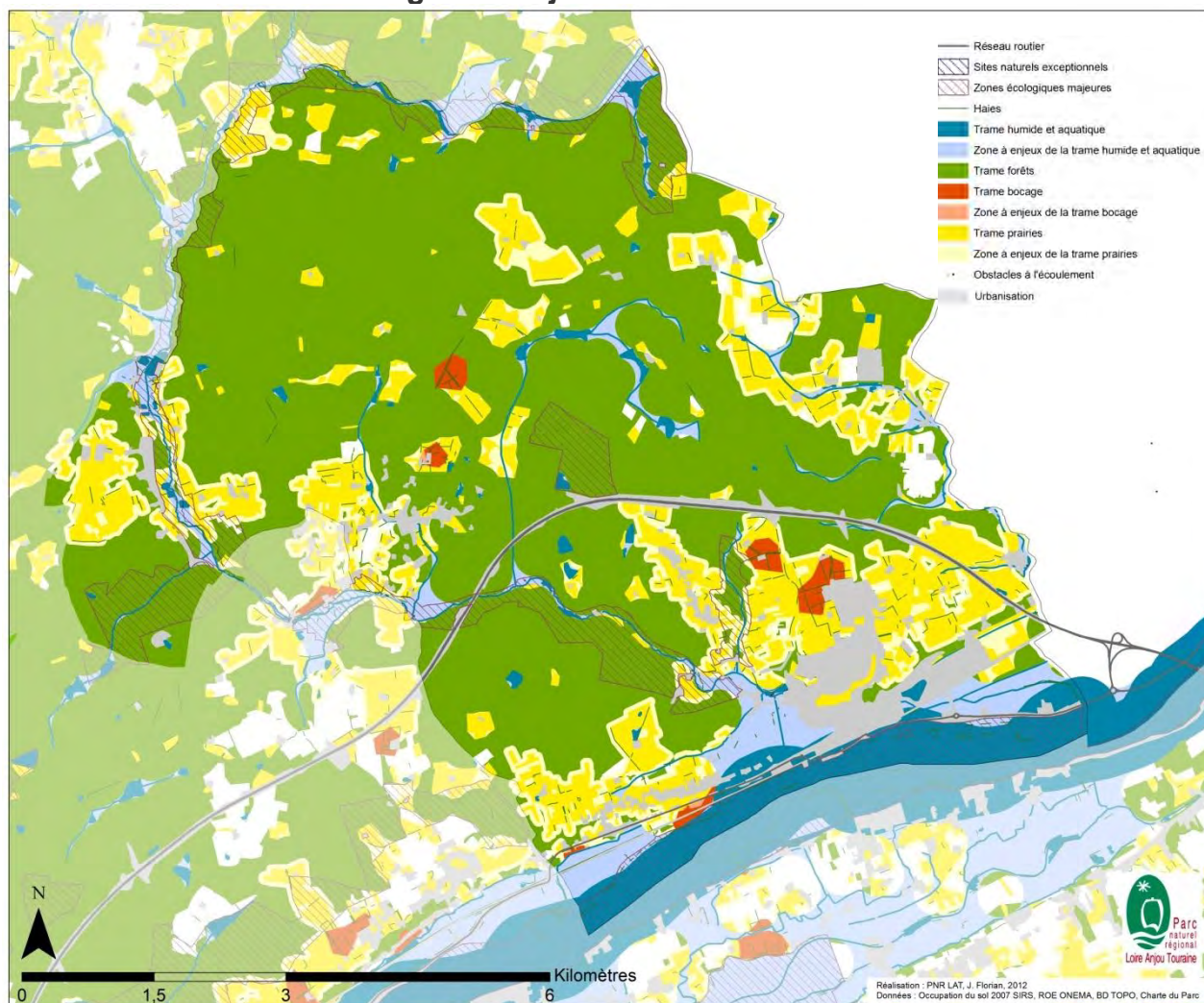


3.4 Une commune membre du Parc Naturel Loire-Anjou-Touraine

Le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine est à cheval entre les régions Centre et Pays de la Loire. Il s'étend partiellement sur deux départements qui sont l'Indre-et-Loire (37) et le Maine-et-Loire (49). Il comprend 141 communes pour une superficie de 270.858 hectares, dont la commune de Langeais. La nouvelle charte 2008-2020 a été officialisée par le Ministère en charge de l'environnement le 22 mai 2008 par décret. Elle expose les enjeux du territoire et les objectifs du Parc pour les douze ans à venir.

Le Parc décline les espaces de fonctionnalité écologique inscrites dans sa Charte en un Schéma des Trames Vertes et Bleue. Ce travail est en cours de réalisation. La carte suivante est un document provisoire qui fait l'objet de concertations avec les différents partenaires impliqués dans ce travail. Elles mettent en évidence l'importance des zones à enjeux : lisières boisées, linéaires de rivières et berges, espaces prairiaux ...

Trame verte et bleue de Langeais : enjeux et définition de trame



4. La gestion de la ressource en eau et la lutte contre les pollutions

4. La gestion de la ressource en eau et la lutte contre les pollutions

4.1 SDAGE : des actions communes à engager pour atteindre le bon état des eaux en 2015

La qualité des cours d'eau s'appréhende à l'échelle du bassin et pas uniquement à celle de la commune. L'objectif recherché est d'atteindre le bon état des cours d'eau et plans d'eau d'ici 2015. Pour y parvenir, un état des lieux identifiant les facteurs de dégradation et les questions auxquelles il faut répondre pour atteindre cet objectif a été réalisé en 2004, et a servi de base à la réalisation du nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté en novembre 2009.

Le programme de mesures porte sur les pollutions des collectivités et les pollutions industrielles, les pollutions d'origine agricole, la morphologie et l'hydrologie du réseau hydrographique, les zones humides.

Pour concourir à l'objectif de bon état des eaux, les collectivités locales sont l'un des acteurs essentiels, notamment par leur action en faveur de la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques (assainissement eaux usées et pluviales, non-utilisation de pesticides, maîtrise des prélèvements d'eau), la préservation des zones humides et des milieux aquatiques ...

Actions du SDAGE en lien avec le plan local d'urbanisme

Chapitre du SDAGE	Actions
1 Repenser les aménagements des cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> • Empêcher toute nouvelle dégradation des milieux, • Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau (lien avec la trame bleue du SCoT), • Ne pas exhausser les lignes d'eau en crues, voire les abaisser si possible, dans les zones urbanisées, • Maintenir en bon état les écosystèmes, voire les restaurer et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager (forêts alluviales et milieux associés...), y compris en zone urbaine (berges végétalisées), • Limiter et encadrer la création de plan d'eau.
2 Réduire la pollution par les nitrates	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter l'équilibre de la fertilisation des sols. • Réduire le risque de transfert des nitrates vers les eaux (cultures intermédiaires pièges à nitrates et bandes végétalisées le long des cours d'eau). • Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE
3 Réduire la pollution organique	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales <i>Stocker les eaux de pluie le plus en amont possible (bassin d'orage...), favoriser l'infiltration sur les parcelles, privilégiant, plutôt que le "tout tuyau", les noues enherbées, les chaussées drainantes, les bassins d'infiltration, les toitures végétales. Ces mesures contre le ruissellement permettent d'éviter le transfert de flux polluants et vont aussi dans le sens de la prévention des inondations.</i> • Assurer la cohérence entre le zonage de l'assainissement des eaux usées et pluviales et le PLU.

4 Maîtriser la pollution par les pesticides	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les transferts de pesticides vers les cours d'eau (rôle de l'aménagement de l'espace : haies, bandes et fossés végétalisés, bois...) • Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques
5 Maîtriser la pollution due aux substances dangereuses	<ul style="list-style-type: none"> • Prescription minimale des rejets d'eau pluviale • Impliquer les acteurs régionaux départementaux et les grandes agglomérations
6 Protéger la santé en protégeant l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'information sur les ressources et les équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable • Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection dans les aires d'alimentation des captages • Lutter contre les pollutions diffuses nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages • Réserver certaines ressources à l'eau potable (Cénomaniens captifs : sous Cénoturionien)
7 Maîtriser les prélèvements d'eau	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins • Économiser l'eau : enrayer la baisse du cénomaniens par une réduction de 20% des volumes prélevés (mesure '7C5') • Gérer collectivement les prélèvements dans les zones de répartition des eaux (ZRE).
8 Préserver les zones humides et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme (trame verte et bleue, zone tampon le long des cours d'eau, protection des mares...) • Protection spécifique des zones humides d'intérêt environnemental particulier • Des mesures compensatoires minimum dans le cas de destruction de zones humides <i>Si cette destruction est inévitable, elle doit être compensée par la création, sur un territoire proche, d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.</i>
9 Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurer le fonctionnement des circuits de migration • Assurer la continuité écologique des cours d'eau • Mettre en valeur le patrimoine halieutique
10 Préserver les têtes de bassin	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassin
11 Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables (PPRI) • Améliorer la protection des zones déjà urbanisées • Réduire la vulnérabilité dans les zones inondables
12 Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	

4.2 Un réseau hydrographique développé, riche de nombreux plans d'eau

Langeais, partagé entre plusieurs bassins versants relevant tous de la Loire, a un chevelu hydrographique très développé et de nombreux plans d'eau viennent ponctuer son territoire.

Les écoulements pluviaux directs (rues ou ruisseaux) vers le fleuve sont toutefois rares et ne concernent que le coteau Ouest et le petit thalweg de la Cueilleminault qui rejoignent la Loire via le fossé de la "Grange de l'Île" à Saint-Michel-sur-Loire. En revanche, cinq ruisseaux affluents d'une certaine importance présentent des sous bassins versants nettement identifiés.

Il s'agit :

✓ A l'Ouest et au centre, de **la Roumer** proprement dite qui draine un vaste territoire et reçoit de nombreux rus et fossés dont l'écoulement est rarement permanent et qui entaillent les coteaux par autant de thalwegs généralement courts et pentus. Seul le ruisseau de la Doucinière entre les Coutures et Charsay constitue un petit bassin versant à part et singulier par sa topographie très accusée. Enfin, les fossés de Bresne et des Beauvais rejoignent la Roumer via le réseau pluvial urbain de la rue Rabelais (RD15) et de la RD57 en offrant des thalwegs favorables à l'établissement des voies remontant depuis la ville vers le plateau.

✓ **Le ruisseau de l'Étang de Crémille**, affluent de la Roumer marque longtemps au Nord la limite du territoire communal. Son bassin versant est assez vaste à Langeais même, comme sur les communes voisines d'Avrillé les Ponceaux et de Mazières de Touraine.

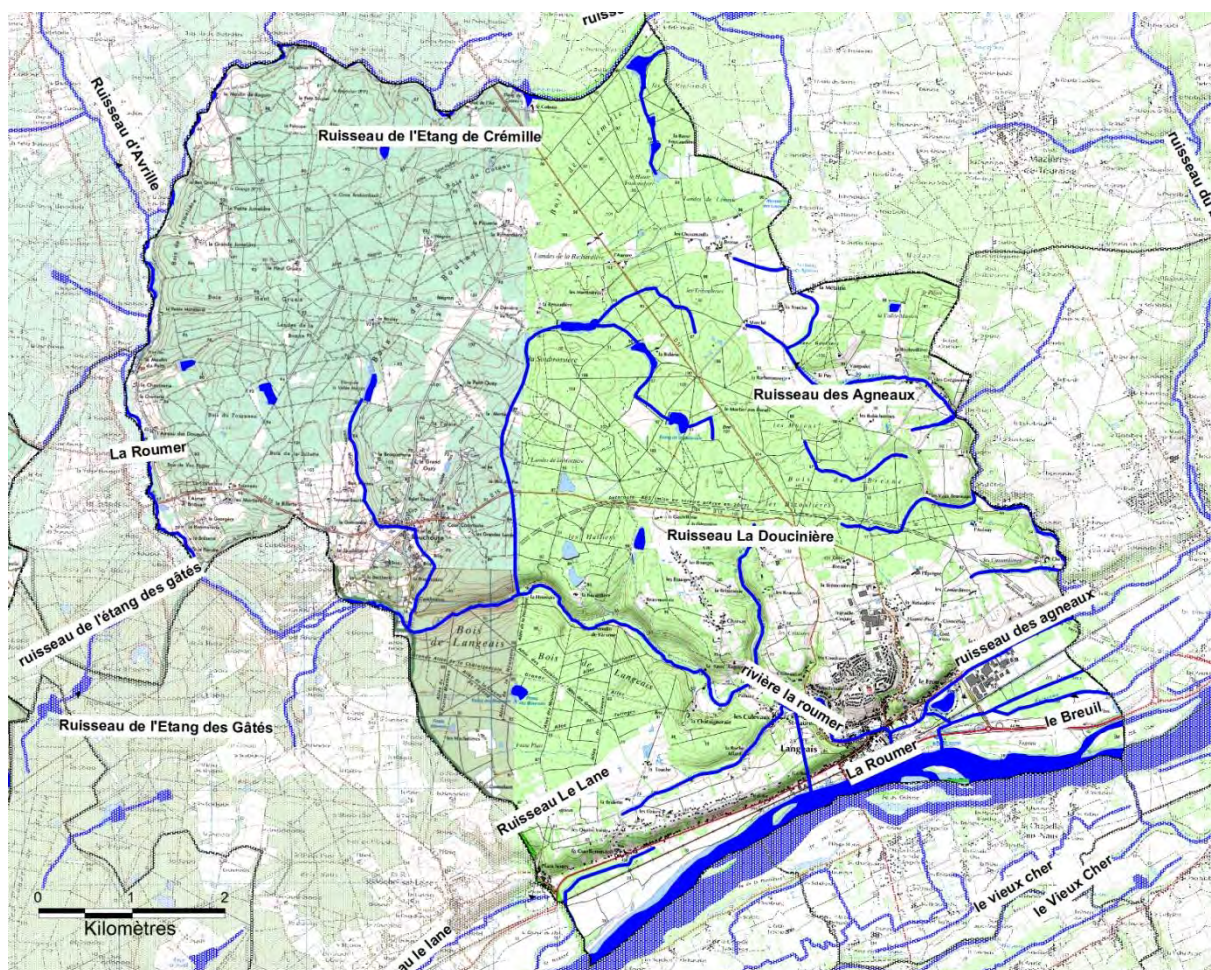
✓ **Le ruisseau de la Vallée Marion** (Vallée Marion, Vallée des Cimetières), également affluent de la Roumer, compose un ample bassin versant occupant tout le centre du territoire langeaisien. Exutoire de nombreux étangs et notamment de ceux entourant la colline de la Soubrossière (étang de la Monnerie, étang de la Balérie, étang de la Davière), le ruisseau traverse le village de la Rouchouze avant de rejoindre la Roumer aux Gaudinières.

✓ **Le ruisseau de Roche Allard**, dernier affluent de la Rive droite de la Roumer, garde un écoulement permanent et draine une grande part du revers du coteau Ouest de la Loire, secteur compris entre la crête des Liziers et les hauteurs de la Chataigneraie dominant, elles, la vallée de la Roumer.

✓ **Le ruisseau du Breuil et le ruisseau des Agneaux** : le ruisseau des Agneaux arrose toute la partie Est du territoire et une partie des commune de Mazières de Touraine et Cinq-Mars-la-Pile. Il rejoint, aux portes du centre-ville de Langeais, juste avant d'atteindre la Roumer, le ruisseau du Breuil provenant lui d'Ambillou et traversant les territoires voisins de Mazières de Touraine et Cinq-Mars-la-Pile,

Le haut bassin versant du ruisseau des Agneaux, mi agricole, mi boisé, au relief doux, recueille les eaux issues des boisements de Malabry, de Langeais et de Crémille.

Le réseau hydrographique



4.3 Le traitement des eaux pluviales : le nouveau défi de l'assainissement urbain

Langeais dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales de type séparatif qui couvre la quasi-totalité de l'agglomération. Il est en grande partie busé. Toutefois, une part des eaux pluviales (eaux de toitures notamment) de la partie centrale et fortement urbanisée de l'agglomération rejoint directement les eaux des multiples bras que les rivières forment en plein centre-ville à la confluence Loire/Breuil/Roumer.

Compte tenu des ouvrages de défense contre les inondations (grande levée de la Loire, levée transversale de la Fourchine) l'écoulement pluvial d'ensemble est géré par des ouvrages de régulation destinés à éviter l'accumulation d'eau notamment lorsque que les eaux de la Loire sont trop élevées et interagissent avec les nappes alluviales. Ainsi au système de vannes classiques (Breuil) s'ajoutent des dispositifs d'exhaure récemment renforcés et la dérivation de la Roumer en amont des Culeveaux qui, via un tunnel sous le plateau Ouest, rejoint la Loire en aval du Pont et de la place Barême.

En zone rurale et dans les hameaux, le réseau est composé par les fossés et cours sillonnant le territoire.

L'étude hydraulique des bassins versants urbains de la commune montre que le système collecteur pluvial de la commune ne permet pas de satisfaire systématiquement, dans le contexte précité, à des

épisodes pluvieux puissants. Les problématiques concernées sont toutefois surtout identifiées sur le bassin du Breuil, la Roumer disposant d'une dérivation rejetant les surplus d'eau en aval de l'agglomération.

Il est donc souhaitable de limiter les apports dans le collecteur notamment dans le cadre des nouvelles constructions envisagées. C'est pourquoi, outre les améliorations constantes du réseau de collecte urbain, 14 bassins de rétention ont été récemment créés dans l'agglomération centrale : 6 bassins dans le secteur de "Hausse pied", 3 rue Rabelais, 1 bassin dans la zone industrielle Nord, 1 autre aux Coudraies et 3 autres structures dans le cadre de la restructuration de la RD952.

La qualité du milieu récepteur

La qualité des eaux de la Loire est globalement qualifiée de médiocre : la qualité de l'eau du fleuve est affectée par des problèmes liés aux nitrates, aux particules en suspension, aux matières phosphorées et aux matières organiques et oxydables plus ponctuellement.

Compte tenu de la dégradation de leur qualité générale entre 1989 et 1994, l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne a fixé pour la Loire un objectif de qualité générale suivant : 1B (bonne qualité générale).

Les traitements des eaux usées et les niveaux de qualité minimaux à fixer pour les rejets devront donc permettre d'éviter, dans les limites économiquement raisonnables, les risques de pollutions ponctuelles des nappes et des eaux de surface. Les travaux d'amélioration et d'extension des réseaux récemment agrandis et qualifiés s'inscrivent dans cette perspective de même que les installations prévues à la Rouchouze et Charsay sur des bassins versants tributaires de la Roumer

Le traitement des eaux pluviales constitue aujourd'hui le nouveau défi de l'assainissement urbain, à travers notamment l'élaboration de schéma d'assainissement pluvial. En effet, c'est notamment par un traitement plus adapté des eaux pluviales que l'objectif de bon état des eaux en 2015 identifié par le SDAGE pourra être atteint.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales de Langeais doit donc être réalisé prochainement afin de permettre de répondre à différents objectifs, essentiellement dans les zones d'urbanisation future:

- la régulation et la réduction des débits avant rejet ;
- un traitement qualitatif performant des eaux pluviales avant rejet.

Il doit aussi permettre de remédier aux dysfonctionnements observés (mises en charge et débordements) liés au sous-dimensionnement du réseau par endroit.

Rappelons aussi qu'afin de remédier à l'impact qualitatif et quantitatif des rejets des eaux pluviales dans le milieu récepteur, la Préfecture d'Indre-et-Loire a édité en 2008 un guide méthodologique "gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement – conception des projets et constitution des dossiers d'autorisation et de déclaration au titre de la police de l'eau".

4.4 Une révision du zonage d'assainissement des eaux usées

Compte-tenu des volumes d'eaux parasites entrant dans la station d'épuration de Langeais en périodes pluvieuses, liés principalement à des apports importants d'eaux de nappe et d'eaux pluviales, le SIVOM du pays de Langeais a décidé de réviser le diagnostic des réseaux d'assainissement de la commune (diagnostic précédent réalisé en 1998).

Devant les nouvelles normes européennes en matière de traitement et de collecte des effluents urbains, il est apparu nécessaire de dresser un bilan de l'ensemble des dysfonctionnements de la station et du réseau.

L'actualisation du diagnostic portera sur les réseaux d'assainissement et la station d'épuration, et comprendra les 4 phases suivantes :

- Phase 1 : Prédiagnostic finalisé en février 2012
- Phase 2 : Mesures sur le réseau
- Phase 3 : Localisation précise des anomalies
- Phase 4 : Élaboration du Schéma Directeur d'assainissement (décembre 2012)

À terme, des solutions seront proposées afin de garantir un bon traitement des eaux usées et protéger la qualité du milieu récepteur.

Une station d'épuration ne répondant plus aux normes actuelles

L'ouvrage de traitement (STEP) est constitué d'une station d'épuration à boues activées implantée en aval du pont (secteur dit "Près du Pont") qui recueille les eaux usées de Langeais et Saint-Michel-sur-Loire. Le système d'assainissement collectif de Langeais est situé sur le bassin versant de la Roumer, mais la Loire est le milieu récepteur de la station d'épuration.

La STEP est dimensionnée pour :

- une capacité de 5.400 équivalent-habitants,
- une charge hydraulique nominale 900 m³/jour,
- une charge organique nominale de 324 kg DBO₅/jour.

Les produits traités sont valorisés de la manière suivante : les boues produites par l'usine font l'objet d'une valorisation agricole, les produits de dégrillage sont mis en décharge.

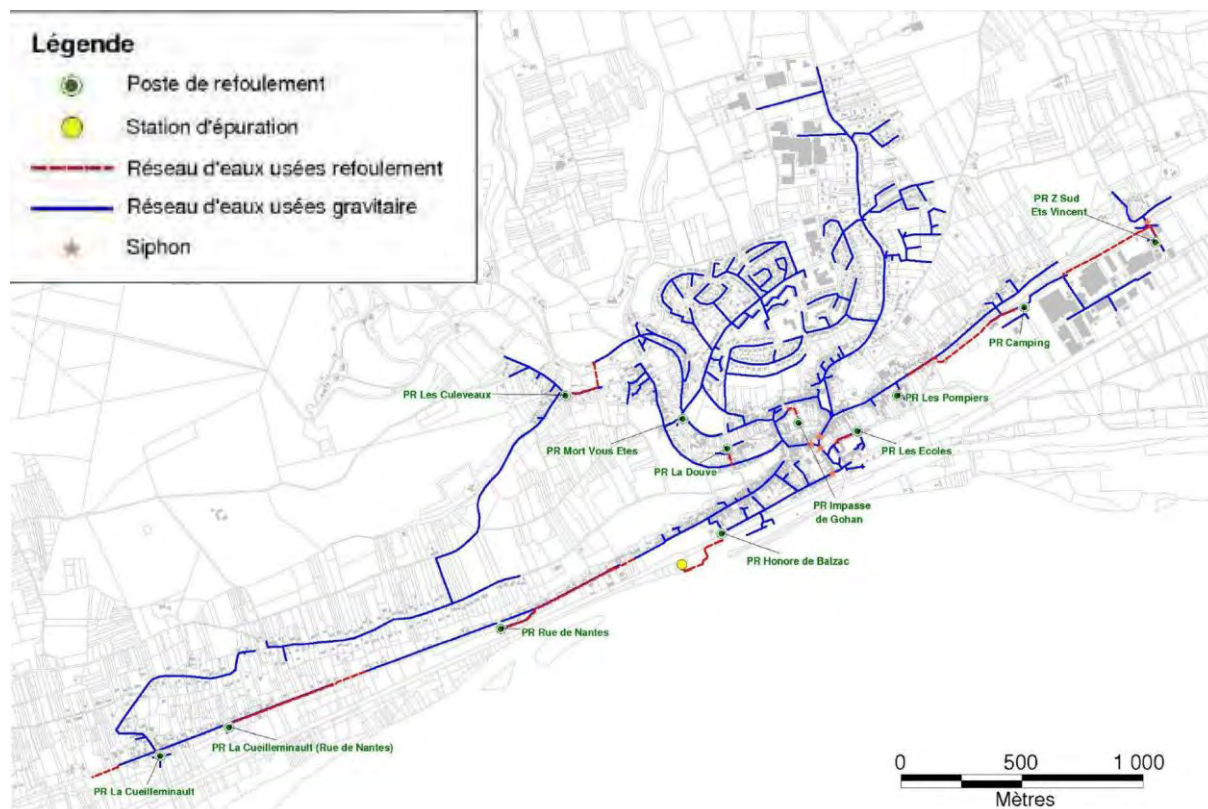
Au regard des normes actuelles, il apparaît que la station est sous dimensionnée pour ces ouvrages principaux, ce qui engendre un problème de qualité du rejet des effluents (source : SAFEGE). Vis à vis des performances épuratoires désormais demandées, la station n'est plus adaptée à recevoir une charge organique de 324 kg DBO₅/j, soit environ 5.400 équivalent-habitants. Elle présente d'autre part d'importants signes de vieillissement.

Un réseau d'assainissement ancien

Langeais dispose d'un dispositif d'assainissement collectif de type séparatif, une partie du réseau actuel reprenant des installations plus anciennes de type "unitaire". Les installations sont gérées par le SIVOM du Pays de Langeais, pour un réseau qui couvre désormais la totalité de la partie agglomérée centrale.

Le réseau de Langeais a été construit principalement dans les années 70 (de 1969 à 1980). Le réseau est donc ancien, surtout les tronçons du centre-ville qui n'ont pas été renouvelés et présentent certains dysfonctionnements (surcharges lors d'épisodes pluvieux importants, montée en charge des postes de refoulement, etc.). L'étude en cours menée par le SIVOM permettra de proposer des solutions pour y remédier.

Les constructions non desservies par le réseau collectif doivent traiter les eaux usées par des techniques d'assainissement autonome dans un souci de salubrité et de respect de l'environnement. L'entretien régulier est la principale garantie de fonctionnement d'un assainissement individuel.



Plan du réseau d'assainissement collectif (source : révision du diagnostic des réseaux d'assainissement de Langeais-prédiagnostic)

4.5 Une alimentation en eau potable à fiabiliser et à sécuriser

Le SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) du Pays de Langeais assure la gestion de l'eau et de l'assainissement par le biais de deux contrats de délégation de service public attribués à la société VEOLIA sur quatre communes : Langeais, Cinq-Mars-La-Pile, Saint-Michel-sur-Loire et Les Essards.

L'alimentation en eau potable est assurée à part à peu près égale à partir de 2 captages :

- "Clémortier" captant l'eau à grande profondeur (205 mètres) dans les niveaux aquifères du Cénomaniens
- le "Tageau" puisant à faible profondeur dans la nappe alluviale d'accompagnement de la Loire.

L'eau puisée dans le Cénomaniens est moyennement minéralisée mais avec une teneur en fer qui nécessite un traitement de déferrisation ; celle puisée en nappe alluviale est moins minéralisée mais plus sensible aux polluants éventuels, notamment en provenance du bassin versant du ruisseau du Breuil.

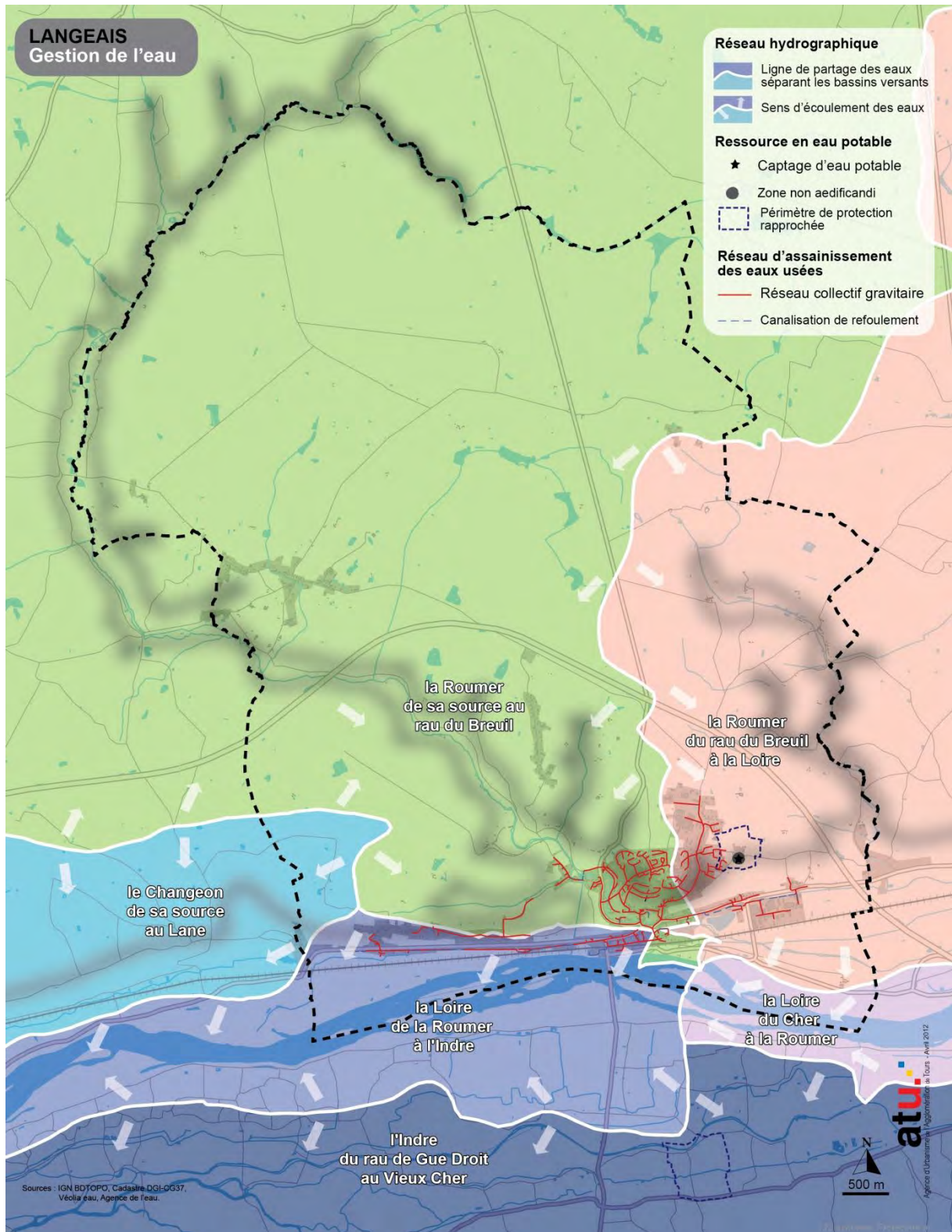
Le nouveau schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) recommande de fiabiliser les ressources existantes à travers notamment la poursuite des démarches réglementaires de protection. En effet, un périmètre de protection du captage de Clémortier a été institué par arrêté préfectoral en date du 6 Septembre 1996. Mais il n'en existe pas encore pour le captage du Tageau, bien qu'une procédure soit engagée. En cas de non aboutissement, il sera nécessaire de procéder à de nouvelles recherches en eau pour substituer cette ressource (source : SDAEP 37).

Le SDEAP recommande aussi, en réponse aux déficits de sécurité observés en période de pointe, de renforcer et de développer des interconnexions entre les SIAEP de Cléré-les-Pins, de Savigné, Hommes, le SIAEPA de la vallée du Changeon et le SIVOM du Pays de Langeais.

Ce document confirme par ailleurs la baisse du niveau de la nappe du Cénomaniens d'environ 60 à 100 centimètres par an. Face à ce constat, la réduction des prélèvements dans le Cénomaniens devient un enjeu majeur pour assurer la pérennité de la ressource.

Rappelons que le SDAGE classait dès 1996 le Cénomaniens captif en nappe réservée prioritairement à l'eau potable et préconisait un classement en zone de répartition des eaux, face au déséquilibre entre la ressource et les besoins. Langeais, située dans cette zone de répartition des eaux, est donc concernée par un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements et des installations de prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

En 2011, l'eau distribuée à Langeais est restée conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Cependant, la présence de traces de pesticides triazines et métabolites (atrazine, atrazine déséthyl, atrazine déisopropyl) à des teneurs supérieures à la valeur limite de 0,1 µg/l a été noté à différentes reprises. Au dernier bulletin (20/12/2011) l'analyse a révélé des traces de Tri-halométhanés (Bromoforme), les Tri-Halométhanés étant des sous-produits de la chloration (réaction du chlore avec les matières organiques et les bromures présents dans l'eau).



5. L'agriculture et la sylviculture

5. L'agriculture et la sylviculture

Permettre le maintien des terres agricoles, c'est assurer la pérennité d'une activité économique, la production de denrées alimentaires et non alimentaires au plus proche des consommateurs, la gestion de l'espace et du paysage, et l'animation des territoires ruraux pour les générations présentes et futures.

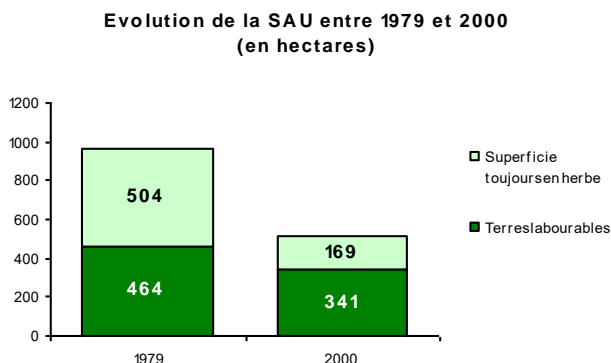
5.1 Une activité agricole en déclin

Malgré l'étendue du territoire, et la diversité des milieux agricoles -plaine alluviale, hauts de coteaux de Loire, bassin de la Rouchouze, haut bassin versant du ruisseau des Agneaux, clairières au sein des espaces boisés- l'agriculture langeaisienne subit de 1979 à 2000 un recul très important tant en nombre d'exploitants (-57,89% en 20 ans) qu'en surface agricole utilisée (-47,31%).

La concomitance des deux évolutions souligne bien que la diminution du nombre d'exploitations ne s'opère pas dans le cadre classique d'un agrandissement des exploitations restantes mais se réfère clairement à un processus de déclin agricole. Ce déclin est accentué par la rapide disparition des "doubles-exploitants" ou exploitants agricoles à temps partiel dont le nombre paraît notable en 1979 (57) et significatif de l'importance prise un temps par les "agriculteurs-ouvriers" et "agriculteurs-employés".

	1979	2000	2010
Nombre d'exploitations	76	23	17
dont nombre d'exploitations professionnelles	19	8	
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants		25	
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations		36	
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)		22	
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)		520	494
Terres labourables (ha)		341	
Superficie toujours en herbe (ha)		169	
Nombre total de vaches		c	
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988		59	

Source : RGA 2000 et 2010



Sans doute une partie des terres restent-elles entretenues par des exploitations ayant leur sièges en dehors du territoire communal mais le développement des surfaces boisées en plan de gestion, l'extensivité et la faible diversité des productions soulignent bien un déclin sensible de l'activité agricole qui contraste avec le développement des espaces boisés et de la "filiale bois".

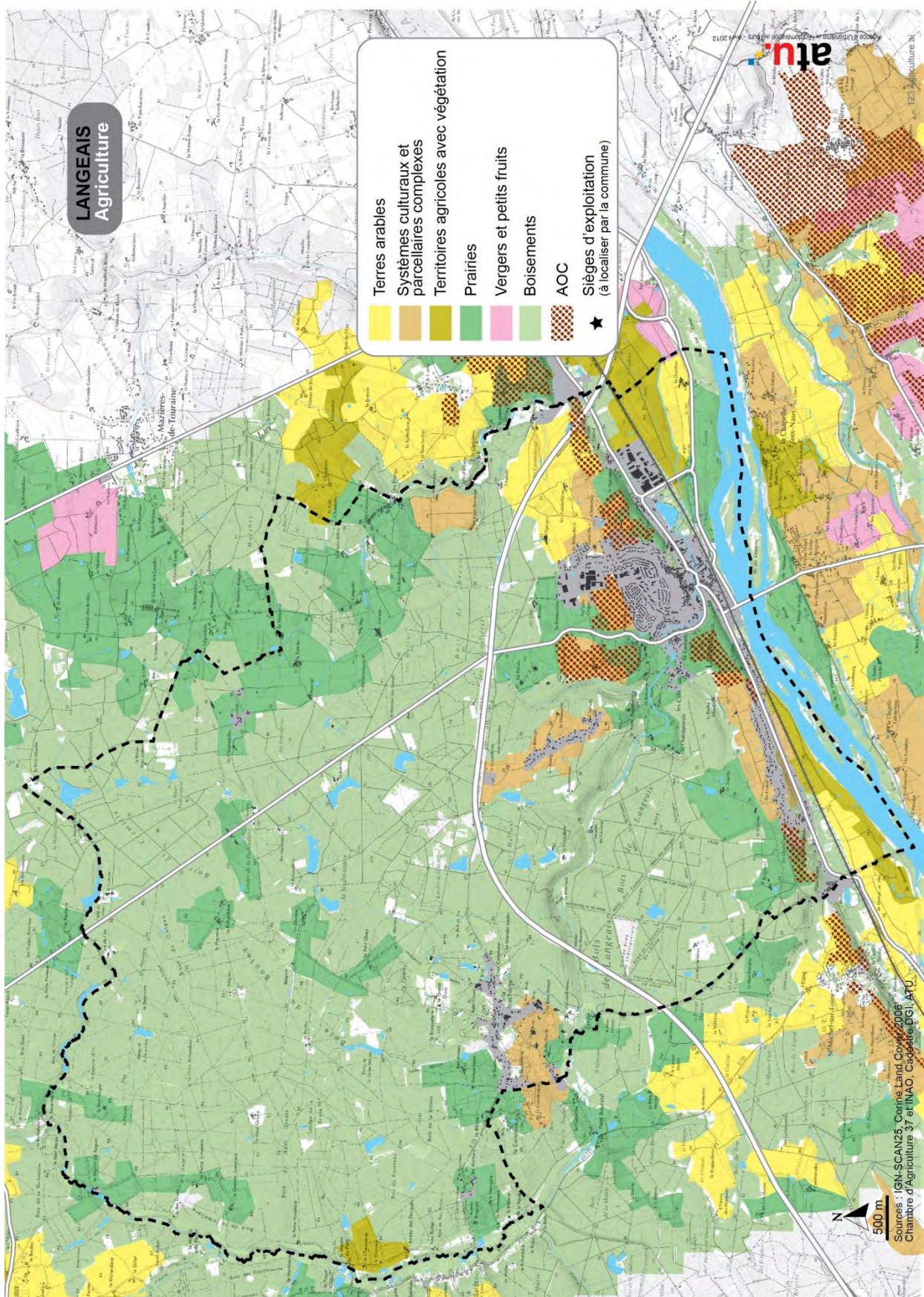
Depuis 2000, la régression agricole se poursuit et l'on ne décompte plus aujourd'hui que 17 exploitations professionnelles et non-professionnelles pour 23 en 2000. Certains secteurs, hors les proximités urbaines paraissant même menacés dans leur usage agricole (Baigneux, les Cassardières-Nord par exemples). La parité "terres labourables/superficie toujours en herbe" semble en revanche assez stable depuis 2000, compte tenu du développement de l'activité équine (élevage ou centre équestre) qui occupent au moins 3 sites mentionnés.

En revanche les vergers et vignobles productifs ont quasiment disparu et ne subsistent plus qu'à l'état de plantations-reliques, malgré les périmètres classés en appellation d'origine contrôlée viticole (Touraine) figurant sur la carte "agriculture".

Seules quelques petites plantations en vignes demeurent au Sud de Clémortier et plus ponctuellement encore dans le secteur des Hautes Coutures. Encore s'agit-il de plants anciens, sans usage commercial, non renouvelés et simplement entretenus.

L'activité agricole occupe donc une place devenue minoritaire dans l'économie communale, et présente, fait beaucoup plus rare, un net recul de l'usage agricole des terres et de la diversité des productions qui confinent à la déprise agricole. La pression urbaine au sens large (habitat, activités, infrastructures), la qualité souvent médiocre des terres pour un usage agricole, comme l'importance des superficies boisées concourent à ce constat. En revanche les espaces boisés et leur exploitation connaissent un développement certain qui tend à compenser ce déclin agricole en termes d'usage des sols et de valorisation des ressources naturelles.

Il convient toutefois de rester prudent en termes de perspective dans la mesure où la diversité des contextes et des sols (varenes, coteaux), la disponibilité des terres à Langeais comme les évolutions de l'économie agricole (réforme de la PAC, développement des circuits courts autour des grands pôles urbains, etc. ...) pourraient rapidement changer le panorama actuel.



5.2 Une activité sylvicole dynamique

Avec près de deux tiers de superficies boisées et de landes (4.234 hectares), bocage non compris, Langeais présente une configuration très boisée qui n'est pas rare dans le Nord-Ouest Tourangeau mais qui présente cependant une densité et une diversité tout à fait remarquables.

Ainsi, aux taillis mêlant bouleaux et résineux des crêtes, succèdent les boisements lâches des landes de la Soubrossière, du Nid de Pie et de Boulay, les futaies résineuses de Négron et les chênaies de l'Est ou du Sud du territoire.

A cet important ensemble arboré s'ajoutent les formations boisées de la ripisylve (Loire et Roumer) et les peupleraies présentes tant en vallée de la Loire qu'en moyenne vallée de la Roumer.

Si les landes, les zones boisées humides et les zones tourbeuses conservent une superficie importante et une répartition assez diffuse sur le territoire, les massifs plantés et exploités s'étendent rapidement, au point de remplacer, dans nombres de secteurs, les activités agricoles traditionnelles peu intensives préexistantes (La Touche, Baigneux-Nord, la Jumellière, Ouzy, les Cassardières)

Sur la commune, les espaces forestiers privés sont gérés dans un objectif productif comme l'attestent les 20 plans simples de gestion en vigueur sur 3.115 ha. Par ailleurs, on peut noter que la forêt de Négron est soumise au régime forestier.

Il est important, dans ce contexte, de prendre en compte certains critères pour le bon développement de l'activité sylvicole, notamment :

- de veiller à la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager,
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière (PSG),
- de réserver la possibilité de créer les équipements nécessaires à la mise en valeur de ces espaces boisés et à la protection des forêts contre les incendies,
- de rappeler qu'un arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative. Pour la commune de Langeais, "tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares, est soumis à autorisation administrative", les demandes sont à déposer en préfecture, toute infraction à cette disposition est passible de poursuites judiciaires.

Par ailleurs, le document de gestion de l'espace agricole et forestier élaboré par la DDAF en 2005 identifie les objectifs à atteindre et certaines des actions à mettre en œuvre.

Rappel des enjeux issus du document de gestion de l'espace agricole et forestier

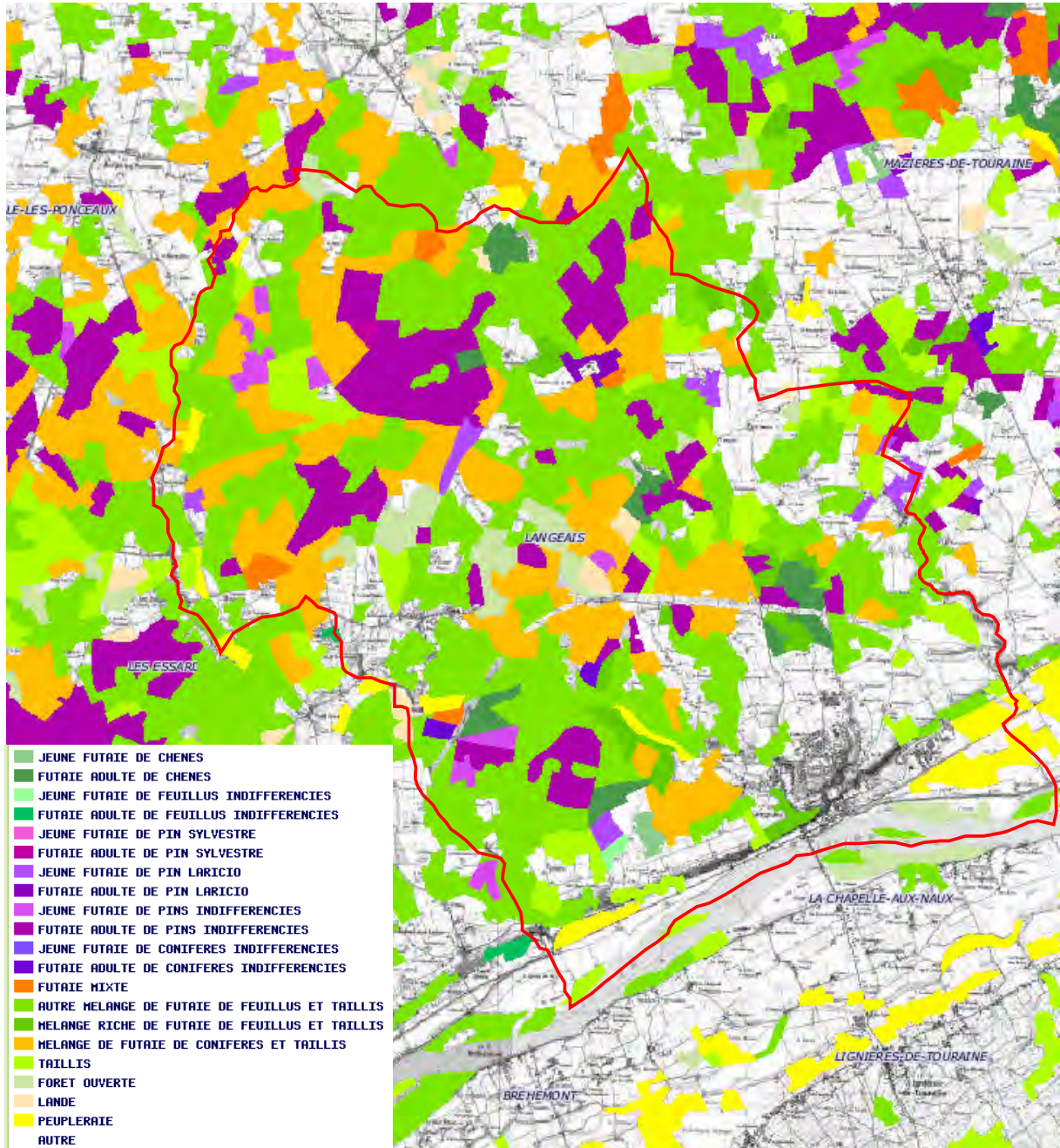
1/ Maîtriser les impacts potentiels de l'urbanisation sur l'agriculture

- Créer et gérer des lisières, des zones de transition entre espaces à urbaniser et espaces agricoles.
- Maîtriser l'impact foncier de l'étalement de l'urbanisation et des nouvelles infrastructures sur les exploitations agricoles (création anticipée de réserves foncières, phasage des zones "A Urbaniser", mécanismes de veille foncière, via la SAFER).
- Empêcher le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles
- Tenir compte des contraintes de circulation des engins agricoles dans les aménagements de voiries, préserver les accès aux parcelles, aux sièges d'exploitation, lors de l'élaboration du zonage du PLU.
- Tenir compte du statut réglementaire des exploitations d'élevage (ICPE ou non) pour les maintenir sur place, sans délocalisation. Ce statut implique des distances d'éloignement différentes vis-à-vis des tiers.

2/ Maîtriser l'impact des boisements sur l'activité agricole

- Utiliser les outils de réglementation des boisements pour maîtriser l'impact des plantations d'arbres de haut jet sur les parcelles de prairies et de cultures.
- Mettre en place des mesures agro-environnementales du type "gestion extensive de la prairie par fauche ou pâturage" ou "gestion d'une prairie dans des vallées propices à la populiculture".

Le patrimoine forestier (source : DDAF 37 et IFN)



6. Le climat, la qualité de l'air et l'énergie

6. Le climat, la qualité de l'air et l'énergie

6.1 Un climat relativement doux de type continental

Données climatologiques locales (source : Météo France, station de Tours)

Le climat de la région tourangelle est de type continental de façade Ouest et se caractérise par des températures moyennes hivernales positives, une faible amplitude des températures au cours de l'année, et des précipitations constantes.

Les températures moyennes hivernales sont très douces : janvier étant le mois le plus froid (3,9° en moyenne). La moyenne des températures minimales reste également positive avec 1,3°C pour le mois de janvier et moins d'une trentaine de jours de gel par an.

Les températures moyennes estivales sont peu élevées : juillet et août sont les mois les plus chauds avec des températures moyennes respectives de 18,9°C et 18,6°C. La moyenne des températures maximales pour ces deux mois s'établit à 24,7°C et 24,3°C.

Les précipitations apparaissent relativement constantes en volume tout au long de l'année avec finalement très peu de différence entre les mois pluvieux (novembre et mai avec 65,1 mm et 64,9 mm) et les mois les moins pluvieux (juin et juillet avec 49,7 et 50,7 mm) pour un total annuel d'environ 680 mm. Le régime pluviométrique se caractérise toutefois par une fréquence orageuse nettement plus affirmée l'été et un apport pluviométrique beaucoup plus régulier pendant les mois d'hiver.

Les brouillards sont également fréquents avec 57 jours de brouillards par an dont 40 d'octobre à février. Toutefois, leur dissipation est plus rapide au niveau des plateaux.

La rose des vents fait apparaître deux directions privilégiées ; d'une part des vents dominants de secteur Sud-Ouest qui sont à l'origine d'un temps humide (perturbations océaniques) et d'autre part des vents de secteur Nord-Nord/Est, plus caractéristiques des situations anticycloniques (période sèche).

6.2 Un accroissement prévisible des périodes de canicule et de sécheresse

Une étude menée en 2010 par Météo France sur l'évolution locale du climat dans la perspective du changement climatique montre que l'Indre-et-Loire devrait voir ses températures moyennes augmenter jusqu'à 4 °C par rapport à la climatologie actuelle.

Les étés seraient plus chauds et plus longs avec un plus grand nombre d'alertes "canicule". Les hivers seraient moins froids, moins enneigés et plus courts avec un nombre de gelées en diminution. Les précipitations devraient légèrement baisser, de façon plus marquée en été qu'en hiver, et les périodes de sécheresse gagneraient en fréquence.

Même si de nombreuses incertitudes subsistent, concernant notamment les épisodes climatiques extrêmes comme les fortes pluies et les vents violents, ces projections nous mettent face à deux grands défis. Il s'agit d'atténuer l'ampleur du changement climatique par la sobriété énergétique et la diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), et de nous adapter à ces effets pour en minimiser les impacts sur les biens, les personnes, les ressources naturelles et les écosystèmes.

6.3 Un outil : le plan climat du PNR Loire Anjou Touraine

Économies d'énergie et diversification des sources d'approvisionnement sont en toile de fond de la politique d'atténuation du changement climatique. **L'État français a fixé l'objectif d'une diminution par 4 (Facteur 4) à l'horizon 2050 des émissions de gaz à effet de serre, par rapport à leur niveau de 1990.** Chacune des communes, chaque habitant, chaque acteur économique, associatif a donc un rôle à jouer pour atteindre ce but. Le PNR relaie ces objectifs dans son Plan Climat territoire, à travers son diagnostic et les fiches action.

A l'échelle du PNR, les émissions de gaz à effet de serre ont été estimées en 2004 à 1 375 000 t CO₂, soit 7 t CO₂ par habitant. C'est le secteur des transports, suivi de l'agriculture et du résidentiel qui émet le plus de gaz à effet de serre. Les transports sont aussi très consommateurs d'énergie suivi par le résidentiel et l'industrie.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, l'étude menée à l'échelle du parc fait apparaître un potentiel très faible pour l'éolien et l'hydraulique mais fort pour le bois-énergie, le solaire photovoltaïque et thermique. Le potentiel géothermique reste à évaluer.

Energie renouvelable concernée	GWh économisés en énergie non renouvelable	Tonnes annuelles CO ₂ évitées
Hydraulique	3	389
Eolien	23	2 840
Biocarburant	69	18 630
Solaire thermique	139	35 000
Solaire photovoltaïque	168	20 748
Bois énergie	540	80 000
Total	942	157 607

Ainsi, la maîtrise des transports routiers, la rénovation des bâtiments et la qualité des constructions neuves, le développement de la filière bois-énergie et des énergies solaires apparaissent comme des axes prioritaires d'interventions pouvant trouver une traduction dans le Plan Local d'Urbanisme.

La réflexion doit aussi être portée sur l'adaptation aux impacts du changement climatique à venir pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Face à l'augmentation des périodes de canicule, de sécheresse, et d'épisodes climatiques extrêmes (fortes pluies, tempêtes), l'économie de la ressource en eau et une plus grande prise en compte des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) apparaissent incontournables.

La réhabilitation du bâti et la construction devront en outre contribuer à l'amélioration du confort d'été sans recours à la climatisation, à travers notamment le développement de l'architecture bioclimatique.

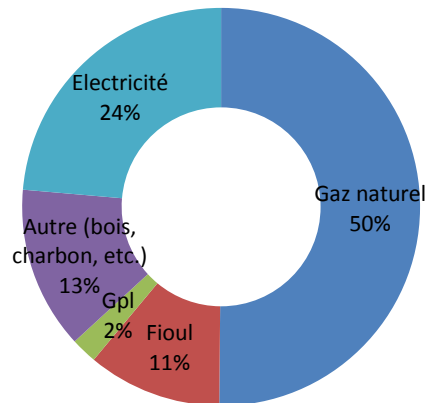
6.4 Focus sur l'habitat

En 2006², un habitant de Langeais émettait environ **2 tonnes d'équivalent CO₂** par an pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et le fonctionnement des appareils électriques dans l'habitat. Ce résultat s'explique principalement par l'âge du bâti et le mode de combustible utilisé. 63% des foyers sont en effet chauffés à partir de combustibles fossiles (gaz naturel, fioul, GPL), émetteurs de gaz à effet de serre.

² Source : Insee, RP 2006, ATU, selon la méthode du Bilan carbone®, version 5, Ademe.

Ce bilan carbone peut considérablement s'améliorer par la réhabilitation thermique des logements, des bâtiments à usage tertiaire et industriel, et le développement de l'utilisation d'énergie renouvelable.

Principale source d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en 2006



6.5 Une nécessaire reconquête de la qualité de l'air

La qualité de l'air est intimement liée à la problématique de la lutte contre le changement climatique, les sources de polluants et de gaz à effet de serre étant extrêmement proches. Elle s'apprécie aussi à une échelle plus large que celle de la commune.

La référence la plus proche pour Langeais reste l'agglomération tourangelle et les grandes agglomérations ligériennes qui présentent des contextes malgré tout différents au regard de leur poids économique, démographique et urbain, comparé à celui de Langeais

Concernant l'agglomération tourangelle, la qualité de l'air est globalement bonne mais des dépassements des valeurs limites en dioxyde d'azote corrélées à la circulation automobile sont observés. Et en période estivale, ont été relevées de fortes concentrations en ozone dans l'agglomération. Des dépassements du seuil d'information en particules en suspension sur l'agglomération de Tours (PM10) ont par ailleurs été constatés à plusieurs reprises depuis 2007.

Le transport est la première source de pollution sur l'agglomération. Mais il en existe d'autres : le chauffage des locaux dans le secteur résidentiel et tertiaire, les émissions du secteur industriel (Composés Organiques Volatiles notamment) et celles de l'artisanat encore très mal connues, liées aux peintures, aux solvants, sources de COV. L'activité agricole peut être, elle-aussi, source de pollution atmosphérique (pesticides).

7. La gestion des déchets

7. La gestion des déchets

La gestion des déchets est un processus qui intègre à la fois la production des déchets (choix des produits à la source, leur utilisation, leur valorisation, etc.) et leur traitement (tri, collecte, transport, traitement et stockage des déchets). Cette gestion représente un enjeu clé en termes d'environnement, de santé et d'économie, et doit être prise en compte dans les plans locaux d'urbanisme dans un objectif de durabilité.

Le plan départemental des déchets ménagers et assimilés, approuvé par arrêté préfectoral du 18 octobre 2004, fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. Ce plan, en cours de révision, devrait être approuvé en 2012.

7.1 Une compétence en matière d'élimination des déchets confiée au SMICTOM du Chinonais

La gestion des ordures ménagères est de compétence intercommunale et relève du SMICTOM du Chinonais regroupant 75 communes de l'Ouest et du Sud-Ouest du département. La collecte des ordures ménagères est effectuée sur tout le territoire 2 fois la semaine. Un système de tri sélectif complet a été mis en place (y compris pour les composteurs individuels, les déchets verts et fermentescibles). La collecte des déchets encombrants est effectuée directement en déchetterie (Cinq-Mars-la-Pile) et en collecte organisée par les services techniques de la ville 1 fois par mois.

Les ordures ménagères sont acheminées vers les installations du Syndicat Mixte des Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Chinonais qui comprend :

- un centre de tri des matériaux à recycler,
- une unité de valorisation énergétique (UVE) implantée à Saint-Benoît la Forêt,
- 11 déchetteries dont la plus proche de Langeais se situe à Cinq-Mars-la-Pile,
- auxquels il convient d'ajouter 4.091 composteurs individuels distribués.

24.823 tonnes ont été collectées en 2008 (hors encombrants) soit 361 kg par habitant tandis que le taux de collecte sélective s'élève à 28%. L'unité de valorisation énergétique (UVE) a traité 19.380 tonnes en 2008 et le centre de tri a récolté 4.571 tonnes. Les résidus du traitement (4.316 tonnes) sont enfouis dans le centre d'Enfouissement Technique de classe 2 de Sonzay.

Les dispositions projetées, au regard de la rénovation récente de l'UVE, visent à l'échelle communale à renforcer le tri sélectif et à celle du SMICTOM à conforter parallèlement la part et la typologie des déchets recyclés.

7.2 Des améliorations possibles pour optimiser la gestion des déchets

Même si la gestion des déchets s'est considérablement améliorée ces dernières années, des efforts restent à faire, et les recommandations suivantes peuvent être prises en compte :

- prévoir dans les projets urbains (zone d'habitation ou zone d'activités) des sites spécifiques pour la collecte des déchets (en favorisant la collecte sélective) et dans certains cas pour leur traitement ;
- rendre accessibles, attractifs et sûrs les lieux de recyclage et de collecte des déchets ;

- mettre en place des bornes d'apport volontaire permettant de réduire les nuisances sonores (containers enterrés, etc.) ;
- favoriser des points de regroupements, des locaux à poubelles collectifs en périphérie des îlots par exemple pour faciliter la collecte des déchets (collecte plus rapide, moins bruyante, gain de place, etc.) ;
- prévoir un service collectif de collecte des déchets lors de la création de zones d'activités : pour les entreprises de la zone et les déchets d'entreprises à proximité de celle-ci ;
- garder des disponibilités foncières pour le compostage et le recyclage à l'échelle des unités résidentielles ;
- préconiser l'utilisation des techniques et matériaux minimisant les déchets lors des constructions et rénovations ;
- préconiser également l'utilisation de matériaux recyclés (pour la réalisation de la voirie par exemple) : cela contribue à préserver les ressources naturelles, à réduire les nuisances, à réduire les coûts et la saturation des centres de stockage de déchets (sable, gravillons, granulats, mâchefers pour les travaux de soubassement routiers, les remblais, les chaussées, etc.).

7.3 Une gestion des déchets du BTP à prendre en compte dans l'aménagement

Le plan départemental de gestion des déchets du BTP a été signé par le Préfet en 2003. Il a mis en évidence une production relativement importante de déchets issus du BTP. Une bonne gestion de ces déchets implique certains équipements pour les collecter ou les traiter.

Ce plan incite également les maîtres d'ouvrages, dont les collectivités territoriales, à s'impliquer dans la gestion des déchets que leurs chantiers génèrent, en donnant aux entreprises les moyens d'organisation et de délai, mais aussi les moyens financiers nécessaires à une bonne gestion des déchets, en faisant appel aux matériaux recyclés, en essayant de produire le moins de déchets possible, en les triant correctement et en les orientant vers les filières adaptées.

La charte d'accueil des professionnels en déchetteries est une concrétisation des recommandations du plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés et du plan de gestion des déchets du BTP.

8. La qualité de l'environnement sonore

8. La qualité de l'environnement sonore

Le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de vie. Les transports sont la première source de bruit incommode mais le son généré par les activités notamment industrielles peut aussi détériorer l'environnement sonore (enquête TNS SOFRES, mai 2010).

Langeais est essentiellement concernée par le bruit lié aux transports terrestres. En ce qui concerne cette source de bruit, la politique conduite pour limiter ces effets s'articule notamment autour du classement sonore des voies bruyantes et la définition des secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée.

Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5.000 véhicules/jour sont classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic, par arrêté préfectoral.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en cinq catégories en fonction du niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Des secteurs dits "affectés par le bruit" sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées : leur profondeur varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie sonore.

Ces secteurs sont destinés à couvrir l'ensemble des territoires où une isolation acoustique renforcée est nécessaire en raison d'un niveau sonore moyen de jour supérieur à 60 dB(A).

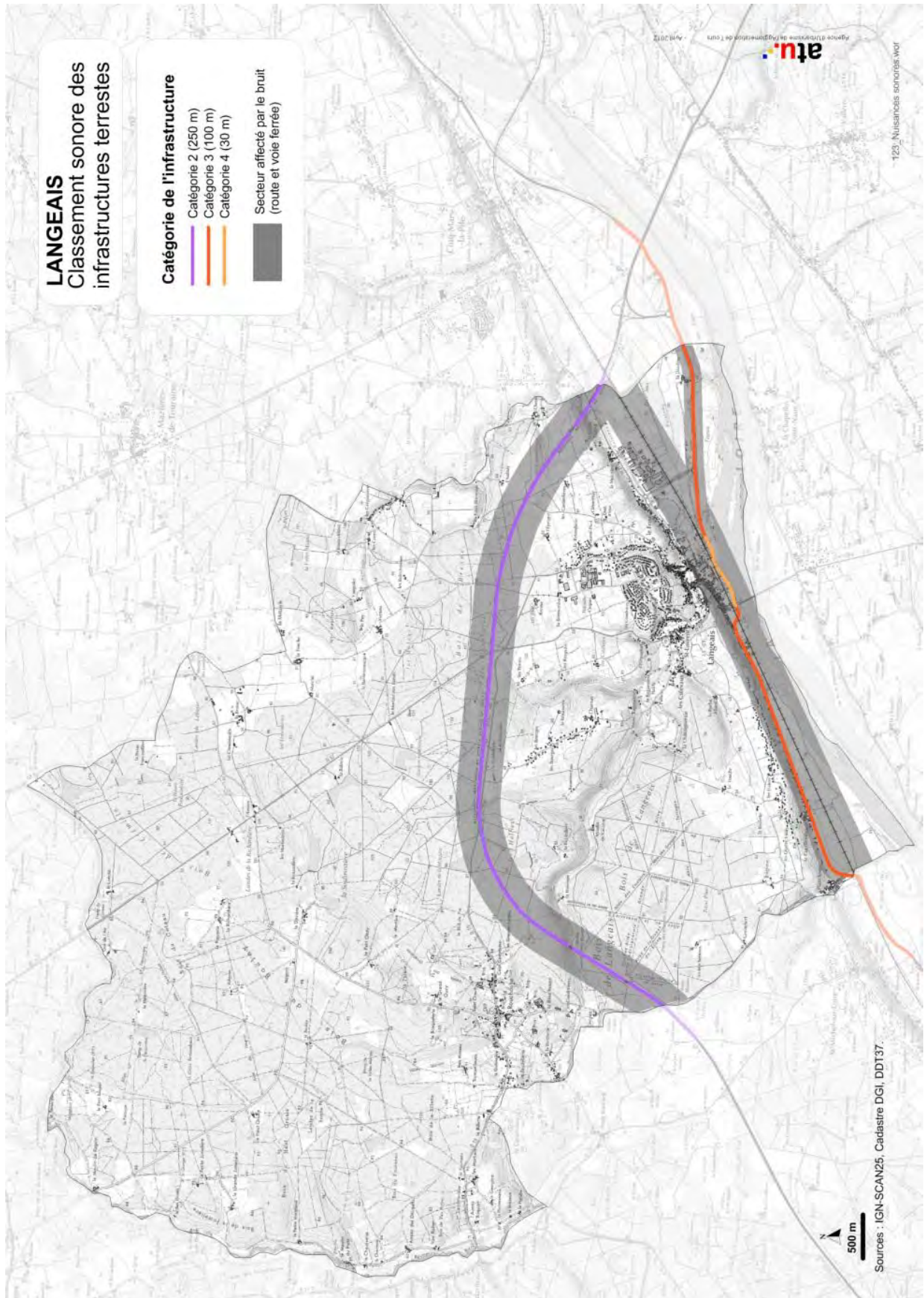
Le classement distingue cinq catégories d'infrastructures :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	D = 300 m
76 > L > 81	71 > L > 76	2	D = 250 m
70 > L > 76	65 > L > 71	3	D = 100 m
65 > L > 70	60 > L > 65	4	D = 30 m
60 > L > 65	55 > L > 60	5	D = 10 m

(1) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

Source : Préfecture d'Indre-et-Loire, Arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 17 avril 2001

La commune est concernée par deux axes routiers classés à grande circulation (autoroute A85 de catégorie 2, RD952 de catégorie 3) ainsi que par un axe ferroviaire majeur, lesquels génèrent des nuisances sonores sur une partie des secteurs urbanisés de la commune. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, ceci selon l'usage et la nature des locaux.



9. La gestion des risques naturels et technologiques

9. La gestion des risques naturels et technologiques

Langeais est concernée par des risques naturels (inondation, mouvements de terrain, retrait – gonflement des argiles, feu de forêt). Elle doit aussi prendre en compte dans l'aménagement les risques technologiques : installations classées au titre de l'environnement, risques liés aux transports des matières dangereuses, aux sols pollués et potentiellement pollués et au passage d'une canalisation de gaz de grand gabarit.

9.1 Des risques naturels exceptionnels

Six arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris depuis 1991. Ils concernent les inondations et coulées de boue, les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les éboulements rocheux.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/08/1991	01/09/1991	29/07/1992	15/08/1992
Inondations et coulées de boue	09/08/1994	09/08/1994	15/11/1994	24/11/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/08/1996	11/02/1997	23/02/1997
Eboulements rocheux	17/01/1996	17/01/1996	17/06/1996	09/07/1996
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	16/09/2006	16/09/2006	15/05/2008	22/05/2008

9.2 Des risques d'inondation touchant les zones urbanisées

9.2.1 Le PPRI "Val de Bréhémont / Val de Langeais" actuellement en vigueur

Les risques d'inondation concernent essentiellement la Loire et les deux rivières principales traversant le territoire, la Roumer, le Breuil et le ruisseau des Agneaux. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Loire prend en compte la dynamique hydraulique particulière de la confluence langeaisienne, au regard des aménagements spécifiques réalisés à ce titre, à Langeais, au XIX^e siècle (endiguement complet du centre-ville avec la grande levée et une digue perpendiculaire à l'Est, dérivation de la Roumer à l'Ouest et mise en place de pompes évacuant les eaux accumulées derrière les endiguements en cas de crues des rivières ou du fleuve).

Le val de Langeais en rive droite de la Loire et le val de Bréhémont en rive gauche s'inscrivent dans un contexte commun et particulier. En effet, cette section du Val de Loire se trouve entre deux grandes confluences proches (le Cher en Amont et l'Indre en Aval) et présente deux grandes gouttières d'écoulement des eaux, celle de la Loire proprement dite et celle du Vieux Cher au Sud qui est en fait le cours initial du Cher rejoignant autrefois l'Indre avant de se jeter dans la Loire. S'y ajoute, au Nord et en amont de la ville, un troisième chenal d'écoulement plus modeste qu'emprunte le Breuil, issu du plateau Nord qui vient confluer à Langeais-centre, en même temps que la Roumer, également issue du plateau Nord.

Si les travaux d'endiguement du fleuve et de régularisation de l'écoulement Breuil et de la Roumer ont permis d'éviter les impacts des crues moyennes ou d'occurrence décennale, les grandes crues

potentielles de Loire présentent toujours un risque très important, qui au vu du contexte topographique et hydrologique précédemment rappelé, renforcent les aléas encourus. En effet, les secteurs d'aléas faible ou moyen demeurent de dimension réduite dans le Val de Langeais comme dans celui de Bréhémont.

En outre, le secteur amont du val de Langeais (à l'Est de la grande digue perpendiculaire) comme la partie aval de la vallée de la Roumer restent soumis à des inondations moins prononcées mais plus régulières liées à la limitation des potentiels d'écoulement de la Roumer et du Breuil lors des épisodes de crues de la Loire. Il en est de même pour la vallée de Bréhémont avec le Vieux Cher et l'Indre.

L'Atlas des zones inondables fait état de trois types de crues : "les crues océaniques, les crues cévenoles et les crues mixtes, conjonction d'une crue cévenole et d'une crue océanique", ces dernières étant les plus importantes. Au XIX^e siècle, la vallée de la Loire a connu des inondations catastrophiques dues aux crues de 1846, 1856 et 1866.

Depuis les années 1970, un programme de renforcement des digues est en cours de réalisation. Cependant, une crue du type de celle de 1856, voire supérieure, peut surgir et provoquer des ruptures de digues et des inondations semblables aux catastrophes du XIX^e. Face à la banalisation du risque d'inondation, l'État a redéfini une politique de gestion de l'urbanisation dans les zones inondables dans un souci de développement durable et de protection maximale des personnes et des biens.

La ville de Langeais est d'ailleurs engagée dans la réalisation de son Plan Communal de Sauvegarde et du DICRIM. À ce titre, et avec l'aide de l'Etablissement Public Loire, il est prévu de mettre en place en 2012 une signalétique des repères de crues.



Marque de crue rue Anne de Bretagne (référence 3 Juin 1856)

Les documents graphiques et le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire identifient deux types de zones :

- La zone à préserver de toute urbanisation nouvelle (zone A) qui correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées. Elle comprend en outre, l'ensemble des zones d'aléa très fort.
- La zone inondable urbanisée (zone B) qui correspond à des secteurs inondables construits, où le caractère urbain prédomine. Les constructions à usage d'habitation notamment y sont admises sous conditions.

Dans chacun de ces sous-ensembles, s'appliquent des prescriptions spécifiques également déterminées en fonction du type d'aléa.

Les zones d'aléa du PPRI

ZONE INONDABLE NON URBANISEE	A1 ALEA FAIBLE	A2 ALEA MOYEN	A3 ALEA FORT A3a secteur fréquemment inondable par débordement de rivière	A4 ALEA TRES FORT
ZONE INONDABLE URBANISEE	B1 ALEA FAIBLE	B2 ALEA MOYEN	B3 ALEA FORT	

Les zones inondables non encore urbanisées

L'objectif y est d'arrêter toute urbanisation nouvelle afin, d'une part de laisser ces espaces libres de toute construction et d'autre part, de ne pas augmenter la population et les biens exposés au risque d'inondation.

Synthèse des dispositions du PPRI

Niveau d'aléa	A1 ALEA FAIBLE	A2 ALEA MOYEN	A3 ALEA FORT	A4 ALEA TRES FORT
Occupation actuelle	Roumer amont (A1a) et aval (A1) Bâti épars	Le stade Bâti épars	Bâti épars en bordure de nationale, gendarmerie, piscine	Lit mineur de la Loire
Règlement PPRI	Champs d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle. Inconstructible, sauf exceptions précisées dans le règlement du PPR.			Zone inondable particulièrement dangereuse. Inconstructible sauf rares exceptions précisées dans le règlement du PPR.

Les zones urbaines soumises à des risques d'inondation

Les mesures de protection visent un meilleur compromis possible entre la nécessité d'évolution du tissu urbain, la limitation des populations et des biens exposés au risque d'inondation et la réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions qui pourraient être autorisées.

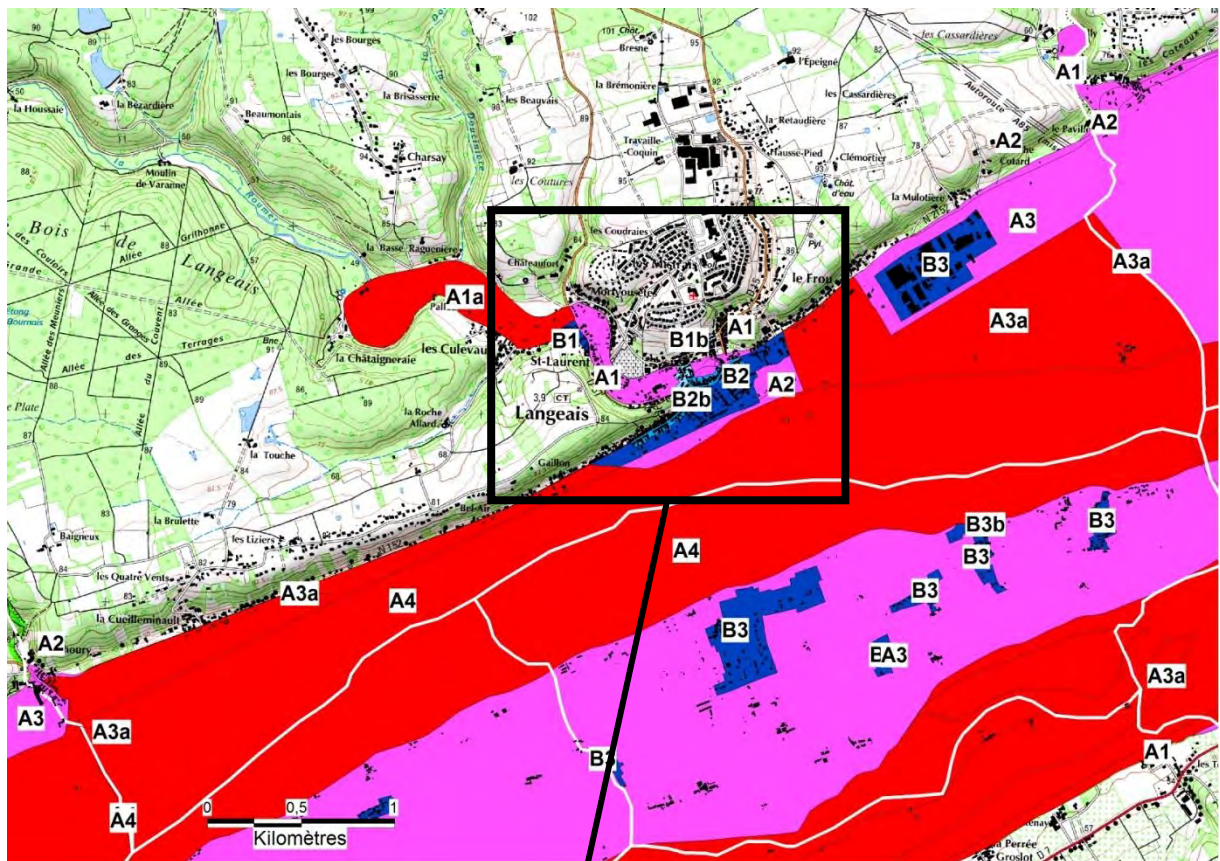
Des précautions doivent notamment être prises pour les bâtiments à usage d'habitation (RDC à une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus du sol, un étage aménageable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues).

Synthèse des dispositions du PPRI

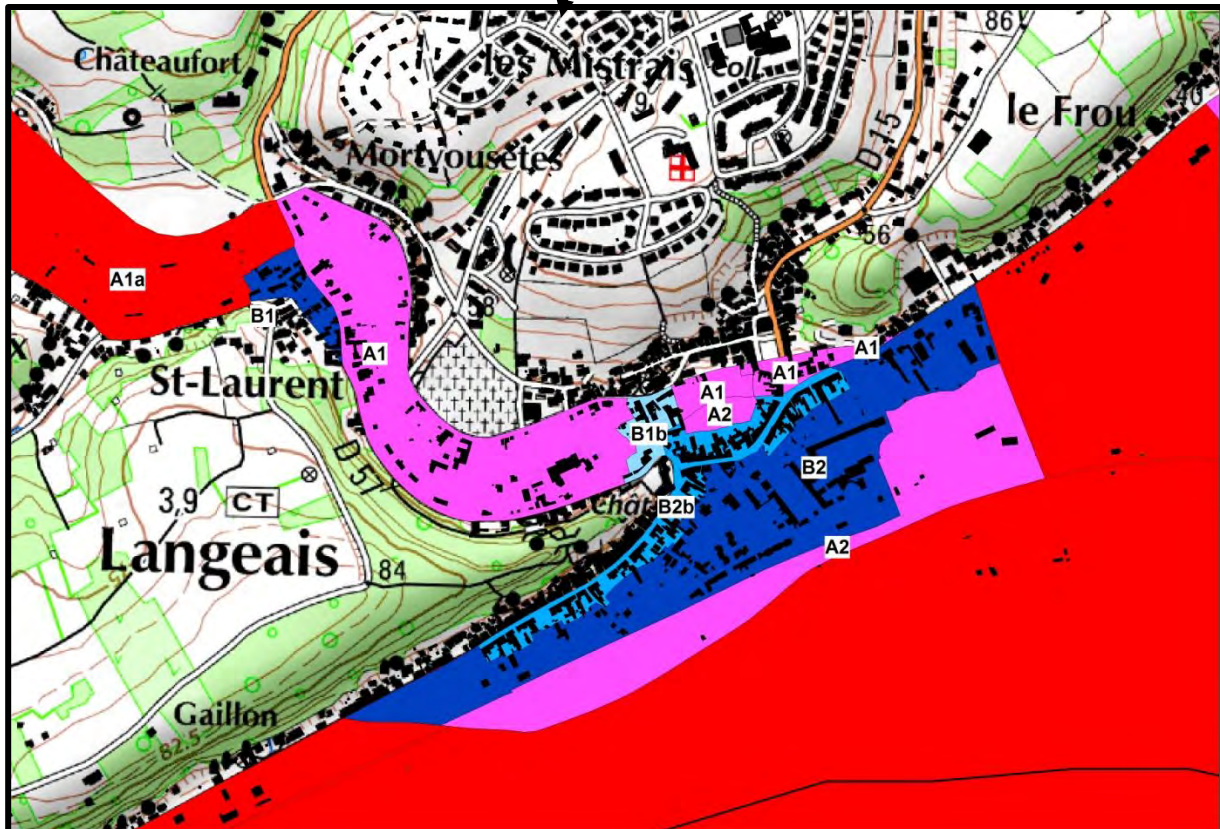
Niveau d'aléa	B1 ALEA FAIBLE	B2 ALEA MOYEN	B3 ALEA FORT
Occupation actuelle	Le bourg et la gare Hameau de Saint-Laurent		Zone d'activité
Règlement PPRI	Constructible sous réserve du respect des conditions fixées dans le règlement du PPR.		

Pour rappel, le dossier complet du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire est consultable en mairie.

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire



Focus sur le bourg de Langeais

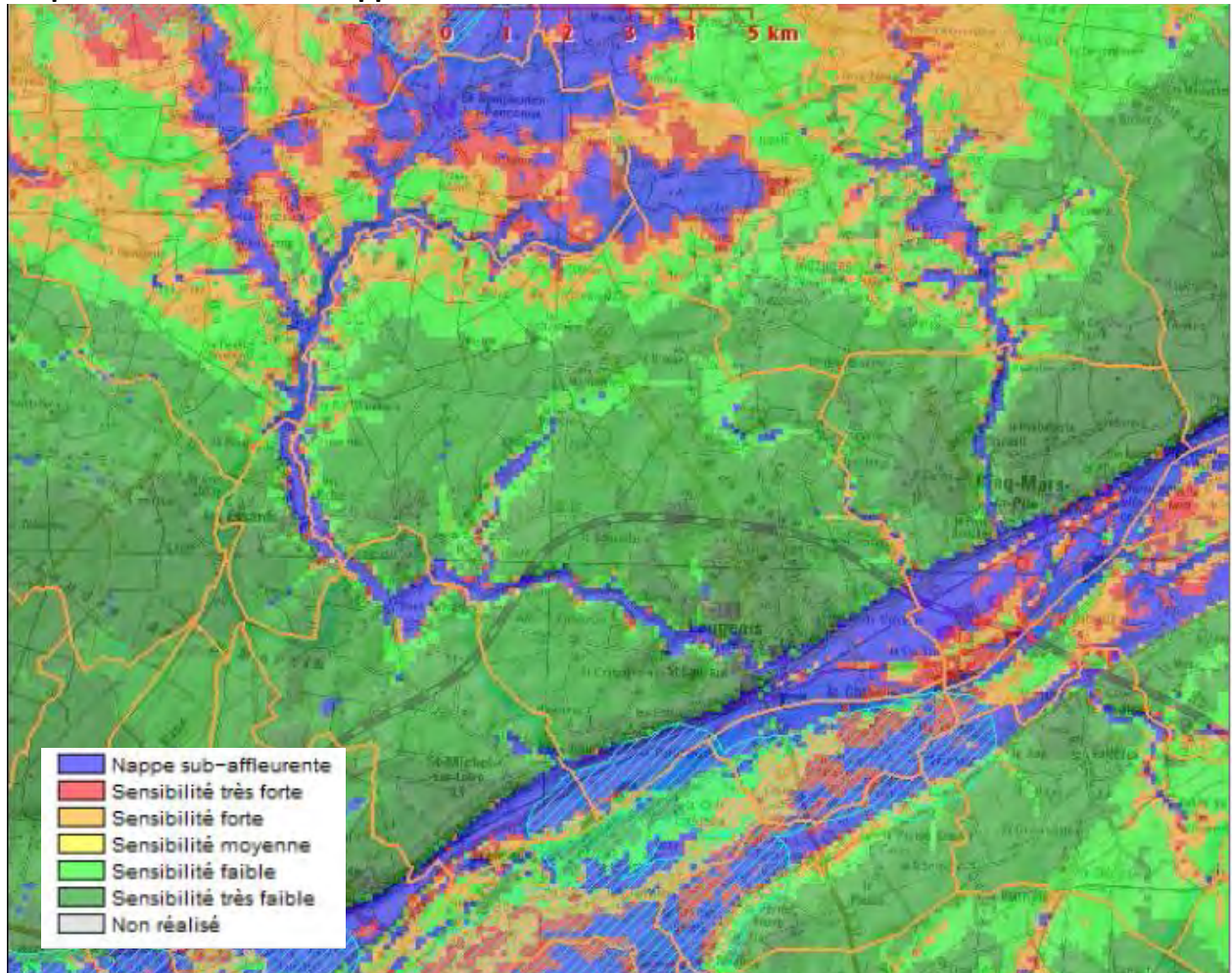


9.2.2 Des risques de remontée de nappe

Le risque de remontées de nappe est gradué selon une échelle de sensibilité variant de très faible à nappe sub-affleurante.

La grande majorité de la commune est classée en sensibilité faible à très faible. Cependant, il existe des risques dans la partie urbanisée du val de Loire, la vallée de la Roumer, la vallée du Breuil et à la Rouchouze, dans la vallée du ruisseau des Agneaux et au Nord en limite communale. Cette sensibilité implique une certaine vigilance vis-à-vis des règles de construction.

Risques de remontée de nappe



Source : BRGM

9.3 Une commune soumise aux mouvements de terrain

Un mouvement de terrain consiste en un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques et se réfère à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par les actions conjuguées de l'eau et de l'homme.

Les mouvements de terrain constatés à Langeais tiennent d'abord à la présence de coteaux calcaires pentus longuement et diversement exploités au fil des siècles et conservant de nombreuses traces de troglodytisme et, dans une moindre mesure, à la fréquence et à la variété des strates et placages argileux sur l'ensemble du territoire.

9.3.1 Un risque d'effondrement de cavité, d'éboulement et de glissement de terrain

Les mouvements de terrain auxquels le territoire de Langeais est soumis, sont les suivants³ :

Les effondrements

Il s'agit d'une rupture brutale de voûte de cavités, sous la forme d'un mouvement gravitaire vertical. Même si l'évolution vers le haut du processus d'instabilité est lente, l'ouverture de la cave en surface est un événement rapide.



Voûte fragile - cave rue Descartes



Galerie effondrée - carrière des Bouvrières



Pilier cisailé - carrière des Bouvrières

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine des bâtis, et représente un danger élevé pour les populations. Les constructions potentiellement concernées par ce risque se trouveraient sur les carrières du bourg de Langeais, au niveau de la rue Haute de Mortvousêtes ou sur une des nombreuses autres cavités.

³ Source: "Prise en compte du risque mouvement de terrain dans la réflexion du PLU", Cavités 37, mars 2012

La constructibilité d'un terrain n'est pas incompatible avec la présence de caves. Toutefois, il convient de vérifier si la construction ne va pas développer une dégradation de la cave (surcharge, concentration d'humidité), et inversement si l'évolution naturelle de la cave ne pose pas un problème sécuritaire pour l'ouvrage.

Les éboulements et chutes de blocs

Il s'agit de déstabilisations de parois rocheuses et coteaux, survenant brutalement sur des matériaux affectés de fracturations. À Langeais, on en observe localement, au niveau des escarpements rocheux (coteau de Mortvouses, impasse des Fougerais, entrée carrière des Bouvrières, le Frou...). Un éboulement d'importance a eu lieu dans les années 1950, au Nord de la rue de Tours, face à la gendarmerie.

La rupture s'effectue soit par basculement, soit par rupture de pied avec, comme éléments déclencheurs, les venues d'eaux, la gélifraction, la végétation, voir la sismicité. Ce type de mouvements de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti, et représente une réelle menace pour l'homme.



*Eboulement à Mortvouses
(janvier 2004)*



Bloc menaçant au Frou

Les écroulements de murs de soutènement

En centre-bourg de Langeais, et sur le coteau de Mortvouses, des murs ont été érigés au-dessus des façades des caves, pour soutenir les terrains amont, constitués de tuffeaux altérés, d'argiles à silex, voir de remblais. Ces murs subissent des poussées hydrostatiques, surtout s'ils ne sont pas drainés. Comme pour les parois rocheuses, la rupture d'un mur s'effectue soit par basculement, soit par rupture en pied avec, comme élément déclencheur principal, les venues d'eau. Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti (à l'amont comme à l'aval) et représente une réelle menace pour l'homme.



Mur fragile rue Descartes, avant les travaux de confortement du coteau en 2010

Les glissements de terrain

Les argiles à silex, qui reposent sur le plateau, sont très peu perméables et peuvent induire d'importants ruissellements avec convergences des eaux en tête de coteau. L'infiltration des eaux en tête de coteau, dans des terrains décomprimés, soit dans cette formation sablo-argileuse, soit dans la craie de Villedieu, soit dans les unités supérieures de tuffeau ou encore des colluvions voir des remblais, sont potentiellement des éléments déclencheurs de glissement de terrain. Ces mouvements sont particulièrement actifs sur le coteau de Mortvousêtes, où ils déstabilisent les voiries et autres aménagements avec, à terme, un risque de mouvement d'ampleur.



Rue Mortvousêtes

Ce type de mouvements de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti, et peut éventuellement représenter une menace pour l'homme. Tous ces mouvements de terrain sont liés aux facteurs suivants :

- Le tuffeau est une roche tendre, susceptible de se dégrader sous l'effet de l'eau et de la végétation. C'est, d'autre part, un matériau hétérogène dans sa masse.
- Par ailleurs, les coteaux ont été fortement taillés, puis recreusés, avec l'existence de nombreuses cavités.
- Le plateau repose sur des terrains peu perméables, provoquant des ruissellements d'autant plus importants, que les fossés de déviation des eaux sont rares.

Le facteur déclenchant des instabilités est constitué par les eaux. Le déficit d'entretien ou un mauvais entretien constitue, par ailleurs, un facteur aggravant. On constate, en effet, certains secteurs où la végétation se développe de façon anarchique, avec du lierre et des arbres de hautes tiges, dont les racines peuvent fragiliser les voûtes des caves.

Les zones à risques de mouvements de terrain issues de l'étude réalisées par Cavités 37 sont illustrées ci-après. Cette cartographie est annexée au PLU au 1/6 000 ème et accompagnée de préconisation à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

En fonction des différents risques, trois zones ont été définies :

a) Zones où la possibilité de construire doit faire l'objet d'une étude spécifique (en rouge sur le plan)

Il s'agit des têtes de coteau qui présentent généralement un fort dénivelé et qui, par ailleurs, sont sous cavées. Ces zones sont boisées (à l'Ouest du château, et au-dessus de la rue de Tours), plantés en verger (rue de Nantes, ...) ou urbanisées (les Mistrais, rue Mortvousêtes...).

Ces secteurs sont potentiellement soumis, à la fois, à un recul du coteau lié à la désagrégation de la masse rocheuse et à une évolution des caves.

Les études devront déterminer au cas par cas, d'une part, si la construction n'est pas de nature à accélérer la dégradation du coteau et, d'autre part, si l'évolution du coteau ne sera pas à même de mettre en péril la construction future. Si la constructibilité est envisageable, l'étude spécifique en déterminera les conditions.

b) Zones où la possibilité de construire est soumise à un avis (en vert sur le plan)

Il s'agit des pieds de coteau qui sont potentiellement soumis à des éboulements de blocs rocheux.

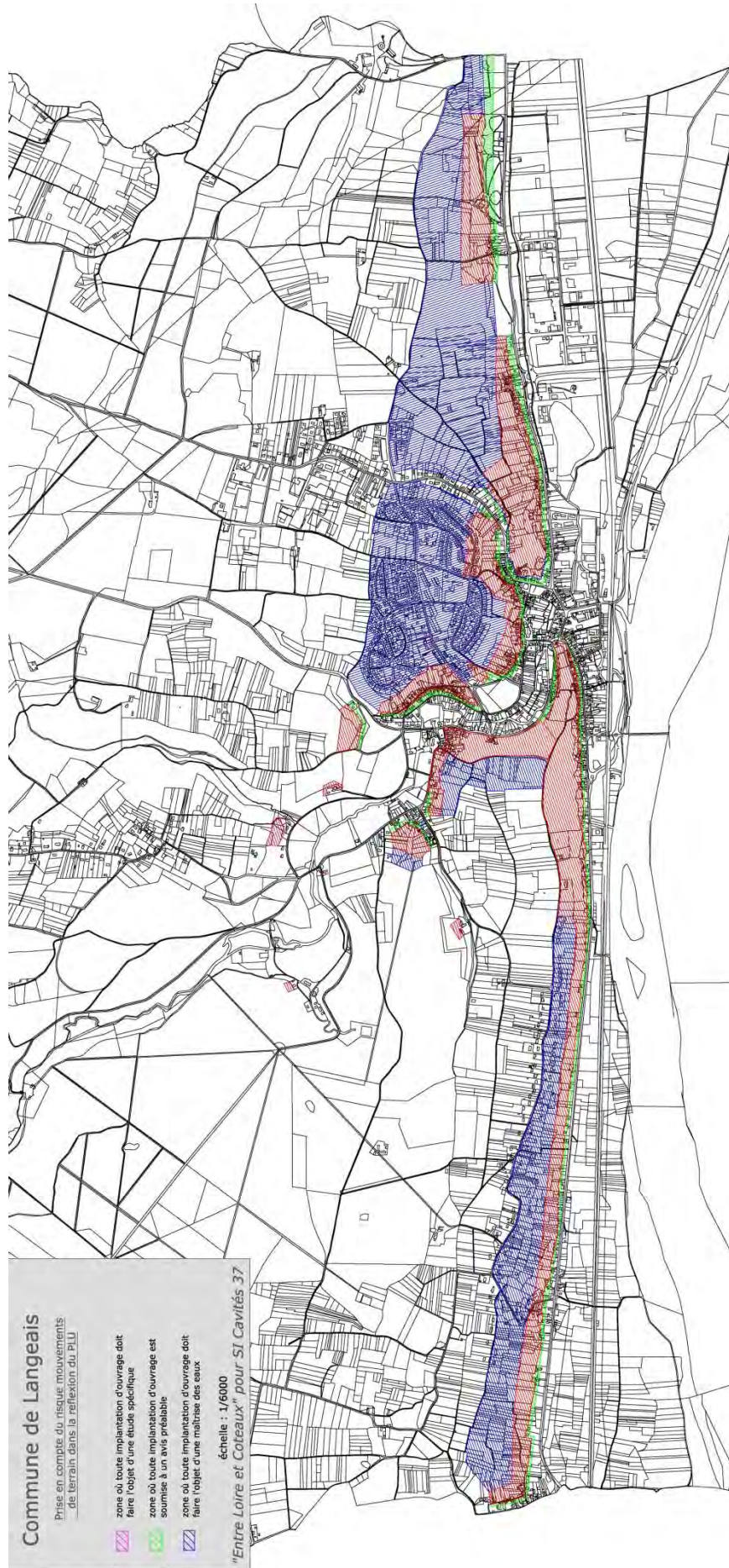
L'avis devra cerner si le coteau est de nature à se dégrader et devra déterminer les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque (armement des planchers des bâtis opposés au coteau, par exemple).

c) Zones où tout nouvel ouvrage devra être associé à une maîtrise des eaux (en bleu sur le plan)

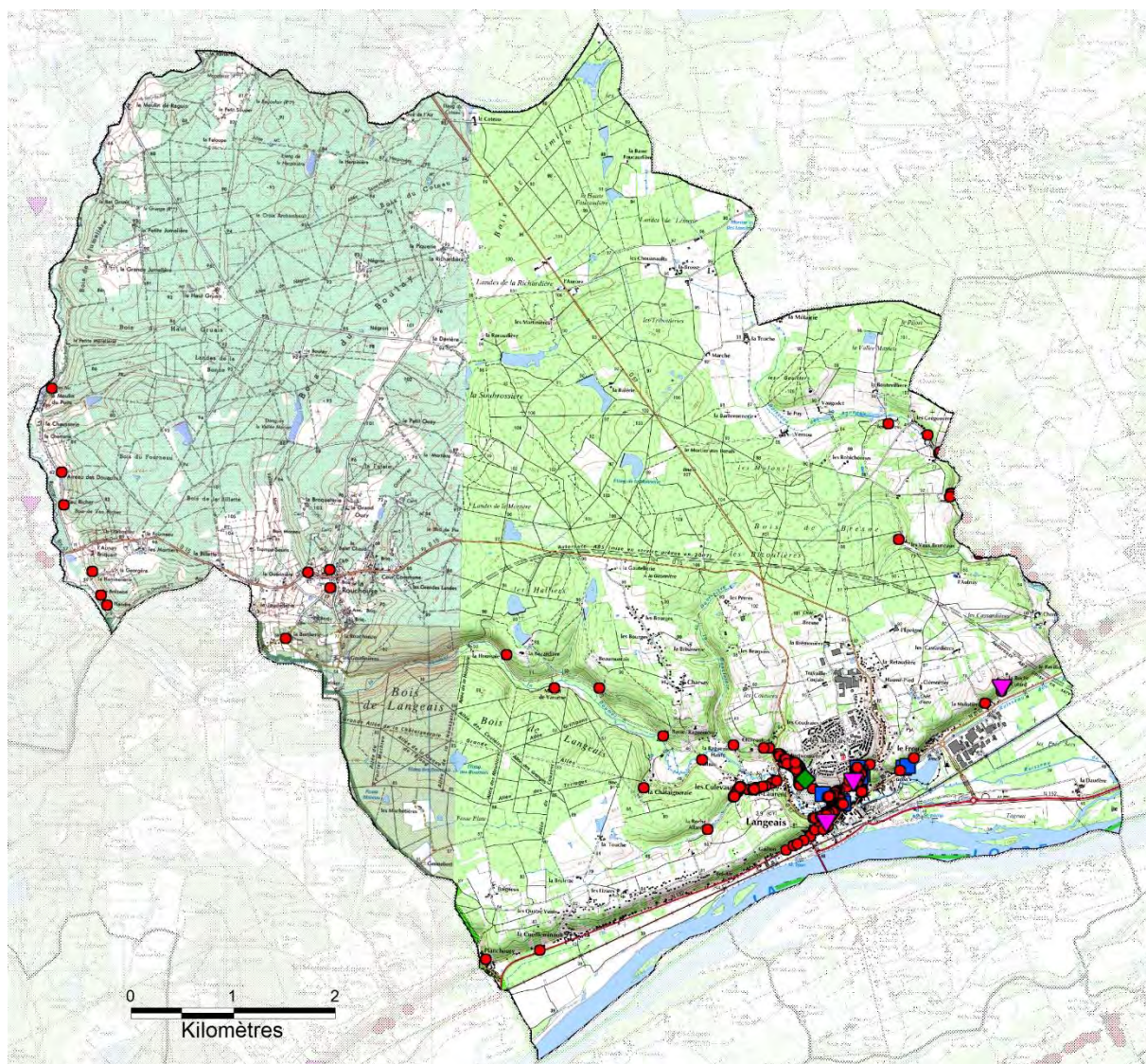
Il s'agit des secteurs situés en amont des zones instables et pour lesquelles nous préconisons que tout nouveau projet soit associé à une maîtrise des eaux de façon à limiter les ruissellements en amont des coteaux et les coulées de boues sur les pentes.

Ces zones englobent les bassins amont qui présentent un dénivelé vers les têtes de coteaux fragiles.

En plus de ces mesures purement urbanistiques, ces zones bleues pourraient faire l'objet de mesures limitant les ruissellements en tête de coteau et favorisant les infiltrations en amont. Des mesures de type création de haies perpendiculaires au sens de la pente, mise en place d'une bande enherbée en bas de pente ou création de fossés permettant l'évacuation des eaux pourraient être envisagés.



Les cavités souterraines (source : BRGM)



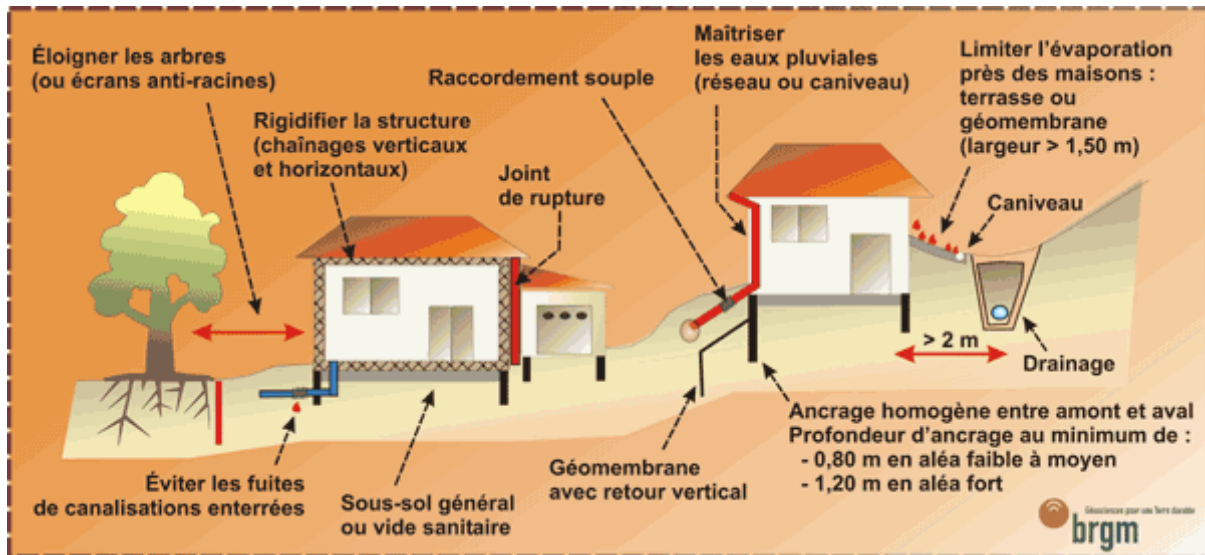
9.3.2 Des risques de mouvements de terrain liés aux terres argileuses

La commune est aussi concernée par des mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des terres argileuses. Le risque est jugé de susceptibilité moyenne sur la quasi intégralité de la commune, hormis dans les vallées où le risque est faible à nul.

Un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été pris en 1997. Suite à de longues périodes de sécheresse, des désordres ont affecté principalement les bâtis individuels. L'alternance retrait-gonflement, déclenchée par les conditions météorologiques, peut-être accentuée par la proximité d'une nappe souterraine, la topographie de surface, la présence de végétation arborée, etc.

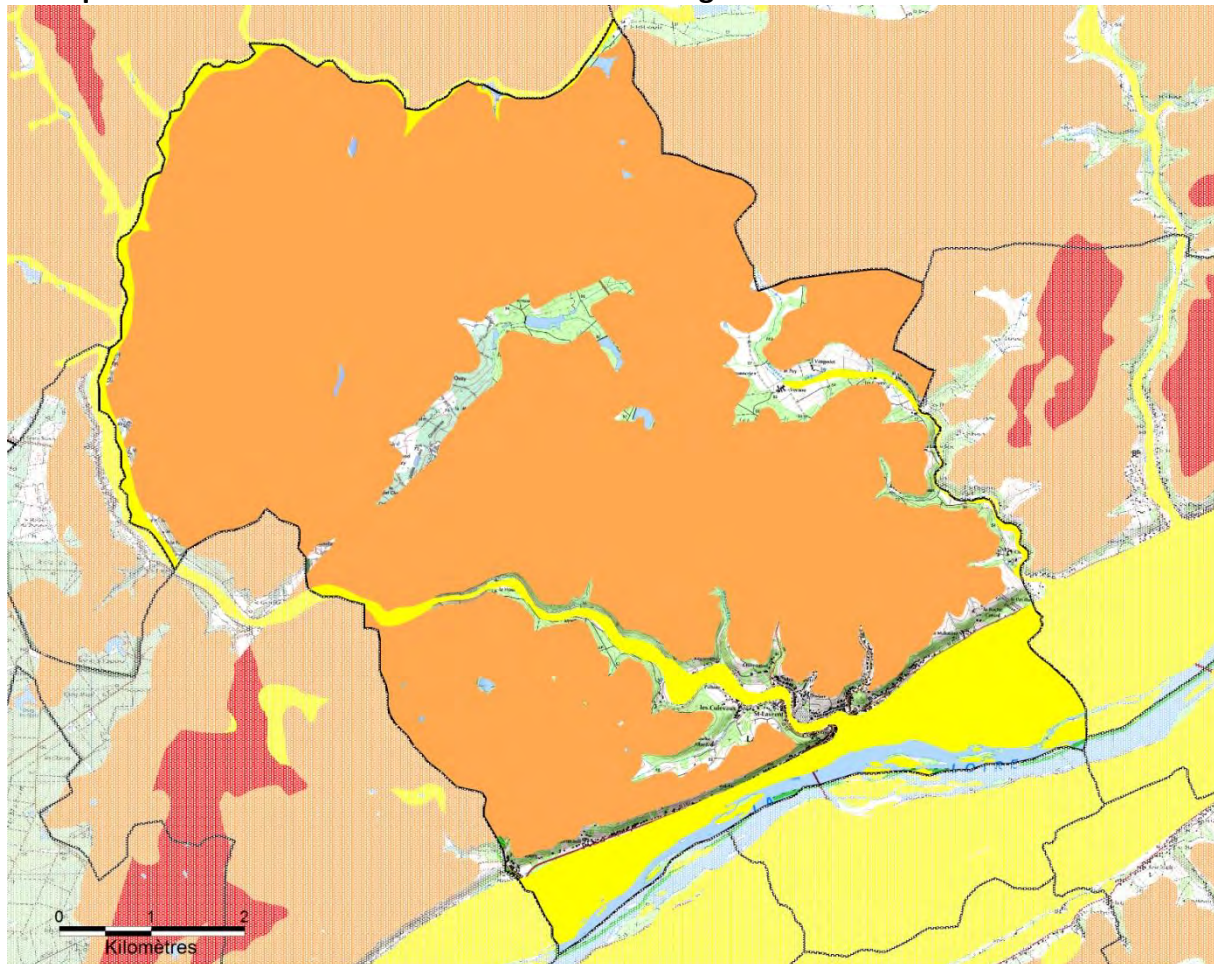
Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques, la survenance de désordre sur le bâti peut-être évitée par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées.

La carte ci-après ne peut-être utilisée à l'échelle de la parcelle. Pour lever tout doute quant à l'existence de ce risque une étude de sol doit être réalisée préalablement à toute construction.



Source : www.argiles.fr

Le risque de mouvements de terrain lié aux terres argileuses



Aléa moyen

Aléa faible

9.4 Les risques de feux de forêt

L'importance et la compacité des massifs boisés (70,5% du territoire) à Langeais et dans certains cas, leur proximité des espaces résidentiels (les Etangs, la Rouchouze, les Mortiers et dans une mesure moindre les Liziers/les Bourdezeaux) supposent une prise en compte spécifique du risque de feu de forêt.

La relative diversité des essences présentes et la modération des surfaces enrésinées massives (15% de futaies résineuses) en limitent sans doute l'éventualité, mais la proximité urbaine et la variabilité climatique suppose une réelle vigilance.

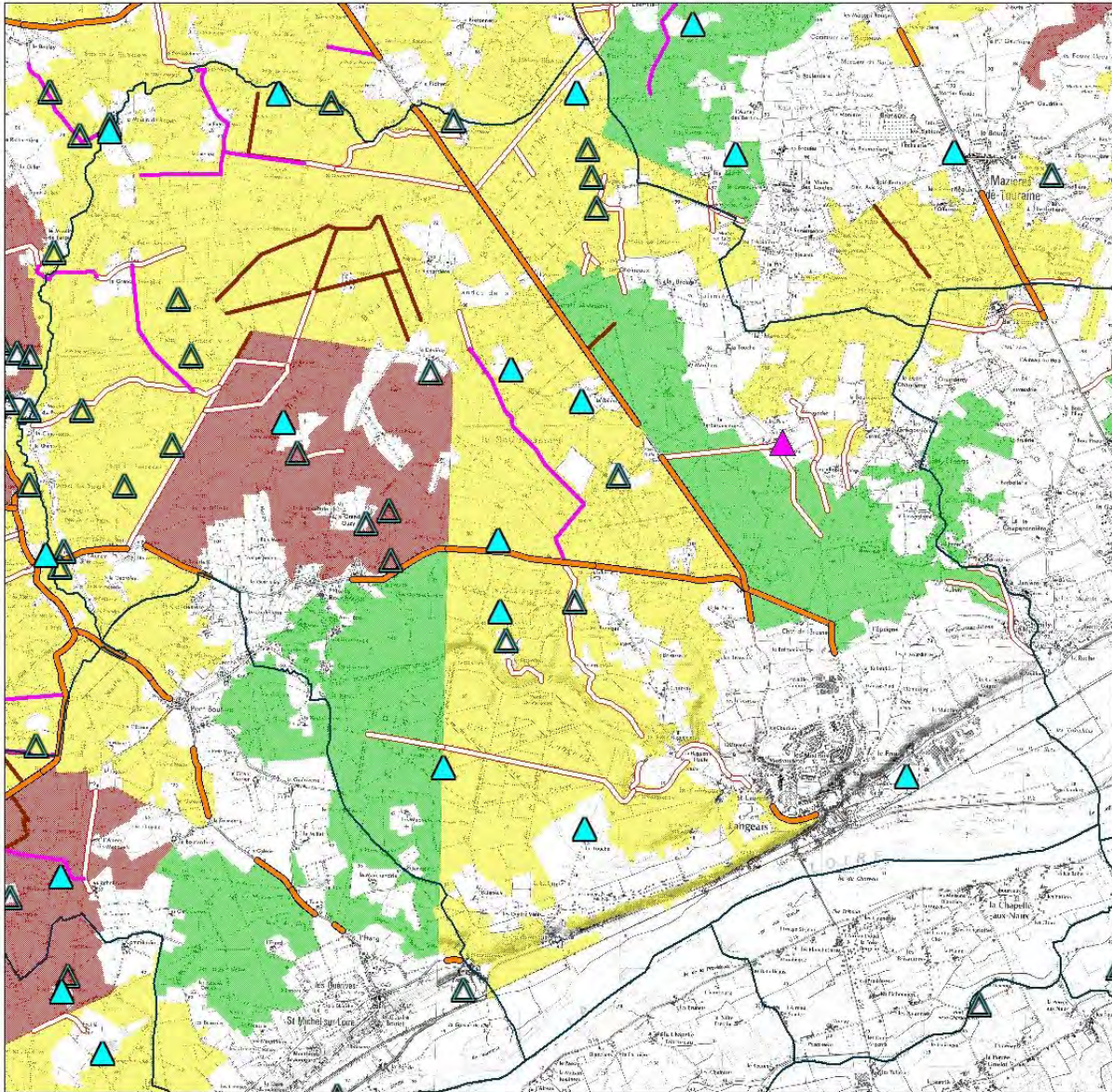
Dans ce cadre, le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie précise les aménagements utilisables ou à réaliser afin de protéger le territoire langeaisien contre ce risque. La cartographie suivante, visualise les différents aléas rencontrés et les infrastructures existantes ou à réaliser pour gérer et limiter le risque présent. L'intensité de risque la plus grande concerne les boisements au Nord de la Rouchouze où les replantations en résineux (futaies de résineux et taillis sous futaies de résineux) sont nombreuses.

Rappels :

- ✓ Plan départemental de protection des forêts contre l'incendie arrêté par le Préfet le 1er juillet 2005
- ✓ Arrêté préfectoral du 17 Février 2005 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administration. Dans le cas de Langeais le seuil est fixé à 4 hectares (cas particuliers éventuels des "plans de gestion simples").



DEFENSE DES FORETS CONTRE LES INCENDIES COMMUNE DE LANGEAIS



Plans d'eau

- ▲ utilisable
- ▲ à aménager
- ▲ non utilisable
- ▲ à créer

Voies de circulation

- rocade forestière
- voie à créer

Prises d'eau

- ★ utilisable
- ★ à aménager
- ★ à créer

- pénétrante empierrée
- pénétrante en chemin naturel
- pénétrante non renseignée

Bornes à incendie

- utilisable
- à aménager
- non utilisable

Citerne

- à créer

Massifs forestiers

- à risque élevé
- à risque moyen
- à risque faible

- Limite communale

DDAF37

61, avenue de Grammont - BP 4111
37041 TOURS Cedex 1
Tél : 02 47 70 82 00 Fax : 02 47 70 82 77

Source : DDAF 37, SCAN 25 © IGN 1999
Mars 2004



9.5 Un risque sismique faible

Les avancées scientifiques et l'arrivée du nouveau Code européen de construction parasismique (l'Eurocode 8 ou EC8 en abrégé) ont rendu nécessaire la révision du zonage sismique de 1991.

Ce contexte a conduit à déduire le zonage sismique de la France non plus à partir d'une approche déterministe mais d'un calcul probabiliste (calcul de la probabilité qu'un mouvement sismique donné se produise au moins une fois en un endroit et une période de temps donné), la période de retour préconisée par l'EC8 étant de 475 ans.

Cette étude probabiliste se fonde sur l'ensemble de la sismicité connue (à partir de la magnitude 3,5-4), la période de retour de la sismicité (nombre de séismes par an), le zonage sismotectonique, c'est-à-dire un découpage en zones sources où la sismicité est considérée comme homogène.

Le nouveau zonage a ainsi bénéficié de l'amélioration de la connaissance de la sismicité historique et des nouvelles données de sismicité instrumentale et historique depuis 1984. Pour rappel, le zonage de 1991 se fondait sur des données sismologiques antérieures à 1984. À l'issue de cette étude probabiliste, une nouvelle carte nationale de l'aléa sismique a été publiée par le ministère en charge de l'écologie le 21 novembre 2005. La révision du zonage réglementaire pour l'application des règles techniques de construction parasismique s'est appuyée sur cette dernière.

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'environnement. Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité.

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
Sismicité très faible	sismicité faible	sismicité modérée	sismicité moyenne	sismicité forte

Langeais se situe en zone de sismicité faible (zone 2) et se trouve donc concernée par la réglementation parasismique





L'objectif principal de la réglementation parasismique est la sauvegarde d'un maximum de vies humaines pour une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité. La construction peut alors subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

Avec le nouveau zonage, de nouveaux textes réglementaires fixant les règles de construction parasismiques ont été publiés, notamment l'arrêté du 22 octobre 2010 pour les bâtiments de la classe dite "à risque normal", applicable à partir du 1er mai 2011.

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire la vulnérabilité des enjeux, on peut citer la construction parasismique : le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, elles dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment (types I à IV) et de la zone de sismicité (zones 1 à 5).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2) auxquelles Langeais appartient, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Réglementation parasismique : catégorie d'importance des bâtiments

Type I	Type II	Type III	Type IV
			
Avec activité humaine sans séjour de longue durée (hangars, ...)	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation, entreprise (MI, BHC) - ERP⁴ de cat. 4 et 5 - activité hors ERP (< 300 pers, < 28 m) - parcs de stationnement ouverts au public 	<ul style="list-style-type: none"> - ERP de cat. 1, 2 et 3 - activité hors ERP (> 300 pers, > 28 m) - Établissements scolaires - Établissements sanitaires et sociaux - Centres de production collective d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments indispensables pour la sécurité civile et aérienne, la défense nationale, les secours, les communications... - Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise - Centres météorologiques

9.6 Aucune présence de termites signalée

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral et de présence signalée de termites à Langeais.

⁴ ERP: Établissement Recevant du Public

9.7 Un risque technologique faible

Des activités industrielles mais également des activités agricoles et divers services peuvent être à l'origine de pollutions, nuisances ou risques pour l'environnement. Les principaux risques sont, selon la nature des produits et de l'activité, l'explosion, l'incendie et la dissémination de produits toxiques pour l'environnement.

La législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est la base juridique de la politique de l'environnement industriel en France.

Six installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont implantées à Langeais. Aucune industrie présentant des risques technologiques avérés (classée SEVESO) n'est recensée. Il convient également de prendre en compte les installations classées soumises à déclaration.

Installations classées pour l'environnement soumises à autorisation

Nom	Activité principale
Carreaux Caballero	Exploitation de carrières
Plastiques du val de Loire	Caoutchouc et matières plastiques
Serioplast France	Caoutchouc et matières plastiques
Somycel	Broyage, concassage, criblage des substances végétales
Vincent recyclage	Dépôts de ferraille

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, *Base des installations classées soumises à autorisation ou déclaration*, avril 2011.

Installations classées pour l'environnement soumises à déclaration

Nom	Adresse	Activité principale
Dureau Dominique	L'Aurore	chenil
Pajot Brunot	Les Basses Raguenières	chenil
Charrier Guy	domaine de la Bézardière	élevage de sangliers
Denis René	Le Boulay	élevage de sangliers
Guignon Michel	La Renaudière	élevage de sangliers
S.A. Solandis/ Hyper Chamion	ZI Sud	installation de réfrigération
Sylvan Somycel	rue Carnot	champignonnière
Ets Tortay	La Rouhouze	broyage, concassage de produits organiques
Aquaculture 37	Le Moulin du Puits	salmoniculture

9.8 Un inventaire d'anciens sites d'activités potentiellement pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS (base des anciens sites industriels et d'activités de service). **L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution.** En revanche, toute construction d'immeuble doit être interdite sur les sites ayant accueilli des décharges.

Langeais compte 29 sites de ce type sur son territoire. Et il existe au lieu-dit "Orfeuil" un ancien site de décharge, lequel a été réhabilité et la parcelle remise en culture.

Les anciens sites industriels et d'activités de service

RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE
PASCAL Albert	Garage	Anne de Bretagne, 13 rue
MARGANNE R.	Garage	Anne de Bretagne, 17 rue
Station service, garage ROUILLY Robert, ex CASSIN	Station-service, garage	Anne de Bretagne, 37 rue
CPPO, ex GUIBERT Gaston	?	Armstrong rue Neil, ex chemin des Carrières
Garage BLONDEAU Jean, ex Balester et Exposito	Garage	Balzac, 5 rue Honoré de, ex 77 rue de Anne de Bretagne
EDF GDF	?	Boissimon, rue Charles de
Station-service DELALANDE M.	Station service, Family Hotel	Brosse, place Pierre de
Station-service RIQUIN (Mme)	Station-service	Cueilminaut, lieu-dit
ROBLES-PNEUS, ex ROBLES M.	Atelier de stockage et réparation de pneumatiques	Curie, 12 rue Marie
DUBOIS Jean-René	Blanchisserie, teinturerie	Descartes, 2 rue
MONERIE et Cie	Fabrique de machines agricoles	Gwennan Titov, rue
VINCENT Michel, ex VINCENT Claude	Dépôt ferrailles	Lavoisier, rue
COROLLE, ex CLODREY-POLYFLEX (SOC), ex DUGOUGE (Ets)	Fabrique de poupées, ex fabrique de boutons	Lavoisier, rue ; ex 13 rue Gambetta
Station-service HASLEY	Station-service	Nantes, route de
GRANBOULAN Ets	Usine de produits réfractaires	Nantes, rue de
GAZ DE FRANCE	Usine à gaz	Nerra, 9 rue Foulques
Langeais (commune de)	Station d'épuration	Près du pont
GDF	Usine à gaz	Quarts, lieu-dit
Station-service GUIBERT Gaston	Station-service	Racan, rue
Station-service Compagnie Française de Raffinage	Station-service	RN 152
Carrelage CABALLERO Patrick, ex REFRACTAIRES DE LANGEAIS- LA ROUCHOUZE	Fabrique de produits céramiques	Rouchouze, 46 route de la
Décharge	Décharge brute	Rouchouze, lieu-dit
LANDRY Frères	Produits réfractaires	Rouchouze, lieu-dit
Garage CRESPIN, ex Station-service, garage GICQUEL Julien	Station-service, garage	Saint-Laurent, 4 rue

RAISON SOCIALE	NOM USUEL	ADRESSE
SABECO (Sté d'Approvisionnement en Bière, Eaux et Combustibles)	?	Tours, 11 rue de
Garage PINHO Marcellino, ex station service, garage VINCENT M., ex M. LAURENCIN	garage	Tours, 24 rue de
Station-service, garage MARQUES Crispin., ex DENIS M., ex COIGNARD Mme	Station-service, garage	Tours, 30 rue de, ex 1 rue de Tours
Station-service, garage COIGNARD	Station-service, garage	?
Station-service DUVERNEUIL	Station-service	?

Source : base de données BASIAS, Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

9.9 Des risques liés au transport des matières dangereuses

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières et ferroviaires

Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplie les risques d'accidents. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté si celui-ci est déversé dans l'environnement. Dans ce cas, l'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols). Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'accident, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Traversée par des routes nationales, départementales, par une autoroute et par un réseau ferroviaire, Langeais est soumise, comme beaucoup de ville, à des risques en termes de TMD. Une étude a été initiée par les services de l'Etat afin de connaître notamment le trafic des TMD. L'objectif est d'établir des itinéraires spécifiques afin d'aboutir à un trafic plus fluide et mieux sécurisé. Lors d'un accident de TMD sur l'autoroute, Cofiroute met en place un Plan d'Intervention et de Sécurité. La commune est quant à elle chargée de protéger la population se trouvant aux abords de cette infrastructure.

Le risque TMD est limité grâce au règlement du transport des marchandises dangereuses et au plan de secours spécialisé "transport de matières dangereuses" (PSS/TMD).

9.10 Une servitude à prendre en compte le long d'une importante canalisation de gaz

Il existe une servitude de protection de canalisations de transport et de distribution de gaz "Fondettes-Langeais-Bourgueil" et un périmètre de sécurité à prendre en compte dans l'aménagement. Cette canalisation de transport de gaz a un diamètre de 150 mm sur la partie "Fondettes-Langeais" et un diamètre de 100 mm sur la partie "Langeais-Bourgueil", une pression

maximale de service de 67,7 bars et elle est classée en catégories A et B. La largeur de la bande de servitude est de 4 m, 2 m à gauche et 2 m à droite.

La réglementation concernant la protection des biens et des personnes a été modifiée par arrêté du 4 août 2006 et une étude de sécurité a été réalisée par le gestionnaire de la canalisation ("GRT gaz").

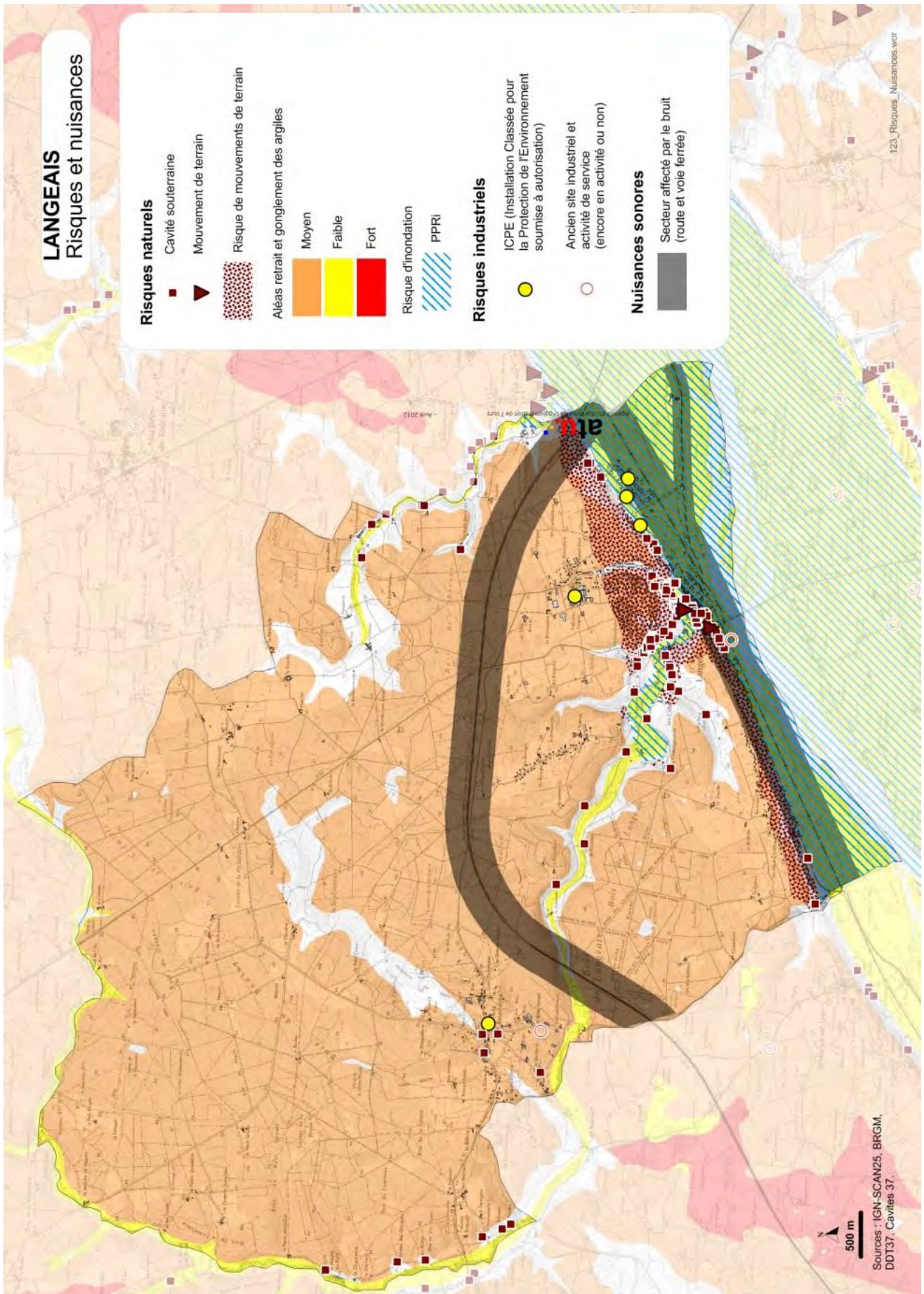
Trois zones de dangers pour la vie humaine sont définies par rapport à chaque ouvrage de transport de gaz :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets irréversibles ;
- la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux ;
- la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

L'application d'un tableau établi par le transporteur pour l'ensemble du territoire national et évaluant les distances d'effets des phénomènes accidentels en fonction du diamètre des canalisations et de la pression maximale de service permet toutefois, à titre conservatoire, de définir les distances suivantes :

Nature	Zone des dangers très graves Rayon (m)	Zone des dangers graves Rayon (m)	Zone des dangers significatifs Rayon (m)
Canalisation de diamètre 150 mm et de PMS = 67,7 bars	20	35	55

Source GRT gaz / TIGF – scénario de la rupture complète d'une canalisation de transport de gaz naturel suivie de l'inflammation du rejet – seuils pour les effets thermiques de : 600 $[(\text{kJ}/\text{m}^2)^{4/3}]$.s correspondant aux effets irréversibles, 1000 $[(\text{kJ}/\text{m}^2)^{4/3}]$.s correspondant aux premiers effets létaux, 1800 $[(\text{kJ}/\text{m}^2)^{4/3}]$.s correspondant aux effets létaux significatifs.



10. La consommation d'espace

(source : DDT37)

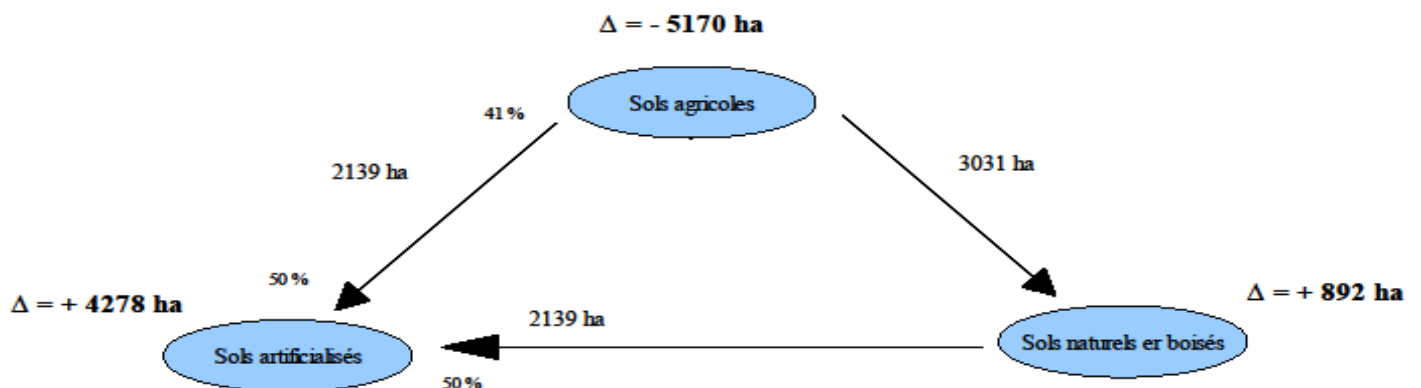
10. La consommation d'espace (source : DDT37)

10.1. Le contexte départemental

En 2010, plus de 9% du territoire départemental est artificialisé contre un peu plus de 8% en région Centre. Entre 2006 et 2010, cette surface artificialisée augmente chaque année de près de 1.100 ha/an (contre une moyenne départementale de 900 ha/an en région Centre), diminuant d'autant la superficie des sols agricoles, naturels ou forestiers. Au niveau régional, 5.700 ha environ de terres agricoles disparaissent chaque année depuis 15 ans, soit l'équivalent de la superficie de 3 communes par an. A ce rythme, les espaces urbanisés en région Centre auront doublé d'ici 55 ans.

Ainsi, entre 1996 et 2010, la surface des sols artificialisés a augmenté de 2% par an en Indre-et-Loire contre 1,67% en France et 1,72% en région Centre. Le département d'Indre-et-Loire est donc particulièrement concerné par ce phénomène d'étalement urbain et son corollaire d'artificialisation des sols.

Flux nets physiques de 2006 à 2010 Département d'Indre-et-Loire



Environ 1/3 des surfaces consommées le sont pour réaliser des logements, 1/3 pour les activités et le dernier tiers pour les infrastructures et les équipements.

La loi modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a fixé comme objectif de diviser par deux le rythme national de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

ZAUER : Zonage en Aire Urbaine et en aires d'Emplois de l'Espace Rural selon le recensement de la population 1999 (6 catégories): Langeais appartient à la catégorie 4 (16 communes) : Communes appartenant à un pôle d'emploi des l'espace rural. Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine, les communes sans zone de bâti continu de 2000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu. Le pôle d'emploi de l'espace rural comprend les communes (ou unités urbaines) appartenant à cet espace à dominante rurale et comptant 1 500 emplois ou plus.

10.2. Analyse communale

OCCUPATION DU TERRITOIRE ET DENSITÉ

Densité nette en 2009 : population rapportée à la surface totale occupée par du bâti de la commune

Langeais	CC Touraine Nord-Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1310 hab./km ²	1010 hab./km ²	1130 hab./km ²	1340 hab./km ²	1500 hab./km ²

Sources : Majic 2009 – RP Insee 2009

La densité nette de population rapportée à la surface totale occupée par du bâti de la commune est nettement supérieure sur la commune de Langeais que sur la CCTNO et ce malgré une taille moyenne des ménages communale de 2,24 personnes/ménage contre 2,46 sur la CCTNO. Elle est cependant similaire à celle des communes de la même ZAUER.

Densité nette en 2009 : nombre de logements rapporté à la surface totale occupée par du bâti de la commune

Langeais	CC Touraine Nord-Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
6,7 logt/ha	4,7 logt/ha	5,9 logt/ha	6,8 logt/ha	7,40 logt/ha

Sources : Majic 2009 – RP Insee 2009

La densité nette de logement est également nettement supérieure à la densité nette de la CCTNO, cependant elle reste comparable à l'ensemble des communes de la même ZAUER, donc ne présente pas de caractéristique particulière.

Densité nette de construction : nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha)

	Langeais	CC Touraine Nord Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	CC Véron (4 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	6,2 (logt/ha)	5,4 (logt/ha)	5,6 (logt/ha)	6,6 (logt/ha)	9,6 (logt/ha)	13,3 (logt/ha)
1995 – 1999	7,2 (logt/ha)	5,5 (logt/ha)	6,9 (logt/ha)	7,5 (logt/ha)	8,4 (logt/ha)	11,1 (logt/ha)
2000 – 2004	6,7 (logt/ha)	5,4 (logt/ha)	5,1 (logt/ha)	6 (logt/ha)	7,9 (logt/ha)	9,7 (logt/ha)
2005 - 2009	10,1 (logt/ha)	7,7 (logt/ha)	6,7 (logt/ha)	10,2 (logt/ha)	10 (logt/ha)	12,1 (logt/ha)
Total 1990 - 2009	7,8 (logt/ha)	6,2 (logt/ha)	6,1 (logt/ha)	7,4 (logt/ha)	8,9 (logt/ha)	11,3 (logt/ha)

Source : SITADEL

Sur l'ensemble de la période 1990-2009, la densité des constructions réalisées est en moyenne inférieure à 8 logt/ha sur la commune alors qu'elle a été proche de 9 logt/ha sur l'ensemble des communes de la même ZAUER. La densité des constructions dans les années 1990 fut particulièrement faible sur la commune, elle a cependant nettement augmenté à la fin des années 2000 pour dépasser les 10 logt/ha. Sur l'ensemble de la période, l'écart avec la moyenne départementale a diminué.

CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'HABITAT

Surfaces cumulées des parcelles bâties pour le logement par période (en ha)

	Langeais	CC Touraine Nord Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
		Valeur moyenne par commune			
1990 – 1994	7,21	2,36	1,71	4,69	3,64
1995 – 1999	7,62	3	2,82	5,97	4,82
2000 – 2004	14,07	5,24	3,85	9,91	6,13
2005 - 2009	13,82	5,37	3,81	9,16	5,37
Total 1990 - 2009	42,72	15,97	12,19	29,73	19,96
Moyenne 1990 - 2009	2,14 ha/an	0,80 ha/an	0,61 ha/an	1,49 ha/an	1 ha/an

Source : SITADEL

Près de 43 ha ont été consommés en 20 ans pour réaliser de nouveaux logements sur la commune, soit plus de 2 ha/an alors que moins de 30 ha sur la même période ont été consommés en moyenne dans les communes de la même ZAUER. Cette consommation s'est accélérée, elle a même doublé passant de moins de 15 ha entre 1990 à 1999 à près de 28 ha entre 2000 et 2009.

Superficie moyenne des terrains par période (en m²)

	Langeais	CC Touraine Nord Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
		Valeur moyenne par commune			
1990 – 1994	1603 m ²	1856 m ²	1788 m ²	1039 m ²	752 m ²
1995 – 1999	1386 m ²	1823 m ²	1452 m ²	1184 m ²	902 m ²
2000 – 2004	1497 m ²	1863 m ²	1969 m ²	1273 m ²	1 034 m ²
2005 - 2009	987 m ²	1297 m ²	1484 m ²	997 m ²	825 m ²
Moyenne 1990 - 2009	1279 m ²	1618 m ²	1643 m ²	1121 m ²	882 m ²
Évolution 2000 - 2009	-34,07 %	-30,38 %	-24,63 %	-21,68 %	-20,2 %

Source : SITADEL

La taille moyenne des parcelles pour réaliser un logement sur la commune est proche de 1.300 m² sur l'ensemble de la période 1990-2009. Cette taille moyenne, bien qu'inférieure à la moyenne de la CCTNO fut entre 1990 et 2004 nettement supérieure à la moyenne des communes de la même ZAUER. Entre 2005 et 2009, cette taille moyenne des parcelles est passée en deçà des 1.000 m² mais reste nettement supérieure à la moyenne départementale. Elle est par exemple restée supérieure à la taille moyenne des parcelles constatée sur la même période sur Cinq-Mars-La-Pile (moins de 900 m²).

Surface consommée pour un logement par habitant et par ménage supplémentaire

	Langeais	CC Touraine Nord Ouest (23 communes)	CC Pays de Bourgueil (9 communes)	Communes même ZAUER 4 (16 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1998	<i>Non significative</i>	1482 m ² /hab	1764 m ² /hab	-11391 m ² /hab	831 m ² /hab
1999 – 2008	2216 m ² /hab	809 m ² /hab	-15173 m ² /hab	53248 m ² /hab	975 m ² /hab
1990 – 1998	1964 m ² /mén	1630 m ² /mén	1061 m ² /mén	921 m ² /mén	739 m ² /mén
1999 – 2008	1535 m ² /mén	1796 m ² /mén	1804 m ² /mén	1543 m ² /mén	1061 m ² /mén

Source : SITADEL

La surface consommée pour un logement par ménage supplémentaire a nettement diminué entre les 2 périodes observée, elle reste relativement élevée et proche de la moyenne des ZAUER.

Nombre de logements construits par période - valeur moyenne par commune

<i>Ind= individuel</i> Col = Collectif)	Langeais			CC Touraine Nord Ouest (23 communes)			Communes même ZAUER 4 (16 communes)			Département Indre-et-Loire (277 communes)		
	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts	Indiv	Col	Tot Lgts
Nombre de Logements construits par période :												
* 1990 – 1994	37	8	45	241	52	293	453	269	722	6887	6528	13415
* 1995 – 1999	39	16	55	324	55	379	629	178	807	8668	6155	14823
* 2000 – 2004	83	11	94	609	38	647	960	286	1246	10994	5410	16404
* 2005 – 2009	121	19	140	847	105	952	1150	321	1471	10989	7030	18019
* Total 1990-2009	280	54	334	2021	250	2271	3192	1054	4246	37538	25123	62661
Valeur moyenne par commune :												
* 1990 – 1994	-	-	-	10,48	2,26	12,74	28,31	16,81	45,13	24,86	23,56	48,42
* 1995 – 1999	-	-	-	14,09	2,39	16,48	39,31	11,13	50,44	31,29	22,22	53,51
* 2000 – 2004	-	-	-	26,48	1,65	28,13	60	17,88	77,88	39,68	19,53	59,22
* 2005 – 2009	-	-	-	36,83	4,57	41,39	71,88	20,06	91,94	39,67	25,37	65,05
*1990 -2009	280	54	334	87,87	10,87	98,74	199,50	65,88	265,38	135,5	90,69	226,21
Soit par an	14	2,7	16,7	4,39	0,54	4,93	9,97	3,29	17,26	6,78	4,53	11,31

Source : SITADEL

Le nombre de constructions de logements a fortement augmenté, passant de 10 par an entre 1990 et 1999 à plus de 23 par an entre 2000 et 2009. Cependant, le nombre de logements collectifs construits a peu évolué et ne représente que 16% de la construction de logements en 20 ans contre 25% dans les autres communes de la même ZAUER.

CONCLUSION

La majorité des indicateurs concernant la consommation de l'espace sur la commune sont en amélioration.

Cependant, on peut constater que la consommation de foncier sur la commune a fortement augmenté si l'on compare la fin des années 90 et le début des années 2000, elle a même doublé. Cette évolution s'explique notamment par une forte augmentation de la construction de logements neufs sans résultat significatif sur la densité ; la taille moyenne des parcelles construites reste forte (proche de 1.000 m²).

Si la taille moyenne des ménages poursuit sa diminution, elle pourrait atteindre environ 2,08 pers/ménage en 2020. Dans cette hypothèse, la construction de plus de 130 logements serait donc nécessaire, seulement pour maintenir la population à son niveau actuel, entraînant l'artificialisation d'environ 13 ha (en reproduisant le même type d'urbanisation). Le programme de réalisation de logements ambitieux programmé doit par conséquent l'être également en matière de forme urbaine et consommation foncière.

11. La synthèse de l'état initial du site et de l'environnement

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
<p>1. Contexte physique et paysage</p>	<p>Un relief marqué par 4 entités : plateau, coteau, plaine alluviale et vallées secondaires. Une structure géologique complexe. Un paysage caractéristique du Val de Loire, et des forêts du Nord-Ouest tourangeau. Une commune située dans le Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco.</p>	<p>Une ville qui poursuit sa mutation par des opérations de densification participant ainsi à modifier le paysage et parfois renouveler la trame bâtie.</p>	<p>La prise en compte de la géographie comme élément de composition urbaine (prise en compte des vues, perspectives, co-visibilité plateau/val). La préservation de l'identité locale et de la qualité architecturale par une réflexion sur la forme urbaine et la valorisation du patrimoine bâti. La limitation du mitage par l'urbanisation, en contenant l'extension urbaine, en renouvelant et densifiant l'existant. La mise en œuvre des préconisations du plan de gestion du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco. Le soin apporté au traitement paysager des espaces de transition ville/campagne, et favoriser l'appropriation collective des espaces naturels et agricoles par des aménagements adaptés.</p>	<p>Fort</p>
<p>2. Patrimoine bâti</p>	<p>Une grande richesse archéologique. Un patrimoine bâti remarquable.</p>	<p>Une trame bâtie qui se transforme pour s'adapter aux besoins des habitants et à l'évolution des modes de vie.</p>	<p>Le maintien de la lecture des différentes périodes de construction de la ville La protection des éléments de patrimoine bâti non institutionnel. La préservation de l'identité locale en veillant au lien entre le tissu ancien et les réalisations contemporaines.</p>	<p>Fort</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION /POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
<p>3. Maintien de la biodiversité</p>	<p>Langeais : pierre angulaire de la trame verte et bleue régionale. Une commune située au sein de quatre sites Natura 2000. Des sites précieux bénéficiant d'inventaires naturalistes. La Loire et les landes inscrites en ZNIEFF. Un réseau hydrographique et des zones humides porteurs de biodiversité. Une commune membre du Parc Naturel Loire Anjou Touraine.</p>	<p>Une pression urbaine susceptible d'altérer la biodiversité et de cloisonner les espaces.</p>	<p>Le maintien de l'intégrité des espaces naturels qui fondent la trame verte et bleue. La préservation de la trame verte et bleue par la réalisation d'études "faune/flore/milieux naturels" dans le cadre des projets d'aménagement d'importance, et la protection des réservoirs de biodiversité, la mise en œuvre d'une gestion conservatoire. La restauration des corridors écologiques par l'amélioration des franchissements des infrastructures de transports terrestres, la préservation et la création de haies, de bosquets. La mise en œuvre d'une gestion écologique des espaces verts, des dépendances routières. La promotion de la connaissance et la protection des espaces naturels auprès des entreprises, des habitants et des agriculteurs. Le développement des liaisons douces en lien avec la trame verte et bleue. La préservation d'ouverture paysagère sur la vallée de la Loire.</p>	<p>Très fort</p>
<p>4. Gestion raisonnée et protection de la ressource en eau</p>	<p>SDAGE : des actions communes à engager pour atteindre le bon état des eaux en 2015. Une commune au réseau hydrographique développé, riche de nombreux plans d'eau. Le traitement des eaux pluviales : le nouveau défi de l'assainissement urbain. Une révision du zonage d'assainissement des eaux usées. Une alimentation en eau potable à fiabiliser et à sécuriser.</p>	<p>De nouveaux besoins en termes d'alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées. Une ressource en eau vulnérable aux pollutions.</p>	<p>La mise en œuvre des préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pour économiser la ressource et réduire sa vulnérabilité. La maîtrise des consommations et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable en tenant compte des besoins induits par le développement urbain futur. L'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise aux normes de la station d'épuration.</p>	<p>Fort</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION /POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
<p>5. Activité agricole et sylviculture</p>	<p>Une activité agricole en déclin mais une activité sylvicole dynamique.</p>	<p>Un rapport de force à maintenir entre le développement urbain et la protection du terroir.</p> <p>Une population qui augmente.</p> <p>Des terres agricoles et sylvicoles précieuses dans un contexte de lutte contre le changement climatique (bois énergie) et de revalorisation des circuits courts.</p>	<p>La lutte contre l'enclavement et le morcellement des terres agricoles.</p> <p>La pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole, paysager et source précieuse d'énergie renouvelable.</p> <p>L'intégrité des boisements en limitant l'urbanisation linéaire le long des voies et en protégeant les lisières.</p>	<p>Fort</p>
<p>6. Climat, qualité de l'air et énergie</p>	<p>Un climat relativement doux de type continental.</p> <p>Un accroissement des périodes de canicule et de sécheresse dû au changement climatique.</p> <p>Un outil : le plan climat du PNR Loire Anjou Touraine.</p> <p>Une nécessaire reconquête de la qualité de l'air.</p>	<p>L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports et du résidentiel.</p>	<p>La protection de la qualité de l'air et la lutte contre le changement climatique.</p> <p>La limitation des déplacements contraints et le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile.</p> <p>La réhabilitation du parc bâti existant pour diminuer les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>La construction de bâtiments performants en termes énergétiques et respectueux de l'environnement.</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables (biomasse, solaire, ...) et le développement de la filière bois-énergie.</p> <p>L'adaptation au changement climatique.</p>	<p>Fort</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION /POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
<p>7. Gestion des déchets</p>	<p>Une compétence en matière d'élimination des déchets confiée au SMICTOM du Chinonais.</p> <p>Des améliorations possibles pour diminuer les volumes collectés et améliorer la gestion des déchets.</p> <p>Une gestion des déchets du BTP à prendre en compte dans l'aménagement.</p>	<p>L'intensification urbaine source potentielle d'augmentation de production de déchets.</p>	<p>La diminution de la production de déchets.</p> <p>L'optimisation de la collecte et du traitement.</p> <p>L'insertion et la gestion de points de collecte dans les opérations d'urbanisme pour simplifier les circuits de ramassage.</p> <p>L'enfouissement des points de collecte afin de valoriser l'espace public et rester cohérent avec le plan d'embellissement.</p>	<p>Moyen</p>
<p>8. Qualité de l'environnement sonore</p>	<p>Des nuisances sonores liées aux transports terrestres, déplacements automobiles principalement.</p>	<p>L'intensification urbaine source potentielle d'augmentation des nuisances sonores.</p>	<p>L'amélioration de la qualité de vie en réduisant les nuisances sonores et en préservant des zones de calme.</p> <p>L'apaisement des axes de circulation et le développement des circulations douces.</p>	<p>Moyen</p>
<p>9. Gestion des risques naturels</p>	<p>Des risques d'inondation touchant les zones urbanisées et des risques de remontée de nappe.</p> <p>Des mouvements de terrain (effondrement de cavité et terres argileuses).</p> <p>Des risques de feux de forêt.</p> <p>Un risque sismique faible.</p>	<p>Des risques naturels susceptibles de s'aggraver dans un contexte de changement climatique.</p> <p>Une zone industrielle en zone inondable.</p>	<p>La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction.</p> <p>La connaissance et le développement d'une culture du risque.</p> <p>La diminution de la vulnérabilité des activités industrielles, des biens et des personnes face aux risques.</p>	<p>Très fort</p>

THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION /POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
Gestion des risques technologiques	<p>Un risque technologique faible et d'anciens sites d'activités potentiellement pollués.</p> <p>Des risques liés au transport des matières dangereuses et une servitude à prendre en compte le long d'une importante canalisation de gaz.</p>		<p>La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction.</p> <p>La connaissance et le développement d'une culture du risque.</p> <p>La diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques.</p> <p>La connaissance et la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués connus.</p>	Faible
Consommation d'espace	<p>La majorité des indicateurs concernant la consommation de l'espace sur la commune sont en amélioration.</p>	<p>Des besoins de développement lié au statut de ville pôle de Langeais</p>	<p>La gestion de la densité dans les opérations nouvelles.</p> <p>La poursuite du renouvellement urbain.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation dans les hameaux.</p>	Fort

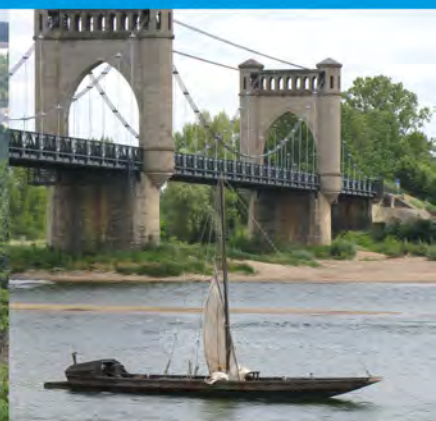
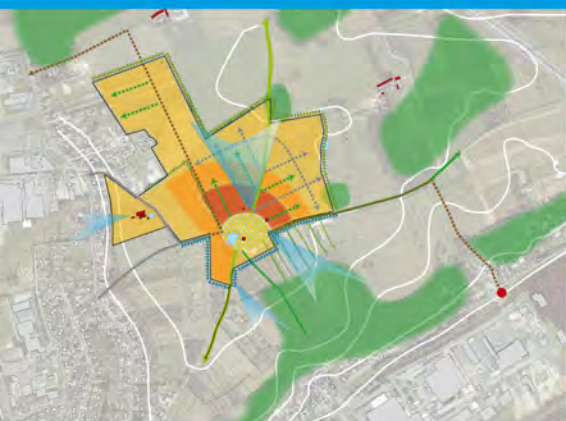
Langeais

PLU

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Explication des choix



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 12 MARS 2013



SOMMAIRE	P 2
CHAPITRE 1. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)	P 4
1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME	P 5
1.1. Un PADD qui s'inscrit dans un contexte local	p 5
1.2. Un PADD qui s'inscrit dans les principes généraux définis par le Code de l'urbanisme	p 5
2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE	P 6
2.1. Un PADD qui s'inscrit dans le SCoT du Nord Ouest de la Touraine	p 6
2.2. Un PADD qui met en œuvre Le Programme Local de l'Habitat	p 7
2.3. Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune	p 8
2.4. Un PADD qui contribue à la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco	p 8
2.5. Un PADD qui s'inscrit dans les objectifs de la charte du parc régional Anjou-Touraine	p 9
3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	P 9
3.1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"	p 9
3.2. Composer avec la trame verte et bleue à toutes les échelles	p 10
3.3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace	p 11
3.4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements	p 13
3.5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale	p 14
3.6. Valoriser les déplacements tous modes	p 15
3.7. Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances	p 15
CHAPITRE 2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR	P 16
1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE	P 17
1.1. Délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N)	p 17
1.2. Délimitation et caractéristiques des zones urbaines	p 18
1.3. Délimitation et caractéristiques des zones à urbaniser	p 20
1.4. Délimitation et caractéristiques des zones agricoles (A)	p 22
1.5. Délimitation et caractéristiques des zones naturelles et forestières (N)	p 23
1.6. Tableaux des surfaces de zones et de secteurs	p 24
2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	P 26
2.1. Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 26
2.2. La destination générale des sols (articles 1 et 2)	p 27
2.3. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)	p 30
2.4. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)	p 30
2.5. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10)	p 31
- Les règles d'implantation	p 31
- Les règles d'emprise au sol	p 31
- Les règles de hauteur (article 10)	p 32
2.6. Les règles qualitatives (articles 11 et 13)	p 35
- Adapter les prescriptions aux secteurs	p 35
- Apporter une attention au traitement des espaces libres	p 35
2.7. Les règles de stationnement (article 12)	p 35
2.8. Le COS (article 14)	p 36
2.9. L'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme	P 36

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	P 38
3.1. Cadrage général	p 38
3.2. Typologie des orientations d'aménagement	p 38
3.3. Les orientations d'aménagement sur les sites patrimoniaux	p 39
3.4. Les orientations d'aménagement sur les sites de renouvellement urbain	p 40
3.5. Les orientations d'aménagement en zone à urbaniser	p 43
4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	P 46
4.1. Les emplacements réservés	p 46
4.2. Les espaces boisés classés	p 47
4.3. L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme	p 49
CHAPITRE 3. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU	P 51
1. HISTORIQUE DES PROCÉDURES	P 52
1.1. Les objectifs et les axes de projet du POS	p 52
1.2. Un second PLU qui confirme et prolonge les options du POS	p 53
2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE	P 53
2.1. Le contexte intercommunal	p 53
2.2. Le contexte législatif : lois SRU et Urbanisme et Habitat, Grenelle	p 54
3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	P 54
3.1. Les principales modifications du zonage	p 54
3.2. Les principales modifications du règlement	P 58
4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU	P 59
4.1. Les zones urbaines	p 59
4.2. Les zones à urbaniser	p 61
4.3. Les zones agricoles	p 62
4.4. Les zones naturelles	p 62
5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	P 63
5.1. Les emplacements réservés du POS supprimés	p 63
5.2. Les emplacements réservés du POS maintenus dans le PLU	p 63
5.3. Les emplacements réservés créés dans le PLU	p 64
6. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	P 65
CHAPITRE 4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	P 66
1 LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES OUVERTS À L'URBANISATION	P 67
2 LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES DESTINÉS À L'URBANISATION ET SOUMIS À PROCÉDURE	P 68
3 SYNTHÈSE	P 69

CHAPITRE 1 :

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

1.1. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE GLOBALE

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, le Nord-Ouest de la Touraine.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le Code de l'urbanisme,
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de la ville,
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire.

Le PADD a par ailleurs été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, politique sociale, déplacement, armature urbaine ...),
- les divers diagnostics et éléments de projet afférents aux documents supra-communaux (PLH, PADD et DOG du SCoT du Nord Ouest de la Touraine),
- un état initial de l'environnement détaillé,
- plusieurs réunions publiques au cours desquelles un dialogue avec la population a pu être engagé autour du projet communal.

Enfin, le projet a cherché le meilleur compromis entre la nécessité de développer la ville au regard de son statut de pôle urbain et la volonté de rester dans un processus maîtrisé de consommation d'espace.

1.2. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Langeais s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable.

La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers le calibrage des sites d'urbanisation future en fonction des besoins de la commune sur la base des orientations fixées par le PLH et le SCoT en continuité et à l'intérieur de la ville, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés du plateau et des zones humides.

- **la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat** en répondant aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements ; à Langeais ce principe trouve sa traduction dans le principe de concentration du développement urbain en un point donné du territoire (le plateau Est) afin de préserver et empêcher la dilution des constructions au sein du territoire rural.
- **le développement des communications numériques (gestion des fourreaux...),**
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles** ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés
- **la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature**, dont le risque d'inondation qui concerne la partie Sud de la ville de Langeais.

Plus globalement, le PADD répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L. 110-1 du Code de l'environnement :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les être humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels.

2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Les contours du projet de développement et d'aménagement durable de Langeais, tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

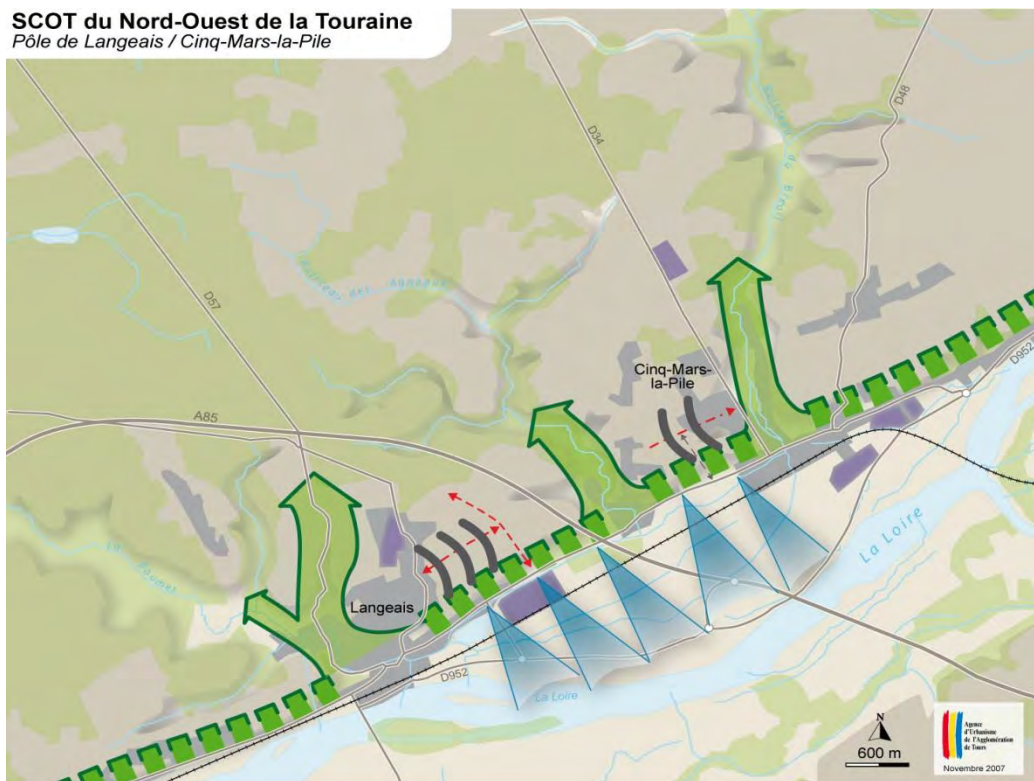
2.1. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LE SCOT DU NORD OUEST DE LA TOURAINE

Par son ambition en termes d'accueil de nouveaux ménages et de renforcement de ses équipements le PADD de Langeais s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Nord Ouest de la Touraine qui identifie la ville comme pôle principal du développement (voir partie 1 du rapport de présentation "Diagnostic").

Par ailleurs, la localisation du futur grand quartier de Clémortier sur le plateau Est communal dans la continuité de l'opération de "Haussepied" respecte les dispositions du document d'orientations générales (DOG) qui identifie cet espace comme site préférentiel de développement.

Enfin la volonté d'encadrer strictement les possibilités de développement en dehors de l'espace urbain aggloméré correspond à l'objectif du SCOT de "limiter la dispersion de l'habitat au sein de l'espace agricole" (voir partie 4 du PADD du SCOT : "développer un habitat économe et solidaire").

SCOT du Nord-Ouest de la Touraine
Pôle de Langeais / Cinq-Mars-la-Pile



Carte extraite du document d'orientations générales du (DOG) du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine concernant la structuration du pôle de développement de Langeais/Cinq-Mars-la-Pile

2.2. UN PADD QUI MET EN ŒUVRE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Touraine Nord Ouest approuvé fin 2007 précise, quantitativement (niveau de la production) et qualitativement (typologies de la production) et par secteur les objectifs relatifs à la satisfaction des besoins en logement.

Le PADD intègre, dans ses options stratégiques, les enjeux validés dans le cadre du programme local de l'habitat.

A savoir :

- **Mieux maîtriser la consommation foncière**
- **S'engager dans une politique de développement durable**
- **Optimiser les capacités du parc existant et résorber les dernières situations d'indépendance**
- **Mettre en place une politique globale relative au vieillissement et au handicap**
- **Maintenir l'équilibre du marché locatif social**
- **Favoriser les parcours résidentiels**
- **Faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des publics spécifiques**

Il traduit également les objectifs quantitatifs de production par secteur (465 logements à produire (77 logements/an) sur la période (2007-2013) pour le secteur de Langeais.

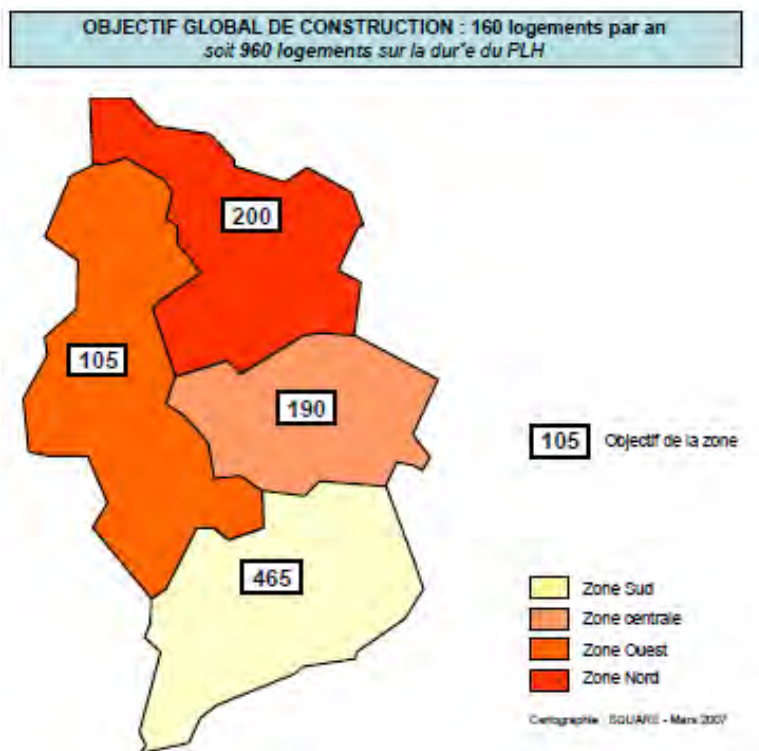
Cela justifie donc de calibrer les capacités d'accueil de la commune eu égard à son statut de pôle et de disposer de zones ouvertes à l'urbanisation pour accueillir la part prépondérante que doit prendre la ville dans la dynamique urbaine de la communauté de commune.

Dans cette perspective, le développement par phase du quartier de "Clémortier" constituera l'espace stratégique de mise en œuvre des objectifs du PLH.

D'une manière générale, la diversification des formes, des tailles et des statuts de logements (logements locatifs, soit sociaux, soit privés, de petites à moyennes tailles, financièrement abordables) que la commune va développer dans la zone à urbaniser et pour une petite part dans le centre-ville (place Barême...) permettra :

- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. **Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de donner la possibilité aux jeunes de décohabiter et de poursuivre leur parcours résidentiel tout en restant dans leur bassin de vie,**

- de maintenir l'équilibre sociodémographique en rééquilibrant la pyramide des âges.



2.3. UN PADD QUI TRANSCRIT LES ORIENTATIONS DU SDAGE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Le territoire de Langeais relève du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne.

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'environnement.

Le PADD de Langeais est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne révisé en 2009 et concernant les points suivants :

- *réduction des dommages liés aux crues*

Le PADD maintient le caractère naturel et agricole de la vallée de la Loire, zone d'expansion des crues, et limite la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées **dans le respect des dispositions du PPRI.**

De manière plus particulière les possibilités d'urbanisation ont été fortement réduites à l'entrée Ouest de la ville (place Barême) dans un secteur identifié comme particulièrement vulnérable.

- *préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides*

Les orientations du PADD visent à préserver les cours et les étendues d'eau, ainsi que les espaces humides en interdisant leur urbanisation ou en limitant les possibilités de densification dans les espaces limitrophes déjà urbanisés (vallée de la Roumer notamment).

- *protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux*

Le projet prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable institués (Tageau, Clémortier).

La maîtrise de l'étalement urbain inscrite dans le PADD permet de raccorder la plupart des espaces déjà urbanisés et l'intégralité des zones résidentielles et économiques futures aux réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales.

2.4. UN PADD QUI CONTRIBUE À LA VALORISATION DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le 30 Novembre 2000, le comité international du patrimoine mondial a inscrit le Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en tant que paysage culturel vivant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49). Cette inscription signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une valeur exceptionnelle universelle (VUE). Cette inscription est un engagement à mettre en place les moyens d'identification, de protection, de conservation et de mise en valeur de ce paysage culturel vivant.

Le périmètre inscrit au patrimoine mondial Unesco concerne la partie Sud de la commune de Langeais.

Ville ligérienne, par ses caractéristiques géographiques (la vallée, le coteau, le plateau) son organisation bâtie en pied de coteau..., Langeais affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité.

Diverses actions déjà engagées ou projetées par la ville de Langeais permettent d'emblée de constater de nombreux points de concordance avec le projet de plan de gestion :

- le projet de réaménagement des entrées de ville,
- le projet de valorisation des espaces libres en front de ville (au Sud des voies SNCF),
- l'aménagement du centre-ancien,
- la valorisation du petit patrimoine symbolique ligérien,
- l'élaboration d'orientations d'aménagement.

Pour répondre aux enjeux de valorisation du patrimoine (urbain et paysager), de perméabilité visuelle et fonctionnelle des coteaux ainsi qu'aux objectifs d'organisation du développement urbain des orientations d'aménagement ont été définies, selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, et ce notamment en front

de Loire. Elles définissent les principes d'urbanisation de ces espaces : principes d'implantation des constructions, formes urbaines et typologies à favoriser, perméabilités et cônes de vue à préserver, masses boisées à conserver et réseau de circulations douces. Ces orientations peuvent être consultées dans le dossier " Orientations d'aménagement et de programmation" du PLU.

En matière de maintien des paysages ouverts du Val, l'ampleur des espaces classés en zones A et N, tant sur le plateau que dans le val inondable, permet de préserver de larges perspectives visuelles sur les éléments identitaires de la commune.

Pour maîtriser l'étalement urbain, le PLU favorise le renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés.

2.5. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DE LA CHARTE DU PARC RÉGIONAL ANJOU-TOURAIN

En termes notamment de préservation de la biodiversité et de développement d'une agriculture durable (classement en A et N d'une grande partie du territoire), de maîtrise de l'évolution du territoire (centration du développement urbain) de développement touristique, de maîtrise des ressources, le PADD s'inscrit pleinement dans **les objectifs de la charte du parc régional Anjou-Touraine**.

3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Afin que Langeais joue pleinement son **rôle de pôle d'équilibre au cœur du territoire du Nord Ouest de la Touraine**, le PADD s'est également attaché à répondre, à travers sept axes aux enjeux de gestion et d'organisation durables de l'espace communal.

3.1. RESPECTER ET VALORISER L'IDENTITÉ "VAL DE LOIRE"

Respecter et conforter l'identité "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco c'est permettre aux fonctions humaines de s'épanouir en tenant compte des spécificités de la qualité mais aussi de la fragilité du territoire. Il s'agit d'affirmer des principes de forte protection, de diminuer la vulnérabilité face aux risques, sans pour autant figer et entraver les développements contemporains. Cela suppose une grande maîtrise de la croissance urbaine en termes d'impacts paysagers, de consommation d'espace et de capacité à conserver les caractéristiques identitaires du site (vecteur de son attractivité résidentielle et touristique).

FAIRE DE LA QUALITÉ DES PAYSAGES UN FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Langeais doit se consolider en tant que pôle tout en prenant en compte les éléments clés de son identité : les grands boisements du plateau, la vallée de la Loire, la Roumer, la richesse de sa trame bâtie (le centre ancien avec son château), sa topographie qui participe à la qualité et à la diversité des paysages (succession de séquences alternant des paysages intimes de fond de vallon, des larges perspectives visuelles en bordure du plateau en direction de la Loire) , des ambiances bocagères, des ambiances boisées...).

C'est donc dans une perspective de valorisation constante de ses composantes identitaires que la ville souhaite inscrire son développement. À cet effet, le futur quartier de Clémortier (destiné à porter l'essentiel du développement urbain à venir), fera l'objet d'une attention particulière tant au niveau des principes d'aménagement et de composition urbaine (cf. paragraphe relatif aux orientations d'aménagement et de programmation) que dans ses modalités de gestion (une zone d'aménagement concertée est envisagée).

Mais c'est également dans la perspective du maintien des grands équilibres paysagers que le PADD cible un certain nombre d'espaces pour en renforcer la protection. Le maintien des caractéristiques rurales du plateau dans la diversité de ses composantes par un strict encadrement de la construction constitue donc ici un objectif majeur.

METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DE VILLE

La place Barême constitue un site stratégique en fonction de divers attendus :

- introduisant la ville, son aménagement se doit d'être en cohérence et prolonger la qualité de l'organisation urbaine du centre-ville de Langeais,
- par son identité et ses caractéristiques (présence de la Roumer, double façade, large perspective visuelle depuis l'Ouest) son aménagement doit permettre de renforcer et donner sens au label de patrimoine de l'Unesco,
- par son caractère inondable, la partie Ouest du centre-ville implique l'élaboration de projets de nature à concilier forme urbaine résiliente et prise en compte du risque.

RÉCONCILIER LA VILLE ET LA LOIRE

La Loire est quasiment au contact de la ville. Toutefois son inscription dans les pratiques quotidiennes des habitants et des touristes s'est trouvée largement contrariée par la réalisation de la voie de contournement de l'agglomération. Il s'agit aujourd'hui depuis le centre-ville de franchir deux infrastructures majeures (route et voies ferrées) pour rejoindre les bords de Loire. En particulier les accès et les cheminements doux (piétons, cyclistes) ne font pas l'objet d'un traitement et d'une identification les rendant attractifs.

C'est pourquoi le PADD se donne comme objectif de recréer les conditions d'un véritable dialogue entre la ville et la Loire par des actions ciblées valorisant notamment la continuité des itinéraires piétons et le traitement des espaces publics.

VALORISER LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES BÂTIES

Deux objectifs majeurs :

- préserver, entretenir, prolonger l'identité locale à travers des actions ciblées concernant la gestion du paysage bâti constitué. Dès lors, une attention particulière est notamment apportée à l'évolution de la façade ligérienne (et ce, en concordance avec les objectifs du plan de gestion du val patrimoine de l'Unesco).
- construire le patrimoine de demain en faisant preuve d'innovation et de modernité dans les productions urbaines à venir.

3.2. COMPOSER AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE À TOUTE LES ÉCHELLES

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE À TOUTES LES ÉCHELLES

La biodiversité, enjeu planétaire, est présente au cœur des espaces remarquables comme le Val de Loire, les grands parcs, les espaces publics végétalisés et les espaces privatifs tels que les jardins. L'ensemble du patrimoine vert, qu'il soit privé ou public, constitue autant de références à la nature où cohabitent faune et flore. Le déplacement des espèces n'est confronté qu'à des limites construites.

Aussi favoriser la biodiversité, c'est faciliter la perméabilité des limites à toutes les échelles du territoire et c'est maintenir la diversité des êtres vivants et des écosystèmes : la faune, la flore, les milieux mais aussi l'espèce humaine, les races et variétés domestiques ainsi que les interactions entre ces organismes.

C'est donc dans cette perspective que le PADD s'attache à "conforter la trame verte et bleue à toutes les échelles".

Il s'appuie pour cela sur la richesse et la diversité de son milieu naturel et principalement sur les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants qui recouvrent environ 80% de la surface communale :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

- FR2400548 : La Loire de Candès-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

FAIRE PÉNÉTRER LA BIODIVERSITÉ AU SEIN DES ESPACES URBAINS

Les études démontrent qu'il faut protéger les sites majeurs, source de biodiversité, mais aussi être capable d'assurer les continuités "vertes" dans les productions urbaines à venir. C'est donc dans ce sens que le PADD promeut la biodiversité au sein des espaces urbains. Il s'agira notamment à travers la gestion et la localisation de l'espace public, les programmes de plantation, le mode d'implantation des constructions, la gestion des parcelles privées, le traitement des franges urbaines ... d'organiser les liens et les continuités écologiques.

PROTÉGER LE POTENTIEL AGRONOMIQUE ET FORESTIER

Langeais considère son socle agronaturel à la fois sous l'angle économique et sous l'angle environnemental. D'un point de vue économique, il s'agit d'assurer la pérennité des fonctions agricoles et sylvicoles.

D'un point de vue environnemental, il s'agit de préserver les caractéristiques et l'identité rurale du plateau et permettre à l'espace agricole de participer au maintien de la biodiversité.

C'est pourquoi, le PADD affiche comme principe fort de garantir le maintien d'un territoire agricole stable : **"protéger le potentiel agronomique et forestier"**.

Cela passe notamment par une gestion cohérente de l'extension de la ville au regard du projet rural et un zonage de protection.

3.3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PADD s'attache à préserver la cohérence territoriale à travers la gestion équilibrée d'un espace où les différentes fonctions urbaines (l'habitat, les commerces, les services...) naturelles et agricoles doivent s'épanouir et s'articuler tout en s'inscrivant dans un cadre lui-même porteur de l'identité et de l'attractivité communale. Et ce, dans une perspective de maîtrise de consommation d'espace.

A cette fin le projet s'applique à :

- cibler les besoins de développement et à respecter les grands équilibres dans le choix des sites devant changer d'affectation. Cet équilibre s'établit au regard de la valeur l'agronomie des terres et de la cohérence avec la ville existante de manière à pouvoir intégrer au mieux les futurs quartiers à la trame urbaine constituée,
- poursuivre les opérations d'intensification urbaine à l'intérieur de la ville tant dans la vallée que sur le plateau,
- diversifier la production de logements et faire le choix de typologies d'habitat moins consommatrices de foncier,
- maîtriser strictement les extensions urbaines en dehors du centre-ville.

POURUIVRE LA VALORISATION DE LA VILLE BÂTIE

La ville compacte s'exprime avant tout par sa capacité à se renouveler sur elle-même tout en conservant la qualité de son cadre de vie. La ville de Langeais mettra en œuvre une démarche d'accompagnement du renouvellement urbain en privilégiant les friches urbaines dans la vallée et sur le plateau.

Cette politique de renouvellement urbain menée à l'échelle de la ville conduit, par voie de conséquence, à alléger la pression sur le socle agronaturel de la commune et participe à maîtriser la consommation d'espace. C'est donc un objectif majeur du PADD que "Poursuivre la politique de valorisation de la ville bâtie"

L'identification de tous les gisements fonciers intra-muros est une condition indispensable à la mise en œuvre de cette politique de renouvellement urbain. A cette fin, le diagnostic dans son chapitre 3 (Organisation urbaine) a identifié à l'intérieur de l'enveloppe bâtie les sites potentiellement mutables et posé (dans la vallée) les enjeux à prendre en compte dans un processus de renouvellement et d'intensification urbaine.

CONFIRMER LE PLATEAU EST COMME AXE PRÉFÉRENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

LA RECHERCHE D'UNE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pôle urbain du SCoT du Nord Ouest de la Touraine Langeais est amené à poursuivre son développement. Il se doit de développer son attractivité pour fixer les ménages sur son territoire. Ce qui suppose à la fois de doter le territoire des aménités urbaines, mais également de préserver ce qui fait son identité autour de ses "valeurs naturelles et rurales" (l'espace agricole, les boisements, les vues, le grand paysage...).

Concernant la consommation d'espace, la ville a recherché le meilleur compromis entre la nécessité de confirmer sa vocation de pôle urbain et la volonté d'assurer la pérennité de son socle agronaturel. Cette démarche a guidé les choix de son site principal d'extension situé sur le plateau Est en continuité du quartier de Haussepied.

Ces choix résultent du croisement de plusieurs critères :

- la prise en compte des contraintes naturelles du territoire (inondation, mouvements de terrain),
- la cohérence avec la ville construite : articuler physiquement et fonctionnellement les nouveaux quartiers au noyau urbain existant,
- la volonté de limiter et de concentrer le développement urbain,
- s'appuyer sur un site attractif sans le dénaturer.

Par ailleurs, la recherche d'une stratégie maîtrisée de la consommation foncière s'appréciera à travers la promotion de typologies d'habitat diversifiées : habitat collectif, habitat intermédiaire, maison de ville...

LIMITER LA DISPERSION DE L'HABITAT EN DEHORS DE LA VILLE

Couvrant plus de 6.000 hectares, la superficie de la commune est très importante. Par le passé la mise en valeur agricole et forestière a donné lieu à des implantations humaines sous diverses formes : fermes isolées, hameaux, grandes propriétés. Au sein de cette organisation, la Rouchouze constitue un point particulier avec la présence d'activités économiques, de deux commerces et d'une salle des fêtes.

De manière plus contemporaine, certains sites ont été le point d'ancrage d'un développement résidentiel sans lien avec les fonctions de base du socle agronaturel. L'habitat s'est donc développé de manière diffuse, sur des grandes parcelles avec des typologies de construction et des modes d'implantation parfois en rupture avec les caractéristiques des sites.

Cette croissance urbaine est consommatrice d'espace et impacte sur les grandes entités paysagères et rurales.

C'est pourquoi, afin d'éviter le mitage et la fragmentation du territoire, le PADD se fixe comme objectif de contenir fortement le développement des constructions en dehors de l'agglomération.

A cette fin, pour les hameaux d'une certaine ampleur (Charsay, les Liziers, la Rouchouze...), le principe général reste la constructibilité à l'intérieur de l'enveloppe constituée, par densification et comblement des espaces libres.

Pour le reste du bâti plus ponctuel, seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes et dans certains cas le changement de destination pour créer par exemple un gîte.

Bien entendu les constructions à usage agricole restent autorisées afin de maintenir et développer cette **activité**.

3.4. RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS

DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS

Langeais constitue un des pôles majeurs de développement du Nord-Ouest de la Touraine. Ce statut est affirmé à la fois dans le SCoT (schéma de cohérence territoriale) et dans le PLH (programme local de l'habitat) de la Communauté de Commune de Touraine Nord Ouest.

C'est donc dans cette perspective que la ville doit accélérer sa production, renforcer et diversifier son offre afin de jouer son rôle de pôle structurant, catalyseur du développement urbain et ce, dans le cadre de la constitution d'une armature urbaine hiérarchisée.

Ainsi, la production de logements se doit d'être ajustée mais elle doit également être adaptée dans sa typologie afin d'éviter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

Le PLH adopté en 2007 fixe un objectif de logements neufs à 465 unités pour la zone Sud, soit quasiment la moitié du volume défini à l'échelle intercommunale. Sur le PLH suivant (2014-2019), le rythme de production de ce secteur devrait croître légèrement, notamment au regard de la volonté communautaire de rapprocher les lieux de résidence des lieux d'emplois et de services.

A horizon 2020, environ 1.000 logements seraient à produire. Parmi ceux-ci, environ un quart servirait à accueillir le desserrement des ménages ; 75% apporteraient de la population supplémentaire. La ville de Langeais pourrait répondre à la moitié de ces objectifs assignés à la zone Sud. À son échelle, elle pourrait accueillir de l'ordre de **500 logements neufs entre 2007 et 2019**

Il s'agit donc d'un axe majeur du PADD que de répondre à tous les besoins en logement notamment en ciblant les segments spécifiques du parc. L'ensemble impactant les grands équilibres démographiques et la programmation des équipements.

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE STATUT D'UN PÔLE

Le diagnostic a montré que la ville disposait d'un maillage d'équipements de bon niveau.

Néanmoins et compte tenu de l'augmentation programmée de la population (en lien avec son statut de pôle), de l'adaptation nécessaire aux évolutions des modes de vie et des évolutions sociodémographiques, des ajustements et des compléments doivent être apportés. Cela concerne :

- la construction d'une salle culturelle sur le site de "Travail Coquin". Elle s'établira en continuité des équipements sportifs existants,
- la réalisation d'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH), localisé dans la vallée,
- la construction d'un EHPAD (établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes),
- l'étude d'implantation d'un nouveau cimetière,
- la relocalisation de la gendarmerie,
- la rénovation et le développement des équipements sportifs.

La ville dispose d'une bonne armature d'équipements sportifs localisés à la fois dans la vallée et sur le plateau. Toutefois la diversité des pratiques et l'évolution des besoins corrélativement à l'augmentation de la population impliquent la mise en œuvre d'un programme évolutif de création, entretien et extension des locaux mis à disposition du public. L'une des priorités à court terme concerne le renforcement du pôle sportif du plateau avec notamment la construction de terrains de tennis.

3.5. MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Préserver et renforcer la mixité des fonctions sur le territoire communal constitue l'un des enjeux majeurs pour développer un pôle urbain de rayonnement intercommunal. La progression du nombre d'emplois doit pouvoir s'inscrire en cohérence avec la politique de l'habitat pour renforcer les équilibres territoriaux et rapprocher les fonctions urbaines. L'ensemble pouvant impacter de manière positive sur les migrations domicile/travail.

C'est pourquoi, le PADD affiche comme un objectif majeur de maintenir l'attractivité économique et commerciale de Langeais.

CONCERNANT LES SITES D'ACTIVITÉS

Le diagnostic a mis en évidence que le tissu artisanal n'était pas assez étoffé, et ne bénéficiait pas de conditions d'exploitation optimale et qu'il existait des demandes artisanales non satisfaites. Par ailleurs, l'artisanat traditionnel et l'artisanat d'art doivent être encouragés en lien avec le développement touristique. Les enjeux répertoriés font ainsi notamment état de besoins en matière de création de zone artisanale, de nouveaux ateliers-relais.

C'est donc dans cette perspective que le PADD se donne comme objectif de créer une zone d'activités artisanales sur le plateau en extension Est de la zone industrielle existante.

La création et localisation de la ZA se justifient par ailleurs à travers les points suivants :

- la nécessité de situer les futures activités artisanales à proximité des grandes entreprises existantes (possibilités de sous-traitance),
- le respect de la hiérarchie établie dans le SCoT du Nord Ouest de la Touraine qui réserve les sites existants sur et à proximité du territoire communal (les Nonains, la Brémonière et Actiloire à Cinq-Mars-la-Pile) à l'accueil d'activités de taille plutôt importante,
- la volonté de satisfaire un besoin dans le respect d'un principe de limitation de l'exposition des biens et des activités face au risque d'inondation.

Risque d'inondation/compétence économique

L'activité économique est une compétence communautaire. La satisfaction des besoins et les réponses apportées en matière d'accueil de nouvelles activités s'apprécient donc à une échelle territoriale élargie notamment déclinée dans le SCoT du Nord Ouest de la Touraine. Dans cet ensemble une hiérarchie a été déclinée entre les sites d'intérêt régional et les sites d'intérêt intercommunal ciblant les PME/PMI.

C'est donc dans cette perspective que le PADD pose les bases d'une réflexion concernant l'évolution de la zone d'activités des Nonains dont la localisation en zone inondable pose la question de la diminution de sa vulnérabilité face aux risques d'inondation.

EN MATIÈRE COMMERCIALE ET DE SERVICE

L'objectif sous-tendu par le PADD est de favoriser la meilleure intégration de chaque pôle de commerces et de services existant ou à créer dans son environnement (activités ciblées sur le centre ancien, réserves de croissance polyvalente sur la ville haute).

Maintien du pôle économique autour du supermarché

Renforcement du pôle patrimonial

Le centre ancien doit se dynamiser sur ses rues commerçantes ; il doit aussi intégrer la gare comme un lieu de développement à fort potentiel (croissance de la fréquentation des trains, gisements fonciers).

Renforcement de la polarité de plateau

Le pôle ville haute peut s'enrichir d'une nouvelle offre notamment dans le cadre de l'aménagement du quartier de Clémortier.

CONCERNANT L'EXPLOITATION DU POTENTIEL TOURISTIQUE

La ville dispose d'une attractivité et d'une renommée susceptible de mettre le tourisme au cœur du développement.

Elle doit en ce sens développer son potentiel en s'appuyant sur ses principaux atouts :

- sa situation géographique privilégiée de Langeais avec une desserte autoroutière et ferroviaire,
- son centre ancien et son château qui constituent une véritable locomotive,
- la qualité de son cadre naturel où la Loire constitue avec les grands boisements du plateau des éléments structurants,

- le parc de loisirs et le camping,
- la proximité de l'itinéraire Loire à vélo.

Mais elle doit également compléter et renforcer son projet en complétant et en structurant certains segments de son offre de manière à disposer de produits d'appel attractifs (renforcement de l'offre hôtelière...).

C'est pourquoi, le PADD s'attache à prendre en compte la dimension touristique à la fois

- comme axe structurant du développement économique,***
- comme vecteur de la qualité environnementale de la ville.***

3.6. VALORISER LES DÉPLACEMENTS TOUS MODES

VALORISER LES MODES DE DÉPLACEMENT LES MOINS POLLUANTS

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Langeais s'attache à poser un cadre destiné à maîtriser des besoins en matière de déplacement et de circulation automobile.

Le PADD s'attache à compléter son réseau de voiries pour fluidifier et faciliter la mobilité dans la perspective de l'augmentation du nombre de déplacements corrélativement aux objectifs d'accueil de nouveaux ménages.

C'est principalement la relation plateau/vallée qu'il faudra à terme renforcer. C'est pourquoi le PADD prévoit la réalisation d'un nouveau lien passant par le hameau de la Mulotière (cf. partie 4 du rapport de présentation).

Mais la ville souhaite également poursuivre les actions visant à développer les autres modes de déplacement et notamment les circulations douces. Deux nouveaux itinéraires sont ainsi projetés pour relier la ville haute et la ville basse.

Elle souhaite également organiser la production urbaine de telle sorte qu'elle serve cet objectif (poursuivre le renouvellement urbain pour rapprocher les fonctions urbaines et limiter les distances dans les déplacements quotidiens).

Cette volonté de diversification s'inscrit naturellement dans les axes prioritaires du plan climat visant à limiter les gaz à effet de serre.

La présence de la gare constitue également un atout que la ville souhaite valoriser notamment en organisant les rabattements pour les circulations douces et en développant les capacités de stationnement.

3.7. ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES

La ville de Langeais est fortement marquée par sa géographie en particulier par la présence de la Loire

Cette configuration crée l'identité locale et structure les paysages. Mais elle est également source de risques naturels qu'il convient de prendre en compte dans les actes d'aménagement afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

C'est pourquoi, le PADD tient à identifier et traduire dans sa politique d'aménagement durable, les risques d'inondation et de mouvement de terrain. Pour rappel, le dossier complet du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire est consultable en mairie.

Le PADD s'attache à maîtriser la consommation d'espace, mais le développement de pratiques responsables vis-à-vis des ressources environnementales constitue également un objectif majeur.

C'est pourquoi la gestion de l'ensemble du cycle de l'eau, le développement des énergies renouvelables, l'efficacité énergétique sont autant de leviers à activer pour garantir la pérennité du cadre de vie.

CHAPITRE 2

L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1. DÉLIMITATION DES GRANDES CATÉGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L.123-1-5 et des articles R.123-4 à R.123-9 (qui définissent 4 grands types de zones U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UB, UH**, et 2 spécifiques **UE, UX**
- 2 zones à urbaniser : **1AU et 2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 6 zones urbaines (UA, UB, UC, UP, UE et UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UH : zone d'extension urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels.

DES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE

UE : zone d'équipements collectifs à l'échelle de la ville.

UX : zone d'activités économiques, destinée au regard de ses caractéristiques aux fonctions suivantes : bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts (R.123-9 du Code de l'urbanisme).

ZONES À URBANISER : ZONES 1AU ET 2AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones 2AU concernent des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

ZONES AGRICOLES : ZONE A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A (A l'exception des zones AP).

ZONES NATURELLES : ZONES N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

1.2. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES**ZONE UA**

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat collectif, habitat individuel, commerces, services, administration...

La zone UA correspond à la zone agglomérée dense du centre-ville, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UA se caractérise par :

- ✓ un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement ou proche des voies,
- ✓ une harmonie des formes et des volumes et l'emploi de matériaux traditionnels pour les constructions,
- ✓ la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église, grandes maisons de ville) et d'équipements au caractère structurant (mairie, théâtre, écoles, etc.).

Pôle d'animation principal, avec un cœur de ville historique à forte valeur patrimoniale, le centre-ville va poursuivre le renforcement et la valorisation de sa structure urbaine (place Barême, secteur Ronsard) tout en prenant en compte la spécificité des secteurs qui le composent.

Certaines parties de la zone UA sont soumises à des risques naturels (inondations et mouvements de terrain).

A titre de prévention, un certain nombre de dispositions spécifiques s'y appliquent.

Le site est inscrit dans le périmètre du Val de Loire Patrimoine mondial de l'Unesco.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- Conserver et valoriser la trame bâtie ancienne
- Favoriser le renouvellement urbain tout en prenant en compte les risques naturels
- Favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant
- Poursuivre la valorisation des espaces publics.

La zone UA comprend des secteurs déterminés en fonction de leur densité, de leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques et des risques naturels prévisibles d'inondation qui s'y exercent.

- ✓ **Le secteur UAa** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, de densité plus faible ;
- ✓ **Le secteur UAI1** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ **Le secteur UAI1b** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat à forte densité, soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ **Le secteur UAI2** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen.
- ✓ **Le secteur UAI2b** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, à forte densité, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen.
- ✓ **Le secteur UAI** : **secteur pour partie urbanisé en zone inondable inconstructible. Il correspond à la partie Sud de la vallée de la Roumer, au contact de la partie Nord-Ouest du centre-ville.**

ZONE UB

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville et zone spécifique d'habitat pavillonnaire. Elle s'établit sur le plateau de part et d'autre de l'avenue des Mistrais qui constitue l'axe urbain majeur du site et englobe le quartier récent de Haussepied. Elle se caractérise par la présence d'un habitat collectif positionné au Sud de l'avenue.

La Nord de l'avenue étant occupé par un habitat individuel.

La zone UB englobe également un site potentiellement mutable à moyen terme (la maison de retraite) et qui constitue un espace stratégique pour intensifier la ville.

Cette intensification pourra également intervenir au gré des mutations le long de l'avenue (en particulier au Nord) de manière à conforter à l'avenir son rôle structurant et tout en veillant à assurer une transition réussie avec l'habitat individuel bas.

La zone UB comporte un secteur UBa :

La zone UB comprend à la fois :

- les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés. Ces derniers sont localisés en rebord du plateau au Sud de l'avenue des Mistrais et au Nord, jusqu'en limite de l'espace rural.
- les développements résidentiels opérés de manière diffuse à la remontée de la rue Rabelais sur le plateau et jusqu'en limite des espaces boisées. Il s'agit d'un habitat moins dense ou demeurent quelques possibilités de constructions au regard de l'organisation parcellaire.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé.

ZONE UE : ZONE URBANISÉE À CARACTÈRE D'ÉQUIPEMENTS

La zone UE est une zone urbaine spécialisée correspondant à des occupations et utilisations du sol spécifiques qui répond à des logiques différentes.

La zone UE correspond au site dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements et activités scolaires, culturels, éducatifs, sportifs et de loisirs).

Localisée sur le plateau, elle s'établit en rive Nord de l'avenue des Mistrais.

Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, et d'une affectation particulière. Ils concernent de grandes unités foncières.

ZONE UH : ZONE URBANISÉE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

La zone UH regroupe les noyaux d'habitat groupé localisé sur l'ensemble du territoire communal en dehors du centre-ville et des extensions urbaines du plateau (correspondant à la partie urbaine agglomérée)

Elle comprend les sites suivants :

- les Culeveaux, localisé en bordure Ouest de la vallée de la Roumer,
- les Liziers, qui s'étire en bordure du plateau,
- la Cueilleminault positionné en pied de coteau et remontant sur le plateau,
- Charsay, la Rouchouze, installés dans les clairières du plateau.

Il s'agit de groupement d'habitation comprenant à la fois de l'habitat ancien (constituant le cœur des hameaux) et des extensions résidentielles classiques (habitat pavillonnaire).

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone UX correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux. Elle correspond à la ZI Nord de la Brémonière localisée sur le plateau, à l'Ouest de la rue Rabelais.

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur UXa : secteur affecté à l'accueil des activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services. La limite Ouest du site est calée sur le chemin existant de manière à limiter les impacts visuels des constructions depuis la RD57.

Le secteur UXa correspond à deux sites localisés dans et à proximité du village de la Rouchouze.

Le secteur UXb

Il correspond à la partie Sud-Est du site d'activités de la Brémonière.

Outre l'accueil des activités économiques de services sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et les habitations qui leur sont liées (gendarmerie...).

Le secteur UXi3 correspond au site d'activités les Nonains, localisé à l'entrée Sud-Est de la ville, le long de la RD952.

Ce secteur est localisé dans le val inondable de la Loire répertorié en aléa 3 (aléa fort) dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la Loire (Val de Bréhémont-Langeais)

Compte tenu du risque existant, des prescriptions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol à la fois pour les constructions existantes et les projets.

1.3. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES À URBANISER

LA ZONE MIXTE À URBANISER À DOMINANTE RÉSIDENNELLE (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisée sur le plateau, elle doit permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables. Elle constitue le support de la mise en œuvre du programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de TNO avec un objectif de production de plus de 400 logements sur la zone Sud du territoire intercommunal pour la période 2008-2013.

Le projet d'opération se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité de la ville constituée dans le prolongement de l'avenue des Mistrais et des opérations récentes (Haussepied).

Le choix du site est le résultat du croisement de plusieurs critères :

- il s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine communale (prolongement de l'avenue des Mistrais, prolongement du quartier de Haussepied),
- il concentre le développement en un point particulier du territoire et évite la dispersion de l'habitat au sein des espaces ruraux,
- il s'inscrit dans un site de qualité participant à son attractivité.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 20 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- **En adéquation avec le SCoT et le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine** et permettant de renforcer l'attractivité de Langeais dans le cadre du renforcement du bi-pôle de Langeais/Cinq-Mars-la-Pile.
- **Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et qui préserve les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).**
- **Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.**
- **En particulier, apporter une attention particulière à la mise en valeur de la ligne de crête et à la gestion de la covisibilité de plateau/vallée.**
- **Développer une véritable trame d'espaces publics dans le prolongement des aménagements existants.**
- **Organiser une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements).**
- **Développer le maillage viaire du plateau en offrant une alternative à la rue Rabelais (à l'exception des circulations poids-lourd).**
- **Développer les circulations douces (piéton, vélo).**

La zone 1AU est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

Sa localisation, à l'interface du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco et d'un paysage rural sensible implique une exigence de qualité dans toutes les intentions d'aménagement.

LES ZONES D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ÉQUIPEMENTS

🚧 La zone 1AUx : Zone d'activités économiques à dominante artisanale

Le projet d'opération se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité Ouest de la zone d'activités économiques existante. Il est bordé à l'Ouest par la RD57.

Sa localisation, à l'interface d'un paysage rural sensible et d'une zone d'activités existante, implique une exigence de qualité dans toutes les intentions d'aménagement et ce tel que rappelé dans le Document d'Orientations Générales du SCoT (p 46).

Sa limite Ouest permet de protéger *les grandes composantes paysagères* du vallon de la RD57 et de ses abords.

Principaux objectifs

- Répondre à une demande locale à caractère artisanale.
- Cibler l'accueil des entreprises en cohérence avec l'armature économique du SCoT.
- Respecter la cohérence territoriale dans le choix du site.
- Garder la lecture des unités paysagères et gérer les limites d'urbanisation en fonction de la trame constituée (notamment végétale).
- Se donner les moyens d'assurer l'insertion des activités économiques dans un cadre de grande qualité.

🚧 La zone 1AUL : Zone d'équipements d'intérêt collectif

La zone 1AUL se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité de la ville constituée, entre la zone d'activités de la Brémonière (Au Nord) et les équipements sportifs communaux (au Sud).

Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer l'offre en équipements et activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.

LES ZONES À URBANISER SOUMISE À PROCÉDURE DE RÉVISION OU DE MODIFICATION

La zone 2AU correspond aux espaces à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU **se situe sur le plateau Est de la commune au-lieudit Clémortier.**

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipement et autres activités urbaines compatibles constituant la deuxième tranche du futur quartier de Clémortier.

1.4. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se localise par poches sur le plateau en dehors des grands espaces boisés.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- *Le secteur Ah* de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées (en extension) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce secteur comprend les constructions ponctuelles ou les groupements d'habitation de taille restreinte situés au sein de l'espace agricole du plateau (Les Étangs, les Grégossières, la Guerche...)

- *Le secteur Ah1* de taille et de capacité d'accueil limitées admet les constructions nouvelles.

- *Le secteur Ahi*

Il correspond au hameau de la Daudère localisé au sein de l'espace agricole et répertorié dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

- *Le secteur Ahl*

Il s'agit d'un secteur au sein de l'espace agricole admettant des constructions liées au fonctionnement des activités équestres existantes. Ce site est localisé sur le plateau entre le hameau de Charsay et la zone d'activités.

- *Le secteur Ai* qui correspond à un espace agricole situé dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

- *Le secteur Ap*

Il s'agit d'un espace agricole qui bénéficie d'une protection forte en raison de sa sensibilité paysagère. Il s'étend sur deux sites distincts :

- la partie Ouest du plateau au lieudit les Grands Champs,
- les abords du vallon de la RD57.

1.5. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend ainsi les sites **participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : les grands espaces boisés de la commune, les abords et les fonds de vallons, les bords de plateaux, une partie du val inondable....**

La zone N comprend 10 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions ou des utilisations spécifiques du sol sont autorisées

Le secteur Nc

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant l'exploitation des carrières.

Il se localise au Nord du village de la Rouchouze

Le secteur Ne

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant des installations ouvrages et bâtiments d'intérêt public ou collectif lié au fonctionnement du centre de secours. Il se localise à l'entrée Est de la ville en bordure de la RD751.

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces restreints présentant quelques constructions organisées sous forme de hameau (les Étangs, les Grégossières) ou localisées de manière plus aléatoire à l'Est de la Guerche ou en pied de coteau de la rive droite de la Loire.

Le secteur Nhi

Il correspond à des espaces restreints présentant quelques constructions organisées sous forme de hameaux (Planchoury) ou localisées de manière plus aléatoire (vallée de la Roumer), localisés en zone inondable.

Le secteur Ni

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme. Il se localise dans le village de la Rouchouze.

Le secteur Nli

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation dans laquelle peuvent être admis en complément de l'existant (piscine, stade...) quelques équipements à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs sous réserve de la prise en compte du risque.

Le secteur Nii

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A (aléas moyen à fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

Englobant la partie basse de la vallée de la Roumer et du val, sont principalement autorisées les extensions sous conditions des constructions existantes.

Le secteur Ni4

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations. Compte tenu du niveau du risque (aléa 4), les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

Le secteur Nia

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A (aléas moyen à fort) dans plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

Tout en restant compatible avec la prise en compte du risque certains aménagements destinés à des activités de sports et de loisirs y sont notamment autorisés.

Le secteur Ni4a

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A (aléa 4).du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations. Tout en restant compatible avec la prise en compte du risque certains aménagements destinés à des activités de sports et de loisirs y sont notamment autorisés.

1.6. TABLEAUX DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

Zones	Superficie (Ha)
Total U	231,3
Total 1AU	23,3
Total 2AU	9,1
Total A	790,1
Total N	4.983,9
Total	6.038,6
EBC	3.350,4

Zones	Superficie (Ha)
UA	9,53284
UAa	10,9971
UAi	9,94745
UAi1	1,96888
UAi1b	0,813053
UAi2	11,9249
UAi2b	3,87169
UB	21,9805
UBa	45,2898
Uh	72,0547
UL	3,23726
UX	16,2345
UXa	5,81154
Uxb	0,840104
UXi	17,5576
1AU	11,7274
1AUL	5,04553
1AUX	6,59831
2AU	9,12342
A	520,003
Ah	13,8443
Ah1	2,94795
Ahi	1,76008
Ahl	2,62243
Ai	76,0668
Ap	172,864
N	4488,92
Nc	9,83459
Ne	0,69462
Nh	42,7636
Nhi	0,919602
Ni	121,35
Nia	10,16
Ni1	3,46718
Ni2	1,13307
Ni4	275,35
Ni4a	4,40
NL	6,18082
NLi	
Total	6038,58
EBC	3350,4

2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1. STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

Pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :

- Article 1 –** Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 –** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 –** Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 –** Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 –** Superficie minimale des terrains constructibles
 - 1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif
 - 2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
 - 3 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager
- Article 6 –** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile
 - 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics...
- Article 7 –** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 –** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 –** Emprise au sol des constructions
- Article 10 –** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 –** Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Article 12 –** Aires de stationnement
 - 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles
 - 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues
- Article 13 –** Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations
- Article 14 –** Possibilités maximales d'occupation du sol

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2.2. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville et organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de favoriser une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB et UH à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité du centre ancien des quartiers du plateau et de certains hameaux.

En revanche, elles sont autorisées dans les zones périphériques d'activités économiques UX.

En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

Les zones UL correspondent exclusivement à des sites d'équipements ou services urbains, insérés dans la ville (équipements sportifs et de loisirs). Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces activités sont autorisées.

Par ailleurs, certains espaces de la zone urbaine sont soumis à des risques naturels (inondations et mouvements de terrain). C'est pourquoi, en fonction de la nature et de l'importance du risque, des dispositions spécifiques s'appliquent pour limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités.

Concernant le risque d'inondation, cela conduit notamment à interdire les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.

Cela conduit également à l'application des dispositions suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

Concernant les risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrain annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied

de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ORGANISÉ DES ZONES À URBANISER

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de création des voies et des réseaux nécessaires. Plus particulièrement :

✚ Dans les zones 1AU à dominante d'habitat

La volonté de limiter l'étalement urbain et la prise en compte des spécificités du territoire (zone inondable, qualité du socle agronaturel...) impliquent une forte maîtrise du développement dans la zone à urbaniser. Ainsi, l'urbanisation de la zone 1AU de Clémortier s'appuie sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (création des voies et des réseaux, d'espaces publics, d'espaces verts structurants, ...). Elle est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

"Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :

- d'être **compatibles** avec les principes **de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,**
- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement **ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.**

À l'instar des zones urbaines, le principe général est de favoriser la diversité des fonctions. Sont, en conséquence interdites, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

✚ Dans la zone 1AUx

Les autorisations et utilisations du sol admises correspondent aux objectifs de l'axe 4 du PADD de renforcer l'attractivité économique et commerciale de la ville. Dans cette perspective sont notamment autorisés :

- Les constructions et établissements à usage artisanal, de services et de bureaux sont autorisés à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

✚ Dans la zone 1AUL

Les autorisations et utilisations du sol admises traduisent la volonté de conforter un pôle d'équipements publics du plateau avec notamment le projet d'installation de la salle polyvalente.

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.

PRÉSERVER LA TRAME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD de "conforter la trame verte et bleue à toutes les échelles" et de "maîtriser la consommation d'espace".

Ainsi, au sein de la zone A et du secteur Ai les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées et destinées à permettre l'exercice des activités agricoles et sylvicoles.

Les différents secteurs délimités à l'intérieur de la zone A et la réglementation afférente sont destinés à prendre en compte les spécificités existantes :

- le secteur *Ap* constitue le secteur de très forte protection en fonction de la qualité du paysage,
- le secteur *Ah1* admet des constructions nouvelles dans un périmètre très réduit et strictement défini,
- les secteurs *Ah* et *Ahi* autorisent l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, le changement de destination (habitation, gîte rural, chambre d'hôtel), les bâtiments d'activité agricole afin de participer à la valorisation de l'espace rural tout en assurant sa préservation,
- dans le secteur *Ahl*, le règlement prend acte de l'existence de certains équipements d'intérêt collectif (activité équestre) existants dont il convient d'assurer la pérennité et le fonctionnement (équipements techniques notamment).

Ainsi, au sein de la zone N, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension limitée des éventuelles constructions existantes.

Les différents secteurs délimités à l'intérieur de la zone N (les secteurs *Nc*, *Ne*, *Nh*, *Nhⁱ*, *NI*, *Nli*, *Ni*) ont pour vocation d'accueillir des activités et ou des équipements, publics ou privés, dans des espaces où le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle prévaut :

- **Dans le secteur *Nc*** le règlement autorise les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- **Dans le secteur *Ne***, le règlement autorise les ouvrages, installations, constructions et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- **Dans le secteur *Nh***, le règlement prend en compte les bâtiments et activités existantes et autorise leur développement.

Il autorise notamment :

- l'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol.
- l'extension des constructions à usage d'activités ou de loisirs/tourisme existantes (artisanat, agriculture, gîte) dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existant.
- les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) d'un maximum de 50m².
- les bâtiments d'activités agricoles (hangar...) sous réserve de ne pas provoquer de nuisances graves vis-à-vis des habitations environnantes.
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement et la vente à la ferme de produits de l'exploitation.
- **Dans le secteur *NI*** le règlement autorise les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme, et les annexes qui leurs sont liées.
- **Dans le secteur *NIⁱ***, le règlement autorise les équipements d'usages sportif, récréatif ou culturel à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu et de prendre en compte le risque d'inondation.
- **Dans les secteurs *Nhi* et *Ni***, les dispositions du PPRI s'appliquent strictement.
- **Dans les secteurs *Nia* et *Ni4a* sont** notamment autorisés les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif, direct ou indirect, sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Ces utilisations et occupations du sol sont autorisées de manière ciblées sur des secteurs localisés en façade du centre-ville, là où des besoins restent à satisfaire en matière d'équipements, dans le cadre d'un projet global de valorisation des bords de Loire (cf. axe 1.3 du PADD, "Réconcilier la ville et la Loire").

A contrario ces dispositions ne sont pas autorisées dans le reste de la zone NI afin de ne pas générer d'impacts préjudiciables aux milieux naturels.

2.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

ORGANISER LE MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité, et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des espaces bâtis.

TRAITER LES ACCÈS

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

ASSURER LA DESSERTE EN RÉSEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, et des communications numériques.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants, et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants.

En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées dans chacune des zones pouvant accueillir de l'habitat avec les annexes qui lui sont associées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé d'en prévoir le raccordement éventuel dans toute opération d'aménagement, ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

2.4. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ÊTRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Le règlement d'urbanisme peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

La règle de surface des terrains est utilisée uniquement en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Le règlement dispose à cet effet que :

"En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif".

Sont principalement concernés les secteurs de la Rouchouze et de Charsay (destinés à être raccordés au réseau collectif) ainsi que les écarts.

2.5. LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

LES RÈGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi continu dans la trame bâtie ancienne

Dans les secteurs de centralité où subsiste une trame bâtie ancienne, (UA) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation sur au-moins une limite séparative). Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe : traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte un parcellaire complexe.

Place Barême, le règlement graphique délimite la zone d'implantation des constructions.

Souplesse dans les quartiers et les opérations à venir

Le règlement prévoit que les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul par rapport aux voies permet de prendre en compte l'organisation bâtie existante dans les quartiers. La possibilité de venir à l'alignement permet de ne pas figer la forme urbaine et de participer à développer une ville plus dense.

En limites séparatives on observe aussi bien des implantations sur limites ou éloignées des limites. C'est pourquoi, la règle prend acte de cette situation et rend possible l'urbanisation en ordre discontinu.

Dans les opérations à venir (zone 1AU), les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement. Cette souplesse des modalités d'implantation est destinée à permettre une diversité des formes urbaines et participe ainsi à développer des quartiers avec une identité et une organisation bâtie plus attractive.

Concernant l'article 7, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative afin de favoriser une urbanisation plus dense. Toutefois des exceptions sont prévues (recul possible par rapport aux limites séparatives) si, en référence aux quartiers avoisinants, ce recul contribue à améliorer la qualité urbaine du projet et son inscription dans le site.

Dans les zones d'activités le recul prend en compte l'implantation des bâtiments existants.

Dans les zones naturelles ou agricoles, compte tenu de l'éloignement des constructions, la règle générale est celle d'un recul minimum de 10 mètres (article 6 du règlement).

Lorsque les espaces sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, et en l'absence de projet justifié en fonction des cinq critères exigés, le recul est porté à 75 mètres de l'axe de la voie.

LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

Dans la zone inondable

Conformément aux dispositions du PPRI les emprises au sol sont modulées en fonction de l'aléa dans la zone UA.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% de la surface du terrain en UAI2,
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAI1
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAI2,
 - 40% de la surface du terrain en secteur UAI1,

Des restrictions s'appliquent également dans les secteurs Ai et Ni concernant l'extension des constructions existantes.

Dans la zone UB

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de la parcelle.

Ce dispositif permet de densifier la ville tout en préservant un pourcentage significatif d'espace non bâti.

Dans la zone UH

La règle d'emprise au sol (50% maximum) doit permettre de gérer le caractère aéré de l'urbanisation mais tout en permettant de gérer les extensions sur les petites parcelles (lorsque la superficie des terrains constructibles est inférieure à 300 m² l'emprise au sol des bâtiments est autorisée à concurrence de 70% de la superficie du dit terrain).

Dans les secteurs de la zone A et de la zone N

Toutes les extensions des constructions existantes sont strictement encadrées, de même que l'emprise au sol des bâtiments nouveaux autorisés. Ceci pour maîtriser la densité en dehors du centre-ville et des quartiers.

LES RÈGLES DE HAUTEUR (ARTICLE 10)

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées ou modulées en fonction des zones ou des secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant, mais également de permettre une restructuration et une densification des sites à fort potentiel de mutation, jouant un rôle de centralité et devant à ce titre exprimer une densité et une "image urbaine".

Par ailleurs, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

De façon plus particulière :

Dans les zones urbaines

- Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAI1, UAI2 et UAI2b qui correspondent au centre-ville ancien dont une partie est localisée en zone inondable les hauteurs sont déterminées de manière à tenir compte des caractéristiques du bâti ancien existant. Il s'agit principalement d'un habitat urbain ancien présentant des hauteurs sous plafond importantes (habitat "noble") C'est pourquoi, dans ce contexte, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus deux étages plus comble ou attique.

- Dans les secteurs UAa et UAj, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus un étage plus comble ou attique. Cette règle s'inscrit en cohérence avec les caractéristiques de la trame bâtie des faubourgs.

Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Elle prend ainsi en compte la hauteur actuelle de l'habitat collectif bordant l'avenue des Mistrais. Elle est également destinée à mettre en œuvre une politique d'intensification urbaine :

- de part et d'autre de l'axe structurant du plateau,
- pour développer un programme d'habitat diversifié et dense dans le cadre de la fermeture de l'EPAHD des Mistrais,
- pour traiter l'entrée Ouest du quartier notamment par la réaffectation du site des anciens locaux EDF.

Dans le secteur UBa la hauteur maximale des constructions est fixée à : rez-de-chaussée plus un étage + comble (R+1+ comble) ou rez-de-chaussée plus un étage + attique.

Elle prend ainsi en compte la hauteur courante des bâtiments existants tout en permettant de diversifier les types d'habitat (habitat intermédiaire notamment).

Dans la zone UH

La hauteur est calée sur celle du bâti rural (R+C).

Dans la zone UX et le secteur UXi3

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, et 12 mètres au point le plus haut lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est destinée à permettre l'accueil et le développement d'activités industrielles nécessitant parfois de grands volumes.

Dans le secteur UXb : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (R+1+ C) est notamment destinée à permettre la réalisation de logements intermédiaires.

✚ Dans les zones à urbaniser (1AU, 1AUL, 1AUx)

Dans la zone 1AU "Clémortier", la hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2.

Cette disposition a pour objet de marquer les densités à partir des éléments clés de composition du futur quartier : les liaisons inter-quartiers, le chemin de l'Aulnay, le cœur de quartier, la topographie et la façade ligérienne, et d'exprimer une véritable intensité urbaine susceptible de structurer et d'architecturer le cœur du quartier (voir le document "Orientations d'aménagement et de programmation").

Cette règle maximale de hauteur permet également ainsi de développer une variété d'habitat mêlant notamment maison de ville, habitat intermédiaire et petit collectif, tout en restant adaptée à la sensibilité du site. Le recul combiné à la hauteur maximal évite ainsi aux futures constructions d'opérer un point d'appel important dans le paysage Ligérien.

Dans la zone 1AUx (création d'une zone d'activités à dominante artisanale)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Cette disposition est destinée à maîtriser les impacts visuels des futurs bâtiments d'activités par rapport au vallon de la RD57.

✚ Dans les zones A

La règle des hauteurs est destinée à assurer l'intégration des bâtiments nouveaux ou des extensions des bâtiments existants au cadre environnant.

Ainsi, elle s'établit au regard de la hauteur des bâtiments déjà présents sur le site ou reste limitée à deux niveaux pour les constructions nouvelles à usage de tourisme ou d'hébergement (secteur Ahl).

Dans les secteurs A et Ai

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes, la hauteur ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur permet de limiter l'impact visuel des futures constructions tout en restant cohérent avec les volumes existants (habitat rural bas).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

Il est également recherché des règles de hauteur permettant la poursuite des activités existantes (bâtiments techniques).

Dans les secteurs Ah, et Ahⁱ

La hauteur des extensions doit être adaptée aux constructions existantes qui peuvent être très diverses.

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans le secteur Ahi une hauteur supérieure (2 mètres maximum) peut être admise lorsqu'il s'agit de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et diminuer ainsi la vulnérabilité face au risque.

Dans le secteur Ah1,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes, la hauteur ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture (pour rester compatibles avec l'habitat rural bas).

Dans le secteur Ahl

- Les constructions nouvelles à usage de loisirs, de tourisme et d'hébergement sont limitées à deux niveaux habitables.

- La hauteur des bâtiments techniques liés au centre équestre est limitée à 12 mètres au faitage.

Dans les zones N

La règle des hauteurs est destinée à assurer l'intégration des bâtiments nouveaux ou des extensions des bâtiments existants au cadre environnant. Il est également recherché des règles de hauteur permettant la poursuite des activités existantes (bâtiments techniques).

Dans le secteur Nc

La hauteur des constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du sous-sol est limitée à 12 mètres maximum au faitage.

Dans le secteur Ne

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

- Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Nh

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans les secteurs Ni et Nli

La hauteur des équipements légers de plein-air est limitée à 12 mètres maximum au faitage.

Dans les secteurs Ni, Nia, Ni4 et Ni4a

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

2.6. LES RÈGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS

D'une manière générale

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de ceux plus récents. C'est pourquoi, des dispositions particulières s'appliquent en matière de restauration et d'extension de bâtiments anciens en termes de couverture, de ravalement et de menuiserie.

Dans le secteur 1AU à dominante d'habitat destiné à être ouvert à l'urbanisation, une relative "souplesse" est instaurée afin d'enrichir le paysage urbain par des typologies architecturales diversifiées.

Dans les zones d'activités existantes ou projetées, les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux utilisés. Le règlement prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.
- La couleur "blanc pur" est interdite.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction,
- la réalisation d'un programme de plantation sur l'ensemble du terrain,
- l'aménagement des espaces verts et des espaces collectifs d'opération, de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune,
- le traitement paysagé des aires de stockage ou de dépôt et des aires de stationnement,
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences locales.

2.7. LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction de leurs besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

En ce sens, le nombre minimal de places de stationnement varie en fonction de la taille du logement (une seule place est requise en cas de logement locatif). Il n'est pas fixé de normes pour les autres constructions, qui doivent cependant prévoir les stationnements nécessaires au regard de la destination et de la taille du projet.

Le stationnement des vélos doit être prévu. Il participe à l'encouragement des circulations douces, et par là contribue à la lutte pour la qualité de l'air et contre le réchauffement climatique.

2.8. LE COS (ARTICLE 14)

Cet article n'est pas réglementé (à l'exception de la zone urbaine inondable).

Le COS attribue souvent une **constructibilité "théorique"** à une parcelle. En réalité, ce sont les règles dites morphologiques (article 6 à 10) qui déterminent la forme urbaine et de ce fait, le projet souhaité.

Le maintien du COS en zone inondable (UAi) est destiné à limiter les extensions en zone à risque et ce dans le respect du PPRI.

Dans les secteurs de la zone A et de la zone N et en dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de COS. Toutefois la maîtrise de la densité est assurée par les règles d'emprise au sol (article 9) et de hauteur (article 10).

2.9. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 01/01/1997 et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations, et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation. La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollutions sonores...
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

Sur le territoire communal, les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent strictement en dehors des espaces urbanisés.

L'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE BARÊME

Le réaménagement projeté de la place Barême permettra de valoriser l'entrée Ouest de la ville. Les études menées dans ce cadre et traduites **dans les orientations d'aménagement et de programmation** et/ou dans **le règlement d'urbanisme**, permettent de répondre aux 5 critères de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pour réduire la marge de recul dans le secteur concerné (cf. document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation).



- périmètre d'étude
- espace public à articuler
- secteur d'habitat
- bâti existant
- ▨ stationnement
- jardin de représentation à créer
- boisement existant à renforcer
- alignement façade
- perméabilité visuelle
- accès au site
- valoriser l'eau

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. CADRAGE GÉNÉRAL

Afin de traduire le projet de la ville, le PLU de Langeais comporte des orientations d'aménagement et ce en application de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.




Les orientations d'aménagement du PLU de Langeais concernent les sites à fort potentiel de mutation et ceux choisis comme réceptacle des développements urbains futurs. Ils traduisent la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée de croissance de la ville en s'appuyant :

- sur des espaces à reconverter ou densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante,
- sur des sites pertinents d'extension au regard de la ville existante et du socle agricole.

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

3.2. TYPOLOGIE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement correspondent à des sites aux superficies et aux enjeux différenciés :

-  **Les sites patrimoniaux** : la façade de Loire patrimoine mondial de l'Unesco.
-  **Les sites de renouvellement urbain** : place Barême, secteur Ronsard.
-  **Les sites d'extension urbaine destinés à assurer la croissance urbaine de la ville** : Haussepied, site de la zone d'activités.

La nature des enjeux s'apprécie au regard des caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de chacun des sites : site en reconversion, cœurs d'îlots à investir, grandes emprises foncières à densifier... C'est pourquoi, selon les cas, les principes d'aménagement peuvent privilégier la dimension patrimoniale, la perméabilité et l'irrigation des îlots, la mixité urbaine ou encore la structure et l'organisation des espaces collectifs.

3.3. LES ORIENTATIONS SUR LA FAÇADE DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

L'objectif du plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco est de préserver les valeurs patrimoniales et paysagères dans l'occupation, l'organisation et l'aménagement de son territoire.

La façade Sud de Langeais constitue l'un des secteurs emblématiques de l'identité locale qui témoigne d'un mode de mise en valeur typiquement ligérien marqué par la géographie et l'histoire.

D'Est en Ouest, elle révèle de grandes qualités avec :

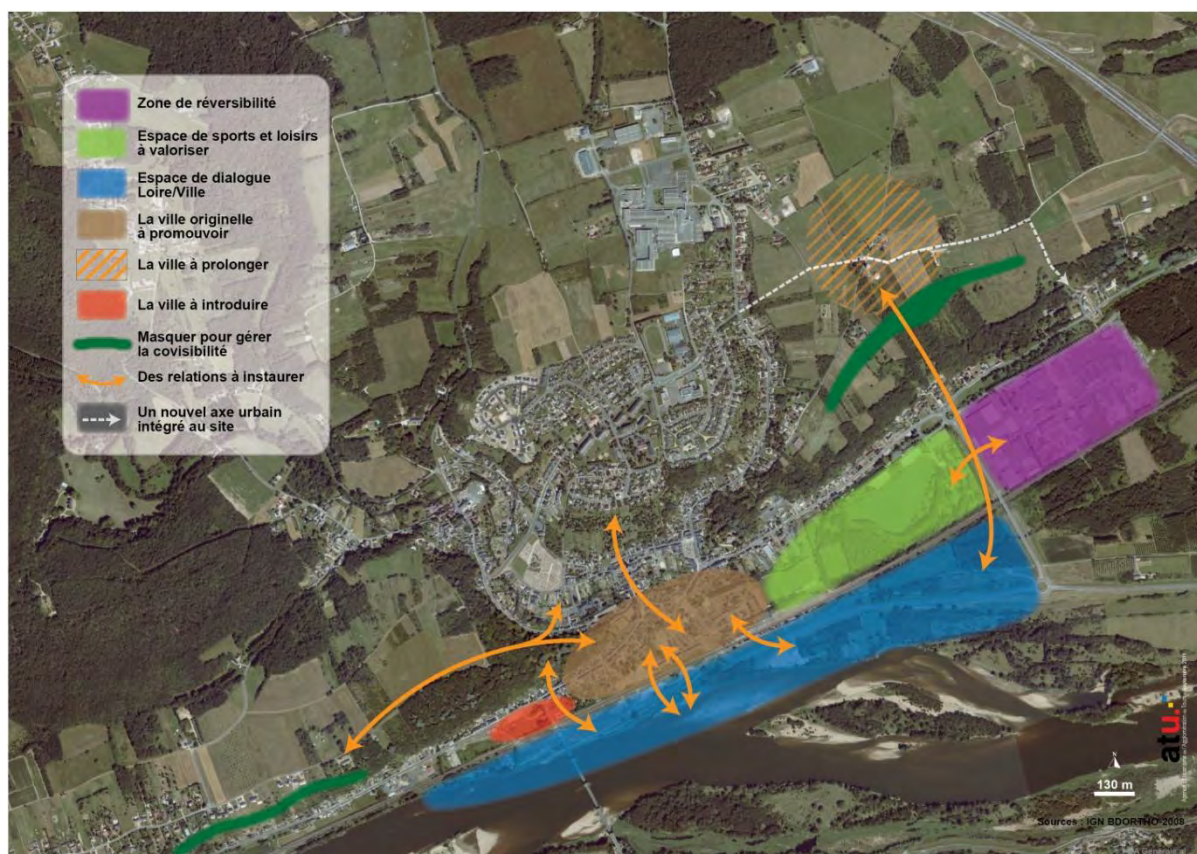
- une typologie bâtie et une trame parcellaire spécifiques marquées par la qualité du centre ancien et son organisation bâtie en pied de coteau,
- une topographie créatrice de diversité paysagère alternant des séquences végétales et bâties,
- la Loire et la Roumer, puissants vecteurs de l'organisation spatiale de la ville.

Mais elle révèle aussi des points de fragilité avec :

- des développements urbains aux impacts peu maîtrisés en tête de coteau,
- une vulnérabilité face aux risques naturels,
- des liaisons entre ville et Loire dégradées par le passage des infrastructures,
- des entrées de ville peu qualifiées.

C'est donc dans cette perspective qu'une orientation générale d'aménagement couvre les parties du territoire inscrites dans le périmètre de protection, afin que toutes les interventions d'urbanisme restent compatibles avec la VUE (valeur universelle exceptionnelle des lieux).

Il s'agit d'adopter un mode opératoire respectueux des lieux, autorisant une constructibilité et des aménagements adaptés et permettant de garder la lecture des grands éléments structurants, qu'ils soient bâtis, végétaux ou morphologiques. Mais il s'agit également de qualifier les espaces présentant des carences en termes de fonctionnement ou d'image.



3.4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin d'engager une politique de renouvellement urbain, la ville de Langeais a déterminé deux sites de projets soumis à des orientations d'aménagement. Ils concernent :

LA PLACE BARÈME

Le projet de restructuration de la place Barème se situe à l'entrée Ouest de la ville, dans la continuité de la rue Anne de Bretagne, avec une façade Est sur la rue Honoré de Balzac.

Les enjeux de composition pour s'intégrer à la trame bâtie existante

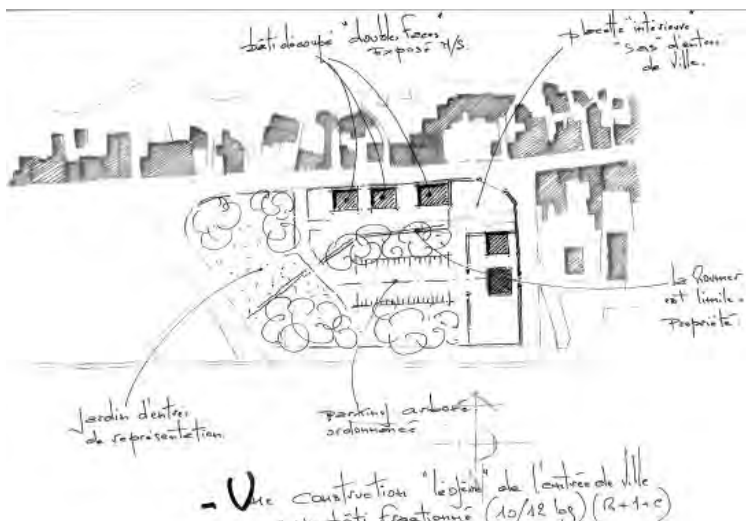
Le site est caractérisé au Nord par la présence d'une organisation très lisible du bâti en pied de coteau. Par ailleurs, les futures implantations seront visibles depuis la voie de contournement du centre-ville. C'est donc pour répondre à ces enjeux d'insertion qu'il est préconisé une organisation bâtie légère qui par son mode d'implantation, son gabarit, et ses matériaux puisse s'intégrer dans un site particulièrement sensible au regard de son statut d'entrée de ville, de l'enveloppe bâtie existante.

Les enjeux liés au caractère inondable des lieux

Aux enjeux de renouvellement urbain et de composition urbaine se superposent des enjeux de diminution de la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens et ce, dans un espace sensible. Le parti d'aménagement tient compte de ce particularisme en encadrant l'évolution urbaine du site par un positionnement des futurs bâtiments uniquement en bordure de voirie. Les espaces les plus vulnérables étant dédiés aux stationnements et aux espaces verts.

Les enjeux liés à la valorisation de l'entrée de ville

Le site se caractérise par la présence de la Roumer (canalisée dans la partie Ouest du site), mais également au centre par la présence d'un bâtiment cadrant la perspective en entrée de ville à l'Ouest depuis la RD952. C'est pourquoi le parti d'aménagement s'appuie sur ces éléments structurants avec pour objectif de composer un véritable jardin, espace de représentation et d'introduction à la ville, assurant également un lien naturel et paysagé en direction de la Loire et valorisant la présence de la Roumer.



- périmètre d'étude
- espace public à articuler
- secteur d'habitat
- bâti existant
- stationnement paysagé
- jardin de représentation à créer
- boisement existant à renforcer
- alignement façade
- perméabilité visuelle
- accès au site
- valoriser l'eau

Ce croquis constitue à titre illustratif, un exemple de composition urbaine de la place Barème

LE SECTEUR RONSARD

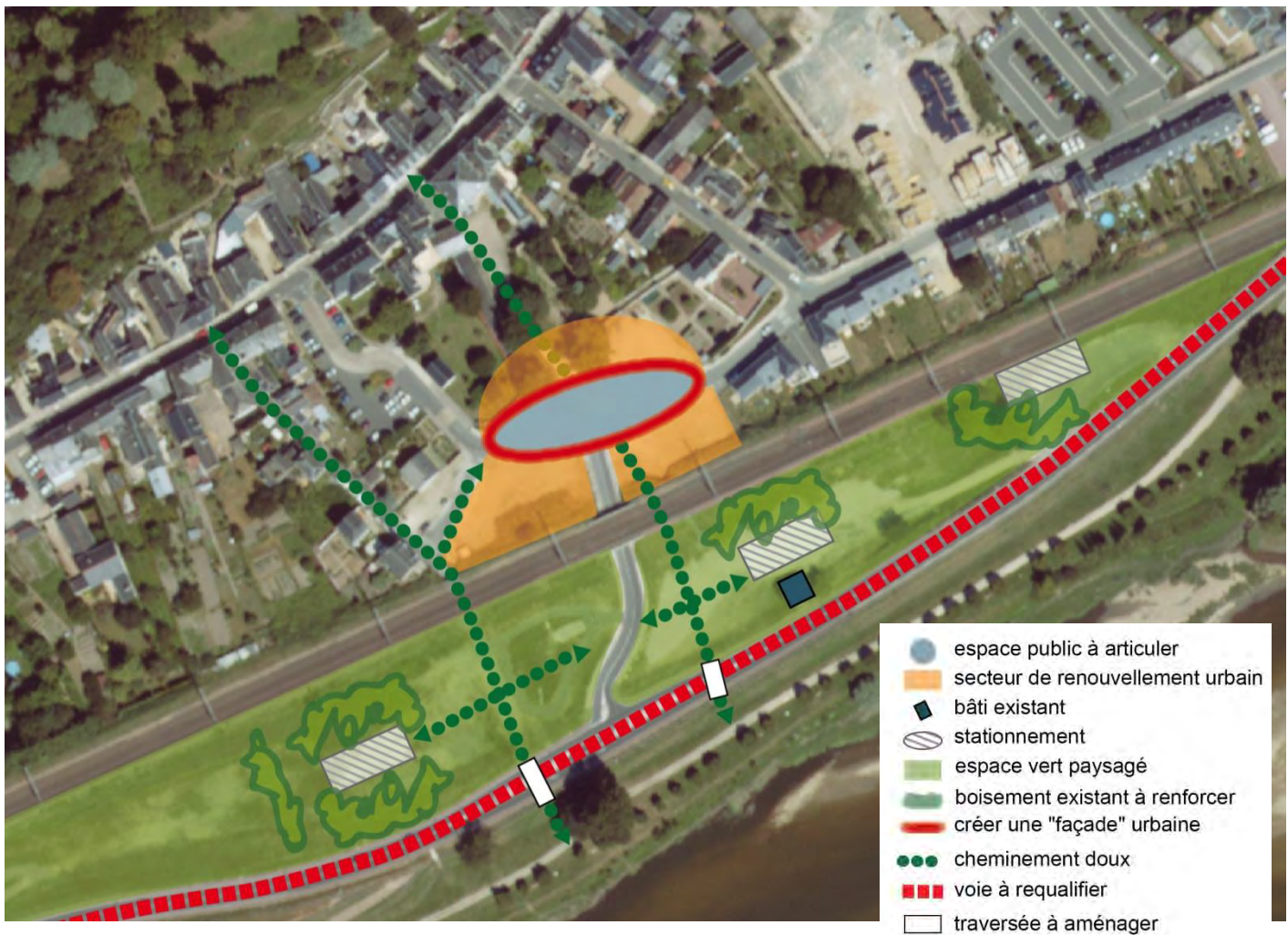
Le projet de restructuration de la place Pierre de Ronsard/bord de Loire se localise dans la partie centrale de la ville de Langeais, entre la voie de contournement du centre ancien et la rue Anne de Bretagne.

Il s'agit d'un espace stratégique sur lequel se concentrent de nombreux enjeux :

- des enjeux de qualification d'espaces publics,
- des enjeux de liaisons,
- des enjeux de composition urbaine autour d'un espace central,
- des enjeux de renforcement de fonctions urbaines.

C'est pourquoi les orientations d'aménagement et de programmation prévoient :

- le renforcement des circulations douces pour prolonger le réseau existant et notamment assurer les liens entre la ville et la Loire,
- un programme ambitieux de réaménagement d'espaces publics pour traiter une frange végétale au Sud des voies ferrées et visant à faire évoluer le caractère trop routier du secteur Ronsard (passer d'un aménagement de rond-point à celui d'une véritable place urbaine),
- l'accueil de nouvelles fonctions urbaines participant à organiser et architecturer la nouvelle place urbaine.





Ce croquis constitue à titre illustratif, un exemple de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être l'aménagement du secteur Ronsard : le positionnement des bâtiments constitue ici un élément majeur pour architecturer une véritable place urbaine.



3.5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE À URBANISER

LE SITE DE HAUSSEPIED (classement : 1AU)

L'objectif est de développer le dernier grand quartier de la ville en s'attachant à aménager un espace de grande qualité en termes de formes urbaines, d'espaces publics, de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

Il s'étendra sur environ 20 hectares. Le programme est à dominante d'habitat, mais pourra également comporter des équipements (EHPAD...), et le cas échéant des commerces et des services. L'ensemble se réalisera par tranches successives à un horizon de plus de 10 ans.

Une partie seulement du site est immédiatement ouverte à l'urbanisation (1AU), le reste des terrains devant faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision simplifiée pour devenir constructibles.

Les principes d'aménagement retenus sont destinés à mettre en œuvre un projet ambitieux tout en recherchant la meilleure inscription dans un site de qualité.

✚ Prendre en compte la sensibilité du site

Le site de projet s'inscrit dans un contexte géographique et paysagé particulier avec des éléments identitaires à prendre en compte : une ligne de crête puis déclivité en direction du Nord, la covisibilité avec le val de la Loire et un cadre rural.

C'est pourquoi la limite constructible Sud a été calée de manière à rester suffisamment loin du rebord du plateau.

Par ailleurs ce contexte particulier justifie :

- un traitement particulier pour gérer les franges de l'opération (frange ligérienne et franges rurales),
- de composer avec la topographie,
- de s'appuyer sur les éléments végétaux environnant pour composer le projet.

✚ Organiser et gérer les déplacements

Le développement du quartier repose sur des principes simples permettant :

La diversité des modes de déplacement

La hiérarchie de voirie proposée permet une desserte par les circulations douces de chaque tranche d'opération et inscrit le chemin de l'Aulnay comme axe structurant des déplacements à vitesse lente. Le fait également de proposer un large espace public en cœur d'opération accessible à tous les modes et bénéficiant d'un traitement particulier, doit être de nature à pacifier les espaces communs et permettre l'expression de chaque mode de déplacement.

L'articulation avec la trame urbaine existante

L'urbanisation et la lisibilité de l'organisation urbaine du plateau reposent principalement sur l'avenue des Mistrais qui a trouvé sa prolongation Est dans le cadre de la réalisation de l'opération de Haussepied. C'est donc en toute logique que les OAP s'appuient également sur cet axe structurant Est-Ouest qui constitue une liaison inter-quartier qui pourra à terme trouver son débouché dans la vallée par le hameau de la Mulotière.

✚ Proposer une variété des formes résidentielles et des typologies architecturales

La réalisation de ce grand quartier est l'occasion de développer une grande diversité des modes d'habitation : maison individuelle, maison individuelle groupée ou en bande, maison à patio, maison superposée, habitat intermédiaire, habitat collectif.

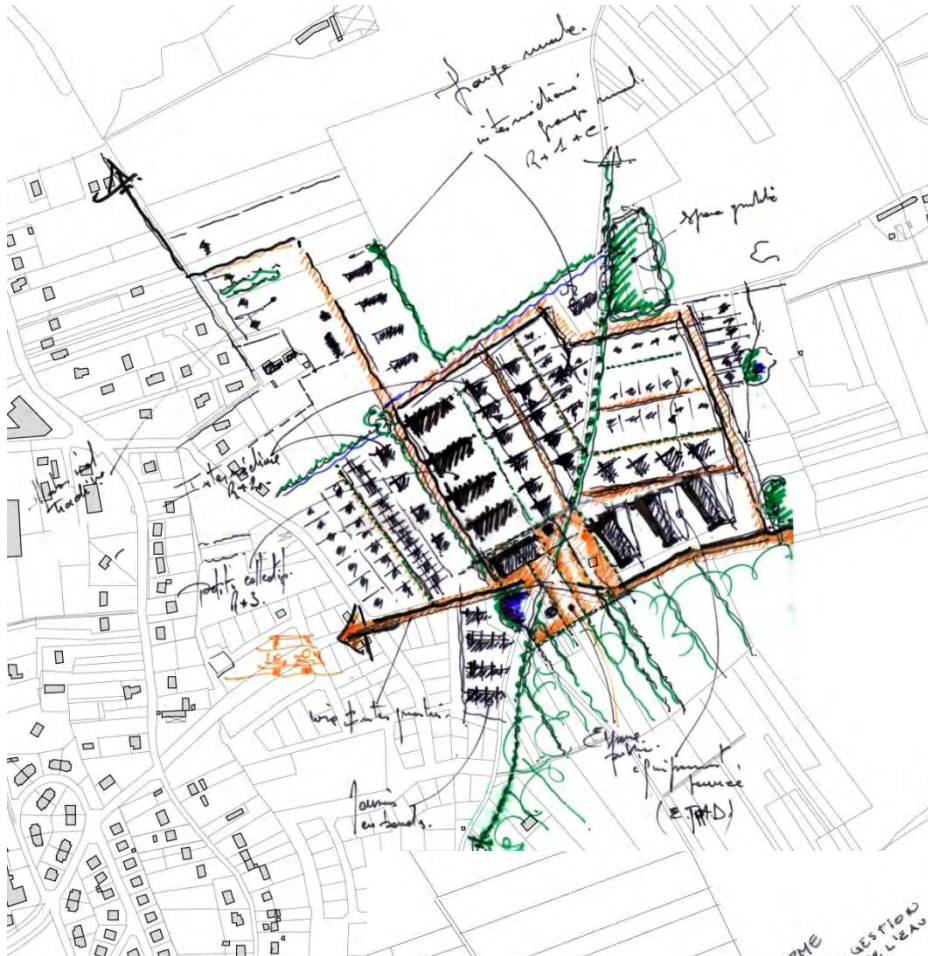
✚ Une composition urbaine

Les caractéristiques du site guident la composition urbaine :

- la taille de l'opération invite à développer un cœur de quartier avec tous ces ingrédients notamment en termes d'intensité et de diversité urbaine. Ce cœur de quartier est localisé en ligne de crête pour bénéficier

de la topographie sans pour autant constituer un point d'appel dans le grand paysage, ce qui nécessite une approche très sensible dans la partie de construction,

- la prise en compte des caractéristiques bâties des quartiers existants et le contexte rural justifient les modulations de densité et de formes urbaines au fur et à mesure de l'éloignement du cœur de quartier.



Ces deux croquis constituent, à titre illustratif, deux exemples de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être le futur quartier de Clémortier

L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS (classement : 1AUx)

L'extension de la zone d'activités est destinée à satisfaire les demandes d'implantation d'activités à dominante artisanale. Le site retenu s'inscrit en continuité Est de la zone industrielle de la Brémonière.








Les OAP visent donc à proposer une organisation urbaine :

- permettant un découpage parcellaire cohérent au regard des activités susceptibles d'être accueillies (des parcelles de 1000m²) mais pouvant aller au-delà,
- gérant la desserte à partir de la ZI existante,
- avec une localisation et une implantation qui limitent les impacts par rapport au vallon de la RD57 qui constitue un axe d'entrée de ville dont il convient de préserver l'intégrité.

En ce sens les OAP demandent un traitement particulier de la rive Ouest du secteur afin de renforcer la ligne de haies existantes et masquer les constructions futures.

"Cet aménagement végétal d'une profondeur minimale de 20 mètres est destiné à créer un véritable masque pour limiter la perception des futurs éléments bâtis depuis la RD57 et conserver ainsi la lecture d'une entité naturelle formée par le fond de vallon et ses abords."



-  Périmètre d'extension
-  Epaississement et renforcement de l'espace végétal boisé
-  Conservation des éléments boisés (haies, massifs...)
-  Valorisation des cheminements piétons
-  Voie de desserte existante
-  Organisation de la desserte en continuité du réseau existant
-  Élément bâti à valoriser

4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les servitudes particulières sont des outils réglementaires du PLU reportés dans les documents graphiques.

4.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le code de l'urbanisme (articles L.123-1-8° et R.123-11) permet de fixer des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Une liste de ces emplacements réservés figure en annexe avec leur destination et leur bénéficiaire.

Les emplacements réservés, sont figurés au document graphique par une trame et répertoriés par un numéro de référence.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés, maintenus ou créés dans le PLU de Langeais, sont principalement liés à la voirie (élargissement, création, aménagement d'accès).

Ils peuvent être répartis en quatre catégories : les emplacements réservés pour les liaisons douces, pour adapter le réseau de voiries, pour les espaces verts et les autres emplacements réservés pour les projets d'intérêt général.

✚ Les emplacements réservés pour élargir les voies et carrefours

La ville de Langeais dispose d'un réseau de voiries important qui nécessite divers travaux afin d'organiser au mieux les déplacements et d'améliorer la sécurité des usagers ou gérer le stationnement.

ER N°6 : Elargissement d'une section du chemin rural n°36 au lieudit Travail Coquin, afin d'améliorer la desserte de la zone 1AUL, sur le plateau.

ER N°2 : Elargissement et aménagement (espace vert, stationnement) du carrefour entre la RD15 et la voie communale n°301 au cœur du village de la Rouchouze.

✚ Les emplacements réservés pour les liaisons douces (piétons, vélos)

L'un des objectifs du PADD est de développer de nouvelles formes de mobilité valorisant les déplacements doux en s'appuyant, prolongeant, et créant de nouvelles infrastructures.

En conséquence, deux emplacements réservés sont inscrits :

ER N°7 : pour renforcer les conditions de sécurité routière, améliorer le cadre de vie de ses habitants, promouvoir la promenade à pied ou à bicyclette, et offrir des solutions alternatives à la voiture, la commune souhaite créer une liaison piétonne reliant le secteur des Coudraies (et plus globalement le plateau Nord) à la vallée de la Roumer (rue Mortvousêtes).

ER N°8 : pour assurer une continuité piétonne dans le secteur des Beauvais entre deux cheminements (CR23 et CR65) permettant de rétablir une circulation entre les secteurs de Bresne et de la Raguenière.

✚ Les emplacements réservés pour création de voies nouvelles

ER N°1 : Création d'une nouvelle voie entre la rue Joachim du Bellay et la rue Honoré de Balzac afin de désengorger la rue Anne de Bretagne et de permettre la poursuite des processus de densification urbaine sur le flanc Sud du centre-ville (tout en prenant en compte le risque d'inondation). Cette voie s'inscrit dans la poursuite des aménagements des espaces publics. Elle prendra en compte et unifiera le réseau de cheminements piétons et cyclables de part et d'autre de la voie ferrée.

ER N°3 et 4 : création à terme d'une nouvelle voie de desserte du plateau connectée à la RD952. Cette future voie dont la réalisation pourra intervenir dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU empruntera la VC20 et traversera le hameau de la Muloitière.

Les emplacements réservés pour la création d'un nouvel accès

ER N°5 : Création d'un accès à la zone 1AUx à partir de la zone UX existante. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les caractéristiques de la voie de desserte de la future zone d'activités à dominante artisanale.

4.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La présence des espaces boisés constitue une des caractéristiques identitaires fortes de la commune. Bois et landes s'étendent sur plus de la moitié du territoire communal. Ils forment un vaste massif forestier couvrant une grande partie Nord de la commune. La forêt est également présente à l'Ouest du bourg sur la rive Sud de la Roumer.

La préservation de la couverture boisée reste un objectif majeur dans la politique d'aménagement du territoire communal rappelé dans l'axe 2 du : COMPOSER AVEC LE SOCLE AGRONATUREL

"Langeais dispose d'atouts majeurs à travers ses "valeurs naturelles" : qualité des sites et des paysages notamment liée à la topographie et aux grands plateaux boisés coupés de vallons, espaces agricoles et sylvicoles. L'ensemble contribue à marquer fortement l'identité du territoire et constitue un cadre porteur pour l'expression de la biodiversité et de la ruralité.

La volonté communale est de conforter ce socle agronaturel dans le cadre d'une politique d'aménagement respectueuse qui prenne en compte la qualité et la spécificité des sites".

C'est donc dans cette perspective que la ville a souhaité maintenir les dispositions de l'article L.130-1 déjà présentées dans les précédents plans d'occupations des sols (POS) pour protéger la destination des sols.

Suivant l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés : les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au niveau des documents graphiques du PLU, plusieurs sites, de tailles diverses sont répertoriés en espaces boisés classés. Cela concerne :

- les grands espaces boisés du plateau qui couvrent une grande partie du site à l'exception des clairières bâties, des fonds de vallon et des terres agricoles,
- les espaces arborés localisés à l'aplomb du centre-ville, en rebord du plateau. Constituant un filtre végétal, ils permettent d'intégrer les lotissements construits au Sud de l'avenue des Mistrais,
- la tête de coteau de part et d'autre du centre-ville. La couverture végétale participe à la diversité des séquences paysagères du Val de Loire.

Pour rappel et comme le montre la carte ci-après, de nombreux espaces boisés sont couverts par un plan simple de gestion.

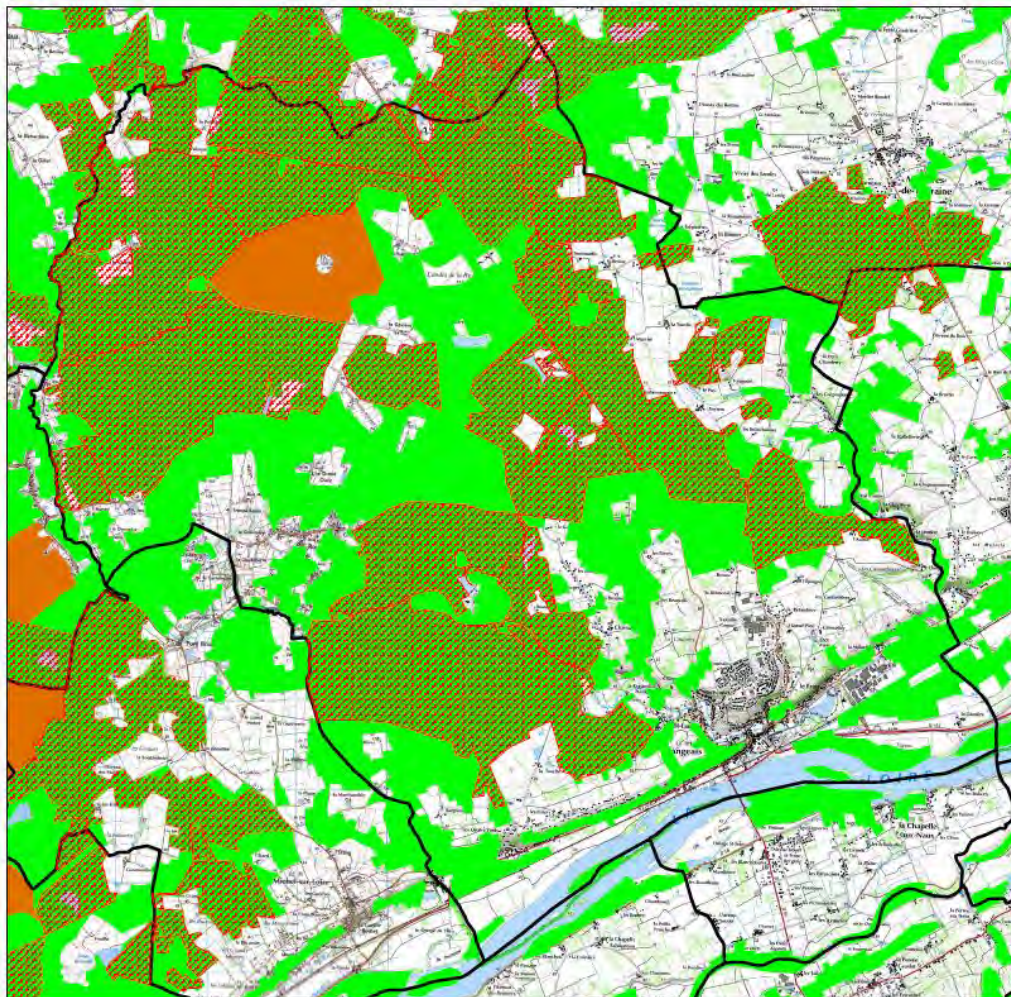
Le PSG est une garantie de gestion durable au titre du code forestier.

Son agrément dispense au titre du code forestier et de l'urbanisme (cas des espaces boisés classés) de déposer des demandes de coupes à partir du moment où elles ont été programmées et agréées par le CRPF.



FORET : Type de propriété et suivi administratif Commune de LANGEAIS

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

TYPE DE PROPRIETE

- COMMUNAL
- DOMANIAL
- PRIVE

▨ Plan simple de gestion



ISSUE : IGN/IFC/2015
MISE A JOUR : 01/07/2015



4.3. L'ARTICLE L.123-1-5 7°

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

N° de Parcelles		Description du site	Objectifs	Dispositions réglementaires
Zone 1AUx Parcelles AP n°0125, 0126, 0147, 0148, 0409		<p>Il s'agit d'un site localisé aux abords du fond de vallon de la RD57. Il constitue la limite Est de l'extension de la zone d'activités et englobe une ligne de haie existante.</p>	<p>L'objectif est de garder intact la qualité naturelle paysagère et la qualité du fond de vallon d'une part en renforçant le réseau de haie et d'autre part en limitant strictement les possibilités d'aménagement dans les espaces référencés.</p>	<p>Dans les espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme seuls sont autorisés les aménagements légers liés à la réalisation de liaisons douces. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme les plantations devront s'inspirer des essences constitutives de la haie présente en limite Ouest de zone.</p>
Zone UH Parcelles AZ n° 0097, 0178, 0183 0213, 0214, 0216, 0217, 0225, 0228, 0229 0231, 0233, 0234, 0235, 0236, 0241, 0247, 0248 0250		<p>Il s'agit d'un site localisé en tête de coteau dans la partie Est du hameau des Liziers. Il s'inscrit en covisibilité avec le val et le plateau opposé. Toutes les constructions existantes ou à venir constituent des points d'appel dans le paysage qu'il est nécessaire de maîtriser.</p>	<p>L'objectif est de ne pas apporter de nouvelles perturbations paysagères en tête de coteau par l'apport de nouvelles constructions à fort impact. Par ailleurs le développement à terme d'une trame végétale devrait permettre à terme l'intégration des constructions existantes.</p>	<p>Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seuls sont autorisés les piscines et les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à conditions d'être accompagnées d'un programme de plantations susceptible de limiter leurs impacts visuels en covisibilité de plateau à plateau et de vallée à plateau. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, les plantations destinées à limiter l'impact visuel des constructions devront impérativement être choisies dans le registre des essences ligériennes.</p>

CHAPITRE 3

L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. HISTORIQUE DES PROCÉDURES

Depuis son élaboration, le POS a fait l'objet de quatre procédures de révision, le passage du POS au PLU constituant la dernière étape.

1.1. LES OBJECTIFS ET LES AXES DE PROJET DU POS

Le projet du POS reposait sur les objectifs et axes de projet suivants (source : extrait du rapport de présentation du POS approuvé) :

RETROUVER UNE VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE

L'objectif était d'atteindre le seuil des 4.500 habitants.

RESTRUCTURER LE CENTRE-VILLE

- Renforcer l'armature urbaine du centre par des opérations de densification de la trame bâtie en développant des programmes d'habitat de type "maison de ville" ou de petits immeubles collectifs susceptibles de capter de jeunes ménages et d'assurer par là-même un renouvellement de population.
- Relancer l'activité commerciale et artisanale par des actions de rénovation et de traitement de l'espace public telles que :
 - la création de nouveaux espaces de stationnement,
 - l'amélioration de la sécurité du piéton : élargissement des trottoirs, signalétique, amélioration du confort du consommateur : embellissement des façades, aides à la rénovation des vitrines, éclairage public, ...
- Traiter l'entrée Ouest de la ville

LA GESTION URBAINE DU PLATEAU

Assurer le développement communal dans un cadre spatial maîtrisé :

Cela implique de reconsidérer les options antérieures visant à développer massivement l'urbanisation sur le plateau. Il s'agit de tendre vers un vocabulaire urbain prenant en compte les lignes directrices du paysage (talweg, ligne de crête, limite boisée...).

A court terme

L'urbanisation de la zone 1NAb "Haussepied"

Deux principes d'aménagement :

- Structurer le quartier autour d'un espace public majeur

Ce secteur s'organisera de part et d'autre d'un axe principal nommé le "mail central". Il figure en emplacement réservé au bénéfice de la commune dans le plan de zonage n° 1.

- Gérer un quartier d'extension du centre-ville

A long terme

En fonction de la réalisation des nouvelles infrastructures, la zone NA "Haussepied" permettra de poursuivre, le développement urbain en continuité de la zone 1NA existante (zone destinée à l'habitat).

LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION DES HAMEAUX

L'objectif était d'éviter le mitage de l'espace rural en reconsidérant les possibilités de développement des hameaux.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

L'objectif était de protéger et informer des risques naturels (inondations et mouvements de terrain) par des dispositions réglementaires adaptées et par là-même assurer la compatibilité du POS avec le Projet d'Intérêt Général (PIG) de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation :

Concernant le risque d'inondations

Des modifications de zonage sont intervenues pour reclasser en zone naturelle de protection les sites exposés. Cela concerne principalement :

- le hameau de Planchoury (initialement classé en zone NB),
- la partie du territoire communal localisée au Sud de la voie ferrée (initialement classée en UAb et NA),
- l'extension initialement prévue du parc d'activités des "Nonains".

Par ailleurs les documents graphiques ont fait apparaître deux secteurs dans le centre-ville correspondant aux différents niveaux d'aléas (UAI1 et UAI2) avec des COS et des emprises au sol limités.

Concernant le risque de mouvements de terrain

Tel que précisé dans le diagnostic, certains périmètres sont soumis à des risques de mouvements de terrain nécessitant des mesures de prévention, tel que prévu à l'article 1 du règlement des zones UA et UB.

1.2. UN SECOND PLU QUI CONFIRME ET PROLONGE LES OPTIONS DU POS

Le présent PLU s'inscrit et prolonge les options du POS approuvé tout en développant les thématiques suivantes :

- poursuite de la démarche qualitative de développement avec l'insertion d'orientations d'aménagement concernant le front de Loire patrimoine mondial de l'Unesco,
- confirmation du plateau Est comme espace préférentiel de développement avec développement des capacités d'accueil **afin de renforcer le statut de Langeais de pôle de développement du Nord-Ouest de la Touraine,**
- renforcement de la protection du terroir avec une redéfinition des zones naturelles et agricoles avec création de secteurs afin d'encadrer les évolutions bâties,
- prise en compte de la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques naturels avec notamment la prise en compte des dispositions du PPRI et la redéfinition de la constructibilité à l'entrée Ouest de la ville (place Barème).

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE

2.1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Tel que présenté dans le paragraphe 1 (explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) l'évolution entre le POS et le PLU n'est pas liée à un changement radical des options et de la stratégie d'aménagement, mais à une modification de l'échelle du projet compte tenu du statut et de la responsabilité territoriale que doit exercer le bi pôle Langeais/Cinq-Mars-la-Pile au sein du territoire du Nord-Ouest de la Touraine.

Parce que la ville polarise un large territoire entre le centre de l'agglomération et l'Ouest du département en termes de fonctions urbaines (habitat, équipements, activités), elle reste naturellement un lieu d'accueil privilégié des nouveaux ménages et doit, à ce titre, mettre en cohérence cette ambition et son dispositif "droit des sols " (augmenter ses capacités d'accueil).

2.2. LE CONTEXTE LÉGISLATIF : LOIS SRU ET URBANISME ET HABITAT (UH), GRENELLE

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le **projet**. **Le passage du POS au PLU marque donc** une évolution forte d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois SRU et UH donnent également de meilleurs outils afin d'appréhender la problématique du renouvellement urbain. Les lois Grenelle donnent également un cadre pour la maîtrise de la consommation d'espace et une meilleure prise en compte des thématiques environnementales.

C'est pourquoi, la ville dans son dossier de PLU utilise "**les orientations d'aménagement et de programmation**" qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration particulière.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification.

3.1. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. **Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.**

La nouvelle nomenclature

La zone 1NA du POS est devenue zones 1AU.

La zones NA du POS est devenue zones 2AU.

Les zones NC du POS sont devenues zones A.

Les zones NB du POS ont été supprimées.

Les zones ND du POS sont devenues zones N.

L'évolution de la structure

Le POS avait défini quatre grandes familles de zones urbaines : UA (centre-ville), UB (les quartiers) UX (les sites d'activités).

Le PLU affine et complète ce découpage en créant deux zones complémentaires :

- **la zone UE devient une zone d'équipements ou d'activités d'intérêt collectif,**
- **la zone UH** regroupe les secteurs urbanisés en dehors de l'agglomération.

Les modifications du zonage

ZONE UA

La zone UA a fait l'objet d'un découpage plus fin en secteur afin de prendre en compte les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

La zone UA a été étendue pour englober la place Barème. Le règlement graphique délimite la zone d'implantation des constructions.

Zone UB

À l'intérieur de la zone UB, un secteur UBa a été créé afin de prendre en compte les constructions à dominante d'habitat individuel d'une hauteur moindre par rapport notamment à l'habitat collectif existant dans la zone UB.

Par ailleurs les contours de la zones UB ont évolué notamment pour intégrer l'opération de Haussepied (initialement inscrit en zone 1NAb) et l'opération réalisée dans la continuité dans l'allée des Saules (initialement inscrit en zone 1NAa).

Zone UE

La zone UE correspond aux équipements ou activités d'intérêt collectif à dominante de sports et de loisirs. Elle bénéficie d'une affectation spécifique et ciblée, ce qui justifie la création d'une zone et d'un règlement dédiés.

Cette zone figurait en UB dans le plan d'occupation des sols (POS).

Zone UH

L'analyse de la trame bâtie a conduit à créer une zone urbaine complémentaire UH, correspondant globalement aux zones à dominante d'habitat de taille relativement importante et localisées en dehors du centre-ville et de ses extensions sur le plateau. Ce changement de nomenclature s'est accompagné d'une redéfinition de l'enveloppe urbaine des hameaux avec dans certains cas une réduction des possibilités de construction.

Les Liziers

Initialement classées en zone UBb dans le précédent document d'urbanisme, une correction des limites a été apportée avec la réduction du périmètre constructible au Nord du chemin des Quatre Vents afin d'éviter la dispersion de l'habitat au sein de l'espace agricole.

La Rouchouze

Le village de la Rouchouze initialement classé en zone UAa pour la partie centrale et NB pour la partie Ouest est reclassé en zone UH avec plusieurs corrections de zonage :

- la zone NA d'urbanisation future inscrite à l'Est du CR70 a été supprimée compte tenu de la volonté de ne pas augmenter l'emprise spatiale du hameau. Les terrains son reclassés en zone A,
- La zone 1NAa a été supprimée et l'activité existante reclassée dans un secteur dédié (UXa) autorisant l'accueil et l'extension des activités à dominante artisanale. Par ailleurs la partie Ouest de la zone 1NA a été reclassée en zone A,
- au Nord de la VC15, une partie des parcelles riveraines de la voie ont été reclassées en zone N afin de préserver la perception du fond de vallon,
- la parcelle directement localisée à proximité de la salle des fêtes communale est rendue inconstructible compte tenu de sa proximité avec un équipement potentiellement bruyant.

Charsay

Les limites constructibles ont été redéfinies à la marge pour permettre l'adjonction de quelques constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

- au Nord de l'allée du Bois,
- au Sud-Ouest de la route de Charsay.

ZONE UX

Secteur UXi3

Au sein de la zone d'activités des Nonains, le périmètre constructible a été réduit dans sa partie Sud-Est afin de prendre en compte les dispositions du PPRI (cet espace étant répertorié en zone A inconstructible du PPRI).

Secteur UXa

Une partie du secteur UXa (secteur non équipé) inscrite au POS est reclassée en zone 1AUx avec extension de son périmètre au Sud afin de développer un espace d'accueil pour les activités économiques à dominante artisanale.

ZONE 1AU

Le PLU inscrit une nouvelle zone à urbaniser 1AU, sur le plateau Est, dans le prolongement de l'opération de Haussepied afin de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages à partir d'une offre de logements diversifiés.

La partie Ouest du site figurait déjà en urbanisation future dans le POS. Le reste de la surface de la zone 1AU s'établit sur des terrains initialement classés en zone agricole (NC) au lieu-dit Clémortier.

1AUL

Une zone 1AUL est créée afin de renforcer l'offre en équipements d'intérêt collectif (salle polyvalente notamment).

Le périmètre de la zone 1AUL se substitue à l'ancien secteur NDa du POS avec néanmoins deux modifications de périmètre :

- extension à l'Ouest,
- réduction au Nord en direction de la zone d'activités.

Zone 2AU

Afin de renforcer à moyen et long terme, ses capacités de développement, la ville a délimité une nouvelle zone à urbaniser (2AU) soumise à une procédure de modification ou révision du PLU.

Elle se situe sur le plateau Est de la commune au lieu-dit Clémortier.

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipements et autres activités urbaines compatibles constituant la deuxième tranche du futur quartier de Clémortier.

ZONE A

Afin de mettre en cohérence zonage et occupation du sol, la partie Est de la plaine inondable a été reclassée en zone Ai (zone ND dans le POS). Cette évolution permet également de marquer la volonté de donner un véritable statut aux zones agricoles périurbaines.

Par ailleurs, à l'intérieur de la zone agricole la création de secteurs est destinée, en fonction des cas, à assurer la protection du terroir ou permettre l'extension des bâtiments et des activités existantes au sein des espaces cultivés. **Ont ainsi été créés les secteurs suivants :**

Le secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions (en extension pour l'habitat) peuvent être autorisées (classé initialement en NC ou ND au POS).

Le secteur Ah1 de taille et de capacité d'accueil limitées admet les constructions nouvelles (classé initialement en NB et NC au POS).

Le secteur Ahi : Il correspond au hameau de la Daudère localisé au sein de l'espace agricole et répertorié dans la partie du val inondable classée en aléa fort (classé initialement en NDi au POS).

Le secteur Ahl : il admet des constructions liées au fonctionnement des activités équestres existantes (classé initialement en NDa au POS).

Le secteur Ai qui correspond à un espace agricole situé dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

Le secteur Ap : qui correspond aux espaces agricoles qui bénéficient d'une protection forte en raison de sa sensibilité paysagère (classé initialement en NC ou ND au POS).

Cette évolution s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article Extrait de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme :

"...Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..."

Zone N

La structure de la zone naturelle de protection a été totalement remaniée avec :

- **suppression des secteurs NDa,**

- **réduction importante des périmètres de carrière,** notamment au sein **du site Natura 2000** "complexe du Changeon et de la Roumer" afin de maintenir en bon état de conservation un habitat d'intérêt européen (landes fraîches à bruyères ciliée).

Par ailleurs les éléments bâtis existant au sein de l'espace naturel ont été délimités et sont répertoriés en fonction de leurs caractéristiques dans les secteurs suivants :

Le secteur Nc : secteur soumis à protection, admettant des carrières.

Le secteur Ne : secteur admettant des installations, ouvrages et bâtiments d'intérêt public ou collectif (classé initialement en ND au POS)

Le secteur Nla : *secteur admettant* des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, de loisirs (classé initialement en NDa au POS).

Le secteur Ni : secteur admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme (classé initialement en NCx au POS).

Le secteur Nli : soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs (classé initialement en NDia au POS).

Le secteur Ni : secteur de protection des sites des milieux naturels et paysages soumis à risque d'inondation d'aléas moyen à fort (classé initialement NDi au POS).

Le secteur Ni4 : secteur de protection stricte des sites patrimoniaux et des milieux naturels et paysages soumis à risque d'inondation selon un aléa très fort (classé initialement NDi au POS).

Cette évolution s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article Extrait de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme :

"...Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..."

3.2. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Le règlement a été remanié dans son ensemble. Au delà des modifications de la nomenclature les évolutions sur le fond des règles portent principalement sur les domaines suivants :

Article 2

En zone UA l'article 2 a été complété pour tenir compte du PPRI.

Article 5

Dans la zone UB, les conditions de surface ont été supprimées afin d'encourager le renforcement de la structure urbaine.

Une surface minimale est requise uniquement dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Article 6

Une souplesse a été introduite dans la zone UB avec possibilité de s'implanter à l'alignement.

Cette disposition favorise l'évolution de la forme urbaine et de la densité. Cette règle est identique dans la zone 1AU.

Article 7

Dans toutes les zones du PLU, afin de faciliter l'instruction, la règle a été légèrement modifiée notamment pour introduire une souplesse dans la gestion des annexes (possibilité d'abaisser le retrait à 0,5 mètre des limites séparatives).

Article 9

Dans les zones et secteurs soumis aux risques d'inondation, la réglementation a évolué en fonction de celle édictée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

La règle d'emprise au sol est introduite en zone UB afin de préserver une cohérence dans le rapport bâti/non bâti.

La règle est modulée dans la zone UH en fonction de la taille des parcelles.

Article 10

Les hauteurs ont été adaptées en fonction du contexte bâti et au cadre paysagé concernant la zone 1AU.

Elles sont principalement exprimées en niveau.

En zone UB, la hauteur maximale des constructions est portée à R+3+C afin de favoriser l'intensité urbaine, le long de l'avenue des Mistras, et sur le site de l'EPAHD.

Article 11

L'article 11 a été simplifié et allégé.

Cette évolution est destinée à permettre l'expression de typologies architecturales nouvelles, notamment dans les futures opérations d'habitat.

La règle des clôtures a été reformulée.

Les exigences concernant la réhabilitation et l'extension des bâtiments anciens ont été précisées.

ARTICLE 14 COS

Le COS est supprimé à l'exception de la zone UA compte tenu de l'application du PPRI.

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU

4.1. LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
UA UAa UAi1 UAi1a UAi2b UAi	9,1 11 1,9 18,42 6,82 9,9		<p>Prescriptions et zonages différenciés en fonction de l'application des dispositions du PPRI.</p> <p>Cela concerne principalement l'article 2 de l'article 9 (emprise au sol) et du COS (article 14) du règlement d'urbanisme : modulation de la règle en fonction du niveau d'aléa.</p> <p>La règle concernant la hauteur des bâtiments est exprimée en niveaux.</p>	<p>Prise en compte du risque d'inondation (plan de prévention des risques d'inondation).</p> <p>Certains périmètres font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (place Barème, secteur Ronsard).</p> <p>Le préambule de la zone indique la présence de risques de mouvements de terrain.</p>
UB UBa	21,8 39,5	UB-1NAb UB-1NAb	<p>Instauration de la règle d'emprise au sol.</p> <p>Disparition de la règle des conditions de surface (art 5).</p> <p>Suppression du COS.</p> <p>Création d'un secteur UBa.</p> <p>Augmentation de la hauteur maximale autorisée des constructions dans la zone UB.</p>	<p>Le secteur UBa correspond aux opérations d'habitat individuel et présente des hauteurs de constructions autorisées inférieures à la zone UB.</p>
UH	72	UA, UAb, UBb, NB	<p>Établissement d'une règle commune pour les hameaux classés dans des zones différentes dans le POS.</p> <p>Réduction de l'enveloppe urbaine dans les hameaux des Liziers et de la Rouchouze.</p>	<p>La zone UH regroupe les hameaux de Charsay, la Rouchouze, les Liziers et la Mulotière.</p>

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
UL	24,53	UB	Instauration de la zone UL dans le PLU.	Ces sites sont dédiés à des activités ou des équipements d'intérêt collectif dans des domaines divers : sportif, sanitaire, culturel.
UX UXa UXb UXi3	16,2 5,8 0,8 17,6	UC 1NAI-UCi2-	Adaptation de la réglementation en fonction de la dominante d'activités souhaitées. Reclassement en zone 1Aux d'une partie du secteur UXa non équipé Création d'un secteur UXb admettant des équipements d'intérêt collectif et des logements qui leurs sont associés. Suppression du secteur UXi3 répertorié en A inconstructible du PPRI.	Prise en compte du risque d'inondation (plan de prévention des risques d'inondation).

4.2. LES ZONES À URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
ZONES A URBANISER ET DESTINÉES A UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MIXTE				
1AU	12,4	NA/NC	<p>Les zones à urbaniser sont soumises à des conditions particulières d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.</p> <p>Suppression du COS.</p> <p>La zone 2AU est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.</p>	<p>- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser).</p> <p>- Les zones 1AU et 2AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinés à cadrer les aménagements futurs.</p>
2AU	9,1	NC		
ZONES A URBANISER D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE				
1AUL	5,1	NC/NDa	<p>Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique.</p>	<p>- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "Na" en zones "AU" (à urbaniser).</p> <p>- Création d'une zone d'activités à dominante d'activités artisanale.</p>
1AUx	6,6	UXa, NC		

4.3. LES ZONES AGRICOLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
A	520,8		<p>Au sein de la zone A, la création de secteurs est destinée en fonction des cas à assurer la protection du terroir ou permettre l'extension des bâtiments et des activités existantes au sein des espaces cultivés.</p> <p>-Création d'un secteur agricole protégé en raison de la sensibilité des paysages.</p>	<p>- Elargissement de la zone agricole à la varenne inondable</p> <p>- Création d'un secteur agricole protégé</p> <p>- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NC" en zones "A"</p>
Ah	12,9			
Ah1	3,2			
Ah1	2,6			
Ai	77			
Ap	173			

4.4. LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
N	4482,4		<p>Les éléments bâtis existant au sein de l'espace naturel ont été délimités et sont répertoriés en fonction de leurs caractéristiques.</p> <p>Les règles d'emprise au sol (Art 9) et de hauteur (Art 10) permettent d'encadrer la densité.</p>	<p>- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "ND" en zones "N"</p> <p>L'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme : "...Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..."</p>
Nc	28,6			
Ne	0,7			
Nh	38,9			
Nhi	1,6			
NI	6,2			
Nli	20,2			
Ni	125,9			
Ni4	274,4			

5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU POS SUPPRIMÉS

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°1 Emprise de l'autoroute A85	L'autoroute a été réalisée et ouverte à la circulation
N°2 Voie piétonne le long de la Roumer-rive droite-Les Culeveaux	Abandonnée
N°3 Voie nouvelle dans la zone 1NAb dans le prolongement de la rue des Mistrais	La voie a été réalisée dans le cadre de l'aménagement du quartier de Haussepied
N°4 Élargissement du chemin de Hausse Pied	Réalisé
N°6 Élargissement de la RD15 à l'entrée Est de la Rouchouze	Réalisé
N°8 Réalisation d'un système d'assainissement collectif à la Rouchouze	Le projet est abandonné. Le village sera directement raccordé à la station d'épuration de Langeais après réalisation d'une canalisation de transfert.

5.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU POS MAINTENUS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°1 Création d'une voie reliant les rues du Bellay et Honoré de Balzac (voirie, stationnement, espace vert)	Compléter le maillage de voirie à l'intérieur de la ville. Mieux gérer et répartir les déplacements
N°2 Élargissement et traitement du carrefour de la Rouchouze	Sécuriser le carrefour et procéder à son traitement paysagé

5.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CRÉÉS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°3 Création d'une voie nouvelle sur le plateau (section plateau)	Compléter le réseau de voirie Organiser à terme une nouvelle desserte du plateau
N°4 Création d'une voie nouvelle d'accès au plateau (section coteau)	Compléter le réseau de voirie Organiser à terme une nouvelle desserte du plateau
N°5 Création d'une voie de desserte de la zone 1Aux depuis la rue Armstrong	Assurer la desserte de la zone d'activités artisanales Compléter le réseau de voirie
N°6 Élargissement du CR26 au lieudit Travaille Coquin	Favoriser l'accès au futur site de la salle polyculturelle.
N°7 Création d'un sentier piéton entre la rue des Coudraies et la rue Mortvousêtes	Compléter les itinéraires de circulations douces Relier le plateau à la vallée de la Roumer
N°8 Création d'une continuité piétonne entre le chemin rural n°68 et le chemin rural n° 65 (secteur des Beauvais)	Compléter les itinéraires de circulations douces

6. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La grande majorité des espaces boisés classés figurant au POS a été reconduit dans le PLU. Les modifications opérées tiennent :

- à l'adaptation de la trame aux abords des voies et chemins,
- à des ajustements ponctuels,
- à la prise en compte de contraintes écologiques.

Concernant ce dernier point, aux lieux-dits "La Soubrossière", "Landes de La Mortière", "Landes de La Billette", "La Monerie" et "Grand Ouzy", la trame des espaces boisés classés a été supprimée afin de permettre l'ouverture des milieux.

Les espaces boisés classés couvrent 3550 hectares de l'espace communal.

CHAPITRE 4 :
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La transformation du POS en PLU conduit à inscrire 29,3 hectares supplémentaires de zone à urbaniser (court et long termes compris). 4,1 hectares figuraient déjà dans le précédent document de planification.

Le tableau ci-après permet de suivre le dispositif mis en place pour assurer le développement urbain de la ville et doter le territoire de la diversité des fonctions habitat, équipements, activités et services en distinguant le dispositif du court et moyen termes : ce qui est urbanisable immédiatement de ce qui est soumis à procédure de modification ou révision du PLU.

1. LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES OUVERTS À L'URBANISATION

LES ESPACES DESTINÉS À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS URBAINES (ÉQUIPEMENTS, SERVICES)

	LIEU-DIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS ET DIFFÉRENTIEL POS/PLU	OCCUPATION DU SOL DOMINANTE	CARACTÉRISTIQUES DU SITE	PROGRAMME ET DENSITÉ (A TITRE INDICATIF)
1	Les Quarts	1AUL	5,1	Equipements d'intérêt collectif	NDa/NC (+5,1)	Friche/espace de loisirs de plein air	Extension urbaine	Construction d'une salle polyvalente. Création d'équipements sportifs.
2	Clémortier	1AU	11,7	Habitat/équipements	NA/NC (+11,7)	Espace agricole/friche	Extension urbaine	Création à terme 1AU et 2AU de 500 logements de typologies variées.
3	Zone d'activités artisanale	1AUx	6,6	Activités économiques à dominante artisanale	1NAe (+6,6)	Espace agricole/friche	Extension urbaine	Possibilité d'accueillir entre 5 et 10 activités à dominante artisanale.

23,4 hectares sont destinés à changer de statut pour permettre à la ville de Langeais de jouer pleinement son rôle de pôle urbain structurant du Nord-Ouest de la Touraine. Ces différents espaces de caractère naturel, agricole ou friche vont porter l'essentiel de la programmation de logements et d'équipements à venir.

Le PLH couvrant la période en cours 2007-2013 prévoit la construction de plus de 470 logements dans le secteur Sud dont fait partie Langeais avec une large proportion destinée au bi pôle Cinq-Mars/Langeais.

La programmation des besoins en logements est à mettre en perspective avec ce que prévoit le SCoT du Nord Ouest de la Touraine.

"La deuxième phase donnera sa pleine mesure au schéma d'organisation spatiale polarisée. Les nouveaux PLH soutiendront de manière volontariste la hiérarchie de la structure urbaine définie par le SCoT". Cette volonté conduira nécessairement à augmenter la part de la production de logements dévolue à la ville de Langeais.

En conséquence, le dispositif du PLU apparaît donc convenablement dimensionné pour absorber une production au moins équivalente à deux PLH, c'est à dire avec dispositif foncier anticipant au minimum les dix prochaines années.

Concernant la production urbaine en renouvellement urbain c'est principalement le déplacement de l'EHPAD qui peut permettre la construction de logements à l'intérieur de la ville constituée.

LES ESPACES DESTINÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

5,1 hectares sont immédiatement ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à créer une zone d'activités à dominante artisanale en extension Est de la ZI existante.

Ce projet répond à une demande clairement identifiée dans le diagnostic et qui n'était pas satisfaite dans le précédent document d'urbanisme.

2. LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES DESTINÉS À L'URBANISATION ET SOUMIS À UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION OU DE RÉVISION DU PLU

LES ESPACES DESTINÉS À L'ACCUEIL D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS URBAINES CONNEXES

La totalité des espaces à urbaniser soumis à procédure de modification ou révision du PLU est liée à des projets de développement à dominante d'habitat et d'activités urbaines connexes.

9,12 hectares sont ainsi prévus pour développer une seconde tranche dans l'urbanisation de la partie Sud/Est du plateau dans le secteur de Clémortier.

Son ouverture à l'urbanisation sera à apprécier notamment au regard du projet de délocalisation de l'EHPAD des Mistrais. Dans cette hypothèse la libération du foncier et sa réaffectation à une production dense de logement devra être prise en compte.

	LIEUDIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS ET DIFFÉRENTIEL POS/PLU	OCCUPATION DU SOL DOMINANTE	CARACTÉRISTIQUES DU SITE	PROGRAMME (A TITRE INDICATIF)
1	Clémortier	2AU	9,12	Habitat et activités urbaines	NC (+5)	Espace agricole/friche	En extension urbaine	Création à terme de 500 logements de typologies variées (zones 1AU et 2AU comprises)

3. SYNTHÈSE

	LIEU-DIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS	DIFFÉRENTIEL POS/PLU
1	Les Quarts	1AUL	5,1	Equipements d'intérêt collectif	NDa/NC	5,1
2	Clémortier (Tranche 1)	1AU	11,7	Habitat/équipements	NA/NC	11,7
3	Zone d'activités artisanale	1AUx	6,6	Activités économiques à dominante artisanale	NC	6,6
4	Clémortier (tranche 2)	2AU	9,1	Habitat et activités urbaines	NC	5,12
Total			32,5			+28,5

Le dispositif foncier du PLU résulte d'une recherche du meilleur équilibre entre :

- la gestion économe du territoire,
- la satisfaction des besoins fonciers liés au statut de pôle de développement de Langeais,
- la prise en compte des spécificités communes et en premier lieu à la qualité de son terroir et son caractère inondable.

En conclusion :

- le passage du POS au PLU aboutit à affecter 23,4 hectares immédiatement urbanisables au profit du développement urbain ce qui correspond à 0,38% du territoire communal,
- le dispositif du PLU au total aboutit à affecter (court et long termes compris) un total de 32,5 hectares au profit du développement urbain ce qui correspond à 0,54% du territoire communal,
- le potentiel de renouvellement urbain est peu important dans la ville basse compte tenue des contraintes d'inondation. Sur le plateau, il repose principalement sur l'hypothèse d'une délocalisation de l'EHPAD des Mistras.
- l'ensemble de l'espace protégé (Zone A et N) représente plus de 90% du territoire communal.

Le suivi et les indicateurs de la consommation d'espace

Dans la partie 4 du rapport de présentation "Évaluation et mise en valeur environnementale"(pages 55 et suivantes), la ville a déterminé plusieurs indicateurs destinés à apprécier la consommation d'espace, dans le cadre de l'application du PLU :

- évolution de l'emprunte urbaine,
- évaluation de la part de la production urbaine en renouvellement urbain (nombre de logements produits...),
- évaluation de la part de la production urbaine en extension urbaine,
- évaluation de la densité des opérations d'habitat.

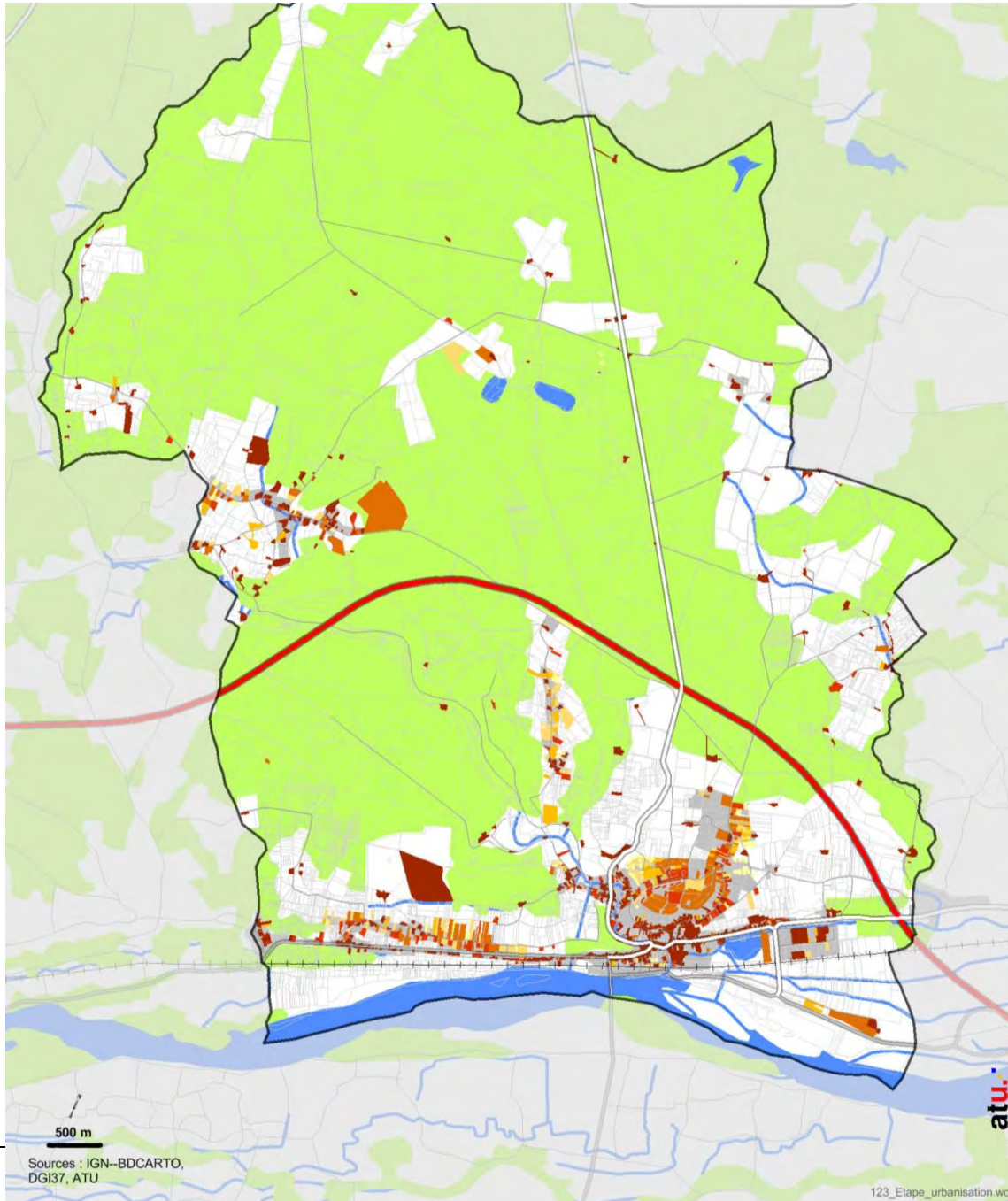
Concernant l'évaluation des résultats de l'application du PLU prévue à l'article L.123-12-1

La ville s'appuiera sur les indicateurs suivants :

- nombre de logements autorisés par an,
- typologie des logements autorisés (logements individuels, collectifs, intermédiaire),
- évolution de nombre de logements locatifs aidés.

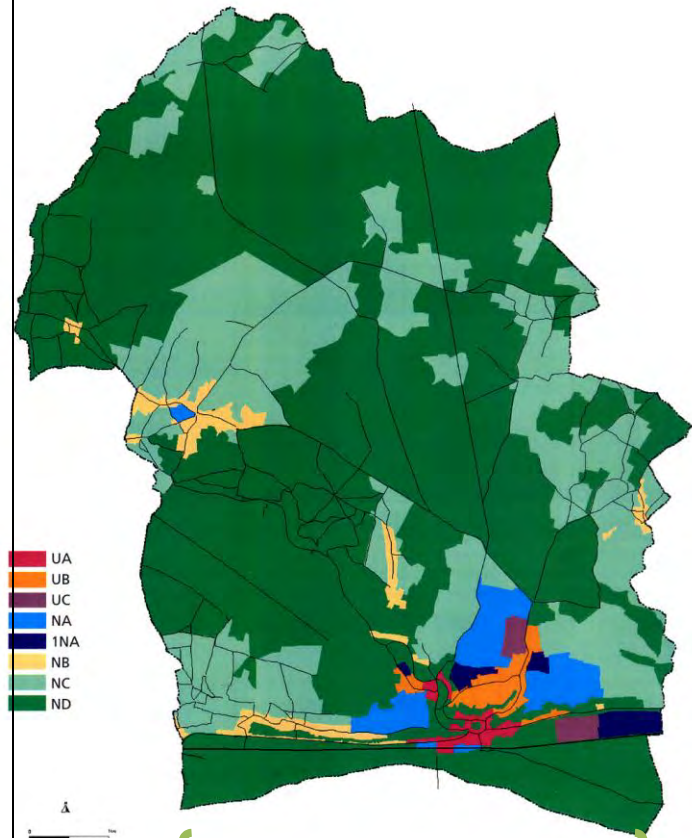
Rappel de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

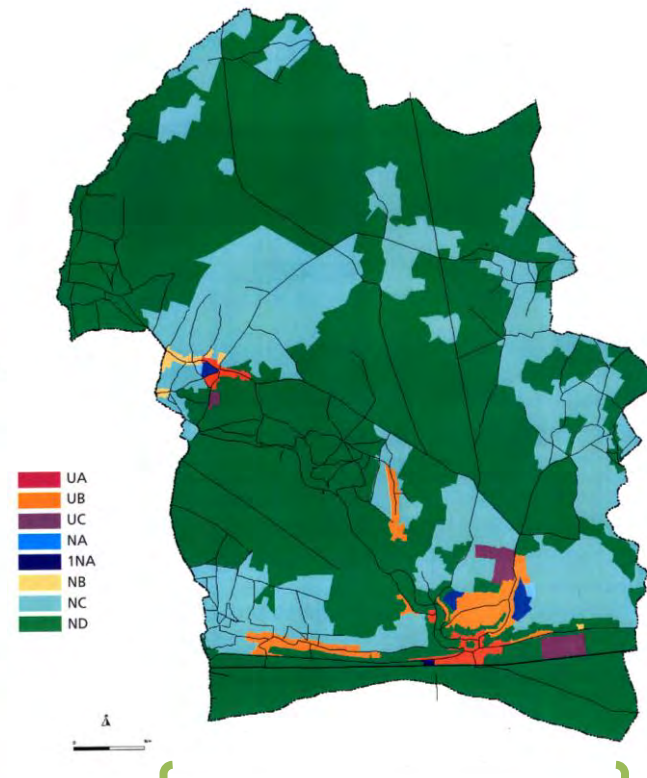


LANGEAIS
Étapes d'urbanisation

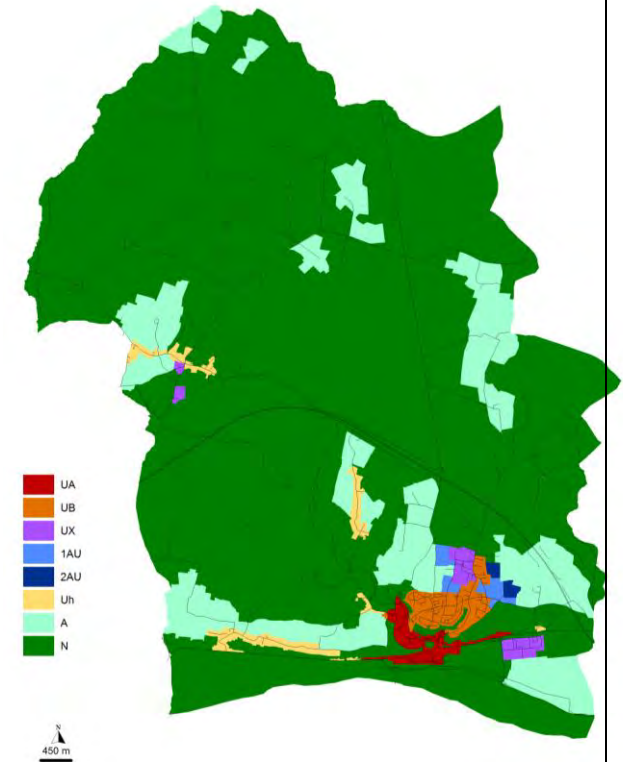




POS initial (avant 1990)



POS révisé et approuvé en 2001



PLU de 2012

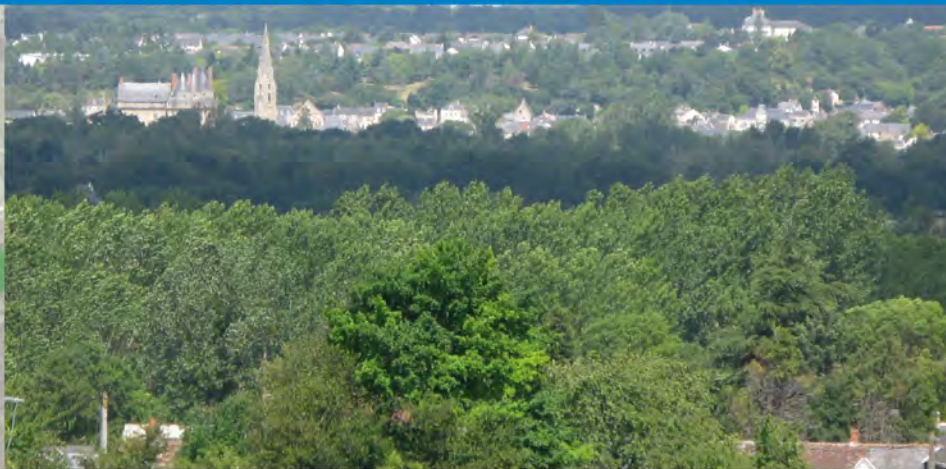
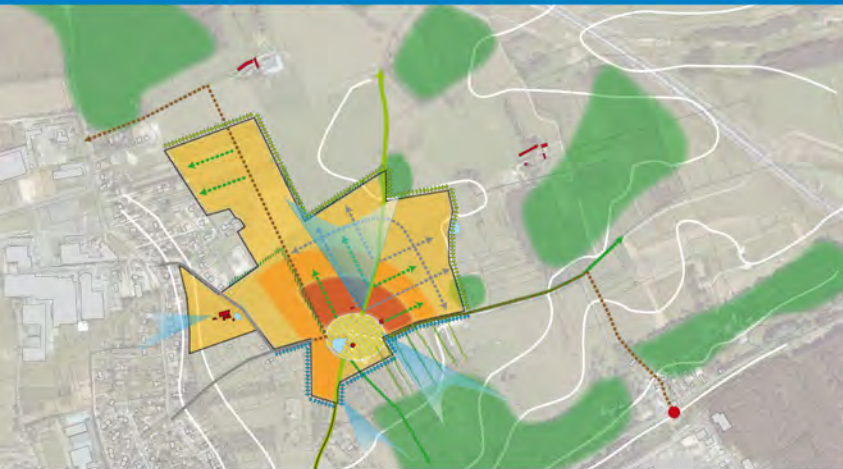
L'évolution du POS PLU à travers trois exercices successifs, de l'élaboration aux révisions montrent les évolutions suivantes :

- Avant 1990, un projet très extensif et consommateur d'espace qui prévoit un potentiel de développement surdimensionné positionné en auréole autour de l'agglomération, ainsi que de nombreuses possibilités de mitage du territoire à travers les zones NB des hameaux et du village de la Rouchouze.
- En 2001, réduction massive des zones NA, concentration du développement sur le plateau Est en continuité des quartiers existants, encadrement stricte des possibilités de développement des hameaux à l'exception du village de la Rouchouze.
- En 2012, maîtrise spatiale du développement urbain avec poursuite de l'urbanisation sur le plateau Est (en conformité avec le statut de pôle assigné à la ville par le SCoT). Stricte maîtrise des possibilités de construire au sein du socle agronaturel avec notamment une redéfinition de l'espace constructible au sein du hameau de la Rouchouze.

Langeais PLU

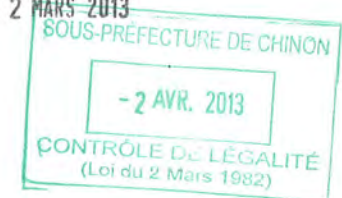
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION
Évaluation et mise en valeur
environnementale



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 12 MARS 2013



SOMMAIRE

CHAPITRE 1. NATURA 2000	P 4
1. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉTUDE D'INCIDENCES	P 5
1.1. Une étude d'incidences liées à la présence de 4 sites NATURA 2000	p 5
1.2. Le cadre juridique	p 6
2. LE SITE ET SES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	P 7
2.1. Les caractéristiques patrimoniales du site	p 7
2.2. Les perspectives d'évolution du site	p 14
3. PAS D'INCIDENCE NOTABLE AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION	P 16
CHAPITRE 2. IMPACTS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	P 18
1. RAPPEL ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	P 19
2 LES INCIDENCES NOTABLES DU PADD	P 21
2.1. Un ou des scénarios alternatifs ?	p 21
2.2. Le scénario retenu et ses incidences	p 22
3. LES MESURES ENVISAGÉES POUR VALORISER L'ENVIRONNEMENT, ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN	P 25
3.1. L'intégration de la production urbaine et la maîtrise de la consommation d'espace	p 25
3.2. Le gestion des déplacements et de la mobilité	p 28
3.3. La prise en compte du contexte physique, la protection du paysage et du patrimoine bâti	p 35
3.4. Le maintien de la biodiversité	p 38
3.5. L'agriculture et la sylviculture	p 41
3.6. La lutte contre les nuisances et les pollutions	p 43
3.7. La gestion raisonnée et la protection de la ressource en eau	p 46
3.8. Le climat, la qualité de l'air et l'énergie	p 47
3.9. La gestion des risques naturels et technologiques	p 49

4. LE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	P 53
4.1. L'organisation et le pilotage du suivi	p 53
4.2. Les sources et les indicateurs mobilisables	p 53
CHAPITRE 3. SYNTHÈSE TRANSVERSALE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (RÉSUMÉ NON TECHNIQUE)	P 57
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT	P 59
1.1. L'analyse des caractéristiques du territoire	p 59
1.2. La prise en compte de l'environnement dans le projet	p 60
2. TABLEAUX DE SYNTHÈSE	P 62
2.1. L'intégration de la production urbaine et la maîtrise de la consommation d'espace	p 62
2.2. La gestion des déplacements et de la mobilité	p 63
2.3. La prise en compte du contexte physique et paysagé et la protection du patrimoine bâti	p 64
2.4. Le maintien de la biodiversité	p 65
2.5. L'activité agricole et la sylviculture	p 66
2.6. La gestion raisonnée et la protection de la ressource en eau	p 67
2.7. La gestion du climat, de la qualité de l'air et de l'énergie	p 68
2.8. La gestion des nuisances (environnement sonore, déchets)	p 69
2.9. La gestion des risques naturels	p 70
2.10. La gestion des risques technologiques	p 71
ANNEXES	P 72
HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE SUR LE SITE "LA LOIRE DE CANDES-SAINT-MARTIN À MOSNES"	P 73
ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE SUR LE SIC "LA LOIRE DE CANDES-SAINT-MARTIN À MOSNES"	P 74
ESPÈCES D'OISEAUX CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX"	P 76
ESPÈCES D'OISEAUX MIGRATRICES RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"	P 79
ESPÈCES D'OISEAUX SÉDENTAIRES RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"	P 81

CHAPITRE 1 :

NATURA 2000

1. CADRE JURIDIQUE

1.1. UNE ÉTUDE D'INCIDENCES LIÉE À LA PRÉSENCE DE QUATRE SITES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour objectif de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé :

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) : sites relevant de la directive 79-409/CEE, dite directive "oiseaux" ;
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive 92-43/CEE, dite directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent environ 80% de la surface communale de Langeais :

2 sites Natura 2000 (ZPS) au titre de la directive "Oiseaux" :

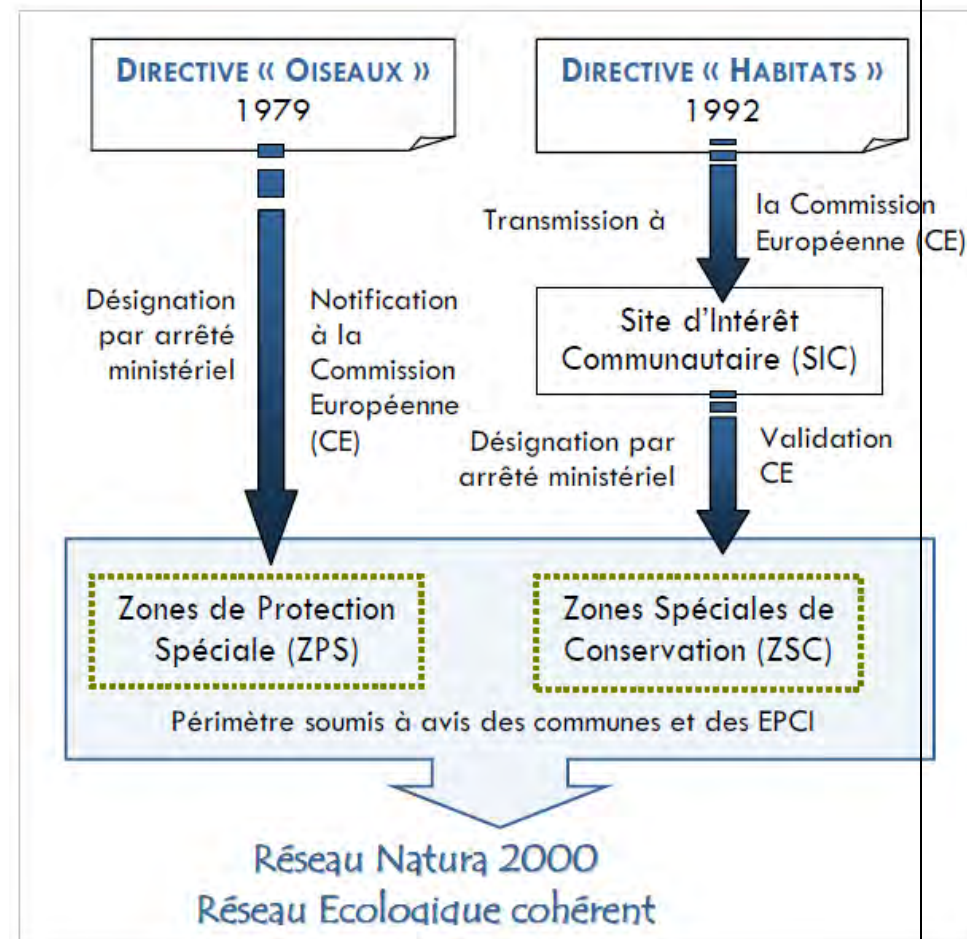
- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 (ZSC) au titre de la directive "Habitats" :

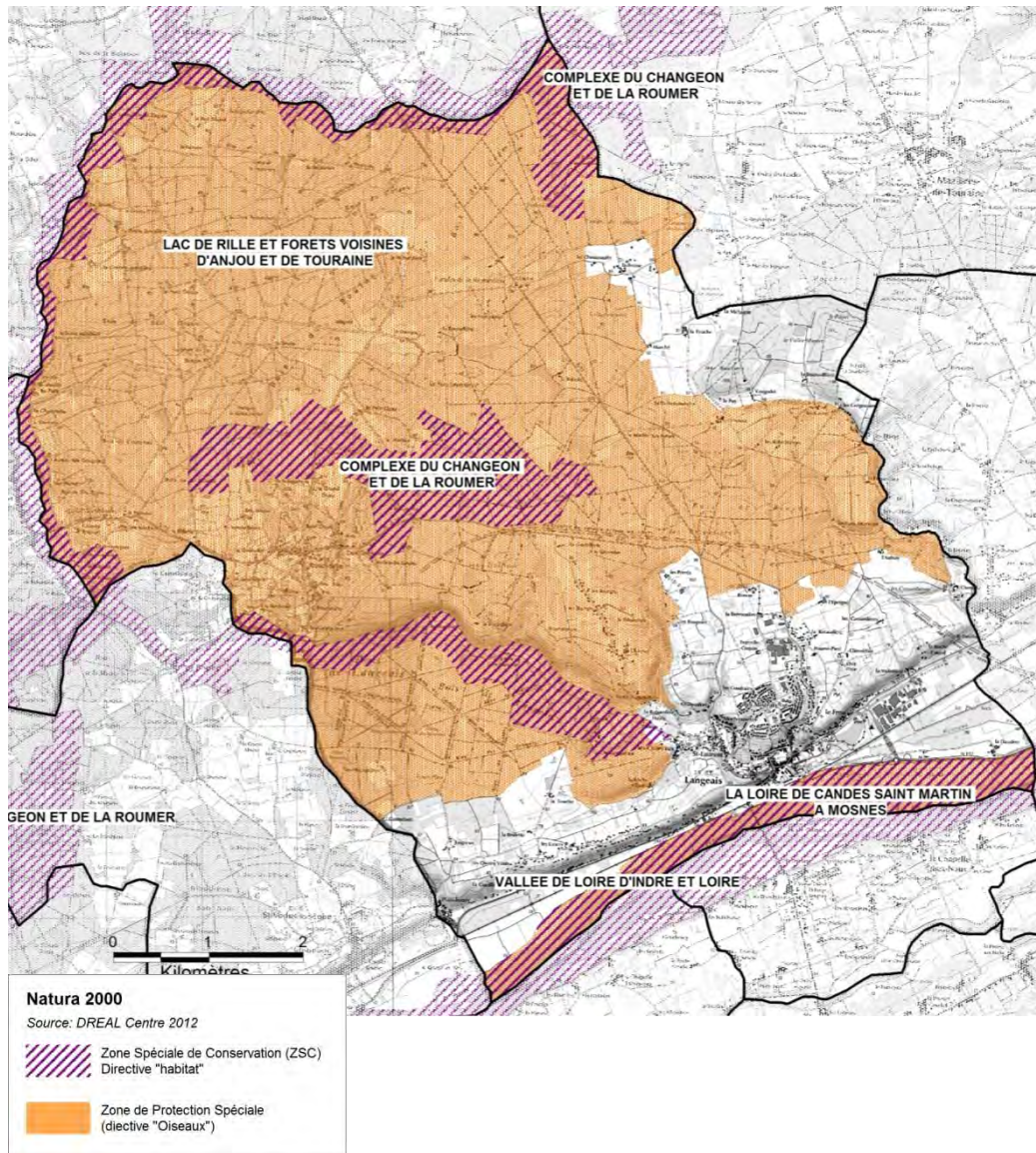
- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Les périmètres "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" et "la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" se superposent.

Il existe pour chacun des 4 sites Natura 2000 un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Issu d'un processus de concertation, il s'agit d'un document de référence pour les acteurs concernés par la vie du site.



Les sites Natura 2000 sur la commune de Langeais



1.2. LE CADRE JURIDIQUE

La préservation des sites NATURA 2000 dans les documents d'urbanisme est justifiée en droit :

- par l'obligation générale de préservation des écosystèmes (article L.121-1 du Code de l'urbanisme, article L.122-1 du Code de l'environnement),
- par le principe de précaution au regard de l'obligation, posée par les directives européennes, de maintenir les sites NATURA 2000 dans un état de conservation favorable, en prévenant toute atteinte significative à leur intégrité,
- par l'application de la procédure d'évaluation environnementale prévue aux articles L.121-10 et suivants, et R.121-14 et suivants du Code de l'urbanisme, lorsqu'il existe un site NATURA 2000 sur le territoire communal.

La procédure d'évaluation doit être respectée pour les PLU lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter un site NATURA 2000 (article R.121-14 du Code de l'urbanisme). Elle a pour but d'anticiper les incidences des projets qui découleraient des zones à urbaniser et des aménagements prévus sur les sites NATURA 2000 ou à proximité. Il s'agit d'éviter d'éventuels projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l'enjeu de protection des habitats et espèces identifiées.

Pour un PLU soumis à évaluation sur le seul critère NATURA 2000 (ce qui est le cas du PLU de Langeais), les prescriptions spécifiques liées à cette procédure seront donc ciblées sur l'enjeu de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel.

2. LE SITE ET SES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

2.1. LES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE

LAC DE RILLÉ ET FORÊTS VOISINES D'ANJOU ET DE TOURAINE" (Source : <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000>)

L'intérêt de la zone repose en premier lieu sur la présence en période de reproduction de la Cigogne noire, espèce rare en Europe et vulnérable au niveau français (liste rouge). Malgré la grande discrétion de l'espèce, les observations régulières en période de reproduction permettent d'estimer les effectifs entre 1 et 3 couples (2000). L'espèce occupe de grands territoires (50-150 km²) : elle nidifie dans de vastes massifs forestiers et recherche son alimentation dans les cours d'eau et zones humides voisins.

Par ailleurs, les différents types de milieux présents au sein des massifs forestiers du site accueillent régulièrement en période de reproduction une quinzaine d'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux", parmi lesquelles la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir et depuis peu le Balbuzard pêcheur (pinèdes), l'Engoulevent, la Fauvette pitchou, l'Alouette lulu et le Busard Saint-Martin (landes, régénérations, jeunes plantations, pare-feux), la Pie-grièche écorcheur (prairies et bocages), le Héron pourpré, le Busard des roseaux (étangs) et le Martin-pêcheur (cours d'eau).

Au Nord du site, le lac de Rillé présente une très grande diversité avifaunistique (240 espèces d'oiseaux au total y ont été notées). Il constitue notamment une halte migratoire importante en automne (notamment pour les limicoles, qui s'alimentent sur les vasières et pelouses) ainsi qu'un site d'hivernage intéressant (en particulier pour les grèbes, canards, oies, etc., avec des effectifs d'oiseaux d'eau hivernant pouvant atteindre les 6.000 individus).

Les zones agricoles présentes dans le site accueillent quant à elles un cortège d'espèces supplémentaire, comme l'Oedicnème criard, le Busard cendré (en reproduction) et le Pluvier doré (en hivernage).

L'ensemble de la zone, qui associe milieux forestiers et milieux humides, ainsi que des zones agricoles, présente donc une diversité importante d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux", qui justifie la désignation de ce complexe écologique en zone de protection spéciale.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Grands types de milieux	Espèces d'intérêt communautaire recensées sur la ZPS	
Milieux forestiers	Alouette lulu (N) Balbuzard pêcheur (N) Bondrée apivore (N) Busard Saint-Martin (N) Cigogne noire (N) Circaète Jean-le-Blanc (N)	Engoulevent d'Europe (N) Fauvette pitchou (N) Pic mar (N) Pic noir (N) Milan noir (N)
Milieux agricoles et bocagers	Alouette lulu (N) Bondrée apivore (N) Busard cendré (N) Busard Saint-Martin (N) Circaète Jean-le-Blanc (N)	Faucon émerillon Faucon pèlerin Milan noir (N) Oedicnème criard (N) Pie-grièche écorcheur (N)
Milieux aquatiques et zones humides	Aigrette garzette (N) Avocette élégante Balbuzard pêcheur (N) Bihoreau gris Busard des roseaux Chevalier sylvain Cigogne noire (N) Combattant varié Echasse blanche Grande Aigrette Grue cendrée	Guifette moustac Guifette noire Héron pourpré (N) Martin-pêcheur d'Europe (N) Milan noir (N) Mouette mélanocéphale Mouette pygmée Pluvier doré Spatule blanche Sterne naine Sterne pierregarin (N)

Espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site

(N) Espèces nicheuses qui ont fait l'objet de suivis plus précis

En gras : les cinq nouvelles espèces qui sont venues s'ajouter aux 30 oiseaux d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation de ce site Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux", suite aux inventaires ornithologiques réalisés en 2010 dans le cadre de l'élaboration de ce DOCOB.

Plusieurs menaces pèsent sur la biodiversité des zones forestières, parmi lesquelles :

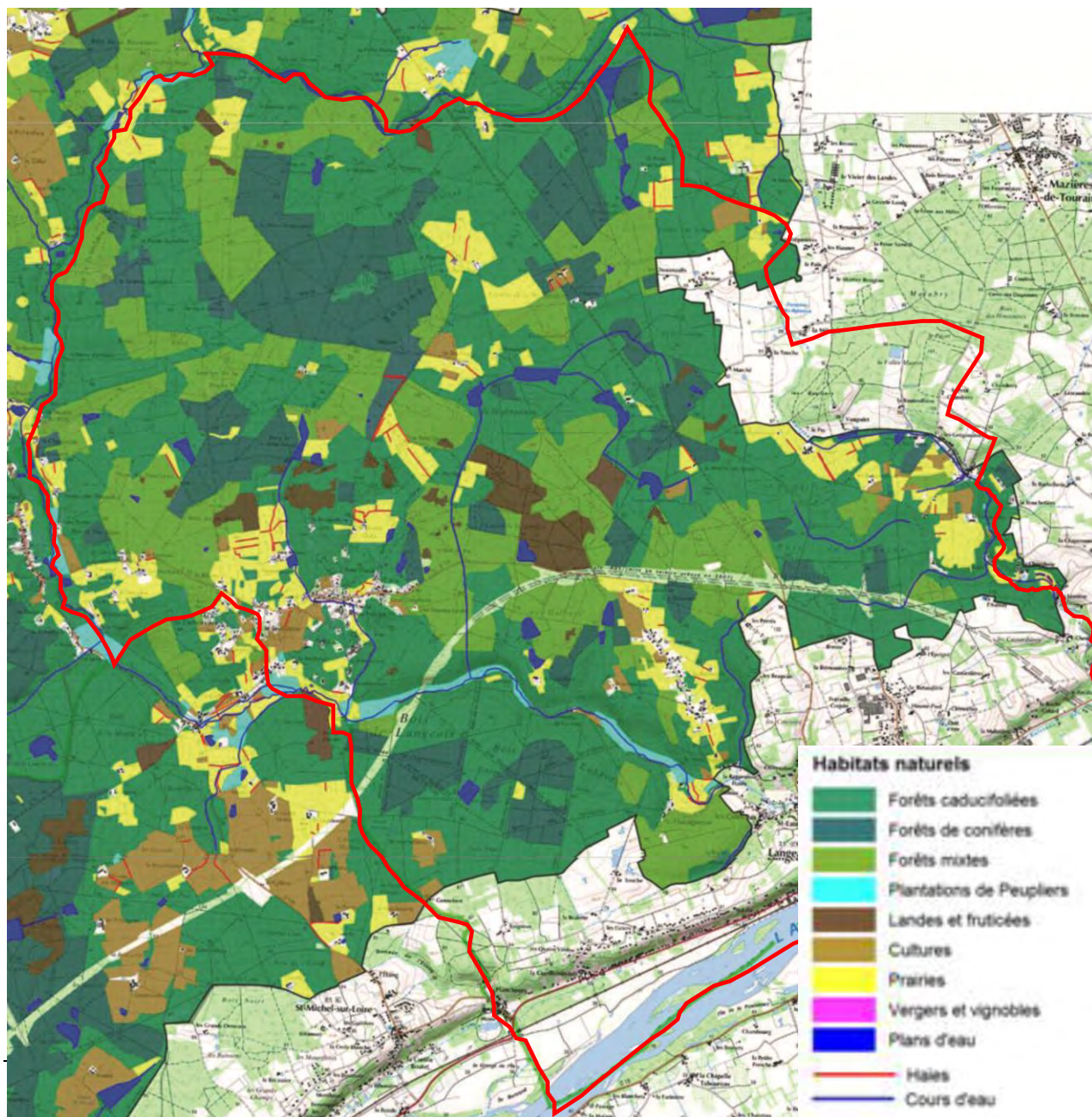
- l'inadéquation des périodes de certains types de travaux sylvicoles et de coupes avec les périodes de reproduction de certaines espèces (risques de dérangement des espèces ou de destruction de leur habitat de reproduction) ;
- la substitution d'écosystèmes diversifiés par des peuplements artificialisés ;
- le déficit en éléments annexes (mares, vieux arbres, milieux ouverts et semi-ouverts, etc.).

En ce qui concerne les zones humides, les principales menaces pour la conservation d'espèces telles que le Héron pourpré et le Busard des roseaux sont la régression des roselières et des ripisylves.

Et plus spécifiquement, espèces d'intérêt communautaire localisées à Langeais (source : DOCOB)

Grands types de milieux	Espèces d'intérêt communautaire recensées sur la ZPS à Langeais
Milieux forestiers : cortège des peuplements âgés	Balbuzard pêcheur Bondrée apivore Circaète Jean-Le-Blanc Pic mar Pic noir
Cortège des landes et des parcelles en régénération	Busard Saint-Martin Engoulevent d'Europe Fauvette pitchou
Cortège des milieux bocagers	Alouette lulu
Cortège des milieux aquatiques et zones humides	Martin pêcheur

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Carte des habitats naturels (source : DOCOB "Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine")

CARACTÉRISTIQUES DU COMPLEXE DU CHANGEON ET DE LA ROUMER

C'est un plateau situé aux confins de la Touraine et de l'Anjou, entre le Val de Loire au Sud et le bassin de Savigné au Nord. Géologiquement complexes, les terrains sont surtout argilo-siliceux, tantôt secs, tantôt humides, avec des enclaves calcaires ou sablo-calcaires (faluns). Pays de landes et de grandes forêts jusqu'au XIX^e siècle, cette région est aujourd'hui largement enrésinée. Les deux vallées du Changeon et de la Roumer, affluentes de la Loire, contribuent à une certaine diversification avec la présence de prairies et de mégaphorbiaies. Elles permettent également des échanges faunistiques entre le plateau et le Val de Loire.

Le site regroupe :

- des vallées et vallons dans lesquels subsistent des mégaphorbiaies ; l'Azuré de la Sanguisorbe et le Cuivré des marais y sont observés ;
- des zones humides oligotrophes et eutrophes dispersées, en général de petite taille ; le Flûteau nageant y est présent ;
- de grandes étendues de landes sèches et humides encore relativement ouvertes.

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer, hébergent le Chabot, la Bouvière, la Lamproie de Planer. L'Écrevisse à pattes blanches est également signalée dans le Changeon. L'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes. Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé devant les plantations de peupliers.

Extrait du document d'objectifs du site Natura 2000 "Complexe du Changeon et de la Roumer"

Objectif général A	Maintenir et/ou restaurer les habitats naturels et les populations d'espèces dans un état de conservation favorable.	Cet objectif est prioritaire, c'est l'objectif principal du document d'objectifs. Il constitue le cœur de la démarche Natura 2000. Sa réalisation dépend directement (mais pas uniquement) des acteurs du site et des actions qui seront mises en œuvre dans le cadre du document d'objectifs.
Objectif opérationnel A1	Maintenir et/ou restaurer le caractère ouvert des pelouses, landes, prairies et marais.	
Objectif opérationnel A2	Maintenir et/ou restaurer le caractère frais à humide des zones humides.	
Objectif opérationnel A3	Maintenir et/ou restaurer la naturalité des habitats forestiers d'intérêt européen.	
Objectif opérationnel A4	Maintenir et/ou restaurer une gestion des étangs compatible avec la préservation des communautés végétales amphibies et du Flûteau nageant.	
Objectif opérationnel A5	Maintenir et/ou restaurer la dynamique naturelle des hydrosystèmes (Changeon, Roumer) et assurer une bonne qualité de l'eau, afin notamment de permettre aux habitats et aux espèces d'intérêt européen de se maintenir dans un bon état de conservation.	
Objectif général B	Suivre l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt européen.	Il s'agit d'un objectif complémentaire. Sa réalisation doit permettre d'affiner les connaissances sur les milieux naturels du site et de suivre l'évolution de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt européen afin d'adapter, si nécessaire, les mesures de restauration et d'entretien aux réalités du terrain observées.
Objectif opérationnel B1	Compléter les connaissances sur les habitats et les espèces d'intérêt européen.	
Objectif opérationnel B2	Évaluer l'impact de la gestion sur les habitats et les espèces d'intérêt européen (suivi précis sur les parcelles contractualisées).	
Objectif opérationnel B3	Suivre l'évolution de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt européen (suivi global à l'échelle du site).	

LA LOIRE DE CANDE-SAINT-MARTIN À MOSNES

On peut distinguer 3 unités sur l'ensemble du site de Candes-Saint-Martin à Mosnes :

- de Mosnes à Rochecorbon, la Loire est associée à des forêts alluviales et à l'Ormaie qui subsistent en stations souvent remarquables,
- de Rochecorbon à Cinq-Mars-La Pile, le cours conserve à peu près les mêmes caractères, avec toutefois une extension des surfaces occupées par le Chenopodium et le Nanocyperion. Cette section est la seule du département à montrer des indices de présence de la Loutre,
- à l'aval de Cinq-Mars-la Pile, avec les confluences du Cher et de la Vienne. C'est sur cette partie que se situe Langeais.

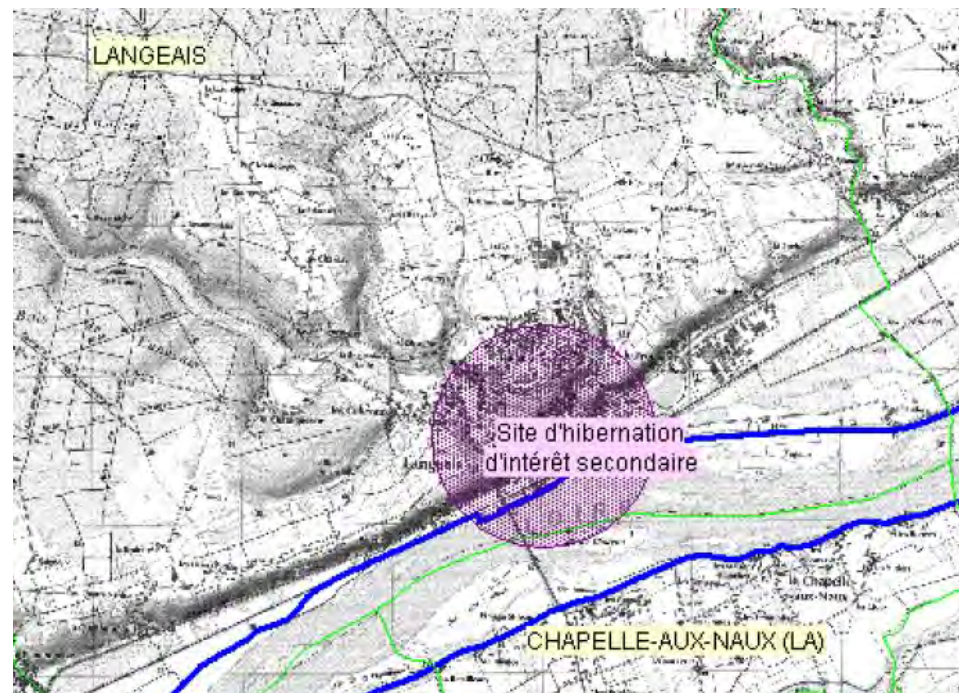
À l'aval de Cinq-Mars-La-Pile, avec les confluences du Cher et de la Vienne, le cours de la Loire se diversifie de manière considérable. De vastes pelouses sur sables décalcifiés des bras annexes (boires) et des mares font leur apparition.

Les forêts alluviales sont pour la plupart en excellent état. Le val renferme encore de grandes surfaces en prairies exploitées par les Pies-grièches, le Râle des genêts. À noter, en outre, la présence de grandes stations de Fritillaires pintades.

L'ensemble du cours joue un rôle important pour les poissons et les oiseaux. On note en effet la présence de colonies nicheuses de Sternes naines et pierregarins et de Mouette mélanocéphale. Ces colonies se déplacent d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation). Le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, de la Bondrée apivore, le Milan noir, l'Œdicnème criard, le Martin-pêcheur, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur s'y reproduisent. Des colonies importantes de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage y sont observées. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire.

Après la confluence avec le Cher et surtout avec la Vienne, le lit mineur se diversifie avec la présence de grandes îles et d'un val plus ample et localement bocager.

Ce site d'intérêt communautaire a fait l'objet d'un document d'objectifs, dont le diagnostic socio-économique et écologique a été validé en mars 2005. Le diagnostic écologique fait état d'une colonie de chauve-souris rupestre dont le site d'hibernation se trouve à proximité du centre-ville de Langeais, entre coteau et val de Loire.



Document d'objectifs du site Natura 2000 FR2400348 "Vallée de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes"

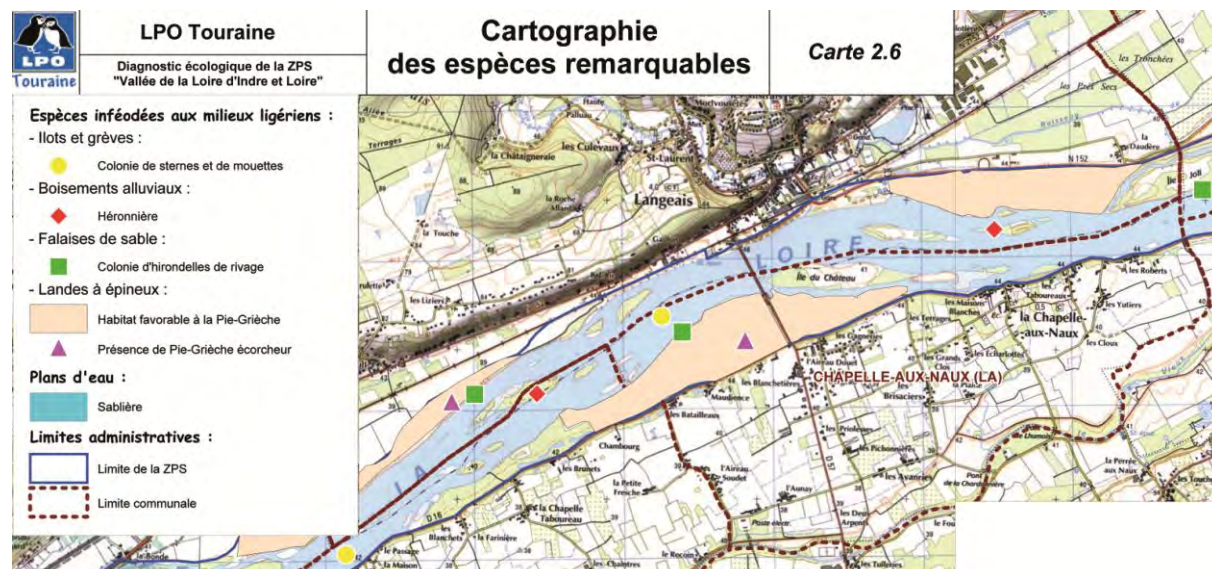
Planche 02

Colonies de chauves-souris rupestres recensées dans le Val de Loire et dont les territoires de chasse s'étendent sur le site



LA ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

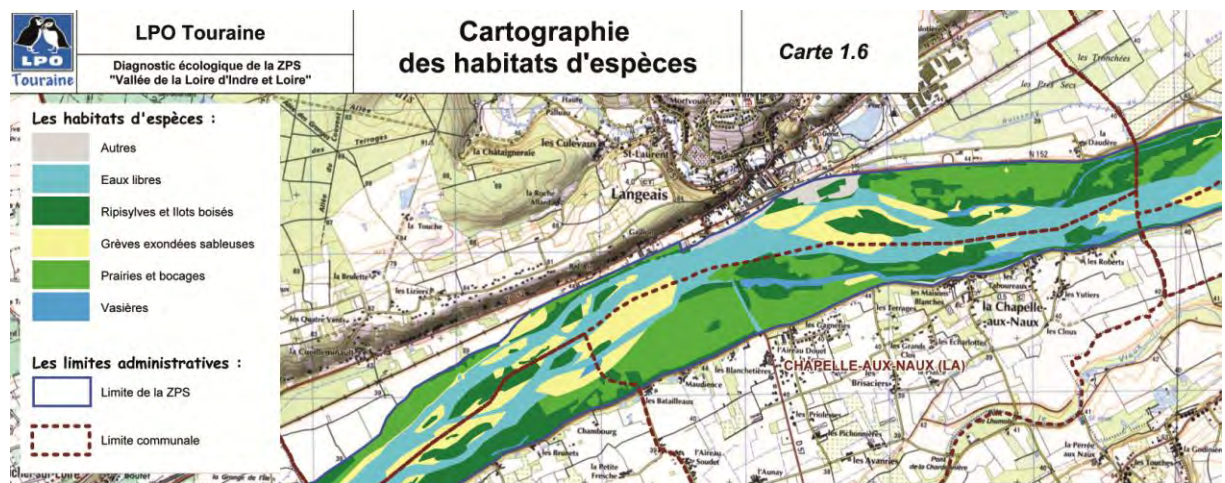
L'ensemble du site se caractérise par sa richesse ornithologique avec notamment la présence de colonies nicheuses de Sternes naines et pierregarins et de Mouettes mélanocéphales. Ces colonies se déplacent d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation). C'est aussi un site de reproduction du Bihoreau gris, de l'Aigrette garzette, de la Bondrée apivore, du Milan noir, de l'Œdicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur. On observe en outre des colonies importantes de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire, notamment pour les limicoles.



Les milieux ligériens sont particulièrement intéressants : grèves de sable exondées à l'étiage, vastes pelouses sur sable décalcifié, boires, forêts alluviales (pour la plupart en bon état).

Cette zone de protection spéciale a fait l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB), validé en octobre 2008. Le DOCOB de la ZPS sur le site de la vallée de la Loire, distingue trois types d'enjeux :

- les enjeux biologiques portant sur la conservation sensu stricto des espèces et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire et migratrices,
- les enjeux socio-économiques, concernant le maintien et le développement d'activités socio-économiques favorables aux oiseaux et la conciliation de ces activités avec les exigences écologiques des oiseaux d'intérêt communautaire,
- les enjeux de gouvernance locale concernant le suivi et la coordination de la démarche au niveau local en concertation avec l'ensemble des acteurs interagissant sur le site.



D'après les investigations réalisées dans le cadre du document d'objectifs, les espèces citées à l'annexe I de la directive "Oiseaux" régulièrement observées sur la ZPS sont au nombre de 48 (voir tableau en annexe), dont 18 sont significatives et caractéristiques des différents habitats présents sur la Loire :

- espèces nicheuses : Bihoreau gris, Aigrette garzette, Cigogne noire, Bondrée apivore, Milan noir, Balbuzard pêcheur, Mouette mélanocéphale, Sterne pierregarin, Sterne naine, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Pie-grièche écorcheur ;
- espèces hivernantes : Grande aigrette, Faucon pèlerin ;
- espèces migratrices : Combattant varié, Chevalier sylvain, Guifette moustac, Guifette noire.

Par ailleurs, 27 espèces migratrices, non visées à l'annexe I de la directive "Oiseaux" mais déterminantes de ZNIEFF en région Centre, sont régulièrement observées sur la ZPS (voir tableau en annexe). Seules 5 d'entre elles sont considérées comme significatives sur la ZPS : le Faucon hobereau, le Petit gravelot, le Chevalier guignette, la Mouette rieuse et l'Hirondelle de rivage.

En outre, 3 espèces sédentaires, non visées à l'annexe I de la directive "Oiseaux" mais déterminantes de ZNIEFF en région Centre, sont régulièrement observées sur la ZPS : la Chevêche d'Athéna, la Bouscarle de Cetti et le Cisticole des joncs.

2.2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU SITE

DANS LE VAL INONDABLE

Le site NATURA 2000 dans le val inondable traverse la commune d'Est en Ouest et s'établit en grande partie dans le lit mineur de la Loire. Il s'agit d'un espace non bâti ou les seuls aménagements existants concernent les cheminements piétons en bordure du fleuve, ainsi que la cale à bateaux existante directement en aval du pont.

Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont par ailleurs strictement réglementées par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire, (classement en zone A, d'aléa très fort)

Ce site ne fait l'objet d'aucun projet identifié à l'occasion de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme en dehors des travaux de gestion et de valorisation courants (des espaces collectifs de promenade).

L'évolution des sites riverains

Les projets recensés directement en rive Sud du site concernent principalement le réaménagement des délaissés d'espaces publics liés à la création de la voirie de contournement du centre-ville. Il s'agit donc, entre cette voie et la ligne de chemin de fer, de créer des espaces verts paysagers permettant d'accueillir également des poches de stationnement automobile.

SUR LE PLATEAU

Le site NATURA 2000 couvre une grande partie du plateau à l'exception d'une bande localisée en frange Nord de l'agglomération et d'un espace réduit localisé à l'Est et en limite de commune à partir du hameau des Grégossières.

Il englobe les espaces bâtis suivants :

Au Sud de l'autoroute

Charçay

Il s'agit d'un hameau rural qui a connu des développements résidentiels importants (habitat individuel de type pavillonnaire) localisés de part et d'autre de la voie principale de desserte. Les perspectives d'évolution sont limitées à l'adjonction de quelques habitations supplémentaires localisées dans une enveloppe urbaine resserrée et aux possibilités offertes aux habitations existantes de pouvoir s'étendre ou être dotées d'annexes.

Au Nord de l'autoroute

En dehors des grandes masses boisées on recense :

Des espaces agricoles

Les seules possibilités d'évolution sont celles permettant le maintien et la poursuite de l'activité agricole (possibilité de construire des bâtiments en lien avec la fonction agricole).

Des constructions isolées ou groupées

Elles sont strictement délimitées spatialement et les possibilités d'évolution sont liées principalement aux extensions des constructions existantes et leur changement de destination (gîte). Sont également autorisés, à condition de préserver le patrimoine bâti rural, le changement d'affectation et l'extension dans la limite de 50% de leur emprise au sol des bâtiments anciens ou agricoles (granges) en vue de les destiner :

- soit à l'habitation,
- soit à l'hébergement touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte).

Le village de la Rouchouze

Son passé et sa situation particulière lui confèrent le statut de village avec quelques habitations, de l'activité économique et même la présence d'une salle des fêtes. Son éloignement du centre de l'agglomération de Langeais et l'effet de coupure généré par la réalisation de l'autoroute n'invitent pas à son développement. C'est pourquoi il est simplement recherché la confortation des fonctions existantes tout en ayant une approche volontariste en termes de maîtrise de la consommation d'espace. Cette volonté porte en elle-même les conditions d'une bonne compatibilité avec les objectifs de conservation de la qualité environnementale.

Le hameau de la Guerche

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et le comblement des dents creuses par des constructions nouvelles.

L'exploitation d'une carrière d'argile

Au Nord du village de la Rouchouze le PLU a maintenu un zonage spécifique permettant d'exploiter une carrière d'argile.

Cette autorisation a été délivrée par arrêté préfectoral du 21 janvier 1987 pour une durée de 30 ans.

Ce site ne fait pas l'objet d'exploitation particulière et conserve aujourd'hui son aspect d'espace rural.

En cas d'exploitation, les articles 3 et 6 de l'arrêté prévoient les dispositions destinées à assurer la bonne gestion du site et notamment la remise en état des lieux à la fin de l'exploitation. (dès l'achèvement de l'exploitation, talus et fond de fouille seront couverts de terres découvertes puis de terres végétales conservées à cet effet. L'ensemble sera nivelé et laissé prêt à être rendu à la culture...). Le zonage Nc a, par ailleurs, été réduit afin de correspondre au périmètre défini dans l'arrêté préfectoral.

L'évolution des sites riverains

Il n'existe aucun secteur en contact direct avec les sites NATURA 2000 faisant l'objet de projets particuliers pouvant impacter les milieux. Les espaces limitrophes sont quasi intégralement classés en A (zone agricole) ou N (zone naturelle).

Dans un rayon plus lointain on recense les deux projets d'aménagement principaux de la ville sur le plateau :

L'extension de la zone d'activités du plateau

Le projet est destiné à l'accueil d'activités artisanales et sa localisation préserve la qualité du fond et des abords du vallon de la RD57 et ce conformément aux prescriptions du ScoT du Nord Ouest de la Touraine. Il fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les évolutions urbaines.

L'aménagement du quartier de Clémortier

Il s'agit du site prioritaire de développement de la ville en continuité des quartiers existants. Seule la frange Nord se rapproche de Natura 2000. Il s'agit d'un projet à dominante d'habitat et d'activités urbaines non nuisantes ne présentant pas de risques avérés pour l'environnement. Il s'agit d'un projet qui fera l'objet d'une procédure de ZAC et qui fait également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec des intentions marquées en termes de compositions urbaines, de gestion des espaces publics, de prise en compte de la covisibilité et des déplacements (cf. partie 3 du rapport de présentation : justifications des dispositions du PLU).

3. PAS D'INCIDENCE NOTABLE AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION

1. Les perspectives d'évolution des différents espaces constitutifs du réseau NATURA 2000 telles que présentées dans le paragraphe démontrent qu'il n'existe pas d'incidence notable **au regard des objectifs de conservation du site. Aucun projet sur site ou à proximité n'impacte significativement.**
2. Les espaces répertoriés en zone Natura 2000 font l'objet d'un classement assurant (en dehors des parties bâties) leur protection. **Le choix du zonage et les dispositions réglementaires n'apportent pas d'incidences notables** au regard des objectifs de conservation et favorise le maintien en l'état des milieux.

Sur le plateau

De larges secteurs de la commune sont classés en zone naturelle stricte N (4.977 ha) ainsi qu'en espaces boisés classés (EBC, 3.135 ha), favorables au maintien des milieux naturels et des corridors biologiques principaux. Le règlement est très restrictif puisque seuls sont autorisés :

- Les annexes des constructions existantes localisées dans un autre zonage sous réserve d'être positionnées à proximité du bâtiment principal.
- La réhabilitation, l'entretien, la restauration et l'extension des constructions existantes.
- Les ouvrages, installations et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.

Par ailleurs, le bâti positionné sur le plateau, de manière diffuse ou regroupé sous forme de hameau ou de village (la Rouchouze), a fait l'objet d'une délimitation stricte évitant la fragmentation et le mitage du socle agronaturel. Les dispositions réglementaires visent à permettre la poursuite et la confortation des fonctions existantes tout en restant compatibles avec le cadre dans lequel elles s'exercent.

Dans la vallée

La protection de la vallée de la Loire est également assurée par un zonage adapté. Les sites Natura 2000 sont classés intégralement en zone naturelle de protection zone inondable d'aléa très fort (zone naturelle inondable inconstructible).

Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont très limitées compte tenu de la valeur environnementale et du caractère inondable des lieux.

A titre d'exemple, y sont autorisés et sous réserve de rester compatibles avec le risque d'inondation :

- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, station de pompage d'eau potable ...
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...).
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve qu'elles soient démontables dans un délai de 48h. En cas de cessation d'activité, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif, direct ou indirect, sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

CHAPITRE 2 :
IMPACTS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE
PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1. RAPPEL ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

THÈME	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
1. Contexte physique et paysage	<p>La prise en compte de la géographie comme élément de composition urbaine (prise en compte des vues, perspectives, covisibilité plateau/val).</p> <p>La préservation de l'identité locale et de la qualité architecturale par une réflexion sur la forme urbaine et la valorisation du patrimoine bâti.</p> <p>La limitation du mitage par l'urbanisation, en contenant l'extension urbaine, en renouvelant et densifiant l'existant.</p> <p>La mise en œuvre des préconisations du plan de gestion du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>Le soin apporté au traitement paysager des espaces de transition ville/campagne, ville/bord de Loire, et favoriser l'appropriation collective des espaces naturels et agricoles par des aménagements adaptés.</p> <p>La préservation d'ouverture paysagère sur la vallée de la Loire.</p>	Fort
2. Patrimoine bâti	<p>Le maintien de la lecture des différentes périodes de construction de la ville.</p> <p>La protection des éléments de patrimoine bâti non institutionnel.</p> <p>La préservation de l'identité locale en veillant au lien entre le tissu ancien et les réalisations contemporaines.</p>	Fort
3. Maintien de la biodiversité	<p>Le maintien de l'intégrité des espaces naturels qui fondent la trame verte et bleue.</p> <p>La préservation de la trame verte et bleue par la réalisation d'études "faune/flore/milieux naturels" dans le cadre des projets d'aménagement d'importance, et la protection des réservoirs de biodiversité, la mise en œuvre d'une gestion conservatoire.</p> <p>La restauration des corridors écologiques par l'amélioration des franchissements des infrastructures de transports terrestres, la préservation et la création de haies, de bosquets.</p> <p>La mise en œuvre d'une gestion écologique des espaces verts, des dépendances routières.</p> <p>La promotion de la connaissance et la protection des espaces naturels auprès des entreprises, des habitants et des agriculteurs.</p> <p>Le développement des liaisons douces en lien avec la trame verte et bleue.</p>	Très fort
4. Gestion raisonnée et protection de la ressource en eau	<p>La mise en œuvre des préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour économiser la ressource et réduire sa vulnérabilité.</p> <p>La maîtrise des consommations et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable en tenant compte des besoins induits par le développement urbain futur.</p> <p>L'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La qualité des eaux.</p>	Fort
5. Activité agricole et sylviculture	<p>La lutte contre l'enclavement et le morcellement des terres agricoles.</p> <p>La pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole, paysager et source précieuse d'énergie renouvelable.</p> <p>L'intégrité des boisements en limitant l'urbanisation linéaire le long des voies et en protégeant les lisières.</p> <p>La limitation du développement des peupleraies dans la vallée de la Loire, fermant le paysage et appauvrissant la biodiversité.</p>	Fort

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	ENJEUX	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX
6. Climat, qualité de l'air et énergie	La protection de la qualité de l'air et la lutte contre le changement climatique. La limitation des déplacements contraints et le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile. La réhabilitation du parc bâti existant pour diminuer les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre. La construction de bâtiments performants en termes énergétiques et respectueux de l'environnement. L'utilisation des énergies renouvelables (biomasse, solaire, ...) et développement de la filière bois-énergie. L'adaptation au changement climatique.	Moyen/Fort
7. Gestion des déchets	La diminution de la production de déchets. L'optimisation de la collecte et du traitement. L'insertion et la gestion de points de collecte dans les opérations d'urbanisme pour simplifier les circuits de ramassage. L'enfouissement des points de collecte afin de valoriser l'espace public et rester cohérent avec le plan d'embellissement.	Moyen
8. Qualité de l'environnement sonore	L'amélioration de la qualité de vie en réduisant les nuisances sonores et en préservant des zones de calme. L'apaisement des axes de circulation et le développement des circulations douces.	Moyen
9. Gestion des risques naturels	La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction. La connaissance et le développement d'une culture du risque. La diminution de la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques.	Très Fort
10. Gestion des risques technologiques	La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction. La connaissance et le développement d'une culture du risque. La diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques. La connaissance et la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués connus.	Faible
11 Consommation d'espace		Fort

2. LES INCIDENCES NOTABLES DU PADD

2.1. UN OU DES SCÉNARIOS ALTERNATIFS ?

La détermination du schéma de développement communal et sa traduction en termes d'organisation spatiale (choix des sites d'urbanisation) ont été largement guidées par deux éléments majeurs relevant à la fois du contexte physique local (le caractère inondable du Val de Loire) et de l'application sur le territoire de dispositions provenant de documents de portée supérieure (le SCoT du Nord Ouest de la Touraine).

Dans le premier cas, la prise en compte du risque d'inondation et la volonté de diminuer la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens impliquent de limiter sensiblement les possibilités de développement de la ville " basse de Langeais".

Dans le second cas, le SCoT du Nord Ouest de la Touraine qui qualifie Langeais de pôle de développement (dans le cadre de la mise en place d'une structure urbaine hiérarchisée) énonce également des principes d'organisation spatiale applicables à la commune avec deux directions majeures : limiter la dispersion de l'habitat au sein de l'espace agricole, structurer le bi-pôle Langeais/Cinq-Mars-la-Pile avec une direction préférentielle d'urbanisation clairement orientée sur le plateau Sud-Est communal.

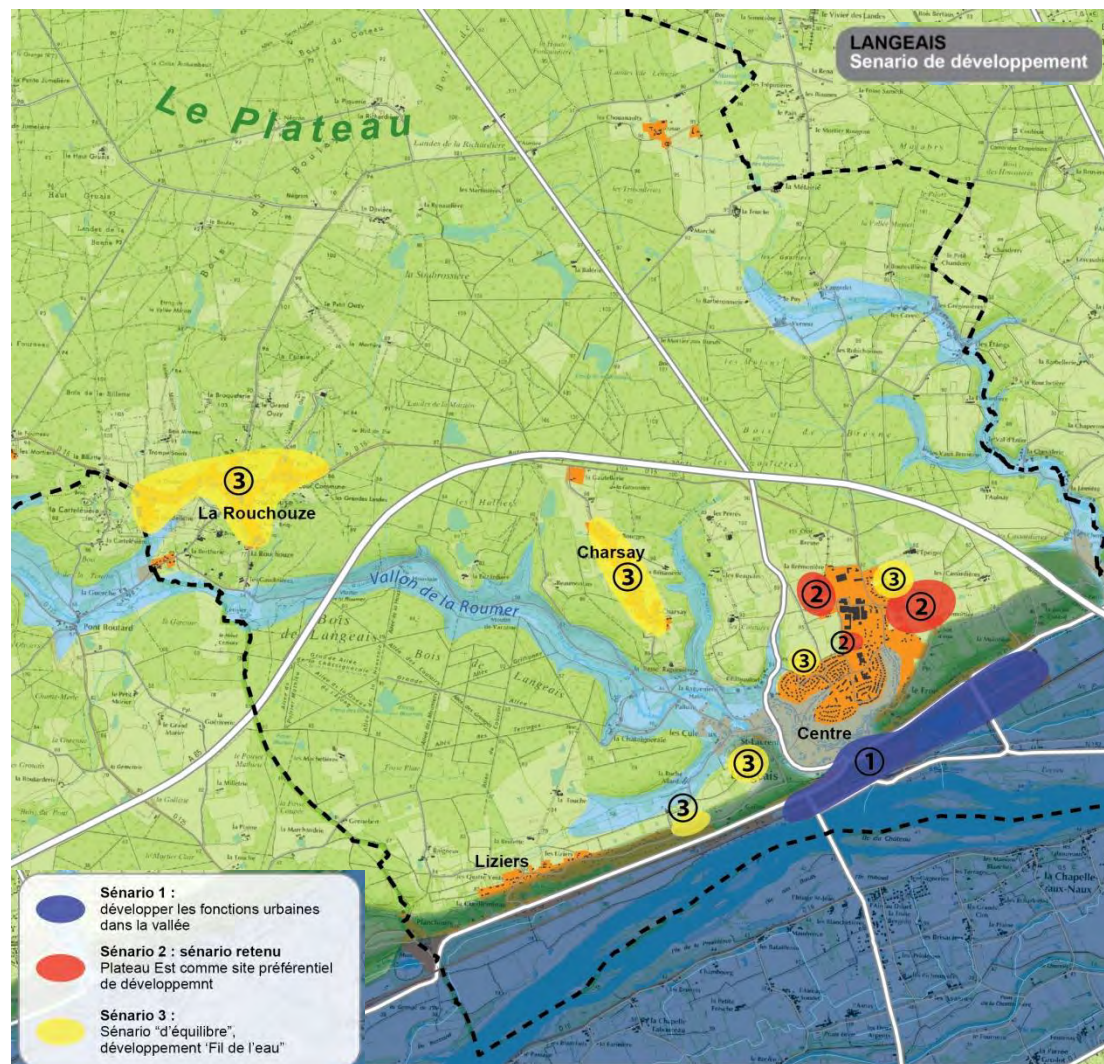
La prise en compte de ces éléments de contexte a donc permis d'écarter plusieurs hypothèses (pouvant être combinées) :

- Développer massivement les fonctions urbaines dans la vallée

Ce scénario est écarté par l'application du PPRI.

- Faire le choix du plateau Est comme site préférentiel de développement

Les diverses réflexions menées antérieurement ont abordé l'éventualité du nouveau quartier installé dans le quart Sud-Ouest du territoire communal.



Outre son incompatibilité avec le SCoT, ce scénario a été définitivement écarté en raison :

- des contraintes physiques et topographiques,
- des difficultés de liaison avec le centre-ville,
- des difficultés à assurer une bonne cohérence et une bonne articulation avec les espaces bâtis existants,
- de ses différents impacts environnementaux et paysagers.

- Opter pour un scénario "d'équilibre"

Il s'agissait en quelque sorte de poursuivre un développement "fil de l'eau" consistant à favoriser les extensions urbaines à partir des nombreux noyaux bâtis existants.

À partir de l'agglomération et des hameaux.

Ce scénario a été écarté :

- car il favorise la dilution de l'espace et donc participe à la fragmentation du socle agronaturel,
- il tend à éloigner les différentes fonctions urbaines et favorise les déplacements automobiles et la mobilité contrainte,
- il altère les différentes entités paysagères,
- il favorise la consommation d'espace,
- il nécessite un développement important des réseaux,
- il ne permet pas de générer des seuils importants d'opérations susceptibles de développer la ville dans la diversité de ses fonctions (développer une ville compacte et mixte).

2.2. LE SCÉNARIO RETENU ET SES INCIDENCES

C'est donc au regard des enjeux environnementaux, des besoins répertoriés et de la prise en compte du cadre supra communal que s'est construit le parti de développement de la commune.

La mise en œuvre du PADD à travers ses 7 axes prioritaires est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, d'activités, de services et d'équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale d'une ville riche en patrimoines naturel et bâti. Il s'agit d'ancrer Langeais dans son rôle de pôle tout en gérant les impacts sur les éléments clés du cadre de vie et des ressources naturelles.

Ainsi, la production urbaine qui résultera de la satisfaction des besoins à travers le dispositif du PLU va nécessairement impacter l'environnement global qu'il soit physique (paysage), social ou économique. Ces incidences positives ou négatives sont à apprécier notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement définis à toutes les échelles.

RESPECTER ET VALORISER L'IDENTITÉ "VAL DE LOIRE"

Le fait de mettre en avant le caractère patrimonial et les identités paysagères et bâties de Langeais est destiné à pousser les curseurs qualitatifs dans toutes les interventions d'aménagement et principalement dans le périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco. Par ailleurs, l'accent est mis sur les espaces à reconquérir en termes d'usages et d'image. À cet effet, le traitement paysagé de l'entrée Ouest et plus globalement la gestion de l'interface Loire/ville constitueront des marqueurs importants d'une qualité urbaine souhaitée.

COMPOSER AVEC LE SOCLE AGRONATUREL

Le PLU affiche comme priorité stratégique de promouvoir la biodiversité et de protéger son espace agricole. Des incidences positives sont donc attendues à travers la mise en œuvre d'outils ou de prescriptions du PLU adaptés au niveau d'enjeux et au type d'espaces.

- Classement en zone naturelle de protection N ou agricole A de plus de 80% du territoire.
- Utilisation de la servitude espaces boisés classés.
- Attention apportée à l'utilisation de la trame végétale dans les projets de restructuration et d'extensions urbaines.

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Même si la ville doit s'étendre pour satisfaire ses besoins de développement, elle s'inscrit dans un processus raisonné de consommation d'espace. Le phasage du développement entre la zone 2AU (soumis à procédure) et 1AU (immédiatement urbanisable), la reconversion de l'EPHAD des Mistras comme espace potentiel de production d'habitat dense, la poursuite de la diversification des types de logement (avec l'abandon du modèle pavillonnaire peu dense comme référence) doivent générer des impacts positifs au regard de l'objectif d'économie de l'espace.

RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS

Cet objectif de développement, avec une production annuelle de plus de 40 logements, va générer une pression et apportera des modifications sur l'environnement et le cadre paysagé global de la ville.

Toutefois, un certain nombre d'impacts positifs sont attendus dans ce processus d'évolution de la ville à travers notamment la mise en œuvre d'une démarche d'insertion via les orientations d'aménagement et de programmation.

DANS SA DIMENSION SOCIALE

L'augmentation et l'adaptation de la production de logements contribuent à développer la ville durable car elles constituent un des leviers de l'équilibre démographique ayant également des conséquences sur la gestion des équipements publics. Dans ce contexte, l'accent est mis sur la recherche de nouvelles formes urbaines et une programmation de logements destinés à favoriser les parcours résidentiels complets sur la commune. L'ensemble contribue au développement plus harmonieux et équilibré de la sphère sociale. La ville durable se décline à travers la volonté de promouvoir la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines entre la ville haute et la ville basse.

EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS

La programmation ou la restructuration d'équipements culturels, loisirs et sportifs sont les leviers indispensables pour concrétiser l'ambition urbaine de la ville (la ville élabore son PCS et son DICRIM).

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Le maintien de la diversité des fonctions urbaines, la valorisation de son patrimoine urbain par une politique d'embellissement des espaces publics, le renforcement de l'offre hôtelière et le développement d'événementiels s'appuyant sur les emblèmes de la ville sont autant de leviers à mettre en œuvre pour générer des incidences positives.

VALORISER LES DÉPLACEMENTS TOUS MODES

La multiplication des déplacements motorisés contribue à la fois à générer des nuisances sonores de même qu'elle participe à la dégradation de la qualité de l'air dans l'agglomération.

Afin de contribuer à l'amélioration globale de la qualité de vie, le PADD propose une série d'actions visant à limiter le nombre et l'impact des déplacements motorisés individuels et donc limiter les pollutions :

- limiter la dispersion de l'habitat pour favoriser les déplacements de proximité (non automobile),
- valoriser l'espace gare,
- apaiser les axes de circulation par un traitement adéquat de l'espace public (partage, plantation...),
- renforcer les itinéraires de circulations douces,
- adapter la politique de stationnement pour une meilleure pratique du centre-ville.

ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES

Une attention particulière est apportée en termes d'information et d'outils ou d'actions à poursuivre ou à mettre en œuvre pour que les activités humaines s'épanouissent en respectant les ressources naturelles et en prenant en compte les risques.

Une évolution des comportements et des pratiques environnementales est donc attendue.

3. LES MESURES ENVISAGÉES POUR VALORISER L'ENVIRONNEMENT, ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN

Le projet de développement de Langeais est destiné à ancrer la ville dans son rôle de pôle urbain structurant. Cela suppose, tout en exploitant le potentiel d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, de solliciter le socle agronaturel et de convertir de nouveaux espaces pour créer et aménager les quartiers. Une telle politique produit inévitablement des impacts sur le cadre existant en termes d'augmentation des déplacements, de sollicitation des ressources, de modification du cadre paysagé, de production de nuisances...

Elle suppose également une approche raisonnée en matière de prise en compte et d'intégration des risques présents sur le territoire et en particulier le risque d'inondation. Elle implique enfin la mise en œuvre d'un processus de transformation et d'évolution de la ville restant compatible avec le respect des fondamentaux de la culture et de l'identité des villes ligériennes et donc des paysages et des formes urbaines identitaires qui leurs sont associées.

En ce sens, le PLU s'est efforcé d'apporter des réponses pertinentes pour limiter les incidences du projet et selon les cas mettre en place des dispositifs ancrant la ville dans un processus de développement ambitieux mais durable, tel que l'explicitent les paragraphes suivants.

3.1. L'INTÉGRATION DE LA PRODUCTION URBAINE ET LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

✚ Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

Le développement de la ville va conduire à changer le statut de certains espaces et par là même modifier le cadre bâti et paysager préexistant.

Dès lors, l'enjeu d'une politique de renouvellement intégrée consiste bien à renouveler, prolonger, continuer à construire la ville tout en respectant et en gardant visibles les éléments caractéristiques du paysage urbain.

✚ Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la municipalité de mettre en place une politique maîtrisée d'extension et de renouvellement urbain. Chacun des sites mutables a fait l'objet d'un diagnostic préalable en termes de formes et de fonctions urbaines avec une mise en évidence des différents enjeux. Ils sont encadrés par des orientations d'aménagement opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager). Il est ainsi, en fonction des sites, intégré tout ou partie des éléments suivants :

- le rappel du contexte,
- les principaux objectifs,
- les principes d'aménagement (composition urbaine, espaces publics, orientations paysagères),
- les voiries et les liaisons douces,
- les orientations graphiques.

Des choix d'urbanisation qui tendent à maîtriser la consommation d'espace

Le développement de la ville rend nécessaire la consommation d'espace qui néanmoins s'inscrit dans un processus maîtrisé avec :

- *Le recensement des sites potentiels de renouvellement urbain* et la réalisation d'opérations compatibles avec les enjeux de chacun des espaces (notamment en zone inondable). Globalement dans le centre-ville la réaffectation des délaissés d'urbanisme va permettre de renforcer l'offre de logement sur des segments particuliers (foyer, logement locatif aidé) et conforter l'armature de services. Cette politique pourrait être poursuivie après la réalisation d'une voie nouvelle entre les rues Bellay et Balzac, permettant l'urbanisation de nouveaux terrains. Toutefois cette option s'appréciera au regard du résultat des études dangers des digues de la Loire. Sur le plateau c'est le projet de fermeture de l'EPAHD des Mistrais qui constitue le réservoir potentiel le plus important de production de logements.
- *La concentration du potentiel de développement sur le plateau qui permet de développer un véritable projet de quartier avec une diversité dans les formes d'habitat.*
- *Le strict encadrement des possibilités de bâtir en dehors de la ville.*

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	JUSTIFICATIONS
Impacts de la production urbaine	Renouvellement urbain	Quelques sites potentiellement mutables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.	<p>(+) Restructuration et régénération de la ville Densifier les espaces peu bâtis et/ou mal structurés à l'intérieur du tissu bâti existant.</p> <p>Ce qui signifie une mutation totale ou partielle des espaces considérés.</p> <p>(+) DENSIFICATION DE LA VILLE POUR LIMITER LES DÉPLACEMENTS.</p>	Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs mutables (Place Barême, Secteur Ronsard).	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer les évolutions urbaines. - Prendre en compte le risque d'inondation. - Promouvoir des plans de composition en intelligence avec les structures bâties environnantes. - Développer les déplacements de proximité. - Limiter la pression sur le socle agronaturel
	Extension urbaine	Un territoire dont les possibilités d'extension naturelles sont localisées sur le plateau Est dans la continuité de l'opération de Haussepied	<p>(-) Sollicitation du socle agronaturel pour assumer les besoins d'un pôle urbain</p> <p>(+) Recherche d'une cohérence et d'une complémentarité entre le projet urbain et le projet rural.</p>	Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux sites de projet en extension (Clémortier, et la zone d'activités artisanales).	Rechercher une composition spatiale adaptée aux sites préservant les caractéristiques paysagères
	Mobilité	Une utilisation de la voiture particulière encore très prégnante mais un potentiel de diversification des modes	<p>(-) Augmentation du nombre des déplacements</p> <p>(+) Promotion des modes de déplacements non polluants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour développer les circulations douces. - Développer une forme urbaine plus compacte et articulée pour générer des modes de déplacements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Participer au maintien de la qualité de l'air. - Réduire les nuisances sonores. - "Pacifier" l'espace public. - Dynamiser les commerces en ville.

3.2. LA GESTION DES DÉPLACEMENTS ET DE LA MOBILITÉ

Langeais, en tant que pôle structurant, par son niveau d'équipement et son positionnement au sein de l'armature urbaine Nord-Ouest de la Touraine, a pour vocation de favoriser l'accueil des ménages et des activités.

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

Cette vocation d'accueil va nécessairement augmenter le nombre de déplacements et peut générer des nuisances en termes de bruit ou de pollution en fonction des modes utilisés. Cette gestion des déplacements s'inscrit dans un cadre très contraint marqué par un système vallée/plateau ou les possibilités de lien entre la ville haute et la ville basse sont tenues compte tenu notamment de la sensibilité des sites et de la topographie.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Les dispositions du PLU visent à organiser les déplacements dans un souci de maîtrise des impacts environnementaux :

- en développant les infrastructures destinées aux circulations douces (piétons/vélos),
- en mettant en œuvre les actions pour valoriser le potentiel transport collectif lié à la présence de la gare,
- en complétant le réseau de voiries tout mode avec, notamment, la nécessité à terme d'envisager une nouvelle liaison plateau/vallée.

Par ailleurs, la volonté de limiter strictement les possibilités de développement urbain en dehors de l'espace urbain aggloméré participe à maîtriser l'augmentation et la diffusion des déplacements contraints (principalement individuels et motorisés).

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La présence de la gare constitue un point fort pour espérer changer les pratiques de déplacements et développer l'usage de modes moins polluants.

Dans cette perspective, il est envisagé :

- d'engager rapidement les études de requalification de la gare et de ses abords. Il est d'ores et déjà acquis de renforcer le potentiel de stationnement dans le cadre de la mise en valeur de l'entrée Sud de la ville,
- de valoriser les rabattements vers la gare par les circulations douces (chemin de l'Aulnay par exemple).

LES CIRCULATIONS DOUCES (PIÉTONS, VÉLOS)

Les actions visant à développer les circulations douces pour des pratiques de ville apaisées et sécurisées seront poursuivies.

En particulier la ville souhaite étendre et développer les infrastructures dans les sites suivants :

- développer les liens entre le plateau Est (site principale de développement) et le centre-ville. Dans cette perspective le chemin de l'Aulnay sera sécurisé et bénéficiera d'un traitement attractif pour les modes doux (avec une fonction uniquement de desserte automobile pour les habitations existantes),
- créer une piste cyclable en pied de coteau pour organiser la liaison entre Langeais et Cinq-Mars-la-Pile,
- créer une liaison piétonne reliant le secteur des Coudraies (et plus globalement le plateau Nord) à la vallée de la Roumer (rue Mortvousêtes),
- assurer une continuité piétonne entre les secteurs de Bresne et de la Raguenière.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions particulières en vue d'un meilleur partage de l'espace public pour tous les modes de déplacement.

Enfin, le parti pris d'une politique de renouvellement urbain (quatre sites potentiellement mutables identifiés dans la vallée et sur le plateau) est destiné à rapprocher les fonctions urbaines. Ce mode de développement est propice en soi au développement des relations de proximité et donc à la pratique des circulations douces.

LE RÉSEAU DE VOIRIES

La mise en œuvre du projet va également permettre de fluidifier les déplacements en complétant le réseau de voiries et en recalibrant certains axes de circulations.

L'évolution du réseau viaire repose sur trois objectifs principaux :

Créer une nouvelle voie dans le centre-ville

Il s'agit de créer une nouvelle voie entre la rue Joachim du Bellay et la rue Honoré de Balzac afin de désengorger la rue Anne de Bretagne et de permettre ainsi la poursuite du renouvellement du centre-ville tout en prenant en compte le risque d'inondation.

À terme, organiser une nouvelle liaison vallée/plateau

La topographie et la configuration plateau/vallée complexifie la gestion des déplacements.

Par ailleurs, bloquée par le caractère inondable de la vallée, l'expansion urbaine de la ville implique la poursuite des opérations de développement sur la ville haute et principalement pour aménager la seconde phase du quartier d'habitat de Clémortier (la première phase fonctionne à partir du réseau de voiries existant : desserte principale tous modes par la rue Rabelais et l'itinéraire piéton/cycle par le chemin de l'Aulnay).

Dans cette perspective se pose la question de la réalisation d'un nouvel accès.

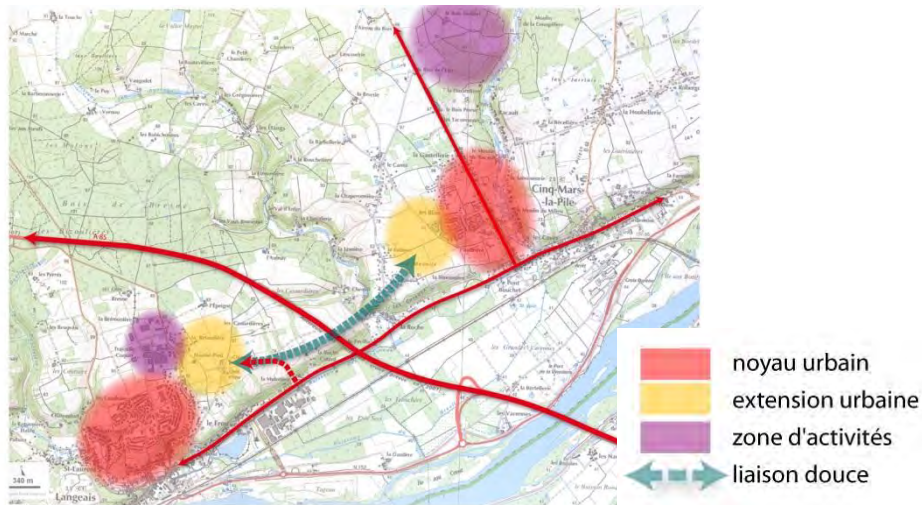
La réflexion qui a été menée **et qui devra être poursuivie par des études techniques fines** a été engagée en prenant en compte diverses hypothèses de localisation avec pour chacune d'elles le croisement de plusieurs critères : impact sur le paysage, impact sur le fonctionnement urbain, impact sur la zone économique, impact technique et financier de l'infrastructure, structuration du bi-pôle Cinq-Mars/Langeais... Dans tous les cas les impacts sont attendus. Néanmoins leurs caractéristiques diffèrent en fonction notamment des usages projetés de la voie (desserte poids-lourds ou uniquement véhicules légers) ou encore s'il s'agit de créer une infrastructure nouvelle ou de s'appuyer sur un réseau existant et de l'adapter.



Le Hameau de la Muloitière constituera le point de passage pour aménager, à terme, un itinéraire de liaison avec le plateau, empruntant pour partie le chemin existant.

L'hypothèse retenue

Voie de plateau VL à travers le hameau de la Muloitière



AVANTAGES

Solution la moins dommageable pour le coteau sous réserve de l'évaluation des aménagements nécessaires (rectifications des limites parcellaires, aménagement de l'accès depuis la vallée, à terme, élargissement de voirie).

S'appuie sur un réseau déjà existant.

Permet de redéfinir le schéma de circulation.

S'inscrit dans la continuité du réseau existant aussi bien dans la vallée que sur le plateau.

Peut garder un gabarit similaire au réseau existant.

INCONVÉNIENTS

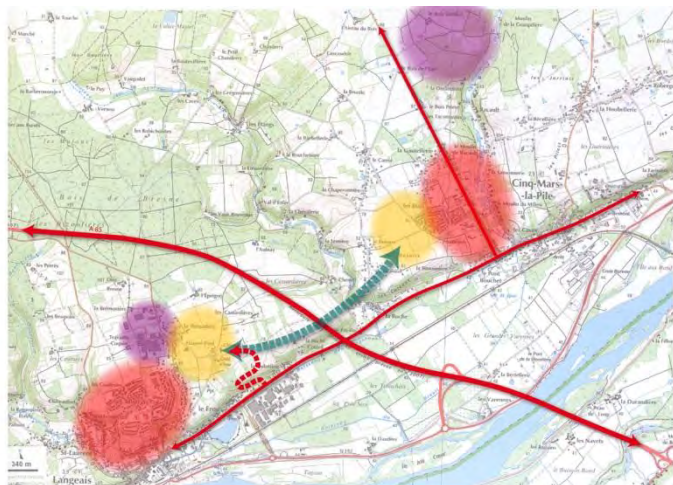
Impacte le hameau. Les études devront préciser notamment le tracé dans la basse du site, dans sa jonction avec la voie de vallée.

Excentrée par rapport au cœur de l'opération (château d'eau).

Ne résout pas les problèmes de desserte poids-lourds.

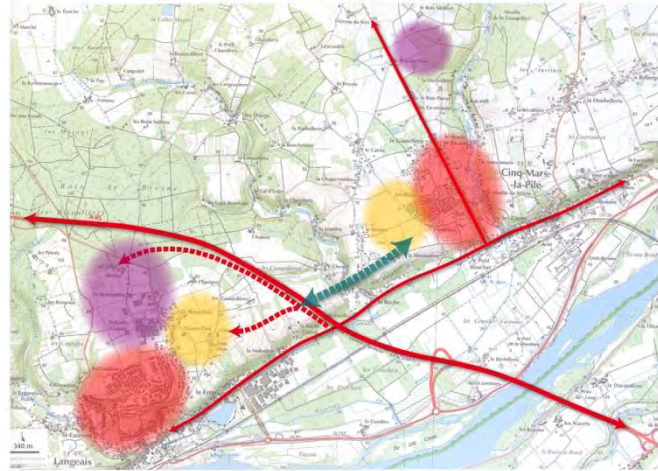
LES ALTERNATIVES

H1 : voie de plateau VL au droit de la rue Denis Papin



AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Arrive au cœur de l'opération.	Étroite.
Desserte la plus favorable.	Linéaire important.
Permet de redéfinir le schéma de circulation.	Nouvelle entame du coteau.
S'inscrit dans la continuité du réseau existant aussi bien dans la vallée que sur le plateau.	Impacte sur le parc de la propriété.
Peut garder un gabarit similaire au réseau existant.	Impacte sur le boisement.
Peut favoriser l'utilisation du train (nouvel itinéraire de rabattement vers la gare).	Coût d'une infrastructure nouvelle.

H3 : voie de plateau VL /PL au droit de l'autoroute

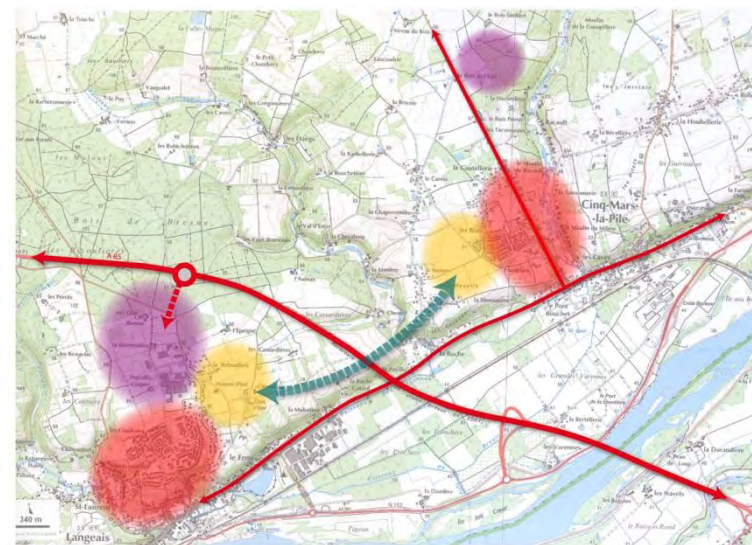


AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<p>Résout les problèmes de transit PL de la ZI existante.</p> <p>Mutualise les contraintes avec le passage de l'autoroute.</p>	<p>Suppose la création d'un linéaire important de voirie.</p> <p>Concurrence (à minima) le développement de la ZI de Bois Simbert.</p> <p>Renforce et interroge les limites du développement du plateau.</p>
<p>Permet l'extension de la ZI.</p>	<p>Ne s'inscrit plus dans la continuité et les caractéristiques du réseau viaire existant.</p> <p>Ne construit plus un système "doux" de desserte plateau/vallée. Prégnance du réseau viaire</p>

L'HYPOTHÈSE D'UN NOUVEL ÉCHANGEUR CONNECTÉ À L'A85

La réalisation d'un demi-échangeur positionné sur le plateau et permettant les entrées/sorties vers et depuis Tours constitue également une hypothèse à prendre en compte. Sa réalisation permettrait notamment de gérer les problèmes de transit PL de la ZI existante.

Mais elle ne constitue pas une réponse suffisante pour organiser, à terme, les conditions d'une bonne gestion des déplacements interquartier.



PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Impacts sur les déplacements et la mobilité	Transports collectifs	Un point fort avec la présence d'une gare sur la commune.	(+) Renforcement de l'attractivité des TC (image, fréquence, confort...).	Inscription de plusieurs emplacements réservés pour développer le maillage des circulations douces.	Augmenter le niveau de population desservie par les TC. Diminuer le poids des gaz à effet de serre et limiter les nuisances sonores.
	Modes doux	Un schéma directeur cyclable communautaire mis en œuvre depuis 2001. Des liaisons douces incomplètes.	(+) Favorise une meilleure expression des modes de déplacement doux (piéton, vélo, roller).	Prise en compte des circulations douces dans les orientations d'aménagement.	Rapprocher les fonctions urbaines pour promouvoir la ville de proximité, raccourcir les distances. Sécuriser les déplacements doux.
	Stationnement	Des besoins en stationnement notamment pour organiser la desserte de la gare et gérer les besoins en matière d'accueil touristique.	(+) Prise en compte des besoins notamment par la réaffectation des délaissés en rive Sud de la ville.	Insertion dans un programme global de requalification des espaces publics d'une nouvelle offre de stationnement.	Trouver le juste niveau et des modes de stationnement adaptés à l'évolution de la ville et des besoins des habitants.
	Infrastructures	Des voiries à recalibrer pour faciliter les déplacements. Une nouvelle desserte du plateau à progressivement, mettre en place. Une nouvelle desserte du plateau à progressivement mettre en place	(-) Impact sur le cadre paysagé.	Inscription de plusieurs emplacements réservés pour le prolongement ou l'élargissement du réseau et l'aménagement d'ind'intersd'intersections.	Faciliter, fluidifier et sécuriser les déplacements. Améliorer les liaisons interquartier.

3.3. LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PHYSIQUE, LA PROTECTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BÂTI

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

La ville poursuit une politique d'extension urbaine afin de conforter son statut de pôle urbain structurant du Nord-Ouest de la Touraine. Cette volonté implique le renforcement des fonctions urbaines et notamment l'accueil de nouveaux ménages.

Elle conduit à solliciter de nouveaux sites de développement et convertir des espaces agronaturels en site de projet. Par ailleurs, dans le centre-ville deux sites de renouvellement ont été identifiés au sein d'un ensemble urbain présentant une forte identité bâtie.

Ces processus d'extension et de mutation de la ville doivent être strictement maîtrisés afin de préserver les caractéristiques identitaires de la commune et de prendre en compte les contraintes résultant de son contexte physique.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Le projet urbain du PLU vise à assurer la croissance de la ville à partir d'un développement maîtrisé apportant une attention particulière aux sites sensibles.

Patrimoine mondial de l'Unesco

La ville entend s'appuyer sur la reconnaissance d'une partie de son territoire au titre du patrimoine mondial de l'Unesco pour favoriser l'attractivité et valoriser sa façade ligérienne. L'objectif est de renforcer les exigences de qualité dans toutes les interventions en matière de préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti, de développement économique et social du territoire, d'accueil résidentiel et touristique.

Ainsi, la ville, afin de mieux identifier et favoriser ces pratiques vertueuses, instaure une orientation générale d'aménagement couvrant l'ensemble du val et du coteau de la Loire. Il est, dans ce cadre, énoncé le principe suivant :

"Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site Unesco."

Les dispositions réglementaires

- Une réglementation adaptée aux objectifs de conservation du patrimoine (en particulier l'article 11 du règlement d'urbanisme).
- L'instauration d'un secteur spécifique de protection des paysages agricoles (Ap).
- Les zonage et règlement adaptés aux enjeux de protection des entités paysagères naturelles ou rurales (A et N).
- Le maintien de l'emprise spatiale des hameaux (instauration de secteurs particuliers cadrant les évolutions urbaines).

Un dispositif de protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

L'application de l'article L.123-1 7 du Code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre des législations particulières.

Ce dispositif s'applique :

- en limite Est de la zone d'activités artisanales pour protéger la perception du vallon de la RD57,
- en tête de coteau aux Liziers, afin d'éviter les nouveaux points d'appel dans le paysage, et leur perception depuis la vallée.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Le contexte physique	Vues, et belvédères	Par sa géographie (système plateau/coteau/vallée) la ville offre des perspectives visuelles de qualité.	(+) Prise en compte de la lecture et de la géographie du site dans les projets d'aménagement.	Orientation générale d'aménagement "Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco". Orientation d'aménagement et de programmation sur le site de Clémortier. Application de mesures de protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.	Éviter la privatisation des vues et perspectives sur les éléments emblématiques du paysage local. Garder une lecture et une compréhension de la géographie du site. Ne pas porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle du site Unesco.
	Les risques	Par sa géographie la ville est soumise à certains risques naturels (mouvements de terrain, rétractation des sols, inondations).	(+) Identification et porté à connaissance du risque.	Dispositifs réglementaires spécifiques. Application du PPRI. Étude sur les risques de mouvements de terrain. Élaboration du plan communal de sauvegarde et du DICRIM.	Conduire une politique durable et responsable vis-à-vis des risques. Limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités.
	Paysage naturel	Des espaces non bâtis partie intégrante de la trame paysagère locale.	(+) Prise en compte de l'espace non bâti dans sa diversité paysagère.	Zonage et règlement adaptés aux enjeux de protection (A, N). Instauration d'un secteur spécifique de protection des paysages agricoles (Ap).	Garder la lecture de la géographie et des identités locales.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Protection du paysage et du patrimoine bâti	Ville ligérienne Unesco et valeur universelle exceptionnelle	Une façade ligérienne patrimoine mondial de l'Unesco, révélant des éléments de grande qualité (centre-ancien...), mais des espaces à reconquérir et des liens avec la Loire à renouer.	(+) Reconnaissance de la qualité patrimoniale et de l'identité ligérienne.	Orientations d'aménagement et de programmation couvrant largement la façade ligérienne. Un projet de réaménagement des espaces publics au Sud des voies ferrées.	Adapter la règle pour mieux prendre en compte le patrimoine architectural et urbain de la ville tout en assurant son évolution. Cadrer l'insertion des opérations d'urbanisme dans leurs sites.
	Bâti et paysage ruraux	Des éléments bâtis ruraux ponctuels ou groupés répartis sur l'ensemble du territoire Une grande qualité des paysages ruraux.	(+) Prise en compte de l'espace non bâti dans sa diversité paysagère. (+) Maîtrise de la fragmentation des espaces ruraux.	Zonage et règlement adaptés aux enjeux de protection des entités paysagères naturelles ou rurales (A et N). Maintien de l'emprise spatiale des hameaux (instauration de secteurs particuliers cadrant les évolutions urbaines).	Intégrer les constructions dans leur environnement. Permettre l'évolution de la structure bâtie tout en assurant sa préservation. Préserver la qualité du cadre de vie des habitants. S'appuyer sur ce cadre qualitatif vecteur de l'attractivité touristique.
	Patrimoine bâti	Une grande richesse archéologique. Un patrimoine bâti remarquable	(+) Reconnaissance de la qualité patrimoniale du centre-ancien.	Une réglementation adaptée aux objectifs de conservation du patrimoine (en particulier l'article 11 du règlement d'urbanisme).	Résorber les points noirs paysagers. Conserver des espaces d'intérêt paysager dans leurs composantes naturelles.
	Entrée de ville	Des entrées de ville peu qualifiées.	(+) Traitement des entrées de ville et des espaces publics.	Instauration d'orientation d'aménagement et de programmation place Barême. Redéfinition de l'enveloppe constructible.	Valoriser la qualité et l'identité des espaces publics urbains : voies urbaines, parcs, places, jardins...

3.4. LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

Les besoins fonciers liés à l'accueil des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements) peuvent générer une pression susceptible d'altérer la biodiversité et de cloisonner les espaces.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Une stratégie de développement territoriale qui n'impacte pas les sites Natura 2000

Tel que précisé dans chapitre 1 du présent rapport, le choix des sites d'urbanisation pour permettre à la ville de conforter son statut de pôle urbain du Nord-Ouest de la Touraine reste compatible avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Plus précisément :

- les besoins fonciers pour développer l'habitat (Clémortier, la zone d'activité artisanale et la zone de loisirs) se font en dehors des périmètres d'intérêt écologique majeur,
- à l'intérieur des périmètres d'intérêt écologique majeur, un encadrement strict des possibilités d'urbanisation ou d'aménagement est opéré par la délimitation fine des secteurs de hameaux et la réduction des périmètres d'exploitation du sous-sol (secteur Nc).

Un zonage assurant une protection des entités des sites d'intérêt écologiques

Tel que rappelé dans le diagnostic, Langeais constitue une pierre angulaire de la trame verte et bleue avec la présence sur son territoire de :

2 sites Natura 2000 (ZPS) au titre de la directive "Oiseaux" :

FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine

FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 (ZSC) au titre de la directive "Habitats" :

R2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes

FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Une grande partie du territoire répertoriée en site Natura 2000 bénéficie d'un classement de protection principalement en zone N (zone naturelle) et plus ponctuellement en zone A (zone agricole) et donc favorable au maintien de la biodiversité.

Les zones N "naturelles" (non compris les différents secteurs bâtis, Nh, Nh1, Ne) couvrent ainsi 4.977 ha de la commune sur 6.033 (soit 82,5% du territoire).

Cette zone de protection intègre :

- le lit mineur de la Loire et certaines parties non bâties joignant le pied de coteau,
- la vallée de la Roumer,
- de vastes espaces de plateaux (principalement boisés).

Les zones A "agricoles" ou les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont strictement limitées et occupent 868 ha

Cette zone de protection intègre :

- une partie du val inondable,

- les clairières agricoles et les parties Est et Ouest du plateau Sud,

Les espaces boisés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Certains espaces boisés sont délimités aux documents graphiques. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Cette protection majeure concerne les grands espaces boisés qui occupent une grande partie du plateau à l'exception des clairières habitées, de fond de vallons et de certains espaces cultivés.

Les espaces boisés localisés en bordure Est et Ouest du plateau font également l'objet d'une protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

L'accompagnement végétal des opérations de régénération et d'extension urbaine

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des dispositions particulières afin de favoriser les éléments "naturels" en régénération et en extension urbaine.

Il est ainsi préconisé :

- *dans la zone 1AUx* que "la limite Ouest de la zone d'activités fera l'objet d'un traitement végétal permettant de renforcer le réseau de haies existant. Le traitement de la voirie s'inspirera du registre champêtre en prolongeant par exemple les haies ou en privilégiant les bas-côtés enherbés. Les haies ou bouquets d'arbres existants, à l'intérieur du site, devront être préservés."

- *dans la zone 1AU de Clémortier* de "s'appuyer sur les boisements et les haies existants pour composer le projet. Il s'agira notamment d'accompagner le cœur de quartier par traitement végétal non rigide privilégiant les implantations aléatoires (faire pénétrer l'ambiance végétale au cœur de l'opération)".

- *place Barême* de "valoriser l'eau en s'appuyant sur la présence de la Roumer, en prolongeant son écoulement à l'air libre de manière à rendre lisible le fil d'eau sur l'ensemble du site".

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Maintien de la biodiversité	Zone Natura 2000	<u>2 sites Natura 2000 (ZPS) au titre de la directive "Oiseaux" :</u> FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire	(+) Reconnaissance et prise en compte du patrimoine écologique (+) Limitation stricte de l'urbanisation dans les espaces à fort potentiel écologique.	Classement en zone naturelle de protection (zone N) d'une grande partie du plateau et du val inondable et par une zone agricole (A).	Participer à la préservation du potentiel faunistique et floristique
	ZNIEFF	<u>2 sites Natura 2000 (ZSC) au titre de la directive "Habitats" :</u> FR2400548 : La Loire de Candès-Saint-Martin à Mosnes FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer			
	Espaces boisés	Une trame d'espaces boisés couvrant les ¼ du plateau.	(+) Maintien d'un maillage d'espaces boisés marquant la trame paysagère et participant aux grands équilibres écologiques.	Protection stricte par l'utilisation de la trame "espaces boisés classés" au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.	Maintenir la perception des coteaux boisés. Préserver la biodiversité.
	Haies existantes Armature végétale de proximité	Une armature végétale de proximité : arbres isolés plantations d'alignement, haies présentes dans la ville et sur le plateau.	(+) Pérennité de l'armature végétale.	Disposition de protection particulière au titre de l'article L.123-1-5 7 du Code de l'urbanisme dans la zone 1AUx. Article 13 du règlement : le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché. Valorisation de la trame végétale à travers les orientations d'aménagement et de programmation.	Maintenir un équilibre entre le minéral et le végétal. Participer à l'embellissement de la ville Développer la trame végétale dans les nouveaux aménagements (place Barême, Clémortier...).

3.5. L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

Le territoire communal de Langeais est très vaste (6.033 ha) et conserve un socle agronaturel de grande qualité. Même si l'activité agricole est en déclin, l'activité sylvicole quant à elle, reste dynamique. Ce territoire constitue dans l'armature urbaine départementale un pôle de développement ce qui implique de convertir certains terrains pour y introduire de nouvelles fonctions urbaines et accueillir de nouveaux habitants. Un rapport de force reste donc à maintenir entre le développement urbain et la protection du terroir, sachant également que les terres agricoles et sylvicoles sont précieuses dans un contexte de lutte contre le changement climatique (bois-énergie), de revalorisation des circuits courts et pour le développement d'énergies renouvelables.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Un zonage assurant une protection du terroir

La zone agricole A et le secteur Ap (secteur agricole de protection paysagère) ainsi que la zone N (pour la partie boisée) regroupent les sites faisant l'objet d'une mise en valeur agricole ou sylvicole.

Ce classement et la réglementation qui s'y rapporte permettent donc la protection du potentiel agronomique et forestier tel que mentionné dans la partie 5.5 du PADD.

Il répond également au plan de gestion du Val de Loire, classé patrimoine mondial de l'Unesco qui préconise le maintien des paysages ouverts du Val.

Un projet urbain qui reste compatible avec le projet rural

Au-delà du zonage de protection, la volonté de préserver la vocation rurale du territoire s'apprécie à travers les choix d'urbanisme qui :

- privilégient des sites d'extensions en continuité de l'agglomération. Ce parti nécessite néanmoins d'empiéter sur le périmètre INAO pour le site des Quarts (1AUL) et celui de Clémortier (1AU et 2AU). Mais cette option reste tout à fait cohérente au regard des enjeux de développement de la ville en termes de proximité et de gestion des déplacements,
- et stoppent le mitage de l'espace rural afin d'éviter sa fragmentation.

Les espaces répertoriés en zone 1AU et 2AU et affectés aux besoins de développement urbain de la commune concernent plusieurs propriétaires.

En dépit de la présence de la ferme des Cassardières, ces terrains ne font pas l'objet d'une mise en valeur agricole. Seule une parcelle est laissée en jachère depuis plusieurs années.

Il n'apparaît donc pas que les options d'urbanisme retenues par la ville puissent impacter de manière significative sur l'activité agricole.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Agriculture et sylviculture	Espaces agricoles	Une activité agricole en déclin mais une activité sylvicole dynamique.	(+) Maintenir un paysage cultivé. (+) Contenir le développement urbain.	Protection du terroir (<i>zones A et N.</i>)	Maintenir la continuité du socle agronaturel. Limiter et contenir la pression urbaine en cohérence avec le projet rural.
	Zone AOC	En limite Sud-Est et Sud-Ouest, un terroir favorable à la vigne mais peu exploité.	(+) Reconnaissance et protection du potentiel agronomique en dehors. (-) Altération d'une partie du terroir répertorié en zone AOC.	Protection d'une partie du terroir répertorié en zone AOC (<i>zones A et N.</i>)	

3.6. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

L'intensification urbaine est une source potentielle de production de nuisances et d'augmentation de production de déchets.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Concernant l'exposition des populations au bruit

En fonction du classement des infrastructures, les bâtiments affectés par le bruit doivent présenter une isolation acoustique.

Les projets de création de nouveaux quartiers (Clémortier) ou de rénovation urbaine intègrent des principes d'un meilleur partage de l'espace public au profit des circulations non nuisantes (piétons/vélos).

Le site préférentiel de développement est localisé à l'écart des grandes sources de nuisance sonores.

Concernant la pollution des sols

La mise en œuvre de la politique de renouvellement qui implique dans certains cas le changement d'affectation de certains espaces (mutation des sites d'activités...) est l'occasion de mobiliser la connaissance des sites potentiellement pollués et d'accélérer, le cas échéant, les opérations de réhabilitation des sols impactés.

Concernant la production de déchets

L'augmentation de population impacte sur la production de déchets. La collecte des ordures ménagères est effectuée sur tout le territoire 2 fois la semaine. Un système de tri sélectif complet a été mis en place (y compris pour les composteurs individuels, les déchets verts et fermentescibles).

Les dispositions projetées, au regard de la rénovation récente de l'UVE, visent à l'échelle communale à renforcer le tri sélectif et à celle du SMICTOM à conforter parallèlement la part et la typologie des déchets recyclés.

Par ailleurs, d'autres mesures pourront intervenir pour valoriser le fonctionnement de la "chaîne déchets":

- prévoir dans les projets urbains (zone d'habitation ou zone d'activités) des sites spécifiques pour la collecte des déchets (en favorisant la collecte sélective) et dans certains cas pour leur traitement ;
- rendre accessibles, attractifs et sur les lieux de recyclage et de collecte des déchets ;
- mettre en place des bornes d'apport volontaire permettant de réduire les nuisances sonores (containers enterrés, etc.) ;
- favoriser des points de regroupement, des locaux à poubelles collectifs en périphérie des îlots, par exemple, pour faciliter la collecte des déchets (collecte plus rapide, moins bruyante, gain de place, etc.).

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
	Infrastructures de transports terrestres	Des infrastructures de transports terrestres sources de nuisances sonores.	(+) Porté à connaissance du classement sonore des grandes infrastructures de transports terrestres.	En fonction du classement des infrastructures, les bâtiments affectés par le bruit doivent présenter une isolation acoustique. Aménagement de nouveaux tronçons dédiés aux circulations douces.	Prendre en compte l'exposition au bruit. Diminuer l'impact des nuisances. Gérer en amont les sources de pollution.
	Gestion des déchets	Une compétence en matière d'élimination des déchets confiée au SMICTOM du Chinonais. Des améliorations possibles pour diminuer les volumes collectés et la gestion des déchets. Une gestion des déchets du BTP à prendre en compte dans l'aménagement.	(-) Augmentation de la production de déchets/évolutions démographiques.	Gestion des points de collectes dans les opérations d'urbanisme.	Poursuivre l'amélioration de la gestion de la "Chaîne déchet" de la collecte au traitement.
	Sites pollués	Quelques sites pouvant présenter des traces de pollutions liées aux activités.	(+) Développer une meilleure connaissance et garder la mémoire des sources potentielles de pollutions.	Identification et si nécessaire, dépollution des sites impactés	Gérer en amont les sources de pollution.

3.7. LA GESTION RAISONNÉE ET LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

De nouveaux besoins en termes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées.

Une ressource en eau qui doit être préservée.

Des enjeux concernant la gestion globale des eaux pluviales.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

Concernant l'alimentation en eau potable

Les capacités de pompage et de traitement excèdent la consommation annuelle actuelle. Par ailleurs, les besoins nouveaux liés aux prévisions d'accueil de nouveaux ménages restent compatibles avec une gestion responsable de la ressource.

Néanmoins, il s'agit de poursuivre les efforts mis en œuvre pour assurer la qualité et la durabilité de la ressource (travaux sur les réseaux, interconnexion, sensibilisation à la gestion économe de l'eau...).

Par ailleurs les périmètres de captage d'eau potable font l'objet d'une prise en compte et d'une protection dans le projet d'aménagement du secteur de Clémortier.

Concernant l'assainissement des eaux usées

Un diagnostic d'assainissement réalisé pour le SIVOM du Pays de Langeais est en cours afin de déterminer les travaux à mettre en œuvre pour assurer le fonctionnement optimal de la station et des réseaux d'assainissement, eu égard aux perspectives d'accueil de nouveaux habitants. L'ouverture des zones d'urbanisation future sera donc gérée en fonction de l'évolution du traitement des eaux usées. Par ailleurs, dans les objectifs majeurs figure le raccordement au réseau d'assainissement collectif du hameau de Charsay et du village de la Rouchouze.

Concernant la gestion des eaux pluviales

La ville va élaborer son **schéma de gestion des eaux pluviales**. L'objectif consiste à ce que l'évacuation de ces eaux ne dépasse pas les débits du ruissellement naturel. Ce schéma doit déterminer les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales.

Dans l'attente de la mise en œuvre de cette procédure, une étude confiée par la ville au Syndicat Intercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables d'Indre-et-Loire, permet d'ores et déjà de déterminer les zones où toute implantation d'ouvrage doit faire l'objet d'une maîtrise des eaux.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈME	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISE EN PLACE OU CONSÉQUENCE DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Gestion raisonnée du cycle de l'eau	Alimentation en eau potable	SDAGE : des actions communes à engager pour atteindre le bon état des eaux en 2015. Une commune au réseau hydrographique développé, riche de nombreux plans d'eau. Une alimentation en eau potable à fiabiliser et à sécuriser.	(-) Sollicitation de la ressource/à l'accueil de nouveaux habitants	- Traitement des eaux - Protection des points de captage, entretien du réseau (canalisation), économie de la ressource, suivi de la qualité de l'eau distribuée.	Poursuivre la gestion durable de la ressource. Améliorer la qualité des eaux.
	Assainissement	Une compétence intercommunale. Des interrogations concernant les capacités de gestion des eaux usées	(-) Augmentation des besoins en matière d'assainissement	- Prévion de raccordement de Charsay et de la Rouchouze au réseau d'assainissement collectif. - Étude du renouvellement et du renforcement des réseaux.	Adapter les ouvrages aux évolutions démographiques.
	Eaux pluviales	Le traitement des eaux pluviales : le nouveau défi de l'assainissement urbain.	(+) Poursuite du diagnostic	- Lancement d'une étude de schéma directeur de gestion des eaux pluviales. - Déterminer les zones où toute implantation d'ouvrage doit faire l'objet d'une maîtrise des eaux au regard du risque de mouvement de terrain.	Eviter la mise en charge du réseau. Gérer les évènements climatiques. Limiter les débits de fuite. Prendre en compte les risques de mouvement de terrain.

3.8. LE CLIMAT, LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'ÉNERGIE

Les perspectives d'évolution/les points de vigilance

À l'échelle du PNR, les émissions de gaz à effet de serre ont été estimées en 2004 à 1.375.000 t CO₂, soit 7 t CO₂ par habitant. C'est le secteur des transports, suivi de l'agriculture et du résidentiel qui émet le plus de gaz à effet de serre. Les transports sont aussi très consommateurs d'énergie, suivi par le résidentiel et l'industrie.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, l'étude menée à l'échelle du parc fait apparaître un potentiel très faible pour l'éolien et l'hydraulique mais fort pour le bois-énergie, le solaire photovoltaïque et thermique. Le potentiel géothermique reste à évaluer.

Ainsi, la maîtrise des transports routiers, la rénovation des bâtiments et la qualité des constructions neuves, le développement de la filière bois-énergie et des énergies solaires apparaissent comme des axes prioritaires d'intervention pouvant trouver une traduction dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

En termes de formes urbaines et de déplacements

Le projet s'attache à développer la ville de proximité, raccourcir les distances et limiter les déplacements contraints ayant un impact sur la qualité de l'air.

Pour cela le dispositif retenu s'appuie sur :

- une localisation des espaces d'extension urbaine en continuité de l'agglomération (plateau Est) rendant possible la diversité des modes de déplacements alternatifs aux véhicules fonctionnant aux énergies fossiles,
- le renforcement de l'attractivité de la gare (offre de stationnement, rabattement, étude de valorisation...),
- des actions visant à développer les circulations douces (cheminements piétons, réseau cyclable),
- la stricte maîtrise de l'urbanisation en-dehors de l'espace urbain aggloméré.

En termes d'économie d'énergie

Les actions engagées et à prolonger concernent les domaines suivants :

- le lancement d'un audit sur la performance énergétique des bâtiments,
- la maîtrise des consommations et le développement des énergies renouvelables par un règlement permettant l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés, en cohérence avec la dimension patrimoniale,
- l'application de la réglementation thermique (RT 2012),
- les actions sur l'éclairage public avec notamment le remplacement des lampes énergivores.

Enfin, le plan climat du PNR Anjou Touraine permettra de poursuivre et de développer une stratégie pour lutter contre les gaz à effet de serre (GES) et participer ainsi à la qualité de l'air.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Protection de l'atmosphère et qualité de l'air	Forme urbaine	Des organisations urbaines parfois peu adaptées aux déplacements doux. Des interactions urbanisme/déplacements à exploiter.	(+) Articuler formes et fonctions urbaines.	Développement du réseau de circulations douces. Mise en place d'une organisation urbaine limitant la dispersion dans l'espace communal.	Limiter les déplacements polluants. Raccourcir les distances. Développer la ville des proximités.
	Performance énergétique des bâtiments	Un enjeu de réhabilitation thermique du bâti résidentiel et des bâtiments communaux.	(+) Valoriser la performance énergétique des bâtiments.	Application de la réglementation thermique (RT 2012). Lancement d'un audit énergétique sur les bâtiments communaux. Actions sur l'éclairage public.	Diminuer les GES. Diversifier les ressources énergétiques.
	Déplacements	Les déplacements des personnes et le fret arrivent en tête des secteurs les plus émetteurs de CO ₂	(+) Valoriser les modes de déplacements les moins polluants.	Valorisation du site gare (rabattement, stationnement). Développement des infrastructures douces.	Renforcer la qualité du cadre de vie. Se donner les moyens de modifier les habitudes de déplacements.

3.9. LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

CONCERNANT LES RISQUES D'INONDATION

Les incidences prévisibles

Par la présence de la Loire, une partie des fonctions urbaines installées dans la vallée est soumise au risque d'inondation.

Il s'agit d'un territoire bâti aujourd'hui constitué d'Est en Ouest d'une zone d'activités, d'une zone d'équipements de loisirs et du centre-ville avec ses fonctions commerciales et d'habitat.

Il s'agit d'un espace relativement stable dans sa destination qui présente un potentiel de mutabilité limité à partir de sites de projets identifiés : place Barême et secteur Ronsard. La mise en œuvre du projet va donc permettre l'accueil de nouvelles fonctions.

La révision du PPRI sera prochainement prescrite. Les études réalisées dans le val de Tours (dont la révision a été prescrite) tendent à démontrer que les informations disponibles sur les hauteurs d'eau en cas de crue pourraient être réévaluées et ce notamment dans l'hypothèse d'une crue exceptionnelle avec ruptures de digue. **Cet état de fait appelle une attention et la mise en œuvre de dispositifs particuliers pour la ville de Langeais notamment dans la partie Ouest qui constitue un endroit particulièrement vulnérable.**

Les mesures mises en place pour réduire ou compenser les conséquences de l'application du plan

La ville souhaite ainsi poursuivre une politique ciblée de renouvellement urbain et articulée autour de transports collectifs performants tout en intégrant une démarche et des pratiques responsables vis-à-vis du risque d'inondation. **Cette ambition trouve ses concrétisations à travers le PADD, les dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif étant :**

- de diminuer la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens en s'appuyant sur les nouveaux éléments de connaissance et d'appréciation du risque,
- d'anticiper et d'optimiser la réduction des dommages en agissant sur la qualité et l'usage du bâti, en complément du recours à des mesures de type organisationnel.

Dans les dispositions règlementaires

Conformément aux prescriptions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) du 29/01/2001, le projet communal permet ou refuse l'occupation du sol en fonction de la nature du risque. Le PPRI est annexé au PLU.

Dans la zone inondable inconstructible (zone A du PPRI) pour les biens et activités existants ayant une existence juridique, les extensions sont strictement limitées.

Par ailleurs, dans la zone inondable urbanisée (zone B du PPRI) un certain nombre de dispositions spécifiques s'appliquent :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions sont réglementées en fonction du niveau d'aléa du risque et du type de projet.

Par ailleurs, le PPRI recommande de prendre des dispositions pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ...).

Par ailleurs, la ville prend en compte les nouveaux éléments de connaissances en appliquant un principe de précaution sur les espaces identifiés comme particulièrement sensibles lors d'une crue de grande ampleur.

Ainsi, place Barème, l'espace constructible est strictement délimité en bordure des voies de circulation (cf la trame "emprise maximale de construction" reporté sur le plan de zonage n°1.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans les OAP de la place Barème et du secteur Ronsard les objectifs et les principes d'aménagement mettent en avant la volonté de prendre en compte le risque :

"Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation."

"L'aménagement du site devra participer à optimiser la réduction des dommages potentiels liés aux risques d'inondation en agissant sur la qualité et l'usage du bâti. Il est ainsi demandé d'apporter une attention particulière aux matériaux utilisés et d'adapter les fonctions des espaces localisés en dessous des plus hautes eaux connues de manière à favoriser, le plus rapidement possible, le retour à la normale après la survenue d'une période de crise. Par ailleurs, l'implantation des nouveaux programmes devra s'effectuer le long des voies existantes ce qui exclut toute construction nouvelle en cœur d'îlot."

❖ **CONCERNANT LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Le passage du POS en PLU a été l'occasion de mener un diagnostic sur les risques de mouvements de terrain sur la commune. Dans ce cadre une étude a été confiée au syndicat intercommunal pour la surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables d'Indre-et-Loire.

Le PLU porte ainsi à connaissance la nature (effondrements, éboulements et chutes de blocs, glissement de terrains) et la localisation du risque (les coteaux principalement). En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrage d'étudier les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et de prendre toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection des bâtiments. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. L'avis du syndicat intercommunal pour la surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables d'Indre-et-Loire est dans ce cadre conseillé.

❖ **CONCERNANT LES RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

Le rapport de présentation porte à connaissance les sites concernés par les mouvements de terrains dus aux phénomènes de rétractation et gonflement des argiles.

Le règlement mentionne, sous la forme d'un avertissement en préambule de chaque zone, que :

"Dans les zone à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments".

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Risques naturels	Risques d'inondation	Par la présence de la Loire, une partie du val de Langeais est soumis au risque d'inondation.	(-) Augmentation des biens et des personnes exposés au risque d'inondation. (+) Identification et prise en compte du risque.	Application stricte du PPRI (zones A et B). Intégration du risque dans le zonage du PLU : création des secteurs UA ⁱ , UB ⁱ , UX ⁱ , A ⁱ , Aj ⁱ , Ni. Mise en place d'une gestion spécifique à l'entrée Ouest de la ville. Plan communal de sauvegarde en cours d'élaboration.	Intégrer les risques. Développer une culture positive du risque. Diminuer la vulnérabilité des biens et personnes. Anticiper l'application du futur PPRI sur les secteurs les plus vulnérables (entrée Ouest, place Barême).
	Risques de mouvements de terrain	Des coteaux affectés par des risques de mouvements de terrain.	(+) Identification et connaissance du risque.	Élaboration d'un document d'information avec zonage des différents degrés de risques. Étude annexée au dossier de PLU.	Intégrer les risques. Diminuer la vulnérabilité des biens et personnes.
	Retrait/gonflement des argiles	Des plateaux soumis au phénomène de retrait/gonflement des argiles.	(+) Identification et connaissance du risque.	Rappel du risque dans les dispositions générales des règlements de zone.	Intégrer les risques en adaptant les fondations des bâtiments.
	Risque sismique	Un risque sismique faible.	(+) Identification, connaissance et prise en compte du risque.	Rappel du risque dans les dispositions générales des règlements de zone.	Intégrer les risques en adaptant les fondations des bâtiments.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

THÈME	SOUS-THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	JUSTIFICATIONS
Risques technologiques	Pollution des sols	Quelques sites pouvant présenter des traces de pollution liées aux activités.	(+) Développer une meilleure connaissance et garder la mémoire des sources potentielles de pollutions.	Recensement des sites potentiellement pollués. Dépollution des sites potentiellement impactés.	Gérer en amont les sources de pollution.
	Transport de matières dangereuses	Des risques liés au transport de matières dangereuses (autoroute, voies ferrées notamment).	(+) Identification, connaissance et prise en compte du risque.	Le risque TMD est limité grâce aux moyens suivants mis en œuvre : - le règlement du transport des marchandises dangereuses, - le plan de secours spécialisé "transport de matières dangereuses" (PSS/TMD).	Intégrer les risques. Diminuer la vulnérabilité des biens et personnes.
	ICPE	Des activités répertoriées dans la nomenclature des ICPE.	(+) Identification, connaissance et prise en compte du risque	Articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme permettent de refuser ou d'autoriser les ICPE en fonction du risque.	Gérer les risques industriels en milieu urbain.

4. LE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. L'ORGANISATION ET LE PILOTAGE DU SUIVI

D'une manière générale, ce projet de développement est destiné à préserver les qualités et valeurs intrinsèques qui fondent l'attractivité et le rayonnement de la ville (patrimoine bâti, structure végétale, niveau d'équipement, ...).

Toutefois, il va générer des impacts sur le territoire communal.

Les impacts attendus sont essentiellement liés aux conséquences de la mise en œuvre du futur quartier de Clémortier et d'une manière plus générale à l'évolution de la structure urbaine dans le cadre d'un processus naturel de renouvellement urbain pouvant, dans certains cas, restructurer voire densifier le cadre bâti existant.

Il importe également de suivre les évolutions urbaines vis-à-vis des risques et principalement le risque d'inondation.

Une attention toute particulière doit également être apportée au suivi de la consommation d'espace.

Les impacts les plus importants concernent donc les conséquences techniques de l'accueil de populations nouvelles : augmentation des déplacements, voies nouvelles besoins supplémentaires en eau et en assainissement, gestion des déchets....

Ce projet fera l'objet d'une analyse des résultats de son application dans les dix ans suivant son approbation.

Le pilotage de l'évaluation sera mené par les services techniques de la ville de Langeais. Ce dernier s'appuiera sur un réseau partenarial disposant d'informations sectorielles telles que la communauté de commune du Nord-Ouest de la Touraine, le syndicat mixte du pays, la DDT37, la DREAL, l'agence de l'eau Loire Bretagne, le parc régional Anjou-Touraine, l'observatoire de l'économie et des territoires de Touraine, les gestionnaires de réseaux ...

Cette évaluation pourra, selon les besoins, mobiliser certaines expertises (caractérisation des risques naturels, inventaires naturalistes...). La diffusion des résultats pourra s'effectuer à travers les outils de communication de la ville (site internet...).

4.2. LES SOURCES ET LES INDICATEURS MOBILISABLES

La ville s'attachera à évaluer la mise en œuvre de son PADD et la nature de ses différents impacts sur l'environnement à travers l'utilisation d'outils ou de statistiques qui seront mobilisés.

Il appartiendra à la ville de mobiliser des indicateurs en s'inspirant de ceux retenus dans le cadre du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine. La réussite du suivi nécessitera de dresser le plus rapidement possible les valeurs de références à partir desquelles seront appréciées les évolutions.

Les indicateurs à mobiliser pourront, sans être exhaustifs, porter sur les domaines suivants :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Elles sont destinées à assurer la cohérence de la production urbaine. La mise en œuvre du projet permettra donc d'établir un dialogue entre la ville et les aménageurs et de s'assurer au fur et à mesure de l'urbanisation du plateau (Clémortier principalement) ou de la reconversion de certains îlots du respect et de la bonne prise en compte des enjeux qualitatifs du renouvellement urbain.

Par ailleurs, la ville dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation destinée à cadrer les interventions dans le périmètre Unesco.

Elle permettra ainsi de suivre toutes les interventions à venir au regard de l'objectif du plan de gestion de ne pas porter à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site.

LA CONSOMMATION D'ESPACE

- évolution de l'emprunte urbaine,
- évaluation de la part de la production urbaine en renouvellement urbain (nombre de logements produits...),
- évaluation de la part de la production urbaine en extension urbaine,
- évaluation de la densité des opérations d'habitat.

LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU

- évolution de la qualité des eaux superficielles (Loire, Roumer),
- suivi de la qualité des volumes et de la qualité de l'eau distribuée,
- suivi de l'état de conservation des zones humides recensées,
- suivi du nombre de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
- suivi de la qualité des eaux rejetées par la STEP,
- suivi du traitement des eaux pluviales (collecteurs, exutoires naturels).

LA BIODIVERSITÉ

- adéquation entre zonage et pratique de gestion des milieux sensibles,
- suivi des actions mises en œuvre dans le cadre du réseau NATURA 2000 sur le territoire communale,
- évolution de la part des espaces verts et du végétal dans la trame bâtie,
- part des espaces verts dans les zones d'urbanisation futures,
- identification des points de conflit entre corridors écologiques et activités humaines (déplacements...).

LES ESPACES AGRICOLES

- évolution des espaces cultivés par type de culture (vigne, maraîchage, vergers, grandes cultures),
- évolution du nombre d'exploitants ou de salariés agricoles,
- évolution des surfaces affectées à la sylviculture.

LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

- nombre de plaintes liées à l'environnement sonore,
- évolution du trafic routier,
- évolution de la connaissance des sols pollués,
- évolution du nombre de terrains ayant fait l'objet d'une dépollution,
- évolution des tonnages de déchets collectés,
- évolution de la politique de valorisation des déchets.

CLIMAT/ AIR/ ÉNERGIE

- nombre d'installations en faveur des énergies renouvelables installées : surface de panneaux photovoltaïques et ou solaires thermiques,
- nombre d'installations géothermiques,
- en l'absence de capteur sur Langeais : évolution de la qualité de l'air sur le cœur de l'agglomération,
- évolution de la part des énergies fossiles dans le mode de chauffage principal des habitations,
- suivi de l'évolution du trafic automobile,
- évolution du réseau des circulations douces (piétonnier et cyclable),
- évolution du trafic voyageur au départ de la gare de Langeais,
- suivi de la fréquentation du réseau fil vert,
- évolution du nombre de bâtiments communaux faisant l'objet d'une réhabilitation thermique,
- évolution du nombre de bâtiments privés faisant l'objet d'une réhabilitation thermique.

Les risques naturels

Les risques d'inondations

- évolution du nombre de diagnostics de vulnérabilité des entreprises,
- évolution du nombre de logements construits en zone inondable,
- évolution du nombre d'emplois en zone inondable,
- évolution de la densité bâtie en zone inondable,
- nombre de manifestations destinées à diffuser la culture partagée du risque,
- recensement des actions visant à limiter la vulnérabilité des biens existants.

Les risques de mouvements de terrain

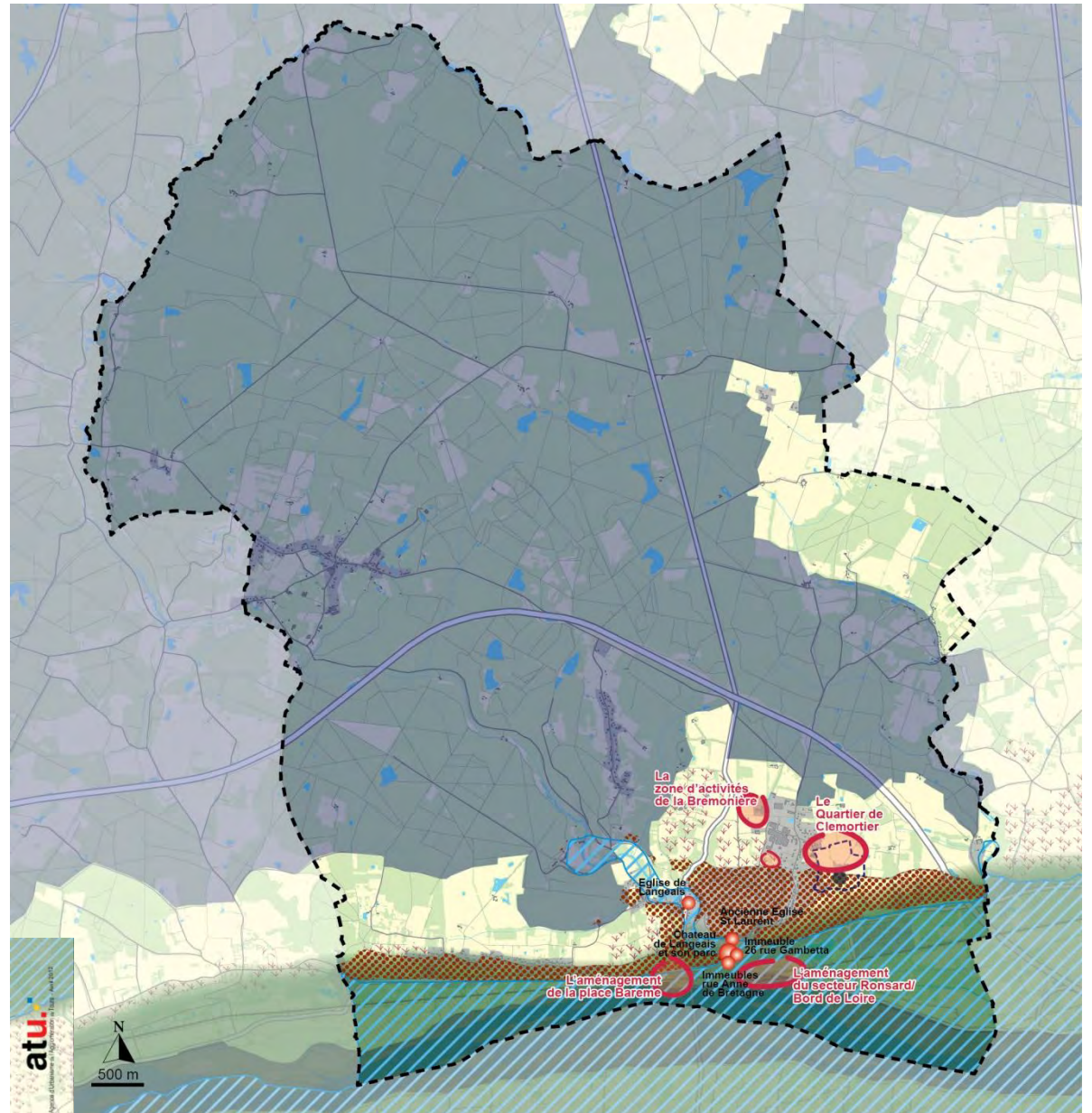
- suivi des évènements liés à l'instabilité du coteau,
- suivi des évènements liés au phénomène de rétractation des argiles,
- nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- évolution des ICPE,
- suivi des accidents liés aux activités présentant un danger (ICPE, TMD).

CHAPITRE 3 : **RÉSUMÉ NON TECHNIQUE**

Synthèse des enjeux environnementaux



1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

1.1. L'ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

L'analyse de l'état initial de l'environnement a porté sur les thématiques suivantes :

- le contexte physique et paysagé,
- le patrimoine bâti,
- la biodiversité,
- la ressource en eau et la lutte contre les pollutions,
- l'agriculture et la sylviculture,
- le climat, la qualité de l'air et l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la qualité de l'environnement sonore,
- la gestion des risques naturels (inondations et mouvements de terrain),
- la gestion des risques technologiques.

Par ailleurs, cet état des lieux a été complété dans la partie "diagnostic" du rapport de présentation par une analyse concernant les déplacements et les grandes caractéristiques urbaines de la ville de Langeais.

Le territoire communal s'étend sur 6.033 hectares et comprend 3.992 habitants (RGP 2008). Sa frange Sud est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le site est marqué par :

- **sa topographie caractéristique du Val de Loire**, marquée par trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau auxquels sont associés des enjeux spécifiques (vues, paysage, composition urbaine...),
- **l'étendue et la qualité de son espace rural** (qui couvre plus des $\frac{3}{4}$ de la commune) et où la vigne constitue à la fois un vecteur de développement économique, mais participe pleinement à l'identité paysagère locale,
- sa valeur écologique (présence de 4 zones NATURA 2000), socle de la trame verte et bleue,
- **des organisations bâties diversifiées : les hameaux anciens, le pied de coteaux, le centre-ville patrimonial, le ruban bâti en bordure de la Roumer,**

Les possibilités de développer la ville sont limitées compte tenu :

- du caractère inondable du val mais ou demeure quelques possibilités d'intensification urbaine,
- du choix acté au niveau du SCOT de considérer le plateau Sud-Est comme espace préférentiel de développement,
- de la qualité du socle agronaturel.

1.2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

L'analyse des incidences notables a pour partie été déclinée dans le chapitre 2 (les incidences notables du plan). Il s'agit de prendre en considération les enjeux et objectifs inscrits dans les documents ayant une portée juridique supérieure à celle du PLU, notamment dans le domaine des plans de protection et de gestion de l'eau. Mais il s'agit aussi, à l'échelle de la ville, de contribuer à la protection de l'environnement, au sens large, par un projet urbain qui apporte une qualité de vie en mettant l'accent sur ce qui fait la spécificité de Langeais : son appartenance au Val de Loire en termes de paysages et d'organisations bâties, sa richesse écologique, son plateau agricole et boisé. Mais également son statut de pôle de développement du Nord-Ouest de la Touraine qui génère des impacts environnementaux dont il convient de contrôler les effets pour maintenir les grands équilibres urbains, paysagers et environnementaux.

Ainsi, le PLU affiche une stratégie globale qui met en cohérence et croise les différentes thématiques afin de participer à la qualité de l'environnement sans figer le territoire.

Cette stratégie globale de développement durable repose sur les axes suivants :

- la volonté de poursuivre la croissance urbaine par des choix d'urbanisme qui reste cohérent vis-à-vis de la ville existante, et du territoire rural,
- la volonté de protéger fortement les valeurs rurales et naturelles du territoire langeaisien,
- la volonté d'inscrire le renouvellement de la ville dans un parti qualitatif vis-à-vis du patrimoine mondial de l'Unesco,
- la volonté de s'inscrire dans un processus économe vis-à-vis de la gestion des ressources naturelles,
- la volonté de s'inscrire dans un processus responsable quant à la gestion des risques naturels.

Le zonage, le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement présentent des prescriptions qui engagent une dynamique pour un développement durable et contribuent à maîtriser les impacts de la croissance urbaine.

• En termes de déplacements

Le choix des sites d'urbanisation en continuité urbaine, la politique d'intensification urbaine dans la vallée (tout en prenant en compte le risque d'inondation), la poursuite d'aménagement en faveur des circulations douces (piétons/vélos), la présence de la gare et le renforcement de son attractivité sont autant d'éléments favorables au développement des déplacements les moins polluants.

• En termes de protection du cadre paysagé et du patrimoine bâti

Divers outils sont mis en œuvre pour garantir la bonne insertion de la production urbaine et préserver les identités bâties :

- insertion d'orientations d'aménagement et de programmation cadrant les interventions urbaines sur les sites destinés à muter (Clémortier, centre-ville, extension de la ZA...),
- adaptation des hauteurs en fonction des typologies bâties,
- poursuite de la valorisation des entrées de ville...,
- réappropriation et traitement de la façade ligérienne.

• **En termes de protection de la biodiversité**

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue font l'objet de protection par l'intermédiaire d'un zonage spécifique et la protection forte des boisements.

• **En termes de protection de l'espace agricole**

Les espaces cultivés ou présentant un terroir de qualité font l'objet d'un zonage et d'un règlement assurant leur protection :

- zone agricole (zone A),
- zone agricole d'intérêt paysagé (Ap),
- espaces boisés classés.

• **En termes de protection contre les nuisances et la pollution**

Les sources de nuisances sonores sont répertoriées et donnent lieu à une prise en compte.

Les sites d'activités potentiellement pollués sont répertoriés pour un éventuel traitement.

• **En termes de gestion du cycle de l'eau**

La bonne gestion du cycle de l'eau reste une priorité en agissant à toutes les étapes : protection des points de captage, entretien du réseau (canalisations), économie de la ressource, suivi de la qualité de l'eau distribuée, suivi du système d'épuration (avec un diagnostic des réseaux en cours et un projet de raccordement au réseau collectif de Charçay et de la Rouchouze).

• **En termes de protection de l'atmosphère et la qualité de l'air**

Plusieurs éléments pourront concourir à maintenir ou améliorer la qualité de l'air :

- le choix des sites d'urbanisation avec la promotion d'une ville compacte,
- la valorisation du potentiel gare,
- le développement du réseau de circulations douces avec, notamment, plusieurs emplacements réservés inscrits dans le PLU,
- la réhabilitation thermique des bâtiments (un diagnostic des bâtiments communaux est en cours de réalisation).

• **En termes de protection contre les risques naturels**

Les dispositions du plan de prévention contre les risques naturels d'inondation (PPRI) s'appliquent strictement.

Par ailleurs, dans l'attente de nouveaux éléments de connaissance à venir dans le cadre de la révision du PPRI (notamment l'étude danger des digues) il a été procédé à un encadrement strict des possibilités de construction place Barème (cf trame emprise maximale des constructions reportée sur le plan de zonage n°1).

Les risques de mouvements de terrain et ceux liés à la rétraction des argiles sont cartographiés et repris en préambule du règlement d'urbanisme.

2. TABLEAUX DE SYNTHÈSE

2.1 L'INTÉGRATION DE LA PRODUCTION URBAINE ET LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
L'intégration de la production urbaine maîtrisée de la consommation d'espace	<p>Un territoire "contraint" entre risque d'inondation et qualité environnementale (Natura 2000, boisement...).</p> <p>Quelques sites potentiellement mutables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Un territoire dont les possibilités d'extension naturelles sont localisées sur le plateau Est dans la continuité de l'opération de Hausse-Pied.</p>	<p>Un pôle urbain qui se consolide avec l'accueil programmé de nouveaux ménages et des fonctions urbaines.</p> <p>En conséquence, des besoins fonciers à pourvoir mais dans un processus de maîtrise de la consommation d'espace.</p>	<p>Le choix des sites au regard de la qualité du socle agronaturel.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation des hameaux.</p> <p>Le renouvellement urbain.</p> <p>Les typologies d'habitat favorisant une moindre consommation d'espace.</p>	<p>AXE 6 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE</p> <p>Langeais souhaite conforter son statut de pôle urbain tout en préservant la cohérence paysagère identitaire et territoriale de la commune.</p> <p>Cette évolution s'effectuera dans un processus strictement encadré et maîtrisé afin de contenir la consommation d'espace en s'appuyant sur les trois axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - poursuivre la valorisation de la ville bâtie tout en prenant en compte les risques naturels, - choisir un site pertinent pour bâtir le futur grand quartier de Langeais, - limiter la dispersion de l'habitat au sein des espaces naturels et ruraux. 	<p>Insertion d'orientations d'aménagement et de programmation pour tirer le meilleur parti et cadrer les évolutions urbaines</p> <p>Identification et gestion des secteurs de renouvellement urbain.</p> <p>Diversification des modes d'habitat avec promotion de typologies moins consommatrices d'espace (maison de ville, habitat intermédiaire, habitat collectif).</p> <p>Protection forte du socle agronaturel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de l'emprunte urbaine. - Évaluation de la part de la production urbaine en renouvellement urbain (nombre de logements produits...). - Évaluation de la part de la production urbaine en extension urbaine. - Évaluation de la densité des opérations d'habitat.

2.2 LA GESTION DES DÉPLACEMENTS ET DE LA MOBILITÉ

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La gestion des déplacements et de la mobilité	<p>Un point fort avec la présence d'une gare sur la commune.</p> <p>Un contexte topographique à prendre en compte dans la gestion des déplacements.</p> <p>Une forte utilisation de la voiture particulière.</p> <p>Des liaisons douces incomplètes.</p> <p>Des besoins en stationnement notamment pour organiser la desserte de la gare et gérer les besoins en matière d'accueil touristique.</p> <p>Des voiries à recalibrer pour faciliter les déplacements.</p> <p>Une nouvelle desserte du plateau à progressivement mettre en place.</p>	<p>Un pôle urbain qui se consolide avec l'accueil programmé de nouveaux ménages.</p> <p>En conséquence une augmentation du nombre des déplacements à gérer.</p>	<p>L'évolution des parts modales au profit des transports collectifs et des circulations douces.</p> <p>L'accompagnement de l'accueil de nouveaux ménages par l'adaptation du réseau de voiries.</p> <p>Le maintien d'une qualité environnementale : bruit, qualité de l'air.</p>	<p>AXE 6 : VALORISER LES DÉPLACEMENTS TOUTS MODES.</p> <p>6.1. Organiser le maillage viaire sur le plateau</p> <p>La ville fait le choix de limiter la constructibilité dans les hameaux pour ne pas multiplier les déplacements automobiles et concentrer son potentiel de développement sur le plateau Est sur la base d'un schéma de voiries hiérarchisé avec, à terme, la réalisation d'un nouvel accès au plateau depuis la vallée.</p> <p>6.2. Développer les modes et les supports de déplacements alternatifs à la voiture</p> <p>La ville continuera de développer un réseau de circulations douces (piétons/vélos) attractif, sécurisé, le plus possible en dehors du maillage de voies automobiles. Ce réseau s'aménagera en s'appuyant, prolongeant, et créant de nouvelles infrastructures en cohérence avec les caractéristiques identitaires locales (les venelles, les chemins ruraux, les axes verts).</p>	<p>Lancement d'une étude de requalification de la gare et de ses abords.</p> <p>Inscription de plusieurs emplacements réservés pour développer le maillage des circulations douces.</p> <p>Prise en compte des circulations douces dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Inscription de plusieurs emplacements réservés pour le prolongement ou l'élargissement du réseau et l'aménagement d'intersections.</p>	<p>- Évolution du trafic routier.</p> <p>- Évolution du réseau des circulations douces (piéton, et cyclable).</p> <p>- Évolution du trafic voyageur au départ de la gare de Langeais.</p> <p>- Suivi de la fréquentation du réseau fil vert</p>

2.3 LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PHYSIQUE ET PAYSAGÉ ET LA PROTECTION DU PATRIMONE BÂTI

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	ACTIONS DU PLU	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La prise en compte du contexte physique et paysagé	<p>Par sa géographie (système plateau/coteau/vallée) la ville offre des perspectives visuelles de qualité.</p> <p>Une façade ligérienne patrimoine mondial de l'Unesco, révélant des éléments de grande qualité (centre-ancien...), mais des espaces à reconquérir et des liens avec la Loire à renouer.</p> <p>Des éléments bâtis ruraux ponctuels ou groupés répartis sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Une grande qualité des paysages ruraux.</p> <p>Une grande richesse archéologique.</p> <p>Un patrimoine bâti remarquable.</p> <p>Des entrées de ville peu qualifiées.</p>	<p>Une trame bâtie qui se transforme pour s'adapter aux besoins des habitants et à l'évolution des modes de vie.</p> <p>Des espaces qui changent d'affectation et transforme le cadre paysager.</p>	<p>La prise en compte la géographie comme élément de composition urbaine (vues, perspectives, covisibilité plateau/val). La limitation du mitage par l'urbanisation, en contenant l'extension urbaine, en renouvelant et densifiant l'existant.</p> <p>La mise en œuvre des préconisations du plan de gestion du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>Le soin apporté au traitement paysager des espaces de transition ville / campagne</p> <p>Le maintien de la lecture des différentes périodes de construction de la ville</p> <p>La protection des éléments de patrimoine bâti non institutionnel.</p> <p>La préservation de l'identité locale en veillant au lien entre le tissu ancien et les réalisations contemporaines.</p>	<p>AXE 1 : RESPECTER ET VALORISER L'IDENTITÉ DU VAL DE LOIRE</p> <p>1.1. Faire de la qualité des paysages un facteur d'attractivité</p> <p>L'objectif majeur est de valoriser l'identité et garder une lisibilité du territoire. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte les lignes d'horizon, les ruptures de pentes, les lignes de crêtes et les perspectives.</p> <p>1.2. Mettre en valeur les entrées de ville</p> <p>Les entrées de ville constituent des espaces stratégiques où doivent se construire des images positives de l'espace communal. C'est pourquoi, Langeais souhaite poursuivre ses actions de valorisation du paysage urbain.</p> <p>1.3. Réconcilier la ville et la Loire</p> <p>L'objectif est de valoriser les liens entre la ville et la Loire dans le cadre des pratiques quotidiennes des habitants mais aussi en tant que vecteur de l'attractivité touristique du val dans le cadre d'une démarche durable et compatible avec la pérennisation de son inscription au patrimoine mondial de l'Unesco.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de programmation couvrant largement la façade ligérienne.</p> <p>Un projet de réaménagement des espaces publics au Sud des voies ferrées.</p> <p>Orientation d'aménagement et de programmation sur le site de Clémortier.</p> <p>Application de mesures de protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Zonage et règlement adaptés aux enjeux de protection des entités paysagères naturelles ou rurales (A et N).</p> <p>Maintien de l'emprise spatiale des hameaux (instauration de secteurs particuliers cadrant les évolutions urbaines).</p> <p>Une réglementation adaptée aux objectifs de conservation du patrimoine (en particulier l'article 11 du règlement d'urbanisme).</p>	<p>Suivi du programme de valorisation des espaces publics.</p> <p>Suivi de la mise en œuvre des orientations.</p> <p>Suivi des principaux actes d'aménagements dans le périmètre Unesco.</p>

2.4 LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
Le maintien de la biodiversité	<p>Langeais : pierre angulaire de la trame verte et bleue régionale.</p> <p>Une commune située au sein de quatre sites Natura 2000.</p> <p>Des sites précieux bénéficiant d'inventaires naturalistes.</p> <p>La Loire et les landes inscrites en ZNIEFF.</p> <p>Un réseau hydrographique et des zones humides porteurs de biodiversité.</p> <p>Une commune membre du Parc Naturel Loire Anjou Touraine.</p>	<p>Une pression urbaine susceptible d'altérer la biodiversité et de cloisonner les espaces.</p>	<p>Le maintien de l'intégrité des espaces naturels qui fondent la trame verte et bleue ;</p> <p>La préservation de la trame verte et bleue par la réalisation d'études "faune / flore / milieux naturels" dans le cadre des projets d'aménagement d'importance et la protection des réservoirs de biodiversité, la mise en œuvre une gestion conservatoire ;</p> <p>La restauration des corridors écologiques par l'amélioration des franchissements des infrastructures de transports terrestres, la préservation et la création de haies, de bosquets ;</p> <p>La mise en œuvre une gestion écologique des espaces verts, des dépendances routières ;</p> <p>La promotion de la connaissance et la protection des espaces naturels auprès des entreprises, des habitants et des agriculteurs ;</p> <p>Le développement des liaisons douces en lien avec la trame verte et bleue ;</p> <p>La préservation d'ouverture paysagère sur la vallée de la Loire.</p>	<p>AXE 2 : COMPOSER AVEC LE SOCLE AGRO-NATUREL</p> <p>La volonté communale est de conforter ce socle agronaturel dans le cadre d'une politique d'aménagement respectueuse qui prenne en compte la qualité et la spécificité des sites.</p> <p>2.1. Protéger les espaces remarquables Le projet vise à protéger tous les espaces majeurs socle de la " trame verte et bleue" dans la diversité de ses fonctions (écologique, récréative, paysagère).</p> <p>2.2. Faire pénétrer la biodiversité au sein des espaces urbains Si les nombreux vallons, zones humides et forêts constituent un maillage qui garantit une richesse biologique, il est important d'apporter cette richesse au cœur du tissu urbain. Cette biodiversité doit s'exprimer à partir des grands espaces publics jusqu'à la parcelle privative en passant par la gestion des zones de contact entre la ville et la campagne.</p>	<p>Classement en zone naturelle de protection (zone N) et zone agricole (A) d'une grande partie du plateau et du val inondable</p> <p>Disposition de protection particulière au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme dans la zone 1Aux.</p> <p>Article 13 du règlement : Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché. Valorisation de la trame végétale à travers les OAP.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adéquation entre zonage et pratique de gestion des milieux sensibles. - Suivi des actions mises en œuvre dans le cadre du réseau NATURA 2000 sur le territoire communale. - Évolution de la part des espaces verts et du végétale dans la trame bâtie. - La part des espaces verts dans les zones d'urbanisation futures. - L'identification des points de conflit entre corridors écologiques et activités humaines (déplacements...).

2.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA SYLVICULTURE

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
L'activité agricole et la sylviculture	<p>Une activité agricole en déclin mais une activité sylvicole dynamique.</p> <p>En limite Sud-Est et Sud-Ouest, un terroir favorable à la vigne mais peu exploité.</p>	<p>Un rapport de force à maintenir entre le développement urbain et la protection du terroir.</p> <p>Une population qui augmente.</p> <p>Des terres agricoles et sylvicoles précieuses dans un contexte de lutte contre le changement climatique (bois énergie) et de revalorisation des circuits courts.</p>	<p>Un rapport de force à maintenir entre le développement urbain et la protection du terroir.</p> <p>Une population qui augmente.</p> <p>Des terres agricoles et sylvicoles précieuses dans un contexte de lutte contre le changement climatique (bois énergie) et de revalorisation des circuits courts.</p>	<p>AXE 2 : COMPOSER AVEC LE SOCLE AGRO-NATUREL</p> <p>La volonté communale est de conforter ce socle agronaturel dans le cadre d'une politique d'aménagement respectueuse qui prenne en compte la qualité et la spécificité des sites.</p> <p>2.3 Protéger le potentiel agronomique et forestier Langeais se donne pour objectif de garantir le maintien d'un territoire agricole et sylvicole stable avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection du terroir, - la gestion stricte des extensions urbaines dans les espaces ruraux, - la possibilité de développer de nouvelles activités agricoles et celles permettant leur diversification (accueil touristique notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du terroir (zones A et N). - Encadrement de l'enveloppe urbaine des hameaux et du bâti diffus au sein de l'espace rural. 	<p>Évolution des espaces cultivés par type de culture (vigne, maraîchage, verger, grande culture).</p> <p>Évolution du nombre d'exploitants ou de salariés agricoles</p> <p>Évolution des surfaces affectées à la sylviculture</p>

2.6 LA GESTION RAISONNÉE ET LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La gestion raisonnée et la protection de la ressource en eau	<p>SDAGE : des actions communes à engager pour atteindre le bon état des eaux en 2015.</p> <p>Une commune au réseau hydrographique développé, riche de nombreux plans d'eau.</p> <p>Le traitement des eaux pluviales : le nouveau défi de l'assainissement urbain.</p> <p>Une révision du zonage d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Une alimentation en eau potable à fiabiliser et à sécuriser.</p>	<p>De nouveaux besoins en termes d'alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées.</p> <p>Une ressource en eau vulnérable aux pollutions.</p>	<p>La mise en œuvre des préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour économiser la ressource et réduire sa vulnérabilité.</p> <p>La maîtrise des consommations et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable en tenant compte des besoins induits par le développement urbain futur.</p> <p>L'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La qualité des eaux.</p>	<p>AXE 7 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</p> <p>7.2 Gérer durablement le cycle de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'alimentation jusqu'au rejet, la ville souhaite sécuriser et améliorer la gestion globale du cycle de l'eau. - Protéger les points de captage. - La ville maintient une occupation et une utilisation des sols compatibles avec les impératifs de protection des points de captage. - Relever le défi quantitatif et qualitatif de la gestion des eaux pluviales. - Mettre en œuvre les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial. - Intégrer la gestion du pluvial dans l'aménagement de l'espace - Favoriser les systèmes d'épuration des eaux pluviales en amont de leurs rejets dans les milieux naturels. - Limiter la consommation d'eau potable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des points de captage, entretien du réseau (canalisation), économie de la ressource, suivi de la qualité de l'eau distribuée. - Prévision de raccordement de Charçay et de la Rouchouze au réseau d'assainissement collectif. - Étude du renouvellement et du renforcement des réseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la qualité des eaux superficielles (Loire, Roumer). - Suivi de la qualité des volumes et de la qualité de l'eau distribuée. - Suivi de l'état de conservation des zones humides recensées. - Suivi du nombre de raccordements au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. - Suivi de la qualité des eaux rejetées par la STEP. - Suivi du traitement des eaux pluviales (collecteurs, exutoire naturels).

2.7 LA GESTION DU CLIMAT, DE LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
Le climat , la qualité de l'air et l'énergie	<p>Un climat relativement doux de type continental.</p> <p>Un accroissement des périodes de canicule et de sécheresse dû au changement climatique.</p> <p>Un outil : le plan climat du PNR Loire Anjou Touraine.</p> <p>Une nécessaire reconquête de la qualité de l'air.</p>	<p>L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports et du résidentiel.</p>	<p>Un rapport de force à maintenir entre le développement urbain et la protection du terroir.</p> <p>Une population qui augmente.</p> <p>Des terres agricoles et sylvicoles précieuses dans un contexte de lutte contre le changement climatique (bois-énergie) et de revalorisation des circuits courts.</p>	<p>AXE 7 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Le développement durable implique un changement d'habitudes dans la gestion collective du territoire, dans les modes de construction, dans le choix des matériaux et des modes énergétique. Il nécessite de promouvoir des pratiques responsables vis-à-vis des risques naturels (inondation et mouvement de terrain), de la qualité de l'environnement (gestion des déchets, qualité de l'environnement sonore et de l'utilisation des ressources naturelles).</p> <p>7.3. Renforcer l'efficacité énergétique et favoriser les énergies renouvelables</p> <p>Il s'agit principalement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les consommations des bâtiments énergivores. - Favoriser l'efficacité énergétique des constructions nouvelles (orientation du bâti, isolation, qualité des équipements). - Favoriser également l'utilisation d'énergies renouvelables (géothermie, solaire thermique, photovoltaïque...). 	<p>Développement du réseau de circulations douces.</p> <p>Mise en place d'une organisation urbaine limitant la dispersion dans l'espace communal.</p> <p>Application de la réglementation thermique (RT 2012). Lancement d'un audit énergétique sur les bâtiments communaux. Actions sur l'éclairage public.</p> <p>Valorisation du site gare (rabattement, stationnement).</p> <p>Développement des infrastructures douces.</p>	<p>Nombre d'installations en faveur des énergies renouvelables</p> <p>Nombre d'installations géothermiques.</p> <p>Évolution de la part des énergies fossiles dans le mode de chauffage principal des habitations.</p> <p>Suivi de l'évolution du trafic automobile.</p> <p>Évolution du réseau des circulations douces (piétonnier et cyclable).</p> <p>Évolution du trafic voyageur au départ de la gare de Langeais.</p> <p>Suivi de la fréquentation du réseau fil vert.</p> <p>Évolution du nombre de bâtiments communaux faisant l'objet d'une réhabilitation thermique.</p> <p>Évolution du nombre de bâtiments privés faisant l'objet d'une réhabilitation thermique.</p>

2.8 LA GESTION DES NUISANCES (ENVIRONNEMENT SONORE, DÉCHETS)

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La gestion des nuisances (environnement sonore, déchets)	<p>Une compétence en matière d'élimination des déchets confiée au SMICTOM du Chinonais.</p> <p>Des améliorations possibles pour diminuer les volumes collectés et améliorer la gestion des déchets.</p> <p>Une gestion des déchets du BTP à prendre en compte dans l'aménagement.</p> <p>Des nuisances sonores liées aux transports terrestres, déplacements automobiles principalement.</p>	Source potentielle d'augmentation de production de déchets,	<ul style="list-style-type: none"> - La diminution de la production de déchets. - L'optimisation de la collecte et du traitement. - L'insertion et la gestion de points de collecte dans les opérations d'urbanisme pour simplifier les circuits de ramassage. - L'enfouissement des points de collecte afin de valoriser l'espace public et rester cohérent avec le plan d'embellissement. - L'amélioration de la qualité de vie en réduisant les nuisances sonores et en préservant des zones de calme. 	<p>AXE 7 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Le développement durable implique un changement d'habitudes dans la gestion collective du territoire, dans les modes de construction, dans le choix des matériaux et des modes énergétique. Il nécessite de promouvoir des pratiques responsables vis-à-vis des risques naturels (inondation et mouvement de terrain), de la qualité de l'environnement (gestion des déchets, qualité de l'environnement sonore et de l'utilisation des ressources naturelles).</p> <p>7.4. Limiter et gérer les nuisances</p> <p>Il s'agit principalement de participer à optimiser la gestion des déchets (de la collecte au traitement) et de poursuivre les actions visant à limiter l'exposition des habitants aux sources de bruit.</p>	<p>Normes d'isolation acoustique le long des voies affectées par le bruit.</p> <p>Emplacements réservés pour la création de pistes cyclables.</p> <p>Insertion de principes de liaisons douces (piétons / vélos) dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p>Dispositions particulières à l'article 4 du règlement d'urbanisme pour intégrer les points de collecte de déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de plaintes liées à l'environnement sonore. - Évolution du trafic routier. - Évolution de la connaissance des sols pollués - Évolution du nombre de terrains ayant fait l'objet d'une dépollution. - Évolution des tonnages de déchets collectés. - Évolution de la politique de valorisation des déchets.

2.9 LA GESTION DES RISQUES NATURELS

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La gestion des risques naturels	<p>Des risques d'inondation touchant les zones urbanisées et des risques de remontée de nappe.</p> <p>Des mouvements de terrain (effondrement de cavité et terres argileuses).</p> <p>Des risques de feux de forêt.</p> <p>Un risque sismique faible.</p>	<p>Des risques naturels susceptibles de s'aggraver dans un contexte de changement climatique.</p>	<p>La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction.</p> <p>La connaissance et le développement d'une culture du risque.</p> <p>La diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques.</p>	<p>AXE 7 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Le développement durable implique un changement d'habitudes dans la gestion collective du territoire, dans les modes de construction, dans le choix des matériaux et des modes d'énergétique. Il nécessite de promouvoir des pratiques responsables vis-à-vis des risques naturels (inondation et mouvement de terrain), de la qualité de l'environnement (gestion des déchets, qualité de l'environnement sonore) et de l'utilisation des ressources naturelles.</p> <p>7.1. Limiter la vulnérabilité face aux risques naturels L'objectif est d'identifier et de prendre les mesures pertinentes pour limiter l'exposition des personnes, des activités et des biens face aux risques naturels.</p>	<p>Intégration du risque avec un zonage spécifique : zones UAi, UBi, UXi, Ai, Ni, NLi.</p> <p>Application stricte du PPRI (Zones A et B) et mise en œuvre de dispositions plus contraignantes en fonction de nouveaux éléments de connaissance du risque.</p> <p>Réduction de la constructibilité à l'entrée Ouest de la ville.</p> <p>Rappel du risque retrait / gonflement des argiles en préambule du règlement d'urbanisme.</p> <p>Élaboration d'un document d'information avec zonage des différents degrés de risques de mouvements de terrain.</p>	<p>Les risques d'inondations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution du nombre de diagnostic de vulnérabilité des entreprises. - Evolution du nombre de logements construits en zone inondable. - Evolution du nombre d'emploi en zone inondable. - Évolution de la densité bâtie en zone inondable. - Nombre de manifestations destinées à diffuser la culture partagée du risque. - Recensement des actions visant à limiter la vulnérabilité des biens existants. <p>Les risques de mouvements de terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi des évènements liés à l'instabilité du coteau. - Suivi des évènements liés au phénomène de rétractation des argiles. - Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturel.

2.10 LA GESTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

THÈME	PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION/POINTS DE VIGILANCE	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD	MESURES MISES EN PLACE OU CONSÉQUENCES DE L'APPLICATION DU PLAN	SUIVI DES ACTIONS DU PLU
La gestion des risques technologiques	<p>Un risque technologique faible.</p> <p>D'anciens sites d'activités potentiellement pollués.</p> <p>Des risques liés au transport des matières dangereuses et une servitude à prendre en compte le long d'une importante canalisation de gaz.</p>	<p>Des risques technologiques non susceptibles de s'aggraver .</p>	<p>La prise en compte des risques et nuisances dans les projets d'aménagement et de construction.</p> <p>La connaissance et le développement d'une culture du risque.</p> <p>La diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques.</p> <p>La connaissance et la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués connus.</p>	<p>AXE 7 : ÉCONOMISER LES RESSOURCES, LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES</p> <p>Le développement durable implique un changement d'habitudes dans la gestion collective du territoire, dans les modes de construction, dans le choix des matériaux et des modes d'énergétique. Il nécessite de promouvoir des pratiques responsables vis-à-vis des risques naturels (inondation et mouvement de terrain), de la qualité de l'environnement (gestion des déchets, qualité de l'environnement sonore) et de l'utilisation des ressources naturelles.</p>	<p>Recensement des sites potentiellement pollués.</p> <p>Dépollution des sites potentiellement impactés.</p> <p>Le risque TMD est limité grâce aux moyens suivants mis en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement du transport des marchandises dangereuses, - le plan de secours spécialisé "transport de matières dangereuses" (PSS/TMD). <p>Les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme permettent de refuser ou d'autoriser les ICPE en fonction du risque.</p>	<p>Évolution de la connaissance des sols pollués.</p> <p>Évolution du nombre de terrains ayant fait l'objet d'une dépollution.</p> <p>Évolution des ICPE.</p> <p>Suivi des accidents liés aux activités présentant un danger (ICPE, TMD).</p>

ANNEXES

HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE SUR LE SITE "LA LOIRE DE CANDES-SAINT-MARTIN À MOSNES"

Source : DIREN Centre, *Biotope*, document d'objectifs, septembre 2005

Intitulé de l'habitat	Code Natura 2000
Communautés des grèves exondées avec végétations du <i>Nanocyperion</i> , du <i>Bidention</i> et du <i>Chenopodion</i>	3130 et 3270
Boires, gours, bras morts et mares eutrophes avec végétations du <i>Magnopotamion</i> et l' <i>Hydrocharition</i>	3150
Radeaux de renoncules	3260
Pelouses pionnières sur sables à <i>Corynéphore blanchâtre</i> *	6120
Pelouses à <i>Fétuque à longues feuilles</i> et <i>Armoise champêtre</i>	6210
Ourlet de cours d'eau (mégaphorbiaies)	6430
Bois de pentes et de ravins*	9180
Saulaie-peupleraie arborescente, peupleraie sèche à <i>Peuplier noir</i> *	91E0
Forêts de bois tendres colonisées par les bois durs, forêt alluviale de bois durs (ormaise-frênaie-chênaie)	91F0

D'après les données du document d'objectifs du SIC "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes", le site présente un intérêt fort pour 24 espèces animales d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive "Habitats") suivantes, dont 2 sont prioritaires (*) :

ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE SUR LE SIC "LA LOIRE DE CANDES-SAINT-MARTIN À MOSNES"

Source : DIREN Centre, Biotope, document d'objectifs, septembre 2005

Nom français	Nom scientifique	Code Natura 2000	Présence sur le site
Mammifères			
Barbastelle	<i>Barbastella barbastellus</i>	1308	Potentielle
Castor d'Europe	<i>Castor fiber</i>	1337	Confirmée
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	1355	Potentielle
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	1303	Confirmée
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321	Confirmée
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	1324	Confirmée
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304	Confirmée
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>	1323	Potentielle
Amphibiens			
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166	Potentielle (confirmée à proximité)
Poissons			
Loche de rivière	<i>Cobitis taenia</i>	1149	Confirmée
Chabot	<i>Cottus gobio</i>	1163	Confirmée
Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	1134	Confirmée

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Grande alose	<i>Alosa alosa</i>	1102	Confirmée
Alose feinte	<i>Alosa falax</i>	1103	Confirmée
Lamproie fluviatile	<i>Lampetra fluviatilis</i>	1099	Confirmée
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	1095	Confirmée
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	1106	Confirmée
Insectes			
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088	Confirmée
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083	Confirmée
Barbot ou pique-prune*	<i>Osmoderma eremita</i>	1084	Potentielle
Rosalie des Alpes*	<i>Rosalia alpina</i>	1087	Potentielle
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	1060	Confirmée
Gomphe serpentín	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	1037	Confirmée
Mollusques			
Moule de rivière	<i>Unio crassus</i>	1032	Confirmée

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ESPÈCES D'OISEAUX CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX" RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

Source : DIREN Centre, LPO Touraine, document d'objectifs, octobre 2008

Nom français	Nom scientifique	Statut sur la ZPS			Abondance sur la ZPS		
		N	H	P	N	H	P
Plongeon catmarin	<i>Gavia stellata</i>			X			1-5
Plongeon arctique	<i>Gavia arctica</i>			X			0-5
Plongeon imbrin	<i>Gavia immer</i>			X			0-5
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>			X			1-5
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>			X			0-2
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	X	X	X	20-30	1-10	>50
Crabier chevelu	<i>Ardeola ralloides</i>			X			0-2
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	X	X	X	40-50	80-100	>1000
Grande aigrette	<i>Casmerodius albus</i>		X	X		20-30	>100
Héron pourpré	<i>Ardea purpurea</i>			X			20-50
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	X(*)		X	2-3		20-30
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>			X			10-50
Spatule blanche	<i>Platalea leucorodia</i>			X			1-10
Bernache nonnette	<i>Branta leucopsis</i>			X			1-5
Fuligule nyroca	<i>Aythya nyroca</i>		X	X		0-2	0-2
Harle piette	<i>Mergus albellus</i>		X	X		0-20	0-20
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	X		X	1-10		>50

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	X		X	3-5		P
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>			X			1-10
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>			X			5-10
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>		X	X			30-50
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>		X	X		1-10	P
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>			X			10-15
Aigle botté	<i>Hieraetus pennatus</i>			X			1-10
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	X(*)		X	1-3		>100
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>			X			1-10
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>		X	X		1-5	5-10
Marouette ponctuée	<i>Porzana porzana</i>			X			1-5
Echasse blanche	<i>Himantopus himantopus</i>			X			2-10
Avocette élégante	<i>Recurvirostra avosetta</i>			X			150-300
Oedicnème criard	<i>Burhinus oedicephalus</i>			X			1-5
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>		X	X		50-100	P
Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>			X			200-500

Statut : N : Nicheur sur la Loire, (*) utilise le site pendant la période de reproduction, estimation en nombre de couples - H : hivernant sur la Loire, estimation en nombre d'individus – P : migration sur la Loire, estimation en nombre d'individus.

Abondance : effectif exact ; ou bien sous forme d'une fourchette (mini – maxi) ; ou bien sous forme d'une valeur minimale précédée du signe « > » ; en l'absence de données "P" indique que la population est seulement présente – Les effectifs sont exprimés en couple pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrateurs.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ESPÈCES D'OISEAUX CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX" RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

Source : DIREN Centre, LPO Touraine, document d'objectifs, octobre 2008

Nom français	Nom scientifique	Statut sur la ZPS			Abondance sur la ZPS		
Barge rousse	<i>Limosa lapponica</i>			X			1-5
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>			X			200-500
Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>	X	X	X	250-300	1-5	500-1000
Sterne caspienne	<i>Sterna caspia</i>			X			1-10
Sterne caugék	<i>Sterna sandvicensis</i>			X			1-10
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>	X		X	200-300		P
Sterne naine	<i>Sterna albifrons</i>	X		X	150-200		P
Guifette moustac	<i>Chlidonias hybrida</i>			X			>100
Guifette noire	<i>Chlidonias niger</i>			X			>100
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>		X	X		1-5	0-2
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	X			20-100		
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	X			1-10		
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>		X	X		20-50	20-50
Gorgebleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>			X			20-50
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	X		X	1-10		10-50

Statut : N : Nicheur sur la Loire, (*) utilise le site pendant la période de reproduction, estimation en nombre de couples - H : hivernant sur la Loire, estimation en nombre d'individus - P : migration sur la Loire, estimation en nombre d'individus.

Abondance : effectif exact ; ou bien sous forme d'une fourchette (mini – maxi) ; ou bien sous forme d'une valeur minimale précédée du signe « > » ; en l'absence de données « P » indique que la population est seulement présente – Les effectifs sont exprimés en couple pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrants.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ESPÈCES D'OISEAUX MIGRATRICES NON CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX" MAIS DÉTERMINANTES DE ZNIEFF RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

Source : DIREN Centre, LPO Touraine, document d'objectifs, octobre 2008

Nom français	Nom scientifique	Statut sur la ZPS			Abondance sur la ZPS		
		N	H	P	N	H	P
Oie cendrée	<i>Anser anser</i>			X			50-100
Canard chipeau	<i>Anas strepera</i>			X			10-30
Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>		X	X		300-500	300-500
Sarcelle d'été	<i>Anas querquedula</i>			X			20-30
Canard souchet	<i>Anas clypeata</i>			X			50-70
Fuligule milouin	<i>Aythya ferina</i>			X			1-5
Fuligule morillon	<i>Aythya fuligula</i>			X			1-5
Grèbe à cou noir	<i>Podiceps nigricollis</i>			X			20-50
Héron garde-boeufs	<i>Bubulcus ibis</i>			X			5-10
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	X		X	10-15		P
Râle d'eau	<i>Rallus aquaticus</i>		X	X		1-10	20-30
Petit Gravelot	<i>Charadrius dubius</i>	X		X	50-150		X
Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>		X	X		100-1000	>20000

Statut : N : Nicheur sur la Loire, (*) utilise le site pendant la période de reproduction, estimation en nombre de couples - H : hivernant sur la Loire, estimation en nombre d'individus – P : migration sur la Loire, estimation en nombre d'individus.

Abondance : effectif exact ; ou bien sous forme d'une fourchette (mini – maxi) ; ou bien sous forme d'une valeur minimale précédée du signe « > » ; en l'absence de données "P" indique que la population est seulement présente. Les effectifs sont exprimés en couple pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrateurs.

PARTIE 4 : MISE EN VALEUR ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ESPÈCES D'OISEAUX MIGRATRICES NON CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX" MAIS DÉTERMINANTES DE ZNIEFF RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

Source : DIREN Centre, LPO Touraine, document d'objectifs, octobre 2008

Nom français	Nom scientifique	Statut sur la ZPS			Abondance sur la ZPS		
		N	H	*	Abondance	Abondance	Abondance
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>		X	X	X	200-500	500-1000
Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>		X	X		P	P
Courlis cendré	<i>Numenius arquata</i>			X			10-30
Chevalier guignette	<i>Actitis hypoleucos</i>	X	X	X	10-20	20-30	>10000
Mouette rieuse	<i>Larus ridibundus</i>	X	X	X	1000-1500	P	>10000
Goéland cendré	<i>Larus canus</i>		X	X		5-20	20-50
Pigeon colombin	<i>Columba oenas</i>	X		X	P		>2000
Guêpier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>			X			P
Huppe fasciée	<i>Upupa epops</i>	X		X	1-5		30-50
Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>			X			>50
Hirondelle de rivage	<i>Riparia riparia</i>	X		X	2500-3000		P
Tarier des prés	<i>Saxicola rubetra</i>			X			200-500
Phragmite des joncs	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>			X			50-100
Gobemouche noir	<i>Ficedula hypoleuca</i>			X			>1000

Statut : N : Nicheur sur la Loire, (*) utilise le site pendant la période de reproduction, estimation en nombre de couples - H : hivernant sur la Loire, estimation en nombre d'individus – P : migration sur la Loire, estimation en nombre d'individus.

Abondance : effectif exact ; ou bien sous forme d'une fourchette (mini – maxi) ; ou bien sous forme d'une valeur minimale précédée du signe « > » ; en l'absence de données "P" indique que la population est seulement présente – Les effectifs sont exprimés en couple pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrateurs.

ESPÈCES D'OISEAUX SÉDENTAIRES NON CITÉES À L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE "OISEAUX "MAIS DÉTERMINANTES DE ZNIEFF RÉGULIÈREMENT OBSERVÉES SUR LA ZPS "VALLÉE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE"

Source : DIREN Centre, LPO Touraine, document d'objectifs, octobre 2008

Nom français	Nom scientifique	Statut sur la ZPS			Abondance sur la ZPS		
		N	H	P	N	H	P
Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>	X			5-10		
Bouscarle de Cetti	<i>Cettia cetti</i>	X			>100		
Cisticole des joncs	<i>Cisticola juncidis</i>	X			>100		

Statut : N : Nicheur sur la Loire, (*) utilise le site pendant la période de reproduction, estimation en nombre de couples - H : hivernant sur la Loire, estimation en nombre d'individus - P : migration sur la Loire, estimation en nombre d'individus.

Abondance : effectif exact ; ou bien sous forme d'une fourchette (mini – maxi) ; ou bien sous forme d'une valeur minimale précédée du signe « > » ; en l'absence de données "P" indique que la population est seulement présente – Les effectifs sont exprimés en couple pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrateurs.

Langeais

PLU

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

Exposé des motifs



Vu pour être annexé à la délibération du

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	P 3
1-1 Le contexte	p 3
1-2 Le choix de la procédure de modification simplifiée	p 4
2. LES OBJETS ET LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	P 5
2.1 La correction des erreurs concernant le zonage des écarts	p 5
2.2 Ajustements réglementaires	p 11
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 12
3.1 Modification du Plan de zonage n°1 et 3	p 12
3.2 Modification du règlement	p 20
3.4 Modification du tableau des superficies de zones	p 24

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1.1 LE CONTEXTE.

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agro-naturel
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. économiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune, ne serait-ce que pour mettre en œuvre des projets nouveaux et procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible. Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

En conséquence La ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée concernant les deux points suivants :

- ✓ *Rectifier les erreurs matérielles concernant la délimitation du périmètre des hameaux :*

Lors de l'élaboration du zonage, le principe général retenu a été d'intégrer les bâtiments existants au sein de zones ou de secteurs permettant notamment d'autoriser les extensions ou les annexes, ou selon les cas les constructions nouvelles.

Néanmoins plusieurs constructions ont été involontairement exclues de ces périmètres et ne disposent pas de droit à bâtir. La ville souhaite donc rectifier ces différentes erreurs matérielles en réintégrant les constructions existantes dans les zones ou secteurs qui leurs sont dédiés.

- ✓ *Procéder à divers ajustements règlementaires*

La loi ALUR a supprimé les deux articles du règlement d'urbanisme :

- l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles,
- l'article 14 relatif au COS.

Cette évolution doit donc être intégrée dans le PLU

Par ailleurs plusieurs petites adaptations sont à prendre en compte concernant notamment les clôtures.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée est prévue à l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme qui précise que :

I.-En dehors des cas mentionnés à [l'article L.123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L.127-1](#), [L.128-1](#) et [L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L.123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. *Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la **rectification d'une erreur matérielle**.*

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L.121-4](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. LES OBJETS ET LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 LES CORRECTIONS DES ERREURS CONCERNANT LE ZONAGE DES ÉCARTS (HAMEAUX)

2.1.1 LE CADRE GÉNÉRAL

Couvrant plus de 6.000 hectares, la superficie de la commune est très importante. Par le passé la mise en valeur agricole et forestière a donné lieu à des implantations humaines sous diverses formes : fermes isolées, hameaux, grandes propriétés.

De manière plus contemporaine, certains sites ont été le point d'ancrage d'un développement résidentiel. L'habitat s'est donc développé de manière diffuse à différents endroits du territoire communal.

Afin de prendre en compte cette réalité tout en limitant le mitage et la fragmentation du territoire, le PADD s'est fixé comme objectif de contenir fortement le développement des constructions en dehors de l'agglomération.

A cette fin, pour les hameaux d'une certaine ampleur (Charsay, les Liziers, la Rouchouze...), le principe général reste la constructibilité à l'intérieur de l'enveloppe constituée, par densification et comblement des espaces libres.

Pour le reste du bâti plus ponctuel, seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes et, dans certains cas le changement de destination pour créer par exemple un gîte.

Bien entendu les constructions à usage agricole restent autorisées afin de maintenir et développer cette **activité**.

La mise en œuvre de cet axe fort du PADD a donné lieu à un zonage spécifique AVEC NOTAMMENT :

- **la zone UH qui** regroupe les noyaux d'habitat groupé localisé sur l'ensemble du territoire communal en dehors du centre-ville et des extensions urbaines du plateau,
- les **secteurs Ah, Ah1,Ahi, Nh, Nhi...** de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ce dispositif tout en encadrant strictement le développement urbain est destiné notamment à permettre les extensions des constructions existantes et les annexes.

Toutefois lors de la reproduction finale des documents du PLU, (établissement des plans de zonage) plusieurs constructions ont été involontairement exclues de ces périmètres, ce qui ne leurs permet pas de disposer de droit à bâtir.

Il convient donc de corriger ces différentes erreurs matérielles, pour les cas présentés pages suivantes afin de réintégrer les constructions existantes dans les zonages appropriés.

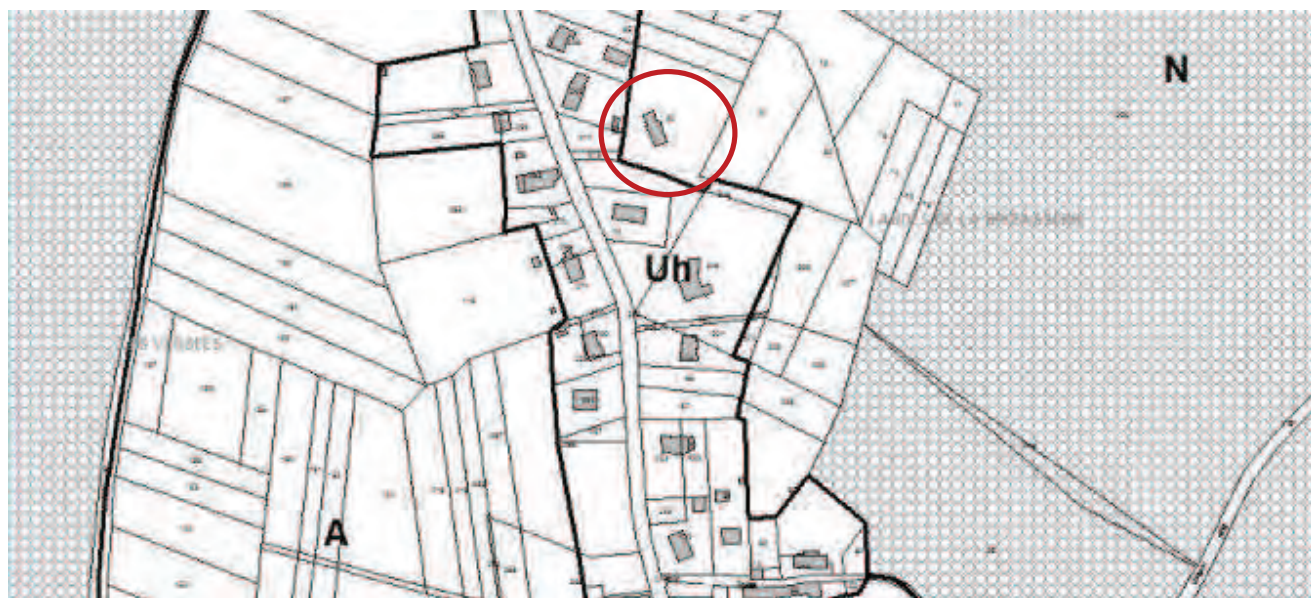
2.1.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE UH " LES BOURGES" PARTIE NORD-EST

Lors de l'élaboration du PLU le trait de zonage a involontairement exclu la parcelle bâtie et cadastrée AI 82 du périmètre constructible du hameau de Charsay.

Celle-ci se retrouve aujourd'hui intégrée à la zone naturelle N, zone protégée qui ne permet pas la constructibilité.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en réintégrant la parcelle bâtie au sein de la zone UH du hameau et mettre ainsi en correspondance l'occupation réelle du sol et le zonage.

Il est à noter que cette parcelle AI 82 figurait déjà en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme, le plan d'occupation des sols (P.O.S) avec un classement en zone UBb autorisant les constructions nouvelles et les extensions.



2.1.3 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE UH " LES BOURGES" PARTIE NORD-OUEST

Lors de l'élaboration du PLU le trait de zonage a involontairement exclu une partie de la parcelle bâtie et cadastrée AI 119 du périmètre constructible du hameau de Charsay qui se retrouve classée en zone A du PLU.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en réintégrant au sein de la zone UH du hameau les parties bâties de la parcelle pour permettre notamment les extensions des constructions existantes

Il est à noter que la partie considérée de la parcelle figurait déjà en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme, le plan d'occupation des sols (P.O.S) avec un classement en zone UBb autorisant les constructions nouvelles et les extensions



2.1.4 RECTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU SECTEUR AH1 LIEU-DIT LA GAUTELLERIE

Situation initiale

La parcelle cadastrée AI n°210 est cartographiée en secteur Ah1 dans le plan de zonage n°3 du plan local d'urbanisme.

Le secteur Ah1 admet des constructions nouvelles des lors que les accès des parcelles existantes sont localisés au sein dudit périmètre.

Lors de l'établissement du PLU le trait de zonage a été par erreur positionné en retrait de la RD15. L'accès de la parcelle AI n°210 se situe donc en zone A, agricole, n'autorisant que des constructions à usage agricole (et équipements publics).

Cet état de fait qui relève d'une erreur matérielle rend impossible la délivrance des autorisations d'urbanisme permises au titre du règlement du secteur Ah1.

Evolution envisagée

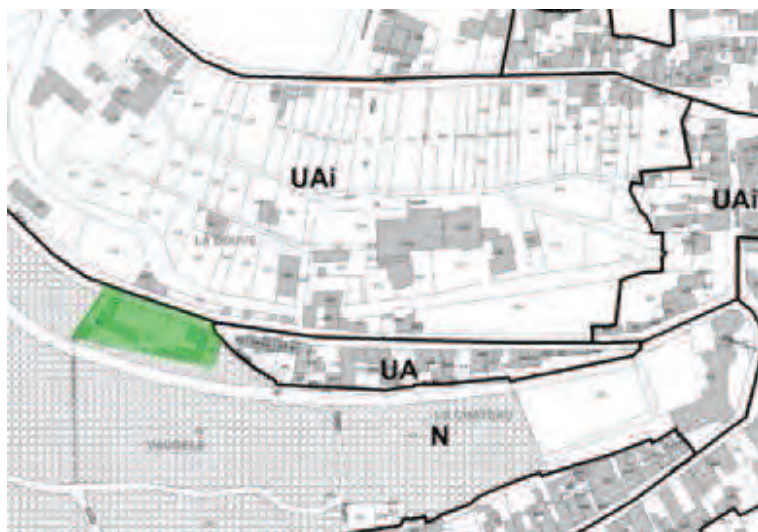
L'objectif est de corriger cette erreur de tracé pour réintégrer l'accès de la parcelle au sein du périmètre secteur AH1. Cette mise en cohérence s'effectue en conservant la même surface constructible.



2.1.5 MODIFICATION DU ZONAGE 13, RUE FOULQUES NERRA

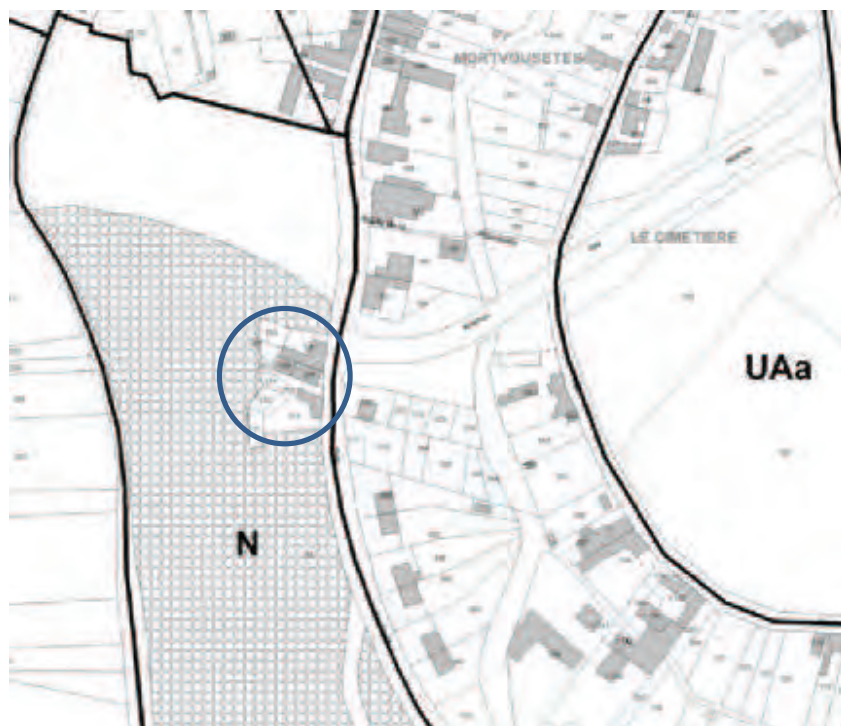
Lors de l'établissement du zonage trois parcelles construites ont été maintenues par erreur au sein de la zone N en secteur N, naturelle où **seules sont admises** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et ce en contradiction avec le principe général retenu d'intégrer les parcelles construites au sein de zones ou secteurs permettant des extensions ou des constructions nouvelles.

Il convient donc de rectifier cette erreur de tracé en réintégrant au sein d'un secteur Nh les parcelles BN 427, 428, 429 pour permettre notamment les extensions des constructions existantes.



2.1.6 MODIFICATION DU ZONAGE 15, 17 et 17 BIS RUE FOULQUES NERRA

Lors de l'établissement du zonage, les parcelles BO n°308, 309 et 314 construites ont été maintenues par erreur au sein de la zone N et ce en contradiction avec le principe général retenu d'intégrer les parcelles construites au sein de zones ou secteurs permettant des extensions ou des constructions nouvelles. Il convient donc de rectifier cette erreur de tracé en réintégrant au sein d'un secteur Nh les parcelles BO n°308, 309 et 314 pour permettre notamment les extensions des constructions existantes.



2.2 LES AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES

La ville souhaite faire évoluer à la marge son règlement d'urbanisme.

Cette modification est destinée à intégrer l'article 157 de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui abroge les dispositions de deux articles du règlement d'urbanisme

- l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles (sont concernées les zones UH, UX, 1AUX, A et N du PLU),
- l'article 14 relatif au COS (sont concernées les zones UA et UX du PLU). Il est précisé que les dispositions du PPRI restent applicables.

Cette modification doit également permettre de supprimer la référence à la SHON à l'article 12 du règlement d'urbanisme et de remplacer cette notion par celle de la surface de plancher (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme).

Elle doit enfin permettre de préciser la règle des clôtures en limite séparative concernant la gestion éventuelle des piliers et des portails dans le cas de clôture sur chemin rural.

3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU conduit à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

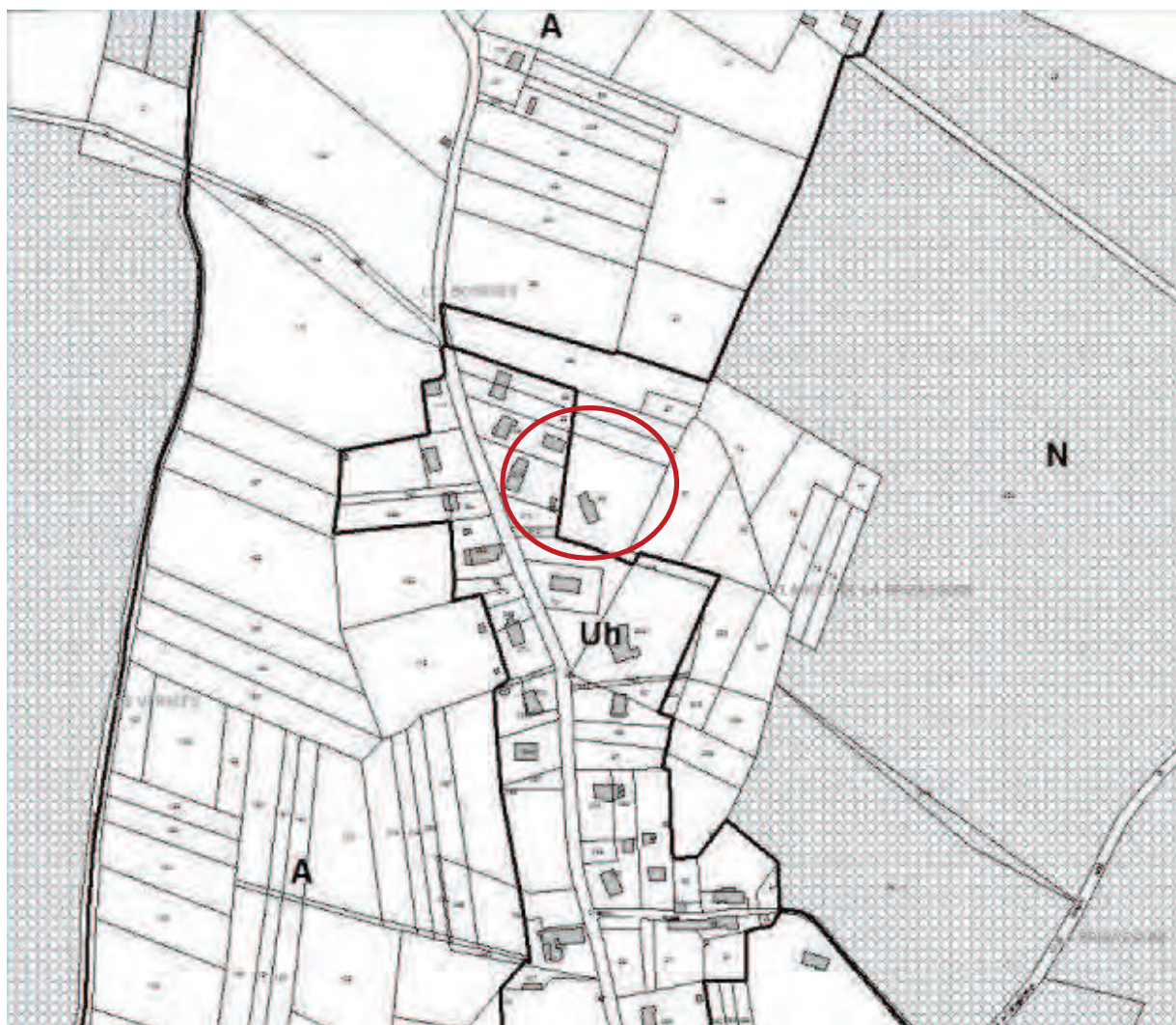
- plans de zonage n°1, 2 et 3
- règlement d'urbanisme concernant les articles 5, 11, 12 et 14
- Tableau des superficies de zone.

3.1 MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE N°1, E ET 3

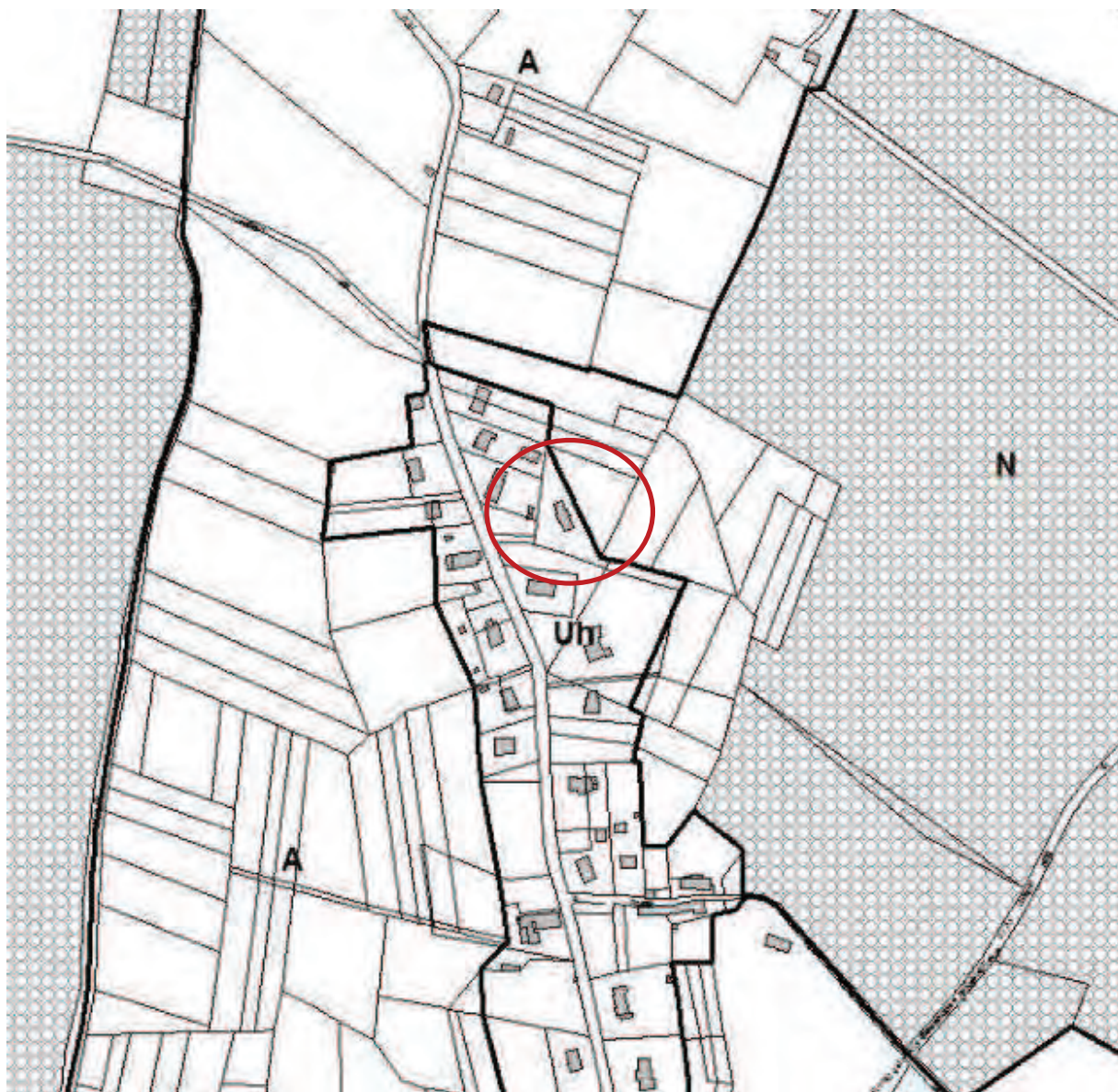
3.1.1 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE UH " LES BOURGES" PARTIE NORD-EST

Dans la partie Nord-Est du Hameau de Charsay, sur le plan de zonage n°3 au lieu-dit "Les Bourges" une partie de la parcelle cadastrée AI 82 est réintégréée dans le périmètre de la zone UH du hameau

Zonage avant modification simplifiée



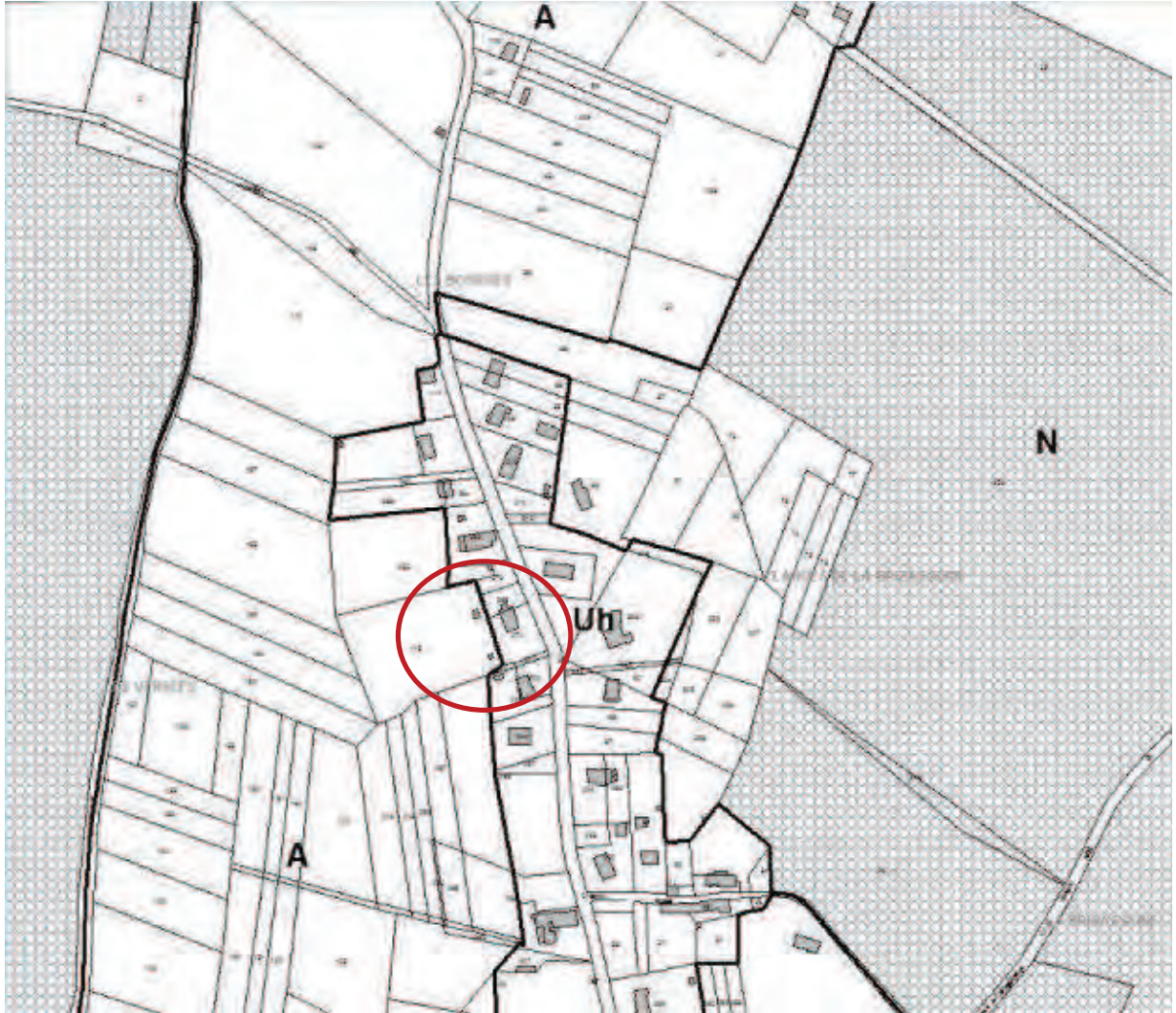
Zonage après modification simplifiée



3.1.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE UH " LES BOURGES" PARTIE NORD-OUEST

Dans la partie Nord-Est du Hameau de Charsay, sur le plan de zonage n°3 au lieu-dit "Les Bourges" le fond de la parcelle cadastrée AI 119 est réintégré dans le périmètre de la zone UH du hameau

Zonage avant modification simplifiée



Zonage après modification simplifiée



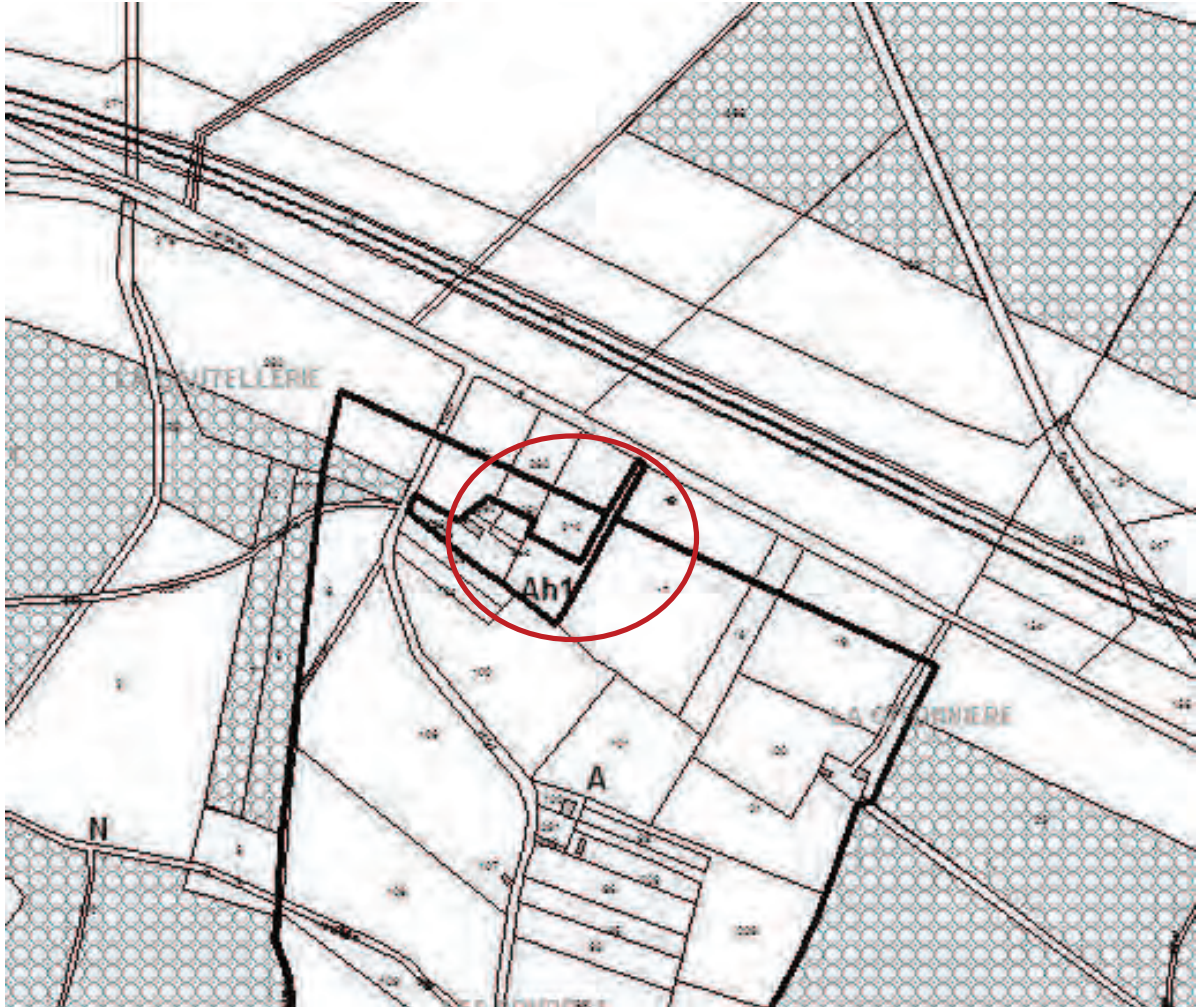
3.1.3 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU SECTEUR AH1

La limite Nord du secteur Ah1 est modifiée pour réintégrer l'accès de la parcelle cadastrée AI n° 210 au sein du périmètre secteur.

Zonage avant modification simplifiée



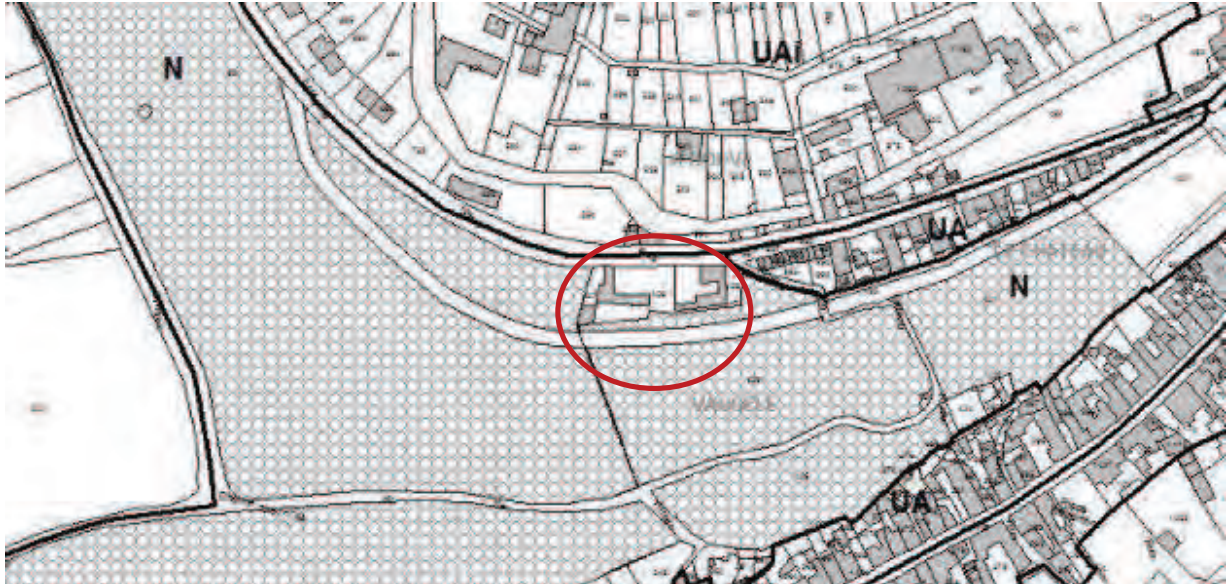
Zonage après modification simplifiée



3.1.4 MODIFICATION DU ZONAGE 13, RUE FOULQUES NERRA

En rive Sud de la rue Foulques Nerra les parcelles bâties sont intégrées dans le périmètre du secteur Nh.

Zonage avant modification simplifiée



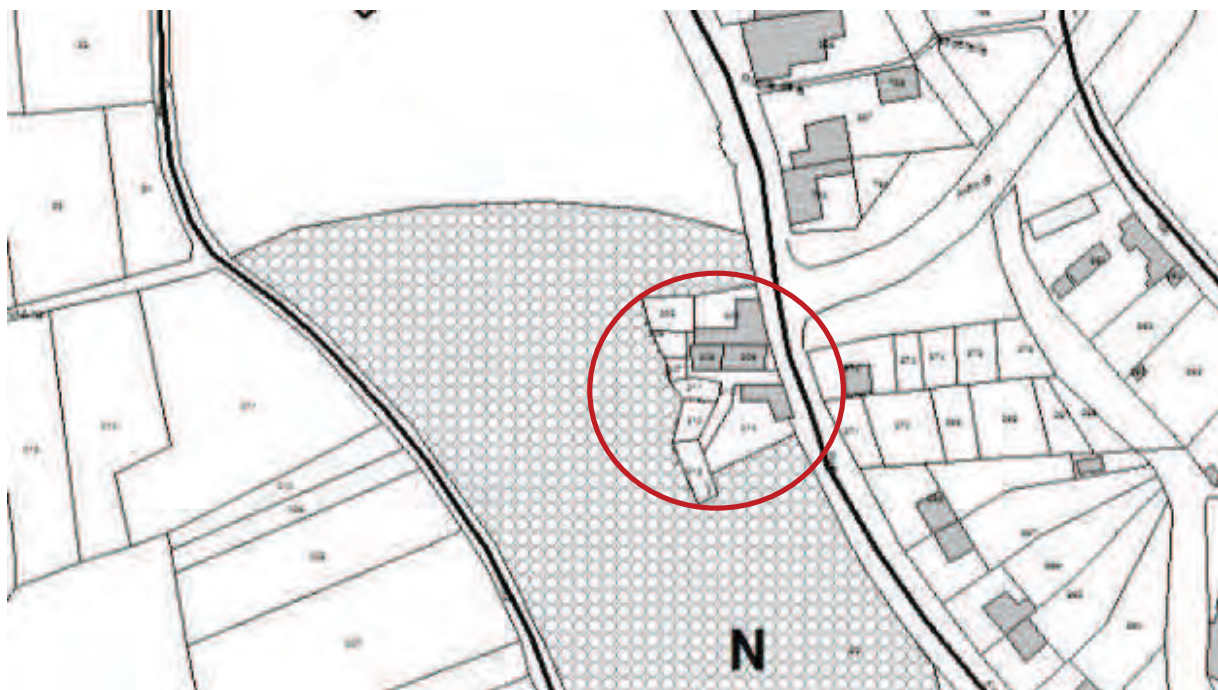
Zonage après modification simplifiée



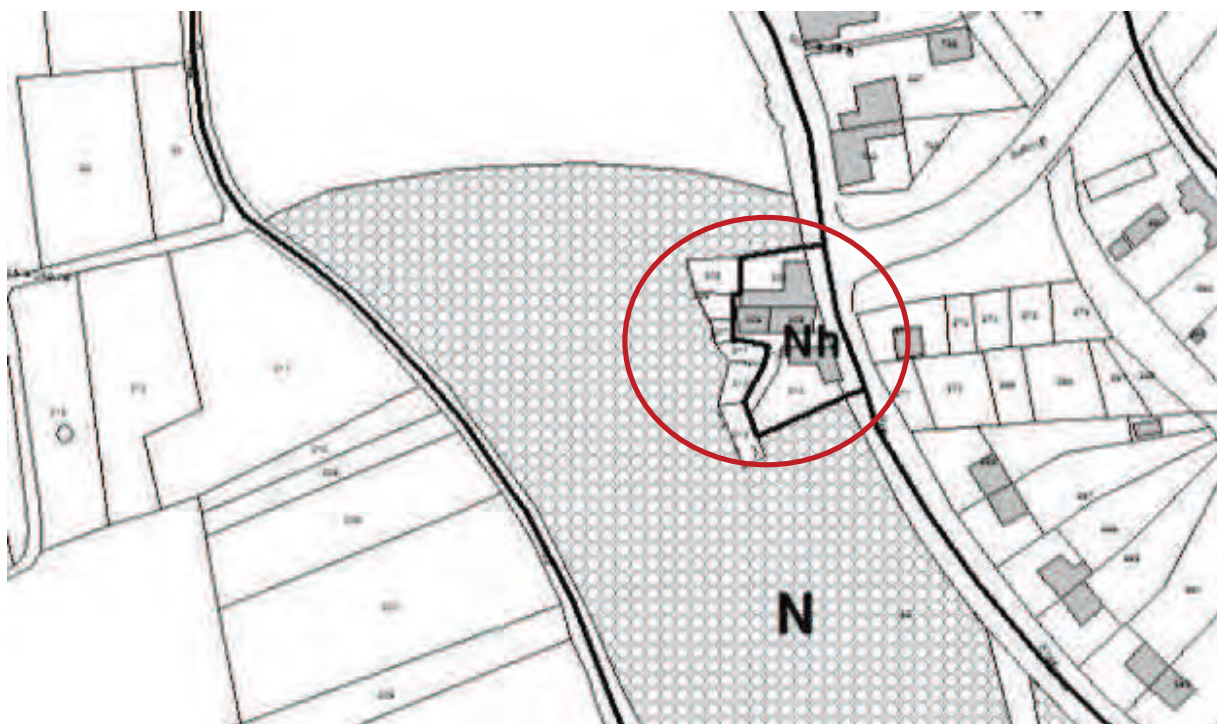
3.1.5 MODIFICATION DU ZONAGE 15, 17 ET 17 BIS, RUE FOULQUES NERRA

Rue Foulques Nerra, les parcelles les parcelles cadastrées BO n°308, 309 et 314 bâties sont intégrées dans le périmètre du secteur Nh.

Zonage avant modification simplifiée



Zonage après modification simplifiée



3.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES ZONES U, 1AUX, A ET N

3.2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

La règle de la superficie minimale des terrains constructibles a été abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157. Il convient donc de corriger le règlement d'urbanisme des zones UH, UX, 1AUX, A et N pour intégrer cette évolution.

Article 5 du règlement d'urbanisme avant modification simplifiée

UH-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle, prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle, prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

A-ARTICLE 5 : SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Article 5 du règlement d'urbanisme après modification simplifiée

UH-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

A-ARTICLE 5 : SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

3.2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Article 11 des zones UB et UH du règlement d'urbanisme avant modification simplifiée

Clôtures en limite séparative

- La clôture, constituée d'une grille ou d'un grillage présentera une hauteur maximale de 1,50m.
- Les claustras sont autorisés sur un linéaire maximum de 10m et doivent être constitués de matériaux en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les canisses (toiles...) sont interdites.

Article 11 des zones UB et UH du règlement d'urbanisme après modification simplifiée

Clôtures en limite séparative

- La clôture, constituée d'une grille ou d'un grillage présentera une hauteur maximale de 1,50m (excepté les piliers et les portails).
- Les claustras sont autorisés sur un linéaire maximum de 10m et doivent être constitués de matériaux en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les canisses (toiles...) sont interdites.

3.2.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

A l'article 12 et dans l'ensemble des zones, il est fait mention de la Surface Hors Œuvre Nette, or elle n'est plus utilisée depuis l'entrée en vigueur de la surface plancher le 1er mars 2012. (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme).

Il convient donc de supprimer la référence à la SHON à l'article 12 du règlement d'urbanisme et de la remplacer cette notion par la surface de plancher.

Article 12 du règlement d'urbanisme avant modification simplifiée

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

Article 12 du règlement d'urbanisme après modification simplifiée

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

3.2.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le coefficient d'occupation du sol (COS) a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157. Il convient donc de corriger le règlement d'urbanisme des zones UA et UX tout en précisant que les dispositions du PPRI restent applicables.

Article 14 du règlement d'urbanisme avant modification simplifiée

UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14.1 Dans la zone UA et le secteur UAa :

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

UA 14.2 Dans les secteurs UAi1et UAi1b :

- Le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,9.

UA 14.3 Dans les secteurs UAi2 et UAi2b :

- Le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,6.

UX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S, sauf dans le secteur **UXi3**.
- Dans le secteur **UXi3**, le **COS est fixé à 0,3**.

Article 14 du règlement d'urbanisme après modification simplifiée

UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

UX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

3.3 MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONE

La modification simplifiée conduit uniquement à modifier la superficie des secteurs Ah1, Nh et des zones UH, A et N

Zones	Superficie (Ha) avant modification simplifiée	Superficie (Ha) après modification simplifiée
UH	72,0547	72,3224
A	520,003	519,9426
Ah1	2,94795	2,9998
N	4488,92	4488,4333
Nh	42,7636	43,0406

Langeais

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°1

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

Vu pour être annexé à la délibération D2016/123
du conseil municipal du 12 septembre 2016



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

1. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification	p 3
1.3. Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement	p 4
2. UNE MODIFICATION POUR ADAPTER LE REGLEMENT AUX BESOINS REPERTORIES	P 5
2.1. Etendre les possibilités d'accueil des entreprises en zone d'activités	p 5
2.2. Favoriser l'activité agricole dans le secteur Ap	p 7
2.3. Permettre l'extension des bâtiments existants en zones A et N	p 8
2.4. Adapter les règles d'implantation en zone UA	p 10
2.5. Adapter les règles d'implantation en zone 1AU	p 10
2.6 Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales en zone N	p 12
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 13
3.1. Etablissement du règlement de la zone 1AUX	p 13
3.2. Modification du règlement de la zone Ap	p 15
3.3. Modification du règlement de la zone N	p 16
3.4. Modification du règlement de la zone A	p 17
3.5 Modification du règlement de la zone UA	p 19
3.6 Modification du règlement de la zone 1AU	p 20
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 23
4.1. Les impacts de la modification sur les sites Natura 2000	p 23
4.1.1. Les caractéristiques patrimoniales du site	p 23
4.1.2. Les incidences de la modification au regard des objectifs de conservation	p 25
4.2. Les autres impacts sur l'environnement	p 26

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agro-naturel
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admise au sein du territoire communal.

Une procédure de modification simplifiée a ainsi été approuvée en 2015 notamment pour corriger une série d'erreurs matérielles et adapter certaines dispositions réglementaires.

Dans le cas présent, la ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique afin de faire évoluer certaines dispositions réglementaires concernant principalement les modalités d'extension et de réhabilitation des constructions existantes, l'implantation des constructions en zones UA, et 1AU, l'accueil des activités économiques ou encore certaines dispositions de la zone N.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

En application de l'article L153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DE SON POSITIONNEMENT

Le territoire communal qui s'étend sur 6.033 hectares se singularise par :

sa **topographie caractéristique du Val de Loire**, avec trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau auxquels sont associés des enjeux spécifiques (vues, paysage, composition urbaine...),

- l'**étendue et la qualité de son espace rural** (qui couvre plus des ¾ de la commune) et participe pleinement à l'identité paysagère locale,

- sa valeur écologique (présence de 4 zones NATURA 2000), socle de la trame verte et bleue,

- des **organisations bâties diversifiées** : les hameaux anciens, le pied de coteaux, le centre-ville patrimonial, le ruban bâti en bordure de la Roumer,

Les possibilités de développer la ville sont limitées compte tenu :

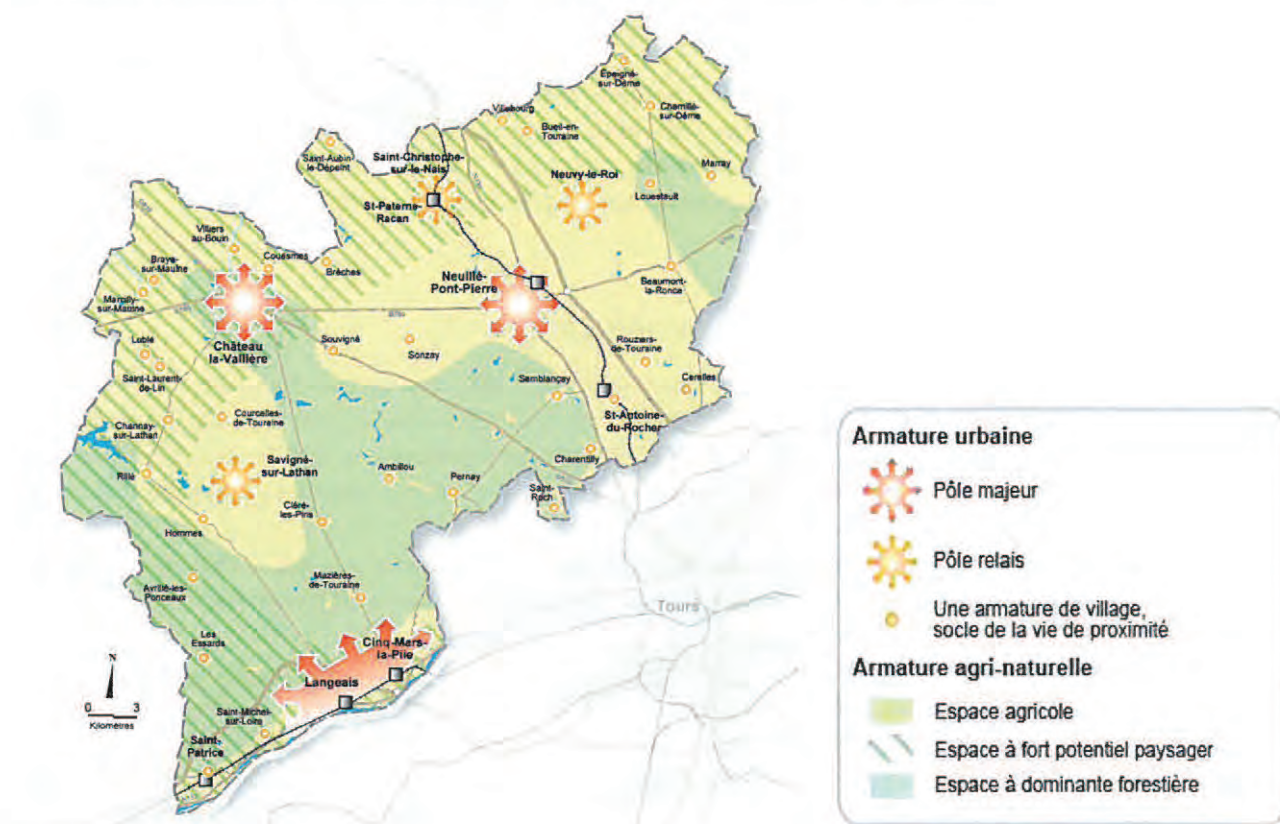
- du caractère inondable du val mais ou demeure quelques possibilités d'intensification urbaine,

- du choix acté au niveau du SCOT de considérer le plateau Sud-Est comme espace préférentiel de développement,

- de la qualité du socle agronaturel.

LANGEAIS : UN POLE MAJEUR DU SCOT

Langeais avec 4157 habitants, 2177 logements et **2048 emplois** représente un site d'accueil privilégié de la croissance urbaine de l'agglomération. Ce statut de ville dynamique est entériné dans le SCoT où elle est répertoriée comme pôle majeur avec notamment un objectif important concernant la production de logement et le maintien de la dynamique économique (2 ZA de niveau 2 dans l'armature économique du SCoT).



2. UNE MODIFICATION DU PLU POUR ADAPTER LE REGLEMENT AUX BESOINS REPERTORIES

2.1 ETENDRE LES POSSIBILITES D'ACCUEIL DES ENTREPRISES EN ZONE D'ACTIVITES

LE DISPOSITIF INITIAL

Langeais avec plus de 2000 emplois constitue un pôle économique majeur à l'échelle du Nord-Ouest de la Touraine. L'activité économique est principalement concentrée dans deux zones dédiées l'une, la Brémonière (lieu d'implantation du plus gros employeur de la commune) localisée sur le plateau, l'autre les Nonains, installée dans le val inondable.

Le PADD de la commune affiche le développement économique comme une priorité et comme vecteur d'équilibre du fonctionnement territorial








Extrait du PADD (pages 12 et 13) : " L'équilibre et la cohérence du territoire local s'apprécient à travers la diversité des fonctions urbaines. C'est pourquoi, le projet vise à maintenir un tissu économique et commercial en lien avec son statut de pôle, de créer les conditions du maintien et du développement des activités économiques (dans le cadre des compétences communautaires) commerciales et des services.

" La ville souhaite répondre à des demandes d'implantation concernant principalement les activités artisanales. Le site retenu s'inscrit en continuité de la zone industrielle existante.

- Offrir un parcellaire adapté à l'installation d'entreprises de petite taille.
- Intégrer l'extension dans un paysage sensible à l'approche du fond de vallon de la RD57.
- Renforcer la trame végétale en limite Ouest de la zone."

Cette volonté de renforcer l'offre foncière pour répondre aux besoins d'installation de nouvelles entreprises s'est traduite par l'inscription d'une zone 1AUX qui se situe sur le plateau, dans la continuité Ouest de la zone d'activités économiques de la Brémonière. Elle s'appuie en limite Est sur le chemin rural n°38.



-  Périmètre d'extension
-  Epaissement et renforcement de l'espace végétal boisé
-  Conservation des éléments boisés (haies, massifs...)
-  Valorisation des cheminements piétons
-  Voie de desserte existante
-  Organisation de la desserte en continuité du réseau existant
-  Élément bâti à valoriser

DES BESOINS DE SOUPLESSE ET D'ADAPTATION

Dans son règlement d'urbanisme la commune a ciblé les activités artisanales, de services et de bureaux et limité ainsi la possibilité d'accueillir d'autres types d'activités. Face à un contexte économique évolutif, il apparaît que ces restrictions réglementaires font obstacle à la satisfaction des besoins recensés auprès des partenaires économiques.

Extrait du règlement d'urbanisme de la zone 1AUx (article 2):

"Les constructions et établissements à usages artisanal, de services et de bureaux sont autorisés à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant".

La ville souhaite donc, tout en maintenant les possibilités d'accueil pour les activités artisanales, permettre également l'installation d'activités industrielles de taille limitée, ce qui implique de modifier l'article 2 du règlement d'urbanisme (occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières).



2.2 FAVORISER L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE SECTEUR Ap

2.2.1 LE SECTEUR Ap : UN SECTEUR DE PROTECTION

- Le secteur Ap

Il s'agit d'un espace agricole qui bénéficie d'une protection forte en raison de sa sensibilité paysagère. Il s'étend sur deux sites distincts :

- la partie Ouest du plateau au lieudit les Grands Champs,
- les abords du vallon de la RD57.

Concernant la partie Ouest du plateau, ces espaces font l'objet d'une mise en valeur agricole des terres avec une activité d'élevage très présente.

Support de ces activités agricoles des bâtiments agricoles sont disséminés sur le site (grange, hangar...).

2.2.1 UNE REGLEMENTATION A ASSOULIR

La protection des paysages Langeaisiens reste un objectif majeur de la politique locale. Elle ne doit pas pour autant être un obstacle à une utilisation et à une mise en valeur légitime du socle agronaturel par des règles inadaptées vis-à-vis des activités agricoles.

Ainsi, le règlement de la zone Ap s'avère très restrictif car il n'autorise que :

- les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la restauration des loges de vigne.

Il ne permet donc pas aux bâtiments existants d'être entretenus et ce principalement pour permettre à l'activité agricole de s'exercer dans les meilleures conditions

En conséquence, la ville souhaite répondre aux besoins de confortation et de développement de la profession dans les secteurs où les besoins se font peu à peu ressentir.

il est ainsi envisagé, sans remettre en cause le parti de protection lié à la qualité des paysages, de faire évoluer l'article 2 du règlement d'urbanisme (OCCUPATIONS ou UTILISATIONS du sol soumises à conditions particulières) en permettant aux bâtiments existants d'évoluer (travaux, extension...) et permettre ainsi à l'agriculture de trouver sa juste place.



2.3 PERMETTRE L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS EN ZONE A ET N

✚ UNE TRAME BATIE DIVERSIFIEE REPARTIE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

En dehors de l'espace aggloméré de Langeais (centre-ville et quartiers du plateau), la structure bâtie présente des caractéristiques diverses en fonction de sa localisation (plateau ou fond de vallon) de sa fonction (agricole ou résidentielle) et de son organisation (habitat ponctuel ou hameau).

Globalement, on distingue les formes d'habitat groupé et l'habitat rural ponctuel diffus.

LES FORMES D'HABITAT GROUPE

Initialement, les hameaux sont constitués de quelques bâtiments agricoles regroupant les habitations et les constructions techniques (granges). Depuis 40 ans, les hameaux sont devenus le point d'ancrage d'un développement de l'habitat résidentiel parfois en rupture avec la structure de l'habitat ancien.

L'HABITAT PONCTUEL

En dehors de ces hameaux, il existe d'autres éléments bâtis groupés ou non répartis sur l'ensemble du territoire de la commune avec des usages différents : habitation (principale ou secondaire), constructions liées à l'activité agricole ou sylvicole, constructions liées à des activités de loisirs (accueil touristique, chasse).

Ils présentent également des caractéristiques architecturales très diverses allant de l'habitat rural bas jusqu'au manoir, en passant par le hangar agricole ou le pavillon.



✚ UN ENSEMBLE REPERTORIE EN ZONE URBAINE OU AU SEIN D'UN PASTILLAGE

En fonction de ses caractéristiques (hameau, petit groupement d'habitat, habitat ponctuel) cette trame bâtie a été classée soit en zone urbaine (UH) soit au sein d'un "pastillage" délimité à l'intérieur des zones A (secteurs Ah, Ah1, Ahi, Ahl, Ai) et N (Ne, Nh, Nhi, NI, NLi...).

Ce pastillage étant rendu nécessaire en 2013 (compte tenu de la rédaction du Code de l'urbanisme) afin de permettre notamment les extensions et les annexes des constructions existantes.

Toutefois, il apparaît que quelques constructions (parfois, non visibles depuis l'espace public, ou non répertoriées sur les plans de cadastre) n'ont pas été identifiées au sein du pastillage et ne disposent donc pas de possibilités d'évolution compte tenu du caractère très restrictif des articles 2 des zones A et N.

Il apparaît donc nécessaire de rétablir des possibilités d'extension et de disposer d'annexes pour ces quelques constructions diffuses en complétant l'article 2 des zones A, et N tel que le permet l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif doit également s'appliquer au secteur Ai (clos des Fournicous) dans le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Article L151-12 du Code de l'urbanisme.

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou

annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime".

UNE EVOLUTION QUI RESTE COMPATIBLE AVEC LE PARTI DE PROTECTION DES ZONES A ET N

Ce complément apporté au règlement de la zone N ne modifie pas le parti de protection qui reste confirmé dans son principe général. Simplement il vise à permettre aux constructions diffuses existantes de bénéficier d'extension et d'annexes.

Par ailleurs, cette évolution n'impacte pas de manière notable les caractéristiques des terrains situés en zones A et N et ce en fonction des éléments suivants :

En effet, elle ne porte que sur une partie restreinte des zones A et N compte tenu de l'étendu de la trame "espace boisé classé"

Elle ne concerne qu'un très petit nombre de construction, le principe d'un "pastillage" ayant été retenu lors de l'élaboration du PLU.

Enfin, le règlement vise à assurer la bonne intégration des extensions et des annexes potentielles dans leur environnement à travers :

- l'article 9 qui limite l'emprise au sol des constructions ;
- l'article 10 qui limite la hauteur des extensions et des annexes b à celle des constructions principales existantes,
- l'article 11 qui vise à limiter les impacts des constructions dans le site ;
- l'article 13 qui demande de prendre en compte le caractère végétal des sites.

2.4 ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE UA

✚ RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUE DE LA ZONE UA

Au niveau du bourg, le fleuve en se rapprochant du coteau n'a laissé qu'une place réduite à l'urbanisation. C'est le site original de construction de la ville organisée autour du château et de l'église. Elle s'est étendue par la suite dans la vallée de la Roumer vers l'intérieur des terres ("St Laurent et les Culevaux") et de part et d'autre en pied de coteau.

Cette structure bâtie ancienne, resserrée et dense, s'établit sur un parcellaire étroit, traduisant à la fois un espace constructible faible et une contrainte topographique marquée.

Ce type d'implantation, qui tire parti des éléments naturels, construit une grande partie de l'image urbaine de Langeais. A une échelle plus réduite, les hameaux des Étangs et de Planchoury utilisent cette configuration.

La présence forte du coteau boisé, souligné par les bandes bâties, offre un paysage d'ensemble de grande qualité. Le caractère protégé et intime, parfois pittoresque, de ces espaces est lié au rapport très étroit qu'entretiennent les constructions avec le paysage naturel qui délimite clairement le territoire.



✚ PERMETTRE UNE EVOLUTION DU BATI DANS UN CADRE CONTRAINT

Cette structure urbaine compacte, avec des volumes bâtis parfois imbriqués, tout en gardant ses caractéristiques identitaires doit pouvoir évoluer et permettre ainsi de satisfaire les besoins des habitants, notamment dans le cadre d'extensions.

A cette fin certaines dispositions de l'article 6 de la zone UA doivent être complétées ou modifiées.

Il s'agit notamment de permettre :

- les extensions des bâtiments existant qui ne sont pas implantés à l'alignement,
- les décrochements de façade sans contraintes de limites (non pertinentes).

2.5 ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE 1AU

La zone 1AU de "Haussepied" constitue le site principal de développement urbain de Langeais.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendra à terme sur 20 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- En adéquation avec le SCoT et le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine et permettant de renforcer l'attractivité de Langeais dans le cadre du renforcement du bi-pôle de Langeais/Cinq-Mars-la-Pile.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et qui préserve les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).

- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- En particulier, apporter une attention particulière à la mise en valeur de la ligne de crête et à la gestion de la covisibilité de plateau/vallée.
- Développer une véritable trame d'espaces publics dans le prolongement des aménagements existants.
- Organiser une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements).
- Développer le maillage viaire du plateau en offrant une alternative à la rue Rabelais (à l'exception des circulations poids-lourd).
- Développer les circulations douces (piéton, vélo).

Lors des études pré-opérationnelles, il est apparu que certaines dispositions règlementaires devaient être ajustées pour permettre d'organiser au mieux le fonctionnement futur du site

Ces ajustements concernent :

- l'article 3 du règlement d'urbanisme : desserte des terrains par les voies

Il est proposé de préciser l'aménagement de la voirie au regard des besoins de collecte des ordures ménagères.

Proposition de modification

Les voies publiques ou privées doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

- l'article 6 du règlement d'urbanisme: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est proposé de modifier l'article 6 afin de permettre plus de variété quant aux possibilités d'implantation des constructions

Proposition de modification

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

- l'article 7 du règlement d'urbanisme : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

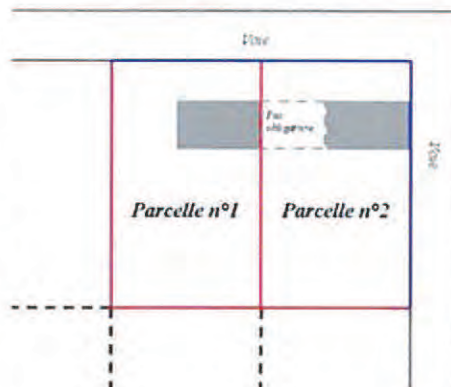
Il est proposé de préciser le contenu de l'article 7 afin de permettre une meilleure gestion des parcelles d'angle.

Proposition de modification

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (par une façade entière, ou par un pignon, ou par un retour du bâtiment, ou encore par un point d'accroche), sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative (par une façade entière, ou par un pignon, ou par un retour du bâtiment, ou encore par un point d'accroche), l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

- Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes.



Parcelle n°1 = Parcelle entrant dans la règle générale pour laquelle l'implantation en limite séparative est obligatoire (quelle que soit la limite séparative prise en compte : limite séparative latérale ou de fond de parcelle).

Parcelle n°2 = Parcelle entrant dans le cas de figure des parcelles bordées par 2 voies ou emprises publiques. Dans ce cas, si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique, il n'y a pas obligation qu'elle soit implantée sur une limite séparative.

— Limite avec une voie ou emprise publique

— Limite séparative

■ Construction à implanter

2.6 PERMETTRE UNE MEILLEURE GESTION DES EAUX PLUVIALES EN ZONE NATURELLE

UN CHEVELU HYDROGRAPHIQUE TRES DEVELOPPE

Langeais, partagé entre plusieurs bassins versants relevant tous de la Loire, dispose d'un chevelu hydrographique très développé. De nombreux plans d'eau et fossés viennent ponctuer son territoire.

Les écoulements pluviaux directs (rues ou ruisseaux) vers le fleuve sont toutefois rares et ne concernent que le coteau Ouest et le petit thalweg de la Cueillemineault qui rejoint la Loire via le fossé de la "Grange de l'Île" à Saint-Michel-sur-Loire. En revanche, cinq ruisseaux affluents d'une certaine importance présentent des sous bassins versants nettement identifiés.

Il s'agit :

✓ **A l'Ouest et au centre, de la Roumer** proprement dite qui draine un vaste territoire et reçoit de nombreux rus et fossés dont l'écoulement est rarement permanent et qui entaillent les coteaux par autant de thalwegs généralement courts et pentus. Seul le ruisseau de la Doucinière entre les Coutures et Charsay constitue un petit bassin versant à part et singulier par sa topographie très accusée. Enfin, les fossés de Bresne et des Beauvais rejoignent la Roumer via le réseau pluvial urbain de la rue Rabelais (RD15) et de la RD57 en offrant des thalwegs favorables à l'établissement des voies remontant depuis la ville vers le plateau.

✓ **Le ruisseau de l'Etang de Crémille**, affluent de la Roumer, marque longtemps au

Nord la limite du territoire communal. Son bassin versant est assez vaste à Langeais même, comme sur les communes voisines d'Avrillé les Ponceaux et de Mazières de Touraine.

✓ **Le ruisseau de la Vallée Marion** (Vallée Marion, Vallée des Cimetières), également affluent de la Roumer, compose un ample bassin versant occupant tout le centre du territoire langeaisien. Exutoire de nombreux étangs et notamment de ceux entourant la colline de la Soubrossière (étang de la Monnerie, étang de la Balérie, étang de la Davière), le ruisseau traverse le faux Gaudinières.

✓ **Le ruisseau de Roche Allard**, dernier affluent de la Rive droite de la Roumer, garde un écoulement permanent et draine une grande part du revers du coteau Ouest de la Loire, secteur compris entre la crête des Liziers et les hauteurs de la Chataigneraie dominant, elles, la vallée de la Roumer.

✓ **Le ruisseau du Breuil et le ruisseau des Agneaux** : le ruisseau des Agneaux arrose toute la partie Est du territoire et une partie des communes de Mazières de Touraine et Cinq-Mars-la-Pile. Il rejoint, aux portes du centre-ville de Langeais, juste avant d'atteindre la Roumer, le ruisseau du Breuil provenant lui d'Ambillou et traversant les territoires voisins de Mazières de Touraine et Cinq-Mars-la-Pile.

Le haut bassin versant du ruisseau des Agneaux, mi agricole, mi boisé, au relief doux, recueille les eaux issues des boisements de Malabry, de Langeais et de Crémille.

PERMETTRE UNE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

Lors d'épisodes pluvieux il apparaît que certains fossés montent en charge et produisent le cas échéant des débordements. C'est pourquoi il est important de pouvoir, dans les endroits stratégiques (en dehors des zones urbaines), se laisser la possibilité de gérer les volumes d'eau important à travers des systèmes de retenue adaptés.

En conséquence, il est proposé de compléter le règlement de la zone N pour autoriser les exhaussements et les affouillements à condition de participer à une meilleure régulation des eaux pluviales ou s'intégrer dans un dispositif de lutte contre les incendies.

Ce dispositif doit également s'appliquer au secteur Ni dans le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire.



3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification du PLU conduit uniquement à modifier le règlement d'urbanisme.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

La modification du PLU conduit à compléter le règlement de la zone 1AUX afin d'autoriser l'accueil d'activités industrielles de taille limitée.

Les articles 2 ,10 et 13 du règlement d'urbanisme sont donc modifiés pour prendre en compte cette évolution.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'article 2 est complété pour permettre d'élargir les catégories d'activités économiques autorisées (industrie et entrepôt) au sein de la zone

✚REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les constructions et établissements à usages artisanal, de services et de bureaux sont autorisées à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Sont également admis, à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur ou aux types spécifiques d'activités.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seuls sont autorisés les aménagements légers liés à la réalisation de liaisons douces.

✚REDACTION APRES MODIFICATION

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les constructions et établissements à usages artisanal, de services, **de petites et moyennes industries de volume limité**, et de bureaux sont autorisées à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur ou aux types spécifiques d'activités.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seuls sont autorisés les aménagements légers liés à la réalisation de liaisons douces.

ARTICLE 1AUX- 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif de la zone d'activité en valorisant son ambiance paysagère végétale.

✚ REDACTION AVANT MODIFICATION

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale suffisamment haute et épaisse.
- D'une façon générale, les essences locales seront privilégiées.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme les plantations devront s'inspirer des essences constitutives de la haie présente en limite Ouest de zone.

✚ REDACTION APRES MODIFICATION

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige (**chêne, charme, érable...**) ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale suffisamment haute et épaisse.
- D'une façon générale, les essences locales seront privilégiées.
- Le dispositif d'intégration végétal doit être particulièrement adapté pour limiter l'impact visuel des constructions depuis la route départementale n°57.

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ap

Le règlement des zones Ap (articles 2,9, 10) est complété de manière à autoriser les travaux et les extensions sur les constructions existantes.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

↓REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

A 2.7 Dispositions particulières au secteur Ap

Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration des loges de vigne.

↓REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

A 2.7 Dispositions particulières au secteur Ap

Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration des loges de vigne.
- Les travaux sur les constructions existantes.
- L'extension des constructions à usage d'activités agricoles dans les limites définies à l'article 9 du règlement.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

↓REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

Le règlement du secteur Ap est complété par les dispositions suivantes :

A 9.6 Dispositions particulières au secteur Ap

L'extension des bâtiments d'activités agricoles est limitée à 50% maximum d'emprise au sol des bâtiments existants.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

↓REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

A 10.5 Disposition particulière au secteur Ap

La hauteur maximale des pylônes est limitée à 4 mètres.

↓REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

A 10.5 Disposition particulière au secteur Ap

- La hauteur maximale des pylônes est limitée à 4 mètres.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

ARTICLE N 2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le règlement des zones N (articles 2,9, 10) est complété de manière à autoriser les travaux, l'extension des constructions existantes, les annexes, et les affouillements et exhaussements du sol liées à la gestion des eaux pluviales.

↓REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

N 2.1 Dispositions applicables à la zone N

Sont admises sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

✚REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

N 2.1 Dispositions applicables à la zone N

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements de terrains liés à une meilleure régulation des eaux pluviales en lien avec la gestion des eaux issues de la zone N.
- Les travaux sur les constructions existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.

N 2.7 Dispositions particulières au secteur Ni (extrait)

Le règlement est complété par la disposition suivante :

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les affouillements et les exhaussements de terrains liés à une meilleure régulation des eaux pluviales en lien avec la gestion des eaux issues du secteur, sous réserve que les déblais soient évacués hors zone inondable.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

✚REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

N 9.1 Dispositions applicables à la zone N

- Les annexes des constructions existantes sont limitées à 50 m² maximum d'emprise au sol.

✚REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

N 2.1 Dispositions applicables à la zone N

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les annexes des constructions existantes sont limitées à **30 m² maximum** d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

✚REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

N 10.1 Dispositions applicables à la zone N

- La hauteur des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant dans les secteurs contigus.

✚REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

N 2.1 Dispositions applicables à la zone N

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

3.4 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Le règlement des zones A (articles 2, 9, 10) est complété de manière à autoriser l'extension des constructions existantes, les annexes.

ARTICLE A 2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

↓REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

A 2.1 Dispositions applicables à la zone A

Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.
- Le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol (ouvrage de gestion des eaux pluviales...) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou liés à une opération d'aménagement localisée dans un autre zonage.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- La réhabilitation, la restauration des bâtiments à usage agricole.

↓REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

A 2.1 Dispositions applicables à la zone A

Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.
- Le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol (ouvrage de gestion des eaux pluviales...) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou liés à une opération d'aménagement localisée dans un autre zonage.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- La réhabilitation, la restauration des bâtiments à usage agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 15 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.

A 2.6 Dispositions particulières au secteur Ai (extrait)

Le règlement est complété pour admettre la disposition suivante :

- L'extension des constructions existantes dans le respect des dispositions du PPRI.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

↓REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

A 9.1 Dispositions applicables à la zone A

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

↓REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

A 9.1 Dispositions applicables à la zone A

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

A 9.7 Dispositions particulières au secteur Ai

- L'extension des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².
- L'extension des constructions à usage d'activités agricoles n'ayant pas vocation d'hébergement, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de leur emprise au sol.

A 9.8 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions, ouvrages, équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**✚REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)****A 10.1 Disposition générale**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

✚REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)**A 10.1 Disposition générale**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.
- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

A 10.6 Dispositions particulières au secteur Ai

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

A 10.7 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions, ouvrages, équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

3.5 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement est ajusté pour mieux définir les possibilités d'implantation des constructions en retrait de l'alignement.

✚ REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

Une implantation en retrait peut être autorisée :

- Dans le cas d'un décrochement mineur de la façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public.
- Dans les secteurs UAi1, UAi1b, UAi2 et UAi2b, pour prendre en compte, le cas échéant, les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels-inondation.
- Pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

✚ REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

Une implantation en retrait peut être autorisée :

- Dans le cas d'un décrochement de la façade.
- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public.
- Dans les secteurs UAi1, UAi1b, UAi2 et UAi2b, pour prendre en compte, le cas échéant, les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels-inondation.
- Pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- Pour les extensions des bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement.

3.6 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Les articles 3; 6 et 7 du règlement d'urbanisme de la zone 1UA sont modifiés afin de permettre une meilleure organisation dans le processus d'urbanisation du site.

ARTICLE 1AU 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

✚REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

✚REDACTION APRES MODIFICATION (EXTRAIT)

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

✚REDACTION AVANT MODIFICATION

1AU 6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement.

1AU 6-2 Dispositions particulières

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.
- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

✚REDACTION APRES MODIFICATION

1AU 6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

1AU 6-2 Dispositions particulières

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.
- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REDACON AVANT MODIFICATION

1AU 7-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

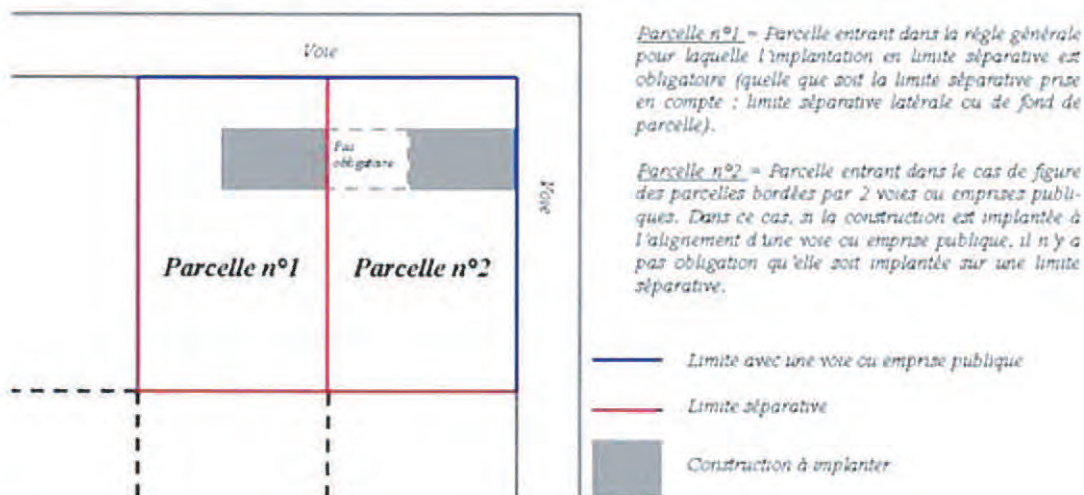
1AU 7-2 Exceptions

- Dans le cas d'une construction, d'un permis groupé d'un projet d'aménagement le retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisé, avec une distance minimale de 3m, en référence aux quartiers avoisinants, s'il contribue à améliorer la qualité urbaine du projet et son inscription dans le site.
- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement ni à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

REDACON APRES MODIFICATION

1AU 7-1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (par une façade entière, ou par un pignon, ou par un retour du bâtiment, ou encore par un point d'accroche), sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative (par une façade entière, ou par un pignon, ou par un retour du bâtiment, ou encore par un point d'accroche), l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.
- Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes.



1AU 7-2 Exceptions

- En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).
- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement ni à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

4.1.1 LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE (source : plan de gestion du val de Montlouis)

Le patrimoine naturel de Langeais, outre sa place majeure au sein de la trame verte et bleue régionale, bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive "oiseaux" et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4 670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

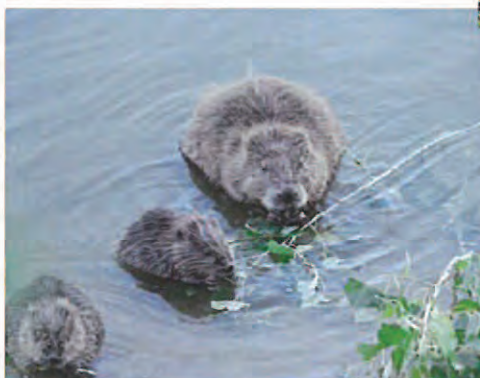
2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

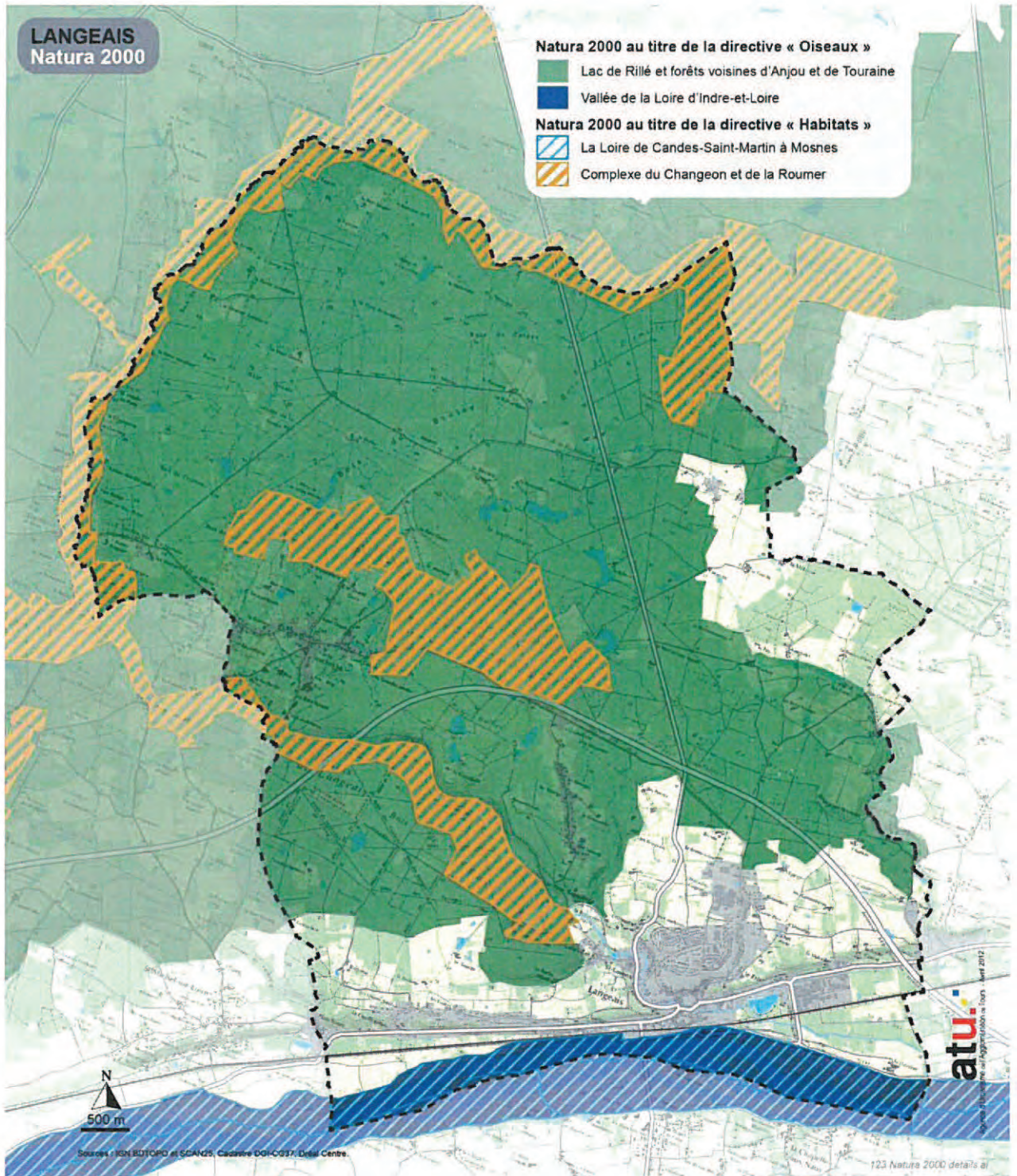
- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Il existe pour chacun de ces sites un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000

©DOCOB Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine

Pic noir©J.M Gabillet





4.1.2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION

Comme le montre la carte précédente les sites Natura 2000 couvrent près de 80% de la surface du territoire communal.

Les modifications envisagées au sein des sites Natura 2000

Elles visent :

- à permettre les extensions et les annexes des bâtiments existants non répertoriées au sein du "pastillage". Cela concerne un nombre très limité de constructions en zones A et N,
- à autoriser la réhabilitation des bâtiments dans un secteur Ap de taille restreinte (cela concerne potentiellement 2 constructions),
- à autoriser les affouillements et exhaussements de terrains pour mieux gérer les eaux pluviales.

Les sites potentiellement concernés par les travaux ou constructions et leurs impacts sur l'environnement sont très limités compte-tenu du dispositif réglementaire et de l'étendu des espaces boisés classés. En conséquence, aucune incidence n'est attendue.

Les modifications envisagées en dehors des sites Natura 2000

Les deux autres modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

Elles visent à diversifier les types d'entreprise à accueillir au sein de la zone 1AUx

La zone 1AUx ne se situe pas au contact direct du site. Localisée sur le plateau, elle s'établit à environ 1,7 km de la Loire. Il n'y a donc aucun impact direct et les effluents sont traités avant rejet en Loire. L'ouvrage de traitement (STEP) est constitué d'une station d'épuration à boues activées implantée en aval du pont (secteur dit "Près du Pont") qui recueille les eaux usées de Langeais et Saint-Michel-sur-Loire.

En conséquence, aucune incidence indirecte n'est attendue. Aucun rejet (eaux usées, eaux pluviales) n'est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'écosystème « Loire ».

L'autre point de la modification concerne l'adaptation des règles d'implantation en zone UA ce qui ne génère aucun impact sur les milieux naturels

En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion. Aussi ce dossier de modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

4.2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification a très peu d'impacts sur l'environnement en général.

L'extension et les travaux concernant les constructions existantes en zones A et N et la possibilité d'annexes n'auront qu'un impact mineur sur l'évolution de l'occupation du sol du plateau et de la varenne inondable.

Certaines prescriptions constituent des clarifications visant à faciliter l'insertion urbaine et l'instruction des projets. Ainsi en est-il de :

- l'assouplissement des règles d'implantation en zone UA
- d'une modification des règles d'implantation en zone 1AU

Ces évolutions n'impactent pas sur la qualité de l'environnement.

Enfin, le fait d'autoriser les travaux pour mieux réguler la gestion des eaux pluviales ne peut être que bénéfique pour le fonctionnement hydraulique du plateau.

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	Qualification
1. Le cadre physique	Aucune incidence notable prévisible	/
2. La biodiversité	Aucune incidence notable prévisible	/
3. L'agriculture	Aucune incidence notable prévisible	/
4. L'insertion urbaine	Zone 1AU : Article 6 : donner de la souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le quartier de Clémortier	(+)
	Article 7 : compléter les règles d'implantation en limites séparatives pour mieux gérer les angles de rues.	(+)
5. Le patrimoine bâti	Zone UA L'amélioration de la prise en compte du contexte architectural et urbain pour l'implantation des constructions Permettre une souplesse dans les règles d'implantation dans la zone UA afin de tenir compte de la spécificité de la trame bâtie dans le centre ancien	(+)
6. La consommation foncière	La limitation de la dispersion des constructions annexes dans les zones au contact de l'espace naturel ou agricole (20 mètres d'éloignement maximum par rapport au bâtiment principal).	(+)
7. Le cadre de vie et les paysages	Zone 1AUX Renforcement du dispositif de protection à l'article 13 pour atténuer l'impact des constructions depuis la RD57	(+)
8. Le cycle de l'eau	Zones A et N Permettre la réalisation d'exhaussement ou d'affouillement du sol pour mieux maîtriser les eaux pluviales	(+)
9. La qualité de l'air et le réchauffement climatique	Aucune incidence notable prévisible	/
10. Les autres risques, nuisances et pollutions	Aucune incidence notable prévisible	/

Langeais PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°1
NOTE DE SYNTHÈSE

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

Vu pour être annexé à la délibération D2016/123
du conseil municipal du 12 septembre 2016



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification	p 3
2. UNE MODIFICATION POUR ADAPTER LE REGLEMENT AUX BESOINS REPERTORIÉS	P 4
2.1. Etendre les possibilités d'accueil des entreprises en zone d'activités	p 4
2.2. Favoriser l'activité agricole dans le secteur Ap	p 4
2.3. Permettre l'extension des bâtiments existants en zones A et N	p 8
2.4. Adapter les règles d'implantation en zone UA	p 10
2.5. Adapter les règles d'implantation en zone 1AU	p 10
2.6 Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales en zone N	p 12
3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET	P 7
3.1. Les incidences de la modification au regard des objectifs de conservation des sites Nura 2000	
3.2. Les autres impacts sur l'environnement	p 7

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT ÉVOLUTIF

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agricole
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admise au sein du territoire communal.

Une procédure de modification simplifiée a ainsi été approuvée en 2015 notamment pour corriger une série d'erreurs matérielles et adapter certaines dispositions réglementaires.

Dans le cas présent, la ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique afin de faire évoluer certaines dispositions réglementaires concernant principalement les modalités d'extension et de réhabilitation des constructions existantes, l'implantation des constructions en zones UA, et 1AU, l'accueil des activités économiques ou encore certaines dispositions de la zone N.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En application de l'article L.153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L.153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

2. UNE MODIFICATION DU PLU POUR ADAPTER LE REGLEMENT AUX BESOINS REPERTORIES

La mise en œuvre de la modification du PLU conduit uniquement à modifier le règlement d'urbanisme. Elle concerne les points ci-après, à travers une évolution de certaines règles des zones UA, 1AU, 1AUx, A et N.

2.1 ETENDRE LES POSSIBILITES D'ACCUEIL DES ENTREPRISES EN ZONE D'ACTIVITES

La ville de Langeais, pour renforcer l'offre foncière et répondre aux besoins d'installation de nouvelles entreprises, a inscrit une zone 1AUx, lors de la révision de son PLU.

Celle-ci se situe **sur le plateau, dans la continuité Ouest de la zone d'activités économiques de la Brémonière. Elle s'appuie en limite Est sur le chemin rural n°38.**

Dans son règlement d'urbanisme la ville a ciblé les activités artisanales, de services et de bureaux et limité ainsi la possibilité d'accueillir d'autres types d'activités.

Face à un contexte économique évolutif, il apparaît que ces restrictions réglementaires font obstacle à la satisfaction des besoins recensés auprès des partenaires économiques.

La ville souhaite donc tout en maintenant les possibilités d'accueil pour les activités artisanales, permettre également l'installation de petites et moyennes industries de volume limité.

Ce qui implique, notamment, de modifier l'article 2 du règlement d'urbanisme (occupations et utilisations ou utilisations sol soumises à des conditions particulières).

2.2 FAVORISER L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE SECTEUR Ap

La protection des paysages Langeaisiens reste un objectif majeur de la politique locale. Elle ne doit pas pour autant être un obstacle à une utilisation et à une mise en valeur légitime du socle agronaturel par des dispositions réglementaires inadaptées vis-à-vis des activités agricoles.

Ainsi, le règlement de la zone Ap s'avère très restrictif car il n'autorise que :

- les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la restauration des loges de vigne.

Il ne permet donc pas aux bâtiments existants d'être entretenus et ce principalement pour permettre à l'activité agricole de s'exercer dans les meilleures conditions.

En conséquence, la ville souhaite répondre aux besoins de confortation et de développement de la profession dans les secteurs où les besoins se font peu à peu ressentir.

Il est ainsi envisagé, sans remettre en cause le parti de protection lié à la qualité des paysages, de faire évoluer l'article 2 du règlement d'urbanisme (OCCUPATIONS ou UTILISATIONS du sol soumises à conditions particulières) en permettant aux bâtiments existants, à usage agricole d'évoluer (travaux, extension...) et permettre ainsi à l'agriculture de trouver sa juste place.



2.3 PERMETTRE L'EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS EN ZONES A ET N

En dehors du centre urbain et de ses extensions, le reste de la trame bâtie (hameau, petit groupement d'habitat, habitat ponctuel) a été classé, en fonction de ses caractéristiques, soit en zone urbaine (UH) soit au sein d'un "pastillage" délimité à l'intérieure des zones A (secteurs Ah, Ah1, Ahi, Ahl Ai) et N (Ne, Nh, Nhi, NI, NLI...).

Ce pastillage étant rendu nécessaire en 2013 (compte tenu de la rédaction du Code de l'urbanisme) afin de permettre notamment les extensions et les annexes des constructions existantes.

Toutefois, il apparaît que quelques constructions (parfois, non visibles depuis l'espace public, ou non répertoriées sur les plans de cadastre) n'ont pas été identifiées au sein du pastillage et ne disposent donc pas de possibilités d'évolution compte tenu du caractère très restrictif des articles 2 des zones A et N.

Il apparaît donc nécessaire de rétablir des possibilités d'extension et de disposer d'annexes pour ces quelques constructions diffuses en complétant l'article 2 des zones A, et N tel que le permet l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif doit également s'appliquer au secteur Ai (clos des Fournicous) dans le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

2.4 ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE UA

Cette structure bâtie ancienne du centre ancien se révèle resserrée et dense. Elle s'établit sur un parcellaire étroit, traduisant à la fois un espace constructible faible et une contrainte topographique marquée.

Cette structure urbaine compacte, avec des volumes bâtis parfois imbriqués, tout en gardant ses caractéristiques identitaires doit pouvoir évoluer et permettre ainsi de satisfaire les besoins des habitants, notamment en terme d'extension.

A cette fin, certaines dispositions de l'article 6 de la zone UA doivent être complétées ou modifiées.

Il s'agit notamment de permettre :

- les extensions des bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement,
- les décrochements de façade sans contraintes de limites (non pertinentes).

2.5 ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONE 1AU

La zone 1AU de "Haussepied" constitue le site principal de développement urbain de Langeais.

La réalisation de ce nouveau quartier qui s'étendra à terme sur 20 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

Lors des études pré-opérationnelles il est apparu que certaines dispositions réglementaires devaient être ajustées pour permettre d'organiser au mieux le fonctionnement futur du site.

Ces ajustements concernent :

Ces ajustements concernent :

- l'article 3 du règlement d'urbanisme : desserte des terrains par les voies

Il est proposé de préciser l'aménagement de la voirie au regard des besoins de collecte des ordures ménagères.

Proposition de modification

Les voies publiques ou privées doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

- l'article 6 du règlement d'urbanisme: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est proposé de modifier l'article 6 afin de permettre plus de variété quant aux possibilités d'implantation des constructions

Proposition de modification

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

- l'article 7 du règlement d'urbanisme : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est proposé de préciser le contenu de l'article 7 afin de permettre une meilleure gestion des parcelles d'angle.

Proposition de modification

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

2.6 PERMETTRE UNE MEILLEURE GESTION DES EAUX PLUVIALES EN ZONE NATURELLE

Langeais, partagé entre plusieurs bassins versants relevant tous de la Loire, dispose d'un chevelu hydrographique très développé. De nombreux plans d'eau et fossés viennent ponctuer son territoire.

Lors d'épisodes pluvieux, il apparaît que certains fossés montent en charge et produisent le cas échéant des débordements. C'est pourquoi il est important de pouvoir dans les endroits stratégiques (en dehors des zones urbaines) se laisser la possibilité de gérer les volumes d'eau important à travers des systèmes de retenue adaptés.

En conséquence, il est proposé de compléter le règlement de la zone N pour autoriser les exhaussements et les affouillements à condition de participer à une meilleure régulation des eaux pluviales ou s'intégrer dans un dispositif de lutte contre les incendies.

Ce dispositif doit également s'appliquer au secteur Ni dans le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire.



3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION DES SITES NATURA 2000

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4.670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Le projet de modification par sa portée très limitée n'apporte pas d'incidence notable ou prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines.

Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion. Aussi ce dossier de modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

3.2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification a très peu d'impacts sur l'environnement en général.

L'extension et les travaux concernant les constructions existantes en zones A et N et la possibilité d'annexes n'auront qu'un impact mineur sur l'évolution de l'occupation du sol du plateau et de la varenne inondable.

Certaines prescriptions constituent des clarifications visant à faciliter l'insertion urbaine et l'instruction des projets. Ainsi en est-il de :

- l'assouplissement des règles d'implantation en zone UA,
- d'une modification des règles d'implantation en zone 1AU.

Ces évolutions n'impactent pas sur la qualité de l'environnement.

Enfin, le fait d'autoriser les travaux pour mieux réguler la gestion des eaux pluviales ne peut être que bénéfique pour le fonctionnement hydraulique du plateau.

Langeais

PLU

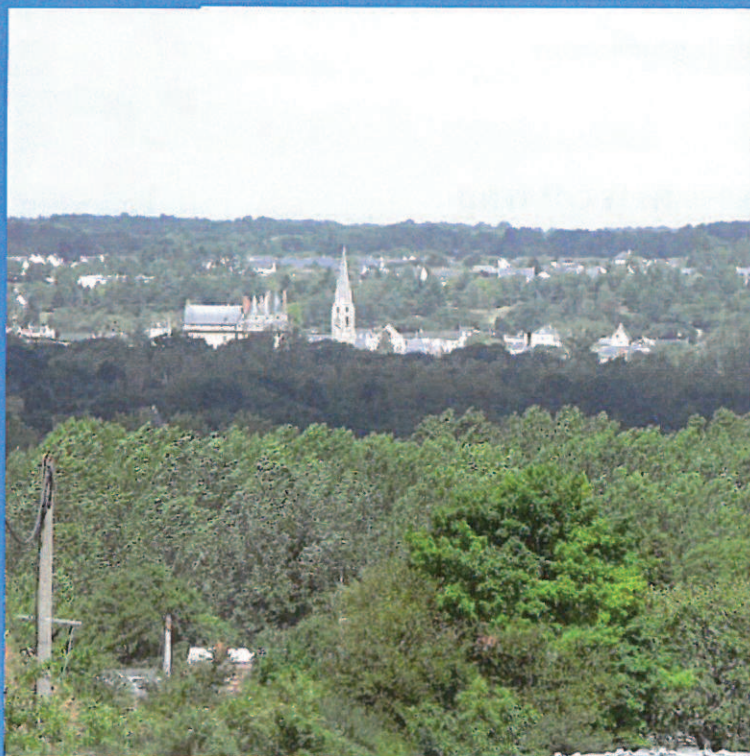
PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

22 DEC. 2016

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

(Loi du 2 Mars 1982)



**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°2**

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

**DOSSIER P.L.U.
" PUBLIC "**

Vu pour être annexé à la délibération D2016/179
du Conseil Municipal du 19 décembre 2016



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

1. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée	p 3
1.3. Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement	p 4
2. UNE MODIFICATION POUR ADAPTER LE REGLEMENT DE LE ZONE 1AUL	P 5
2.1. Une zone 1AUL en cours d'aménagement	p 5
2.2. Une zone 1AUL qui doit permettre l'accueil de la gendarmerie	p 7
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 9
3.1. Modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AU	p 9
3.1. Modification de l'article 6 du règlement de la zone 1AU	p 10
3.1. Modification de l'article 7 du règlement de la zone 1AU	p 10
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 12
4.1. Les impacts de la modification sur les sites Natura 2000	p 12
4.1.1. Les caractéristiques patrimoniales du site	p 12
4.1.2. Les incidences de la modification au regard des objectifs de conservation	p 14
4.2. Les autres impacts sur l'environnement	p 14

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agro-naturel
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admise au sein du territoire communal.

Une procédure de modification simplifiée a ainsi été approuvée en 2015 notamment pour corriger une série d'erreurs matérielles et adapter certaines dispositions réglementaires.

Dans le cas présent, la ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de faire évoluer certaines dispositions réglementaires concernant le pôle d'équipements des Mistras afin de pouvoir permettre l'installation de la gendarmerie.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

En application de l'article L153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DE SON POSITIONNEMENT

Le territoire communal qui s'étend sur 6.033 hectares se singularise par :

sa **topographie caractéristique du Val de Loire**, avec trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau auxquels sont associés des enjeux spécifiques (vues, paysage, composition urbaine...),

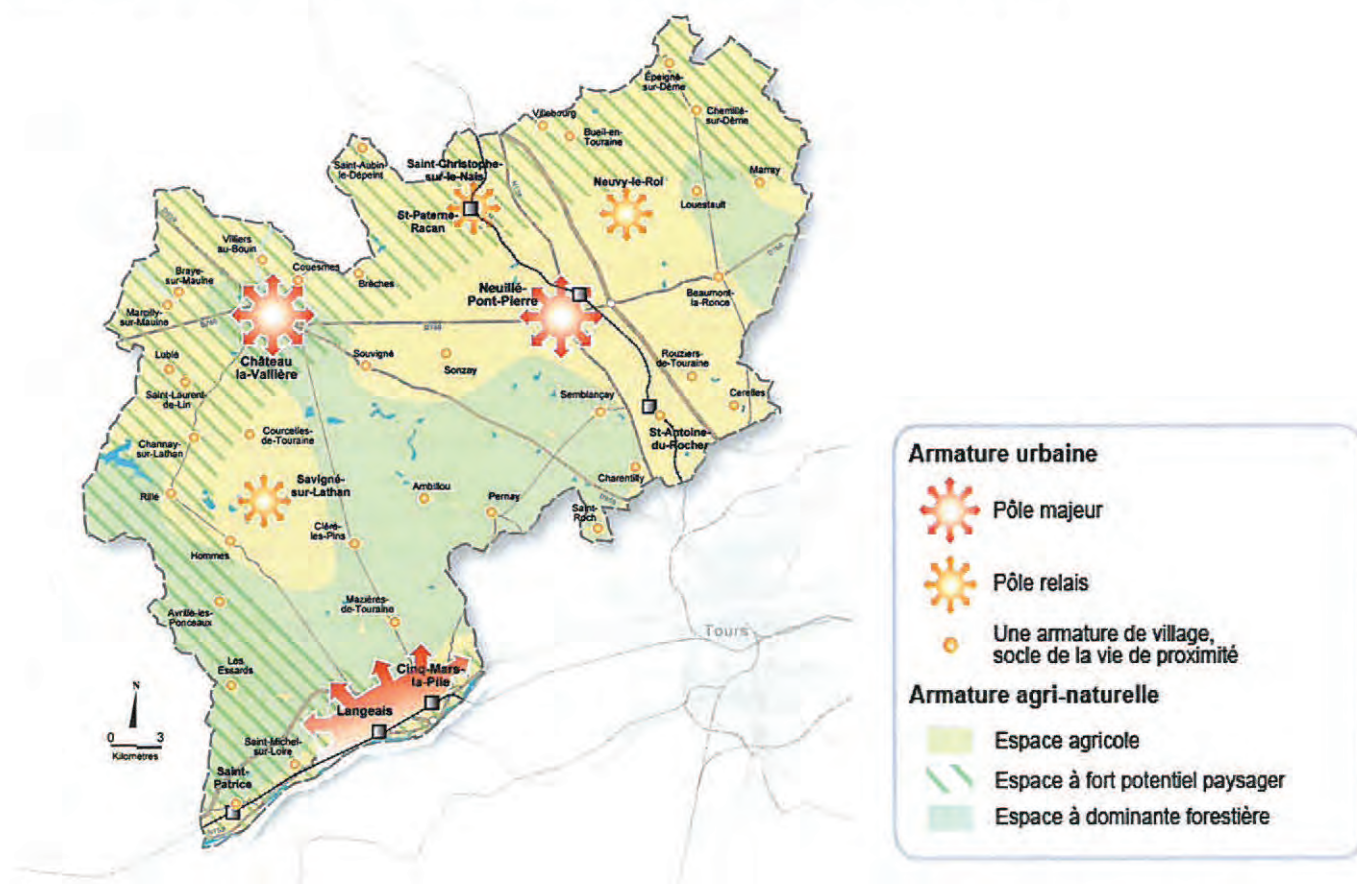
- l'**étendue et la qualité de son espace rural** (qui couvre plus des $\frac{3}{4}$ de la commune) et participe pleinement à l'identité paysagère locale,
- sa valeur écologique (présence de 4 zones NATURA 2000), socle de la trame verte et bleue,
- des **organisations bâties diversifiées** : les hameaux anciens, le pied de coteaux, le centre-ville patrimonial, le ruban bâti en bordure de la Roumer,

Les possibilités de développer la ville sont limitées compte tenu :

- du caractère inondable du val mais ou demeure quelques possibilités d'intensification urbaine,
- du choix acté au niveau du SCOT de considérer le plateau Sud-Est comme espace préférentiel de développement,
- de la qualité du socle agronaturel.

LANGEAIS : UN POLE MAJEUR DU SCOT

Langeais avec 4157 habitants, 2177 logements et **2048 emplois** représente un site d'accueil privilégié de la croissance urbaine de l'agglomération. Ce statut de ville dynamique est entériné dans le SCOT où elle est répertoriée comme pôle majeur avec notamment un objectif important concernant la production de logement et le maintien de la dynamique économique (2 ZA de niveau 2 dans l'armature économique du SCOT).



2. UNE MODIFICATION DU PLU POUR ADAPTER LE REGLEMENT 1AUL AUX BESOINS REPERTORIES

2.1 LA ZONE 1AUL : UN SITE EN COURS D'AMENAGEMENT

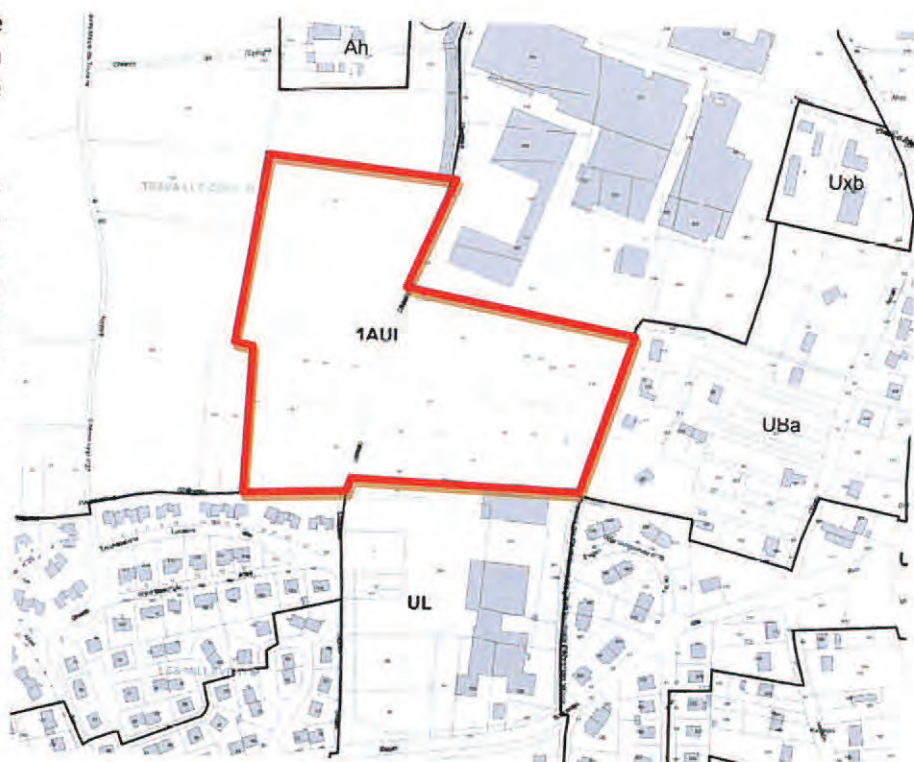
Le plateau de Langeais, en dehors de la zone inondable constitue le site principal de développement de la ville à travers notamment trois sites de projets :

- le site de Clémortier à l'Est, destiné à porter l'essentiel l'offre nouvelle de logements,
- le site de Travail Coquin (**zone 1AUL**) au centre, destiné à accroître l'offre d'équipements en lien avec le statut de pôle de Langeais,
- le site de la Brémonière au Nord, destiné à conforter le développement économique industriel et artisanal.

Plus précisément et tel que le précise le règlement du PLU, la zone 1AUL constitue une zone d'équipements d'intérêt collectif.

"La zone 1AUL se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité de la ville constituée, entre la zone d'activités de la Brémonière (Au Nord) et les équipements sportifs communaux (au Sud).

Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer l'offre en équipements et activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs".



Depuis l'approbation du PLU en 2013, la zone 1AUL a donc fait l'objet d'aménagements :

- Réalisation d'un projet majeur : IN'OX, nouvel espace polyculturel de Langeais, inauguré le 28 novembre 2015. Le tout nouvel espace polyculturel intègre une salle de spectacle de 500m² entièrement modulable ainsi qu'un auditorium de 100m² et 6 salles de cours pour l'école de musique Musica-Loire.
- Aménagement d'une aire de stationnement mutualisable.
- Confirmation du statut d'aire de loisirs de la partie Est du site (terrain du bicross).

Cette évolution du site et le renforcement de l'offre en équipements s'inscrivent pleinement dans le cadre de la mise en œuvre du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable).

Extrait du PADD (page 13)

"DEVELOPPER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE STATUT DE POLE

Langeais souhaite maintenir la bonne adéquation entre les lieux d'habitation et les services à la population (équipements, services, commerces, sports, culture...) en termes de proximité et de desserte (efficace et adaptée). L'objectif est de proposer aux habitants actuels et futurs une offre proportionnée, diversifiée et performante d'équipements afin de maintenir l'attractivité de la ville et créer les conditions du renforcement de la mixité des fonctions urbaines, tout en favorisant les trajets courts.

Dans cette perspective, la ville réaffirme ou identifie plusieurs priorités :

- Renforcer le pôle sportif du plateau.
- **Construire une salle culturelle sur le site de "Travail Coquin".**
- Réaliser un centre de loisirs sans hébergement (CLSH).
- Construire un établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).
- Etudier l'implantation d'un nouveau cimetière.
- **Organiser la relocalisation de la gendarmerie.**
- Développer l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) d'Indre-et-Loire.
- Favoriser la desserte des opérations nouvelles par les communications numériques.
- Aménager le quartier de la gare."



IN'OX, nouvel espace polyculturel

Aire de loisirs, dans la partie Nord-Ouest du site



2.1 UN SITE QUI DOIT PERMETTRE L'INSTALLATION DE LA GENDARMERIE

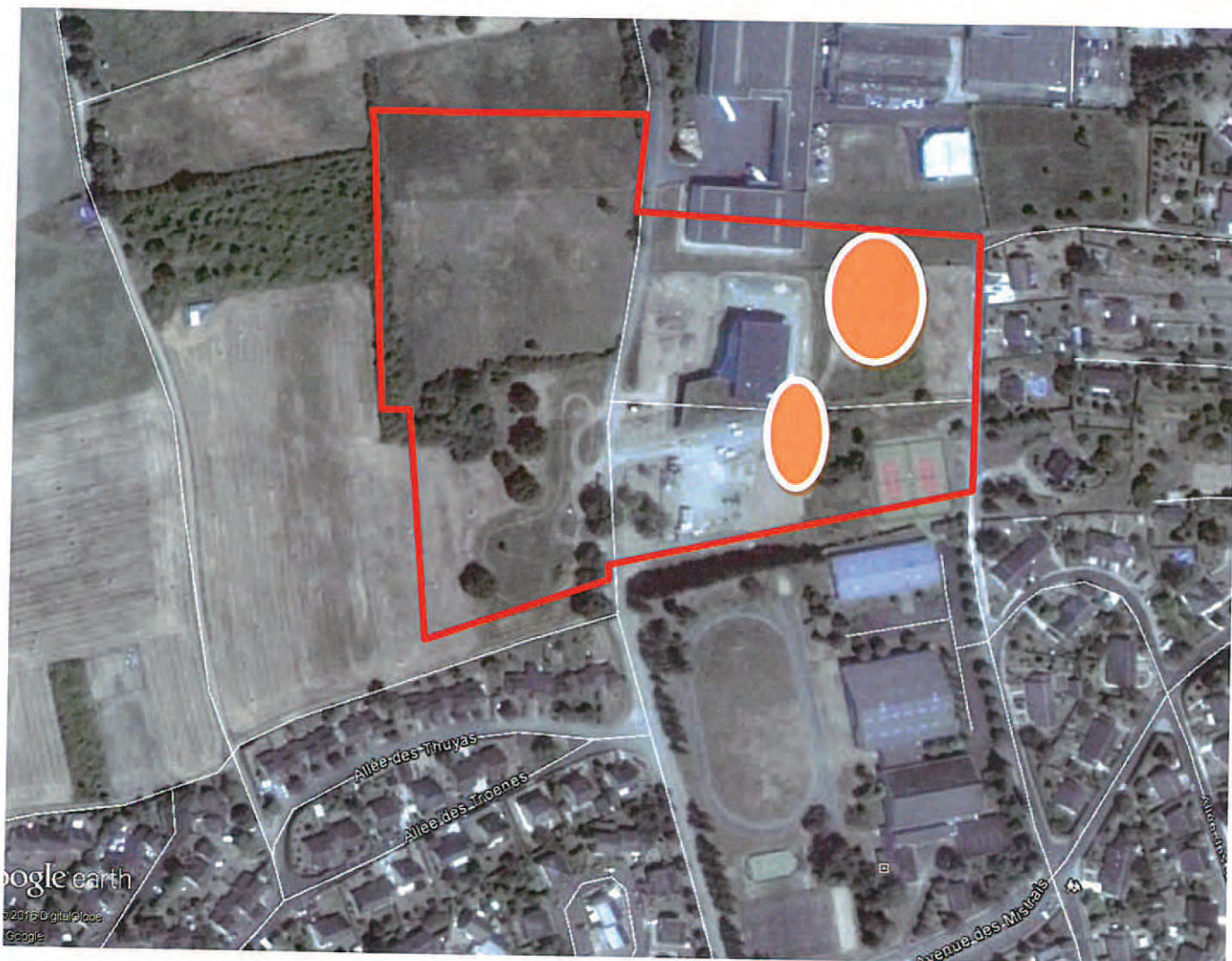
Concernant la relocalisation de la gendarmerie (projet ciblé dans le PADD), plusieurs sites ont fait l'objet d'une réflexion (intégration dans la zone d'activités de la Brémonière, intégration au projet de nouveau quartier de Clémortier). Toutefois le site de "Travail Coquin" reste le plus pertinent pour l'installation d'un tel équipement et des logements qui lui sont associés

Il dispose d'un accès direct depuis la rue des Mistrais et permet d'insérer le programme dans le quart Sud-Est du site, dans une perspective d'une rationalisation de la consommation foncière et d'une mutualisation du stationnement.

Par ailleurs, ce projet permet de confirmer le pôle d'équipements des Mistrais, sans remettre en cause le fonctionnement des autres activités du site (sports, loisirs et culture) et avec la possibilité de les étendre dans la partie Nord-Ouest.

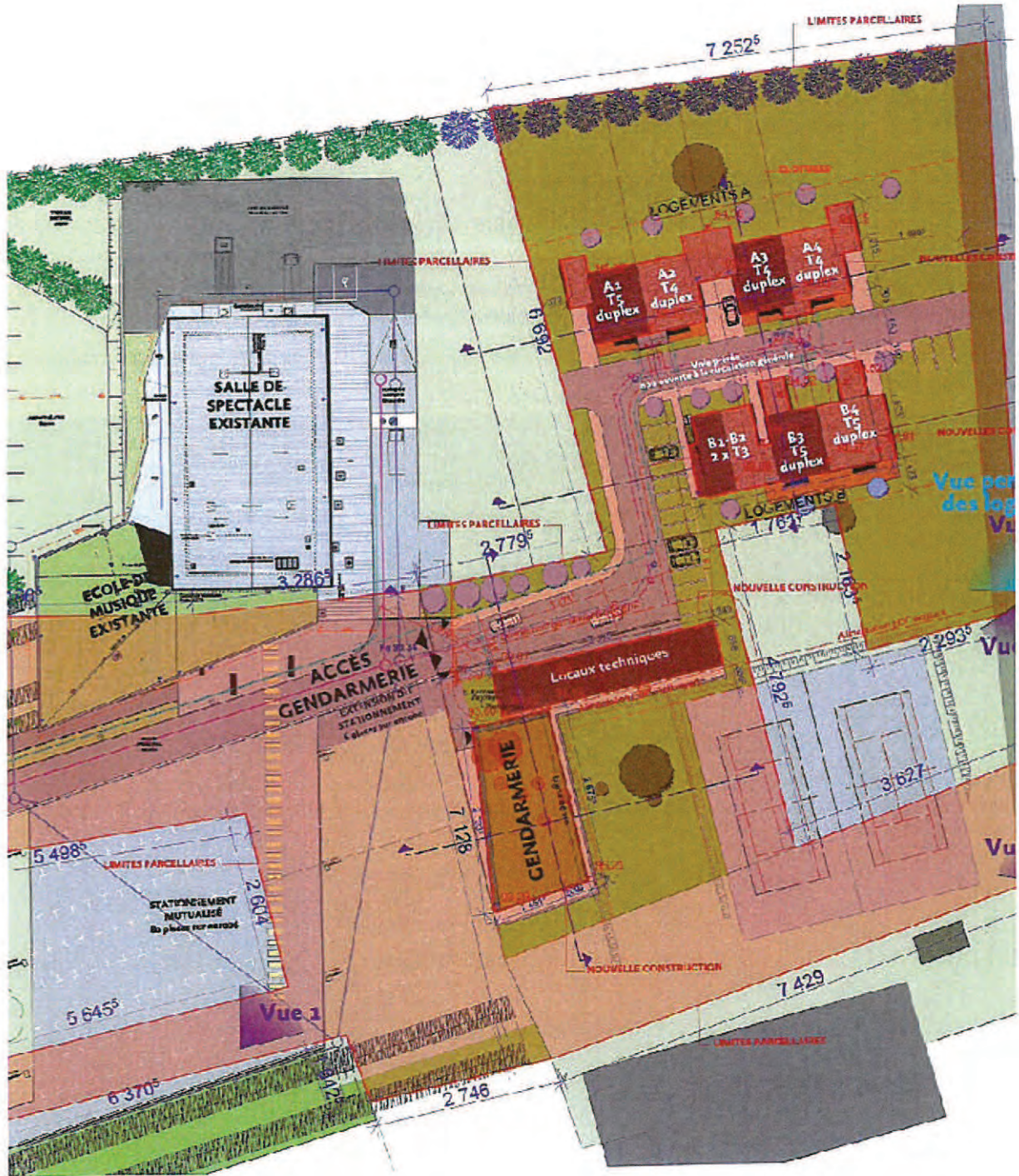
C'est pourquoi, dans ce contexte que la ville de Langeais souhaite faire évoluer le règlement de sa zone 1AUL afin de rendre possible l'insertion d'un tel projet d'intérêt général qui occupera un quart du site.

Cela nécessite de modifier l'article 2 pour élargir les possibilités d'accueil et les articles 6 et 7 pour permettre une plus grande souplesse d'implantation.



Zone d'implantation de la gendarmerie site

Périmètre de la zone 1AUL



A titre indicatif : projet d'insertion de la gendarmerie et des logements de fonction

3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification du PLU conduit uniquement à modifier le règlement d'urbanisme les articles 2 6 et 7 du règlement d'urbanisme pour permettre l'accueil de la gendarmerie et des logements de fonction.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AUL

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✚ REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).
- Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et de leur intégration à l'environnement :
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
 - Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
 - Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.
 - Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
- Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
 - Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

✚ REDACTION APRES MODIFICATION

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).
- Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et de leur intégration à l'environnement :
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
 - Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
 - Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.
 - Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
 - **Les constructions liées à l'installation d'une gendarmerie et les logements de fonction.**
- Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE 1AUL :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

↳ REDACTION AVANT MODIFICATION

- Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

Exceptions

- Une implantation des constructions en deçà de cette limite (jusqu'à 3 mètres) peut être autorisée lorsque le parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

↳ REDACTION APRES MODIFICATION

- Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

Exceptions

- Une implantation des constructions en deçà de cette limite (jusqu'à 3 mètres) peut être autorisée lorsque le parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, **les constructions d'intérêt général (gendarmerie...)**, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUL :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

↳ REDACTION AVANT MODIFICATION

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :
 - sur limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 3 m.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

✚ REDACTION APRES MODIFICATION

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :
 - sur limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 3 m.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, **les constructions d'intérêt général (gendarmerie...)**, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

4.1.1 LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE

Le patrimoine naturel de Langeais, outre sa place majeure au sein de la trame verte et bleue régionale, bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive "oiseaux" et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4 670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

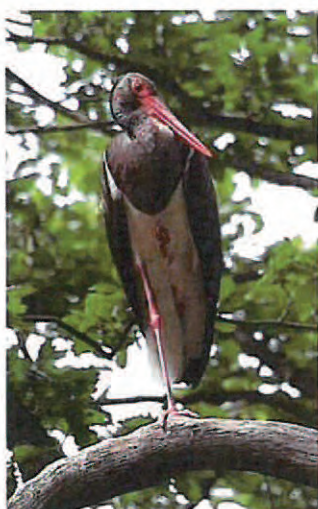
2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

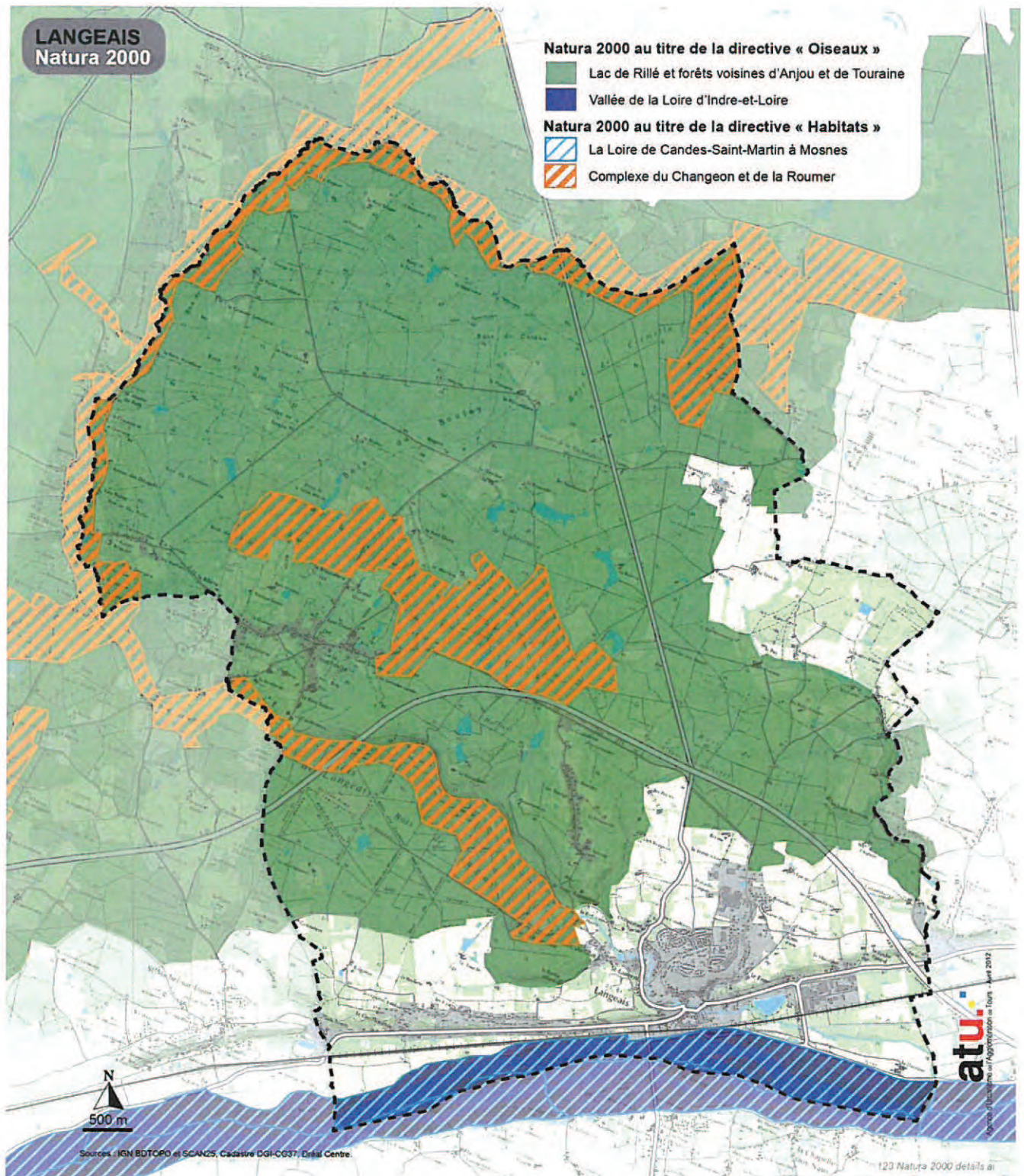
- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Il existe pour chacun de ces sites un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000

©DOCOB Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine

Pic noir©J.M Gabillet





4.1.2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION

Comme le montre la carte précédente les sites Natura 2000 couvrent près de 80% de la surface du territoire communal.

Les modifications envisagées concernent une zone du PLU (1AUL) localisée en dehors des sites Natura 2000

Les modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

Elles visent à diversifier les types d'équipement à accueillir au sein de la zone 1AUL

La zone 1AUL ne se situe pas au contact direct du site. Localisée sur le plateau, elle s'établit à environ 1,6 km de la Loire. Il n'y a donc aucun impact direct et les effluents sont traités avant rejet en Loire. L'ouvrage de traitement (STEP) est constitué d'une station d'épuration à boues activées implantée en aval du pont (secteur dit "Près du Pont") qui recueille les eaux usées de Langeais et Saint-Michel-sur-Loire.

En conséquence, aucune incidence indirecte n'est attendue. Aucun rejet (eaux usées, eaux pluviales) n'est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'écosystème « Loire ».

En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion.

4.2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification a très peu d'impacts sur l'environnement en général.

Les règles de la zone 1AUL restent inchangées à l'exception de :

✚ l'article 2 "*Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*"

Le fait d'élargir les possibilités d'accueil en termes d'équipements au sein de la zone 1AUL permet de rentabiliser l'utilisation du foncier en intégrant un nouveau programme dans une partie construite sur trois côtés :

- bâtiments d'activités au Nord,
- habitat à l'Est,
- équipements sportifs au Sud.

Cet aménagement participe donc d'une démarche raisonnée de consommation de l'espace.

✚ l'article 6 et 7 destinées à caler l'implantation des constructions

S'agissant d'une zone à urbaniser en cours d'aménagement sur la base d'un programme d'équipements diversifié avec des volumes et des fonctions différenciés (loisirs, sports, culture, gendarmerie), une souplesse quant aux modalités d'implantation des constructions peut être admise sans que cela n'impacte sur la cohérence de l'ensemble.

Envoyé en préfecture le 24/05/2022

Reçu en préfecture le 24/05/2022

Affiché le

SLO

ID : 037-200065936-20220524-2022_064CM-DE

Langeais

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

NOTE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal :



23 MAI 2022



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault

BP 601 - 37206 Tours cedex 3

Téléphone : 02 47 71 70 70

Télécopie : 02 47 71 97 35

Courriel : atu@atu37.org

www.atu37.org

1. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée	p 3
1.3. Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement	p 4
2. UNE MODIFICATION POUR ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZONE UA	P 6
2.1. La zone UA, une zone inondable du centre-ville	p 6
2.2. Une zone qui doit permettre l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif	p 7
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 9
3.1. Modification de l'article 2 du règlement du secteur UA	p 9
3.2. Modification de l'article 9 du règlement du secteur UA	p 11
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 12
4.1. Les impacts de la modification sur les sites Natura 2000	p 12
4.1.1. Les caractéristiques patrimoniales du site	p 12
4.1.2. Les incidences de la modification au regard des objectifs de conservation	p 14
4.2. Les autres impacts sur l'environnement	p 15

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques **suivantes (cf le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :**

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agro-naturel
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. Économiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Une procédure de modification simplifiée a ainsi été approuvée en 2015 notamment pour corriger une série d'erreurs matérielles et adapter certaines dispositions réglementaires.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dans le cas présent, la ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de préciser les dispositions réglementaires de la zone UA*i* relative à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de pouvoir renforcer l'offre d'équipement en centre-ville.

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En application de l'article L153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DE SON POSITIONNEMENT

Le territoire communal qui s'étend sur 6.033 hectares se singularise par :

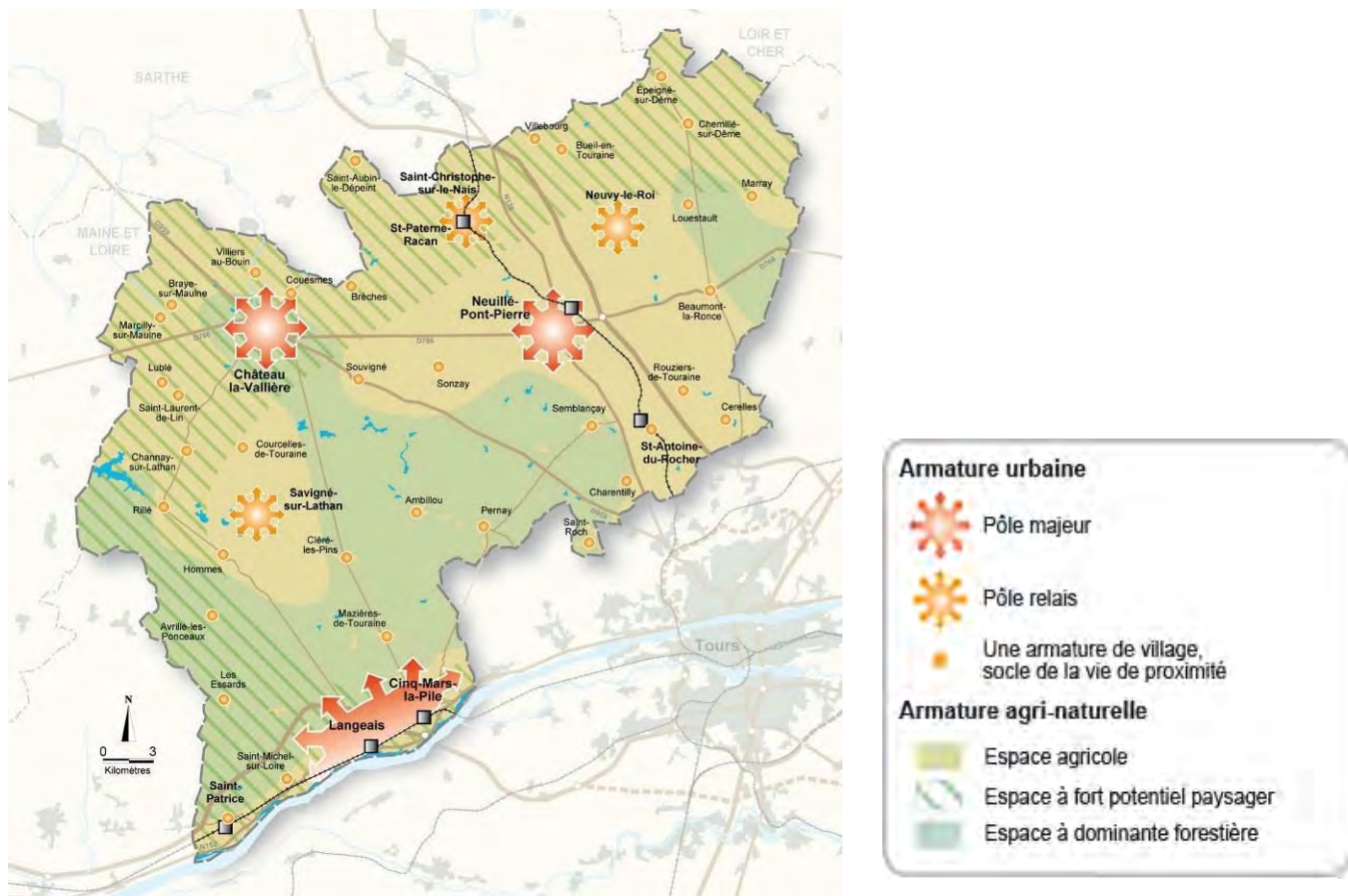
- sa **topographie caractéristique du Val de Loire**, avec trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau auxquels sont associés des enjeux spécifiques (vues, paysage, composition urbaine...),
- l'**étendue et la qualité de son espace rural** (qui couvre plus des ¾ de la commune) et participe pleinement à l'identité paysagère locale,
- sa valeur écologique (présence de 4 zones NATURA 2000), socle de la trame verte et bleue,
- des **organisations bâties diversifiées** : les hameaux anciens, le pied de coteaux, le centre-ville patrimonial, le **ruban bâti en bordure de la Roumer**,

Les possibilités de développer la ville sont limitées compte tenu :

- du caractère inondable du val mais ou demeure quelques possibilités d'intensification urbaine,
- du choix acté au niveau du SCOT de considérer le plateau Sud-Est comme espace préférentiel de développement,
- de la qualité du socle agronaturel.

LANGEAIS : UN POLE MAJEUR DU SCOT

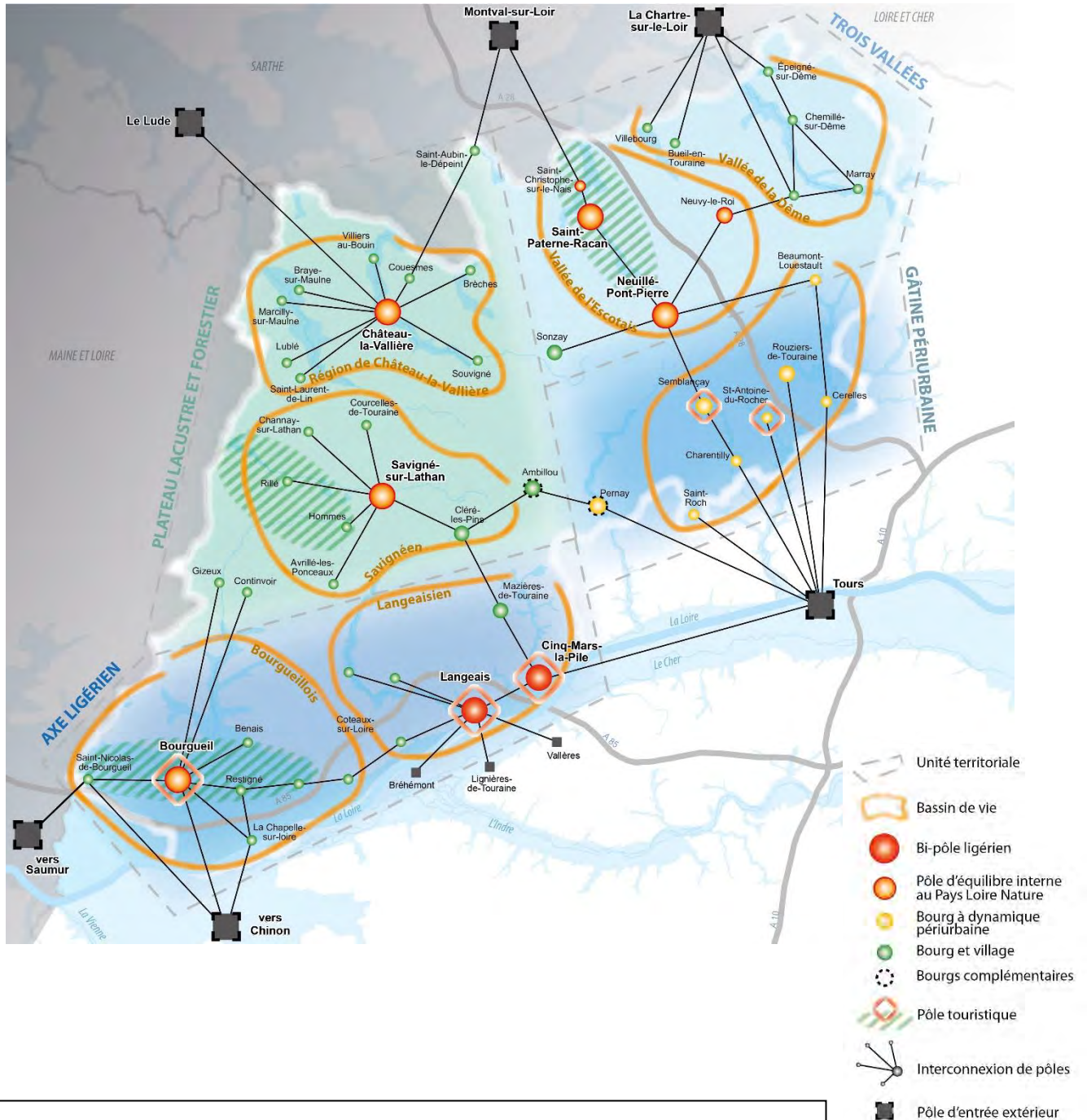
Langeais avec 4560 habitants, 2424 logements et **2019 emplois** (chiffres INSEE, RP 2018) représente un site d'accueil privilégié de la croissance urbaine de l'agglomération. Ce statut de ville dynamique est entériné dans le SCoT où elle est répertoriée comme pôle majeur avec notamment un objectif important concernant la production de logement et le maintien de la dynamique économique (2 ZA de niveau 2 dans l'armature économique du SCoT).



LANGEAIS : UN POLE MAJEUR DE DEVELOPPEMENT CONFIRME DANS LE PROJET DU SCOT (DOSSIER A L'ENQUETE PUBLIQUE)

Ce rôle de pôle structurant du Nord-Ouest de la Touraine est confirmé dans le projet de ScoT en cours de révision et qui prévoit de favoriser le développement de «la ville ligérienne » :

« Le bi-pôle Langeais-Cinq-Mars-la-Pile par son accessibilité routière et ferroviaire reste le point d'ancrage d'une politique urbaine intensive (accueil résidentiel, équipements structurants) prenant en compte les enjeux de liaisons vallée/plateau ».



Extrait du ScoT du Pays Loire Nature en cours de révision : carte de l'armature

2. UNE MODIFICATION DU PLU POUR ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZONE UA AUX BESOINS REPERTORIES

2.1 LA ZONE UA, UNE ZONE INONDABLE DE CENTRE-VILLE

UNE ZONE ATTRACTIVE MARQUEE PAR SON CARACTERE PATRIMONIAL ET SA MIXITE FONCTIONNELLE

La zone UA correspond à la zone agglomérée dense du centre-ville, localisée dans la vallée. Marquée par son caractère inondable, elle constitue le principal pôle d'animation du territoire local. Elle est prioritairement affectée à l'habitat, mais accueille également des activités commerciales, de services, artisanales et des équipements d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels ...).

La zone UA se caractérise par :

- ✓ un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement ou proche des voies,
- ✓ une harmonie des formes et des volumes et l'emploi de matériaux traditionnels pour les constructions,
- ✓ la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église, grandes maisons de ville) et d'équipements au caractère structurant (mairie, théâtre, écoles, etc.).
- ✓ sa grande valeur patrimoniale marquée par son organisation urbaine ligérienne (ordonnancement bâti, topographie, château...

La zone UA comprend des secteurs déterminés en fonction de leur densité, de leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques et des risques naturels prévisibles d'inondation qui s'y exercent.

Ils sont les suivants :

- ✓ Le secteur UAa : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, de densité plus faible ;
- ✓ Le secteur UAI1 : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ Le secteur UAI1b : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat à forte densité, soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ Le secteur UAI2 : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen ;
- ✓ Le secteur UAI2b : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, à forte densité, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen ;
- ✓ Le secteur UAI : secteur pour partie urbanisé en zone inondable inconstructible (zone A du PPRI).

UNE ZONE DESTINEE A POURSUIVRE L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS DANS UN RAPPORT DE COMPLEMENTARITE AVEC LE PLATEAU

"DEVELOPPER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE STATUT DE POLE"

Tel que précisé dans le PADD, elle demeure une commune attractive et continuera à jouer son rôle dans la dynamique de croissance du Nord-Ouest de la Touraine, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en fonction du respect de trois grands principes :

- adapter le rythme et le contenu de la production de logements,
- diversifier la production de logements pour permettre des parcours résidentiels complets,
- **maintenir un niveau constant d'offre en équipements.**

Langeais souhaite maintenir la bonne adéquation entre les lieux d'habitation et les services à la population (équipements, services, commerces, sports, culture...) en termes de proximité et de desserte (efficace et adaptée). L'objectif est de proposer aux habitants actuels et futurs une offre proportionnée, diversifiée et performante d'équipements afin de maintenir l'attractivité de la ville et créer les conditions du renforcement de la mixité des fonctions urbaines, tout en favorisant les trajets courts.

Cet objectif majeur s'inscrit dans un rapport de complémentarité entre la vallée et le coteau. Dans cette perspective, la ville a identifié plusieurs objectifs dont certains ont trouvé leur concrétisation.

- Renforcer le pôle sportif du plateau.
- **Construire une salle culturelle sur le site de "Travail Coquin".**
- Réaliser un centre de loisirs sans hébergement (CLSH).
- Construire un établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).
- Étudier l'implantation d'un nouveau cimetière.
- **Organiser la relocalisation de la gendarmerie.**
- Développer l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) d'Indre-et-Loire.
- Favoriser la desserte des opérations nouvelles par les communications numériques.
- Aménager le quartier de la gare.

2.2 LA ZONE QUI DOIT PERMETTRE L'INSTALLATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Dans ce contexte la ville de Langeais souhaite faire évoluer le règlement du secteur UAI2 afin de compléter l'offre en équipements dans le centre-ville.

Cette évolution doit notamment rendre possible l'accueil d'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) à proximité du groupe scolaire.

Le choix de la localisation de cet équipement est guidé par des objectifs de mutualisation et de fonctionnement coordonnés et complémentaires avec le groupe scolaire existant dont les locaux actuels ne permettent plus de gérer dans de bonnes conditions les activités scolaires et périscolaires.

Cela nécessite de modifier **les articles 1 et 2 du règlement du secteur UAI2 afin de rendre possible l'insertion d'un tel projet d'intérêt général qui s'inscrirait en cas de réalisation dans l'emprise du groupe scolaire existant**

Au regard du PPRI

Le secteur UAI2 (secteur potentiel d'implantation du CLSH) est localisé au sein de la zone B2 du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et qui autorise les bâtiments à usage d'activités et de services.

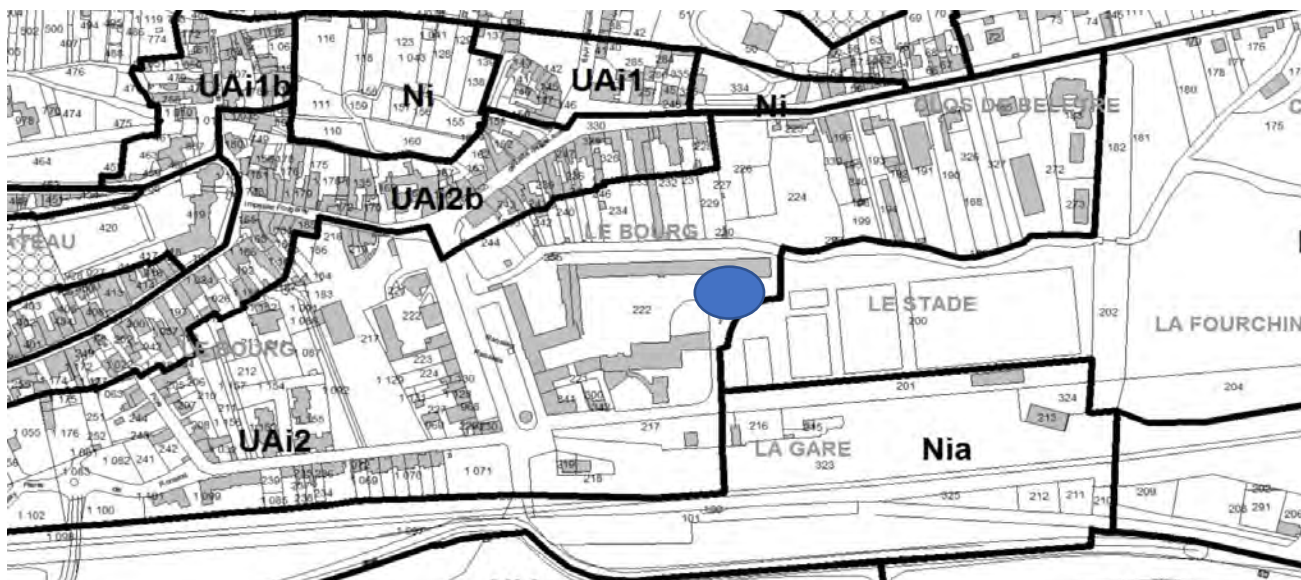
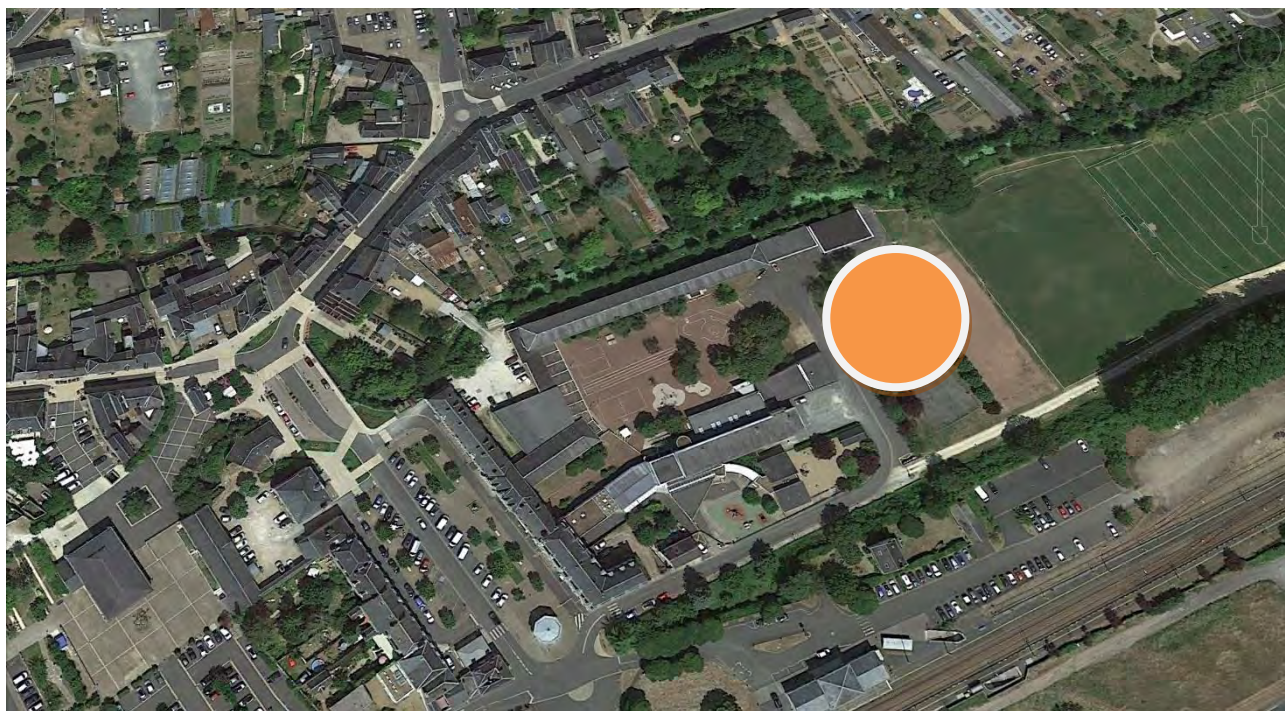
Au sens du PPRI est considéré comme bâtiment à usage de service, les gymnase, crèche, établissement scolaire, salle des fêtes, équipement culturel, office de tourisme...

Afin d'entériner clairement cette possibilité d'implantation compatible avec le PPRI le règlement d'urbanisme est complété pour autoriser « **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ».

Le PPRI actuel est en cours de révision en fonction notamment des objectifs suivants :

- Par principe, les champs d'expansion des crues seront maintenus (confirmation de l'emprise des zones A)
- Les zones B du PPRI actuel sont susceptibles d'évoluer en zone B, en zone C centre urbain, voire dans certains cas elles pourront être reclassées en zone A. Par ailleurs l'unité foncière du groupe scolaire est classée en ZDE (zone de dissipation d'énergie).

D'une manière générale la construction du futur équipement prendra en compte les conséquences de son implantation en zone inondable, notamment en recherchant à limiter la vulnérabilité de l'ouvrage à travers ses modalités d'implantation, sa forme et les matériaux employés et ce dans le respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation.



Extrait du zonage du PLU en centre-ville

3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification du PLU conduit uniquement à modifier les article 2 et 9 du règlement d'urbanisme pour permettre l'implantation d'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH).

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

UA 2-3 Dispositions particulières au secteur UAi

Seuls sont autorisés dans le secteur UAi :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (façades, réfections de toitures...).
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article UAi 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation ou en hébergement touristique non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau permanent,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, ...
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

 REDACTION APRES MODIFICATION

UA 2-3 Dispositions particulières au secteur UAi

Seuls sont autorisés dans le secteur UAi :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (façades, réfections de toitures...).
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article UAi 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation ou en hébergement touristique non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau permanent,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, ...
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

De plus dans le secteur UAi2

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : constructions et installations nécessaires à l'accueil d'un centre de loisir sans hébergement...)

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UA :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REDACTION AVANT MODIFICATION

UA 9.2 Dans les secteurs UAi1 et UAi2

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% de la surface du terrain en UAi2,
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi1
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi2,
 - 40% de la surface du terrain en secteur UAi1,
 - Pour les secteurs UAi1b et UAi2b s'appliquent les dispositions de l'article UA 9.1.

Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

- 50 m2 d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m2,
 - 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent),
 - les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois, et l'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants au 30 Septembre 1998.

REDACTION APRES MODIFICATION

UA 9.2 Dans les secteurs UAi1 et UAi2

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% de la surface du terrain en UAi2,
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi1
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques, **des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi2,
 - 40% de la surface du terrain en secteur UAi1,
 - Pour les secteurs UAi1b et UAi2b s'appliquent les dispositions de l'article UA 9.1.

Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

- 50 m2 d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m2,
 - 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent),
 - les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois, et l'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants au 30 Septembre 1998.

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

4.1.1 LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE

Le patrimoine naturel de Langeais, outre sa place majeure au sein de la trame verte et bleue régionale, bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive "oiseaux" et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4 670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

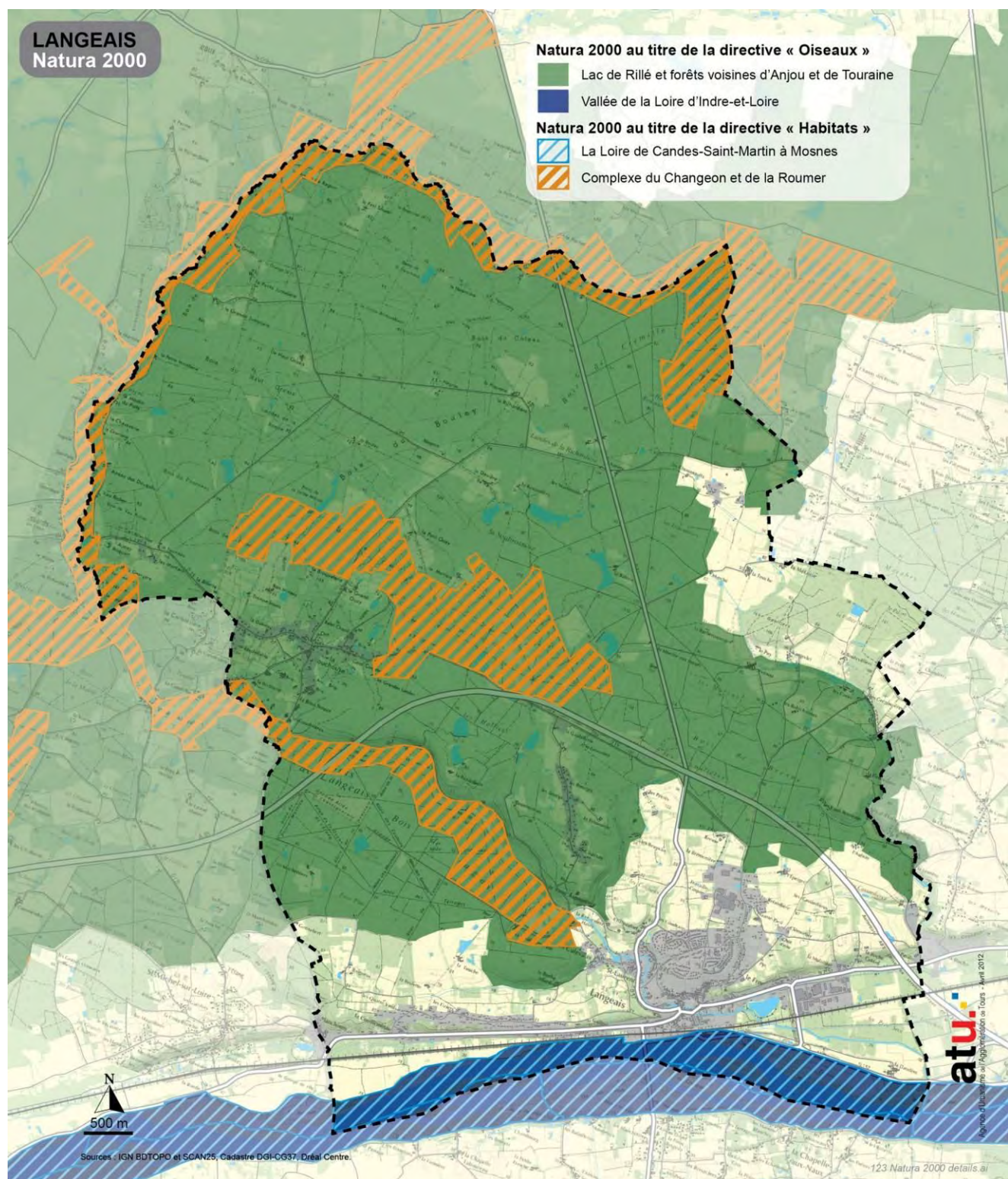
- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Il existe pour chacun de ces sites un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000

©DOCOB Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine

Pic noir©J.M Gabillet





4.1.2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION

Comme le montre la carte précédente les sites Natura 2000 couvrent près de 80% de la surface du territoire communal.

Les modifications envisagées concernent une zone du PLU (UAI2) localisée en dehors des sites Natura 2000

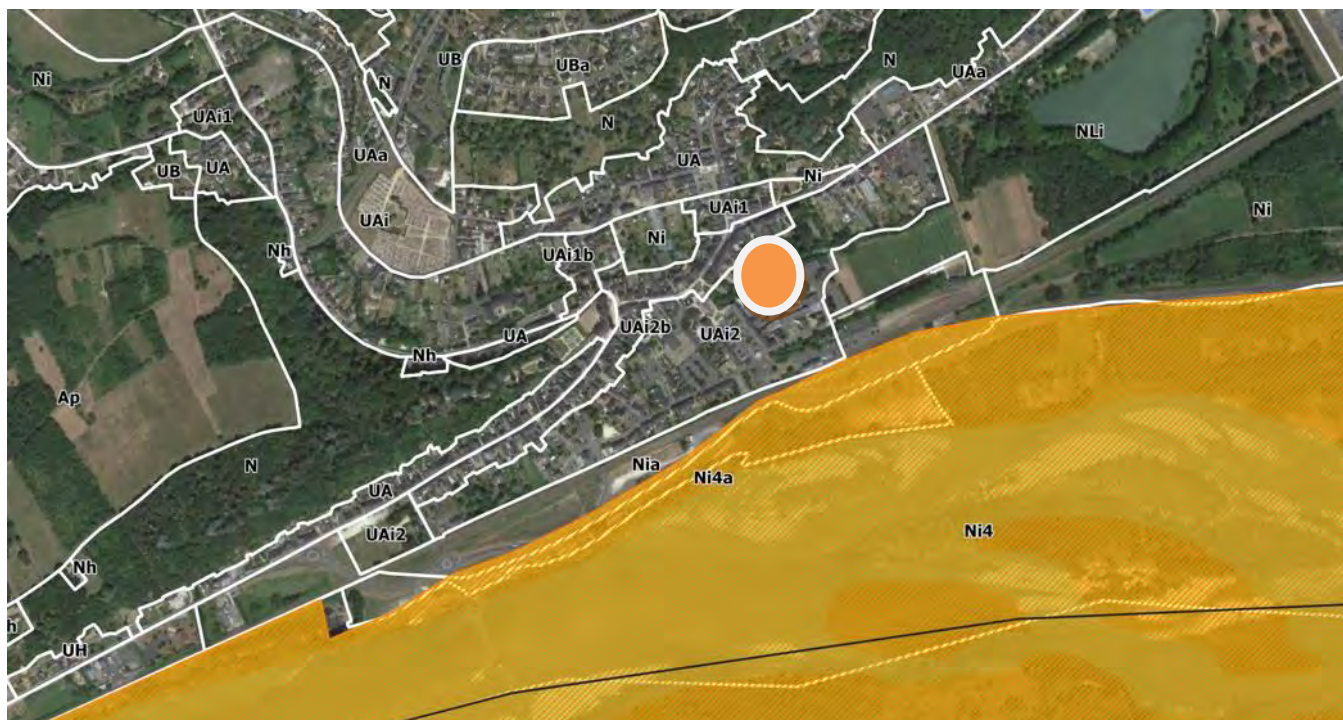
Les modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

Elles visent à compléter le règlement de la zone UAI2 afin de permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le groupe scolaire ne se situe pas au contact direct du site. Il n'y a donc aucun impact direct et les effluents sont traités avant rejet en Loire. L'ouvrage de traitement (STEP) est constitué d'une station d'épuration à boues activées implantée en aval du pont (secteur dit "Près du Pont") qui recueille les eaux usées de Langeais et Saint-Michel-sur-Loire.

En conséquence, aucune incidence indirecte n'est attendue. Aucun rejet (eaux usées, eaux pluviales) n'est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'écosystème « Loire ».

En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion.



4.2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification a très peu d'impacts sur l'environnement en général.

Les règles du secteur UAI2 restent inchangées à l'exception du complément relatif à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif apporté aux articles 2 et 9 du règlement d'urbanisme.

Le fait d'élargir les possibilités d'accueil en termes d'équipements au sein de la zone UAI2 permet de rentabiliser l'utilisation du foncier en intégrant un nouveau programme potentiel dans les parties déjà aménagées de la ville. Cela s'inscrit donc dans un processus de densification et donc de moindre consommation d'espace.

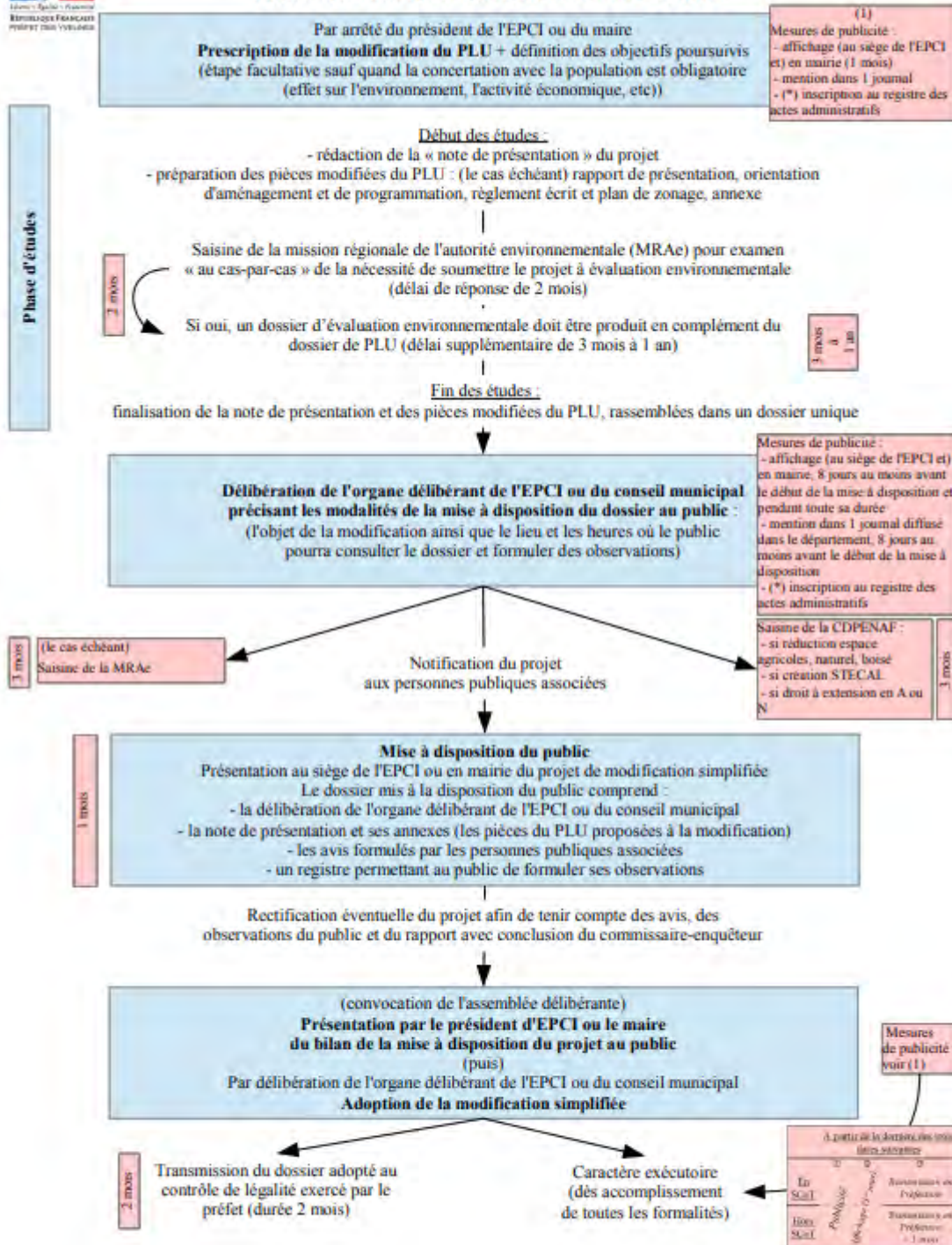
Le secteur UAI2 est localisé dans le val inondable urbanisé et reste concerné par le risque d'inondation.

La prise en compte de dispositions du PPRI (limitation de l'emprise au sol) et l'adaptation des caractéristiques des futures constructions au risque doivent être de nature à limiter les conséquences de la survenue d'un épisode de crise.

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	Qualification
1. Le cadre physique	Aucune incidence notable prévisible	/
2. La biodiversité	Aucune incidence notable prévisible	/
3. L'agriculture	Aucune incidence notable prévisible	/
4. L'insertion urbaine	Aucune incidence notable prévisible	/
5. Le patrimoine bâti	Aucune incidence notable prévisible	/
6. La consommation foncière	La limitation de la dispersion des constructions annexes dans les zones au contact de l'espace naturel ou agricole	(+)
7. Le cadre de vie et les paysages	Aucune incidence notable prévisible	/
8. Le cycle de l'eau	Aucune incidence notable prévisible	/
9. La qualité de l'air et le réchauffement climatique	Aucune incidence notable prévisible	/
10. Les autres risques, nuisances et pollutions	Augmentation des biens soumis au risque d'inondation en cas d'une crue majeure	(-)



PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 16/10/2018 - DDT 78 - SRAC U'PV - Eric CHATAIN

