

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier d'approbation
PADD Débattu en Conseil Municipal le 07/04/2015
Vu pour être annexé à la délibération du 29 Novembre 2016

Doc n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

2

Orientations générales de l'aménagement.	4
1) Poursuivre le développement démographique en préservant le cadre de vie et les ressources naturelles	
2) Maintenir un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales	
Les politiques urbaines.	7
3) Encourager la mixité sociale tout en mettant l'accent sur l'accession à la propriété	
4) Organiser les déplacements de proximité et rééquilibrer l'usage de l'espace public au profit des piétons et des cycles	
5) Organiser le développement économique et les loisirs	
Orientations générales environnementales.	11
6) Préserver l'environnement, la ressource en eau et milieux humides	
7) Prendre en considération l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques	
Orientations générales de valorisation du patrimoine bâti et paysager.	13
8) Introduire le développement durable dans le projet urbain de demain	
9) Préserver et mettre en valeur les spécificités ligériennes de la commune	
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	18

PRÉAMBULE

Le PLU comporte différentes pièces :

- Le **rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier.
- Le **projet d'aménagement et de développement durables** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans les zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser notamment, etc.).
- Les **plans de zonage** (règlement graphique) déterminent les différents types de zones.
- Les **règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés.
- Les **annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

3

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la clé de voute du document d'urbanisme.

Destiné à l'ensemble des citoyens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal. Les orientations générales sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de la concertation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une évolution législative récente, marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010 de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD (cf. annexe), et la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la construction de ce projet de territoire a été réalisée en cohérence avec les dispositions des documents de portée supérieure suivants : SDAGE Loire-Bretagne, PLH CC du Pays d'Azay-le-Rideau.

Le présent projet et notamment ses thèmes de réflexion ont été définis dans le cadre de ces nouvelles lois, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT

1) Poursuivre le développement démographique en préservant le cadre de vie et les ressources naturelles

- Un objectif modéré d'accroissement de la population : atteindre 1 360 habitants d'ici à 2024

L'attractivité résidentielle ne se dément pas sur la commune depuis maintenant le milieu des années 1975 et la fin de l'exode rural. Accessible et orientée vers l'agglomération tourangelle, le territoire de Vallères bénéficie du régime élevé du desserrement résidentiel, c'est-à-dire de l'évasion des ménages vers la périphérie des pôles urbains. Le cadre de vie, le coût des terrains, la faculté d'accéder à la propriété sont quelques 'un des atouts qui émergent du diagnostic.

Toutefois, la collectivité, face à l'embellie rencontrée lors de la période 1999/2009 (+3.4%), souhaite ralentir son développement urbain dans l'objectif de le maîtriser davantage. Dans cette démarche, la commune retient le scénario de baisse de la croissance à +1,5% annuel, soit l'équivalent du rythme démographique sur la période 1982/1990.

Sur la base d'une poursuite de la décohabitation, à 2.55 personnes par résidence principale, ce sont 107 ménages (soit une population supplémentaire évaluée à 273 individus) que la collectivité devra prévoir d'accueillir dans son projet d'urbanisme à horizon 2024.

	Population en 2009	Population estimée en 2024	Augmentation globale de population	Taille moyenne des ménages estimées	Desserrement des ménages (D) estimé en 2009	Total des nouveaux ménages	Nombre de nouvelles constructions par an
Scénario baisse de la croissance à <u>1,5%</u>	1091	1364	273	2,55	9	107	8

- Un scénario démographique qui nécessite la production de 83 logements supplémentaires

Attirer 107 ménages d'ici 2024 nécessite la construction de 116 nouveaux logements dont 9 pour le maintien de la population en place, soit près de 8 logements par an. Toutefois, 2 éléments importants sont à prendre en compte, dès à présent :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au sud de la rue de la Bufeterie (lotissement Neuraye). 27 logements doivent être commercialisés.
- La prise en compte du potentiel bâti existant, c'est-à-dire la vacance. Quoique faible sur la commune, ce qui permet par ailleurs d'apprécier le dynamisme du marché immobilier local, la collectivité a décidé de se fixer un objectif de réinsertion de 6 logements actuellement vacants sur la période 2014/2024.

- C'est pourquoi, le projet d'aménagement prévoit un volume de 83 logements neufs sur la période 2014/2024.

- **Promouvoir la densification et le renouvellement du tissu urbain comme priorité majeure du projet de demain : le bourg, « cœur du village »**

Le territoire de Vallères est caractérisé par une certaine dispersion des secteurs d'habitat : vallée du Cher, hameaux « La Baubinière » et « La Giberdière », vallée du Vau... **Le projet d'urbanisme retient à présent le bourg, comme l'unique entité urbaine susceptible de recevoir une nouvelle urbanisation dans les années à venir.** Centré géographiquement, le bourg est considéré comme une centralité urbaine et renferme les principaux facteurs de l'épanouissement résidentiel : commerces, services, administration, équipements publics. Par ailleurs, il est considéré que l'effort de construction sur le bourg permettra une optimisation des investissements déjà consentis pour la mise en capacité des réseaux techniques (eau potable, voirie, assainissement, numérique, etc.).

La collectivité décide malgré tout, de combler les derniers espaces « vides » sur les hameaux « La Baubinière » et « La Giberdière », qui ont connu une urbanisation diffuse assez importante et peu organisée. Les terrains retenus seront inclus à l'intérieur du périmètre bâti constitué (pas d'extension) et ne devront pas porter préjudice au fonctionnement des exploitations agricoles existantes. Le droit à construire sera résiduel, et constitue la seule « dérogation » au principe de recentrage de l'effort de construction sur le bourg.

La densification du secteur « Fouchault » est également souhaité, sur un périmètre limité au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans la mesure où il n'existe pas de cohabitation rapprochée avec un site d'exploitation agricole en activité.

L'objectif final consiste à réduire l'empreinte foncière du développement urbain, en préservant au maximum les milieux naturels et la ressource agricole. L'étalement urbain est sinon interdit, fortement circonscrit sur le bourg. Les secteurs à urbaniser, lorsqu'ils ne sont pas retenus en densification, sont obligatoirement connectés au tissu urbain existant, dans un souci de cohérence et d'organisation urbaine.

- **Epaissir le tissu urbain au sud du bourg, dans un souci de cohésion urbaine**

La collectivité souhaite réaliser une opération d'aménagement mixte sur un secteur agricole aujourd'hui partiellement enclavé par des fronts bâtis. Cette démarche s'inscrit dans un projet à long terme, qui vise à « recoudre » le tissu urbain, assez lâche et peu structuré, lorsque l'on arrive par la route d'Azay-le-Rideau, et profiter d'un giratoire déjà aménagé. Cela permet d'envisager un rééquilibrage du bourg, avec un renforcement de la densité urbaine autour de l'école publique, des commerces et de la mairie. La visibilité commerciale est intéressante le long de la RD n°39, ce qui laisse présager la possibilité d'une opération mixte, pour les commerces, services...

- **Offrir à la commune la possibilité de poursuivre sa politique de maîtrise foncière**

Le droit de préemption urbain (DPU) sera prolongé au PLU pour mettre en action une politique d'acquisition foncière globale et préventive. Le périmètre d'application couvre les secteurs urbains (U) et à urbaniser (AU) sur lesquels de nouvelles constructions et/ou installations sont attendues.

2) Maintenir un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales

Le scénario de développement retenu nécessite de conforter, de mettre aux normes et d'aménager des espaces de vie collective qui participent au développement du lien social, familial et associatif. Le niveau d'équipements sur la commune est déjà suffisamment étoffé et supportera l'arrivée prévue de nouveaux résidents permanents.

La commune a souhaité inscrire son projet d'urbanisme en cœur d'une logique d'optimisation de ses équipements, mais également de ses réseaux, ouvrages et autres supports publics de la vie courante. L'objectif affiché est clair, il consiste à améliorer la rentabilité des infrastructures existantes en limitant les investissements liés aux politiques d'extension des réseaux, coûteuses pour la collectivité et souvent le support d'un urbanisme incohérent, diffus et très consommateur d'espaces agricoles.

6

Les équipements et les services à développer sont les suivants :

D'une part, les équipements d'infrastructures correspondent à la satisfaction des nouveaux besoins qui naîtront du développement envisagé. Plusieurs orientations peuvent être avancées :

- **Maintenir des possibilités d'évolution de l'école publique**

L'école publique, située sur la route d'Azay-le-Rideau sera bientôt encadrée par des fronts urbains résidentiels. Afin de lui permettre une évolution ultérieure, dans le cadre de l'aménagement pressenti au sud du bourg, la collectivité souhaite maintenir des emplacements réservés au PLU, le long de la rue du Larche.

- **Renforcer la desserte numérique sur les secteurs à aménager**

L'accès aux services numériques constitue aujourd'hui une condition importante au développement de l'économie et au fonctionnement des services. L'aménagement du territoire doit être envisagé de façon programmée et équitable. L'orientation consistant à recentrer l'urbanisation sur le bourg contribue à faciliter l'accès au réseau numérique pour le maximum de particuliers et d'entreprises.

- **Encourager une politique d'économie d'énergie dans la réalisation et la gestion des équipements communaux**

Dans une perspective de développement durable, pour réaliser des économies d'énergie à terme dans le coût de gestion, et afin de ne pas hypothéquer les capacités futures de répondre à la demande énergétique, une attention particulière sera apportée aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion. Un audit énergétique devra être engagé sur l'ensemble des bâtiments municipaux.

LES POLITIQUES URBAINES

3) Encourager la mixité sociale tout en mettant l'accent sur l'accession à la propriété

- Une politique de l'habitat diversifiée

La demande en logements sur la commune est essentiellement orientée vers les produits en accession à la propriété. Le marché du locatif privé, majoritaire, offre une alternative intéressante pour l'installation de ménages spécifiques sur le territoire (jeunes ménages, familles monoparentales, etc.).

En réponse, **la collectivité décide d'orienter son programme de logements, vers l'accession à la propriété, mais en réfléchissant à de nouvelles formes urbaines, plus compactes.** En proposant différentes superficies de parcelles, la capacité d'attractivité devrait être améliorée impactant un échantillon plus large de ménages (notamment les primo-accédants, que les élus souhaitent voir s'installer sur la commune).

Les logements de taille intermédiaire ou adapté pour les personnes âgées seront encouragés.

Il n'est pas prévu d'objectif particulier s'agissant de la production locative sociale. 4 logements sociaux sont néanmoins prévus sur l'opération « Neuraye ». La commune, n'étant pour l'heure concernée par aucune obligation réglementaire concernant la production de logements locatifs sociaux, ne souhaite pas se fixer d'objectifs en la matière, préférant maintenir le libre fonctionnement du marché. Les programmes d'accession sociale à la propriété portés par des bailleurs privés seront néanmoins encouragés par la collectivité.

- Mener des opérations d'aménagement équilibré et maîtrisé, qui s'inscrivent dans un schéma urbain cohérent

Le projet de PLU identifie les secteurs qui devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les projets veilleront à respecter les contraintes d'association avec l'environnement bâti, viaire et végétal. Ces orientations garantiront sur les secteurs où la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière, que les objectifs de densité et de diversité de logements soient respectés.

Une densité moyenne minimale de 14 logements à l'hectare est préconisée dans les futurs aménagements pour atteindre l'objectif d'économie d'espace et retrouver des formes urbaines conviviales et en harmonie avec le tissu ancien. Cette densité pourra être modulée selon les secteurs à aménager dans l'objectif d'être en harmonie avec le tissu bâti existant.

La commune souhaite diversifier son offre en logements vers des formes plus respectueuses de l'environnement, moins consommatrices d'espaces et plus économes en énergies et infrastructures. Elle fait donc le choix d'intégrer une part plus importante d'habitat de type individuel dense :

	répartition	répartition en nombre	densité en logements / ha	Hectares consommés	Surface des parcelles en m ²
Habitat individuel dense (mitoyen)	60%	50	17	2,93	588,24
Habitat individuel	40%	33	12	2,77	833,33
		83		5,70	

Suivant ce scénario résidentiel, les besoins en foncier sont estimés à environ 5,7 hectares, incluant les voiries et espaces verts. Dans le prolongement du PLH de la CC du Pays d'Azay-le-Rideau, la diversité de l'offre en logements est maintenue au projet de PLU

4) Organiser les déplacements de proximité et rééquilibrer l'usage de l'espace public au profit des piétons et des cycles

De nouveaux itinéraires piétons devront être développés au sein du territoire communal dans l'objectif de relier les différents quartiers au bourg et permettre les rencontres. La création d'un bourg de proximité à l'échelle des piétons doit ainsi être confortée.

Les circulations piétonnes pourront se faire sur le même espace que les automobilistes lorsque la voie supporte peu de trafic. Dans le cas de voies plus passagères, des aménagements spécifiques de mise en sécurité des piétons et des cycles sont à prévoir.

Plusieurs actions fortes seront ainsi engagées par la commune durant les prochaines années :

- **Créer une liaison sécurisée entre le bourg et les équipements sportifs**

Le lieu névralgique pour la pratique des sports et des loisirs se situe à quelques dizaines de mètres du bourg, le long de la route de la Fosse Arrault (route de la vallée du Vau). La liaison à créer permettra de relier de façon continue et sécurisée, la place de la mairie à cet espace dédié à l'activité de sports et de loisirs.

- **Faciliter les liaisons douces au sein des nouveaux secteurs de développement urbain**

Dans l'objectif de conforter le maillage de liaisons douces internes, les futures opérations d'aménagements situées en dents creuses ou à proximité directe de l'enveloppe urbaine du bourg proposeront des parcours piétons et/ou cyclables sécurisés, simples et continus.

- Répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

L'ensemble des équipements et des aménagements réalisés prendra en compte les exigences d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite. Toute intervention sur le domaine public devra répondre aux exigences du Plan de Mise en Accessibilité des Voies et des Espaces Publics (PAVE).

5) Organiser le développement économique et les loisirs

- Soutenir l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

La commune de Vallères jouit d'une situation privilégiée au cœur d'un triangle constitué par les communes d'Azay-le-Rideau / Villandry / Langeais. D'ores-et-déjà, l'offre touristique est déjà étoffée sur le territoire et s'appuie sur la richesse d'un patrimoine naturel et culturel riche et varié, et d'un paysage remarquable désormais inscrit à l'UNESCO (val de Loire).

La commune, souhaite tirer parti des potentialités existantes, **elle encourage ainsi le projet intercommunal de valorisation et de mise en scène du Vieux-Cher, par la création d'un itinéraire de randonnée depuis le coteau de Fouchault, en direction de la Loire à Vélo.** Ce raccordement à la voie verte accessible depuis la commune de La Chapelle-aux-Naux, permet de connecter l'espace au GR3 qui traverse le bourg communal dans l'objectif d'en renforcer l'attractivité touristique. Les aménagements réalisés devront être compatible avec le caractère naturel environnant.

Ce projet permettra de structurer davantage encore l'offre touristique sur la commune. Bien entendu, les nombreux chemins de randonnée existants seront préservés, dans leurs tracés actuels. Les aménagements liés aux itinéraires de randonnée devront être compatible avec le caractère naturel mais également avec le caractère agricole des espaces traversés (voies d'accès aux parcelles, circulations agricoles...)

La préservation des motifs patrimoniaux et paysagers (développé dans le présent document) s'inscrit dans le schéma communal visant à renforcer l'économie et la pratique du tourisme vert sur son territoire. **La mise en réseau des circuits et des sites remarquables sur la commune doit être poursuivie.**

- Maintenir une possibilité d'extension mesurée sur la zone d'activité communale

Le développement économique est une compétence communautaire. La collectivité souhaite toutefois ne pas compromettre la possibilité d'une demande d'installation d'un artisan ou d'une entreprise qui ne nécessiterait pas une emprise foncière importante.

C'est pourquoi, il est décidé de conserver les limites actuelles de la zone artisanale du bourg mais d'y apporter un zonage spécifique permettant ainsi l'évolution mesurée des entreprises déjà existantes. En cas d'aménagement, un accompagnement paysager devra être prévu pour atténuer l'impact visuel en arrivant depuis la rue de la Corderie.

- Soutenir les locaux commerciaux existants

Si le document d'urbanisme ne peut pas intervenir ou interagir sur le comportement des consommateurs, il peut en revanche influencer sur la concentration des potentiels clients sur une aire géographique identifiée. La décision du projet visant à recentrer l'effort de construction sur le bourg devrait permettre de faciliter l'accès aux commerces et services en activité et ainsi renforcer leur pérennité.

- **Maintenir des possibilités d'installation et d'évolution pour les entreprises locales**

Les emplois créés par le tissu des commerces, services, administrations, artisans sur l'ensemble de la commune seront préservés. Le projet facilitera le développement de ces structures de proximité nécessaire au bon fonctionnement et à la vitalité d'une commune, dans la mesure où l'activité est compatible avec le voisinage d'habitations. En d'autres termes, la mixité des fonctions urbaines sera consolidée, notamment par la possibilité, pour le secteur d'extension situé au sud du bourg et à proximité directe de l'enveloppe urbaine, de l'implantation d'activités et de commerces au sein d'une opération d'ensemble.

- **Préserver et accompagner l'activité agricole**

L'agriculture représente une activité structurante et fortement ancrée dans l'identité de la commune. **La préservation des activités agricoles est étroitement liée au choix de développement urbain et environnementaux.** L'objectif général d'assurer les capacités de développement, d'adaptation et de diversification des exploitations agricoles renvoie aux grands principes suivants :

- Limiter la consommation d'espace et le mitage des terres agricoles,
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et intègres, notamment les plus stratégiques (protection du terroir AOC par exemple),
- Soutenir les exploitants en fonction, dans leur démarche de développement, de modernisation et de diversification,
 - o Maintien d'un espace tampon entre les zones urbaines ou à urbaniser et toute construction agricole susceptible de générer des nuisances.
 - o Encadrer le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, de sorte à ne pas créer de contraintes supplémentaires au maintien et au développement de l'activité agricole.
- Intégrer la dimension agricole dans les orientations en faveur de l'environnement et des paysages,
 - o Implanter les constructions de sorte à former un ensemble cohérent avec le site d'exploitation (dans la mesure où les contraintes techniques le permettent), afin de préserver les qualités paysagères des sites et des paysages.
- Eviter la concurrence de la production agricole par la production d'énergies renouvelables par l'interdiction stricte d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur des terrains présentant un potentiel agricole qu'ils soient exploités ou non.
- Intégrer la problématique des circulations agricoles au niveau de la planification des extensions urbaines et des infrastructures routières dans l'objectif de préserver les circulations nécessaires à l'activité.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES ENVIRONNEMENTALES

6) Préserver l'environnement, la ressource en eau et milieux humides

- **Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques du territoire**

La vallée du Vieux-Cher a une valeur écologique importante qu'il s'agit de préserver à long terme, et à mettre en réseau avec les réservoirs de biodiversité plus petits. Le réseau des cours d'eau et les vallées secondaires (Vaussouvin, Vau, Le Moulinet,...) favorisent les échanges entre les différentes populations faunistiques et floristiques. La trame végétale complète le réseau d'échanges, en assurant une trame écologique entre les différentes vallées au travers de l'espace agricole.

Il s'agira de conforter les fonctions écologiques de ces corridors et d'éviter tout effet de fragmentation.

Cette orientation prend tout son sens dans un environnement naturel marqué par la proximité du val de Loire, zone naturelle d'intérêt écologique majeure, classée au titre du réseau Natura 2000.

- **Protéger les boisements d'intérêt majeur pour la biodiversité, le paysage et le cadre de vie**

Les masses boisées sont à considérer comme des noyaux de biodiversité. Elles accompagnent le plus souvent les fonds de vallées sur la commune. Sur la commune, la forêt de Villandry fait une incursion importante sur le plateau, au sud. D'autres boisements, plus ponctuels, apportent du rythme à la lecture paysagère. La préservation de la trame arborée sera importante pour garantir les motifs suivants :

- stabiliser les masses rocheuses instables, particulièrement vrai, dans un environnement troglodytique marqué,
- pacifier les covisibilités de plateau à plateau dans un environnement géographie ligérien (forte ouverture visuelle),
- offrir des espaces de refuge pour la faune,
- maintenir des espaces d'aération au cœur du tissu urbain,
- assurer une meilleure intégration des fronts bâtis et des bâtiments isolés.

Par ailleurs, une attention particulière devra être apportée au secteur « Landes de Gruau », milieu naturel spécifique et anciennement protégé au titre d'une ZNIEFF.

- **Agir pour la préservation des milieux aquatiques**

La fonctionnalité des cours d'eau et des milieux humides joue un rôle fondamental sur la qualité de la ressource en eau (l'un des objectifs du programme 2010-2015 du SDAGE Loire-Bretagne). La préservation de la qualité des milieux aquatiques et des zones humides doit être assurée à long terme (notamment l'identification et la protection des nombreuses mares repérées sur la commune). En particulier, seront préservées les zones humides du Vieux-Cher et de l'étang « Les Morinières ».

7) Prendre en considération l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques

- Limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques et aux nuisances avérés ou supposés

La prise en compte de l'exposition de la population et des biens aux risques naturels et technologiques passe avant tout par leur anticipation et l'application du principe de précaution ou la protection des aménagements eux-mêmes par leur conception et les techniques constructives.

Sur la commune, le risque naturel lié au débordement de la Loire, réglementé au PPRI, réduit le droit à bâtir sur la vallée du Vieux-Cher. De façon générale, aucun renforcement de l'urbanisation ne sera autorisé sur les secteurs inondables ou sujets à danger particulier. **Les zones d'expansion naturelle des crues sont préservées.**

Sur les secteurs cavées et sous-cavés, des mesures de sensibilisation devront être entreprises.

- Réduire l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur

Les flux d'eaux usées générés par le projet de développement devront être compatibles avec les ouvrages de traitement collectif. Certains secteurs pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

8) Introduire le développement durable dans le projet urbain de demain

L'urbanisme durable ne se limite pas à moins consommer d'espaces agricoles ou naturels. Un travail important et systématique doit être réalisé, à tous les échelons du projet, pour réduire l'empreinte écologique du développement urbain.

Aussi, les opérations d'urbanisme et les interventions sur le tissu existant devront veiller à limiter leur impact sur l'environnement. Une réflexion doit être intégrée dans chaque projet urbain pour limiter et réduire les consommations d'énergies générées par le bâti : limitation des déperditions (isolation, volumes compacts, mitoyenneté), recherche d'apports énergétiques solaires (orientations et positionnement judicieux des ouvertures), utilisation de sources d'énergies renouvelables.

La recherche d'économie d'énergie doit également guider les choix d'aménagement et permettre l'innovation : optimisation des infrastructures et réseaux (routes, éclairage public, assainissement des eaux pluviales, etc.), choix des matériaux ou techniques d'aménagement les moins consommateurs (limitation des besoins en transports des matériaux, alternatives aux matériaux dérivés du pétrole ou à forte énergie grise, préférence donnée au végétal plutôt qu'au minéral, etc.)

Les projets devront par leur configuration, donner la priorité aux déplacements doux (non motorisés) pour limiter les déplacements automobiles, notamment pour les trajets courts. Et réduire ainsi consommation énergétiques et production de gaz à effet de serre.

9) Préserver et mettre en valeur les spécificités ligériennes de la commune

La commune de Vallères renferme à la fois une diversité et une homogénéité des formes bâties anciennes. Cette richesse culturelle et patrimoniale renvoie à l'image et au paysage exceptionnel du val de Loire classé Unesco mais ne dispose pourtant d'aucune protection particulière pour en assurer la pérennité.

■ Inscrire le patrimoine au cœur du projet urbain

Les ensembles urbains homogènes à forte valeur ajoutée seront reconnus et préservés (vallée du Vau, route du Cher, Le Moulinet, La Baubinière, la Giberdière,...). Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions seront plus précises (centre bourg, hameaux anciens) : respect des volumétries, des matériaux de couverture traditionnels, des pentes de toiture, des types d'ouvertures, des éléments de modénature, des clôtures. La préservation au titre des éléments de patrimoine permettra de repérer les bâtiments, îlots ou ensembles bâtis à protéger.

Les éléments de « patrimoine rural » qu'ils soient végétaux et/ou bâtis, méritent d'être reconnus à leur juste valeur. Souvent dénués de toute protection, ils n'en constituent pas moins des éléments de lecture et de compréhension du paysage urbain et rural (anciennes loges de vignes, murs de clos, puits,...).

Dans le souci de la transmission d'un patrimoine préservé pour les générations futures, la collectivité s'attachera à préserver les éléments de patrimoine ordinaire les plus remarquables ou représentatifs. Des règles particulières en termes de réhabilitation et de conservation seront prévues.

■ Poursuivre la valorisation des espaces publics

La qualité d'image et d'usage des espaces publics dans le cadre de projets d'aménagement devra être prise en compte, notamment sur les points suivants :

- Limiter les espaces accessibles aux voitures, pour un fonctionnement apaisé et sécurisé,
- Aménager des places et aires de jeux collectifs adaptés à la demande,
- Valoriser les transitions entre les espaces privés, semi-privés et publics.

14

Plus généralement, la qualité des espaces publics permettront d'améliorer le cadre de vie de la population et donc l'attractivité de la commune. Ils permettent, en outre, une association harmonieuse et une mise en scène du patrimoine ancien, notamment sur le bourg-ancien, partiellement remanié au niveau de sa traversée.

■ Concilier les exigences énergétiques et environnementales avec le patrimoine ancien dans les opérations futures

Les opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité des sites urbains, la qualité des espaces publics et l'intimité sur les parties privées.

Des règles définiront le mode d'implantation du bâti sur son terrain : respect des alignements dans le centre bourg et les hameaux anciens, implantation sur au moins une des limites séparatives.

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront les principes à respecter pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants : continuités bâties à marquer, espaces publics à structurer par le bâti ou les clôtures, configuration des espaces privés, organisation du stationnement, de l'interface espace public / espace privé.

Les projets faisant la démonstration d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'une recherche d'une architecture contemporaine en harmonie avec l'environnement bâti existant seront admis.

Le règlement précisera les conditions dans lesquelles peuvent être admis ces projets d'architecture contemporaine et/ou mettant en œuvre une démarche environnementale : compacité des volumes, forme et positionnement des ouvertures, performances d'isolation, matériaux recyclables ou peu productifs d'énergie grise (énergie nécessaire à la production, transport, usage et recyclage du produit), dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux de pluie).

■ Préserver et améliorer les lisières urbaines entre les zones bâties et non bâties

Le développement urbain de Vallères ne s'est pas toujours accompagné d'un traitement adapté des lisières urbaines. A l'avenir, tous les projets participant d'une extension de l'enveloppe urbaine devront mettre en valeur un accompagnement paysager qualitatif, en réfléchissant à des transitions nettes entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. L'utilisation d'essences locales est privilégiée.

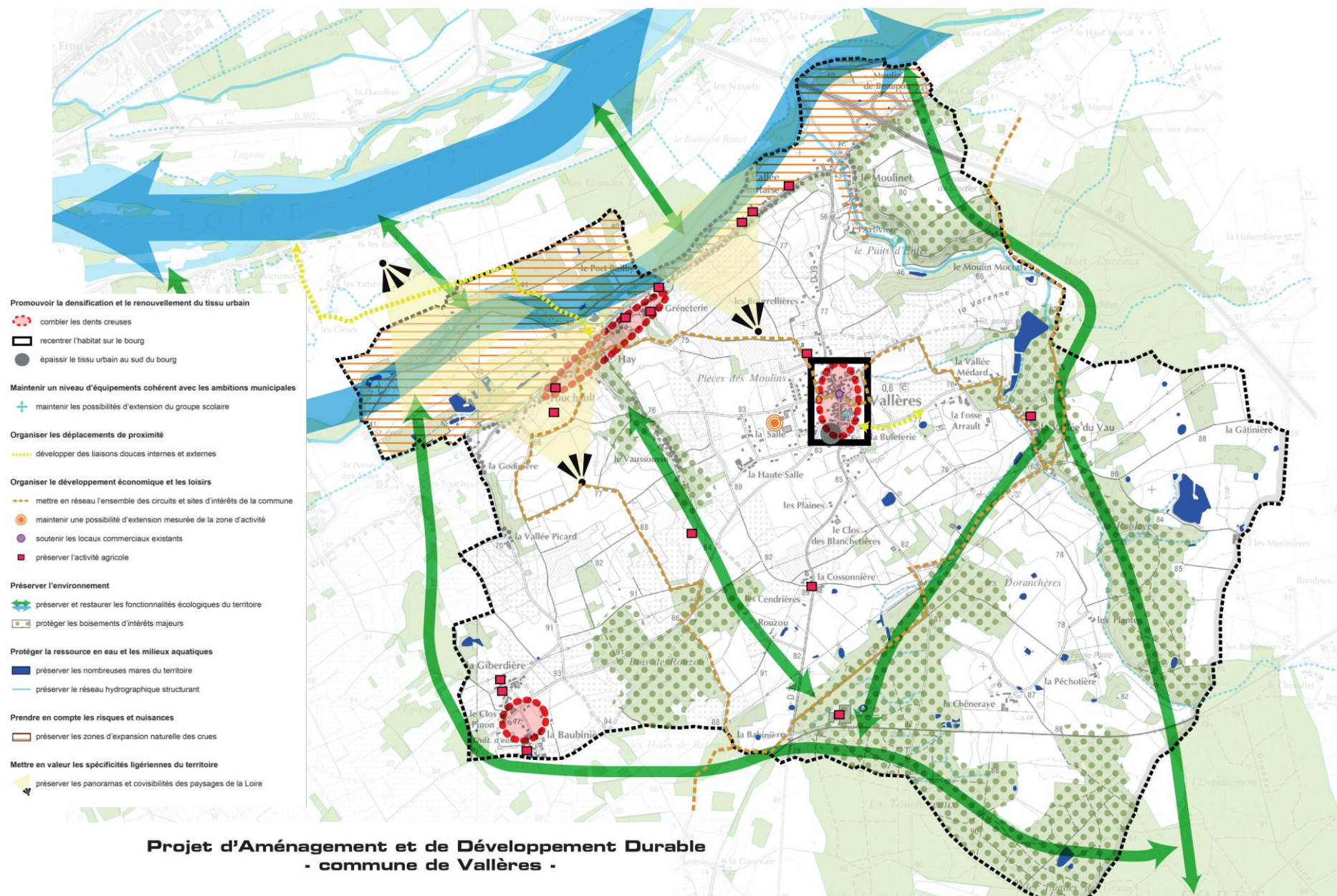
Cette exigence doit être plus forte encore, lors que la zone de contact est contiguë à un parcellaire en cultures permanentes (vergers, vignes). La création d'espace tampon de quelques mètres doit pouvoir être encouragée dans un objectif de maintien d'un cadre de vie et d'un paysage de qualité.

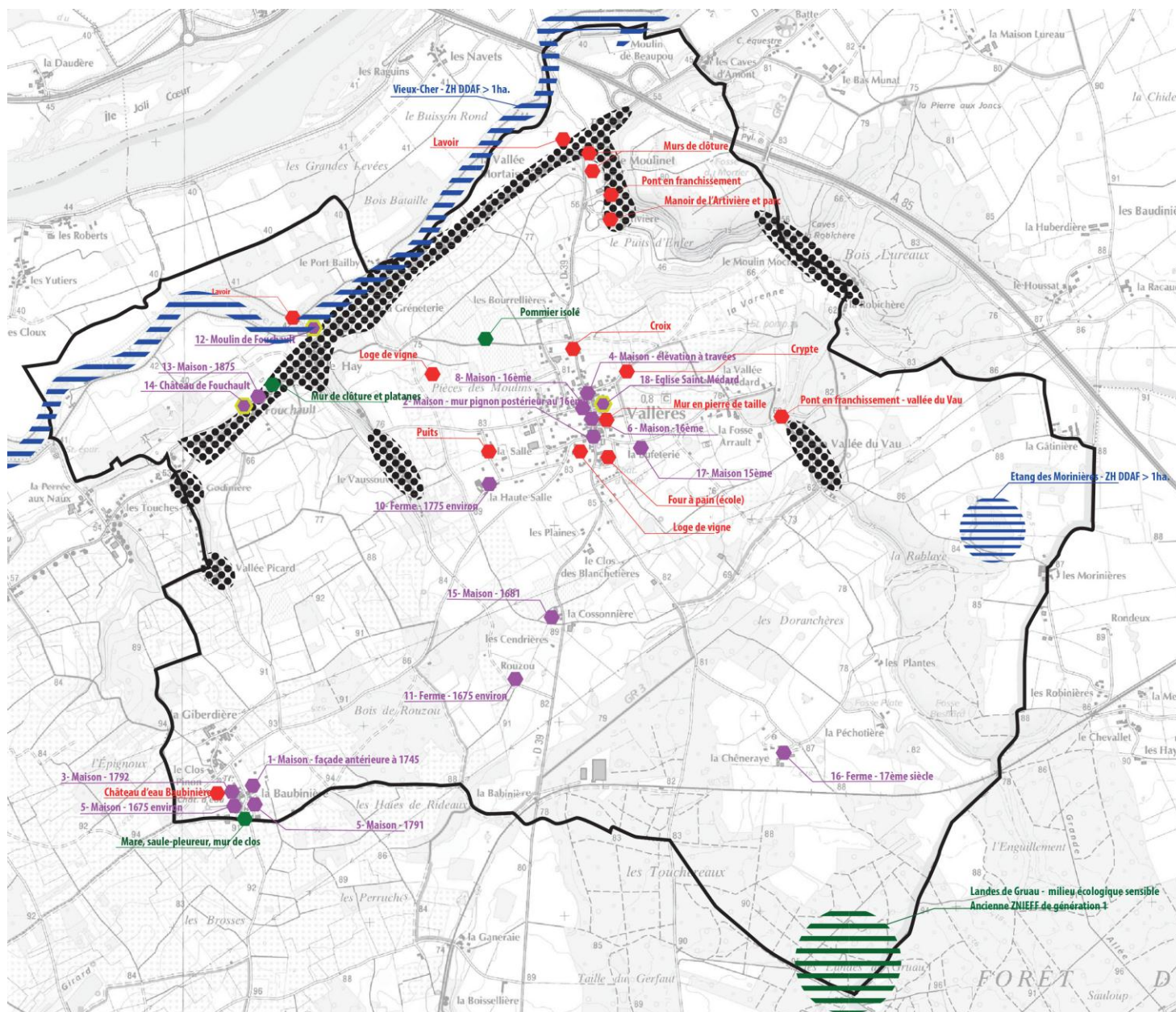
Les lisières urbaines à traiter en priorité :

- Vallée du Vaussouvin, en arrivant depuis le plateau, par intégration des constructions pavillonnaires,
- Entrée de ville sud-est, par la route dite de la Fosse de l'Ecu, en créant un accompagnement végétal
- Lisière ouest de la zone d'activité à l'ouest du bourg, en occultant les volumes importants des bâtiments d'entreprise.

- **Préserver les belvédères qui donnent à voir sur le val de Loire**

Le rebord de coteau sur Vallères offre de multiples échappées visuelles sur la rive droite de la Loire. Cet environnement paysager exceptionnel doit pouvoir être préservé afin de ne pas compromettre les covisibilités de plateau à plateau. La préservation des vues et panoramas en direction de la Loire aura un impact quant aux possibilités de constructions sur certains secteurs, notamment en ce qui concerne la construction de bâtiments agricoles au sein des plaines alluviales des vallées du Vieux-Cher.





Inscrire le patrimoine au cœur du projet urbain

Inventaire du patrimoine culturel

- Edifice à la base documentaire Mérimée
- Patrimoine relevé par le STAP

Petit patrimoine rural

- Patrimoine végétal
- Patrimoine bâti

Milieux écologiques d'intérêt

- Landes de Gruau
- Etang des Morinières

Unité bâtie identitaire du Val de Loire

- Ensemble bâti à forte dominance troglodytique

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs chiffrés

- Les besoins fonciers engendrés par le nouveau projet de territoire

Les besoins fonciers estimés pour le projet communal s'élève à environ 7,5 ha

Pour le développement de l'habitat :

Pour atteindre l'objectif démographique, le projet prévoit la mobilisation de 5,7 hectares environ (inclus voiries, espaces verts et réseaux), dont plus de 50% des terrains situés à l'intérieur du tissu urbain. Cette enveloppe doit permettre la création de 83 nouveaux logements. En moyenne, cela représente environ 14,5 logements à l'hectare dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour le développement de l'économie :

La zone d'activité économique communale est confortée sur l'emprise foncière déjà existante au POS, ce qui représente une surface foncière d'environ 0.6 hectares pour l'extension des bâtiments.

Pour le développement des équipements publics

Les réserves foncières pour le développement de l'école et la création de cheminements piétons impacteront peu les espaces agricole, ces espaces étant majoritairement compris au sein de l'enveloppe urbaine. Les besoins foncier liés au développement de ces infrastructures peuvent cependant s'estimer à 1 ha maximum.

Moins d'espace consommé et un espace mieux consommé

Les besoins fonciers sont ainsi calculés au plus près du projet de développement démographique souhaité. Il est important pour les exploitants agricoles d'être informés de façon claire sur l'avenir des terrains agricoles. Les réserves foncières qui demeurent au POS, mais dont le maintien ne se justifie plus au projet de PLU, d'un point de vue réglementaire et selon les directives de l'Etat, seront basculées en zone agricole car d'une grande majorité des zones NA, .

S'agissant des modalités de localisation des secteurs pressentis à l'urbanisation, seul un est prévu en extension de l'enveloppe bâtie du bourg, sur environ 1.8 ha. L'urbanisation diffuse est contenue.

■ Une empreinte foncière par ménage installé en forte diminution

Source : études complémentaires au Porter à Connaissance de l'Etat réalisées par la DDT37, SUH et PTOF en 2012

L'évaluation de l'efficacité foncière par nouveau ménage installée permet de juger de la pertinence de la politique de développement de l'habitat de la commune et du respect du principe d'économie d'espace :

- Période 2000/2009 : la surface cumulée des parcelles bâties pour le logement s'élève à 16.3 hectares pour 140 constructions neuves sur cette période. **Cela représente une superficie moyenne des terrains par logement de 1 164 m² par logement.** A noter, que sur la période 2005/2009, ce chiffre s'abaisse à 908 m². Il peut être ajouté que l'opération de lotissement « Neuraye » prévoit une superficie moyenne des terrains à 666 m².
- Le projet de PLU, sur la période 2014/2024, prévoit la construction de 83 logements sur une surface foncière estimée à 5.7 hectares maximum. **Cela représente une superficie moyenne de terrain par futur logement de 686 m².**

L'efficacité foncière continue de s'améliorer d'autant que la commune prévoit une densité plus forte sur certains secteurs, par rapport à la période 2000/2009.

Au rythme 2000/2009, il aurait fallu 10.2 hectares de terrains pour satisfaire le développement démographique de la commune. L'économie du projet, dans ses orientations actuelles, est évaluée à environ 4.3 hectares. Le projet de PLU freine donc de façon importante la consommation de terres agricoles, sans l'arrêter totalement néanmoins.

■ Une densité urbaine qui augmente graduellement depuis 1990

1990-1999 : 4.9 logt/ha

1999-2009 : 8.7 logt/ha

Lotissement « Neuraye » : 15 logt/ha

Projet PLU 2014-2024 : 14,5 logt/ha

Carte de synthèse des orientations générales du PADD sur le bourg de Vallères

