



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**



Département d'INDRE ET LOIRE
Commune de VOUVRAY

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	14.12.2017	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
DEBATTU EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30/06/2022
Pièce 3

Code affaire : 19-0062
Resp. étude : ALN

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF.....	4
1.1 MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	4
1.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN COMPOSANT AVEC LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE	5
1.3 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondRE AUX BESOINS DE TOUTES LES POPULATIONS	6
AXE 2 : PERENNISER LES STRUCTURES PARTICIPANT DU DYNAMISME LOCAL	7
2.1 MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU COMMERCIAL.....	7
2.2 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES	7
2.3 GARANTIR UNE UTILISATION OPTIMALE DES EQUIPEMENTS.....	8
2.4 TIRER PARTI DE L'ACTIVITE VITICOLE ET DU RESEAU DE SENTIERS POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE AUTOUR DES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE.....	8
AXE 3 : VEILLER A LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL	9
3.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES	9
3.2 PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER D'EXCEPTION	9
3.3 S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	10

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

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

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

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

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

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF

1.1 MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

La commune connaît une croissance démographique particulièrement forte dans les années 1980 avec un taux de variation annuel moyen de 2,2% entre 1982 et 1990 qui diminue fortement jusqu'à atteindre un taux annuel négatif entre 2008 et 2013 (-0,1%). Sur la période plus récente (2013-2018), la dynamique démographique est relancée (1,1%). Entre 2013 et 2018, la commune a accueilli 178 nouveaux habitants, soit environ 36 habitants supplémentaires en moyenne par an.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la dynamique de croissance démographique enregistrée sur le territoire sur la période récente (2011-2016), soit un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de 0.5%**. Il s'agit d'envisager **l'accueil d'environ 175 habitants supplémentaires pour arriver autour de 3 600 habitants à échéance du PLU (2032)**.

Cette évolution implique de **réaliser environ 140 logements supplémentaires** (incluant environ 25 logements spécifiques et adaptés pour l'évolution du site de la Bellangerie Cf partie 1.3), en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution.

La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la **production de logements neufs et du changement de destination**. Complémentairement, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui (La taxe sur les logements vacants mise en place depuis 2016 a permis une baisse significative de la vacance sur le territoire communal).

1.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN COMPOSANT AVEC LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine de Vouvray et a permis de déterminer le niveau de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe) de chaque gisement disponible en fonction des contraintes techniques, environnementales, paysagères, règlementaires, architecturales... Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine à travers la mobilisation des gisements fonciers sur les 10 prochaines années. Ce potentiel est essentiel pour le développement urbain de la commune de Vouvray dont le territoire est caractérisé par l'activité agricole, la vallée de la Loire et de la Cisse... qui contraignent l'extension du centre-ville.

Vouvray étant définie en tant que commune périurbaine, le SCOT lui fixe pour objectif la réalisation de 40% des nouveaux logements en renouvellement urbain.

Les divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage, les espaces agricoles, la présence de l'assainissement collectif... doivent être intégrés dans l'identification des secteurs retenus pour la création de nouveaux quartiers d'habitat. Dans le respect des objectifs du SCOT et du PLH en termes de densité et de nombre de logements à créer, les extensions urbaines liées à l'habitat seront de l'ordre de **1.5 à 2 hectares** (auxquels s'ajouteront environ 1.5 hectare pour l'évolution du site de la Bellangerie Cf partie 1.3) et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.

Afin d'assurer la **proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces** et de permettre une **insertion paysagère harmonieuse** de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat, les secteurs destinés au développement de l'habitat sont principalement localisés au sein du tissu urbanisé du centre-ville. Cette localisation **facilitera l'utilisation des modes doux** (marche à pied, vélo) dans les déplacements quotidiens et **appuiera la fréquentation des commerces, services et équipements communaux**.

Une partie des zones d'urbanisation futures dédiées à l'habitat sera dans un premier temps fermée à l'urbanisation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement**.

1.3 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUTES LES POPULATIONS

Le parc de logements de Vouvray est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Une large majorité des résidences principales correspondent à des maisons individuelles et les logements de grande taille occupent une forte part du parc de logements. Plus de 69% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La structure démographique de Vouvray se caractérise par un indice de jeunesse¹ relativement faible (0,8) et un nombre de personnes par ménage bas (2,3 personnes par ménage en 2018).

La commune souhaite maintenir autant que possible les actuels habitants sur place en disposant d'une offre adaptée au vieillissement de la population et, dans un même temps, favoriser l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire tels que les couples avec enfants. En ce sens, l'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements plus diversifiée, afin de tendre vers une structure démographique plus dynamique. Cette diversification passe par :

- **La création d'une offre de logements pour les seniors** : La commune souhaite répondre aux besoins des populations plus âgées à travers la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes, en connexion directe avec le centre-ville et ses commodités.
- **Le développement d'une offre plus accessible** : La commune souhaite promouvoir un parc de logements plus abordable afin d'attirer de jeunes ménages et notamment des familles avec enfants, s'inscrivant ainsi dans les objectifs du PLH de la Communauté de communes Touraine Est Vallées en matière de réalisation de logements sociaux.
- **L'accompagnement de l'évolution du site de la Bellangerie** : celui-ci accueillera une offre spécifique en logements, à destination de personnes en situation de handicap, contribuant à la diversité du parc de logements. Ce secteur représentera une surface de l'ordre de 1.5 hectare en continuité immédiate du site du foyer de vie existant. Cette surface permettra d'accueillir au moins 25 nouveaux logements spécifiques.
- **L'accroissement du nombre d'appartements** : En 2018, 63% des ménages se composent de 2 personnes ou moins, et seulement 10% des résidences principales comptent 2 pièces ou moins. Dans ce contexte, la commune souhaite poursuivre le développement de l'offre de petits logements sur le territoire.
- **La diversification des formes urbaines** en respectant le SCOT de Tours Métropole Val de Loire qui prescrit le respect d'une densité minimale moyenne de **15 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations sur les 10 prochaines années sur Vouvray.
- **L'apport d'un soin particulier au traitement paysager des espaces de transition** : Sur ses franges, le centre-ville est en contact direct avec l'espace rural et naturel : ce lien avec l'espace environnant doit être mis en valeur car il contribue à la qualité de vie des habitants, gage de l'attractivité du centre-ville. En ce sens, une attention particulière sera apportée sur le traitement des franges entre les espaces urbains et l'espace rural.

Proposer une offre de logements diversifiée permettra de **renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle** mais aussi d'**attirer de nouveaux habitants** sur la commune.

¹ L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

AXE 2 : PERENNISER LES STRUCTURES PARTICIPANT DU DYNAMISME LOCAL

2.1 MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU COMMERCIAL

La commune de Vouvray dispose d'une offre commerciale relativement dense et diversifiée, répartie sur plusieurs secteurs du centre-ville et notamment le long de la rue de la République (commerces de bouche et services), au croisement entre la RD947 et RD52 (principalement une offre de restauration), à proximité de la place Saint-Vincent et le long de la rue du commerce.

Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du centre-ville permettra de **favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants**. La commune a observé de nombreuses transformations de commerces en habitat et ne dispose plus d'aucun locaux commerciaux disponibles. En ce sens, la municipalité souhaite préserver les commerces existants et favoriser le développement d'une activité commerciale plus diversifiée et continue au sein du centre-bourg de Vouvray. Le renforcement de l'offre commerciale participera du dynamisme communal.

2.2 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES

Le territoire dispose d'une zone d'activités : la ZA de l'Etang Vignon. Cette zone, à vocation artisanale et industrielle, bénéficie d'un positionnement attractif le long de la RD47 traversant le territoire selon un axe Nord/Sud. La commune compte aussi de nombreux artisans (garagiste, peintre, carreleur...) répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural.

La zone d'activités de l'Etang Vignon est aujourd'hui entièrement urbanisée et la commune souhaite anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, la commune envisage d'identifier **plusieurs espaces permettant le développement de l'activité à vocation artisanale** sur le territoire afin de compléter l'offre de la zone d'activités existante. Ce développement pourrait se faire dans la continuité de la zone d'activité existante. Ces secteurs, situés à proximité d'un axe structurant, **disposent d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal**. Ces deux secteurs s'étendront sur une surface totale de l'ordre de **4.5 à 5 hectares**.

La commune souhaite aussi **pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural** en se laissant la possibilité de permettre le développement de certaines activités, de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Enfin, la commune souhaite permettre le maintien de l'activité de valorisation du sol et sous-sols déjà en place sur la partie sud-est du territoire. En ce sens, un zonage spécifique permettra l'encadrement précis de cette activité.

2.3 GARANTIR UNE UTILISATION OPTIMALE DES EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires ou sportifs. La grande majorité des équipements communaux sont regroupés au sein du centre historique de la commune, dans un rayon d'environ 500 mètres autour de la place de la mairie.

Le renforcement du centre-ville en termes de poids de population favorisera l'utilisation des équipements de la commune. La commune souhaite améliorer l'offre sportive sur le territoire, à travers la mise en œuvre de plusieurs projets tels que **la réalisation d'un city stade, l'extension du gymnase, la création d'un équipement sportif en lien avec le collège...**

Le projet de **gendarmerie**, localisé selon une analyse multi-critères entre l'agglomération et la ZA de l'Étang Vignon, est confirmé dans son périmètre de projet sur une surface de l'ordre de 0.7 hectare.

La commune identifie le **besoin d'un espace pour l'organisation d'évènements** sur le territoire (salle des fêtes ou de spectacle). En ce sens, la commune souhaite réfléchir quant à une démarche de **mutualisation** avec les communes voisines pour la réalisation d'un tel équipement. Ce projet sera réalisé sur un secteur de surface proportionnée aux besoins estimés.

La commune souhaite **créer de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité** pour favoriser les interactions entre les habitants (espaces publics, aires de jeux...).

L'optimisation des équipements communaux passe par l'amélioration de leur accessibilité. En ce sens, le renforcement du réseau doux à travers la **transformation de rues en voies partagées et la création d'une boucle piétonne autour du bourg** permettraient de promouvoir les mobilités douces et de mieux inscrire les équipements dans le tissu urbain de Vouvray. A l'exception du projet de salle des fêtes et de la gendarmerie, l'ensemble des projets d'équipements seront réalisés dans une logique de densification du tissu urbain du centre-bourg.

On note aussi que la station d'épuration communale, conforme en performance et en équipement, est **adaptée aux évolutions démographiques envisagées**.

Sur le plan du **numérique**, le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre et la mise en place d'un système de wifi territorial permettra d'améliorer l'attractivité du territoire.

2.4 TIRER PARTI DE L'ACTIVITE VITICOLE ET DU RESEAU DE SENTIERS POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE AUTOUR DES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

La dynamique touristique communale est principalement liée à l'œnotourisme et au patrimoine local. Le territoire présente de nombreux points d'intérêt tels que les châteaux, les manoirs, les caves, les domaines viticoles, le patrimoine naturel d'exception, les chemins de randonnées, les hébergements qualitatifs et pittoresques... qui participent d'un tourisme structurant pour l'économie locale.

La commune souhaite **renforcer la dynamique touristique** de Vouvray en favorisant la découverte du territoire et en **valorisant l'activité viticole**. En effet, les vignes représentent un paysage particulièrement recherché par les touristes et visiteurs du territoire. En ce sens, le développement de **parcours piétons dans les vignes**, corrélé à leur promotion (affiches, panneaux de signalisation...), permettrait d'affirmer le rôle de la viticulture dans l'économie touristique locale.

La commune de Vouvray bénéficie d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et bâtis du territoire (Raconte-moi Vouvray, chemin de Saint-Jacques de Compostelle et Saint Martin de Tours...). La municipalité souhaite **renforcer les circuits touristiques** à travers plusieurs projets tels que **l'inauguration d'un nouveau sentier patrimonial**

dans la partie ouest du territoire, la poursuite de l'**aménagement des pistes cyclables en bords de Loire** (dans le prolongement de Rochecorbon) et à une échelle intercommunale avec le développement d'un circuit entre Montlouis et Vouvray.

Le territoire dispose d'une offre d'hébergements particulièrement qualitative et pittoresque qui se distingue de celle des communes voisines. Le renforcement des structures touristiques améliorera la fréquentation du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergements communaux : est ainsi **encouragé le développement de l'offre d'hébergements**, notamment en lien avec la diversification de l'activité agricole.

La commune dispose aussi d'un Camping, Le Bec de la Cisse, dans la partie sud du territoire communal. La commune souhaite pérenniser cette structure d'hébergement.

AXE 3 : VEILLER A LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL

3.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. En effet, près d'une cinquantaine de professionnels exploitent les terres vouvrillonnes.

Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la **pérennisation et le développement des activités agricoles**. Cela passe essentiellement par le maintien et la protection de **secteurs spécifiques à vocation agricole et notamment des parcelles AOC**. En parallèle de la révision du PLU, une démarche de création de **Zone Agricole Protégée (ZAP)** est en cours. Cette ZAP permettra d'apporter une protection complémentaire aux espaces exploités et intégrera les enjeux liés aux circulations agricoles, notamment à proximité du bourg.

La protection de l'activité des exploitants agricoles passe par la protection des terres agricoles, elle-même corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. En ce sens, au sein de l'espace rural, la **constructibilité sera limitée pour les tiers** : l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes et la réalisation d'annexes seront autorisées. Cette confortation restera strictement encadrée par le règlement écrit.

Les potentiels changements de destination des bâtiments, identifiés à l'appui d'un panel de critères (intérêt patrimonial, impact sur le monde agricole...), pourront venir **conforter l'offre résidentielle en campagne**. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts du mitage sur l'agriculture, la viticulture et les paysages.

3.2 PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER D'EXCEPTION

Le territoire présente un patrimoine agricole et naturel très riche caractérisé par différents espaces naturels remarquables tels que la vallée de la Loire (patrimoine UNESCO) et de la Cisse, les vignes, le maillage bocager, les boisements... Une partie du territoire est d'ailleurs identifiée dans le réseau européen Natura 2000, attestant de son intérêt écologique. Connectés les uns aux autres, ces éléments forment la Trame verte et bleue du territoire, support d'une biodiversité locale.

La Trame verte et bleue peut également être appréhendée sous l'angle paysager : les composantes agricoles et naturelles, associées au relief et aux pratiques culturelles locales, génèrent un paysage de

grande qualité qui participe de l'identité du territoire. Cette identité est renforcée par la qualité du patrimoine architectural existant à Vouvray.

Le maintien des éléments constitutif de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations :

- **Protéger les espaces boisés qualitatifs** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable.
- **Gérer le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables.
- **Protéger les zones humides et les cours d'eau** du territoire en tant que réservoir et continuité de la trame bleue.

Il est nécessaire de **limiter autant que possible les impacts sur ces espaces naturels et paysager par l'urbanisation**. A ce titre, la gestion des franges entre le tissu urbanisé et les espaces naturels est indispensable.

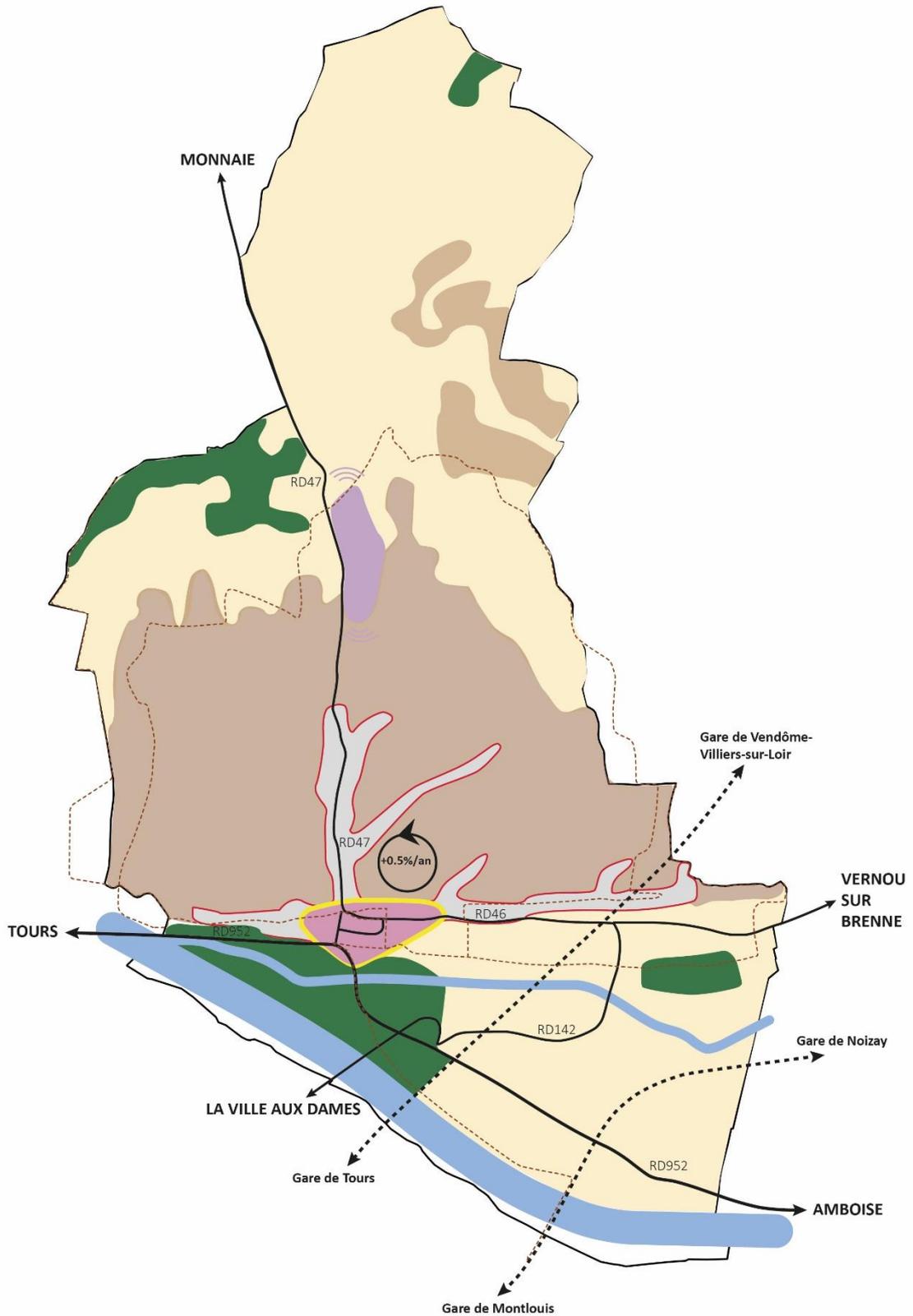
La commune souhaite **protéger son patrimoine bâti, qu'il soit remarquable ou traditionnel**. Le maintien des éléments identitaires apparaît essentiel, notamment sur le centre historique de la commune. Il s'agit de préserver le caractère patrimonial des lieux à l'échelle des bâtiments et de l'ensemble de l'agglomération (petit patrimoine, bâtiment remarquable...).

3.3 S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Sur un plan foncier, le PLU vise **une réduction significative de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »**. Alors que la consommation d'espace observée sur la décennie précédant cette loi atteint plus de 16.5 hectares, le PLU prévoit de tendre vers **une diminution par deux**. A l'intérieur du volume concerné, on identifie notamment :

- Pour l'habitat : de l'ordre de 1.5 à 2 hectares ;
- Pour les équipements : de l'ordre de 2 à 2.5 hectares (incluant le projet de gendarmerie et l'évolution du site de la Bellangerie ;
- Pour les activités économiques : de l'ordre de 4.5 à 5 hectares.

ILLUSTRATION GRAPHIQUE ET INDICATIVE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE (sans valeur prescriptive)



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF



1.1 Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements

1.2 Assurer le développement communal en composant avec les contraintes du territoire

 Privilégier la densification du tissu urbain

 Intégrer le risque inondation

 Protéger les parcelles AOC

 Préserver les parcelles cultivées

 Prendre en compte la ligne SNCF

 1.3 Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les populations

AXE 2 : PERENNISER LES STRUCTURES PARTICIPANT DU DYNAMISME LOCAL

 2.1 Maintenir et renforcer le tissu commercial

 2.2 Permettre le développement économique sur les 10 prochaines années

 2.3 Garantir une utilisation optimale des équipements

 2.4 Tirer parti de l'activité viticole et du réseau de sentiers pour renforcer la dynamique touristique autour des éléments identitaires du territoire

AXE 3 : VEILLER A LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL

3.1 Pérenniser les activités agricoles et viticoles

 Protéger les espaces viticoles et agricoles (encadrement de la constructibilité des non exploitants dans l'espace rural)

3.2 Protéger le cadre environnemental et paysager d'exception

 Protéger les espaces boisés

 Vallée de la Loire et de la Cisse

 Préserver le caractère patrimonial du centre historique