



REVISION PLU

Réunion publique
16 octobre 2019

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


COMMUNE DE
Vouvray

 COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

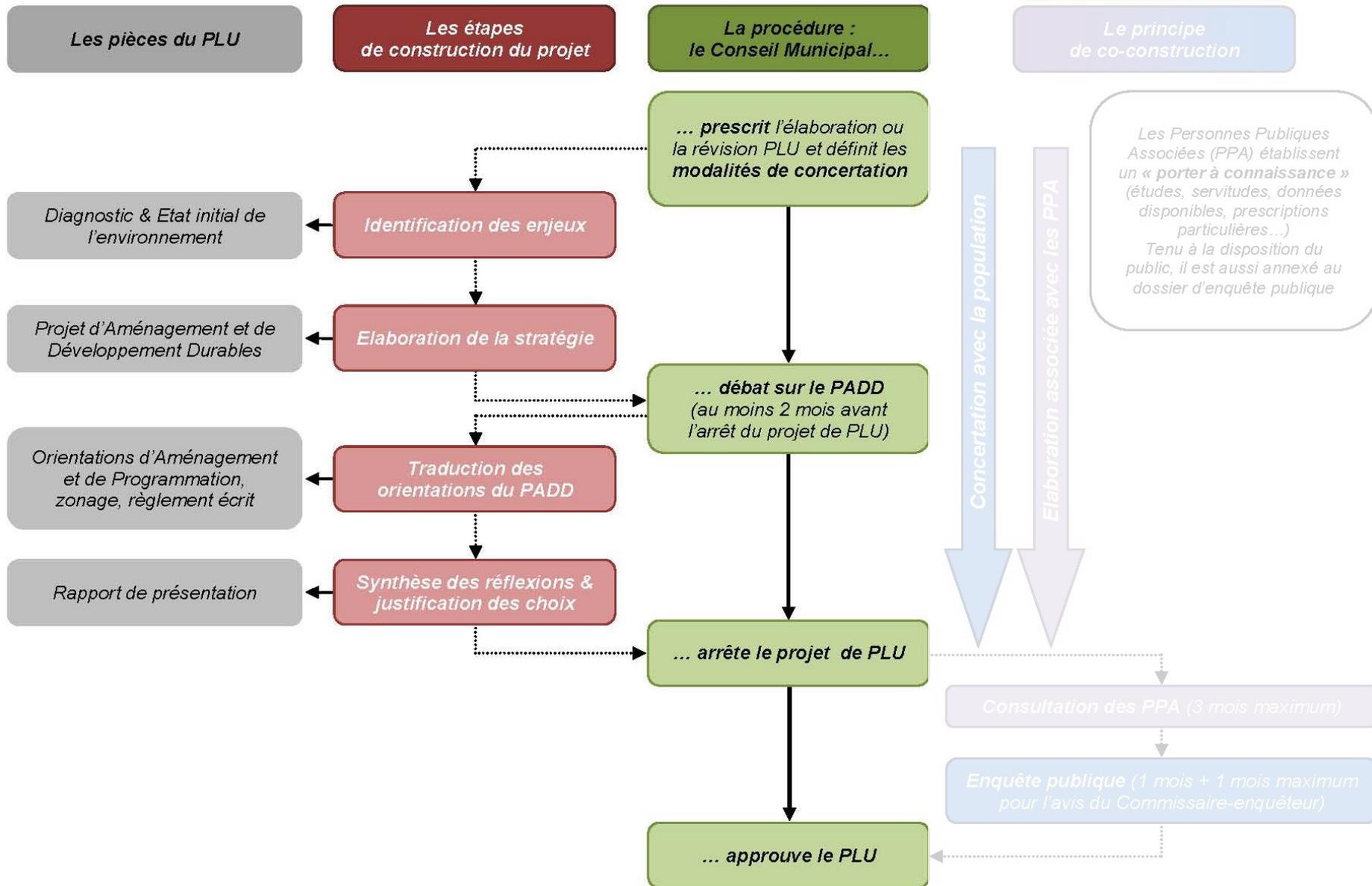
QU'EST-CE QU'UN **PLU** ?

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

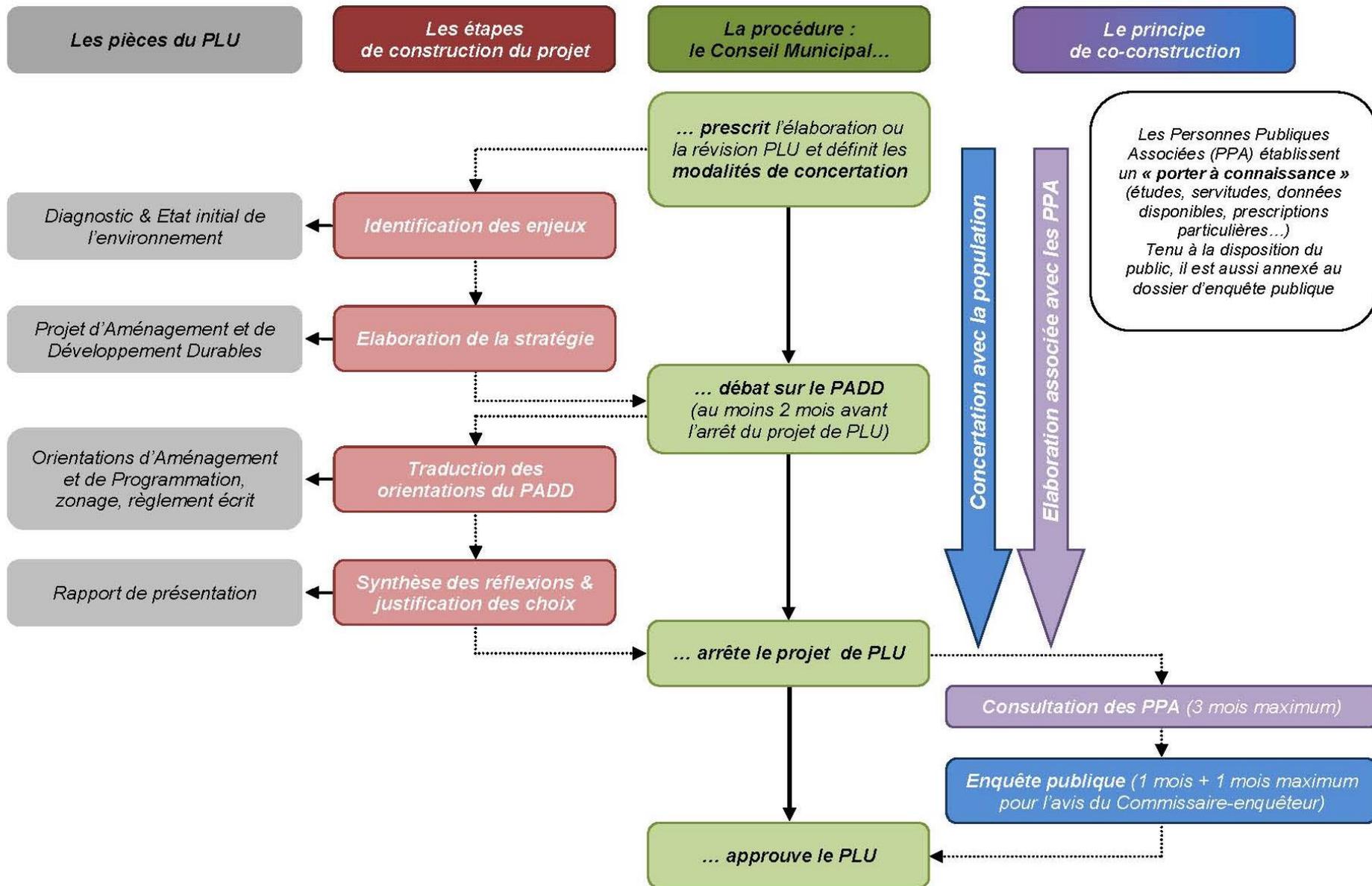
Un document qui

- Réglemente le droit des sols dans une vision prospective
- Permet de se projeter sur les 10 à 15 prochaines années :
 - En prenant en compte les atouts et les sensibilités de votre territoire,
 - En cohérence avec les perspectives de développement locales et en fonction des évolutions supra-communales et des documents-cadres,
 - Dans une logique d'intérêt général,

QU'EST-CE QU'UN PLU ?



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

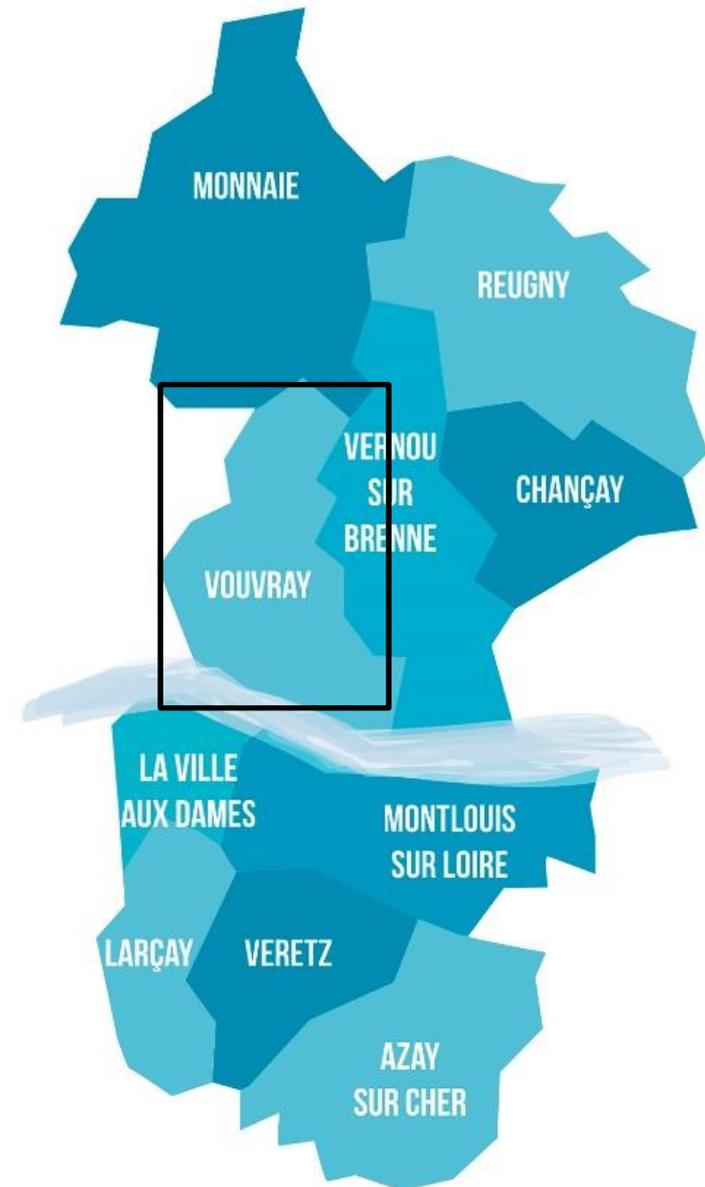


CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

La commune est membre de la Communauté de Communes Touraine Est Vallées (fusion CC du Vouvrillon de l'Est Tourangeau au 1^{er} janvier 2017). Elle regroupe 10 communes, soit 38 711 habitants. Le Programme Local de l'Habitat est en cours de réalisation.

La commune s'inscrit aussi dans le périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle, approuvé le 27 septembre 2013 et en cours de révision.



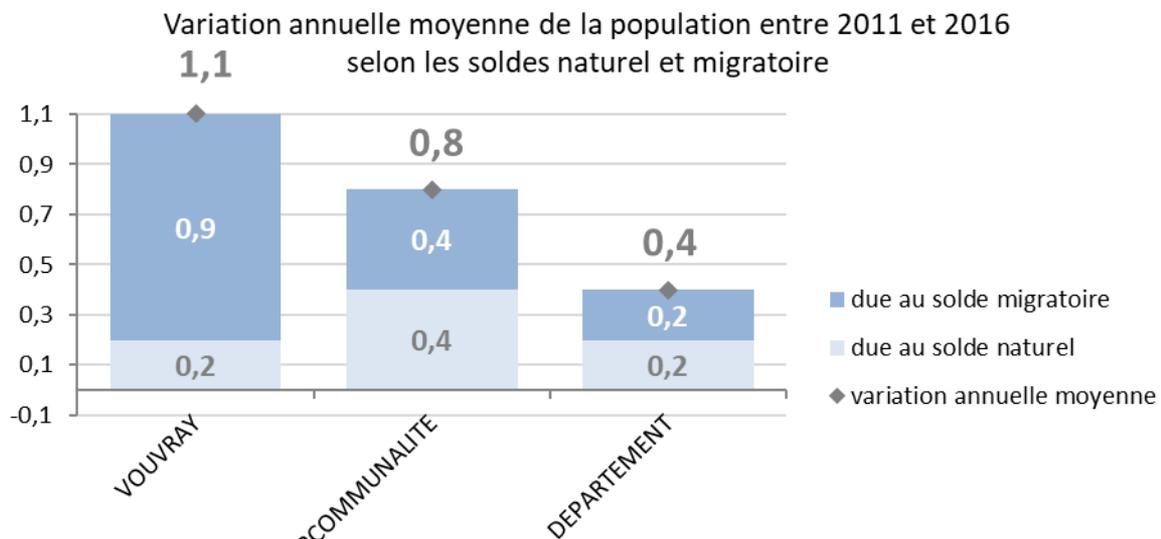


ENJEUX DU DIAGNOSTIC

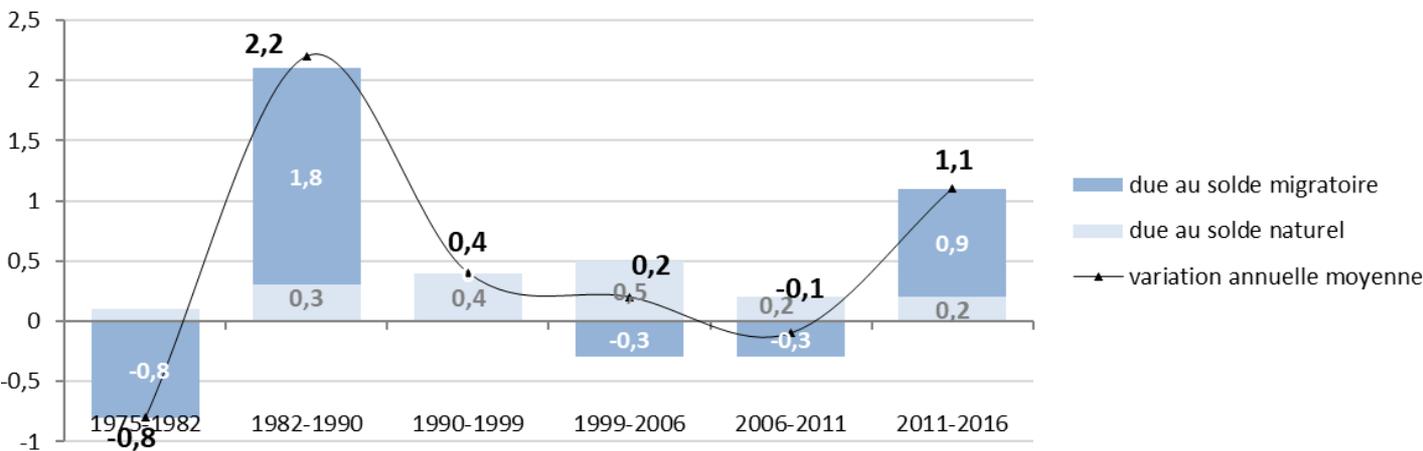
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une croissance démographique relancée depuis les années 2010, portée par une augmentation du solde migratoire et un solde naturel stable (*172 habitants supplémentaires entre 2011 et 2016*)

Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire

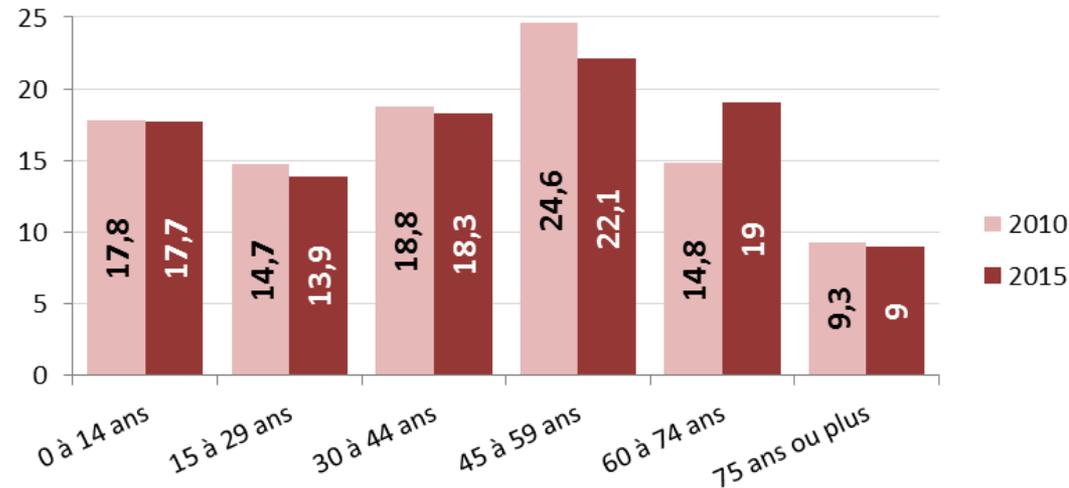


Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

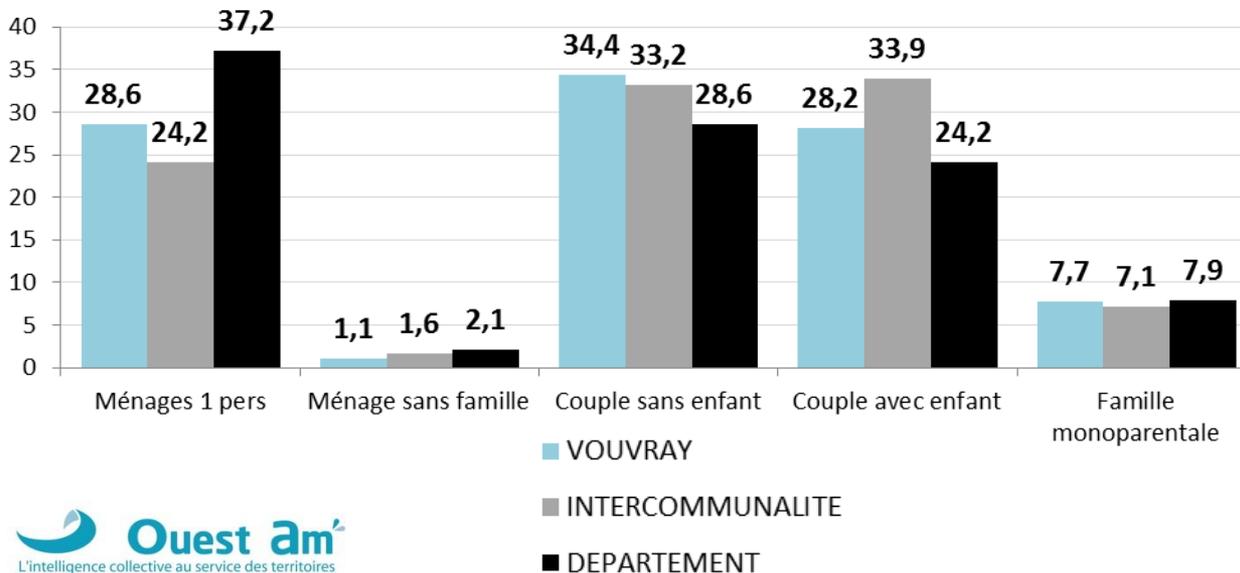
Evolution de la population par tranches d'âges entre 2009 et 2014



Une population légèrement vieillissante...

- 32% de la population a moins de 30 ans et 28% a plus de 60 ans,
- Indice de jeunesse inférieur à 1 (0,8),
- Augmentation des 60-74 ans (+4,2%).

Composition des ménages en 2015



...Et des petits ménages

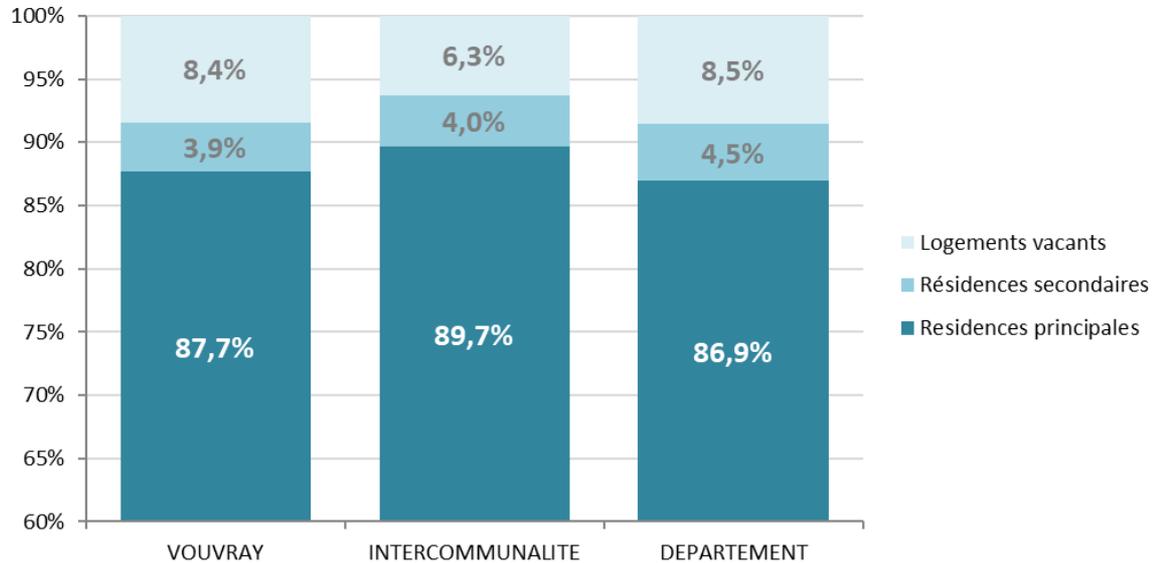
- 2,3 personnes/ménage en moyenne en 2016 (3,1 dans les années 1970),
- Plus de 34% des ménages sont des couples sans enfant.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

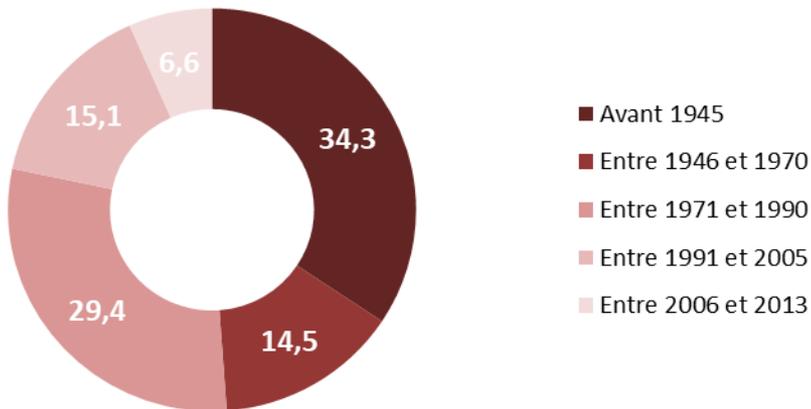
Un parc de logements relativement diversifié...

- 88% de résidences principales,
- 69% des logements sont occupés par des propriétaires et 29% par des locataires.

Répartition des parcs de logements en 2016



Age des résidences principales



...Et ancien

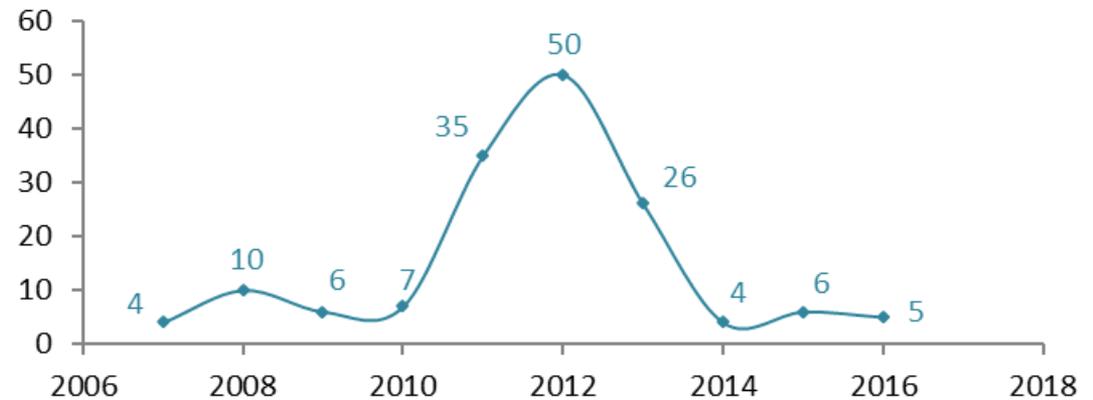
- 50% des résidences principales ont été construites avant 1970.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

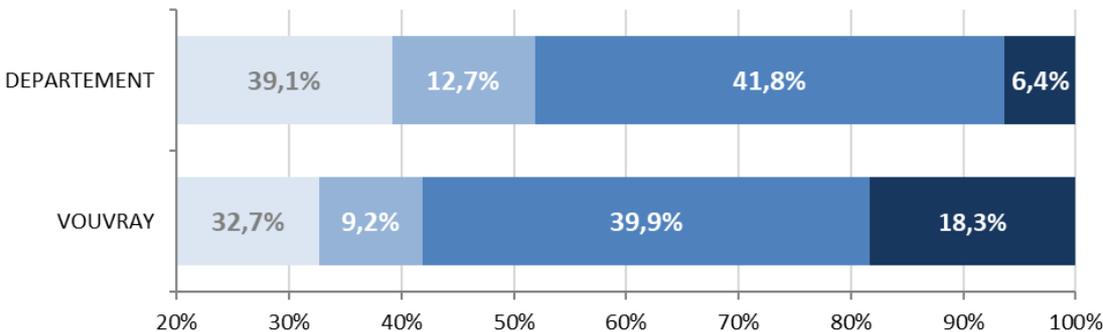
Un rythme de construction ralentit...

- 15 logements / an en moyenne (2007-2016),
- Des années plus productives : 2011, 2012 et 2013,
- 15 logements commencés entre 2014 et 2016.

Nombre de logements commencés entre 2007 et 2016



Part des types de logements commencés entre 2007 et 2016



- Part des logements individuels purs
- Part des logements individuels groupés
- Part des logements collectifs
- Part des logements en résidence

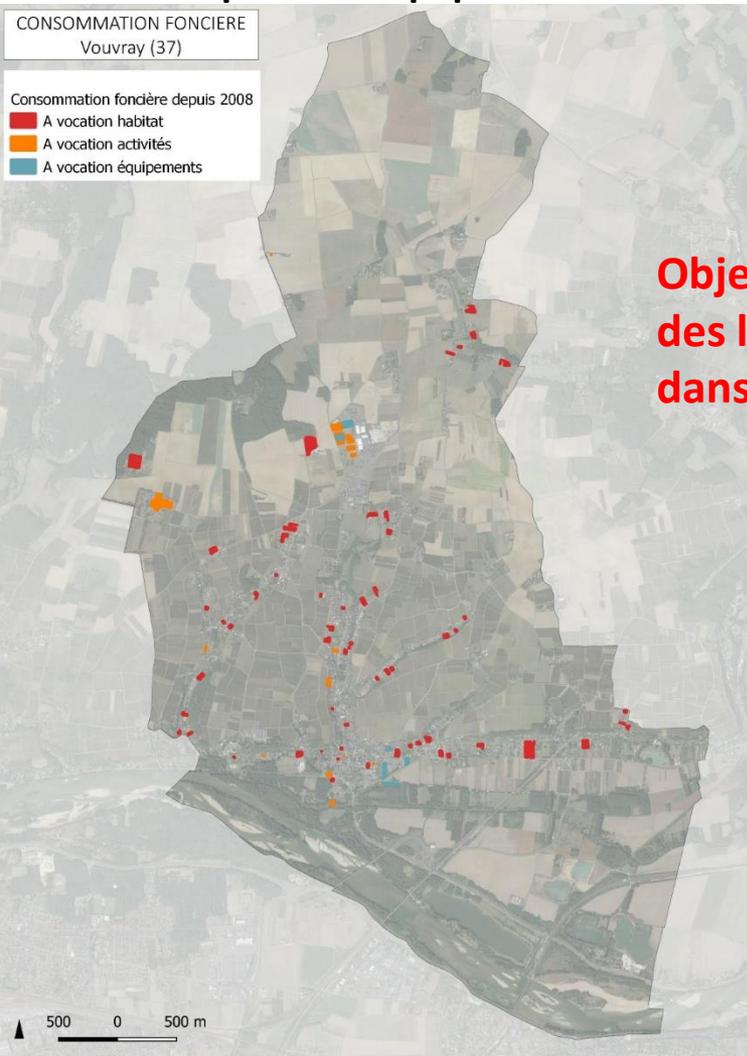
Une production diversifiée...

- 42% des logements réalisés sont de type individuel,
- 58% de logements collectifs (2012-2013) et de type résidence (2011)

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une consommation d'espace...

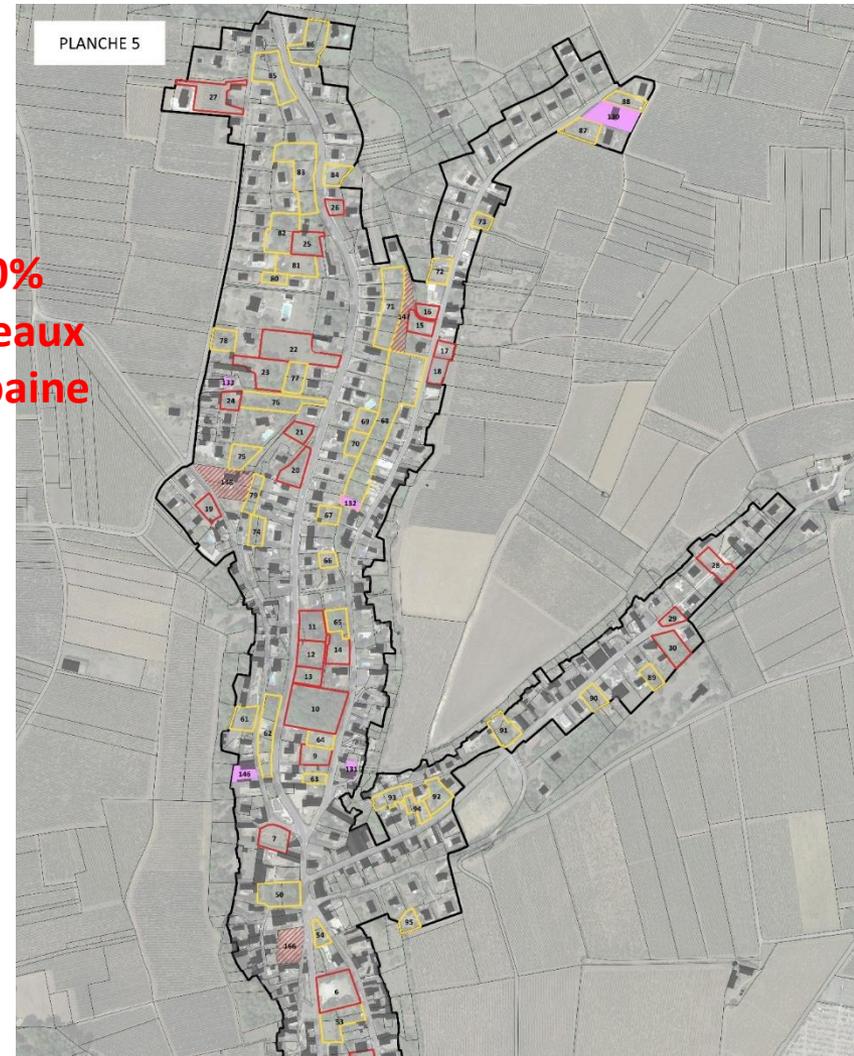
- 12 hectares depuis 2008,
- Dont 65% à vocation habitat, 24% pour l'activité et 11% pour les équipements.



**Objectif du SCOT : 40%
des logements nouveaux
dans l'enveloppe urbaine**

Un inventaire des gisements fonciers...

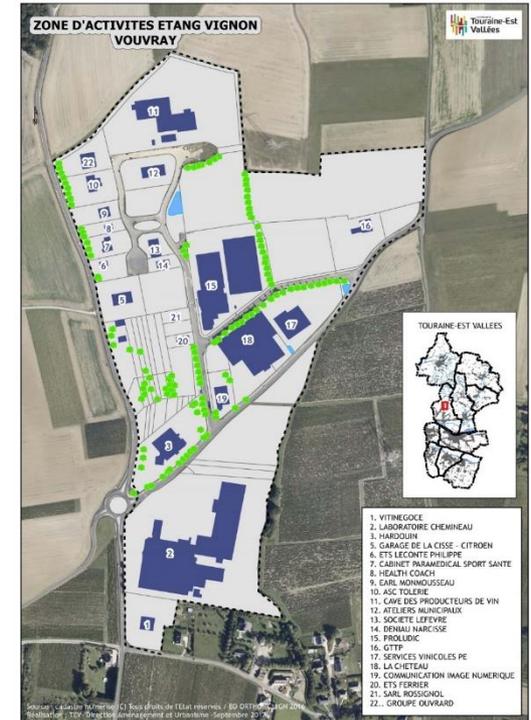
- Réalisé en fonction du niveau de faisabilité,
- En cours de réalisation.



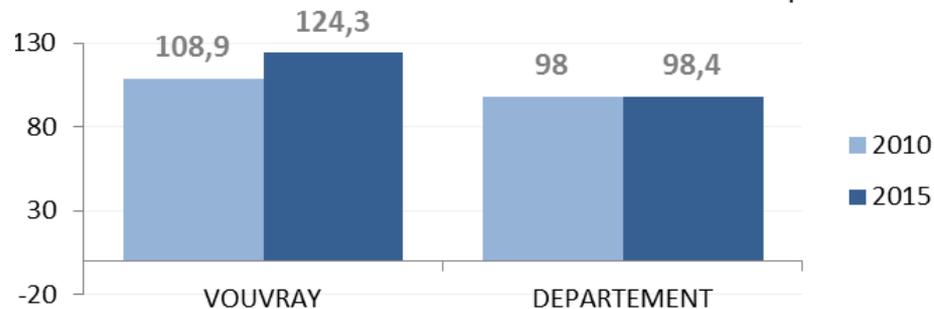
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une économie dynamique et structurante...

- ICE en élevé et en hausse,
- Plus de 400 établissements en 2016,
- Présence de la ZA de l'étang Vignon,
- Secteur industriel fort (22 entreprises représentant 1/3 des emplois communaux),
- Plusieurs établissements d'importance : Chemineau, Proludic...
- Une activité agricole et viticole structurante (une cinquantaine d'exploitations),
- Une offre commerciale dense et diversifiée.



Evolution de l'Indicateur de concentration d'emploi



Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins...

- 71% des actifs de Vouvray travaillent en dehors de la commune,
- Proximité de l'agglomération tourangelle,
- Réseau routier et ferroviaire.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une offre en équipements très satisfaisante...

- Plus d'une trentaine d'équipements,
- Offre diversifiée (enseignement, équipements sportif, de santé...)
- Regroupement des équipements au sein du centre-ville.



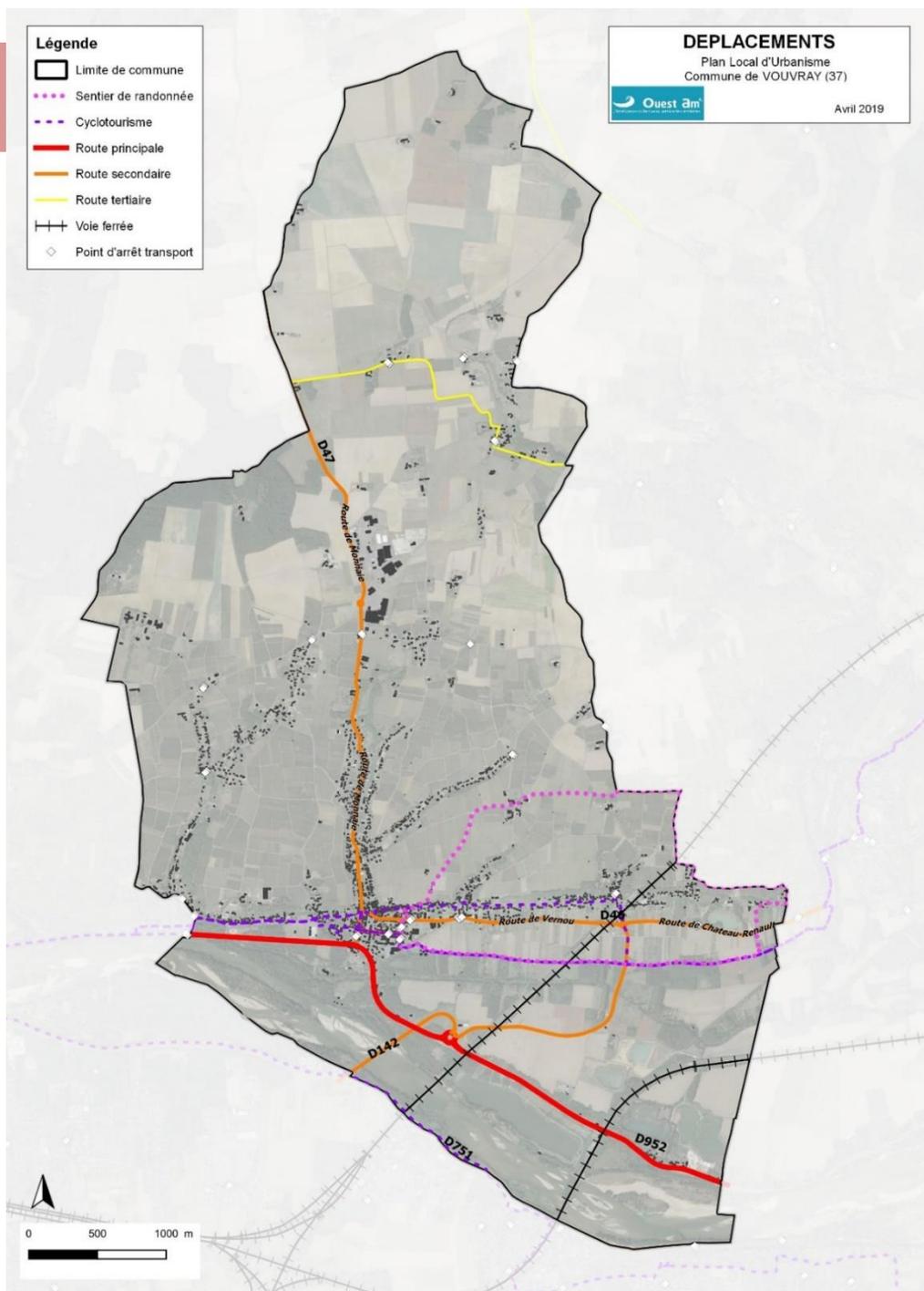
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une utilisation importante de la voiture...

- Un réseau routier particulièrement dense,
- Un axe structurant : RD952 Tours-Blois,
- 83% des déplacements domicile-travail réalisés en voiture.

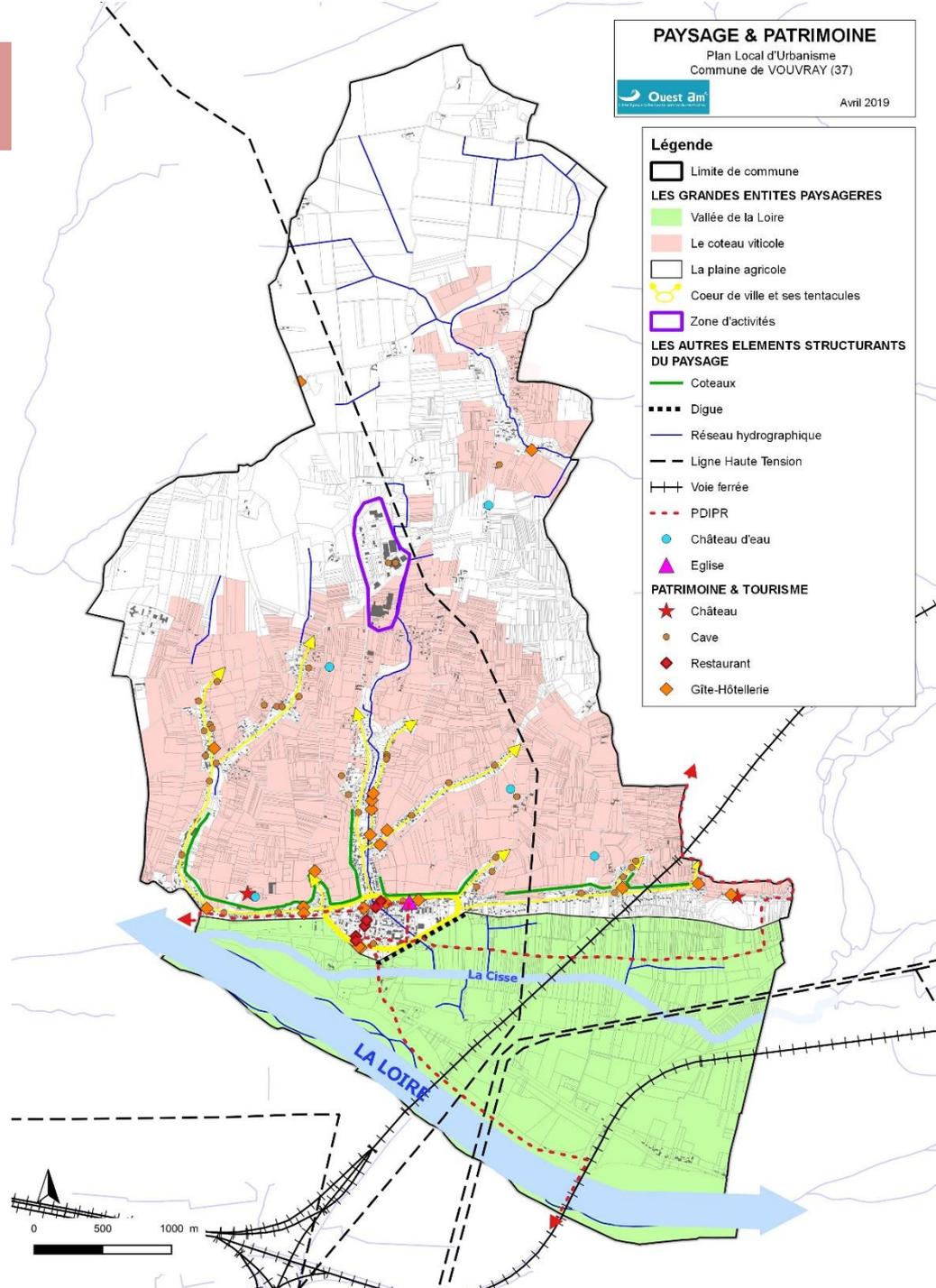
Mais de nombreuses alternatives...

- Le centre-ville se situe à environ 10 km des gares de Tours et Saint-Pierre des Corps et à 5 km de celle de Montlouis sur Loire,
- Un très bon réseau de cheminement doux,
- 4% des déplacements pendulaire réalisés en transport en commun et 5% en mode doux.



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La vallée de la Loire,
La vallée de la Cisse,
La digue,
Les coteaux,
L'espace agricole,
Les caves et les vignes,
Les Monuments protégés au titre des
Monuments Historiques,
Les édifices patrimoniaux (château,
église...),
Les châteaux d'eau,
Le « petit patrimoine » (murs, puits...)
principalement présents au sein de
l'espace rural,
Les voies ferrées...



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une activité touristique principalement liée au patrimoine local et à l'oenotourisme...

- Les nombreux châteaux et jardins,
- Le patrimoine bâti remarquable,
- Le patrimoine naturel d'exception,
- Les caves et les domaines viticoles,
- Le plan d'eau Les Grèves des Tuileries,
- L'office du tourisme,
- Le musée de la vigne et du vin...

Une offre d'hébergements diversifiée et qualitative :

- Camping Le Bec de Cisse,
- Gîtes et chambres d'hôte (troglodyte),
- Les locations meublées...

Réseau de chemins pédestres (Raconte-moi Vouvray...).



Château de Moncontour



Eglise



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La commune présente un relief entre 50m en bord de Loire au sud et d'environ 120m au nord.

Les composantes de la TVB :

- Le réseau hydrographique principalement composé de la vallée de la Loire et de la Cisse (Natura 2000 et ZNIEFF),
- Les espaces de boisements,
- Le bocage,
- Les espaces en eau,

Les éléments de fragmentation :

- Axe de communication,
- Ligne SNCF,
- Tissu urbain.

Réservoir de biodiversité : Vallée de la Loire,

Corridor écologique : Vallée de la Cisse,

Fragmentation : ligne TGV et RD952, tâche urbaine

TRAME VERTE ET BLEUE

Plan Local d'Urbanisme
Commune de VOUVRAY (37)

Ouest 3m

Avril 2019

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

NATURA 2000

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Cours d'eau

Milieux ordinaires structurants

Espace boisé

Vallée de la Loire

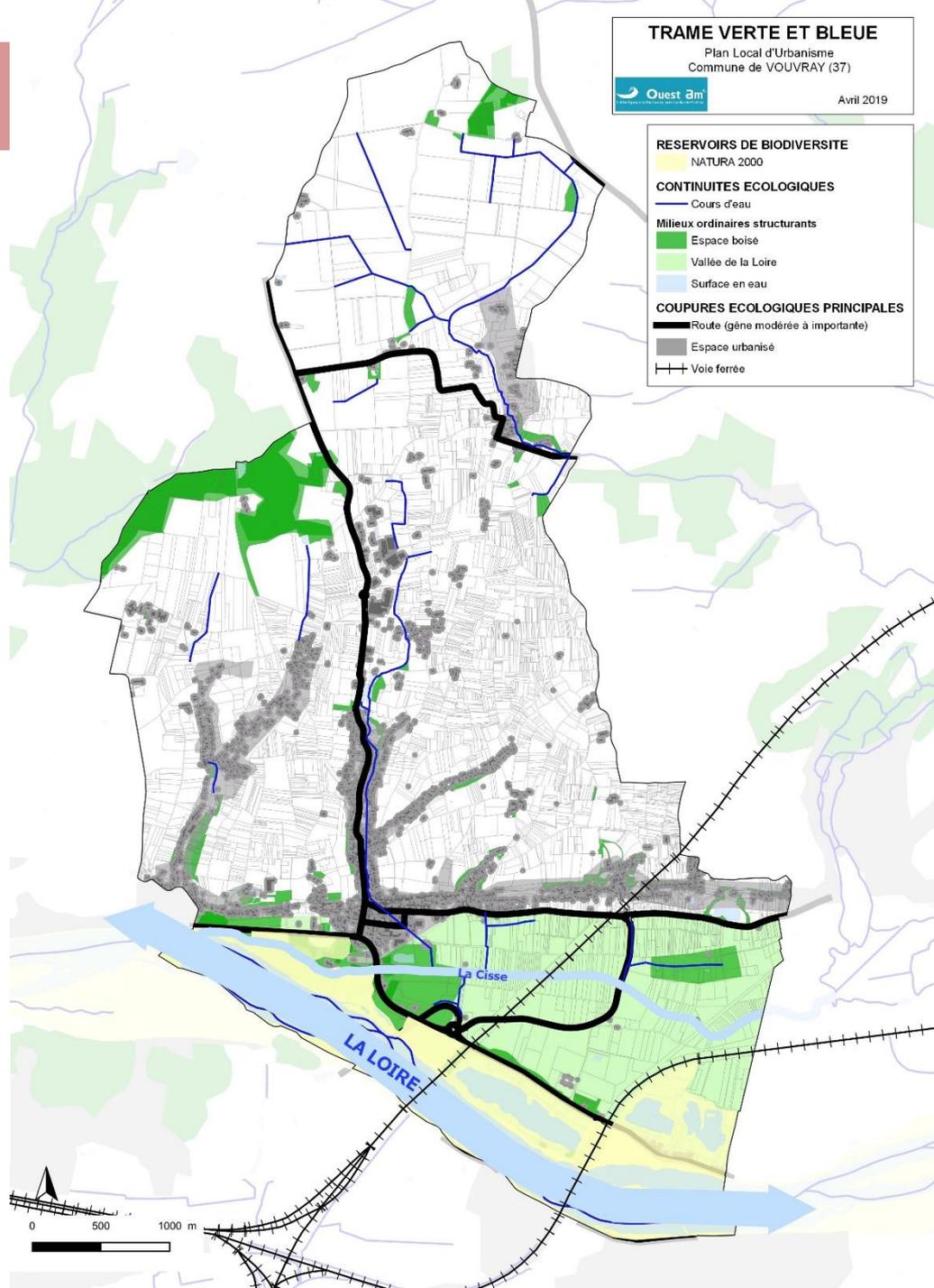
Surface en eau

COUPURES ECOLOGIQUES PRINCIPALES

Route (gène modérée à importante)

Espace urbanisé

Voie ferrée



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

PPRI de la Loire Val de Cisse en cours de révision (risque rupture de digue, inondation et coulée de boue)

15 sites industriels répertoriés dont 3 dont l'activité est terminée. Leur nature est vecteur potentiel de pollution des sols.

9 ICPE dont 5 soumises à autorisation, la DREAL n'identifie aucun enjeu pour toutes les ICPE.

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Risque inondation	Fort	PPRI Loire Val de Cisse
	Retrait gonflement des argiles	Moyen	Susceptibilité faible à moyenne
	Mouvement de terrain	Fort	Vulnérabilité forte
	Séisme	Faible	Zone 2 – aléa faible
	Incendie de forêt	Faible	Un seul boisement de sensibilité faible
	Tempête	Faible	Ensemble du département
Risque technologique	TMD	Fort	RD952 et PPI gare de Saint Pierre des Corps
	Industriel	Faible	1 établissement classé

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

- > PARTIR DES ENJEUX POUR PENSER LE PROJET
- > PRENDRE EN COMPTE LE CADRAGE SUPRA-COMMUNAL (SCOT et PLH)

AXES DU PADD

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Axe II : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

Axe III : Veiller à la préservation de l'espace rural

AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

Rythme de croissance envisagé : **1%/an** (poursuite du rythme 2011-2016)

Accueillir environ **350 habitants** supplémentaires sur les 10 prochaines années pour tendre vers 3 700 habitants à échéance du PLU.

Réaliser environ **230 logements** (logements neufs et changements de destination)

AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

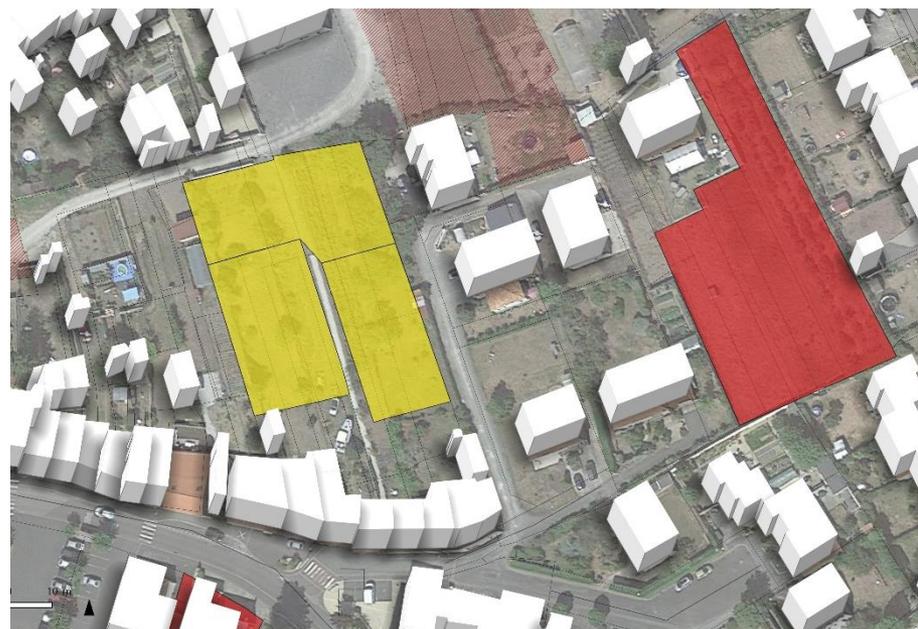
- Assurer le développement communal en composant avec les contraintes du territoire

Le SCOT impose la réalisation d'au moins **40%** des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Au regard des contraintes du territoire (risque inondation, parcelles AOC...), les extensions urbaines liées à l'habitat représenteront un maximum de **3 hectares**.

Niveau de faisabilité du gisement

- Simple
- Moyen
- Complexe
- Non exploitable (construit, espace public...)



AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

Favoriser le développement d'une offre en **logements plus abordables** (attirer de jeunes ménages, des familles),

Accroître l'offre de petits logements (appartements),

Diversifier les formes urbaines sur le territoire en respectant une densité moyenne de 15 logements par hectare (variation des niveaux de densité),

Développer une offre de logements pour les **séniors** (taille, localisation).

AXES DU PADD

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Axe II : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

Axe III : Veiller à la préservation de l'espace rural

AXE 2 : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

- **Maintenir et renforcer le tissu commercial**

Permettre de favoriser les achats de proximité et conforter les services et commerce existants en développant les secteurs d'habitats au sein du centre-ville.

Préserver les commerces existants et favoriser le développement d'une nouvelle offre commerciale plus diversifiée et continue.



AXE 2 : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

- **Permettre le développement économique sur les 10 prochaines années**

Disposer d'un espace pour **l'accueil d'entreprise à vocation artisanale**,
Localisation de cet espace en continuité **de la zone actuelle de l'Etang Vignon**, le long de la RD47 (visibilité et accessibilité)

Pérenniser le tissu artisanal en campagne de manière encadrée.

- **Garantir une utilisation optimale des équipements**

Améliorer l'offre sportive (réalisation d'un city-stade, extension du gymnase, création d'un équipement sportif lié au collège...).

Réfléchir, dans le cadre d'une démarche de mutualisation avec les communes voisines, à la réalisation d'un équipement pour l'organisation d'évènements (salle des fêtes, de spectacle)

Améliorer l'accessibilité des équipements (voies partagées, boucle piétonne autour du bourg...).

AXE 2 : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

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

Affirmer le rôle de la viticulture dans l'économie touristique locale : développement de parcours piétons dans les vignes et leur promotion (affiches, panneaux...),

Renforcer les circuits touristiques : nouveau sentier patrimonial (partie ouest du territoire) et poursuivre l'aménagement des pistes cyclables en bords de Loire,

Encourager le **développement de l'offre d'hébergements** (diversification viticole et agricole notamment)

Pérenniser le camping du Bec de Cisse (surface d'accueil).

AXES DU PADD

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Axe II : Pérenniser les structures participant du dynamisme local

Axe III : Veiller à la préservation de l'espace rural

AXE 3 : Veiller à la préservation de l'espace rural

- **Pérenniser les activités agricoles**

Maintenir les **secteurs spécifiques** à vocation agricole,
Limiter la consommation de l'espace rural (aucune nouvelle construction autorisée, à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes de manière encadrée),
Permettre le **changement de destination** (critères)

- **Protéger le cadre environnementale et paysager d'exception**

Protéger le réseau bocager,
Les espaces boisés,
Les zones humides, les cours d'eau...

Préserver le patrimoine bâti remarquable et traditionnel, notamment dans le centre historique afin de conserver le caractère patrimonial des lieux

CARTE DE SYNTHÈSE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 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

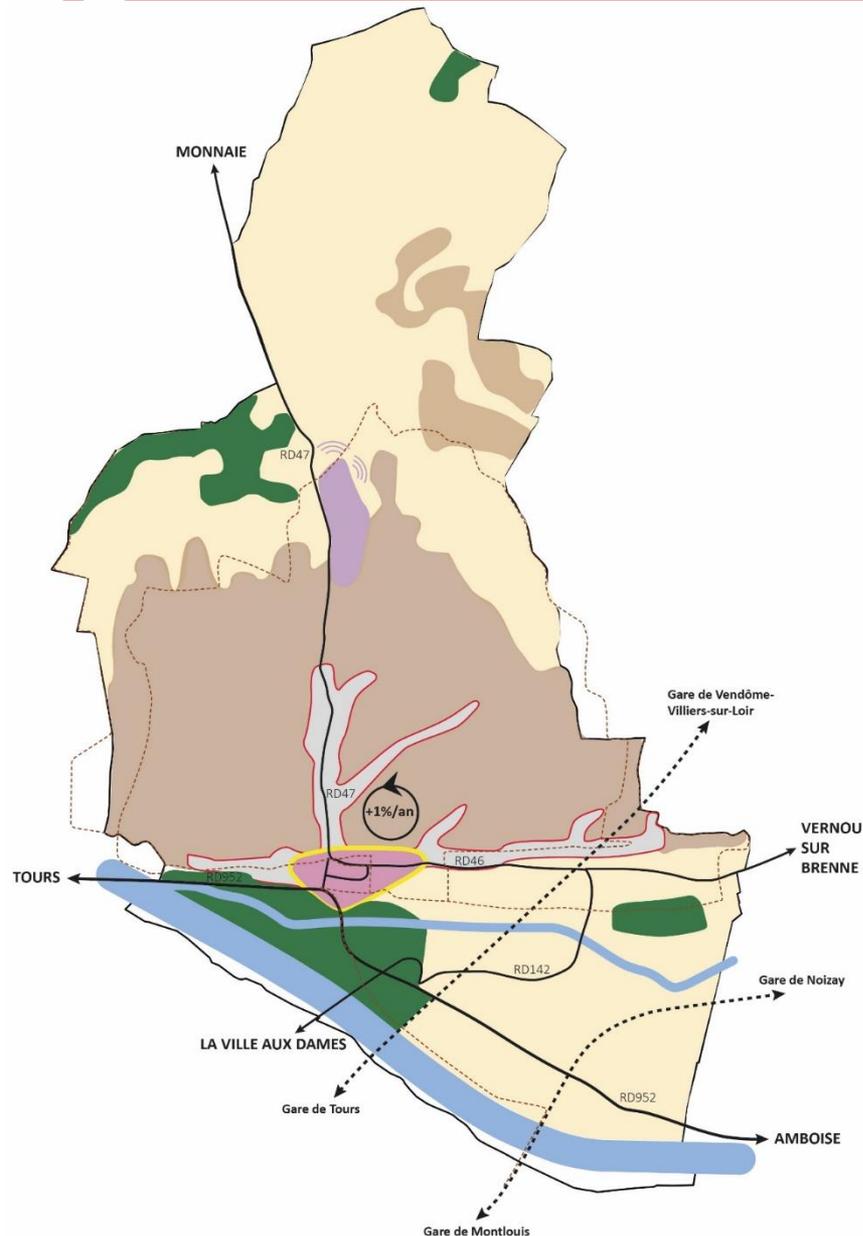
■ Protéger les espaces viticoles et agricoles (encadrement de la constructibilité des non exploitants dans l'espace rural)

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



PLACE AUX ÉCHANGES