

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courcelles-de-Touraine



Réunion publique

Présenté par Alexis ROBIN

22 novembre 2023

Plan de la présentation

- 1. Qu'est ce qu'un PLU ?**
- 2. Le contexte environnemental**
- 3. Le PADD**
- 4. La suite de la procédure**
- 5. La concertation**

1. Qu'est-ce qu'un PLU?

Qu'est ce que le PLU

Un document qui préserve la qualité de vie

Un Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) : qu'est-ce que c'est ?

- Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
- Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- 3 grands objectifs : planifier, encadrer et protéger

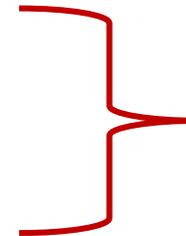
Qu'est ce que le PLU

Un document composé de plusieurs pièces



Un PLU est composé de plusieurs pièces :

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement (graphique et écrit)



Pièces opposables
aux autorisations
d'urbanisme

Le PADD fixe les grands orientations et objectifs d'aménagement pour la commune. C'est l'objet de la présentation d'aujourd'hui.

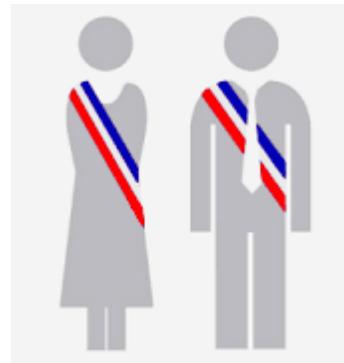
Les jeux d'acteurs / La gouvernance



Bureaux d'études

**Conseillent,
proposent, animent,
rédigent le dossier**

**Impulsent, portent
un projet, décident**



Elus

Participent au projet



Acteurs économiques

Habitants



Participent au projet

Personnes Publiques Associées



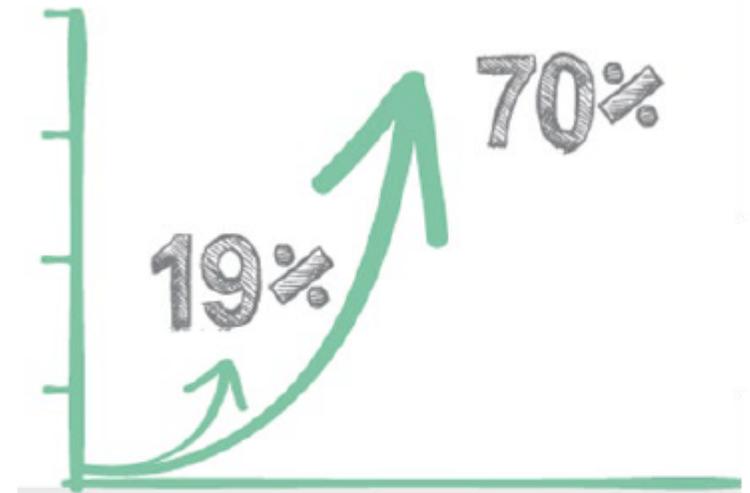
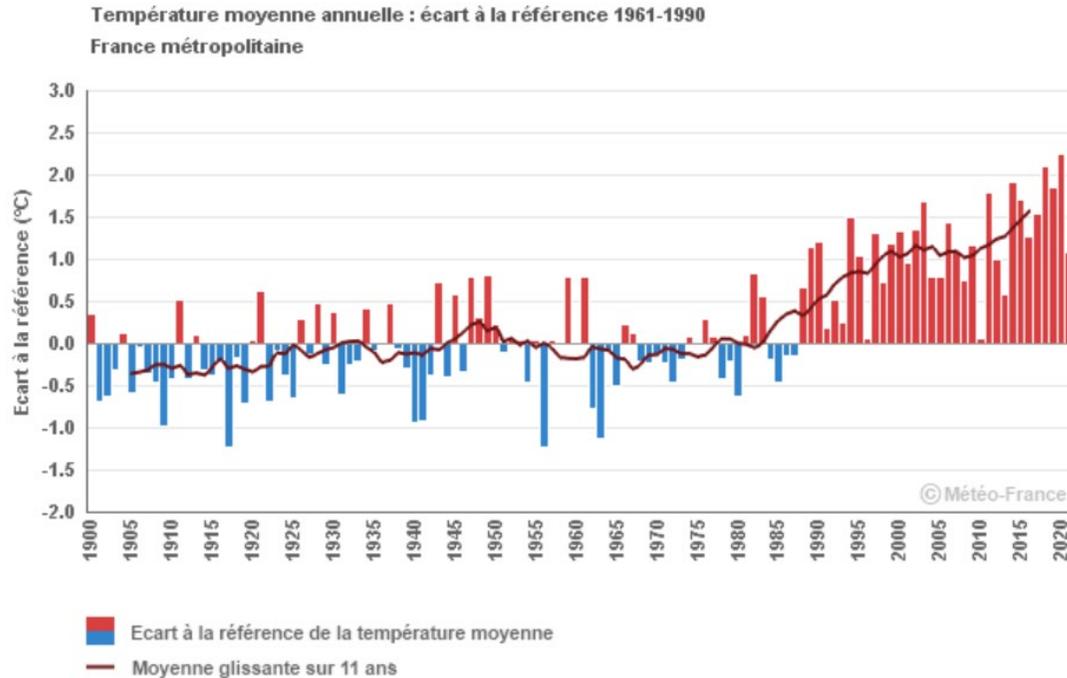
**Portent et vérifient la
cohérence des politiques
supra-communales**

2. Le contexte environnemental

Faire face au réchauffement climat et à la perte de biodiversité

Des statistiques alarmantes

Evolution des température en France métropolitaine



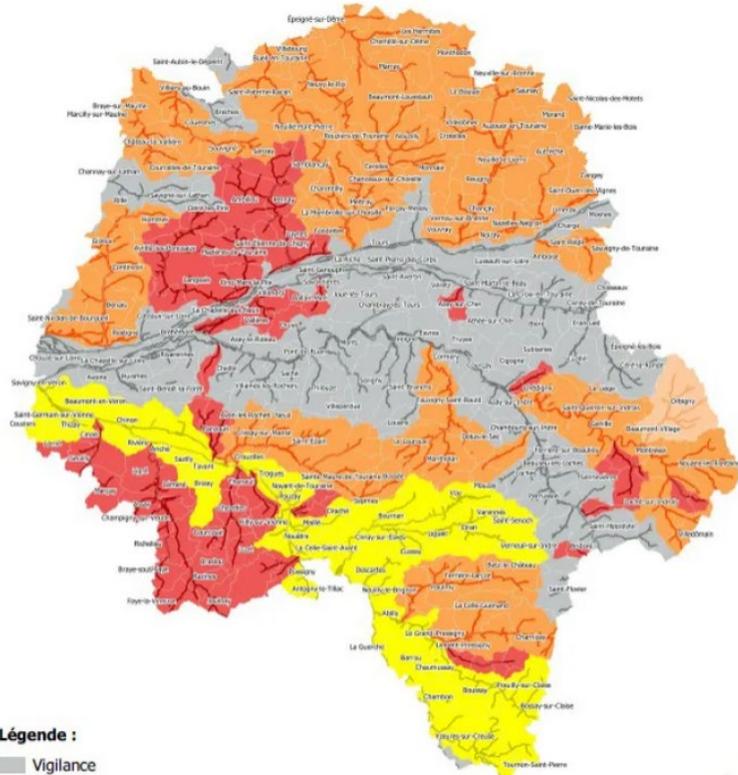
En France, en 10 ans, la consommation des espaces a été équivalente à un département, en moyenne **160 hectares d'espaces agricoles ou naturels disparaissent par jour.**

L'artificialisation a augmenté de 70% depuis 1981, celle de la population... de 19%

Faire face au réchauffement climatique et à la perte de biodiversité

Qui trouvent désormais échos dans notre quotidien

carte des classements des cours d'eau
d'Indre-et-Loire le 4 août 2023



Légende :

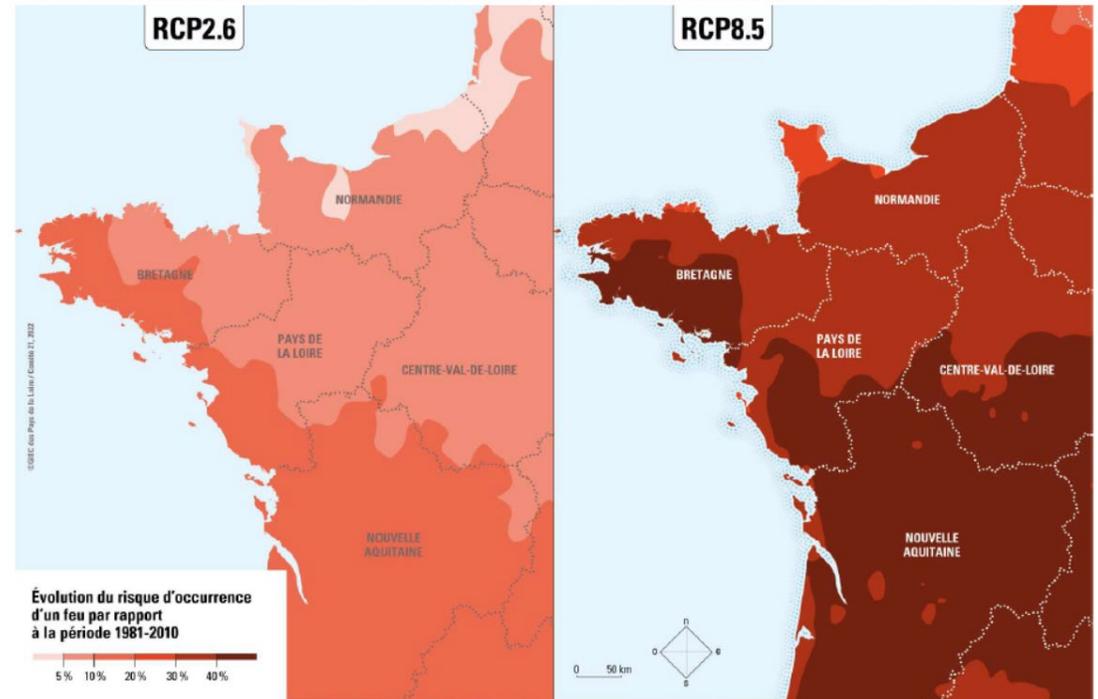
- Vigilance
- Alerte
- Alerte renforcée par anticipation
- Alerte renforcée
- Crise

Copyright INDRERO
 Sources : DDT, Indre-et-Loire
 Copyright : DDT Indre-et-Loire

Extrait du rapport du GIEC Pays de la Loire (à droite
scénario optimiste, à gauche scénario pessimiste)

FIG. 17 • ÉVOLUTION DES RISQUES DE FEUX D'ICI À LA FIN DU XXI^E SIÈCLE

Sources : Joint research Centre of the European Commission (JRC), Projections of the Weather Index (PESETA 10), RCP (2019).



Évolution du risque d'occurrence
d'un feu par rapport
à la période 1981-2010

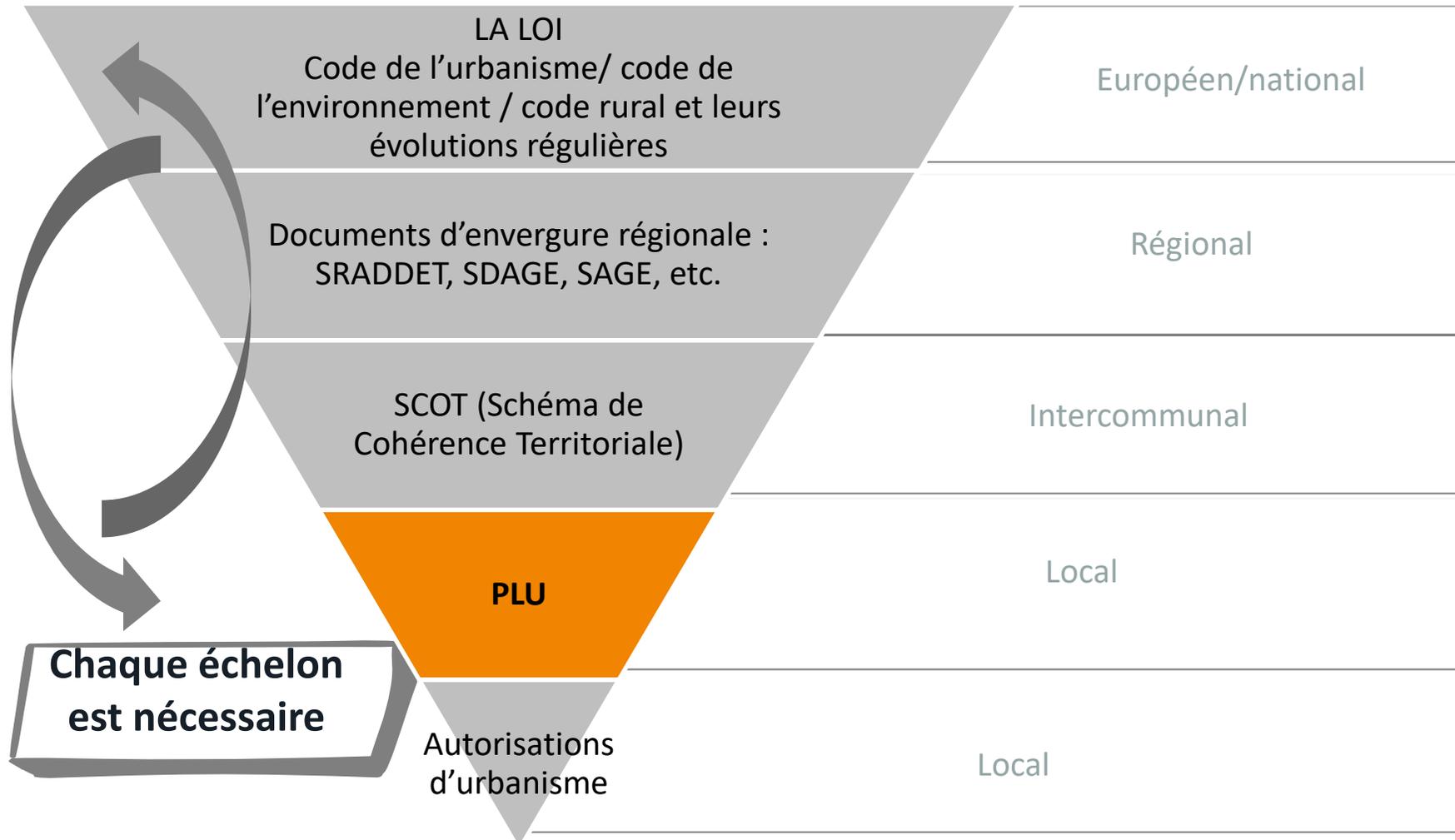


La loi Climat et Résilience

- Pour répondre à ces deux enjeux, en août 2021, la loi Climat et Résilience est venue fixer de nouveaux objectifs de respect de l'environnement pour conserver l'habitabilité du territoire français.
- Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, la loi a mis en place une série de mesures et d'outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. La loi impose dans un premier temps de diviser par deux entre 2021 et 2031 le rythme de consommation foncière observée entre 2011 et 2021.
- La loi fixe également des objectifs de préservation des espaces naturels, des haies, des zones humides, des cours d'eau...
- Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau...)



L'imbrication du PLU et des documents cadres



Présentation du SCOT

Un SCOT intégrateur en vigueur

Un SCOT en vigueur : **SCOT du Nord-Ouest de la Touraine**, approuvé en 2021 et qui fixe des objectifs propre à chaque territoire.

Exemple d'objectifs inscrits dans le SCOT applicables à Courcelles-de-Touraine:

- une densité minimale de 15 logements/ha dans les nouveaux projets d'aménagement
- A minima 20 à 25% des nouveaux logements en renouvellement urbain
- protéger les composantes de la biodiversité au sein des espaces urbanisés
- 60 ha en extension pour de l'habitat pour le Plateau lacustre et forestier.
- 25 % à 30% de logements en renouvellement urbain minimum.
- Optimiser en priorité le potentiel foncier en centre-bourg.



3. Le PADD

***Axe 1 : INSCRIRE LE
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL
DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE***

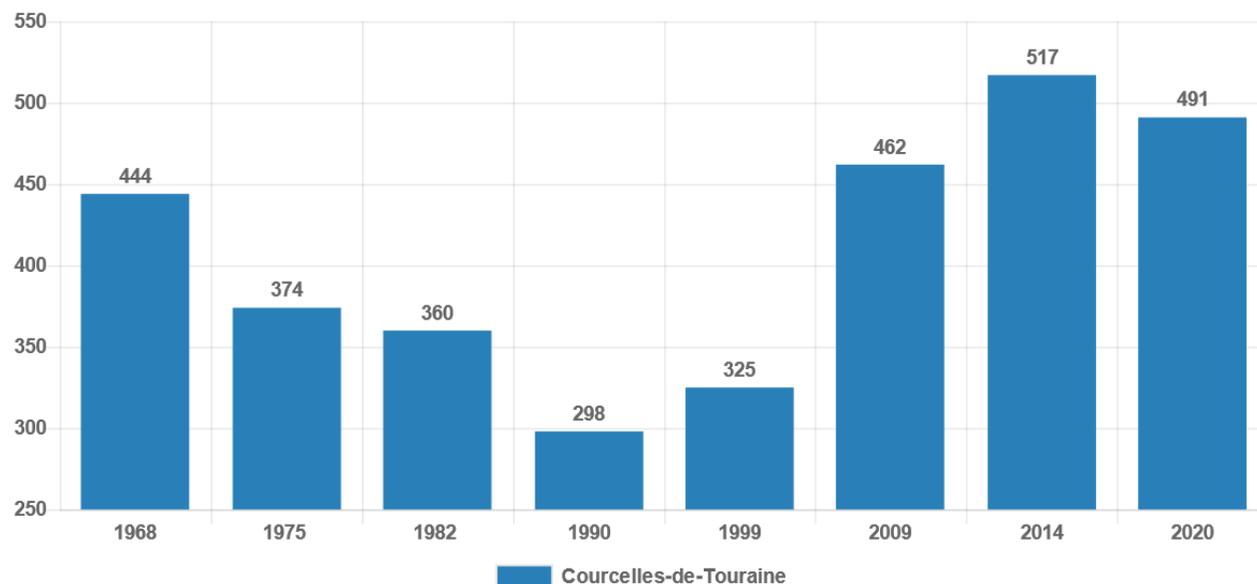
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

○ Projeter une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les dynamiques observées

Scénario retenu – Taux de croissance de 0,7%/an soit environ 545 habitants à l’horizon 2035 – scénario retenu

> le besoin en logements est de 2,6 logements/an soit sur la période 2023-2035 un besoin d’environ 23 logements.

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Courcelles-de-Touraine

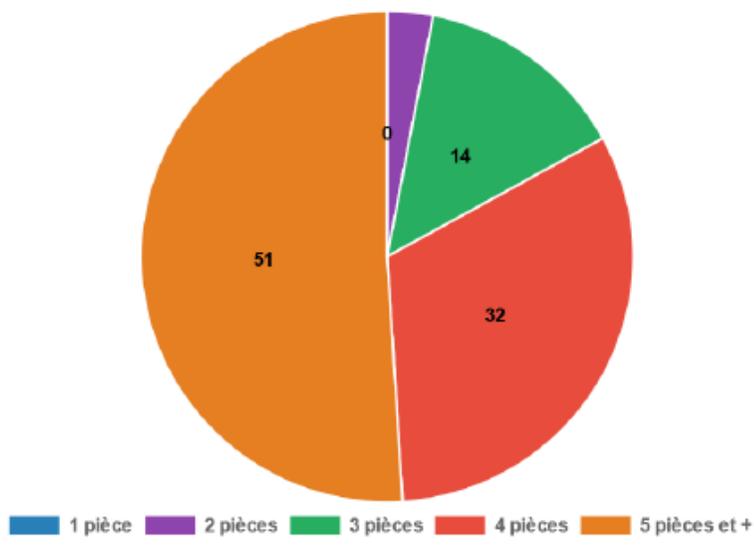


Sources: INSEE – Recensements de la population

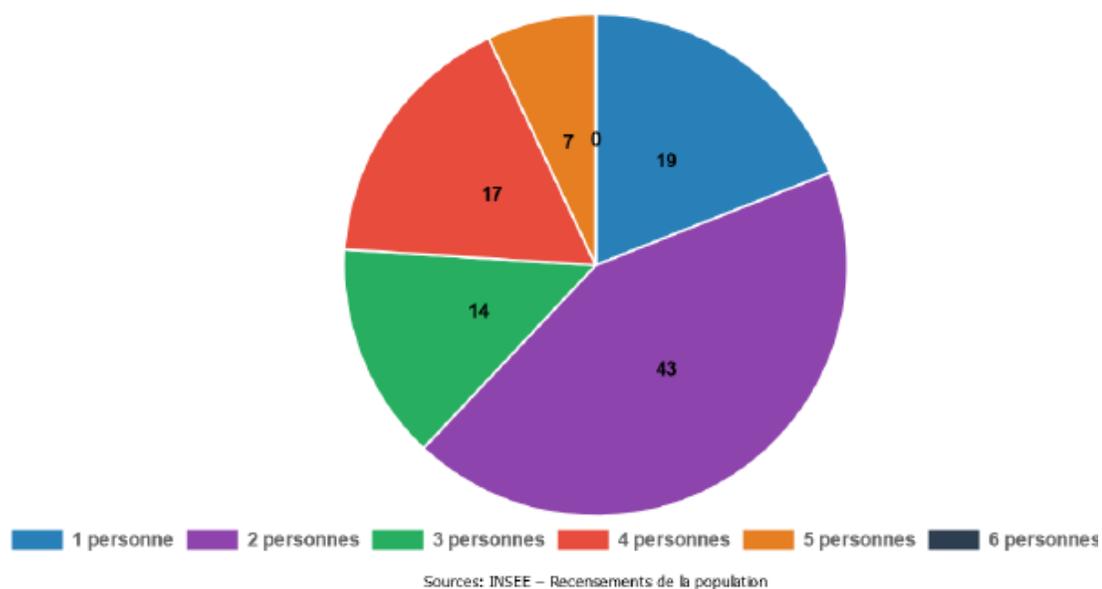
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

○ Diversifier l'offre en logements et l'offre en terrains à bâtir afin de répondre aux différents besoins dans un souci de mixité sociale et générationnelle

Nombre de pièces des logements sur la commune en 2018 - Courcelles-de-T



Taille des ménages sur la commune en 2018 - Courcelles-de-Touraine



INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

🕒 **Concentrer le développement urbain de la commune au sein du bourg**

- ✓ Prioriser les nouvelles constructions par la densification des dents creuses du bourg
- ✓ Limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à **1,5 ha sur la période 2021-2031**
- ✓ Privilégier un développement urbain sous forme organisée, à proximité immédiate du centre-bourg, point névralgique de la vie rurale
- ✓ Saisir les opportunités de réhabilitation de bâtiments existants et la réoccupation du logements vacants

🕒 **Soutenir le développement des mobilités locales et douces dans une logique de rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle**

- ✓ Anticiper la mise en œuvre de différentes solutions de mobilité au sein des futures opérations d'aménagement
- ✓ Envisager la mise en œuvre de solutions de mobilité partagée pour les déplacements vers l'extérieur du territoire, notamment pour les actifs et les seniors

INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

- **Concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques contemporains**
 - ✓ Favoriser l'usage de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux bio-sourcés, locaux, bas-carbone...) pour les nouvelles constructions
 - ✓ Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues...)
 - ✓ Permettre le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les nouvelles constructions
 - ✓ Prévoir la végétalisation des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement (bandes enherbées, plantation d'arbres et d'arbuste, parkings végétalisés, limitation des enrobés...)

En 2016



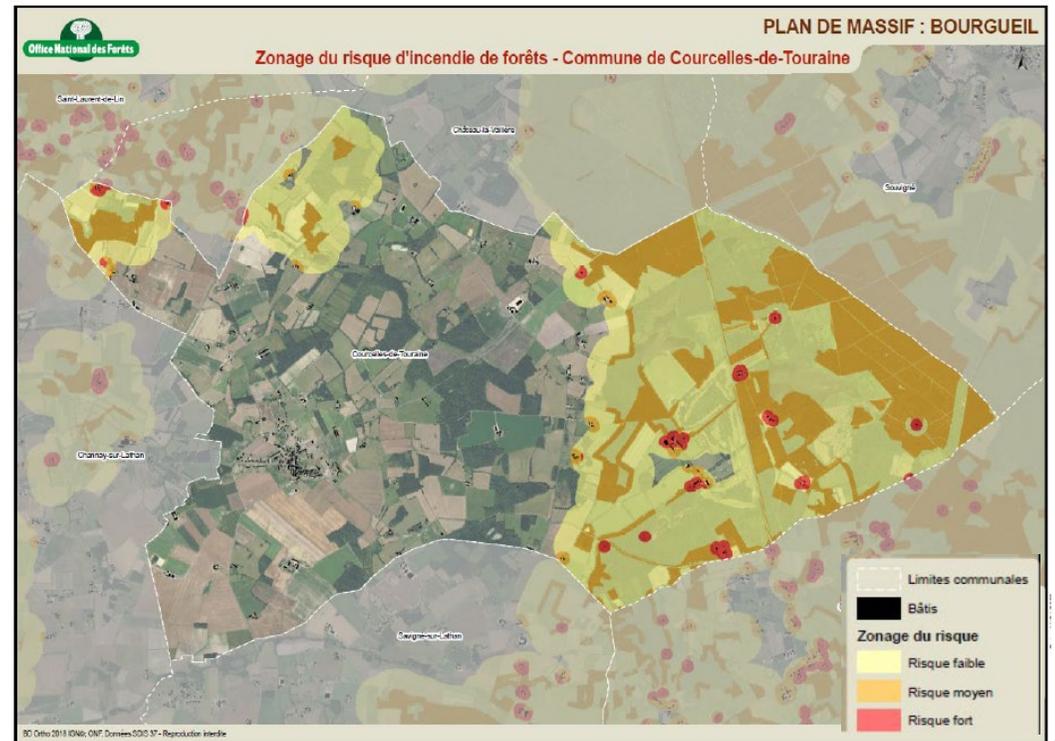
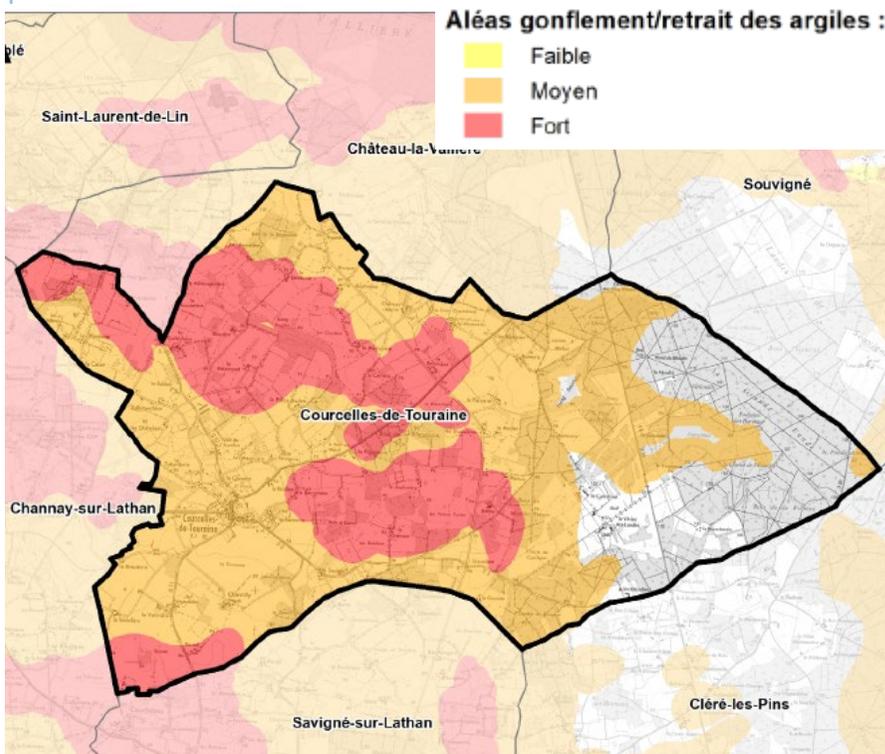
En 2022



INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DANS UNE LOGIQUE DE RESILIENCE

○ l'aménagement en fonction des risques naturels présents sur le territoire

- ✓ Tenir compte du risque d'incendie généré par la présence du massif forestier d'Ambillou en limitant strictement les nouvelles constructions à ces abords et en son sein
- ✓ Tenir compte des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en attirant l'attention des futurs constructeurs sur l'existence de cet aléa



Le PADD

***AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE
VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE
ET DE L'ATTRACTIVITE DU
TERRITOIRE***

PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

○ Conserver l'identité bâtie du bourg de Courcelles-de-Touraine

- ✓ Veiller, dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux quartiers, à une qualification des espaces publics et voiries de desserte en respectant le caractère rural de la commune (noues, voies mixtes, maintien de poumons verts, choix de matériaux à connotation rurale)
- ✓ Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et/ou de teintes respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien
- ✓ Veiller à l'intégration paysagère des futurs quartiers d'habitation grâce à la réalisation de traitements paysagers valorisants à la lisière de l'espace agricole



L'habitat ancien est de volumétrie R+C à R+2+C. Il est groupé et aligné sur la rue. Les façades sont en moellons calcaires et en tuffeau. La toiture est en ardoise.

PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Protéger les marqueurs de l'identité patrimoniale locale

- ✓ Protéger les formations végétales participant à la qualité des paysages
- ✓ Préserver les édifices remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire de la commune
- ✓ Favoriser la valorisation et encourager la réhabilitation du patrimoine bâti des écarts dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et en autorisant le changement de destination

Les changements de destination concernent la valorisation des bâtiments inventoriés pour :

- De l'hébergement touristique ;
- Le développement de l'artisanat ;
- La création ou l'extension de logements,

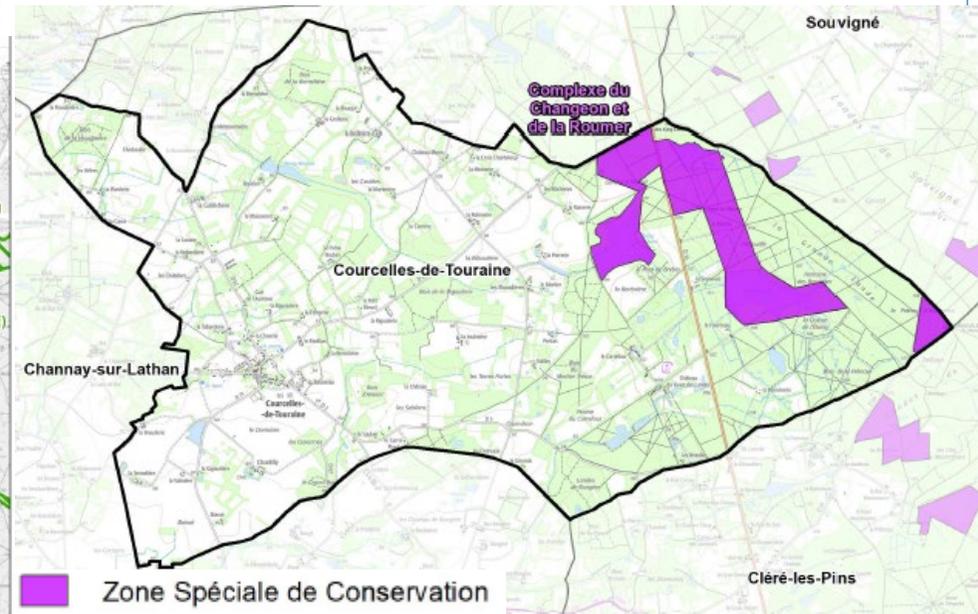
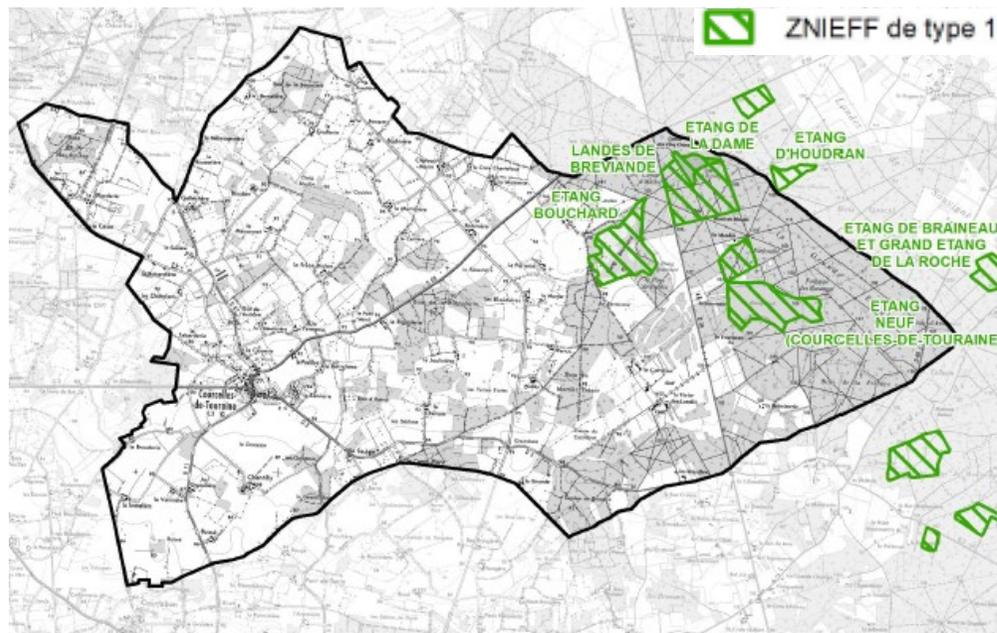


Illustration du changement de destination

PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Préserver les réservoirs de biodiversité des impacts liés à l'urbanisation

- ✓ Assurer la protection des milieux naturels sensibles reconnus du territoire (Zones Natura 2000, abords des cours d'eau, réservoirs de biodiversité issus du SCoT) en limitant strictement les possibilités de constructions sur ces secteurs
- ✓ Restaurer les continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité lors de projet d'aménagement si nécessaire



PRESERVER LE CADRE DE VIE LOCAL, CLEF DU BIEN-VIVRE ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

🕒 Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

- ✓ Intégrer et préserver les zones humides en milieu urbain ou envisager leur compensation
- ✓ Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques
- ✓ Favoriser la préservation des haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols, écologique et paysager
- ✓ Assurer la perméabilité de la faune et de la flore au sein des futures opérations d'aménagement
- ✓ Protéger les boisements sur le territoire communal en tenant compte de la diversité des enjeux économiques, touristiques et écologiques

🕒 Limiter les nuisances entre les zones résidentielles et les activités humaines

Tenir compte de l'existence de nuisances :

- en ne permettant pas de développement urbain aux abords des exploitations agricoles,
- en ne développant pas d'urbanisation aux abords de la RD34,
- en ne développant pas l'urbanisation aux abords de la station d'épuration du bourg,
- en n'autorisant en zone urbaine que les activités ne générant pas de nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les riverains

Le PADD

Axe 3 : MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL

MAINTENIR LES COMPOSANTES D'UNE ECONOMIE LOCALE ET DURABLE DANS UN MILIEU RURAL

- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole sur le territoire
 - Conforter les activités économiques artisanales dans et en dehors des espaces urbanisés
 - Permettre le développement de l'offre touristique sur le territoire
- ✓ S'appuyer sur la valorisation du patrimoine naturel pour encourager le développement du tourisme vert sur la commune
 - ✓ Reconnaître le caractère d'activité d'accueil touristique et de loisir du complexe du Domaine des 7 Tours au sein d'un cadre naturel et forestier
 - ✓ Permettre le développement de l'offre touristique en zone agricole et naturelle à travers l'usage du changement de destination



Le PADD

Axe 4 : CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITÉ

CONSOLIDER LA VIE DE PROXIMITE

○ Conforter un maillage en équipements de proximité répondant aux besoins de la population

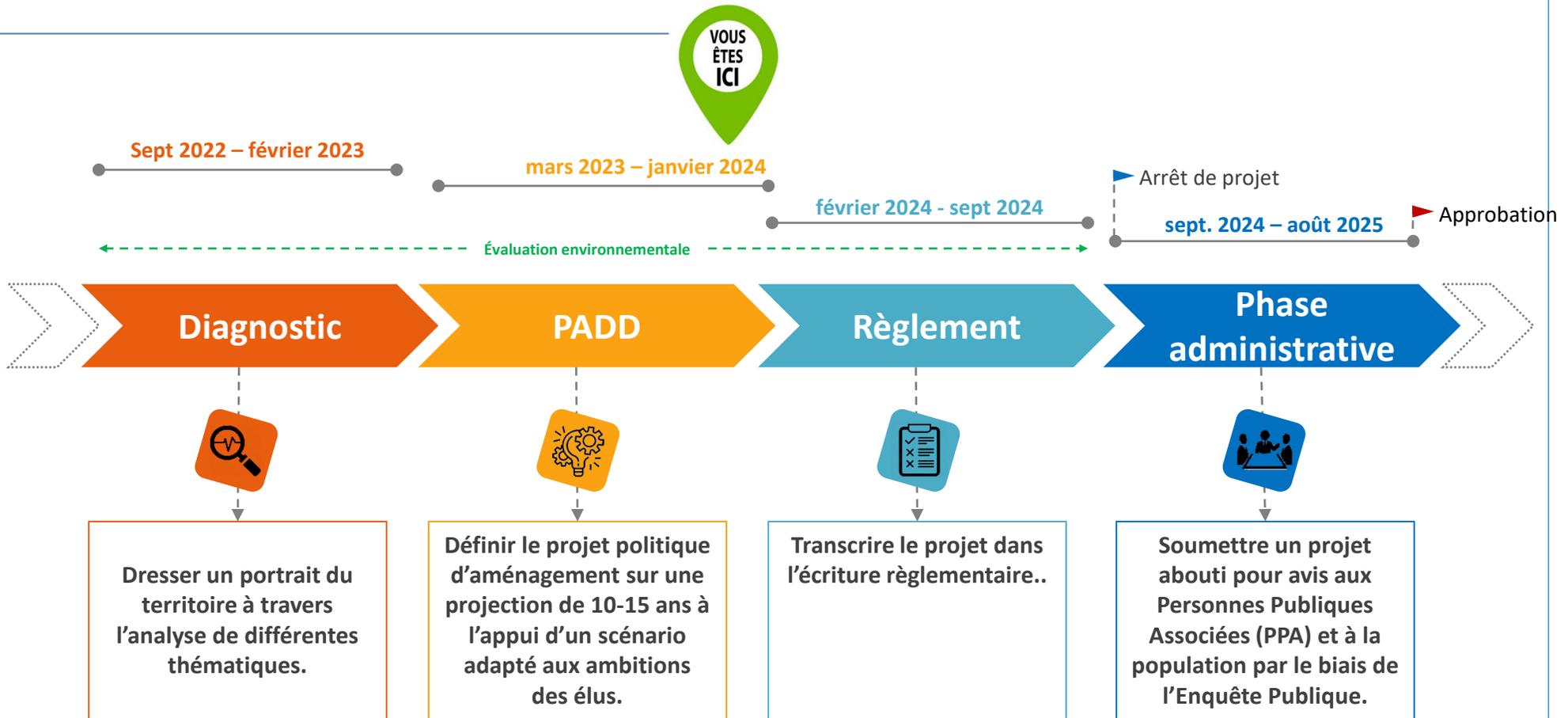
- ✓ Permettre l'extension des ateliers techniques municipaux
- ✓ Projeter la création d'un city-stade, afin de répondre aux besoins de la population jeune
- ✓ Maintenir des possibilités d'extension du groupe scolaire
- ✓ Permettre une extension du cimetière communal
- ✓ Réaliser un parcours de santé reliant la sortie Ouest du bourg à l'étang communal
- ✓ Permettre la création d'une salle polyvalente dans le centre-bourg ou à proximité
- ✓ Encourager le développement des communications numériques

○ Permettre le maintien et le développement commercial de proximité

○ **Renforcer la perméabilité du tissu urbain**, notamment en prévoyant la mise en place des aménagements piétonniers et cyclables pour relier les secteurs résidentiels aux équipements et services du centre-bourg

4. Suite de la procédure

Le calendrier prévisionnel de la procédure



Le diagnostic se compose d'une analyse socio-économique et d'un état initial de l'environnement. Le PLU s'est attaché à analyser finement deux thématiques : le **foncier** et l'activité **l'agricole**.

Des OAP (**O**rientations **d'**Aménagement et de **P**rogrammation) compléteront les prescriptions réglementaires.

5. La concertation

La concertation

Qu'est-ce que la concertation?

La concertation est un outil de participation du public mis en place dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. La concertation suppose essentiellement de :

- ✓ **Préciser les objectifs poursuivis** dans le cadre du projet ou document envisagé,
- ✓ **Déterminer des modalités de concertation** comportant une durée suffisante et des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet ou document,
- ✓ Faire en sorte que ces modalités permettent à la fois au public **d'accéder aux informations** relatives au projet ou document et aux avis rendus sur celui-ci, et de **formuler des observations et propositions**,
- ✓ **D'enregistrer et de conserver ces observations** et propositions,
- ✓ Et **d'arrêter le bilan de cette concertation**.



La réunion publique de ce soir s'inscrit dans cette démarche de concertation avec le public



La concertation

Comment participer?

- Un cahier de concertation, disponible en mairie aux horaires d'ouverture
- La possibilité d'adresser ses demandes par courrier à la mairie
- La réunion publique d'aujourd'hui
- Informations sur le site internet communal
- Une exposition permanente en mairie sous forme de roll-up
- La mise en place d'un forum dédié au PLU



Commune de
COURCELLES-DE-TOURAINES
Plan Local d'Urbanisme



Cahier de
concertation



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courcelles-de-Touraine



Réunion publique – merci de votre attention

Présenté par Alexis ROBIN

22 novembre 2023