

aménagement urbanisme

De: Mairie de L'île Bouchard <mairie.ilebouchard@wanadoo.fr>
Envoyé: vendredi 25 octobre 2019 17:52
À: plui@cc-tvv.fr
Cc: pascal jourdain; CAROLINE AUFRERE; Jean Marie GENNETEAU
Objet: OAP de la Gare : demande de modifications formulées
Pièces jointes: dossier ADAC.pdf

Madame, Monsieur,

Des éléments du rapport rendu par l'ADAC et présenté en réunion du 24 octobre à la mairie de L'ÎLE BOUCHARD portant sur l'aménagement détaillé du site de la gare nous conduisent à demander la **prise en compte de remarques et de modifications sur l'OAP** de la gare à l'île Bouchard dans le cadre de l'enquête publique portant sur le nouveau Plui de la CCTVV et dans le délai prévu.

Pour donner sens à notre demande ;

cette intervention a été diligentée voici quelques mois par la municipalité à la fois pour prolonger le projet d'implantation d 'habitat senior par VTH (intégré dans le dossier joint) sur une partie du site ,et apporter plus de **cohérence au projet global** d'aménagement et de réhabilitation de la zone qui se présente aujourd'hui comme une friche industrielle.

À cet effet nous joignons en annexe l'intégralité du dossier de l'ADAC.

En premier lieu des éléments qui ont échappé à la vigilance de tous les intervenants sur la construction de L'OAP inclus la municipalité sur la validation de l'arrêt de projet :

- **La haie bocagère** ceinturant le périmètre n'est pas nécessaire ni adaptée au regard du caractère champêtre de la zone **nous demandons sa suppression.**

- **Le chemin piétonnier** au sud de l'OAP faisant liaison avec la rue de la vallée aux nains a disparu sans raison **nous demandons sa réintégration.**

- **La parcelle supportant le bâtiment industriel** ou ancien silo n'est pas reportée dans son intégralité la partie à l'extrême sud-est et contiguë au captage d'eau **manque.**

- **Le bâtiment industriel** ne présente aucun caractère architectural et patrimonial notable

contrairement à d'autres bâtiments, nous demandons à ce qu'il **ne soit pas classé bâtiments patrimoniaux à conserver** afin de pouvoir le démolir si besoin.

En second lieu, il nous semble opportun de prendre en compte les observations qui éclairent les potentialités de la zone sous un jour nouveau :

- Le coût financier de la démolition du bâtiment industriel (pour une commune aux moyens limités) et des négociations avancées avec un repreneur nous avaient conduit à destiner la parcelle l' abritant à une vocation économique. L'accompagnement financier potentiel de la démolition dans le cadre d'une ORT (élément nouveau) **pourrait amener la municipalité à opter pour cette solution** et changer pour une **vocation d'habitat** nous demandons à ce que cette parcelle située à l'est de l OAP soit **classée mixte** soit à vocation **économique** soit à usage **d'habitat** ; pour différentes raisons ce choix ne peut être tranché pour l'instant.

- Un espace public avait été défini en plein centre de la zone. Le projet présenté par le rapport illustre les potentialités de construction sur cette partie allant en faveur d'une **densification urbaine** et le déplacement de cet espace aménagé autour de la halle de gare respecte la volonté de maintenir un espace paysage

Nous demandons l'accord sur cette orientation.

Enfin le schéma d'urbanisation proposé visant l'installation de familles sur zone et favorisant la mixité transgénérationnelle **nous demandons la transformation de la contrainte de l'obligation de production de 50 % de logements seniors en la remplaçant par 25 % de logements sociaux dont les logements seniors.**

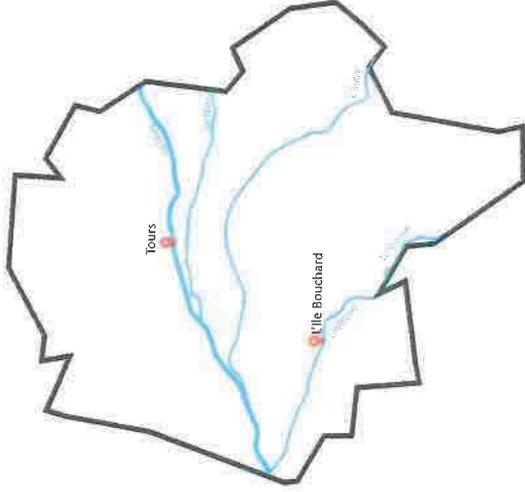
Ces remarques et demandes ont été globalisés dans le cahier prévu à cet effet par la mention : mail récapitulatif toutes les remarques et demandes adressé le 25 /10 à plui@cc-tvv.fr

Dossier de l'Adac joint en annexe.

Espérant que vous prendrez en compte le bien fondé de celles-ci veuillez agréer nos sincères salutations

Le maire de L'île Bouchard

Pascal JOURDAIN



ETUDE DU SITE ET DE SES ABORDS

Maître d'ouvrage :
Commune de l'Ile Bouchard
16 place Bouchard
37 220 L'ILE-BOUCHARD
Représentée par son Maire, Monsieur JOURDAIN Pascal
Tél. : 02 47 58 50 15
Courriel : mairie.ilebouchard@wanadoo.fr

Établissement / Usagers :
Site de la Gare
Anciens bâtiments ferroviaires

Réunions :
Lundi 2 septembre 2019 sur site en présence de :
Maître d'ouvrage :
M. Jourdain Pascal (Maire)
M. Genneteau Jean-Marie (Adjoint au Maire)
ADAC - CAUE 37 :
M. Boulay Eric (directeur)
M. Bassez Rémi (Architecte-Urbaniste)
M. Gagnier Guillaume (Urbaniste)
Mlle Cancy Solène (Apprenti Urbaniste)

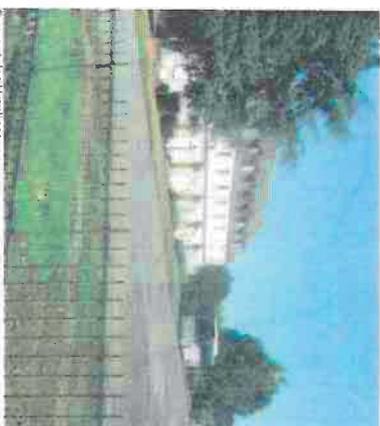
Jeudi 3 Octobre 2019 : services de l'UDAP 37
ABF : Mme HECTOR
ADAC - CAUE 37 :
M. Bassez Rémi (Architecte-Urbaniste)
M. Gagnier Guillaume (Urbaniste)
Mlle Cancy Solène (Apprenti Urbaniste)

Demande formulée :
Aménagement du site de la gare, quartier à vocation principale d'habitat, en lien avec
la projet de logements seniors porté par la CC TVV et VTH.

Remise des Documents :
Étude : Jeudi 24 Octobre 2019
Présentation du dossier : Jeudi 24 Octobre 2019 en mairie.



Musée du Bouchardais



Cimetière des Urdaines



La chapelle



Terrains de pelanques



Terrains de pelanques



La Chapelle



Point de captage d'eau potable



Accès principal du site, vue sur l'église saint Maurice



Vue sur bâtiment économique

COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

SOMMAIRE

I. CONTEXTE HISTORIQUE : DU MOYEN AGE À NOS JOURS. Qu'en est-il aujourd'hui ?	4 5
II. LA COMMANDE DE LA COMMUNE.	6
III. PAYSAGE - ETAT INITIAL DU SITE Grand Paysage A l'échelle du site	7 7 7
IV. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES. Thème patrimonial Thème eau et milieu aquatiques Thème sol et géologie Thème risques Thème nature et biodiversité Thème réseaux Thème urbanisme	8 8 9 10 11 12 13 14
V. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION	16
VI. TYPOLOGIE DE LOGEMENTS SUR L'ILE BOUCHARD	17
VII. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS	18



Bâtiment de l'ancienne activité économique



Bâtiment de l'ancienne activité économique



Bâtiment de l'ancienne activité économique



Champ d'accès aux halles des marchandises



Halles des Marchandises Ferroviaire



Halles des Marchandises Ferroviaire



Halles des Marchandises Ferroviaire



Halles des Marchandises Ferroviaire



Vision d'ensemble des bâtiments de la Gare.

I. CONTEXTE HISTORIQUE : DU MOYEN AGE A NOS JOURS.

L'Île Bouchard est une ville de 1600 habitants, avec une superficie de 348 hectares. Elle est la plus petite commune en superficie de la Communauté de commune Touraine Val de Vienne. Située à 42 km de Tours et 17 km au Sud-Est de Chinon, elle est traversée par la Vienne, ainsi que la Mansse. Cette commune a pour particularité de s'être construite de part et d'autre de la rivière, avec pour centralité son île. Sur la rive gauche nous retrouvons Saint Maurice et sur la rive droite Saint Gilles. Aujourd'hui l'extension de ces deux noyaux s'effectue sur leurs périphéries proches, mais l'étalement urbain reste limité.

Démographiquement, l'Île Bouchard a atteint son apogée en 1836 avec 1804 habitants. S'en est suivi un déclin démographique sur les quarante années suivantes pour arriver en 1876 à 1393 habitants. Une hausse de la population a été notée dans l'après seconde guerre mondiale. En 1982 on comptait 1796 habitants (le dernier recensement de 2016 indique une population à 1580 habitants).

La Vallée de la Vienne a été très largement occupée tout au long de l'époque néolithique et Gallo-Romaine (même s'il ne reste que peu de traces de cette époque sur la commune). Le Moyen-Âge, en revanche est une période très déterminante dans l'histoire de l'Île, puisque c'est le début des grandes seigneuries, ainsi que des constructions religieuses, qui sont restées des éléments importants de la commune au 21^{ème} siècle. L'Île fut investie vers 885, par le Seigneur Bouchard Ier qui a lancé les premières fondations d'un castrum. Au cours du Moyen-Âge, quatre paroisses ont été créées : la paroisse Saint Gilles, la paroisse Saint Maurice, le prieuré-cure de Saint Léonard, ainsi que l'église Saint-Pierre. L'Île est également lieu de repit lors des invasions normandes (IX^{ème}-X^{ème} siècles), et est donc fortifiée pour cette fonction protectrice. Beaucoup d'édifices vont être détruits lors des rivalités seigneuriales, ainsi que pendant l'occupation anglaise des années 1350.

C'est au cours de la renaissance, que l'Île Bouchard va connaître son plus grand développement aussi bien architectural, qu'industriel. En 1422, le roi Charles VII se réfugie à Chinon, lorsque les Anglo-Bourguignons prennent possession de Paris. La Touraine, et plus particulièrement Chinon et ses alentours vont devenir le chef-lieu du roi, de sa cour, de ses conseillers, et de ses grands officiers. L'arrivée de la cour royale a eu un impact sur la Vallée de la Vienne, et notamment sur l'Île Bouchard puisque de nombreux châteaux et manoirs ont été construits jusqu'en 1525, dont le célèbre château de l'Île Bouchard. C'est notamment à cette période, en 1483, que l'on doit à Louis II, baron de l'Île, l'embellissement du château, et des paroisses Saint Gilles et Saint Maurice.

André Duchesne, né à l'Île Bouchard en 1584, dont-il offre une description comme une « petite ville bâtie en bord de rivière bordée de prairies qui limitent sa vue de tous les côtés. » Le château se tenant d'un côté de la rivière, il qualifie la ville comme étant remarquable pour sa « grande et spacieuse halle » où se tenait un marché hebdomadaire, ainsi que les audiences de procès. Il décrit également des faubourgs de chaque côté de la Vienne, celui de Saint Gilles au bout duquel se trouvait une paroisse et un prieuré, ainsi que le faubourg Saint Maurice qui détenait également sa paroisse.

Le développement de la ville, notamment par la construction de châteaux, de manoirs, d'églises, de faubourgs structureront la ville et laisseront les témoignages de la ville que nous connaissons aujourd'hui.

Par ailleurs, le canton et tout particulièrement l'Île Bouchard ont été marqués par l'architecture religieuse. On dénombre une quinzaine de chapelles ainsi qu'une cinquantaine d'établissements religieux sur le canton, dont dix-huit églises paroissiales, onze prieurés et trois couvents.

La ville a connu un ralentissement que certains auteurs nommeront le « déclin de l'Île Bouchard ». Plusieurs raisons justifient ce déclin. En 1628, le cardinal Richelieu rachète l'Île Bouchard. Mais à son décès, en 1642, la ville sera laissée à l'abandon, plus personne ne prendra soin d'entretenir les monuments.

C'est à la suite de cela que les remparts et certaines tours vont être complètement détruits. Le deuxième élément destructeur, sera une crue historique, en février 1638, qui aura de lourdes conséquences sur la vie de la commune, puisque celle-ci emporta avec elle les deux seuls ponts faisant liaison entre Saint Maurice et Saint Gilles. Cet événement marquera une coupure entre les deux côtés, et marquera la fin d'une unité de la ville pendant plus de deux siècles, (avant que de nouveaux ponts soient construits).

En 1790, le département d'Indre et Loire est créé, l'Île Bouchard fait partie du canton de Chinon. C'est à cette époque que le château est détruit. L'Île n'a alors plus de ponts, plus de château, de nombreux bâtiments défigurés, il ne reste plus que de vastes prairies, ainsi que quelques maisons. Une seconde crue marque l'histoire de la ville, en 1792, qui submerge presque toute la ville et notamment l'église Saint Gilles qui a été inondée à 1m15 et garde aujourd'hui la trace de cette catastrophe naturelle.

Jusqu'en 1830, la ville sera au ralenti. Puis en 1831, les communes de Saint Gilles et Saint Maurice font l'acquisition de l'Île. Et c'est en 1832 que Saint Maurice, Saint Gilles et l'Île seront réunis pour ne former plus qu'une unité, l'Île Bouchard. Il faudra attendre les années 1900 pour que les ponts soient reconstruits et que la liaison soit rétablie.

La construction de la gare, sur le secteur Saint Maurice, aura lieu en 1882. Gare qui attirait voyageurs et marchandises sur la ligne Port-Boulet / Port-de-Piles. Le passage du train dans la commune ne sera que de courte durée puisque la gare fermera ses portes aux voyageurs en 1939 et peu de temps après aux arrivages de marchandises. Cela fait maintenant près de 80 ans, que le site de la gare est démuné de ses fonctions.

Économiquement, la commune s'est développée au 19^{ème} siècle notamment grâce à l'industrie de la chaux, de la tuile et de la brique, industries pour lesquelles une cinquantaine de fours ont été construits sur le canton pour répondre à la production de cette activité fleurissante. Celle-ci a cessé brutalement dans les années 1920. Mise à part cette activité, l'agriculture et l'élevage bovin étaient peu répandus à l'Île Bouchard par faute de terres agricoles sur son territoire.

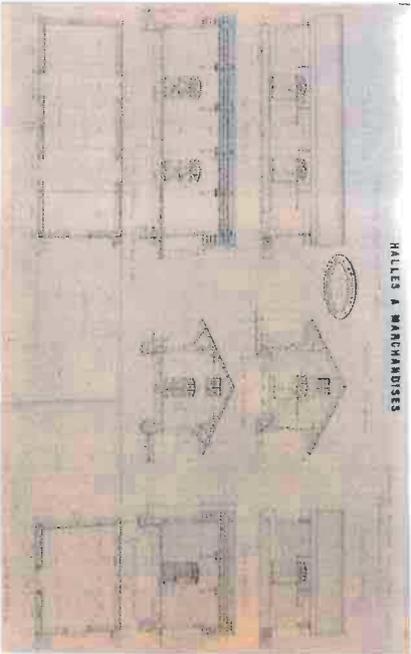
Dans la seconde période du 20^{ème} siècle, avec la hausse de la population, des lotissements se sont construits, de nouveaux quartiers ont vu le jour et de nouvelles industries se sont développées. On retrouvait sur l'Île Bouchard une conserverie de champignons, une usine de déroulage de bois, une entreprise de travaux publics et de transports, et un centre de stockage de grains et d'engrais.



Photo de la gare en service

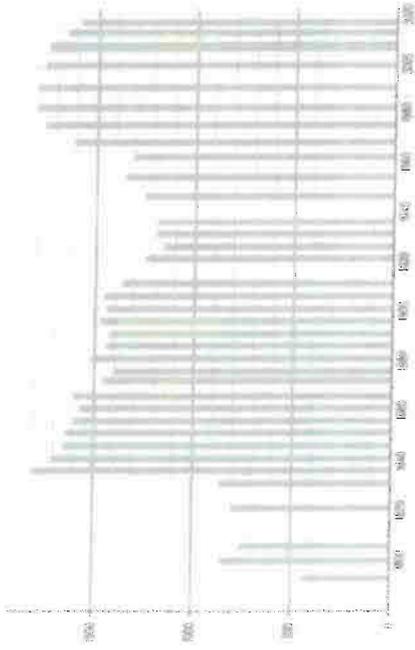


Photo de la gare aujourd'hui



COMMUNE DE L'ÎLE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»



Source : base Cassini de l'INSEE et base Insee



Cadastré napoléonien rive Saint Maurice

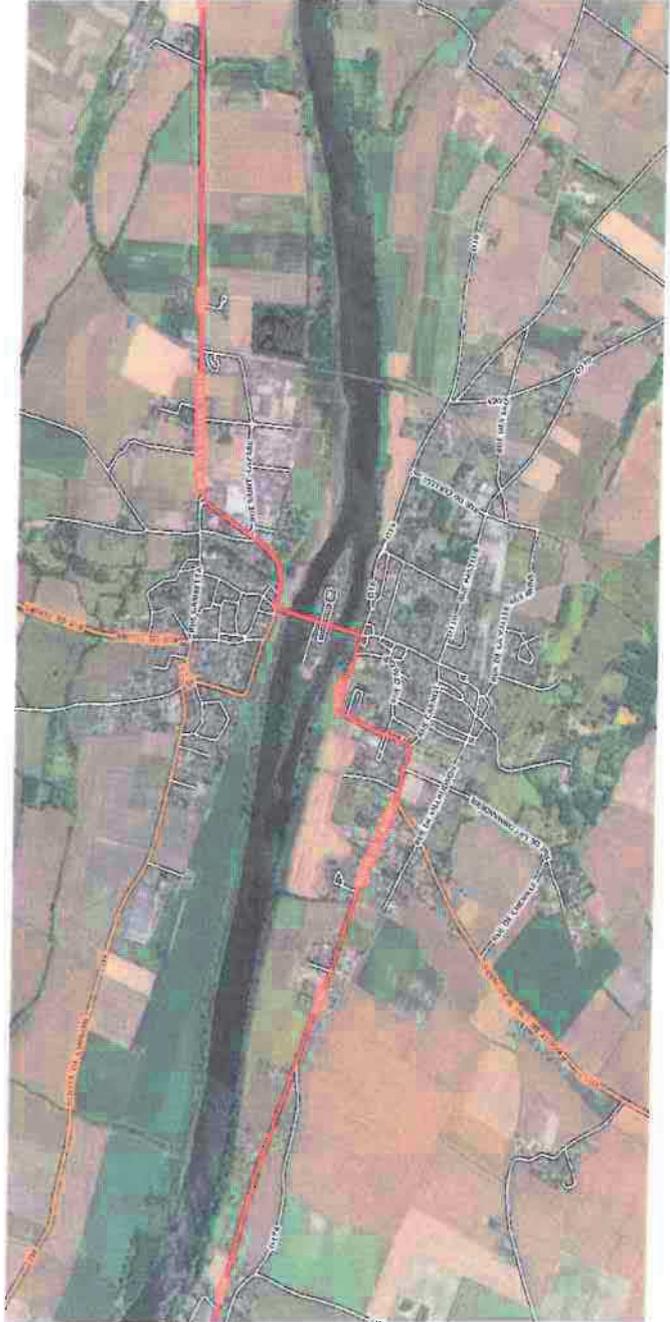
Quelles initiatives ?

Avec les derniers recensements effectués sur l'Île Bouchard et la Communauté de Commune Val-de-Vienne, plusieurs tendances se dessinent. Une population qui est en très nette diminution, avec une perte de près de 200 habitants en 40 ans, sur la commune alors que la population sur le territoire reste stable. Le constat est que cette population restante est de plus en plus vieillissante, un tiers de la population a plus de 60 ans et ce pourcentage serait en hausse. La taille des ménages, comme pour la tendance nationale, est à la baisse. Des ménages de plus en plus petits, avec des logements qui ne correspondent plus aux besoins des ménages.

L'Île Bouchard s'est développée pour devenir un des pôles d'attractivité majeur de la Communauté de communes. La commune développe depuis la fin des années 1980 une zone d'activité, dans le quartier Saint Lazare, qui emploie un peu plus de 200 salariés, pour environ 800 emplois sur la commune. Toutefois, il semblerait que le potentiel de cette zone ne soit pas encore atteint, puisque 4500m² de terrain restent aujourd'hui encore inoccupés. Les activités qui s'exercent auparavant dans les bourgs de l'Île Bouchard ont cessé, et ont été excentrées en périphérie. La grande majorité des commerces et de l'artisanat ont disparus du cœur de ville.

Au total, une centaine d'entreprises (comprenant aussi les autoentrepreneurs) sont installés sur l'Île Bouchard. Les communes avoisinantes ne disposant pas d'autant de services et commerces rend l'Île Bouchard très attractive à échelle du bassin de vie. On retrouve sur la commune de nombreux services, notamment une mairie, un bureau de poste, plusieurs banques, une gendarmerie, un office de tourisme. Également de nombreux équipements : une crèche, une école primaire, un collège, un EHPAD, un gymnase, une maison de santé, un cabinet paramédical, un pôle culturel, un musée, une salle des fêtes, un complexe sportif. Enfin, la commune dispose de nombreux commerces : 2 supermarchés, de nombreux restaurants, deux pharmacies, des garages automobiles, 3 salons de coiffure, 2 boulangeries, une station-service, une auto-école.

L'Île Bouchard est donc un des trois pôles attractifs structurants majeurs de la Communauté de commune, offrant de nombreux services et répondant aux besoins d'une commune rurale. Toutefois, et en contradiction avec cette attractivité, la commune perd chaque année un peu plus d'habitants, la zone d'activité ne semble pas réussir à se développer et attirer de plus grosses structures. Ce qui amène à un questionnement de cette contradiction, qui pourrait s'expliquer par l'efficacité de la mobilité, et également le questionnement d'un offre immobilière adaptée aux besoins et aux attentes des habitants.



Carte Géoportail

COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

III. PAYSAGE - ETAT INITIAL DU SITE

Contexte Paysage

La vallée de la Vienne prend en écharpe toute la partie sud-occidentale du département. Elle constitue une voie de pénétration facile aussi bien par voie fluviale que par voie terrestre, ce qui fait que la vallée de la Vienne rassemble une des plus fortes concentrations mégalithiques de Touraine.

La vallée de la Vienne est limitée fortement par le plateau du Richelais, coteau marqué formant un arc de cercle et entaillé par de nombreuses vallées rejoignant celle de la Vienne.

Quand elle prend la direction est-ouest (à partir de l'île Bouchard), la vallée est fermée au nord par le plateau du Ruchard puis par la ligne végétale très forte du bocage du Véron. La vallée de la Vienne subit les influences architecturales des provinces voisines de l'Anjou et du Poitou.

A l'ouest, l'association de façades en pierre de tuffeau et les toitures en ardoises est caractéristique de l'influence angevine. En remontant la vallée, l'influence du Poitou, puis celle du Cher se font sentir, la tuile plate apparaît, les murs sont construits en moellons calcaires jaunes, les toitures souvent hautes sont décalées, murs le long des rues assurant une continuité minérale dans les villages.

L'habitat récent (XXe siècle) s'est affranchi de ces influences, introduisant des volumes et des matériaux étrangers à la région, mitant le paysage par son implantation au gré des opportunités foncières plutôt qu'en fonction du relief ou de l'orientation.

Les villes et villages de la vallée :

Ces villages s'étaient souvent de part et d'autre de la rivière au niveau des ponts. L'île Bouchard se divise en trois parties de part et d'autre de la Vienne et sur l'île où est construite la mairie.

A l'échelle du site

Le site est une ancienne friche ferroviaire et pourtant celui-ci ne paraît pas «abandonné» malgré la fermeture de la ligne il y a plus de cinquante ans.

Des usages nouveaux se sont greffés sur ces espaces :

- musée des jouets anciens,
- terrains de pétanque,
- jeux pour enfants,
- utilisation des anciennes halles pour du stockage.

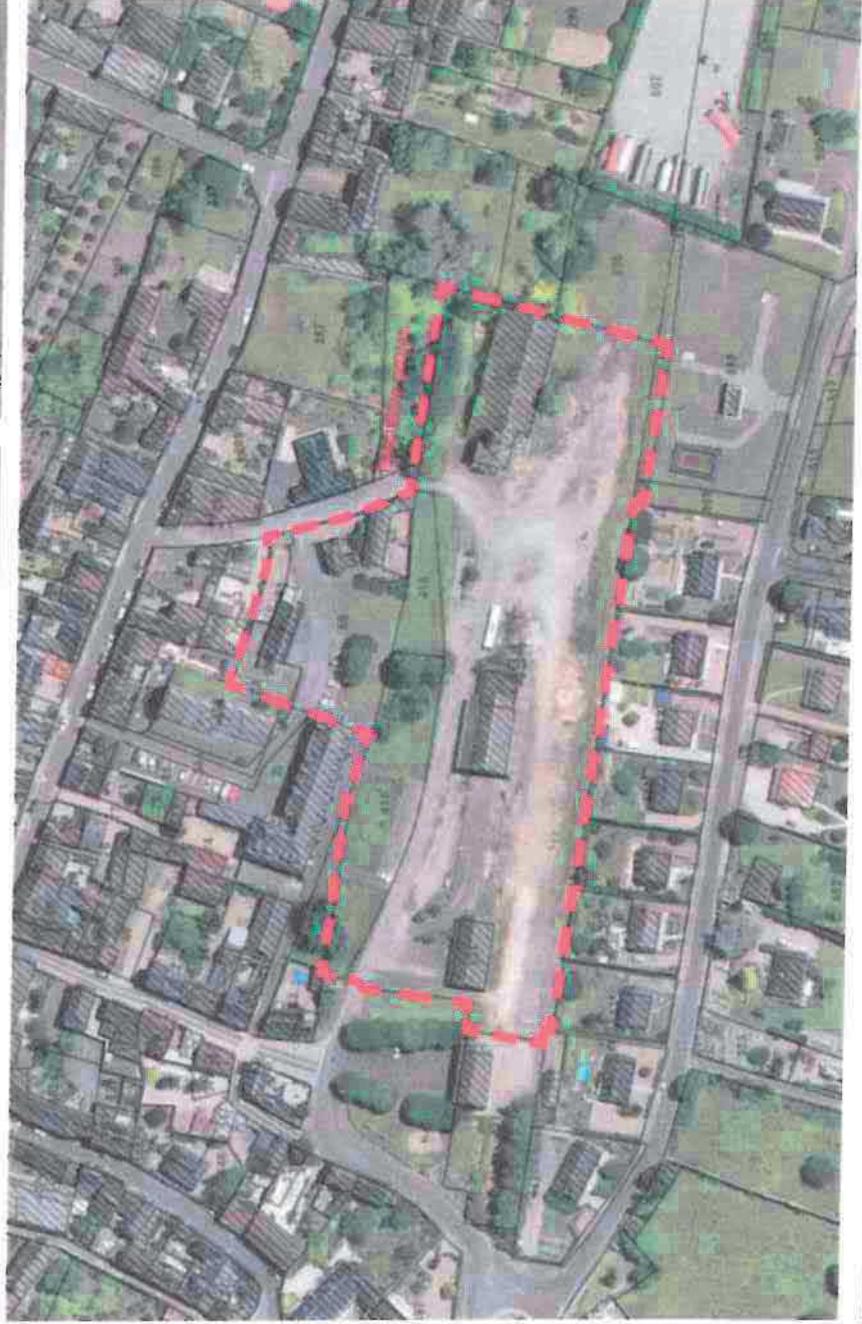
Il s'agit également d'un lieu de passage permettant aux habitants résidents au Sud de la commune de rejoindre le bourg St Maurice et l'île.

La gare a été construite probablement sur les jardins ou le potager de l'ancien couvent et l'urbanisation au Sud du terrain est arrivée bien plus tardivement.

Il s'agit d'un site très ouvert permettant des vues, notamment depuis le coin Sud-Est, sur les éléments patrimoniaux et paysagers de la commune :

- église Saint Maurice,
- Prieuré Saint Léonard,
- château du Temple,
- la chapelle (rue de l'hôpital),
- l'ancien couvent des Ursulines,
- paysage du le coteau Sud,
- rue de l'hôpital.

Ces éléments participent à la beauté des lieux et devront être conservés au tant que possible.



IV. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES.

Titre patrimonial

La communauté de commune Val-de-Vienne est très riche en éléments patrimoniaux, que ce soit des corps de fermes, des édifices religieux, des manoirs, etc. C'est un territoire très marqué par son histoire, et qui conserve son patrimoine. Le classement et l'inscription des sites et édifices patrimoniaux sont régis par le titre II du livre VI du code du patrimoine et par le décret N°2017-455 relatif au patrimoine mondial, aux Monuments Historiques et SPH. Lorsqu'un projet d'aménagement se situe dans un périmètre de 500m autour du Monument classé, une autorisation d'aménagement auprès des Architectes des Bâtiments de France est nécessaire.

Monuments historiques : A ce titre, l'Île Bouchard dénombre 4 monuments classés historiques (Cf encadré ci-contre).

Au delà des monuments historiques classés qui sont caractéristiques de l'histoire du Bouchardais, c'est l'ensemble de l'architecture des communes qui constitue le patrimoine bâti de celles-ci. Le patrimoine bâti est défini comme étant une architecture rurale « non homogène ».

Exemple pour le bourg de l'Île Bouchard, extrait du PLU :
 « l'habitat des bourgs présente quelques maisons à pans de bois. Plus généralement, les maisons bourgeoises construites au XIXe siècle sont sur deux niveaux, couvertes par des toits à deux pans ornés de lucarnes d'éclairage. Leurs façades sont en pierre de tuffeau. Le matériau de toiture devient l'ardoise. »

Le site de la Gare est complètement fermé par tous ces éléments patrimoniaux. Il offre un point de vue sur la quasi totalité des monuments historiques, notamment le prieuré Saint Léonard, l'église Saint Maurice, mais également le couvent des Ursulines, le château du temple ou encore la chapelle funéraire, le manoir. L'architecture bath aux alentours est caractérisée par des maisons construites au début du 16e siècle reconnaissable par leurs toitures, également des maisons à colombages datant elles aussi du 16e. La pierre de tuffeau donne un caractère ancien au site et est dominant dans la commune. Le projet prévu sur le site de la Gare, prendra soin de tenir compte de l'atout patrimonial qu'offre le site, et de l'aménager avec l'idée de conserver ces différents points de vues.



Couvent des Ursulines



Château du Temple



Chapelle funéraire



Manoir

MONUMENTS CLASSES HISTORIQUES

ANCIEN COUVENT DES CORDELIERS :

Époque : 12e-17e siècle
 Localisation : Île Bouchard - Rive Saint Maurice
 Inscription par Arrêté Ministériel : Ancienne chapelle le 20 mars 1929 et la totalité des restes du couvent le 13 janvier 1946.
 Éléments MH : chapelle
 Propriété Privée

Historie : Les fermes d'une église **semblaient** être antérieurement le prieuré Saint Ambroise. Les cordeliers se seraient installés à l'Île Bouchard dans les années 1634, le bâtiment ayant été construits dans les années suivantes.

ÉGLISE PAROISSIALE SAINT GILLES :

Époque : XVe -XVIe siècle
 Localisation : Île Bouchard - rive Saint Gilles
 Inscription par arrêté ministériel : 07 mai 1908, classe MH
 Éléments MH : l'église
 Propriété de la commune

Historie : L'édifice fut bâti au Moyen-Âge sur la rive droite, dans le même temps que le prieuré Saint Léonard sur la rive opposée. Fondé par Bouchard III, seigneur de l'Île Bouchard qui en fit don à l'abbaye de Noyers. D'architecture romane, l'église est restée lieu de pèlerinage au travers des siècles.

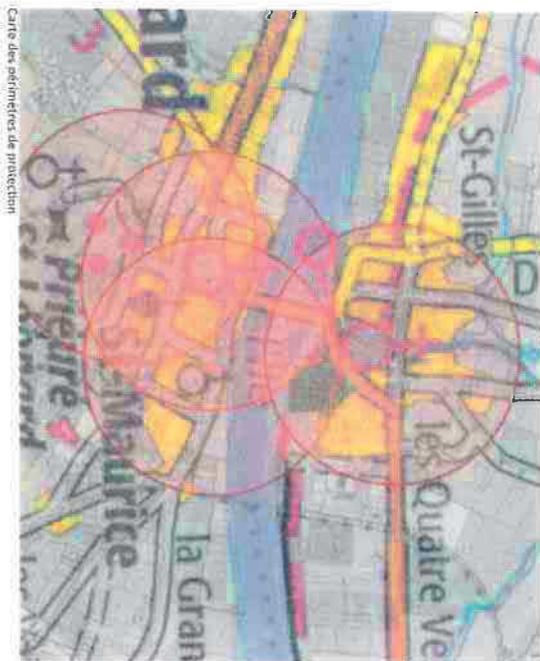
ÉGLISE PAROISSIALE SAINT MAURICE :

Époque : 16e siècle
 Localisation : Île Bouchard - rive Saint Maurice
 Inscription par arrêté ministériel : 07 mai 1908, classe MH
 Éléments MH : l'église
 Propriété de la commune
 Historie : L'église fut construite au 16e siècle, reconnaissable par sa flèche de pierre ornée de sculpture.

ANCIEN PRIEURÉ ST LÉONARD

Époque : Moyen Âge (XIIe siècle)
 Adresse : **Valle-aux-chans** (rus de la)
 Éléments MH : abbaye, église
 Inscription par arrêté ministériel : 03 novembre 1958, classe MH
 Propriété de la commune

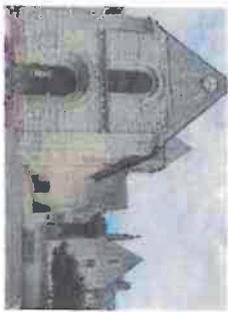
Historie : De style roman, le prieuré saint Léonard fut habité par des religieux, les sépultures retrouvées ont permis d'affirmer que le prieuré était une église paroissiale du XIIe au XVe siècle. Il aurait été en partie détruit au moment de la révolution française. Il ne reste aujourd'hui qu'une partie du chœur et du **déambulatoire**. Il sera entièrement restauré en 1997 dans le but de conserver l'abbaye prioral. En 2007, la municipalité se porte acquéreur. La propriété des terres de l'ancien prieuré (anciennement propriété de l'État, ministère de la culture) a été transférée à la commune par convention signée le 27 août 2007



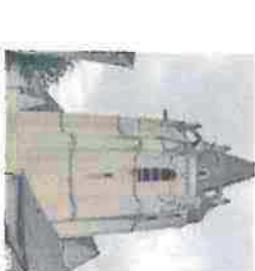
Périmètre de protection d'un monument historique



Ancien couvent des cordeliers



Église Paroissiale Saint Gilles



Église Saint Maurice



Ancien Prieuré Saint Léonard

COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

Thème eau et milieux aquatiques

Hydrographie et hydrologie

Le territoire de la communauté de commune est traversé par la Vienne, axe fluvial structurant du Sud-Est à l'Ouest. La Veude et la Manse sont les deux affluents principaux de la Vienne. La Vienne est l'affluent rive gauche de la Loire, elle prend source en Corrèze et se jette dans la Loire. Elle s'écoule sur 559km dont 55km sur le département Indre-et-Loire. 15 communes de la CC-TVV sont traversées par la Vienne. Son bassin versant est de forme ramassée ce qui provoque une concentration rapide des eaux et donc des montées des eaux très rapides. Elle fait à ce titre l'objet du Plan de Prévention Risques Inondation (Cf Risques). La Manse, affluent majeur de la Vienne en rive droite prend source sur le plateau de Sainte Maure, elle traverse 8 communes de la CC-TVV et rejoint la Vienne sur la commune de l'île Bouchard.

L'île Bouchard est particulièrement concernée par le PPRI puisque l'urbanisation se situe de parts et d'autres de la rivière, avec pour centralité son île. La Vienne est un élément important du paysage à grande échelle, d'autant que la ville s'est construite autour de cet axe.

A contrario, si l'on se rapproche des centres bourgs, notamment du côté Saint Maurice, la Vienne semble bien loin du paysage de la ville, l'accès semble y être difficile. A plus petite échelle, le rapport à la Vienne ne semble plus être aussi déterminant.

La CC-TVV est concernée par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne 2016-2021 dont le but est d'atteindre l'objectif de retrouver des eaux de surface à hauteur de 61% en bon état écologique d'ici 2021. Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée des ressources en eau.

Loi sur l'eau:

Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (CE) soumettent à un régime de formalités préalables les installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) ayant une influence sur la ressource en eau ou le fonctionnement des écosystèmes aquatiques. La détermination du régime de formalité pour une opération donnée est définie à l'aune d'une nomenclature qui détermine par fixation de seuils, le régime d'autorisation ou de déclaration auquel elle est soumise, et ce, en fonction des dangers qu'elle présente et de la gravité de ses effets sur l'eau et les écosystèmes aquatiques (art L.214-2 et art. R.214-1). Le projet est concerné par la rubrique 2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dans les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 Ha : AUTORISATION,
- supérieure à 1 Ha, mais inférieure à 20 Ha : DECLARATION

Art. R.214-4 du Code de l'environnement : Lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du périmètre de protection d'une source d'eau minérale naturelle déclarée d'intérêt public et qu'ils comportent des opérations de sondage ou de travail souterrain, les IOTA soumis à déclaration sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.1322-4 du Code de la Santé Publique.

Le permis d'aménager nécessitera soit une Déclaration, soit une Autorisation Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. et de par la présence du captage d'eau potable.

Ressource en eau :

3 nappes aquifères ont été identifiées sur le territoire à savoir, aquifère des nappes calcaires du jurassique (profondes), aquifère de la nappe des sables du Cénomanién (semi-profonde) et aquifère de la nappe de la craie Seno-Turonniénne (superficielle). A ce titre, l'ensemble de l'intercommunalité est en ZRE (Zone de Répartition des Eaux) pour la nappe Cénomanién. Une ZRE est définie lors d'une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. La CC-TVV dispose de 14 points de captages d'alimentation en eau potable sur le territoire. L'île Bouchard ainsi que Sainte-Maure-de-Touraine ont des compétences sur leur gestion et distribution des eaux potables.

Périmètre de protection des eaux potables et minérales :

La commune de l'île Bouchard est équipé d'une alimentation en eau potable.

Le Forage se situe sur notre site d'étude, «Forage F2 la Gare». Il fait l'objet d'une servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 mars 2011, au titre du code de la santé publique (Art. L1321-1 et L1321-3 et R1321-3 à D1321-68).

Un périmètre de protection immédiate s'applique sur les parcelles AE 554 et AE 555, ainsi qu'un périmètre de protection rapprochée d'une surface d'environ 18 Ha qui englobe notre site d'étude. Dans ce périmètre, les demandes de permis de construire devront être obligatoirement soumises pour avis à la Police de l'Eau.



Mémoire

Année de l'étude : 2011

Projet : Forage F2 la Gare

Client : CC-TVV

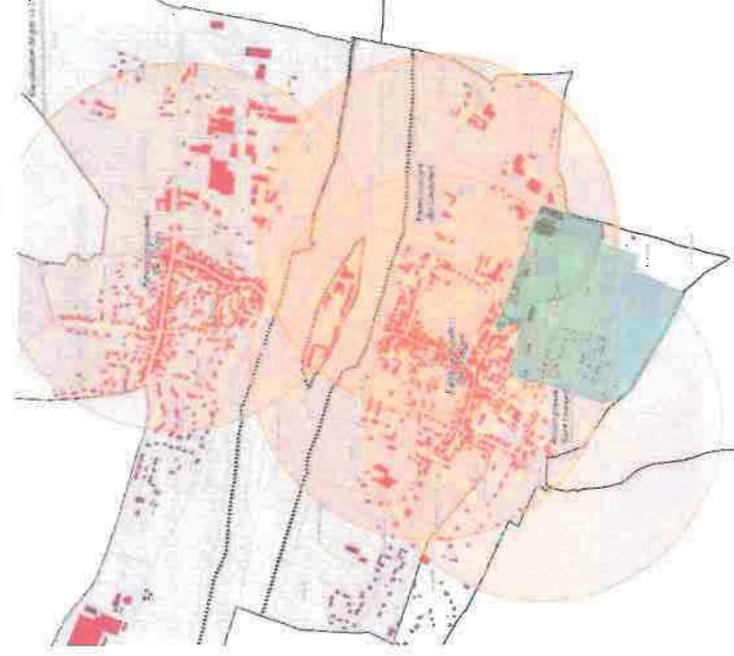
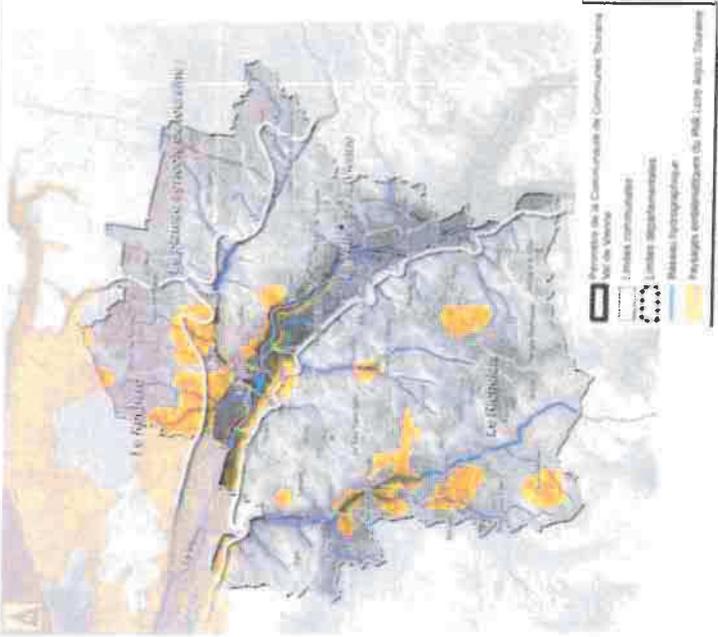
Maître d'œuvre : ADAC

Équipe projet : ADAC, CC-TVV, DDT, DRIEAU

Échelle : 1/500

État : Étude de faisabilité

Document communiqué en vertu de la Loi n° 178 du 17 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).



COMMUNE DE L'ÎLE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

Thèmes risques

Risques naturels :

Sismicité : Aléa faible (source : www.georisques.gouv.fr)

Érosion des sols : aléa faible, avec mesures de précautions, notamment sur les espaces de grandes cultures, en soulignant l'importance de préserver les haies et les fossés et en évitant de développer l'openfield.

Risque inondation :

La CC-TVV est sous le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) du bassin Loire Bretagne, adopté en 2015 sur la période 2016-2021. « l'ambition portée par le PGRI est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque », dans cet vision, 6 objectifs sont fixés :

- Préserver les capacités d'écoulement des rues, ainsi que les zones d'expansion des crues,
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des crues,
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable,
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale,
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation,
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

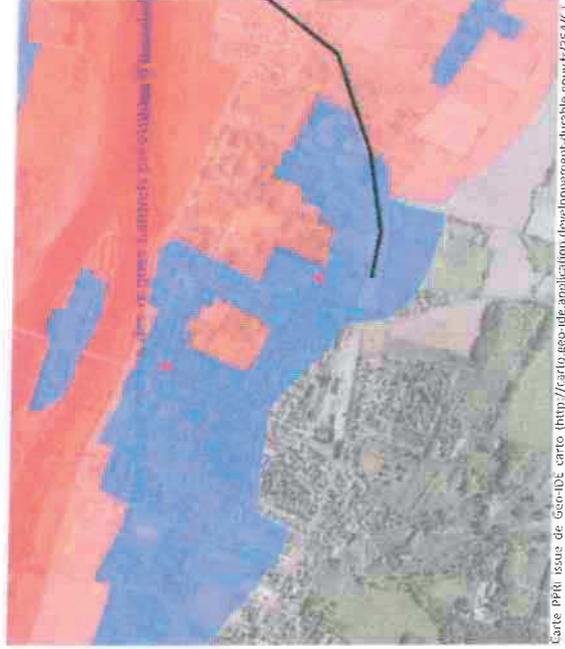
La commune de l'Île Bouchard, construite de part et d'autre de la Vienne est vulnérable aux crues et une grande partie de l'agglomération est inondable. La dernière crue des plus importantes a eu lieu en 2006, (5m20). A ce titre, La commune est concernée par le PGRI (Plan de Prévention Risque Inondation) de la Vienne qui fait lieu d'une servitude d'utilité publique, approuvé le 9 mars 2012. Le site de la Gare est hors zone du PGRI, toute fois en bordure cadastrale de la zone B1. La zone B1 est une zone inondable déjà urbanisée, en aléa faible. Selon l'étendue du projet, la réglementation de cette zone pourrait s'appliquer.

Des débordements peuvent également se produire par remontée de nappes phréatiques. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, où une inondation sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants : des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, des dommages aux réseaux routiers, des remontées de canalisations enterrées, des pollutions... Le site de la gare est potentiellement concerné par un risque de sensibilité moyenne à forte lié à une nappe subaffleurante.

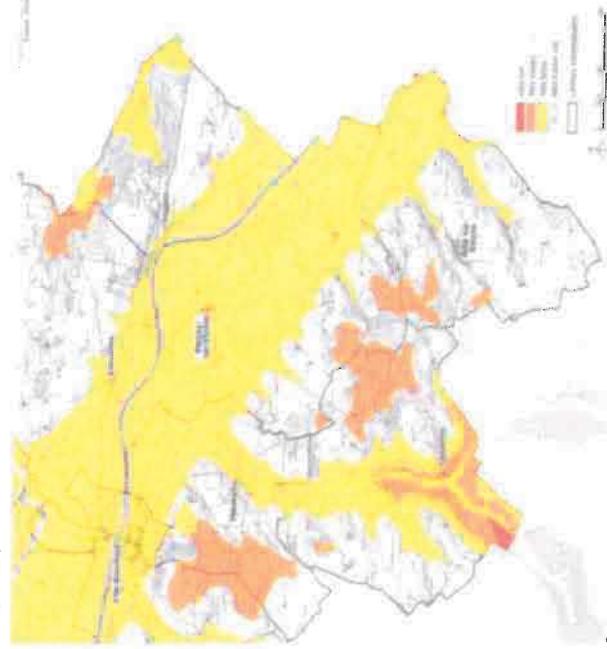
Risque industriel et technologique :

Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) : La CC-TVV dénombre un peu plus d'un vingtain d'ICPE soumises à autorisation (pour les risques les plus importants) ainsi qu'une centaine d'ICPE soumises à déclaration (pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses). A ce titre, les activités sont soumises un régime différent selon leur degrés de risques, de pollution, et d'inconvénients. La commune de l'Île Bouchard détient une entreprise soumise à autorisation, ainsi que plusieurs entreprises soumise à déclarations.

Canalisations de matière dangereuse : canalisation de transport de gaz naturel Descartes-l'Île Bouchard. (servitude d'utilité publique).



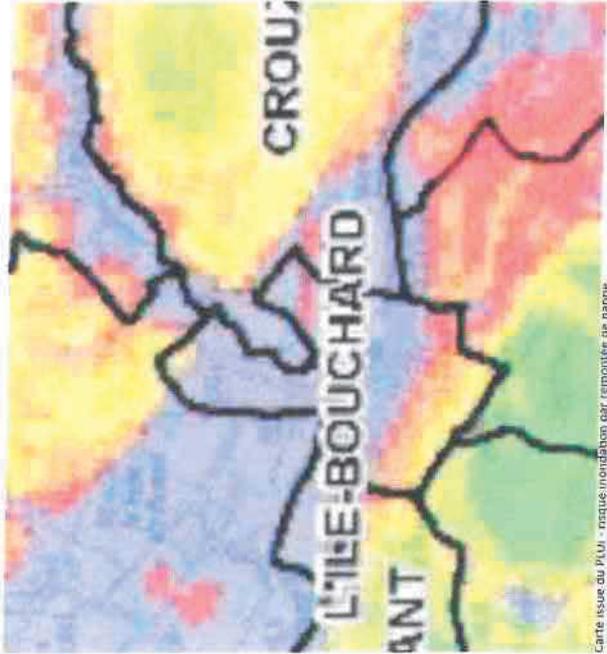
Carte PPRI issue de Geo-IDE carto (http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/254/L-PPRI_V1.mair)



Carte issue du PLU - risque érosion des sols



Zonage PPRI de l'Île Bouchard



Carte issue du PLU - risque inondation par remontée de nappe

Trames vertes et bleues

Le PNR (Parc Naturel Régional) : Le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine a été créé en 1996 et regroupe 128 communes : 29 communes de la Communauté de communes Touraine Val-de-Vienne sont dans le périmètre de ce PNR, l'île Bouchard en faisant lieu. S'inscrit dans le respect de la charte de celui-ci semble aujourd'hui essentiel. Avec comme projet le développement durable, la préservation des patrimoine et la valorisation des ressources locales. La charte se décline autour d'une dizaine d'orientations : préserver la biodiversité, maîtriser l'évolution du territoire, contribuer au développement d'une agriculture durable, contribuer à l'éducation des citoyens de demain, inscrire le territoire dans le respect et la maîtrise des ressources, engager les collectivités et entreprises dans une dynamique de performance environnementale, etc.

Malgré que notre terrain d'étude soit ici en cœur de centre-bourg, il ne faut pas négliger les forts atouts de la Communauté de commune TVV en termes de nature et de biodiversité et inscrire le projet dans l'engagement d'un développement urbain durable. Divers milieux sont présents sur la Communauté de communes : milieux boisés, milieux aquatiques et humides, milieux ouverts cultures et prairies, etc. Des milieux variés permettant une diversité de la faune et de la flore : 64 espèces d'oiseaux répertoriés en période de nidification dont 29 avec des enjeux de conservation.

PCAET (Plan Climat Air Énergie Territoriale) : en cours de réalisation, sur décision du conseil communautaire en juin 2018.

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE Centre Val de Loire – Bassin de vie de Chiron) : Outil d'aménagement du territoire, il définit les orientations des Trames Vertes et Bleues.

A ce titre, 3 sous trames ont été précisées pour la CC-TVV à savoir :

- Les milieux boisés, bocages et landes
- Les milieux ouverts type pelouses calcaires et lisières sèches
- Les milieux humides et aquatiques.

Une vigilance particulière doit être apportée au respect des trames vertes et bleues. Cela concerne notamment la préservation de corridors écologiques potentiels, par la remise en bon état de corridors écologiques, par un réservoir de biodiversité avec une zone écologique majeure, et également par les enjeux des milieux humides et aquatiques avec le passage de la Manse et de la Vienne.

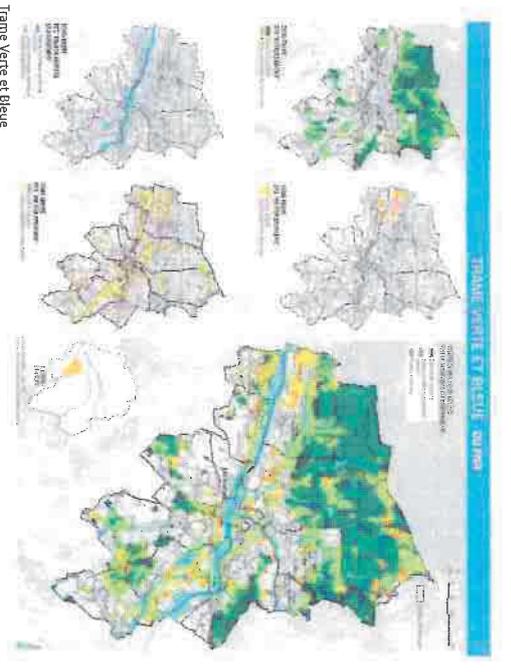
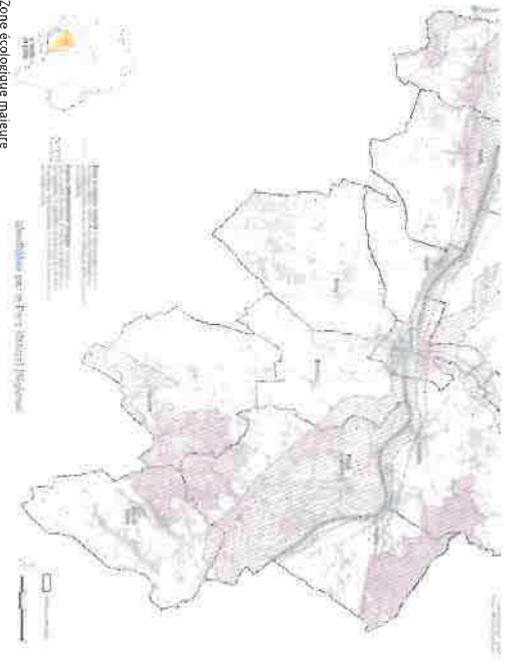
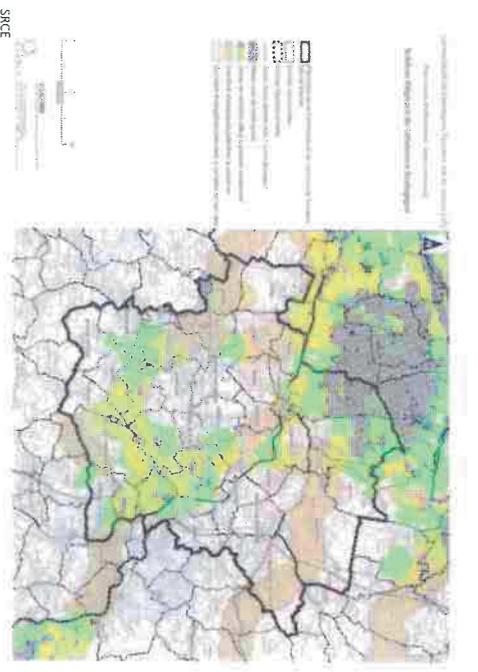
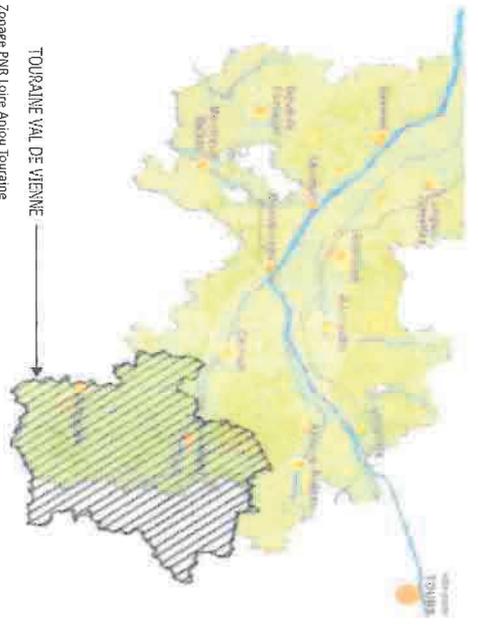
La Vienne traverse la CC-TVV sur 5 km s'inscrit donc dans la trame bleue du bassin de vie de Chiron.

Dans le cadre du projet, le site est concerné par les sous-trames terrestres (réservoir de biodiversité et milieux humides).

Néanmoins, l'enclavement dans le bourg ne permet pas actuellement de créer un corridor écologique.

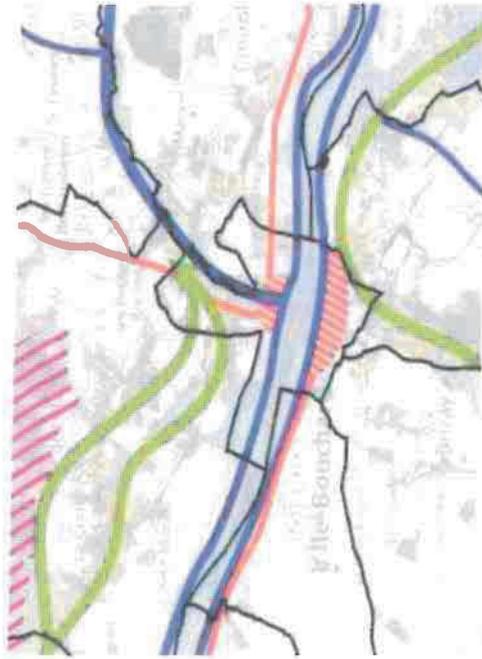
Une des possibilités serait d'utiliser le tracé de l'ancienne voie ferrée, pouvant potentiellement devenir à moyen terme une voie verte sur l'ensemble du territoire communautaire, pour créer un corridor au travers du bourg.

Mais les parcelles à l'est du site ont été cédées depuis longtemps à des activités économiques et la jonction avec les zones naturelles sera donc compliquée.

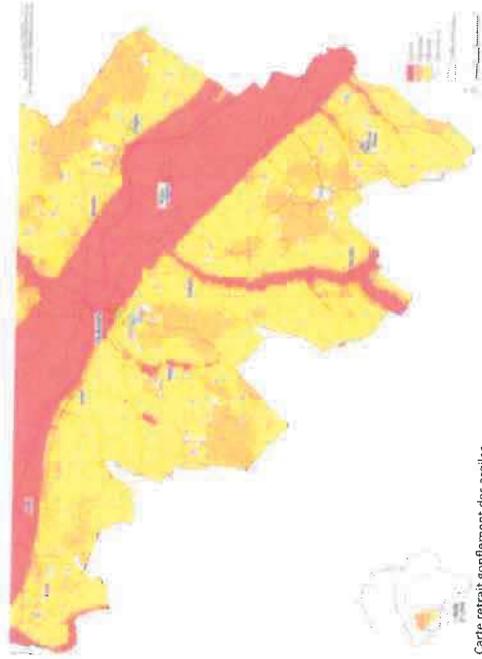


COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la « Gare »



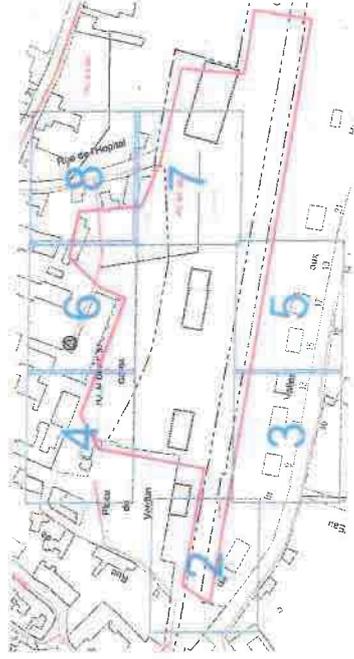
- Limites communales
- Réservoir de biodiversité
- Éléments fragmentants
- Corridors "trame bleue"
- Corridors "trame verte"
- "En pas japonais"



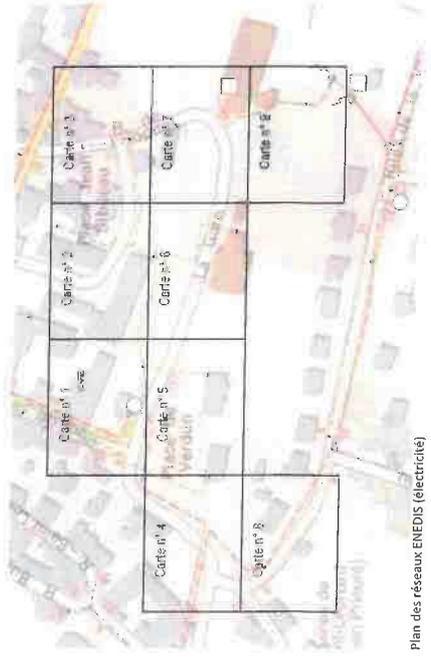
Carte retrait gonflement des argiles



Plan des réseaux ORANGE (Telecom)



Plan des réseaux GRDF (Gaz)



Plan des réseaux ENEDIS (électricité)

Trame réseaux

Adduction eau potable :

La commune de l'Île Bouchard gère son réseau d'eau potable sur la commune, (cf ressources en eau). Captage d'eau potable : site de la Gare. Un périmètre de protection immédiat s'applique sur la parcelle 555, et un périmètre de protection rapproché sur le site de la gare. (Cf page 9)

Défense incendie :

Le SDIS37 a édité un règlement Départemental décrivant les prescriptions applicables de façon générale à la défense extérieure contre l'incendie. «Pour les habitations individuelles ou collectives, elles devront être défendues par un potau d'incendie situé à distance maximale de 200m par les voies d'accès de constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60m3/heure pendant 2h sous 1 bar de pression résiduelle. Dans le cas d'une maison individuelle de 250m2 maximum, se situant à plus de 5m de tous bti's, la distance à l'hydrant peut être abaissée de à 400 mètres et le à 30m3/h.»

La défense extérieure contre les incendies doit être réalisée par des poteaux d'incendie d'un diamètre de 100mm minimum conforme aux normes.

Un poteau incendie est présent Place de Verdun et selon les informations disponibles sur le SIG du SDIS, aurait un débit de 133 m³/h, ce qui est conforme aux exigences du SDIS. Il permet de sécuriser l'ensemble du périmètre projet.

Réseau d'assainissement des eaux pluviales :

Données non disponibles. Potentiellement réseau à créer : déclaration Loi sur l'eau.

Réseau d'assainissement des eaux usées :

L'Île Bouchard dispose de sa propre STEP depuis 1994, la Croix Senard située sur la rive Saint Gilles. Elle classée comme étant une «Station d'Épuration satisfaisante à optimiser». Le réseau EU ne dessert pas le site mais est présent rue de l'Hôpital et Place de verdun.

Réseau électrique et éclairage public :

Présent autour du site (Cf plan ci-contre).

Réseau gaz :

Présent autour du site (Cf plan ci-contre).

Réseau des télécommunications :

Présent autour du site (Cf plan ci-contre).



Plan du réseau EauX (UEAEX) (Annexe PLU)

Thème Urbanisme

Le SCOT :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Chinonais a été révisé et approuvé le 20 juin 2019 avec l'objectif de déterminer les grandes orientations en matière d'aménagement, d'environnement et de développement durable, afin d'assurer une cohérence dans les 59 communes que regroupe le Pays du Chinonais.

Le PADD s'oriente sur 3 ambitions principales, à savoir affirmer les ressources du pays du Chinonais, renforcer les conditions de l'accueil de la population et diversifier les activités et les emplois.

DOO : L'objectif du pays du Chinonais est d'accueillir à terme près de 55 000 habitants, ce qui nécessiterait un besoin de près de 5000 logements, avec pour objectif de remobiliser près de 6000 logements vacants, soit 12% du besoin total de logements.

L'extension de logements doit également se faire dans l'idée de réinvestir les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines, afin de limiter l'étalement urbain, en mobilisant ces zones, cela pourrait répondre à 37% des besoins. Pour les besoins restants, l'extension urbaine sera contrainte, avec dans l'idée de limitée au maximum les surfaces consommées.

Le DOO rappelle également quelques éléments à prendre en considération lors de projets de développements : notamment les Trames Vertes et Bleues, la préservation des espaces agricoles, affirmer la valeur des paysages naturels et urbains, reconnaître et protéger le patrimoine pour renforcer l'identité du pays Chinonais, mieux aménager le territoire, l'équilibre social de l'habitat notamment générationnel, déployer une offre mobilité, accompagner le développement numérique, prendre en compte les risques, etc.

Le PLH :

Le Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes Chinon-Vienne et Loire a été arrêté en juin 2016 pour une période de 2017 à 2022.

Le PLH s'oriente principalement autour de 5 axes majeurs, eux-mêmes déclinés en actions.

- Développement de manière cohérente l'urbanisation du territoire.
- Adapter l'offre en logements à la diversité des besoins.
- Améliorer qualitativement le parc de logements privés.
- Accompagner et favoriser la qualité environnementale des opérations nouvelles.
- Mettre en place une ingénierie adaptée au suivi du PLH.

Le PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Val-de-Vienne a été adopté le 20 mai 2019, après unification du Pays du Bouchardais, du pays de Richelieu et de Sainte-Maure-de-Touraine en 2017, ce qui réunit au total 40 communes. Les engagements et objectifs du PLU se tournent vers 3 orientations majeures :

- Renforcer les pôles : attractivité résidentielles, commerciales, équipements.
- Optimiser le potentiel agricole, économique et touristique.
- Affirmer le cadre de vie rural.

Le PADD s'engage à :

- Accroître l'attractivité résidentielle / Répondre aux besoins de logements ;
- Cela se traduit par la prise en compte de l'évolution des ménages, et notamment le desserrement des ménages, ainsi que le vieillissement de la population. Répondre aux besoins grandissant des logements (2550 logements), en favorisant la remobilisation du logement vacant. En ayant une offre de logement plus grande, les élus souhaitent attirer de nouveaux habitants, et réussir à répondre à l'objectif d'une hausse de 0,35%/an de la population sur le territoire. Les élus veilleront à ce que les nouvelles opérations d'aménagements à vocation d'habitat proposent une offre diversifiée en logements et lors libres afin de répondre équilibrément aux besoins des actuels et nouveaux habitants (avec des espaces partagés) ;
- Enfin, il est préconisé d'adapter l'offre de logement au besoin des personnes âgées.

- Accroître l'attractivité commerciales, artisanales, services et équipements de proximité
Il s'agit de répartir équitablément les objectifs d'évolution démographique en organisant le territoire avec un pôle principal (Chinon), des pôles majeurs (le Bouchard, Richelieu, Sainte-Maure-de-Touraine), des pôles relais et des pôles de proximité.
Préserver les écoles des communes rurales apparaît également comme un véritable enjeu d'attractivité du territoire.
Il s'agit également de conforter les services médicaux, les commerces et services de proximité, etc. Donner du poids à l'artisanat, favoriser le maintien des entreprises existantes.

- Valoriser l'activité agricole / affirmer le cadre de vie rural :
La dominance rurale de la communauté de commune, engage un PADD tourner vers la protection des milieux ruraux, et agricoles. Pour ce faire, il va être question de limiter l'étalement urbain, assurer le maintien des activités agricoles, encourager la reforestation, accompagner des projets de développement de l'activité agricole.

- Se tourner vers un tourisme vert :
De part son patrimoine, sa richesse environnementale, sa localisation, la Communauté de commune Val-de-Vienne est porteuse d'un tourisme grandissant. Le PADD encourage à se tourner vers un tourisme vert, notamment avec le déploiement du projet « Escalier en Vienne » qui prévoit une voie douce, qui est d'ailleurs prévue passée sur le site de la Gare. Il s'agit également de développer les mobilités douces, se rendre attractif par des services types restaurants, accès WIFI, etc.

- Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel :

Le PADD prévoit également de valoriser et de préserver le patrimoine bâti et naturel. Cela se traduira notamment par un élargissement des périmètres de protection délimités ou encore donner une nouvelle destination « une seconde vie » au patrimoine délaissé plutôt que de le voir disparaître.

Il sera question de préserver les abords de la Vienne, les paysages remarquables, etc. Enfin, plusieurs tendances tendent à se dessiner : conserver les formes urbaines et originelles des coeurs de bourgs, assurer une qualité paysagère des entrées de ville par liaisons raisonnées entre le neuf et l'ancien, qualifier les franges urbaines, etc.

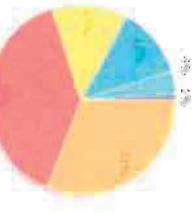
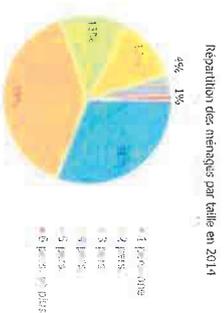
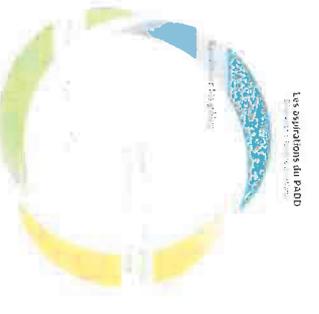


Diagramme illustrant les orientations stratégiques de la Communauté de Communes Val-de-Vienne, axées sur la préservation du patrimoine agricole, commercial et touristique.



COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

OAP - PLUI 2016 :



- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à la zone
- Espace public existant à préserver
- X Bâtiment à démolir
- Bâtiment pouvant être conservé et réhabilité si les caractéristiques techniques le permettent

OAP - PLUI 2019:



- Communauté de Communes Touraine-Vallée de Mayenne
 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
OAP de la Gare Ile-Bouchard
- Surface : 1,6 ha
 Nombre minimum de logements : 12
 Densité minimale de logements seniors : 50 %
- Éléments existants :**
- Éléments patrimoniaux à conserver
 - Site à réhabiliter
- Principes d'aménagement :**
- Périmètre de l'OAP
 - Principe d'accès à l'urbanisme
 - Espace public à préserver
 - Espace dédié à des usages sociaux
 - Espace dédié à des usages sociaux

OAP Ile-Bouchard, site de la gare :

Suite à la demande de la commune d'aménager le site de la gare, il est nécessaire de se référer aux Orientations d'Aménagements que prévoit le PLUI.
 Les Orientations d'Aménagement prévoient que ce site permette « la requalification d'un secteur en friche situé entre le tissu urbain ancien et un tissu urbain pavillonnaire ».

Que disent les OAP du PLUI 2016 ?

- surface aménageable de 1,52 ha.
- densité minimale de 15 log/ha = un minimum 23 logements.
- production de 50% de logements aidés.
- pas d'activité économique prévue.
- Le bâtiment industriel était à démolir.
- les halles de la gare « étaient considérées comme « bâtiment pouvant être conservé et réhabilité si les caractéristiques techniques le permettent ».
- divers accès et liaisons étaient prévues de part et d'autres du site.

Que disent les OAP du PLUI 2019 ?

- Les orientations d'aménagement du site de la gare ont été modifiées et cela pousse à penser le projet différemment, en tenant compte des contraintes.
- Le périmètre du site a été modifié, excluant une zone à l'est du site (zone B1 du PPR) et rattachant le site plus au nord dans le secteur déjà urbanisé.
 - la surface aménageable est passée à 1,6 ha.
 - la densité minimale est toujours de 15log/ha, avec un minimum de production de 12 logements.
 - Dans ces nouvelles OAP, les halles de la gare, la chapelle, ainsi que le bâtiment industriel sont des « éléments patrimoniaux à conserver ». Il est mentionné que « les anciennes halles représentant un bâti de caractère doivent être conservées et intégrées au projet urbain. En outre, le bâti industriel représente une surface intéressante pour l'installation d'entreprises locales. »
 - Le bâtiment industriel à l'est doit être conservé pour accueillir une nouvelle activité économique.
 - Les divers accès et liaisons vers le site ont été supprimés, pour n'en conserver plus qu'un seul à l'ouest du site, ce qui ne permettrait plus de faire liaison avec le lotissement situé en arrière du site.
 - sur les 1,6ha, 0,85 est dédié à l'habitat et 0,3 à de l'artisanat avec l'objectif d'optimiser au maximum le foncier.
 - obligation de production de 50% de logements seniors minimum pour répondre aux besoins d'une population vieillissante.
 - Prévoir un espace public faisant liaison entre l'espace économique et l'espace résidentiel.
 - Prévoir l'aménagement d'espaces verts.
- Aux vues des nouvelles OAP, les enjeux d'aménagements sur le site de la gare semblent complexes. Il sera ici question de proposer un projet, respectant les OAP, les conditions de faisabilité, les attentes et besoins de la commune, mais également des habitants. Concilier diverses fonctions, à la fois économiques, résidentielles, espaces publics, espaces de loisirs, tout en proposant un aménagement cohérent.

V. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

-Perte de population sur la commune :

1688 en 2011 contre 1581 en 2016 soit une perte d'environ 6% sur 5 ans.

-Une population vieillissante :

Près de 45% de la population a plus de 60 ans, phénomène qui est en hausse depuis 2011, (tendance nationale : 28,2% de plus de 60 ans)

Les populations de 15-29 et 30-44 ne restent pas sur la commune, on constate une diminution de ces tranches d'âge entre 2011 et 2016.

On constate chez les personnes de 65 à 80 ans et plus, que beaucoup d'entre eux vivent seuls. Le phénomène tend également à s'accroître.

Nombre moyen d'occupants / résidences principales en baisse :
4,4, 7% de ménage d'une personne
3,1 en 1968 et 1,9 en 2016.

A noter qu'il s'agit d'une tendance nationale liée au vieillissement de la population et au desserrement familial.

On relève que les femmes sont beaucoup plus nombreuses à habiter la commune que les hommes, notamment chez les plus de 60 ans : 429 femmes / 275 hommes.
(tendance nationale : 51,4% de femmes / 48,6% d'hommes)

La commune dénombre plus de décès que de naissances, ce qui peut aussi expliquer la perte d'habitants.

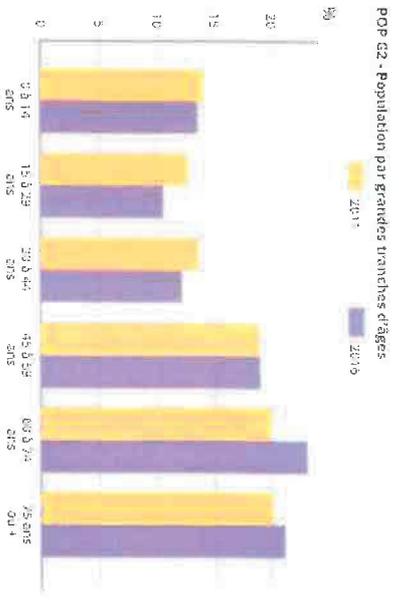
Le taux de natalité a très nettement baissé : 19,1‰ en 1975 à 9,4‰ en 2016.
Le taux de mortalité a très nettement augmenté : 11,9‰ en 1975 à 23,7‰ en 2016.

- Typologie de la population :

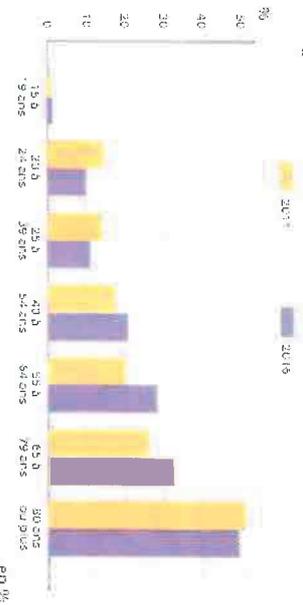
70% d'actifs et 30% d'inactifs dont 13% de retraités.

La part de non diplômé est très forte à plus de 45%, 27% ont un CAP ou un BEP, contre 13% qui ont le BAC et 15% un diplôme de l'enseignement supérieur.
(Indre et Loire : 26,7% ont un CAP ou BEP, 16,9% ont le BAC et 28,4% ont un diplôme d'étude supérieur)

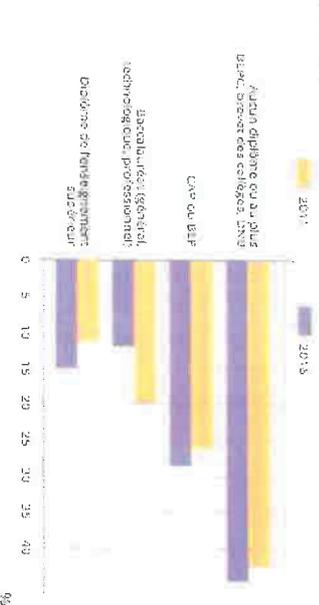
En 2016 : 36% des habitants de l'île Bouchard travaillent sur la commune et 64% des habitants travaillent hors de la commune.
Le moyen de transport le plus utilisé est la voiture à 80,5%, et seulement 3,2% en transports en commun.



POP 62 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



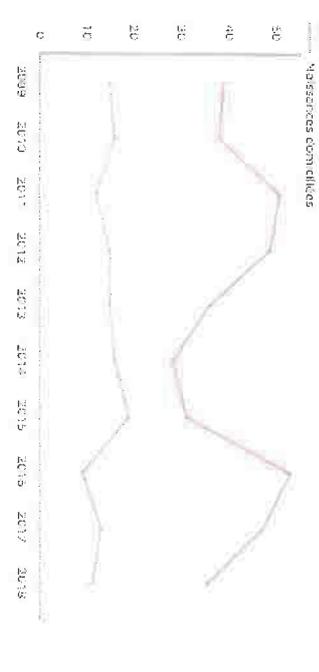
POP 62 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Population par tranches d'âges	2016	%	2011	%
Ensemble	1 581	100,0	1 688	100,0
0 à 14 ans	215	13,6	240	14,2
15 à 29 ans	167	10,6	214	12,7
30 à 44 ans	194	12,2	231	13,7
45 à 59 ans	302	19,1	323	19,1
60 à 74 ans	367	23,2	397	23,5
75 ans ou plus	385	24,2	343	20,3

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2016	2011
Ensemble	789	809
Actifs en %	90,6	89,1
Actifs ayant un emploi en %	28,6	28,7
Chômeurs en %	12,0	10,5
Inactifs en %	26,4	30,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,9	6,5
Retraités ou préretraités en %	12,7	14,0
Autres inactifs en %	9,6	9,5

RFD 67 - Naissances et décès domiciliés



COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

Catégorie et type de logements	2016	%	2011	%
Ensemble	973	100,0	970	100,0
Résidences principales	782	80,4	797	82,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	60	6,1	66	6,8
Logements vacants	131	13,5	107	11,0
Maisons	787	80,9	780	80,4
Appartements	172	17,7	176	18,2

Résidences principales selon le nombre de pièces

Ensemble	2016	%	2011	%
1 pièce	16	2,1	24	3,1
2 pièces	59	7,6	61	7,7
3 pièces	170	21,8	137	17,1
4 pièces	234	29,9	260	32,6
5 pièces ou plus	302	38,6	315	39,5

1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
3,1	2,8	2,7	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
624	737	789	868	896	937	970	979
527	627	675	715	760	775	797	782
47	57	53	69	61	64	66	60
50	53	61	84	75	98	107	131

Evolution du nombre de logements par catégorie

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,0	0,3	0,0	-0,2	-0,2	-0,7	-1,3
due au solde naturel en %	0,7	0,3	0,0	-0,7	-0,8	-1,3	-1,4
due au solde migratoire des entrées sorties en %	0,3	-0,0	0,0	0,5	0,4	0,6	0,1
Taux de natalité (‰)	19,1	18,7	18,7	16,1	9,9	8,2	9,8
Taux de mortalité (‰)	11,0	10,5	12,4	17,2	17,5	21,0	23,7

VI. TYPOLOGIE DE LOGEMENTS SUR L'ILE BOUCHARD

La commune est majoritairement constituée de résidences principales : 80,4% (86,9% en Indre et Loire).

A noter que 6% des logements sont des résidences secondaires (4,5% en Indre et Loire).

Le taux de logements vacants était 13,5% en 2016 (contre 8,5% en Indre et Loire et 8,1% en France).

De plus, ce taux a augmenté de 2,5% entre 2011 et 2016.

-Type de logements :

Les logements sont majoritairement des types 4 ou 5 (68% du parc de logements) alors que beaucoup de personnes vivent seuls (44,5 % de ménage d'une personne).

Les types 1 et 2 sont très peu présents : 9,7% . Ceci peut expliquer que peu de jeunes ménages viennent s'installer ou restent sur la commune, car les biens immobiliers ne répondent pas à leurs besoins.

-Ancienneté du parc immobilier :

Le parc immobilier est ancien : 28,3% a été construit avant 1919, 89,1% a été construit avant 1990.

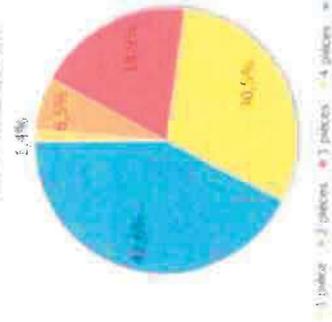
Seulement 2,2 % des logements avaient moins de dix ans en 2016.

-Type d'occupation :

Majoritairement les habitants de la commune sont propriétaires : 63% (chiffre légèrement en hausse depuis 2011).

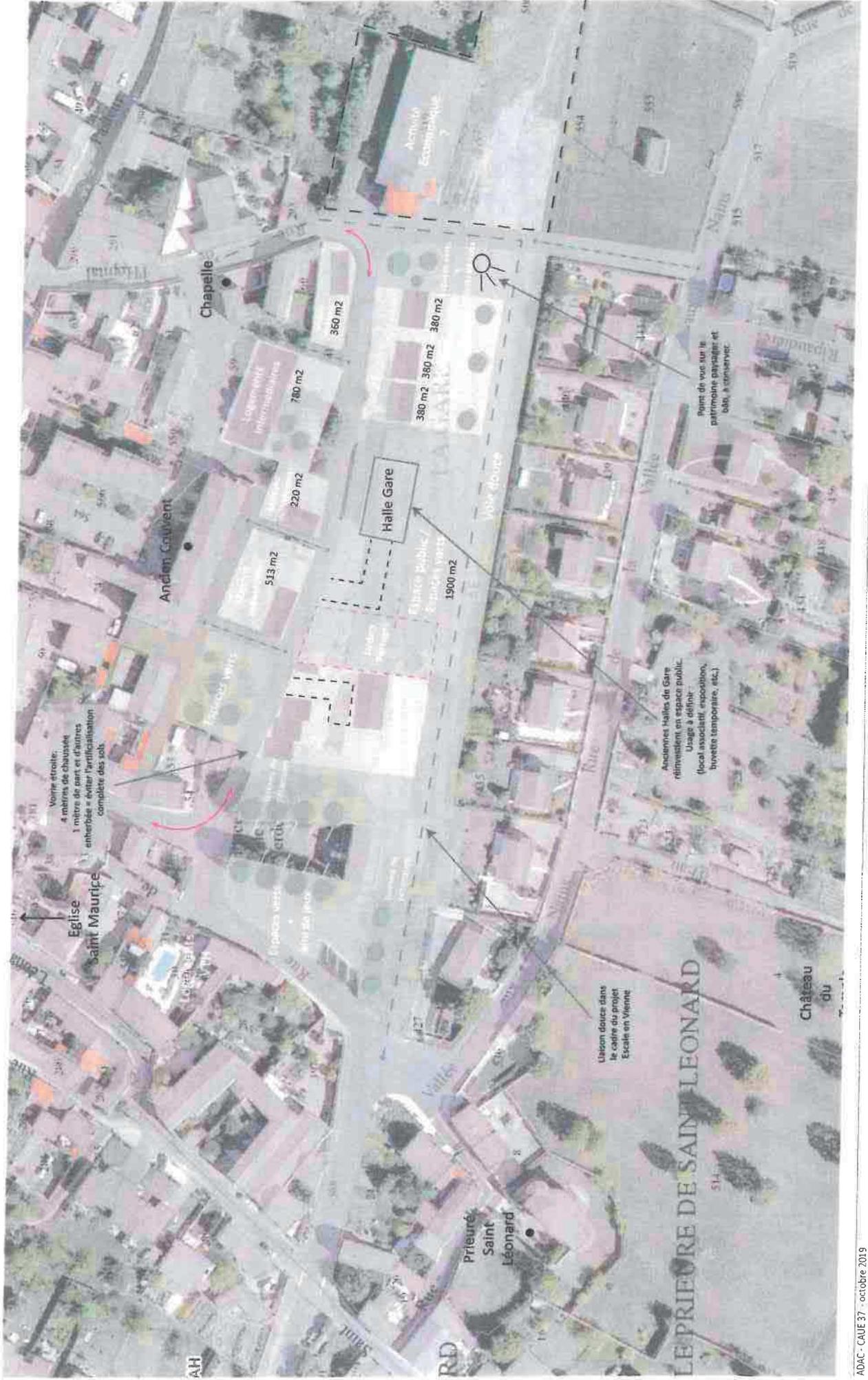
Le nombre de locataires a baissé de 37% à 34% entre 2011 et 2016.

Taille des logements de l'intercommunalité en 2014



COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la « Gare »



VIII. PROCHAINES ÉTAPES

Modifier les OAP du PLU 2019 en arrêt de projet, d'ici le 31 octobre 2019 :

- Précision de modifier le quota de logements seniors sur le site de la gare, actuellement prévu à 50%. Quota très contraignant. Proposition de le remplacer par un quota de 25% de logements sociaux dont les logements seniors.
- Porter une attention particulière aux monuments à conserver. L'actuel OAP qualifie le site sur la zone économique comme élément patrimonial à conserver, or il pourrait avoir vocation à être démolit pour permettre, le cas échéant, l'utilisation de cette surface pour densifier le site avec du logement individuel.
- Dans la même logique, la parcelle sur laquelle se trouve le site est mentionnée dans la nouvelle OAP pour des activités économiques. Il serait préférable de l'identifier en fonction mixte (habitat ou activités économiques), afin de laisser la possibilité de conserver une activité économique ou de la transformer en zone d'habitat en fonction des projets futurs.
- Nécessité de s'assurer du périmètre de la nouvelle OAP, qui n'inclut plus la parcelle 506 et la prive potentiellement d'une voie d'accès depuis le site de la gare. A noter que, dans le cas où la zone économique deviendrait un secteur d'habitat, la superficie de la parcelle 506 permettrait de densifier davantage le site.

- La nouvelle OAP prive également le site de la gare d'un accès piéton primordial depuis le Sud, le long du carpiage d'eau potable, en le supprimant et en fermant le site par une haie bocagère. Nécessité de conserver ce passage, qui favorise les mobilités douces, et qui ouvre le site sur le lotissement et la future gendarmerie.

- L'espace public prévu sur la nouvelle OAP n'a pas grand intérêt à être positionné au nord du site, à côté des logements VTH. Nous préconisons de supprimer l'emplacement de cet espace public, ou de le déplacer aux abords de la haie marchandise qui est à conserver, dans le but de concevoir un espace public cohérent.

- L'OAP mentionne « une haie bocagère », ainsi qu'un espace vert « dédié à la biodiversité ». Ceux ne sont peut être pas les termes adaptés. En effet, créer un espace de biodiversité aux abords d'une activité économique et une haie bocagère sur un site urbain ne semblent pas être réalisables. Privilégier des termes tels que « zone tampon », ou « espaces verts » ou « espace public avec sol perméable ».

Poursuivre le projet VTH de logements

Le projet de la Communauté de communes TVV et de Val Touraine Habitat prévoit un dépot de permis de construire d'ici la fin de l'année 2019. Ce projet, important au regard de l'analyse ci-avant, peut se poursuivre en s'intégrant dans le plan d'ensemble présenté dans cette étude.

Poursuivre les études sur le projet d'aménagement global du site

Lancer une procédure de concertation avec les associations et les riverains, notamment autour de l'espace public et de la haie marchandise, afin de définir les fonctions qui pourraient leur être attribuées. La question des terrains de pétanques devra être posée au regard de l'enjeu de liaison douce au Sud du site.

Etudier le bilan financier de l'opération en prenant en compte le marché immobilier du secteur et les coûts relatifs au désamiantage du site. L'objectif est de permettre une viabilisation phase de foncier et de démantcher les investisseurs potentiels.

Le montage financier de l'opération sera étudiée en tenant compte des possibilités de financements pour certaines parties du projet.

Possibilités d'ORT

L'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) a été créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

« L'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. »

« L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. »

Il s'agit d'une convention signée entre l'Etat et les EPCI.

Il faut avoir défini le projet que l'on souhaite réaliser sur le territoire, ainsi que les parties prenantes de l'ORT.

Il faut préciser le contenu de la convention (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financement et gouvernance)

Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale, et les communes volontaires. Et enfin signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires, et la publier : [source: https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort)

Labelisation Eco-Quartier

En attribuant le label EcoQuartier, le ministère de la cohésion des territoires valorise les opérations d'aménagement exemplaires, qui partout en France, permettent aux habitants de vivre dans des quartiers, conçus selon les principes du développement durable.

Un EcoQuartier doit respecter tous les principes de développement durable par :

la nécessité de faire du projet autrement, en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'Etat, mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;

la contribution à l'amélioration du quotidien, par la mise en vie d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le vivre ensemble ;

la participation au dynamisme économique et territorial ; la promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique.

Les 20 engagements de la Charte EcoQuartier

La collectivité en signant la charte EcoQuartier s'engage à travers 20 engagements à adopter une véritable démarche d'aménagement durable.

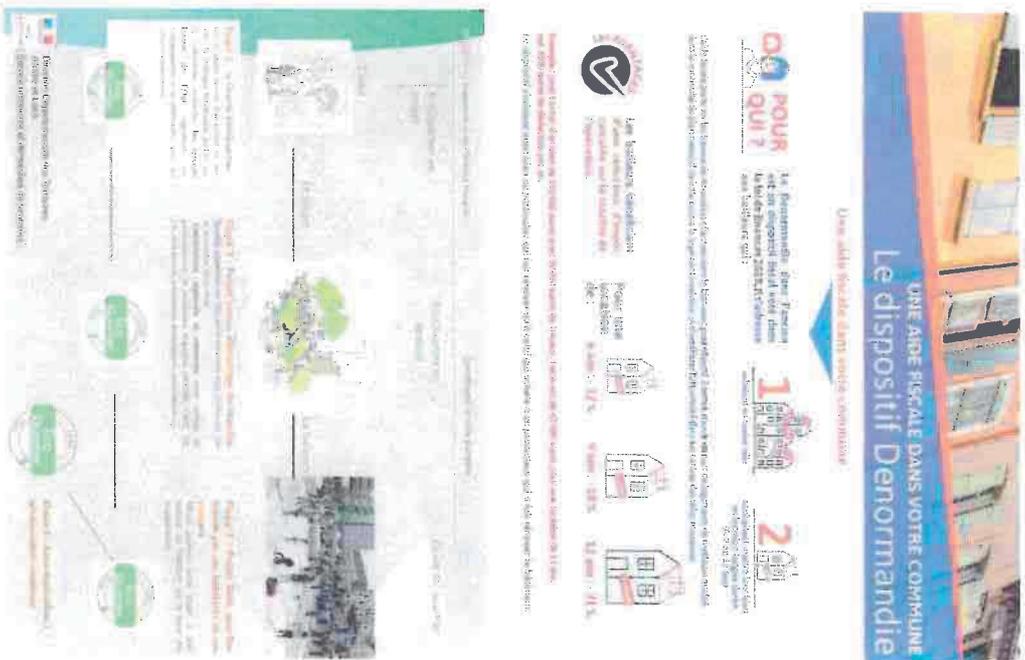
Ces 20 engagements se répartissent entre 4 dimensions :

Une dimension transversale liée à la gouvernance du projet, Démarches et processus : faire du projet autrement.

Cadre de vie et usages : améliorer le quotidien Développement territorial : dynamiser le territoire.

Environnement et Climat : préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

L'ADAC-CAUE mettra en relation la commune avec le correspondant Villes Durables de la DDT 37, Monsieur Roland Rouziès.



COMMUNE DE L'ILE-BOUCHARD

Aménagement du site de la «Gare»

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Gare L'île Bouchard

Surface : 1,6 ha

Nombre minimum de logements : 12

Part minimale de logements seniors : 50 %

Elements existants :

-  Elements patrimoniaux à conserver
-  Voies à requalifier

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à double-sens
-  Espace public / de loisirs à aménager
-  Espace dédié à des activités économiques
-  Espace vert favorable à la biodiversité
-  Haie bocagère à planter



Logo Auddicé - 2008
 Bureau de l'urbanisme
 10 rue de la Gare - L'île Bouchard - 37100 L'Île-Bouchard

