

SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

2.1 Document d'orientation et d'objectifs

Version pour arrêt - 24 octobre 2025



acadie



atu



Sommaire

Qu'est-ce qu'un DOO ?	3
Portée du DOO	4
Mode d'emploi du DOO	5
Chapitres du DOO	7
1. Un patrimoine d'exception à promouvoir	8
1.1. Préserver un cadre de vie de qualité	8
1.2. Composer avec un socle de vallées	12
1.3. Organiser la valorisation du territoire	15
2. Une vitalité environnementale préservée et renforcée	19
2.1. Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les fonctionnalités de la trame verte et bleue	19
2.2. Valoriser toutes les composantes naturelles	27
2.3. Affirmer la nature comme composante du bien-être sur le territoire	32
3. Une responsabilité partagée pour un accueil durable	36
3.1. Permettre un accueil démographique raisonné	36
3.2. S'appuyer sur une armature de projet	40
3.3. Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine	47
4. Une agglomération équilibrée et bien équipée	54
4.1. S'appuyer sur toutes les centralités	54
4.2. Équiper l'agglomération au service des habitants	60
4.3. Garantir l'équilibre de l'appareil commercial	63
5. Un écosystème productif en transition vers la décarbonation	71
5.1. Œuvrer pour un développement cohérent	71
5.2. Reconnaître l'activité agricole comme pilier et tendre vers l'autonomie alimentaire	78
5.3. Valoriser la diversité des activités productives	81
6. Des mobilités diversifiées et interconnectées	83
6.1. Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire	83
6.2. Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs	86
6.3. Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes	89
7. Un territoire préparé aux transformations climatiques	91
7.1. Considérer la ressource en eau comme bien commun	91
7.2. Éviter et gérer les risques	94
7.3. S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources	100
Annexes du DOO	105

QU'EST-CE QU'UN DOO ?

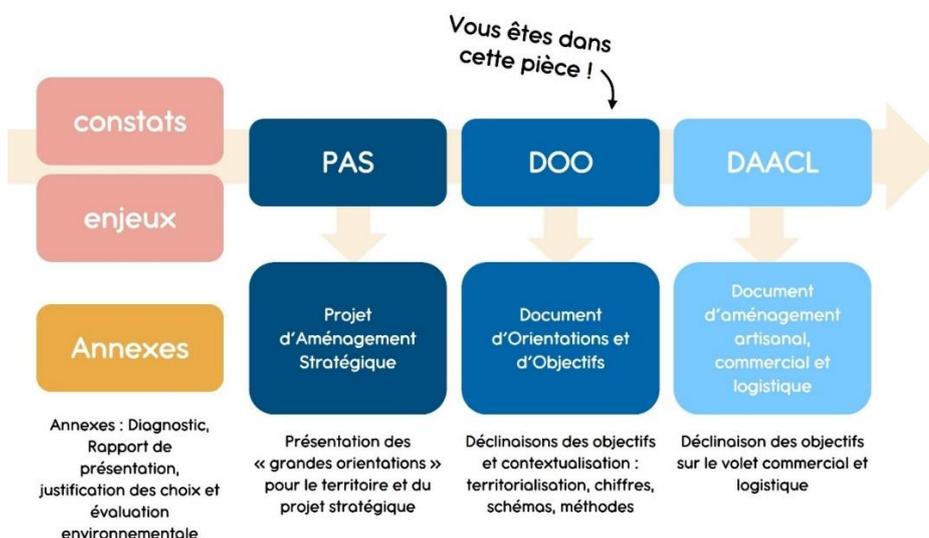
Article L.141-4 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs** détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1. Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
2. Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
3. Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. »



PORTÉE DU DOO

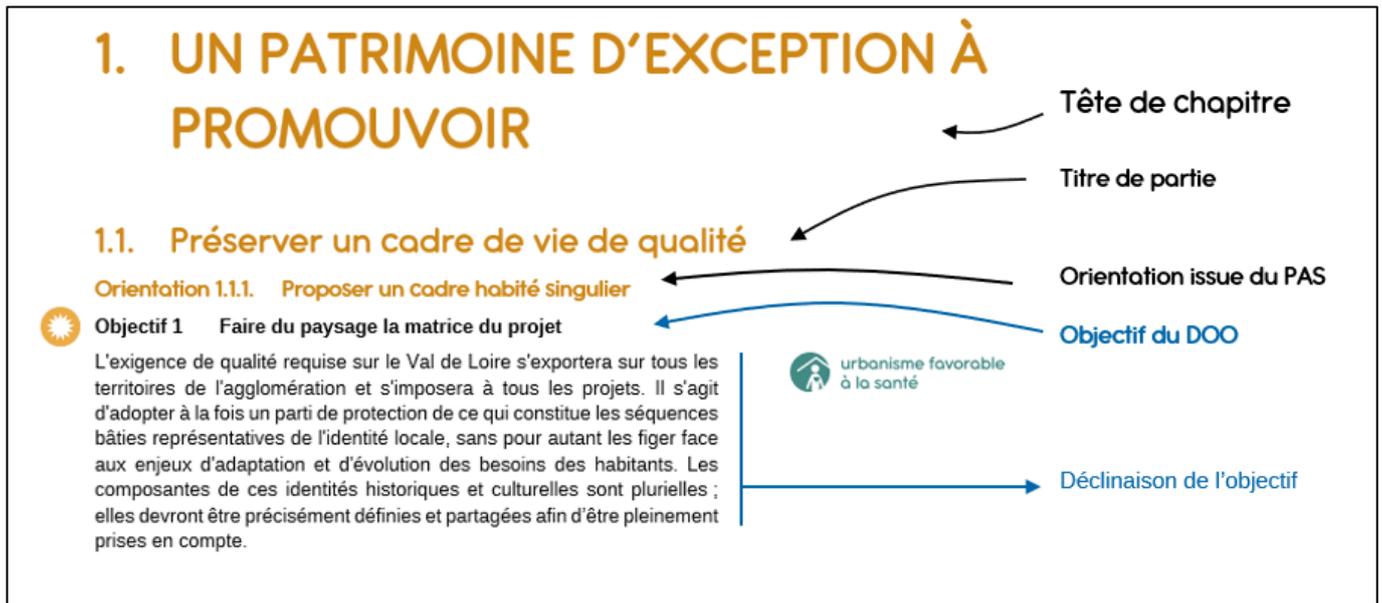
Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- Les **plans locaux d'urbanisme** ;
- Les **programmes locaux de l'habitat** ;
- Les **plans de mobilité** ;
- La délimitation des **périmètres de protection** et de mise en valeur **des espaces agricoles et naturels périurbains** ;
- Les **zones d'aménagement différé** et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les **zones d'aménagement concerté** ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de **plus de 5 000 mètres carrés** ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de **réserves foncières de plus de cinq hectares** d'un seul tenant ;
- Les **autorisations d'exploitation commerciale** et les permis de construire en tenant lieu ;
- Les **autorisations d'aménagement cinématographique**.

MODE D'EMPLOI DU DOO

Puisqu'il en est la traduction concrète, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération tourangelle est construit sur le même plan que le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Ainsi, les 7 chapitres du projet sont déclinés dans cette même logique.

Comment lire et comprendre le DOO ?



Les **têtes de chapitre** et **titres de parties** sont issues du PAS, tout comme les **orientations**.

Les **objectifs** sont numérotés et sont déclinés pour chaque grande orientation. Ils peuvent être accompagnés de chiffres, de tableaux, de schémas ou encore de cartes. Des annexes cartographiques permettent d'avoir un détail plus fin lorsque cela est nécessaire.

D'autres **notions/définitions** sont ajoutées dans la marge de droite comme des rappels, des définitions, des exemples ou autres éléments qui viennent compléter les objectifs et aider à la prise en compte dans les documents locaux d'urbanisme.

Un **lexique**, en fin de document, permet d'accéder à toutes les définitions.

Principe de compatibilité

L'appréciation de la compatibilité des documents avec le SCoT s'effectue sur les objectifs du DOO. La notion de compatibilité s'apparente à une non-contrariété entre deux documents, la norme inférieure ne pouvant remettre en cause les orientations définies par la norme qui lui est supérieure.

Catégories d'objectifs et niveaux de transposition

Pour faciliter l'appropriation et la compréhension des objectifs, et surtout leur traduction, les objectifs sont catégorisés selon le niveau de transposition et les justifications attendues (une pastille est associée à chaque objectif du DOO) :

objectif contextuel

- **Objectif contextuel** : ces mesures sont *liées au territoire* et à ses spécificités, diverses et variées. La transposition attendue dans les documents locaux est variable, selon les particularités et contextes locaux, avec des justifications succinctes.

objectif phare

- **Objectif phare** : ces mesures sont *liées au projet* d'aménagement stratégique (PAS), à la cohérence globale du parti pris d'aménagement. La transposition dans les documents locaux est renforcée, avec des justifications substantielles.

déclinaison des objectifs légaux

- **Objectif lié à une obligation légale** : ces mesures *sont liées à des lois et documents cadres*, aux obligations légales d'un document d'urbanisme. La transposition dans les documents locaux est maximale, avec des justifications détaillées.

Objectifs spécifiques

Parmi les orientations/objectifs de ce DOO sont identifiés spécifiquement :

urbanisme favorable à la santé

- ceux qui contribuent à un **urbanisme favorable à la santé**, thématique transversale de cette révision du SCoT.

proposition issue de la scène citoyenne

- ceux qui recourent des **propositions issues de la scène citoyenne**.

CHAPITRES DU DOO

Le DOO s'organise *sur plusieurs chapitres* :

CHAPITRE 1 – PAYSAGES & PATRIMOINE

Un patrimoine d'exception à promouvoir

CHAPITRE 2 – BIODIVERSITÉ & MILIEUX

Une vitalité environnementale préservée et renforcée

CHAPITRE 3 – DÉMOGRAPHIE & HABITAT

Une responsabilité partagée pour un accueil durable

CHAPITRE 4 – CENTRALITÉS & COMMERCES

Une agglomération équilibrée et bien équipée

CHAPITRE 5 – ÉCONOMIE & AGRICULTURE

Un écosystème productif en transition vers la décarbonation

CHAPITRE 6 – MOBILITÉS

Des mobilités diversifiées et interconnectées

CHAPITRE 7 – RESSOURCES & RISQUES

Un territoire préparé aux transformations climatiques

Le DOO contient également des *annexes*.



1. UN PATRIMOINE D'EXCEPTION À PROMOUVOIR

1.1. Préserver un cadre de vie de qualité

Orientation 1.1.1. Proposer un cadre habité singulier

Objectif 1 Faire du paysage la matrice du projet

L'exigence de qualité requise sur le Val de Loire s'exportera sur tous les territoires de l'agglomération et s'imposera à tous les projets. Il s'agit d'adopter à la fois un parti de protection de ce qui constitue les séquences bâties représentatives de l'identité locale, sans pour autant les figer face aux enjeux d'adaptation et d'évolution des besoins des habitants. Les composantes de ces identités historiques et culturelles sont plurielles ; elles devront être précisément définies et partagées afin d'être pleinement prises en compte.

Cette démarche permanente d'insertion paysagère des nouveaux projets prendra en compte une double échelle : le grand paysage (lignes d'horizon, ruptures de pente, lignes de crête et perspectives, vues à préserver...) et la proximité (tissu patrimonial existant, typologie du bourg, séquences urbaines, repères...).

Les documents locaux d'urbanisme devront intégrer dans leur démarche une approche par le paysage :

- en identifiant à l'étape du **diagnostic** les composantes clés du grand paysage et les caractéristiques plus fines et identités locales, urbaines comme rurales ;
- en valorisant dans la fabrique du **projet** la place de ces marqueurs du paysage ;
- en déclinant des **outils** règlementaires et/ou opérationnels pour protéger et renforcer la qualité des cadres habités singuliers.

Objectif 2 Valoriser les paysages bâtis

La qualité du cadre bâti se distingue au travers de paysages urbains variés. La diversité des styles et des époques, les détails architecturaux, les typologies de bâti et de patrimoines... font des ambiances urbaines des séquences à préserver et à mettre en valeur.

Les documents locaux d'urbanisme composent avec ces marqueurs du temps pour fabriquer les tissus urbanisés de demain. Ils travaillent des formes urbaines fonctionnelles et désirables tout en évitant la banalisation des paysages urbains, en mêlant les formes modernes et contemporaines, et en travaillant sur les opérations de renouvellement.



urbanisme favorable
à la santé

Les bourgs historiques et le patrimoine bâti qui les composent devront être mis en valeur dans des projets urbains globaux.

À ce titre, les documents locaux d'urbanisme gèrent les gabarits, les volumes et les hauteurs dans les règlements et/ou OAP (sectorielles ou thématiques) pour encadrer la transformation des tissus urbanisés et leurs éventuelles extensions. Ils protègent les tissus architecturaux patrimoniaux avec des zonages adéquats et des réglementations adaptées.

La qualité des espaces urbains peut être appréciée selon la densité et la compacité du tissu. Dans ce cadre, des espaces de respiration, des parcs, des jardins... peuvent faire l'objet d'un traitement spécifique pour éviter la modification de leur caractère et de leur paysage de qualité.

Orientation 1.1.2. Affirmer les paysages ruraux

Objectif 3 Protéger le socle agro-naturel et ses motifs

Les paysages agricoles et naturels se distinguent entre plateaux et vallées, espaces cultivés, forêts, prairies, bocage... Le socle agro-naturel doit être renforcé dans son rôle structurant paysager à travers le respect et la prise en compte de ses composantes essentielles. Il convient pour ce faire de :

- maîtriser les projets d'aménagement de manière à conserver les vues sur l'espace cultivé et la trame végétale ;
- travailler les lisières (strates arborées et arbustives) entre espaces agro-naturels et urbanisés pour éviter un effet de rupture et ménager des transitions paysagères plus douces ;
- préserver les grandes unités boisées et le boisement des coteaux qui soulignent les reliefs et apportent une réelle diversité notamment au sein de l'espace urbain ;
- conserver la diversité de la végétation dans la vallée (lit majeur, îles, berges...) qui forge le paysage naturel de la Loire, du Cher, de l'Indre et de leurs affluents ;
- protéger les paysages agraires et leurs éléments caractéristiques.

Les documents locaux d'urbanisme étudient l'impact des éventuels projets d'urbanisation sur la vitalité, la structure et la cohérence des paysages agro-naturels.

Les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier des espaces ruraux stratégiques et sensibles, pour valoriser des espaces de production agricole du territoire et des milieux vulnérables à protéger (Objectif 101).

Les motifs paysagers structurants dans les espaces agricoles et naturels sont à préserver pour conserver la diversité des paysages et éviter leur banalisation. Les documents locaux s'appuient pour cela sur les composantes de la trame verte et bleue dans toute leur diversité : les haies, les bois, les cours d'eau, les zones humides...

Orientation 1.1.3. Donner à l'eau un rôle structurant

Objectif 4 Renforcer la place de l'eau dans le paysage

L'eau est une des composantes des paysages urbains comme ruraux. Elle structure certaines entités paysagères, en délimite d'autres voire les relie. La place de l'eau doit être valorisée dans les tissus urbanisés et les bourgs tout comme dans les villages et espaces agro-naturels. L'accès aux cours d'eau doit être facilité pour affirmer les paysages de vallées et l'accès aux fleuves et rivières, notamment la Loire, l'Indre, le Cher et leurs affluents.

En ce sens, les documents locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement doivent participer à faire prendre conscience de la présence ou de la proximité de l'eau et la rendre lisible dans tout acte d'aménagement.

Les points de contact avec l'eau peuvent ainsi être multipliés :

- en les valorisant sur des sites stratégiques au regard de leur qualité paysagère, de leur valeur d'usage potentiel ou de leur positionnement au sein de la trame urbaine ;
- en rendant attractifs les itinéraires piétons/vélos depuis le coteau en direction des cours d'eau ;
- en orientant la trame d'espace public, notamment en milieu urbain, pour organiser et rendre lisible les accès à la Loire. (Exemple : mise en œuvre d'un traitement différencié des traversées piétonnes dans la continuité des cheminements nord-sud existants).

Les opérations d'aménagement en renouvellement urbain doivent rendre lisible et intelligible la présence de l'eau et, le cas échéant, le statut de zone inondable des sites concernés. Cela concerne :

- le paysage bâti où l'architecture des constructions, les matériaux employés, l'orientation, la gestion des soubassements sont autant de signaux et de références à la présence de l'eau ;
- le paysage non bâti où l'on privilégiera l'eau en tant qu'élément d'animation et de gestion des espaces communs (bassin, noue, prairie humide).

Lorsque cela est pertinent, les opérations d'aménagement en extension intègrent l'eau dans la composition urbaine pour garantir son inscription dans le grand paysage. Cela suppose notamment d'orienter en conséquence les espaces publics, que l'on soit dans la varenne ou en tête de coteau.

Les éléments symboliques relevant des usages de l'eau doivent être valorisés en fonction de leur intérêt. Cela concerne à la fois le petit patrimoine fluvial (les quais, escaliers, rampes d'accès, murs, marques de crues sur les édifices, anneaux d'amarrage) mais également les ouvrages de franchissement et de gestion de l'eau (ponts, passerelles, anciennes écluses). Par ailleurs, les cheminements en bordure de cours d'eau doivent être maintenus et renforcés dans leur continuité.

Orientation 1.1.4. Valoriser les patrimoines bâtis



Objectif 5 Identifier et protéger le patrimoine bâti

Les documents locaux d'urbanisme :

- identifient les éléments bâtis patrimoniaux ;
- assurent leur protection, en établissant des modalités réglementaires adaptées aux différentes typologies présentes sur le territoire : bâtisses, murs, séquences, ensembles...

Le bâti ancien peut présenter des caractéristiques (anfractuosités, pierres...) qui en font un habitat favorable à certaines espèces : reptiles, chiroptères, avifaune... Les documents locaux d'urbanisme contiennent des dispositions permettant la prise en compte de cette faune lors de la rénovation de bâti ancien.

Le changement de destination de bâtiments anciennement agricoles et patrimoniaux vers de l'habitat peut être identifié et autorisé dans les documents locaux d'urbanisme. Chaque entité bâtie peut faire l'objet d'une fiche descriptive pour justifier son identification et présenter les conditions de sa transformation, dans une optique de préservation ou de restauration des caractéristiques patrimoniales.



Objectif 6 Adapter le cadre d'intervention en contexte patrimonial

Les documents locaux d'urbanisme identifient et protègent les tissus historiques patrimoniaux, tout en permettant des transformations adaptées et respectueuses. Les outils mis en place doivent permettre d'engager des rénovations urbaines tout en valorisant les composantes patrimoniales et les motifs historiques (règlement, OAP thématique...).

La protection du patrimoine doit composer avec l'amélioration et la rénovation du bâti et de son cadre, notamment en matière de performance énergétique, d'écoconstruction ou de matériaux plus adaptés aux effets du changement climatique.



Objectif 7 Recenser et protéger les éléments de petit patrimoine

Les documents locaux d'urbanisme identifient et préservent le patrimoine isolé et les marqueurs d'usages et d'activités anciennes : fours, puits, murs, calvaires... La protection mise en place doit permettre la préservation de ce patrimoine et peut inclure des modalités de gestion et de valorisation des abords.

Le patrimoine viticole (loges, murets, anciens chais et longères viticoles, clos de vignes...) fait l'objet d'une attention particulière.



proposition issue de
la scène citoyenne

1.2. Composer avec un socle de vallées

Orientation 1.2.1. Conforter la valeur universelle du Val de Loire

Objectif 8 Valoriser les paysages du Val de Loire dans une démarche transversale d'aménagement

L'attractivité du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco, doit être maintenue par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière de préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti, de développement économique et social du territoire, d'accueil résidentiel et touristique. D'une rive à l'autre, l'ensemble du système val/coteau/plateau est à valoriser dans chacun de ses aspects identitaires, en cohérence avec le plan de gestion.

L'entrée par le paysage dans tous les projets, urbains comme ruraux, doit être travaillée. Les documents locaux d'urbanisme promeuvent un urbanisme de projet et la prise en compte des composantes patrimoniales. Pour cela :

- ils protègent les espaces majeurs de la Loire et du Cher et les parties du territoire inscrites dans le Val de Loire-patrimoine de l'Unesco.
- ils justifient de la bonne prise en compte de la valeur universelle dans les projets urbains des bourgs et continuums agglomérés. Ils peuvent gérer, par exemple, les hauteurs dans les parties concernées par des cônes de vues. Pour ce faire, ils pourront se référer à la spatialisation du plan de gestion Unesco.

Plus spécifiquement, les documents locaux d'urbanisme pourront intégrer ces réflexions :

- Les interventions en renouvellement et en densification de l'enveloppe urbaine existante veilleront à éviter les ruptures d'échelle, les contrastes chromatiques trop importants (s'ils ne sont pas justifiés pour des raisons architecturales ou urbaines telles qu'un signal) et d'une manière générale s'écarteront de tout ce qui contrarie les caractéristiques morphologiques du val (volumétrie, orientation, implantation des constructions) ;
- Les signaux urbains, lorsqu'ils se singularisent par des ruptures en termes de hauteur, de couleur ou de matériau, feront l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation et leur justification. Il conviendra en particulier d'établir la cohérence entre le geste (l'objet), sa signification (le message) et son inscription dans le territoire (la localisation). Ces signaux urbains devront s'inscrire dans une justification architecturale en veillant au respect de la VUE ;
- Le processus d'intensification urbaine concernant les grandes propriétés et leurs parcs devra :

- conserver depuis l'espace public la lecture de la grande propriété (le mur d'enceinte et son accompagnement végétal),
- composer avec les éléments marquants de l'organisation du parc et de la trame végétale (allées, arbres remarquables),
- rester dans un rapport d'échelle compatible avec la hiérarchie déjà établie et ne s'opposant pas au bâti patrimonial existant.

Les projets d'extension donneront dans leur composition les réponses adaptées en termes de :

- co-visibilité de plateau à plateau ;
- gestion des différentes strates du paysage de Loire dans chacune de leur composante de la varenne au plateau (prise en compte de la topographie) ;
- gestion de la ligne de crête (pour la cohérence de la ligne bâtie, en cas de construction) ;
- préservation des fenêtres visuelles en direction du fleuve et du grand paysage (depuis le plateau et la varenne inondable).

Orientation 1.2.2. Révéler la vallée de l'Indre

Objectif 9 Préserver la qualité des paysages et les ambiances locales variées

Les documents locaux d'urbanisme concernés intègrent dans leur démarche la valorisation de la vallée de l'Indre, dans une optique d'équilibre entre enjeux urbains, paysagers et écologiques :

- Éviter le renfermement de la vallée de l'Indre et conserver des points d'accessibilité au cours d'eau ;
- Continuer à encadrer les activités et les expansions urbaines le long de l'Indre ;
- Valoriser les abords de la vallée de l'Indre, qu'ils soient agricoles, naturels, forestiers ou urbains ;
- Connecter les espaces pour améliorer l'accessibilité de cette vallée transversale ;
- Valoriser les bourgs et tissus patrimoniaux adossés au cours d'eau ;
- Conserver et retrouver des ouvertures paysagères sur le cours d'eau, de manière cohérente avec les enjeux écologiques en présence ;
- Aménager de façon cohérente et harmonieuse les circuits et aménagements le long de l'Indre.

Orientation 1.2.3. Protéger les vallées secondaires

Objectif 10 Protéger et valoriser les composantes naturelles et les paysages associés aux vallées

Le but est de composer avec des vallées complémentaires associées à la Loire, au Cher et à l'Indre et de préserver les caractéristiques des vallées habitées comme la Cisse, la Bresme, la Brenne, la Choisille... Les projets urbains devront composer avec la topographie et le rapport à l'eau pour engager des évolutions maîtrisées et respecter les ambiances identitaires.

Les documents locaux d'urbanisme prennent en compte la place des cours d'eau dans les diagnostics ainsi que dans leur projet de territoire. Il leur faudra mener une réflexion sur les cours d'eau et leurs lits majeurs dans les projets urbains et dans les stratégies de planification tout en protégeant les vues et les accès aux fleuves et rivières.

1.3. Organiser la valorisation du territoire

Orientation 1.3.1. Lire et comprendre les paysages

Objectif 11 Conserver la cohérence et la lecture des séquences paysagères et itinéraires

Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que la cohérence des séquences paysagères perçues depuis les axes de circulation (ferroviaires, routiers, véloroutes) soit maintenue. Il s'agit tout autant d'un enjeu qualitatif du quotidien pour les habitants dans leurs déplacements, que d'un enjeu de rayonnement pour l'agglomération tourangelle qui affirme la qualité du cadre de vie comme un des atouts de son attractivité.

La conception des projets doit s'attacher à :

- paysager les entrées de ville pour introduire qualitativement l'espace urbain et déterminer clairement les limites d'agglomération (traitement paysager, qualité architecturale du bâti) ;
- identifier et traiter les espaces qui marquent des seuils dans la lecture de la ville ;
- favoriser une transition qualitative entre espace bâti et non bâti. D'une manière générale, les coupures d'urbanisation entre les secteurs urbanisés devront être respectées notamment en s'appuyant sur les principes de continuités écologiques à maintenir et/ou à restaurer ou sur des limites physiques intangibles ;
- valoriser, au sein du socle agro-naturel, les vues sur les paysages naturels et ruraux. D'une manière générale, il faut défendre la compréhension de la géographie du site (ligne de crête, bord des vallons) et garder la lecture des éléments bâtis ruraux de qualité qu'ils soient ponctuels (ferme isolée sur le plateau) ou groupés (hameaux).

Pour traduire ces éléments, et notamment les coupures d'urbanisation, les documents locaux d'urbanisme s'appuient le cas échéant sur les éléments contenus dans la spatialisation du plan de gestion du site Unesco, ainsi que sur le plan du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Objectif 12 Voir et donner à voir depuis et vers le réseau ferroviaire

Les documents locaux d'urbanisme peuvent, avec la collaboration des acteurs concernés (des collectivités territoriales aux maîtres d'ouvrages et gestionnaires du réseau ferré), mettre en valeur les abords immédiats des axes ferroviaires par un traitement adapté en fonction de la séquence traversée et des éléments marquants à donner à voir. Une attention particulière est également apportée aux axes de prise de vue à développer depuis la ville vers le paysage ferroviaire.

Objectif 13 Préserver ou créer des circuits et promenades

Le rapport entre tissus urbains et tissus agro-naturels est à valoriser par des franges travaillées et accessibles. En lien avec le développement des modes actifs, des circuits sont à organiser et à structurer autour et au sein des tissus agglomérés dans les documents locaux d'urbanisme. Ils s'appuieront sur des itinéraires existants, des franges existantes ou futures, relieront des espaces stratégiques et des milieux divers et définiront les limites urbaines à court comme à long terme.

De multiples outils règlementaires peuvent être engagés pour renforcer le déploiement et la qualité de ces liaisons : emplacements réservés, cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, OAP... Au stade opérationnel, la continuité de ces liaisons et leur traitement pourront être travaillés pour assurer le bouclage et l'accessibilité des circuits et promenades urbaines ou rurales.

Les documents d'urbanisme pourront travailler des tours de bourgs/villes comme des itinéraires piétons qui contournent les espaces urbanisés en s'appuyant sur des réseaux existants ou à créer. Le but est de délimiter les limites des espaces agglomérés et de traiter les franges avec le monde agro-naturel en les rendant accessibles.

Orientation 1.3.2. Diversifier les offres touristiques

Objectif 14 Conforter un tourisme local par le paysage

La valeur emblématique des paysages de l'agglomération tourangelle contribue significativement à son attractivité touristique. Les documents locaux d'urbanisme organisent le déploiement maîtrisé d'une offre diversifiée d'hébergement en prenant notamment appui sur le patrimoine naturel et architectural. Ils favorisent l'amélioration des conditions d'accueil sur les sites touristiques, ainsi que le long des itinéraires identifiés et plus particulièrement des véloroutes. Le but est de gérer à l'échelle de l'agglomération et au-delà les itinéraires touristiques et la cohésion des différentes séquences paysagères le long de ces itinéraires (accès aux monuments, itinéraires de vallées).

Objectif 15 Valoriser l'image et les productions locales

Pour conforter l'attractivité touristique, les projets et réflexions de planification s'appuient sur les économies et activités du territoire ainsi que sur les productions locales. Ils accompagnent les grands sites dans leur développement et leur synergie avec les autres activités de l'agglomération tourangelle, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers afférents.

Objectif 16 S'appuyer sur un réseau de centralités touristiques et accueillantes

Le maintien et le renforcement de toutes les centralités passe par :

- la maîtrise de l'implantation des offres de loisirs et de la dispersion des sites ;
- la priorité au développement des offres d'hébergement et d'hôtellerie (hors camping et autre hébergement de plein air) dans ces centralités et espaces dédiés.

L'objectif est d'encadrer les développements de zones dédiées au tourisme en dehors des enveloppes urbaines. L'attractivité touristique des centralités doit être confortée en autorisant des destinations compatibles et surtout en les interdisant en dehors de ces espaces, notamment en zone dédiée aux activités industrielles ou artisanales. Cette réflexion peut s'étendre aux parcours marchands et à la restauration, souvent associés à des tissus historiques et patrimoniaux et à des espaces publics travaillés.

Les documents locaux d'urbanisme pourront exceptionnellement encadrer par des STECAL, et autres dispositifs réglementaires adaptés, les espaces touristiques ou d'hébergement isolés.

Orientation 1.3.3. Rendre accessible la culture et le patrimoine pour tous

Objectif 17 Faciliter l'accès à la culture au sein des centralités

L'accès à la culture doit être garanti pour un maximum d'habitants et de visiteurs sur le territoire de l'agglomération tourangelle. Dans ce cadre, les documents locaux d'urbanisme organisent l'accès aux sites dédiés à la culture. En priorité, ce déploiement se fera dans les centralités et espaces connectés, en lien avec la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux.

Les espaces fonctionnels et adaptés à la tenue d'évènements ponctuels ou éphémères doivent être analysés dès les phases de diagnostic dans les projets et documents de planification. Ils jouent un rôle majeur dans la promotion des caractéristiques du territoire et dans sa valorisation culturelle et identitaire.

Paysages et patrimoine

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs



Val de Loire
patrimoine mondial



Parc naturel régional
Loire Anjou Touraine

Affirmer la valeur de tous les paysages

- Proposer un cadre habité singulier
- Préserver le socle agro-naturel
- Valoriser les productions agricoles identitaires : vignes, vergers...
- Composer avec un socle de vallées

Capitaliser sur la connaissance des acteurs du territoire

Patrimoine mondial - Val de Loire

- Site Unesco
- Zone tampon
- Parc naturel régional Loire Anjou Touraine

Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCarto / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE



2. UNE VITALITÉ ENVIRONNEMENTALE PRÉSERVÉE ET RENFORCÉE

2.1. Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Le SCoT, en compatibilité avec le SRADDET, identifie et protège les éléments qui composent la trame verte et bleue. Cette logique de trame se base sur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toutes ces connexions forment des écosystèmes à préserver pour conserver toutes les richesses de la biodiversité, à l'échelle locale comme globale. Le SCoT s'appuie sur l'identification de ces milieux et y associent les points de conflits.

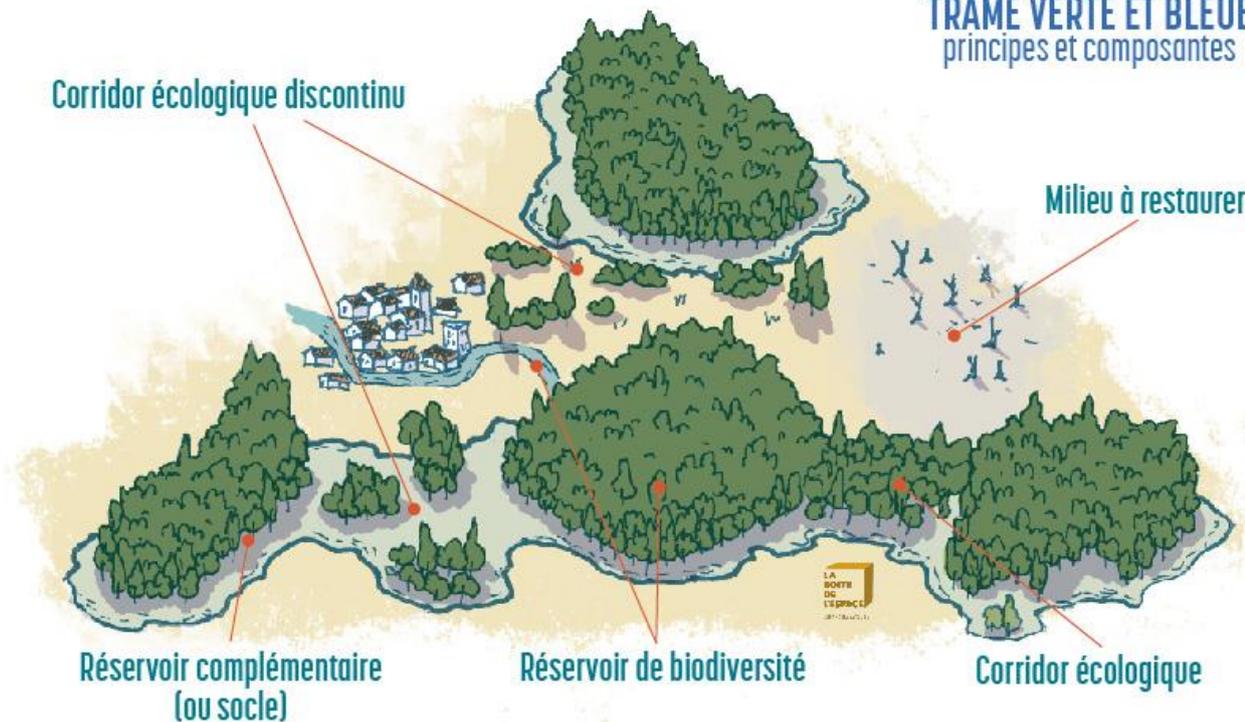
- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces les plus riches et à connecter
- **Le socle environnemental** : des milieux connexes et porteurs de biodiversité
- **Les corridors écologiques** : liens entre les réservoirs et milieux associés
- **Les points de conflits** : sources d'altérations de la fonctionnalité de ces continuités écologiques.

Le SCoT vise à améliorer la protection des composantes de ces trames :

- **Les composantes** : ce qui compose à plus fine échelle la richesse écologique du territoire : haies, bois, cours d'eau, zones humides, mares...



TRAME VERTE ET BLEUE
principes et composantes



Réservoirs de biodiversité

Rôle : Espaces avec la biodiversité la plus riche et la mieux représentée. Les espèces y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Espaces protégés au sens réglementaire (Natura 2000, APB) ou inventoriés (ZNIEFF), Modélisation cartographique et consultations d'experts

Socle environnemental

Rôle : Espaces socles et milieux connexes potentiellement porteurs de biodiversité.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Utilisation du MOS – recoupant uniquement les espaces d'intérêt (dire d'expert, étude BIOTOPE) pour les sous-trames boisées, ouvertes (sèche ou humide)

Corridors écologiques

Rôle : Lien entre les réservoirs de biodiversité.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Modélisation cartographique + passage de terrains

Points de conflits

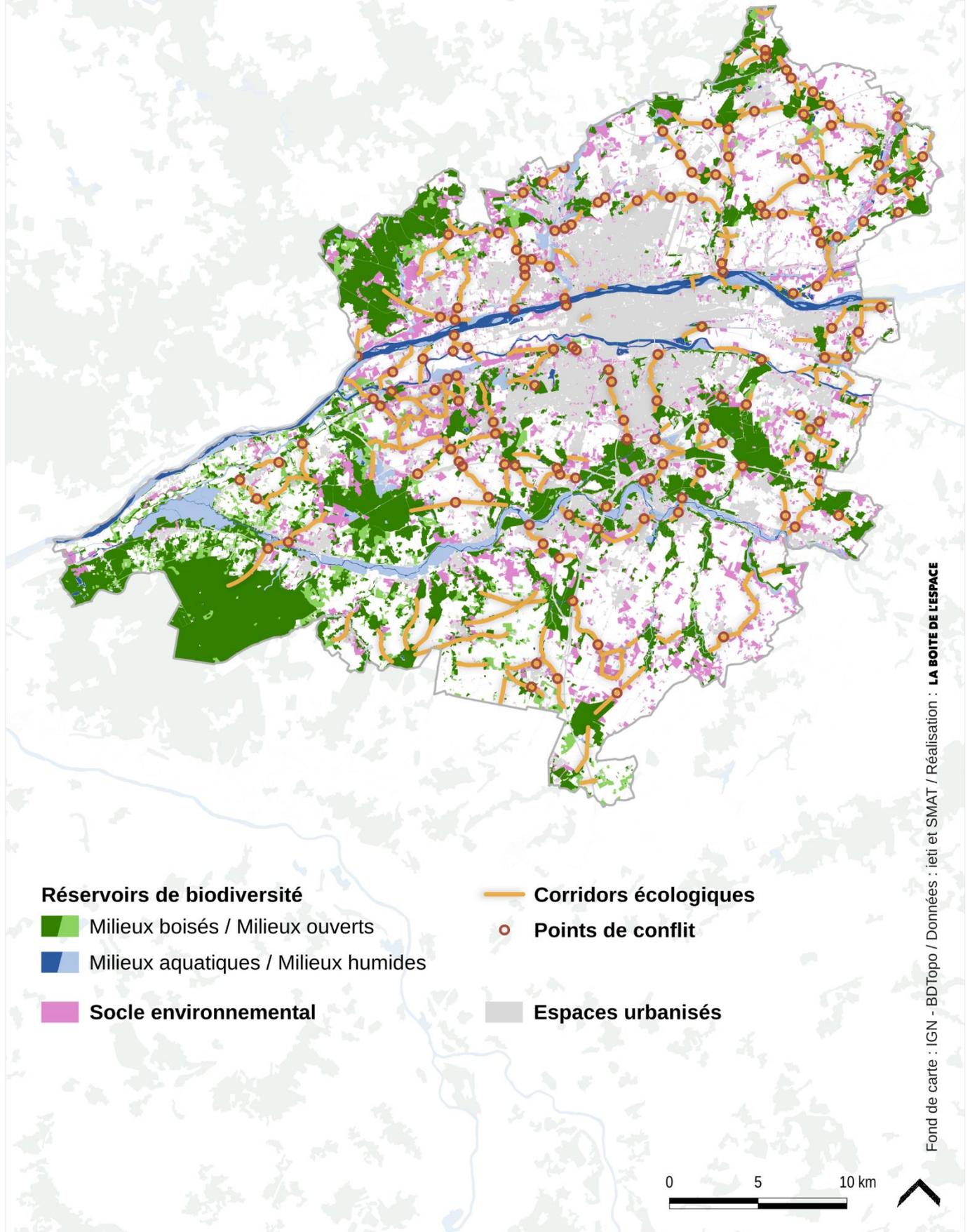
Rôle : Sources d'altérations de la fonctionnalité des continuités

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV + mise à jour 2024

Méthodologie d'identification : Modélisation cartographique (croisement entre les corridors et les infrastructures / tissu urbanisé dense...)

Trame verte et bleue

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs



Orientation 2.1.1. Garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité

Objectif 18 Identifier et préciser les réservoirs de biodiversité

 Le SCoT cartographie les **réservoirs de biodiversité** (cf. carte ci-avant et annexe). Les documents locaux d'urbanisme déclinent cette cartographie en la précisant à l'échelle locale. Ils concourent à l'amélioration de la connaissance en précisant la nature et l'intérêt écologique de la zone concernée. Ils veillent à l'identification de toutes les sous-trames :

- Milieux boisés et ouverts
- Milieux aquatiques et humides

Objectif 19 Assurer la protection des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité doivent être protégés de toute atteinte à leur fonctionnalité. Les documents locaux d'urbanisme mettent en place un classement assurant cette protection, en affirmant la vocation à destination de la biodiversité et la nécessaire limitation de l'action humaine. Ce classement doit protéger les réservoirs de toute occupation du sol ou destination qui remettrait en cause leur fonctionnalité et doit ainsi être adapté à leurs caractéristiques et spécificités.

D'une manière générale, cette protection passe par un classement en zone agricole ou naturelle, voire par la mise en œuvre de règles particulières (zonage indicé) ou de prescriptions (EBC, L151-23...).

Au sein des réservoirs, l'urbanisation est proscrite.

La constructibilité est limitée aux cas suivants :

- Évolution des constructions existantes (extension, annexes) sous réserve de ne pas porter atteinte à des espèces rares ou protégées, ni d'entraîner d'incidences significatives affectant l'intérêt écologique global du site ;
- Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à l'entretien et la valorisation des milieux à condition qu'ils soient adaptés à la sensibilité des milieux et n'affectent pas l'intérêt écologique global du site ;
- Ouvrages, installations d'intérêt public, équipements collectifs contribuant à la protection contre les risques naturels, la protection de l'environnement, la préservation de la biodiversité, l'information ou la sensibilisation du public qui ne peuvent s'implanter ailleurs sous réserve d'une étude déterminant l'acceptabilité du projet et les mesures d'évitement, réduction et en dernier recours compensation afin que le projet n'affecte pas l'intérêt écologique global du site.

La présence sur le territoire de milieux ouverts et semi-ouverts de type prairies est propice à la biodiversité sur le territoire et la spécificité de ces milieux doit être intégrée :

- Limiter l'enfrichement des espaces accueillant des pelouses sèches, prairies ou zones humides ouvertes en évitant la création de boisements, en évitant les mesures de protection qui empêchent le défrichement ;
- Maintenir l'accessibilité de ces sites pour les activités agricoles qui contribuent au maintien des qualités écologiques des sites (pâturages...);
- Enfin, si le réservoir de biodiversité présente un intérêt majeur, la politique menée en matière de préservation doit se faire dans une logique de fonctionnalité et doit dès lors faire montre d'une logique de gestion des abords des réservoirs qui démontre d'une approche permettant de maîtriser les pressions exercées par l'urbanisation : Veiller à ce que le développement de l'urbanisation à proximité des réservoirs ne conduise pas à isoler le réservoir en préservant notamment des coupures d'urbanisation qui garantissent l'atteinte de cet objectif ;
- Prévoir le maintien d'une zone tampon entre le réservoir et les espaces urbanisés / bâtis qui peuvent prendre des formes diversifiées : bande inconstructible, densité progressive, gestion spécifique des plantations.

Cet objectif ne doit pas entrer en contradiction avec les objectifs d'insertion paysagère, de requalification ou valorisation des cours d'eau...

Orientation 2.1.2. Prendre en compte les réservoirs complémentaires et les espaces de nature ordinaire

Objectif 20 Identifier des réservoirs complémentaires sur la base du socle environnemental

Le SCoT cartographie un **socle environnemental**, constitué d'espaces potentiellement porteurs de biodiversité (cf. carte ci-avant et annexe) que les documents locaux d'urbanisme déclinent et peuvent compléter, en précisant l'intérêt écologique de la zone concernée.

Au sein de ce socle environnemental, les documents locaux d'urbanisme peuvent :

- Identifier des réservoirs complémentaires à préserver
- Autoriser sous conditions des aménagements. Dans ce cas, une analyse environnementale doit caractériser les milieux et permettre un projet d'aménagement adapté aux enjeux du site. Toutes les analyses déjà existantes pourront être utilisées.

Objectif 21 Assurer la préservation des réservoirs complémentaires

Les documents locaux d'urbanisme encadrent les projets situés dans ces réservoirs complémentaires de manière à limiter les atteintes au fonctionnement écologique de ces espaces. L'inconstructibilité y est favorisée en privilégiant un zonage agricole ou naturel. Les règlements pourront y permettre l'évolution mesurée des éventuelles activités existantes.

Les dispositions mises en œuvre doivent ainsi répondre aux objectifs suivants :

- Orienter préférentiellement le développement urbain en dehors des réservoirs complémentaires ;
- Limiter les extensions urbaines et privilégier des formes urbaines compactes et économes en espace ;
- En l'absence d'évaluation environnementale ou d'étude d'impact, les choix d'aménagement doivent être guidés par les enjeux de biodiversité en présence (réalisation d'une étude faune-flore 4 saisons recommandée)
- Veiller à ce que le développement de l'urbanisation à proximité des réservoirs ne conduise pas à isoler le réservoir en préservant notamment des coupures d'urbanisation qui garantissent l'atteinte de cet objectif.

Orientation 2.1.3. Garantir les conditions du maintien de la fonctionnalité écologique

Objectif 22 Préciser à l'échelle locale les corridors écologiques

Le SCoT cartographie de manière schématique des **corridors écologiques** à préciser dans les documents locaux d'urbanisme (cf. carte ci-avant et annexe). Ils concourent à l'amélioration de la connaissance en précisant la nature et l'intérêt écologique de la zone concernée.

Objectif 23 Protéger les corridors de toute intervention dégradant leur qualité d'espace de déplacement pour la biodiversité

Les corridors écologiques doivent être préservés afin de favoriser la bonne circulation des espèces. Les documents locaux d'urbanisme prennent des mesures permettant d'y limiter la fragmentation environnementale. Ils y adoptent un classement en zone A ou N lorsque cela est compatible avec la nature de l'espace.

Ils mettent en place les mesures de protection (éléments de paysage, espace boisé classé...) des éléments ponctuels s'y trouvant.

Ils étudient les possibilités de renforcement de leur fonctionnalité écologique et mettent en place les outils dédiés qui concourent à ce renforcement. Les projets de renaturation sont notamment privilégiés au sein ou à proximité des corridors. Ces projets de renaturation doivent permettre de renforcer la diversité des habitats et s'inscrire en cohérence avec les milieux concernés par le corridor écologique, et ne pas répondre à une simple logique d'opportunité de localisation d'un projet de renaturation ou compensation.

Objectif 24 Renforcer la perméabilité écologique à proximité des points de conflits

Les documents locaux d'urbanisme caractérisent les **points de conflits** de la trame verte et bleue du SCoT en les complétant si nécessaire. Ils identifient les leviers permettant d'y préserver la perméabilité écologique (part des espaces libres...) voire de la renforcer.

Ils identifient les secteurs d'étranglement de la TVB et les délimitent précisément afin d'y interdire toute extension ou aménagement qui viendrait dégrader la fonctionnalité écologique du secteur.

Les projets de renaturation sont privilégiés au niveau des points de conflits. Les documents locaux d'urbanisme mettent en place à leur niveau les outils concourant à la mise en œuvre de ces projets.

 **Objectif 25 Favoriser le maillage écologique, notamment dans les milieux urbains et renforcer la qualité des milieux**

Les documents locaux d'urbanisme doivent contribuer à maintenir et valoriser l'armature paysagère et écologique au sein des espaces urbanisés. Pour ce faire, ils veillent à :

- Identifier les secteurs et éléments constitutifs de la trame verte et bleue en milieu urbain : espaces verts ou de nature (boisements, mares, parcs et squares urbains, cœurs d'îlots végétalisés, grands espaces verts des résidences), formations végétales ponctuelles ou linéaires remarquables (alignements d'arbres), cours d'eau...
- Mettre en place les mesures permettant leur préservation : protection au titre des éléments du paysage, OAP thématique « nature en ville »...

 **Objectif 26 Prendre en compte la trame noire**

Les documents locaux d'urbanisme doivent réduire les impacts de la pollution lumineuse afin de garantir la fonctionnalité écologique de la trame noire. Ils veilleront à limiter les éclairages publics dans les milieux de réservoirs ou de corridors écologiques et autour des espaces sensibles urbanisés.

2.2. Valoriser toutes les composantes naturelles

Orientation 2.2.1. Reconnaître et préserver la multifonctionnalité des zones humides

Objectif 27 Contribuer à l'intégration et à l'amélioration de la connaissance des zones humides

Les documents locaux d'urbanisme compilent l'ensemble de la connaissance disponible sur les zones humides de leur territoire : pré-localisations et inventaires des SAGE, études opérationnelles précédemment effectuées...

Objectif 28 Compléter les inventaires sur les secteurs de projet

Les documents locaux d'urbanisme intègrent en amont les enjeux de préservation des zones humides dans le choix de leurs éventuels secteurs d'aménagement. Pour cela, les collectivités veillent à compléter les inventaires de terrain à l'occasion des évolutions des documents locaux d'urbanisme, en respectant les protocoles définis par la législation en vigueur. Sont concernés de manière spécifique :

- les secteurs pressentis pour l'éventuelle urbanisation future. Le choix de ces secteurs s'inscrit dans une démarche d'évitement des zones humides. Le cas échéant, les documents procèdent à la délimitation précise des zones humides dans les secteurs éventuellement retenus.
- les secteurs situés dans une enveloppe de pré-localisation de zones humides identifiée par un SAGE ;
- les secteurs situés dans une enveloppe de pré-localisation de zones humides identifiées dans le SCoT (carte en annexe).

Objectif 29 Protéger les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs abords

Les documents locaux d'urbanisme adoptent des règles d'occupation du sol compatibles avec la préservation des zones humides inventoriées et de leurs fonctionnalités. Pour cela :

- ils mettent en place une prescription (éléments de paysage) ou un zonage dédié, dans lequel ils interdisent notamment les constructions et aménagements qui altéreraient la fonctionnalité du milieu, les affouillements et exhaussements de sol ou encore le drainage ;
- ils évitent également les protections qui pourraient entrer en contradiction avec l'entretien ou le besoin d'ouverture de la zone humide (proscrire l'utilisation d'espace boisé classé sur les secteurs de zones humides ou sur les boisements jouxtant des zones humides) ;

- ils interdisent également l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines (à l'exception d'aménagements autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou de programmes d'actions de réaménagements écologiques des sites).

Des espaces tampons sont mis en place afin d'assurer la transition entre les espaces construits et les zones humides. Ils font l'objet d'un traitement spécifique : espaces de pleine terre ou a minima perméables, densité réduite, essences végétales spécifiques, protection des axes d'écoulements, absence de parking souterrain...

De la même manière, les éléments contribuant au bon fonctionnement des zones humides sont à préserver :

- Maintenir les éventuels fossés et rigoles existants lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » de la zone humide ;
- Préserver les haies et bois en ceinture des zones humides et notamment assurant une connexion au cours d'eau ;
- Maintenir une continuité écologique entre les zones humides et les cours d'eaux qui y sont associés.

La dégradation d'une zone humide est soumise aux dispositions réglementaires liées à la loi sur l'eau et à sa déclinaison dans les SDAGE et les SAGE. Ces dispositions, bien que s'appliquant à l'échelle opérationnelle, doivent être anticipées par le document d'urbanisme, en intégrant la question de l'évitement dès l'étape de la planification. Ainsi pour tout secteur de projet implanté au sein d'une zone humide avérée, les documents locaux d'urbanisme doivent apporter la démonstration de l'absence d'alternative à la destruction ou à la dégradation d'une zone humide et anticiper les modalités et besoins de compensation en identifiant des zones préférentielles de renaturation des zones humides sur le territoire.



Objectif 30 Favoriser les actions de renaturation et d'amélioration des zones humides existantes

Les documents locaux d'urbanisme concourent à l'amélioration de la fonctionnalité des zones humides en permettant les actions de renaturation et de réouverture des milieux.

Pour cela, ils mettent en place les outils de maîtrise foncière concourant à l'avancement des programmes opérationnels et veillent à ne pas mettre en place de protections (espace boisé classé...) qui empêcheraient la réouverture des milieux.

Les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) ainsi que les zones humides situées au sein des têtes de bassin versant, identifiées par les SAGE, font l'objet d'une attention prioritaire pour la mise en place de ces actions.

Orientation 2.2.2. Restaurer la qualité écologique et chimique des cours d'eau

Objectif 31 Analyser les cours d'eau, leur fonctionnement et leur état

Les documents locaux d'urbanisme intègrent la connaissance la plus à jour sur les cours d'eau (notamment le référentiel unique des cours d'eau des services de l'État). Les collectivités territoriales sont invitées à apporter leur connaissance du terrain pour contribuer à l'amélioration de la connaissance sur les cours d'eau.

Le diagnostic des documents locaux d'urbanisme analyse l'état écologique et chimique des masses d'eau afin de déterminer, parmi les facteurs qui influent sur cet état, ceux sur lesquels les règles et orientations en matière de planification peuvent avoir un impact.

Objectif 32 Préserver les cours d'eau et leurs corridors riverains

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place des dispositions garantissant le maintien de bandes riveraines préservées des constructions et aménagements, d'une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ils intègrent des exceptions en les justifiant, notamment en cas de cours d'eau busé, de berges maçonnées...

Au-delà de ces bandes, les documents locaux d'urbanisme prennent des mesures permettant de gérer la densité à proximité des cours d'eau (emprise au sol réduite, distance entre les constructions, encadrement des imperméabilisations de fonds de parcelles...). Ils y recommandent la plantation d'essences locales adaptées au milieu humide.

La connexion des cours d'eau au grand territoire doit être recherchée notamment à travers le maintien des haies connectées à la ripisylve, des mares existantes et des boisements alluviaux.

Les documents locaux d'urbanisme étudient et encadrent les projets (parcs paysagers, jardins) ou les supports de mobilités (voies vertes) en fonction des sensibilités du cours d'eau et des besoins de renaturation éventuellement identifiés. Les objectifs de préservation des zones humides et de mobilités du cours d'eau (dont notamment les espaces naturels du lit majeur), impliquent que ces zones n'ont pas vocation à recevoir des habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'urbanisme) pouvant engendrer leur détérioration fonctionnelle.

Objectif 33 Veiller au maintien de la fonctionnalité des têtes de bassin versant

Les documents locaux d'urbanisme prennent en compte les têtes de bassin versant inventoriées par les SAGE, avec leur niveau de pression / sensibilité / vulnérabilité. Ils accordent une attention particulière aux milieux aquatiques dans les têtes de bassin versant, en particulier au sein de celles présentant un fort niveau de vulnérabilité. Pour cela, ils assurent la protection du réseau hydrographique et des éléments contribuant à la qualité de l'eau dans ces espaces (zones humides, haies...).

Objectif 34 Permettre les actions de restauration

Les documents locaux d'urbanisme accompagnent les actions de restauration écologique, visant à limiter les obstacles des cours d'eau ou à retrouver l'espace de mobilité adapté. Pour cela, ils mettent en place des outils de maîtrise du foncier permettant la mise en œuvre des programmes d'action en collaboration avec les services concernés. La délimitation de ces périmètres doit s'appuyer autant que possible sur l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et doit viser à intégrer les espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau.

Ils adoptent des règles et des orientations permettant l'entretien de la ripisylve, en proscrivant l'usage de l'espace boisé classé au profit d'outils permettant une gestion différenciée.

Objectif 35 Limiter les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols

Les collectivités identifient les axes de ruissellement principaux en compilant la donnée existante ou en s'appuyant sur des modèles numériques de terrain (MNT) et d'occupation du sol afin d'identifier les secteurs les plus propices au phénomène de ruissellement (forte pente, occupation du sol de type grandes cultures ou artificialisé) et de mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Intégration des axes de ruissellement dans la planification afin de garantir que les secteurs de projets ou d'aménagements soient dans une logique de neutralité hydraulique ;
- Neutralité des volumes ruisselés ou maîtrise des axes de ruissellement (plantations de haies, noues d'infiltration, bandes inconstructibles...) ;
- Préservation et renforcement des éléments d'hydraulique douce (haies, talus enherbés...) qui contribuent également au paysage et à la qualité écologique du territoire dans les secteurs hydrauliques ;
- Renforcement de la gestion au point de chute des eaux pluviales dans les espaces urbanisés (maîtrise de l'imperméabilisation, développement de modalités adéquates de plantations).

Orientation 2.2.3. Préserver l'ensemble des composantes végétales

Objectif 36 Préserver les dynamiques des milieux forestiers

Les boisements présentent de nombreuses fonctions qui doivent être préservées : biodiversité, paysage, fonctions récréatives, activités sylvicoles... Les documents locaux d'urbanisme mettent en place des outils permettant de garantir la préservation du caractère boisé des milieux, sans porter atteinte à la gestion sylvicole. Ainsi, dans les massifs forestiers faisant l'objet d'une exploitation sylvicole, une réglementation adaptée sera privilégiée, pour garantir une gestion durable.

Les documents locaux d'urbanisme règlementent les clôtures en forêt de manière à garantir la circulation des espèces. Afin de faciliter l'application de telles dispositions, les collectivités sont invitées à soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures en forêt.

Objectif 37 Gérer les composantes boisées de manière différenciée et adaptée

Au-delà des massifs forestiers, les documents locaux d'urbanisme recensent les boisements de leur territoire, et adoptent des dispositions adaptées à leur nature : boisements de coteau (notamment en secteur de cavités), bosquets, ripisylves, arbres d'alignement, parcs et jardins urbains...

Une vigilance particulière est portée aux secteurs qui présentent des enjeux de réouverture pour des raisons écologiques. Les documents veillent à ce que les éventuelles protections ne mettent pas en péril la restauration écologique de ces milieux.

Objectif 38 Préserver les haies dans une approche multifonctionnelle

Les haies et les systèmes bocagers ont un rôle multiple qu'il convient de préserver : accueil et circulation de la biodiversité, maîtrise du ruissellement et de l'érosion des sols, limitation du transfert de polluants vers les milieux aquatiques... Les documents locaux d'urbanisme inventorient ces haies sur leur territoire, en intégrant l'éventuelle connaissance disponible par ailleurs. Ils adoptent des dispositions permettant la préservation de ces haies, en veillant à ce que les éventuelles exceptions permises, notamment pour les activités agricoles, respectent la séquence Éviter – Réduire – Compenser au regard de la fonctionnalité de la haie.

2.3. Affirmer la nature comme composante du bien-être sur le territoire

Orientation 2.3.1. Valoriser la nature en milieu urbain

Objectif 39 Préserver les espaces verts accessibles au public et pérenniser leur vocation dans les espaces urbains

Les espaces verts accessibles au public au cœur des espaces urbains sont des espaces clés pour assurer la qualité de vie des habitants du territoire et permettre la résilience du territoire vis-à-vis des périodes de canicule. En effet, les espaces verts accessibles contribuent à la santé des populations en permettant à l'échelle locale un abaissement de la température (variable selon la qualité et la densité de plantation de l'espace vert) et en favorisant l'accès à la nature et l'activité physique.

Les documents locaux d'urbanisme identifient les espaces verts accessibles au public et mettent en œuvre les dispositions permettant d'assurer leur protection et de réglementer les aménagements qui y sont autorisés.

Les documents locaux d'urbanisme doivent également affirmer un objectif de maintien ou de création d'espaces verts de proximité accessibles au public et mettre en œuvre les outils permettant d'atteindre ces objectifs (outils fonciers, pré-identification de secteurs favorables à la renaturation, identification au sein des OAP d'espaces publics...).



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

Objectif 40 Assurer la préservation des espaces verts des grandes résidences

Les grandes résidences présentes sur le territoire disposent d'espaces verts de grandes dimensions, présentant une qualité variable mais pouvant disposer d'un patrimoine végétal de qualité et relativement ancien. Les opérations de renouvellement et de requalification, si elles permettent d'améliorer le parc bâti existant ou de favoriser la mixité sociale, ne doivent pas se faire au détriment de ces espaces verts accessibles.

Les documents locaux d'urbanisme identifient donc les espaces verts des grandes résidences et mettent en œuvre les protections permettant leur maintien.

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des grandes résidences ou des quartiers prioritaires politiques de la ville pour lesquelles des contraintes techniques remettent en question le maintien des espaces verts existants, il est attendu que des objectifs de neutralité voire de gain surfacique soient ciblés et mettent en avant la nécessité de maintenir au maximum les espaces verts existants.



urbanisme favorable à la santé



Objectif 41 Créer des espaces verts afin de renforcer l'accessibilité à la nature en ville



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

La proximité et l'accessibilité à des espaces de nature permet de répondre à un certain nombre de fonctions environnementales (préservation des sols et de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur urbain...) et permet également d'agir sur un certain nombre de déterminants de santé (activité physique, interactions sociales, restauration psychologique ou encore bien-être).

Afin de favoriser la prise en compte de ces objectifs, les documents locaux d'urbanisme doivent :

- Identifier les secteurs en carence d'espaces verts :
 - Critère de disponibilité : 10 m² par habitant en zone urbaine (cœur d'agglomération) et 25 m² par habitant en dehors
 - Critère d'accessibilité : moins de 10 min à pied d'un espace vert d'une surface minimale de 1 ha.
- Mettre en place les outils permettant de réduire cette carence sur le territoire (acquisitions foncières, pré-identification de secteurs préférentiels de création d'espaces verts dans une OAP thématique, préconisations renforcées au sein des OAP sectorielles de création d'espaces verts, zonage adapté pour préserver l'existant...).

Dans le cadre de la politique de densification et de reconstruction de la ville sur la ville afin de limiter l'extension et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est attendu qu'une part importante des nouvelles opérations soient réalisées dans le tissu urbain existant. Afin que cette densification ne se fasse pas au détriment de la perméabilité et de la présence de nature en ville il est attendu que les documents locaux d'urbanisme prévoient de mobiliser les outils garantissant :

- Pour toute nouvelle opération urbaine (extension, renouvellement, requalification) dont le terrain d'assiette atteint au moins 1 ha, l'objectif de mobiliser au moins 10 % du terrain d'assiette pour la création ou le maintien d'espaces verts accessibles au public. En cas de contraintes techniques justifiées, cet objectif peut être atteint par l'extension ou la réalisation d'un espace vert de superficie au moins équivalente en dehors de la zone d'opération concernée.
- Pour toute nouvelle opération urbaine (extension, renouvellement, requalification) dont le terrain d'assiette est inférieur à 1 ha, il est recommandé d'encourager la réalisation d'espaces verts publics accessibles.

La création de ces espaces verts doit permettre de répondre à plusieurs fonctions : récréatives, sportives, rétention des eaux pluviales... Il est notamment attendu de renforcer la qualité écologique des lieux en définissant des objectifs de végétalisation et de diversification des habitats à travers une OAP thématique. Cette OAP thématique doit également établir des recommandations visant à assurer la résilience du milieu en période de fortes chaleurs (adaptation des essences) et favoriser la mise en œuvre de mesures permettant d'assurer leur intérêt en tant qu'îlot de fraîcheur urbain (densité de plantation, constitution d'ambiances ombragées, présence de fontaines pour boire...).

Objectif 42 Protéger les arbres remarquables



proposition issue de
la scène citoyenne

Au-delà de la grande trame végétale, certains arbres peuvent présenter un caractère remarquable, notamment pour des raisons paysagères ou patrimoniales. Les documents locaux d'urbanisme veillent à identifier ces arbres, en milieu agro-naturel comme en milieu urbain, et à prendre des dispositions permettant leur protection.

Orientation 2.3.2. Favoriser la renaturation

Objectif 43 Identifier des secteurs de renaturation et définir leur vocation



proposition issue de
la scène citoyenne

La renaturation est un terme qui englobe plusieurs réalités :

- En ville, un retour à l'état initial n'est pas possible et il s'agit nécessairement de la création d'un nouveau milieu. La renaturation en milieu urbain vise surtout à renforcer la présence de la nature en ville et à améliorer la qualité de vie (apaisement des nuisances, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, accessibilité aux espaces verts) ;
- La renaturation en milieu agro-naturel vise quant à elle le renforcement de la qualité écologique des milieux et notamment l'amélioration des habitats (renaturation de zones humides, renaturation de cours d'eau...).

Les documents locaux d'urbanisme identifient les milieux propices à la renaturation en milieu urbain (en lien avec l'orientation précédente) et en milieu périurbain et rural. Ils définissent les objectifs poursuivis par chacun des secteurs et les grandes orientations qui y sont portés, par exemple dans une OAP. La déclinaison réglementaire des espaces de renaturation s'appuie notamment sur un zonage interdisant la constructibilité, sur la mise en œuvre d'outils d'acquisition foncière...

Orientation 2.3.3. Préserver des sols vivants



Objectif 44 Préserver les sols en pleine terre existants



urbanisme favorable
à la santé

Un espace en pleine terre se définit comme un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage en surélévation comme en sous-sol et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public.

La préservation des sols et de la pleine terre dans l'agglomération tourangelle doit amener les différents acteurs du territoire à assurer une approche ambitieuse et surtout adaptée des politiques d'urbanisation. La préservation des sols et notamment de la pleine terre et de sols vivants constitue un levier pour assurer la résilience et la pérennité du territoire. Ainsi, les sols, à travers les nombreuses fonctions qu'ils rendent permettent de :

- conserver les capacités de production alimentaire ;
- assurer le cycle de l'eau ;
- accueillir la biodiversité et le développement de la végétation ;
- favoriser la régulation thermique à l'échelle locale et territoriale.

Les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions permettant la préservation des sols non-artificialisés :

- Ils définissent une ambition de maintien et de préservation de la pleine terre à l'échelle du document d'urbanisme ;
- Ils fixent, dans les zones urbanisées et à urbaniser, une part minimale de pleine terre à conserver dans les opérations :
 - Pour les opérations intervenant en milieu bâti et déjà urbanisé, cette part de pleine terre sera à ajuster selon la typologie du tissu ;
 - Le taux de pleine terre déterminé doit être cohérent avec les principes définis en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle (Objectif 144) ;
- Ils associent à l'objectif chiffré un objectif de limitation du morcellement de la pleine terre dans les projets afin de favoriser la continuité des sols.

3. UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE POUR UN ACCUEIL DURABLE

3.1. Permettre un accueil démographique raisonné

Orientation 3.1.1. Garantir le renouvellement des générations à long terme

Objectif 45 Planifier et répartir l'accueil démographique

Le SCoT a pour objectif d'assurer le renouvellement des générations à long terme sur l'ensemble du territoire de l'agglomération tourangelle. Il s'inscrit dans une trajectoire qui tient compte du niveau d'attractivité actuel, tout en étant réaliste sur les évolutions démographiques à plus long terme. Ainsi, il projette l'accueil d'une population d'environ 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 (par rapport à 2025), soit une population totale d'environ 428 000 habitants.

	2025-2030	2031-2040	2041-2050
Croissance annuelle moyenne de la population	0,4 %	0,3 %	0,1 %
Gain de population	+1 800 hab./an	+1 600 hab./an	+500 hab./an
	+9 000 hab.	+16 000 hab.	+5 000 hab.

Afin de partager la responsabilité de cet accueil, cette trajectoire est territorialisée selon l'armature résidentielle (Orientation 3.2.1).

Les plans et programmes tiennent compte de la trajectoire démographique globale à l'échelle de l'agglomération, et de sa déclinaison territoriale. Ils la transcrivent à leur niveau sur leur période de référence, en justifiant d'éventuelles adaptations sur la base des spécificités locales et des évolutions démographiques observables entre-temps.

Les objectifs sont énoncés à l'échelle de chaque polarité, et non comme une moyenne à l'échelle de l'ensemble des polarités d'un même niveau. Cependant, dans le cadre d'une démarche intercommunale (PLUi, PLH...), ces objectifs peuvent être mutualisés et redistribués sous réserve de justification.

	Évolution annuelle moyenne 2025-2040	Évolution annuelle moyenne 2040-2050
Cœur d'agglomération sensible	0 à 0,2 %	0 à 0,1 %
Cœur d'agglomération stratégique	0,5 %	0,3 %
Pôle relais d'attractivité	0,5 %	0,2 %
Pôle de bassin	0,8 %	0,3 %
Pôle de proximité	0,3 %	0,1 %
Pôle de proximité sensible	<i>À adapter selon le contexte local</i>	



Objectif 46 Assurer le renouvellement des générations

Chaque type de pôle devra assurer un équilibre dans sa politique d'accueil démographique en faveur d'une mixité intergénérationnelle et sociale.

La réflexion des projets locaux devra intégrer la dimension du maintien des seniors, de l'accueil des jeunes, de la petite enfance ou encore de l'accompagnement à la fin de vie et dans l'accueil de populations vulnérables.

Les projets aborderont la question sociale et viseront à renforcer les espaces de mixité dans la répartition de l'offre de services, d'équipements ou encore dans la mixité des opérations résidentielles.

Orientation 3.1.2. Faciliter le parcours résidentiel

Objectif 47 Assurer la production pour répondre aux besoins en logement

Pour répondre aux besoins liés à l'accueil démographique et au desserrement des ménages, le SCoT vise la production d'environ 29 000 logements à horizon 2050. Cette production est déclinée par intercommunalité et par décennie.

En l'absence de déclinaison par un document intercommunal, les documents locaux d'urbanisme communaux évaluent ce besoin en tenant compte des trajectoires démographiques par polarité (Objectif 45).

Intercommunalité	Évolution du parc		
	2025-2030	2031-2040	2041-2050
Production totale	+9 500	+14 800	+5 000
Rythme par an	+1 900 /an	+1 480 /an	+500 /an
Tours Métropole Val de Loire	+1 400 /an	+1 100 /an	+375 /an
Touraine-Est Vallées	+240 /an	+180 /an	+60 /an
Touraine Vallée de l'Indre	+260 /an	+195 /an	+65 /an

Les documents locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat déclinent cet objectif en tenant compte des phénomènes locaux (logements vacants, résorption des situations de mal-logement...) et en identifiant la part de production pour des résidences principales.

Objectif 48 Multiplier les typologies pour favoriser le parcours résidentiel

Les documents locaux d'urbanisme adaptent les typologies de logements qu'ils programment dans l'optique d'une meilleure rotation des ménages. Cela doit s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel, à l'échelle de la commune comme du bassin de vie ou de l'intercommunalité, et en fonction des produits habitat manquants. Que ce soit par la taille du logement, en location ou accession, social ou non, avec ou sans jardin... la palette de biens doit être complétée pour correspondre à des besoins de plus en plus variés et différenciés au sein d'un parcours de vie.

La diversification des programmes logements pourra être traitée dans des programmes locaux de l'habitat et déclinée dans des programmations spécifiques dans les documents locaux d'urbanisme. De nombreux outils sont à activer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou encore dans les règlements pour parvenir à cette diversification de l'habitat.

Cette diversification du parc de logement s'effectue de manière différenciée selon l'armature résidentielle (Objectif 52).

Objectif 49 Organiser la réponse aux besoins spécifiques

La diversification du parc de logements vise à répondre à des besoins spécifiques, à de nouveaux modes de vie et à des ménages de plus en plus variés. La clé est d'adapter au maximum le parc de logements de façon favorable pour les plus vulnérables, et ce pour toutes les polarités du territoire de l'agglomération tourangelle.

L'objectif est de favoriser un habitat plus adapté aux attentes des ménages pour faire face au phénomène de décohabitation et notamment au vieillissement de la population. La réponse est à apporter également pour les étudiants, les jeunes travailleurs ou encore vers des projets de logements d'urgence ou personnes mal-logées.

À l'inverse, dans les polarités du cœur d'agglomération, et notamment à Tours, l'enjeu est de lutter contre le phénomène de décohabitation, en permettant d'accueillir et de fidéliser des familles.

Les documents d'urbanisme assurent l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans de bonnes conditions. L'aménagement d'espace ou la création d'une nouvelle aire s'établissent en priorité en fonction de l'armature territoriale et des besoins sur le territoire.

Objectif 50 Accompagner des projets innovants et partagés

Les projets d'habitats partagés doivent être accompagnés lorsqu'ils concordent avec les autres orientations du SCoT, à savoir l'amélioration de l'offre de logements et une meilleure accessibilité à l'habitat pour tous. Dans ce cadre, les documents locaux d'urbanisme pourront prévoir des réglementations spécifiques pour encadrer le développement et l'accompagnement de projets d'habitat partagé.

L'habitat intergénérationnel ou des projets de béguinages par exemple pourront être identifiés dans la logique de diversification de l'offre de logements.

3.2. S'appuyer sur une armature de projet

Orientation 3.2.1. Conforter l'articulation des polarités



Objectif 51 Organiser le développement territorial sur une armature partagée

La politique de l'accueil concerne l'ensemble de l'agglomération tourangelle et donc le territoire dans sa diversité. C'est dans ce sens que le SCoT affirme des responsabilités territoriales différenciées pour organiser le développement territorial.

Le SCoT structure un pôle urbain principal au cœur de l'agglomération et organise un développement complémentaire autour de pôle de bassins. Il identifie des pôles relais d'attractivité qui absorbent une partie de l'accroissement démographique, complétés par des pôles de proximité multiples qui qualifient les espaces plus ruraux ou complémentaires au sein de l'agglomération.

- Le **cœur d'agglomération**, dont les fonctions rayonnent au-delà du périmètre de l'agglomération. Il se décompose en deux types :
 - Les polarités du **cœur d'agglomération sensible**, situées entre la Loire et le Cher. Cœur historique de l'agglomération, elles conjuguent un tissu dense et patrimonial avec des fonctions métropolitaines de premier plan. Attractives et bien desservies, elles jouent un rôle moteur mais connaissent une vulnérabilité importante liée aux risques d'inondations ;
 - Les polarités du **cœur d'agglomération stratégique**, situées sur les plateaux au nord de la Loire et au sud du Cher. Leur développement est la résultante des dynamiques successives de faubourgs, de périurbanisation de la première couronne et enfin de métropolisation. Accueillant une grande partie des emplois, interfaces entre le cœur métropolitain et le reste du territoire... le rôle de ces polarités est aujourd'hui à trouver dans l'équilibre entre les fonctions stratégiques rendues pour le grand territoire (parcours résidentiel, développement économique, infrastructures de transport...) et la constitution de centralités de proximité ;
- Les **pôles relais d'attractivité**, qui sont des polarités connectées et sous influence de la métropole. Au cœur d'une forte dynamique de périurbanisation, leur développement résidentiel doit désormais s'articuler avec le renforcement de leur centralité et la proposition d'alternatives de mobilité ;



- Les **pôles de bassin**, qui sont des polarités équipées et accessibles qui structurent un bassin de vie ou d'emploi. Ils organisent un espace d'influence plus ou moins large, parfois au-delà des limites de l'agglomération tourangelle. Ces pôles doivent jouer un rôle clé dans le parcours résidentiel et l'attractivité économique à l'échelle de leurs bassins de vie ;
- Les **pôles de proximité**, bourgs ou villages, en milieu rural ou périurbain, qui assurent un rôle complémentaire d'accueil résidentiel et déploient les services de première nécessité. Ils participent à la dynamique plus locale et de proximité, aussi bien économique, touristique que résidentielle. Certains pôles sont également catégorisés comme **sensibles** du fait du risque inondation.

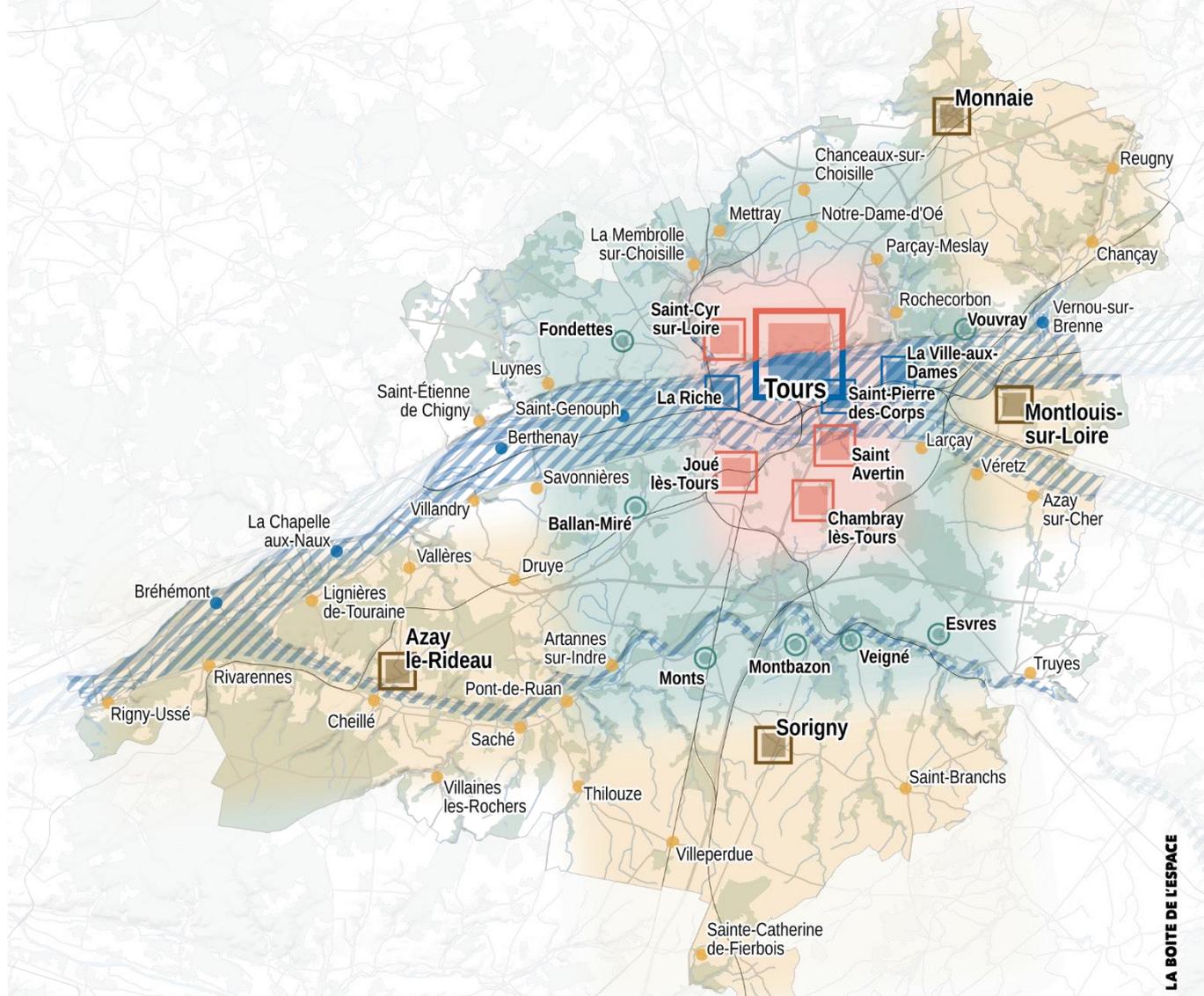


Dans ce cadre, certaines polarités ont des particularités :

- La **ville de Tours** : Tours est à la fois un cœur stratégique et sensible, et surtout la ville centre de l'agglomération et du département. Ce centre urbain cumule des atouts et des enjeux contradictoires qu'il convient d'analyser pour dégager des pistes de développement adaptées. Ces dernières sont complexes et à travailler localement pour répondre à des objectifs d'urbanités précis et sensibles.
- Les **pôles de proximité sensibles** : ces bourgs ou villes peuvent avoir des objectifs particuliers en fonction de leur situation géographique et contexte local. Fortement impactés dans leur développement par leur caractère inondable, ces pôles peuvent avoir des perspectives de développement variées en fonction du contexte géographique local. Leurs projets devront être expliqués pour justifier de la prise en compte des objectifs du SCoT.
- Les **pôles de bassin** : les 4 pôles de bassin sont différents. Ils ont la responsabilité de structurer un bassin de vie à leur échelle et en fonction de leur contexte géographique. Chaque polarité devra composer avec ses atouts et ses potentiels pour justifier d'un projet adapté et en cohérence avec les orientations du SCoT.

Armature résidentielle

SCoT de l'agglomération tourangelle



Armature territoriale

- Cœur d'agglomération sensible
- Cœur d'agglomération stratégique
- Pôles relais d'attractivité
- Pôles de bassin
- Pôles de proximité
- Pôles de proximité sensibles

Dynamiques spatiales

- Val inondable
- Espace urbain métropolitain
- Couronne métropolitaine
- Aire d'influence de pôle

Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCarto / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE



Orientation 3.2.2. Se partager les responsabilités



Objectif 52 Diversifier le parc de logement

Le SCoT donne à chaque polarité un rôle différencié afin de répartir entre elles les responsabilités dans les différentes étapes du parcours résidentiel.

Les programmes locaux de l'habitat et les documents locaux d'urbanisme mettent en place les outils permettant d'assurer la diversification du parc de logement selon les objectifs ci-après.

Objectifs qualitatifs de diversification du parc		
Cœur d'agglomération sensible	+	Renforcer la diversité du parc de logements pour permettre l'accueil de ménages variés
Cœur d'agglomération stratégique	++	Répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel et assumer la charge de centralité
Pôles relais d'attractivité	+++	Accentuer la diversité pour préparer le parc à un phénomène de décohabitation
Pôles de bassin	++	Poursuivre les efforts en produisant des petits et moyens logements et du locatif adapté
Pôles de proximité <i>(dont sensibles)</i>	+	Participer au parcours résidentiel en fonction des capacités communales et de ses spécificités : accessibilité, emploi...

Objectif 53 Assurer une production de logements sociaux

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) définissent une part minimale de logements locatifs sociaux et assimilés parmi la production totale. Cette part est établie de manière différenciée selon les niveaux de l'armature résidentielle et la composition du parc existant.

En l'absence de programme local de l'habitat, les documents locaux d'urbanisme programment une part de logements locatifs sociaux et assimilés parmi la production totale qu'ils flèchent. Cette part est au minimum égale aux objectifs du tableau ci-après.

	Part minimale de logements sociaux dans la production neuve
Cœur d'agglomération sensible	20 %
Cœur d'agglomération stratégique	20 %
Pôles relais d'attractivité	20 %
Pôles de bassin	20 %
Pôles de proximité (dont sensibles)	10 %

Les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ne sont pas concernées par cet objectif.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place les outils nécessaires à cette production : servitudes de mixité sociale, programme des OAP...

Objectif 54 Réaliser une part minimale de la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine

Les documents locaux d'urbanisme établissent au sein de la production de logement qu'ils programment une part réalisée en densification. Cette part respecte les objectifs minimaux établis ci-dessous. Elle inclut toutes les opérations non-constitutives de consommation d'espace (au sens des espaces naturels, agricoles et forestiers) : densification et renouvellement urbain, réhabilitation du bâti, changement de destination...

Le calcul de cet objectif s'effectue sur la base de l'analyse de la programmation résidentielle (Orientation 3.3.2).

Part minimale de la production de logement en densification	
Cœur d'agglomération sensible	80 %
Cœur d'agglomération stratégique	60 %
Pôles relais d'attractivité	60 %
Pôles d'équilibre	50 %
Pôles de proximité	50 %

Dans le cadre d'une démarche de document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs pourront être mutualisés et redistribués. Cette mutualisation devra être justifiée et ne devra pas aboutir à une part moyenne intercommunale inférieure à la part moyenne théorique calculée sur la base des objectifs communaux.

Objectif 55 Définir des objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement

 Les documents locaux d'urbanisme respectent les principes d'optimisation foncière et les objectifs minimaux de densité moyenne, mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Le **principe d'optimisation foncière** est une densité minimale qui s'applique à l'échelle de chaque zone à urbaniser constitutive de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'**objectif minimal de densité moyenne** est calculé sur l'ensemble des zones à urbaniser du document d'urbanisme constitutives de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cet objectif permet de varier les opérations selon le contexte urbain tout en assurant le respect des objectifs globaux de limitation de la consommation foncière.

Les documents locaux d'urbanisme justifient des outils mis en place pour garantir ces densités, notamment en inscrivant des densités à respecter au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés. Ils peuvent déduire du calcul les espaces dédiés à d'autres destinations que le logement (équipements, commerce, bureaux...).

Dans le cadre d'une démarche de document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs pourront être mutualisés et redistribués. Cette mutualisation devra être justifiée et ne devra pas aboutir à une densité moyenne intercommunale inférieure à la densité moyenne théorique calculée sur la base des objectifs communaux.

	Principe d'optimisation foncière	Objectif minimal de densité moyenne
Cœur d'agglomération sensible	Minimum 25 log/ha	–
Cœur d'agglomération stratégique	Minimum 25 log/ha	40 log/ha
Pôles relais d'attractivité	Minimum 20 log/ha	30 log/ha
Pôles de bassin	Minimum 20 log/ha	30 log/ha
Pôles de proximité (dont sensibles)	Minimum 15 log/ha	20 log/ha

3.3. Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine

Orientation 3.3.1. Faire avec le déjà là



Objectif 56 Favoriser le renouvellement urbain avant les extensions urbaines



Conformément au code de l'urbanisme, les documents locaux d'urbanisme analysent les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.



proposition issue de la scène citoyenne

La mobilisation du potentiel de production de logements ainsi identifié est priorisée par rapport à l'extension urbaine. Les documents locaux d'urbanisme justifient ainsi du niveau de mobilisation de ces espaces retenus dans le document, en tenant compte :

- des enjeux urbains, et notamment de la proximité des centralités, des commerces, services, équipements et de l'offre de mobilité ;
- des enjeux architecturaux et paysagers, relatifs à la forme urbaine et le cas échéant au contexte patrimonial ;
- des enjeux environnementaux, qu'ils soient relatifs à des questions écologiques ou à la préservation du cadre de vie.

Ce potentiel est exprimé en nombre de logement, pouvant être ajusté en fonction de la réalité (rétention foncière, servitudes...). Il est mis en regard des outils mis en place par le document et est intégré dans la justification globale de la programmation résidentielle (Objectif 61).

Objectif 57 Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ou mixte

La consommation d'espace à vocation résidentielle ou mixte s'élèvera au maximum à environ 350 ha sur la période 2021-2030, sur l'ensemble du territoire de l'agglomération tourangelle. Cette enveloppe est territorialisée entre les trois intercommunalités de l'agglomération tourangelle. Elle inclut toute consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat et de tissus mixtes (résidentiel / commerce / services / équipements...).

Les documents locaux d'urbanisme respectent les objectifs maximaux inscrits dans le tableau ci-après, en les transcrivant sur leur période de référence.

Consommation d'espace maximale à vocation résidentielle ou mixte				
Intercommunalité	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total
Tours Métropole Val de Loire	155 ha	70 ha	35 ha	260 ha
Touraine-Est Vallées	77 ha	30 ha	15 ha	122 ha
Touraine Vallée de l'Indre	121 ha	60 ha	30 ha	211 ha
Total	353 ha	160 ha	80 ha	593 ha

Dans le cas d'un document local d'urbanisme à l'échelle communale, l'enveloppe maximale sera calculée à partir des objectifs de production de logement (Objectif 47), de part minimale en densification (Objectif 54) et de la densité moyenne des opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (Objectif 55).



Le projet habitat

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs

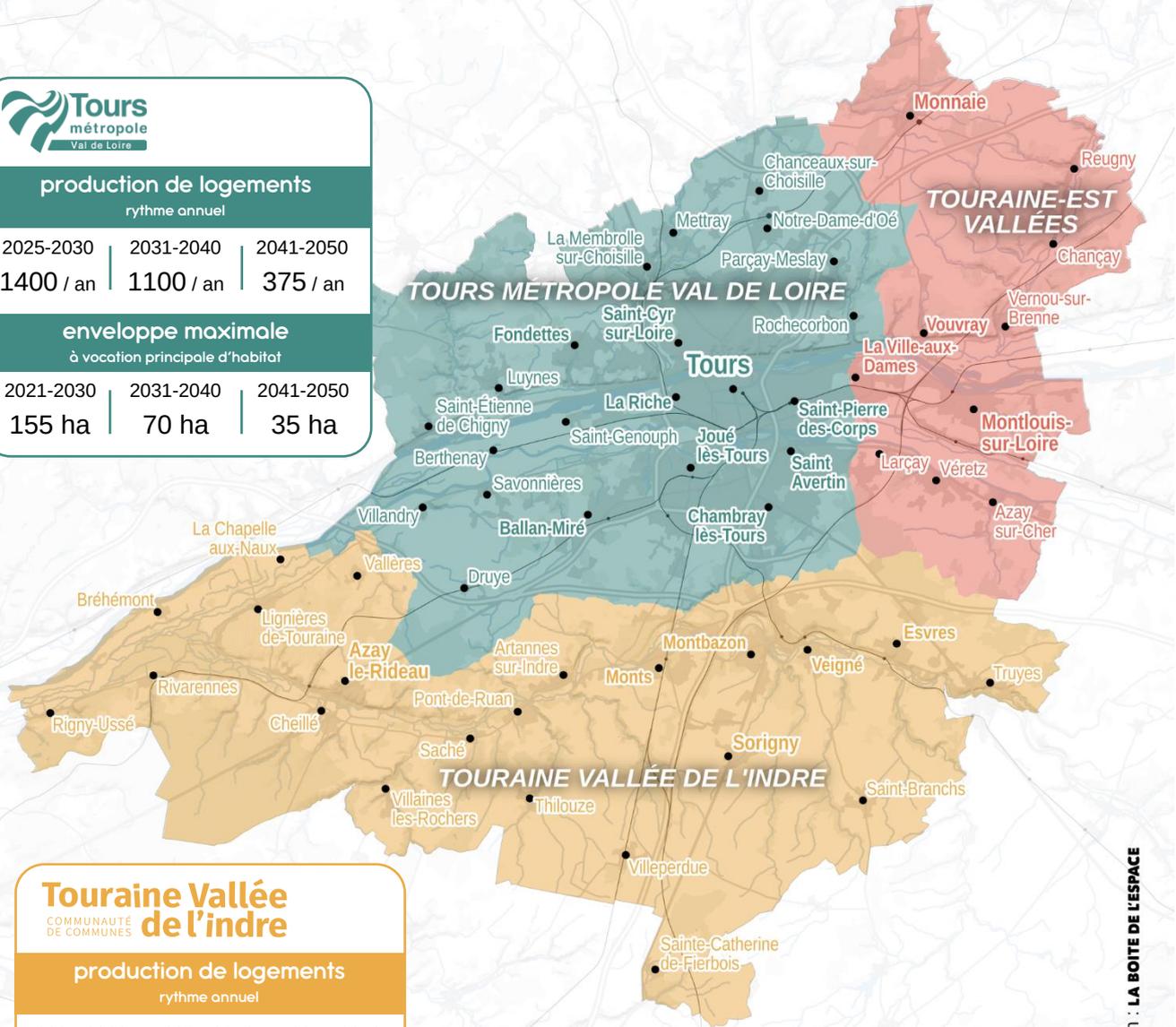


production de logements
rythme annuel

2025-2030	2031-2040	2041-2050
1400 / an	1100 / an	375 / an

enveloppe maximale
à vocation principale d'habitat

2021-2030	2031-2040	2041-2050
155 ha	70 ha	35 ha



Touraine Vallée de l'indre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

production de logements
rythme annuel

2025-2030	2031-2040	2041-2050
260 / an	195 / an	65 / an

enveloppe maximale
à vocation principale d'habitat

2021-2030	2031-2040	2041-2050
121 ha	60 ha	30 ha



production de logements
rythme annuel

2025-2030	2031-2040	2041-2050
240 / an	180 / an	60 / an

enveloppe maximale
à vocation principale d'habitat

2021-2030	2031-2040	2041-2050
77 ha	30 ha	15 ha

Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCartho / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE



Orientation 3.3.2. Intégrer la programmation résidentielle au cœur de la démarche

Objectif 58 Mettre en place des outils sur les secteurs stratégiques

L'analyse du potentiel de production de logement en densification (Objectif 56) permet de faire émerger des secteurs stratégiques au regard des enjeux de production de logement, de centralité ou encore d'insertion architecturale et urbaine.

Sur ces secteurs stratégiques, les documents locaux d'urbanisme mettent en place les outils nécessaires à l'émergence de programmes adaptés, notamment à travers des OAP sectorielles :

- En définissant une programmation : typologies de logements, part de logement social...
- En énonçant des modalités d'aménagement adaptées au contexte urbain local ;
- En mettant en place les prescriptions nécessaires à l'atteinte des objectifs : densités, exigence d'opération d'ensemble... permettant de préserver le foncier d'une opération en « sous-densité » qui porterait atteinte au potentiel identifié.

Objectif 59 Se donner les moyens d'une densification acceptable et vertueuse



urbanisme favorable
à la santé

En dehors des secteurs stratégiques faisant l'objet d'outils spécifiques et localisés (Objectif 58), les documents locaux d'urbanisme prennent les mesures nécessaires à la maîtrise de la densification « spontanée », afin de :

- Déterminer les secteurs les plus pertinents au regard des enjeux de centralité ;
- Tenir compte de la préservation des caractéristiques patrimoniales, paysagères et écologiques des secteurs ;
- Privilégier des mesures qui favorisent une densification qualitative à une interdiction stricte des projets : mutualisation des accès, gestion des vis-à-vis, préservation d'espaces extérieurs d'un seul tenant...

Pour cela, ils mobilisent des outils réglementaires (implantation, hauteurs, surfaces de pleine terre, protection des éléments paysagers et patrimoniaux...) et/ou des OAP thématiques.

Objectif 60 Qualifier et caractériser la vacance

Le SCoT ne fixe pas d'objectif chiffré de reconquête de la vacance, au vu des disparités territoriales en la matière. Même si la vacance n'est globalement pas élevée, elle mérite d'être analysée et localisée, non pour résoudre des phénomènes structurels du marché de l'immobilier, mais en tant qu'espaces stratégiques à investir sur certains territoires.

Les documents locaux d'urbanisme localisent la vacance pour, le cas échéant, définir des secteurs stratégiques d'intervention dans lesquels ils mettent en place des outils spécifiques.

Objectif 61 Expliciter la démarche de programmation résidentielle

La programmation résidentielle dans un document d'urbanisme résulte de secteurs, de programmes et d'outils divers qui répondent chacun à leur propre logique.

Afin d'assurer la cohérence globale de ces objectifs, les documents locaux d'urbanisme justifient de leur programmation résidentielle globale, en énonçant un nombre de logements programmé pour chacune des catégories mobilisées :

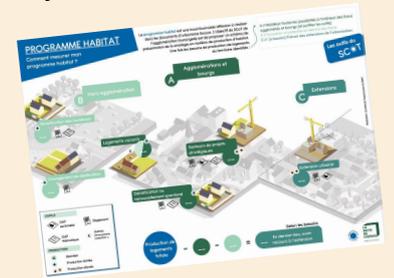
- Dans le tissu aggloméré principal :
 - Les secteurs de projet stratégiques – des secteurs dans lesquels le document a notamment défini des outils (OAP sectorielle...) pour fixer une programmation et des modalités d'aménagement ;
 - La densification spontanée – les opérations qui ne sont pas à l'initiative de la collectivité, mais qui peuvent aussi bien être des opérations de particuliers ou de promotion immobilière ;
 - La remise sur le marché de logements vacants
- En dehors du tissu aggloméré principal :
 - La densification des hameaux – et autres entités hors agglomération, dans les conditions prévues par le SCoT (Objectif 68)
 - Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles
- Le cas échéant, en extension urbaine.

Cette programmation est mise en regard :

- Des besoins de production justifiés par le document ;
- Des outils mis en place par le document pour justifier de la sincérité des objectifs programmés, et le cas échéant, ajustés pour tenir compte de la réalité (rétention foncière...).

Annexe

En annexe, vous pouvez retrouver un schéma global et les définitions des termes de cet objectif.



Orientation 3.3.3. Assumer la responsabilité de la qualité

Objectif 62 Proposer une production de logement qualitative



Les opérations d'aménagement favorisent la conception de logements de qualité, en permettant :

- Une taille et une configuration adaptée, qui favorise la modularité et l'évolutivité des espaces ;
- L'accès à un espace extérieur, jardin ou balcon ;
- La qualité des parties communes éventuelles.

Par ailleurs, la production de logement programmée par les documents locaux d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs qualitatifs énoncés par le SCoT, à savoir :

- L'encadrement des interventions en contexte patrimonial (Objectif 6) ;
- La promotion d'une densification vertueuse (Objectif 59) ;
- La promotion de l'architecture bioclimatique (Objectif 156) ;
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (Objectif 157) ;
- Les objectifs de production d'énergie renouvelable (Objectif 160).

synthèse

le programme habitat

1 Identifier les besoins

À l'échelle du document local d'urbanisme, estimer les besoins en fonction notamment de :

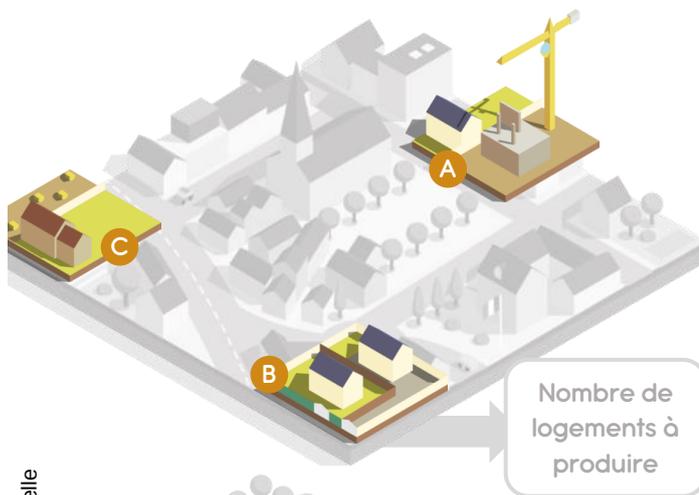
- de la trajectoire démographique envisagée
- de l'identification des besoins spécifiques
- des capacités d'accueil du territoire...

Nombre de logements à produire

2 Localiser la production

Pour chaque catégorie, identifier le nombre de logement dont le document local d'urbanisme permet ou prévoit la production

Agglomérations et bourgs



Mobiliser toutes les possibilités à l'intérieur des enveloppes agglomérées

A. Secteurs de projet stratégiques

objectifs **58** potentiel **++**

outils règlement, OAP sectorielles, OAP thématique

B. Densification spontanée

objectifs **59** potentiel **+**

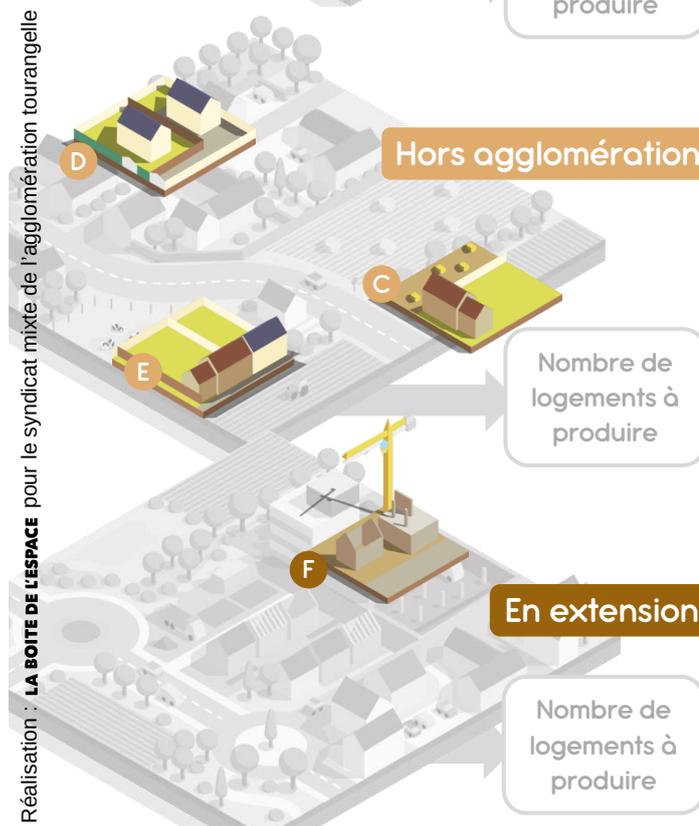
outils règlement, OAP thématique

C. Résorption de la vacance

objectifs **60** potentiel **=**

outils maîtrise foncière, accompagnement financier

Hors agglomération



Encadrer le potentiel de production en dehors des agglomérations

D. Densification des hameaux

objectifs **68** potentiel **+**

outils règlement, OAP thématique

E. Changement de destination

objectifs **5** **103** potentiel **+**

outils règlement

En extension

Si besoin, recourir à l'extension urbaine

F. Extension

objectifs **57** **66** potentiel **++**

outils règlement, OAP sectorielle

4. UNE AGGLOMÉRATION ÉQUILIBRÉE ET BIEN ÉQUIPÉE

4.1. S'appuyer sur toutes les centralités

Orientation 4.1.1. Intensifier l'ensemble des centralités

Objectif 63 Renforcer les bourgs, les centres, les quartiers de tout le territoire

Les documents locaux d'urbanisme délimitent les centralités urbaines. Ils prennent les dispositions nécessaires au renforcement de la mixité fonctionnelle y prenant place. Cette mixité passe notamment par l'autorisation de certaines destinations et sous-destinations participant aux fonctions de centralités, et implique, en parallèle, la limitation de l'implantation de ces fonctions en dehors des centralités.

Les centralités sont le lieu d'accueil privilégié des projets d'équipements, d'activités économiques, notamment de la sphère présenteielle, de développement résidentiel... Les collectivités locales mettent en œuvre les politiques visant à concentrer l'accueil de populations au sein et à proximité de ces centralités et de leurs services.



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

Objectif 64 Accompagner les projets urbains mixtes, denses et patrimoniaux au cœur des centres-bourgs et centres-villes

Les documents locaux d'urbanisme facilitent l'émergence de projets urbains en priorité en centralité, en identifiant les possibilités de densification, de renouvellement, d'intensification ou de reconfiguration, et en mettant en place les outils garantissant le respect des principes de ces projets (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés...).

Objectif 65 Permettre la mutation des enveloppes urbaines principales

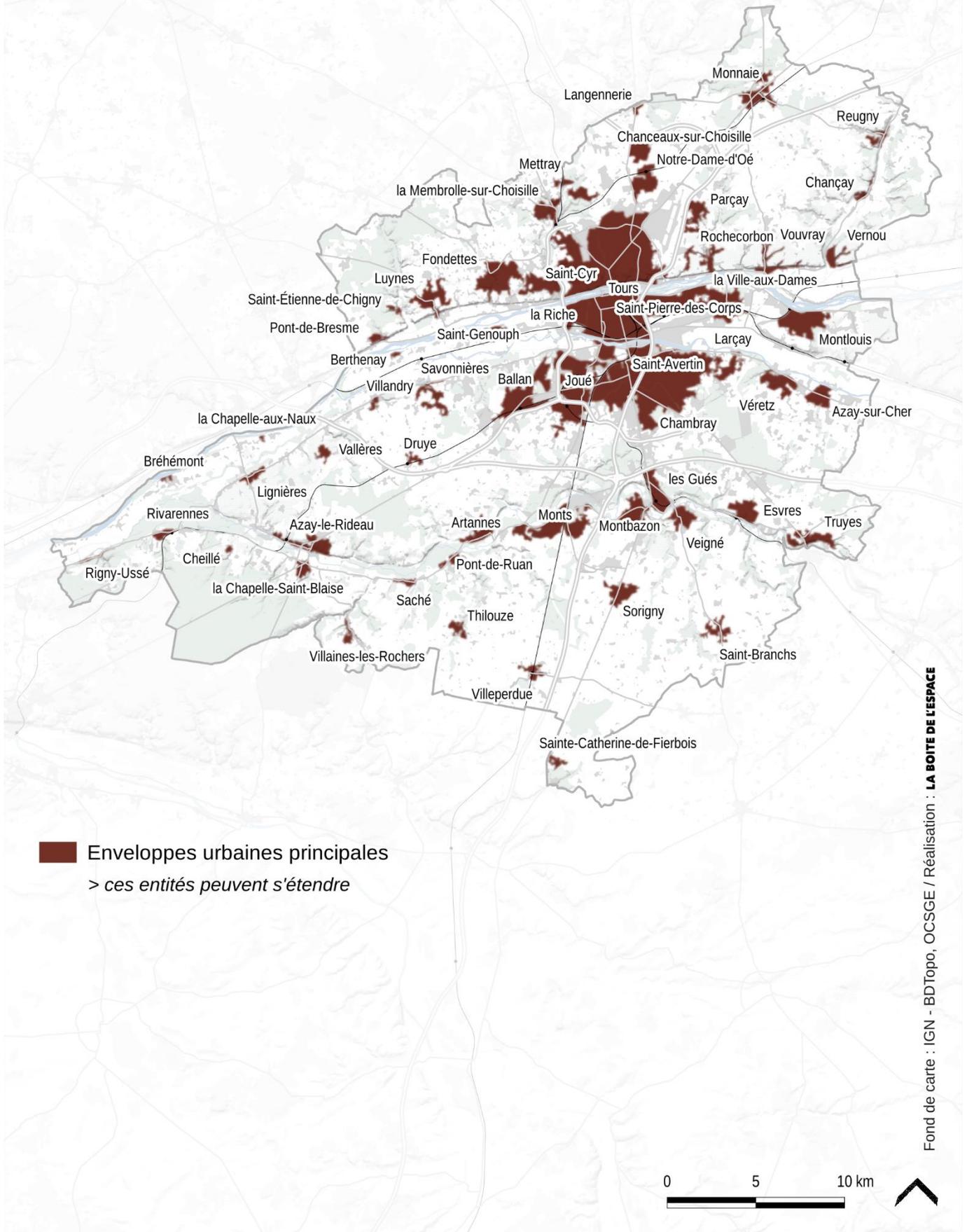
Les centralités et leurs continuums agglomérés constituent les **enveloppes urbaines principales**. Sur la base de la cartographie du DOO (carte ci-dessous), les documents locaux d'urbanisme délimitent ces espaces pour y conditionner les développements souhaités. Ces systèmes agglomérés sont la base de la densification et du renouvellement urbain et doivent permettre des formes de mutations et de rénovation de ces milieux.

Les documents locaux d'urbanisme favorisent la transformation de ces tissus en priorité avant tout développement en extension urbaine et consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



Enveloppes urbaines principales

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs



Fond de carte : IGN - BDTopo, OCSGE / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE



Objectif 66 Encadrer les développements urbains en continuité des enveloppes urbaines principales

Lorsque les documents locaux d'urbanisme prévoient l'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle ou mixte, cette extension est exclusivement réalisée en continuité des **enveloppes urbaines principales**, cartographiées par le SCoT (Objectif 65) puis délimitée par le document local d'urbanisme. Cet objectif ne concerne que le développement résidentiel ou mixte.

L'extension des zones d'activités économiques relève de dispositions spécifiques (Orientation 5.1.2).

Orientation 4.1.2. Préserver le socle agro-naturel du mitage résidentiel

Objectif 67 Limiter la constructibilité en milieu rural et stopper le mitage

L'étalement urbain entraîne l'étalement des populations. Pour limiter les impacts de ces étalements, et ainsi préserver les milieux agro-naturels, les documents locaux d'urbanisme prennent des dispositions pour interdire toute nouvelle construction à destination d'habitation en dehors des **enveloppes urbaines principales** mentionnées ci-dessus (Orientation 4.1.1.Objectif 65) (et de leurs éventuelles extensions). Ces dispositions ne font pas obstacle à l'évolution des constructions existantes, au changement de destination vers de l'habitat ou encore à la création de logements de fonction agricoles.

Objectif 68 Permettre sous conditions la densification des hameaux et autres entités secondaires

Les **enveloppes urbaines principales** constituées autour des centralités ne sont pas les uniques espaces urbanisés du territoire. Il existe d'autres formes plus secondaires, moins denses et disparates, dispersées au sein de l'agglomération tourangelle. Ces entités participent au dynamisme de la vie rurale mais ne doivent pas constituer un socle de développement.

Par exception à l'objectif précédent (Objectif 67), au sein de ces empreintes urbaines déconnectées, les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier et délimiter des **espaces urbanisés secondaires**, en dehors des enveloppes urbaines principales, dans lesquels ils autorisent la densification et l'accueil de nouvelles constructions. Ces espaces peuvent être considérées comme des hameaux constitués ou des enveloppes agglomérés secondaires.

Les extensions urbaines de ces entités ne sont pas autorisées.

Pour être considéré comme un espace urbanisé secondaire, l'entité doit remplir les critères suivants :

- L'entité doit être basée sur **une implantation historique**, caractérisée par la présence de bâti ancien (avant 1949) ou ancien équipement ou espace public (place, rue, lieu-dit...) ;
- L'entité doit contenir **au moins 20 habitations existantes** ;
- L'entité doit présenter **une compacité suffisante** : sa délimitation s'effectue au plus proche du noyau urbanisé, en excluant toute construction distante de plus de 50 mètres du reste des constructions.

Si une entité urbaine remplit ces critères et que la collectivité souhaite permettre sa densification, le document local d'urbanisme adopte un zonage spécifique, en veillant à ce que l'accueil des nouvelles constructions ne soit permis qu'au sein de l'enveloppe formée par les constructions existantes. Le cas échéant, des dispositions sont mises en place (implantation, volumétrie...) afin de préserver le caractère patrimonial des entités (hameaux viticoles...)

Le potentiel de production de logement permis par ces dispositions est à intégrer dans la programmation résidentielle (Objectif 61).

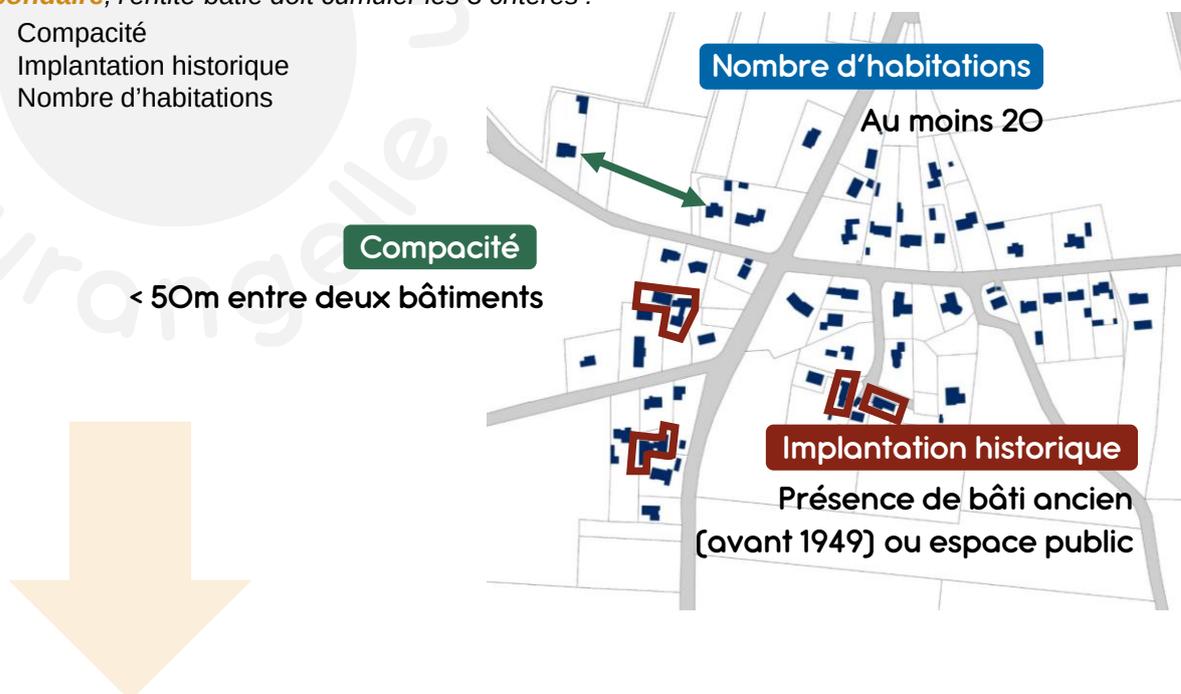
Les friches déconnectées des **enveloppes urbaines principales** et autres espaces déjà artificialisés en mutation, à l'exception des friches agricoles, peuvent également faire l'objet d'un traitement spécifique et être considérés comme des **espaces urbanisés secondaires**, pour y autoriser des projets d'habitat. Ces projets font l'objet d'une justification dans les documents locaux d'urbanisme et d'un encadrement spécifique par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Espace urbanisé secondaire

1 Répondre aux critères

Pour être considéré comme un **espace urbanisé secondaire**, l'entité bâtie doit cumuler les 3 critères :

- Compacité
- Implantation historique
- Nombre d'habitations



2 Délimiter l'enveloppe pouvant accueillir des nouvelles constructions

Si l'entité bâtie remplit les critères, elle peut être délimitée. Des nouvelles constructions pourront être autorisées au sein de l'**enveloppe formée par les constructions existantes**.

 Construction autorisée

 Construction interdite



synthèse

les principes de développement urbain



Objectifs 65 et 66 / cartographie des enveloppes urbaines principales

1 Identifier la ou les enveloppes urbaines principales

Ces entités peuvent s'étendre, se densifier et se renouveler

EXTENSION

Extension de l'urbanisation autorisée

DENSIFICATION

Nouvelles constructions autorisées au sein de l'enveloppe formée par les constructions existantes

ÉVOLUTION

Évolution des constructions existantes : extensions, annexes...



Objectif 67

2 Sur le reste du territoire, ne permettre que l'évolution de l'existant

EXTENSION

DENSIFICATION

ÉVOLUTION

Ces entités ne peuvent pas accueillir de construction supplémentaire pour l'habitat : extensions et annexes seulement



Objectif 68

3 Éventuellement, identifier des espaces urbanisés secondaires pouvant être densifiés et délimiter leur enveloppe

EXTENSION

DENSIFICATION

ÉVOLUTION

Ces entités peuvent se densifier, sous réserve de remplir les critères suivants :

- Implantation historique
- Au moins 20 habitations existantes
- Compacité du bâti : délimitation au plus proche en excluant les bâtiments distants de plus de 50 mètres



4.2. Équiper l'agglomération au service des habitants

Orientation 4.2.1. Assurer la synergie des équipements à toutes les échelles

Objectif 69 Conforter la complémentarité de Tours avec les pôles de l'agglomération et du département

L'agglomération tourangelle s'organise autour de la polarité principale du département qu'est la ville de Tours. Le développement territorial est structuré par cette centralité et son continuum aggloméré qui dépasse aujourd'hui les limites administratives de la commune de Tours. Cet espace aggloméré principal constitue le secteur privilégié d'accueil de nouveaux équipements et services structurants à l'échelle de l'agglomération.

En complémentarité, ce sont toutes les autres polarités, en lien avec l'armature, qui maintiennent et favorisent l'accès aux équipements et services publics.

Objectif 70 Maintenir un bon niveau d'équipements sur l'ensemble du territoire

Le SCoT vise à maintenir un bon niveau d'équipements de sports et loisirs ou encore administratif et culturel sur l'ensemble du territoire. L'implantation d'équipements s'appuie sur l'armature territoriale, dans une logique de confortement des polarités des différents bassins de vie.

Les documents d'urbanisme mettent en place les conditions nécessaires au maintien des équipements existants. Dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou de mutation de ces espaces, ils devront justifier d'un déplacement ou d'une modification de l'offre de services.

Objectif 71 Optimiser l'offre d'équipements existante et future

L'optimisation des équipements existants est recherchée pour éviter la dispersion de nouveaux équipements et l'étalement des sites de services.

Des études d'usage des équipements d'intérêt collectif et de services publics (salle des fêtes, équipement de sport, salle des associations, écoles, maisons de santé...) pourront être menées dans le cadre d'évolutions de documents d'urbanisme afin d'apprécier l'occupation réelle des équipements publics dans l'espace et le temps. Ces éléments de diagnostic devront permettre de soulever l'utilité d'adapter les équipements existants, leur éventuelle fermeture ou les éventuelles constructions.



proposition issue de
la scène citoyenne

Orientation 4.2.2. Bâtir l'agglomération des proximités au service des plus vulnérables

Objectif 72 Privilégier les centralités et leur accessibilité pour maintenir et développer les services

Les centres urbains, quartiers et bourgs constituent les localisations préférentielles pour développer des services et des équipements accessibles au plus grand nombre. Les documents locaux d'urbanisme identifient les secteurs d'accueil dédiés aux équipements et services d'intérêt collectif au plus près de ces centralités, ou le cas échéant développent les systèmes de connexions à ces espaces depuis les centralités.



Objectif 73 Garantir l'accès aux soins pour tous

En s'appuyant sur l'armature territoriale, le SCoT permet le renforcement de pôles stratégiques qui structurent l'offre de soins sur tout le territoire et ce de façon complémentaire. Les documents d'urbanisme assurent une bonne accessibilité aux équipements de santé et de première nécessité en permettant le développement d'une offre cohérente dans les polarités principales du territoire.

Chacun à leur échelle, les pôles de bassin recherchent une offre adaptée de santé pour garantir une accessibilité en fonction de leur niveau de connectivité et de leurs atouts en matière de desserte et de transports en commun.

Objectif 74 Proposer une offre d'habitat pour les populations fragiles en centralité

L'offre d'habitat adapté aux populations seniors ou vulnérables doit se déployer au plus près des centralités, dans une optique de facilité d'accès aux services et de lutte contre l'isolement social.



Objectif 75 Concevoir des espaces publics accueillants

La conception des espaces publics s'attache à considérer les besoins de l'ensemble des populations, et notamment des plus vulnérables, dans une optique d'inclusivité. Leur aménagement doit permettre de renforcer les réponses aux besoins primaires : WC, eau potable, ou encore possibilités d'assises (bancs, etc.).



Orientation 4.2.3. Garantir un parcours éducatif complet

Objectif 76 Offrir les conditions d'un bon parcours scolaire

Pour assurer un parcours scolaire complet sur son territoire, le SCoT souhaite améliorer la répartition de cette offre et maintenir sa qualité. Les équipements de petite enfance, les écoles maternelles et élémentaires sont en priorité localisés dans les centralités et a minima au sein des enveloppes urbaines principales. Ces structures peuvent être mutualisées et doivent conserver une bonne accessibilité ainsi qu'une sécurité de leurs abords directs.

Les projets de territoires et documents locaux d'urbanisme devront améliorer l'accès au secondaire en s'appuyant sur l'équilibre de la répartition des collèges et lycées.

Objectif 77 Compléter l'offre de formations supérieures

Le SCoT souhaite développer les offres de formations tout en maintenant les existantes. L'objectif est de structurer leurs implantations en continuant à mutualiser les équipements existants ou en privilégiant les espaces les mieux connectés aux systèmes de mobilités.

Les documents d'urbanisme doivent conserver des pôles universitaires accessibles à tous. Ils s'engagent à accompagner les politiques en faveur du bon accueil des étudiants, et notamment leurs conditions de logement.

4.3. Garantir l'équilibre de l'appareil commercial

Orientation 4.3.1. Prioriser les centralités

Objectif 78 Promouvoir les activités commerciales de centralité

Le confortement nécessaire des activités commerciales dans les centres-villes et centres-bourgs, à chaque échelle, s'inscrit dans une stratégie globale de redynamisation de ces lieux de vie essentiels. Selon les situations, les documents d'urbanisme pourront maintenir ou faire évoluer les protections de linéaires commerciaux, tout en restant dans un périmètre de lieux multifonctionnels.

Le DAACL localise les centres-villes et centres-bourgs ayant un rôle de services commerciaux hors centralités de proximité, en cohérence avec l'armature territoriale :

- les **centralités de quartier**, assurant en particulier une réponse diversifiée *aux besoins courants** au-delà de la simple proximité, au sein du cœur d'agglomération,
- les **centralités de bassin de vie**, jouant un rôle au-delà de la proximité communale, avec une offre diversifiée, allant au-delà de la simple réponse aux *besoins courants**, dans les pôles relais d'attractivité et de bassins,
- les **centralités structurantes**, d'une dimension supérieure au sein du cœur d'agglomération, avec une offre diversifiée en besoins courants et hors besoins courants,
- la **centralité de rayonnement**, constituée par le centre-ville de Tours.

Sur ces lieux, lorsque que cela n'est pas déjà mis en place, l'usage d'un linéaire commercial prioritaire dans le document local d'urbanisme est recommandé, à calibrer pour préserver le parcours marchand principal de tout changement de destination hors commerce et activités de services.

Sur ces linéaires, en cas de construction nouvelle ou démolition/reconstruction, il est souhaitable de poser comme règle une hauteur minimum de 3,50 mètres du rez-de-chaussée (sous poutre), sous réserve de contraintes liées aux secteurs patrimoniaux ou soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Plus spécifiquement, le confortement du centre-ville de Tours, centralité de rayonnement, comme lieu de commerces et de services diversifiés et à forte spécificités est un enjeu majeur, en interaction forte avec :

- les modalités d'accès à cet espace qui a une vocation de rayonnement, en s'appuyant sur des activités événementielles renforcées,
- la présence de l'emploi (hors commerces) sur le centre-ville,
- le renforcement démographique sur le centre élargi aux quartiers environnants.

Commerce, de quoi parle-t-on ?

Lorsque le DOO et le DAACL parlent de *commerce*, il faut entendre la sous-destination « *artisanat et commerce de détails* » (cf. Code de l'urbanisme et liste des destinations et sous-destinations).

Le champ d'application du DAACL est précisé dans le document.

Besoins courants

Ensemble des dépenses alimentaires et non alimentaires récurrentes. Au-delà des dépenses alimentaires à proprement dit, cela inclut notamment la petite restauration, le tabac, la presse, la coiffure, l'optique, la pharmacie, le toilettage pour les animaux, les agences bancaires et d'assurance...



Objectif 79 Délimiter les centralités de proximité

Si la couverture générale en services commerciaux de proximité est d'un bon niveau, la situation des communes de l'Agglomération Tourangelle est néanmoins très différenciée en fonction des cas. Les enjeux locaux entre la proximité de services dans l'urbain dense à Tours, ou dans une commune rurale ne sont pas les mêmes.

Sur la base des enveloppes urbaines principales (Objectif 66), les documents locaux d'urbanisme précisent la localisation des **centralités de proximité** au sein de ces enveloppes agglomérées. Par centralité, on entend une partie de l'espace urbain concentrant plusieurs des fonctions suivantes : habitat, équipements, commerces, services de santé, activités.

Ce maintien devra s'accompagner de possibilités d'adaptation, en fonction de l'évolution démographique locale, sans généraliser la création de locaux commerciaux nouveaux pour chaque apport de logements.

La création d'une nouvelle centralité de proximité devra être justifiée par rapport aux objectifs du SCoT. Une analyse précise des potentiels commerciaux locaux est souhaitable.



Objectif 80 Protéger et diversifier les parcours marchands

Les centralités devront être le support préférentiel pour l'accueil des commerces de proximité et d'activités complémentaires associées comme la restauration, les cinémas, des services et de l'hôtellerie. Dans ce cadre, les documents locaux d'urbanisme devront favoriser la diversification des parcours marchands au sein des centralités en ciblant les destinations et sous-destinations autorisées dans ces zones et en limitant surtout leur déploiement au sein d'espaces peu adaptés comme les continuums purement résidentiels ou les zones d'activités industrielles ou artisanales.

Les protections des parcours marchands associés à la sous-destination « restauration » devront particulièrement être étudiées pour garantir des développements cohérents autour des espaces publics.

Orientation 4.3.2. Encadrer les activités commerciales en dehors des centres



Objectif 81 Accompagner l'adaptation des secteurs d'implantation périphériques

Les **Secteurs d'Implantations Périphériques** (SIP) correspondent aux lieux de présence voire de concentration des commerces de grandes surfaces, de plus de 300 m² de surface de plancher. Ils sont de plusieurs natures, allant de la simple présence d'un supermarché, hors tissu urbain dense, aux grands sites commerciaux de rayonnement totalisant plusieurs dizaines de milliers de m² de vente.

Le SCoT différencie :

- Les **SIP de rayonnement**, grandes zones commerciales attirant jusqu'à présent une clientèle sur une large zone de chalandise. Plus le temps passe, et plus les zones de chalandise de ces sites ont tendance à se réduire, puisque le déplacement physique n'est plus une obligation pour obtenir un produit à un prix. À moyen et long terme, ces zones commerciales développées notamment depuis les années 80 vont devenir obsolètes. Le vieillissement de bâtis pas forcément conçus pour permettre leur modernisation et leur adaptation aux objectifs de performances énergétiques et environnementales nécessitera des restructurations en profondeur. Ainsi, la mutation, déjà impulsée sur certains secteurs, de ces zones en véritables quartiers de vie multifonctionnels, apparaît nécessaire, en veillant à coordonner des projets à la fois de grande ampleur mais aussi très phasés et s'inscrivant dans le temps long. Ces projets devront également permettre de développer de nouveaux immobiliers en densification, répondant ainsi aux objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.
- Les **SIP structurants** contribuant à la structuration du maillage commercial du cœur urbain : assurant des services de proximité élargie sur des besoins courants, ces sites contribuent au maillage commercial de l'unité urbaine. À moyen ou long terme en fonction des cas, ces sites présentent des enjeux de modernisation et d'adaptation aux pratiques commerciales des consommateurs, en lien avec l'évolution des grandes zones commerciales.
- Les **SIP de bassin de vie**, contribuant à la réponse à des besoins courants et récurrents sur un bassin de vie élargi au-delà de la commune d'implantation : les enjeux d'adaptation sur ces sites portent en particulier sur leur modernisation et la présence d'une diversité commerciale permettant de limiter les déplacements contraints et offrant une alternative au tout e-commerce. Ces diversifications, au-delà des besoins courants, portent notamment sur des produits à achats récurrents, notamment autour de la maison (bricolage, jardinerie, aménagement de la maison).

Définitions et DAACL

Un glossaire et des définitions sont présentes dans le DAACL, en annexe du DOO.

- Les **SIP de proximité**, généralement organisé autour d'un supermarché de taille limitée (moins de 1.500 m² de vente), qui ont un rôle de services de proximité complémentaire aux centralités de proximité environnantes : l'enjeu sur ces sites est de permettre leur adaptation, voire leur extension dans la limite de 1.500 m² de vente par bâtiment, tout en assurant la complémentarité avec les centres-bourgs environnants, et en conservant un positionnement de réponse aux besoins courants.
- Les **SIP de complément** s'inscrivent dans des secteurs spécifiques par leur localisation : ils s'inscrivent dans une logique de complément par rapport à un autre site proche.

Le DAACL localise l'ensemble de ces sites, en anticipant leurs éventuelles extensions programmées, avec un principe de non-extension au-delà de celles déjà programmées, et de non-crédation de nouveau SIP à l'avenir, rejoignant ainsi la règle de principe de non-artificialisation des sols pour les implantations de plus de 1 000 m² de surface de vente.

Objectif 82 Encadrer l'installation d'activités commerciales dans les zones non identifiées comme sites préférentiels

La dispersion des commerces de détails dans des zones économiques non prévues pour cette destination est préjudiciable pour le territoire :

- elle implique des usages non adaptés, notamment en termes de circulation et de stationnement, qui nécessitent tôt ou tard une intervention des collectivités sur l'aménagement des espaces publics,
- elle limite la capacité à accueillir d'autres activités économiques, et en particulier des activités ne pouvant pas subir un coût d'occupation élevé, comme par exemples l'artisanat ou de la logistique intermédiaire.

Pour autant, l'activité commerciale en zones d'activités peut être pour partie facteur de développement économique. Ainsi, la création de locaux pour la commercialisation directe de produits fabriqués au sein de la zone d'activité reste possible, sous la forme de « show-rooms », sous réserve que ceux-ci ne puissent pas être dissociés de l'activité principale de production, et rester dans des volumes modérés : 300 m² de surface de plancher au plus.

Objectif 83 Définir des pôles de services aux actifs

Le DAACL définit 2 pôles de services aux actifs en zone (hors SIP), pour des zones d'activités économiques de grande ampleur et distantes des centralités ou sites commerciaux :

- Isoparc à Sorigny et Monts
- Le Cassantin à Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille

Ces pôles de services aux actifs peuvent inclure des commerces de faible ampleur. Ils peuvent être associés à des activités d'hôtellerie, de restauration, de services aux actifs...

 **Objectif 84 Encadrer les implantations en dehors des centralités et des SIP**

Les principes de maintien/adaptation des services de proximité et la localisation préférentielle, précisée dans les fiches DAACL, posent les bases de l'implantation ou l'extension de locaux commerciaux à l'avenir. Pour autant, il ne s'agit pas d'interdire, de manière générale, l'implantation de commerces en dehors des sites identifiés par le DAACL et les documents locaux d'urbanisme. Ces implantations doivent néanmoins constituer l'exception et en conséquence s'inscrire dans une logique :

- d'insertion dans l'enveloppe urbaine principale de la commune ou son extension ;
- de limitation de surface : avec un plafond maximal de 200 m² de surface de plancher, à ajuster si besoin à la baisse dans les documents locaux d'urbanisme, en fonction des risques qu'induiraient des implantations dispersées uniquement destinées à capter le flux automobile passant,
- d'un projet multifonctionnel : le projet commercial devra inclure un autre usage (habitat, activité, équipement...).

Orientation 4.3.3. Maitriser les implantations des entrepôts logistiques et des commerces de gros

Objectif 85 Favoriser la densification et la mutualisation d'entrepôts logistiques

Les entrepôts logistiques et/ou le commerce de gros, en création et en extension ont vocation à se positionner uniquement dans les zones d'activités économiques. L'optimisation des surfaces sera recherchée, notamment pour les bâtiments de moins de 5 000 m², en favorisant la mutualisation, voire la superposition d'usages : logistique au rez-de-chaussée, bureaux ou activités au-dessus.

Objectif 86 Focaliser l'accueil de grands entrepôts logistiques

La création ou l'extension des entrepôts logistiques de plus de 5 000 m², qu'il s'agisse :

- d'activités de transport,
- de stockage et répartition,
- de plateforme de distribution

sera orientée vers les zones d'activités adaptées et facilement accessibles par les axes routiers majeurs, à savoir :

- les zones du Papillon et du Cassantin au nord-est du territoire,
- le secteur Est au sein des zones d'activités de Saint-Pierre des Corps, en renouvellement urbain, en veillant au maintien des embranchements ferrés et en incitant à l'optimisation de leur usage,
- la zone de la Haute-Limouillère à Fondettes
- la zone de Carrefour en Touraine à Ballan-Miré
- la zone d'Isoparc,
- le site d'Esvres,
- Complémentairement, sur le secteur Ouest, le site existant au sein de la zone d'activité de la Liodière pourra être réorganisé/densifié, sans extension de son périmètre.

Objectif 87 Conforter le marché de gros

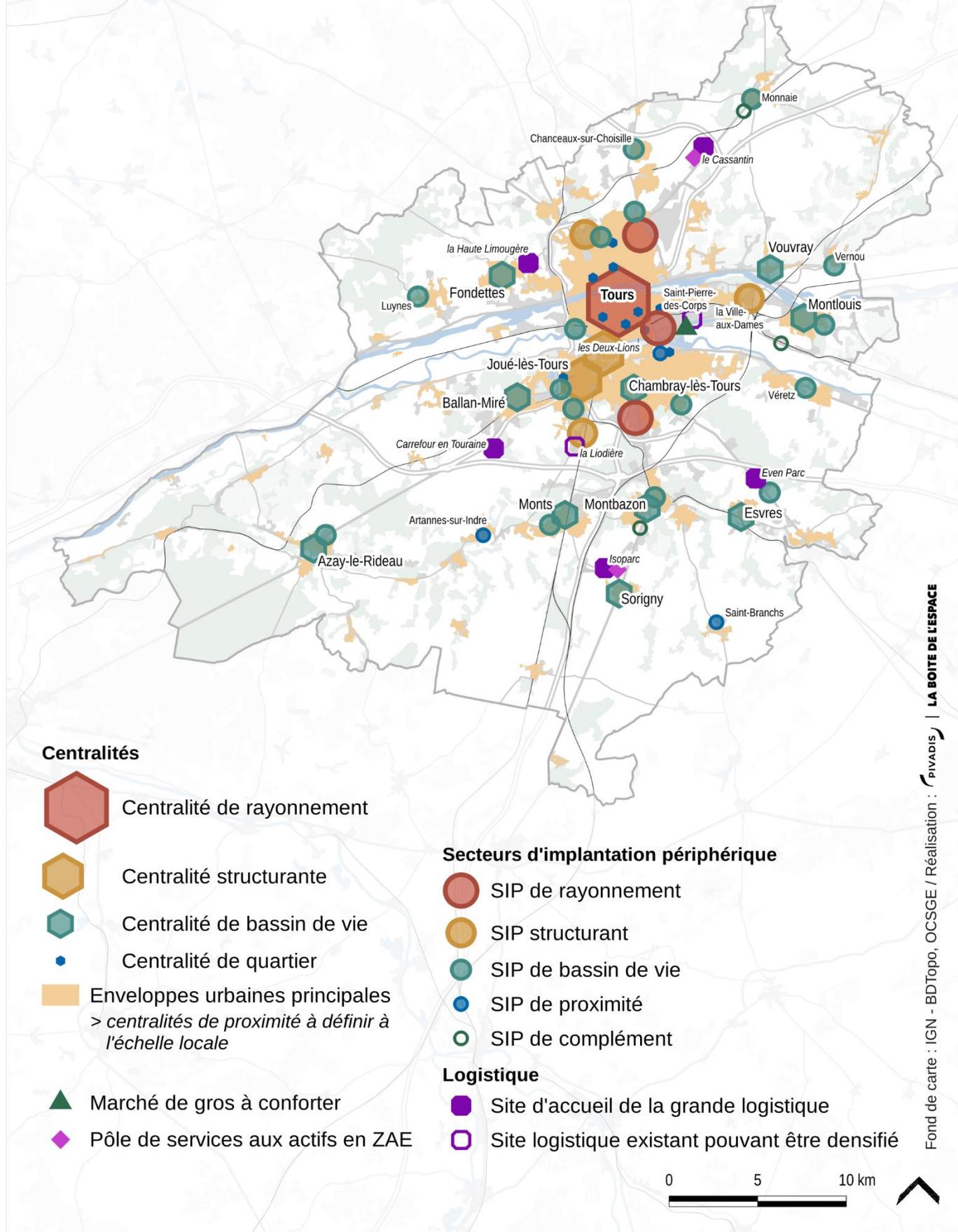
L'objectif du SCoT est de conforter le marché de gros pour l'alimentaire et exclure les implantations de grossistes dans le cœur des centralités. Le marché de gros constitue un lieu privilégié d'accueil des commerces de gros alimentaires et constitue une composante forte du Projet Alimentaire Territorial de Tours Métropole Val de Loire.

Compte tenu des implications en termes de livraisons, les commerces de gros, tout comme les entrepôts de petite taille ne peuvent pas trouver leur place dans le cœur des centralités, et en particulier au sein des linéaires commerciaux protégés.



Armature commerciale et logistique

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs



Synthèse des localisations préférentielles

[Extrait du DAACL]

Afin d'atteindre les objectifs de l'armature commerciale et logistique, il convient de poser des objectifs différenciés de localisations préférentielles, selon les différents niveaux de l'armature. Le tableau ci-dessous précise les typologies d'activités et en fonction des cas les dimensionnements minimum et maximum des locaux commerciaux.

	Commerces répondant aux besoins courants*	Commerces hors besoins courants hors automobile	Automates et casiers de retrait automatisés	Showrooms sur lieu de production	Entrepôts logistiques	Commerces automobiles (hors orientations DAACL)
Centralité de rayonnement	OUI					
Centralité structurante						
Centralité de bassin						
Centralité de quartier						
Centralité de proximité	Moins de 1 500 m ² sdp		OUI			
SIP de rayonnement	Plus de 300 m ² sdp		OUI			OUI
SIP structurant						
SIP de bassin de vie						
SIP de proximité	Plus de 300 m ² sdp et moins de 1 500 m ²		OUI			
SIP de complément		Moins de 1 000 m ² sdp				
Pôle de services en zone	OUI		OUI	OUI		
7 sites d'accueil pour la grande logistique				OUI	OUI	OUI
Autres zones d'activités économiques				Moins de 300 m ² sdp	Moins de 5 000 m ² sdp	OUI
Enveloppe urbaine hors sites	Moins de 200 m ² sdp + multifonctionnalité	Moins de 200 m ² sdp + multifonctionnalité				Si pas d'impact sur l'espace public

sdp = surface de plancher

SIP = secteur d'implantation périphérique

Besoins courants* : ensemble des dépenses alimentaires et non alimentaires récurrentes. Au-delà des dépenses alimentaires à proprement dit, cela inclut notamment la petite restauration, le tabac, la presse, la coiffure, l'optique, la pharmacie, le toilettage pour les animaux, les agences bancaires et d'assurance...

5. UN ÉCOSYSTÈME PRODUCTIF EN TRANSITION VERS LA DÉCARBONATION

5.1. Œuvrer pour un développement cohérent

Orientation 5.1.1. Veiller à l'équilibre des fonctions

Objectif 88 Évaluer la capacité d'accueil productive des territoires

L'accueil d'entreprises productives est stratégique pour un territoire autonome et attractif. Dans ce cadre, le SCoT veille à conserver des espaces pour le maintien et le développement des activités de la sphère productive comme celles du secteur industriel ou agricole.

Pour ce faire, les documents locaux d'urbanisme devront jauger leur capacité d'accueil pour des activités spécifiques notamment productives. Ils devront inscrire des orientations précises pour localiser leur potentiel de maintien et de développement des activités de la sphère productive, notamment industrielles. L'évaluation des capacités d'accueil productives repose sur plusieurs éléments d'analyse : foncier et accès au foncier, infrastructures adaptées, main d'œuvre, taux d'emploi, accès au logement et seuil de rotation du parc, ressources (eau, énergie...), risques...

Objectif 89 Conserver des espaces stratégiques pour l'industrie

Les documents locaux d'urbanisme identifient les zones accueillant majoritairement des activités ayant besoin d'espaces adaptés et pouvant générer des nuisances : activités industrielles et artisanales, de logistique ou de stockage. Ils veillent à limiter l'accueil d'autres activités (bureaux non-rattachés à une activité industrielle, services, commerces...) au sein de ces zones, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver une offre foncière dédiée.

Ils veillent à limiter l'augmentation de la population dans le périmètre susceptible d'être affecté par les nuisances de ces activités.

Objectif 90 Préserver l'équilibre entre centralités et zones d'activités

Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que les activités économiques pouvant prendre place en centralité (tertiaire, petit artisanat...) s'y implantent prioritairement.

Pour cela, ils identifient clairement les destinations et sous-destinations autorisées ou non au sein de chaque zone du document d'urbanisme.



proposition issue de la scène citoyenne



proposition issue de la scène citoyenne

Une mixité fonctionnelle adaptée aux tissus résidentiels doit être travaillée localement en fonction des contextes de chaque centralité et de leurs continuums agglomérés. Les zonages et règlements des documents d'urbanisme des pôles devront notamment travailler à retrouver des tissus fonctionnels pour favoriser le retour des emplois au plus près des centralités et des systèmes de transports collectifs.

Orientation 5.1.2. Engager la transition foncière du secteur

Objectif 91 Limiter la consommation d'espace à vocation économique

La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique ne devra pas dépasser les enveloppes suivantes, par intercommunalité et par décennie :

Consommation d'espace maximale à vocation économique						
Intercommunalité	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total	dont offre majeure	dont stratégie locale
Tours Métropole Val de Loire	88 ha	49 ha	27 ha	164 ha	164 ha	
Touraine-Est Vallées	25 ha	20 ha	11 ha	56 ha	22 ha	34 ha
Touraine Vallée de l'Indre	92 ha	46 ha	23 ha	161 ha	132 ha	29 ha
Total	205 ha	115 ha	61 ha	381 ha		

Cette enveloppe inclut deux types d'offres d'espaces à vocation économiques :

L'offre majeure (Objectif 92) : elle correspond à des enveloppes d'extensions de zones d'activités qui peuvent accueillir des développements surfaciques majeurs.

Stratégie locale (Objectif 93) : elle correspond à une enveloppe de développement économique globalisée et à répartir, comprenant notamment une offre de proximité ou à adapter en fonction des contextes intercommunaux. Elle comprend également des réserves foncières et extensions de zones économiques, d'espaces intégrés ou de sites isolés par exemple.



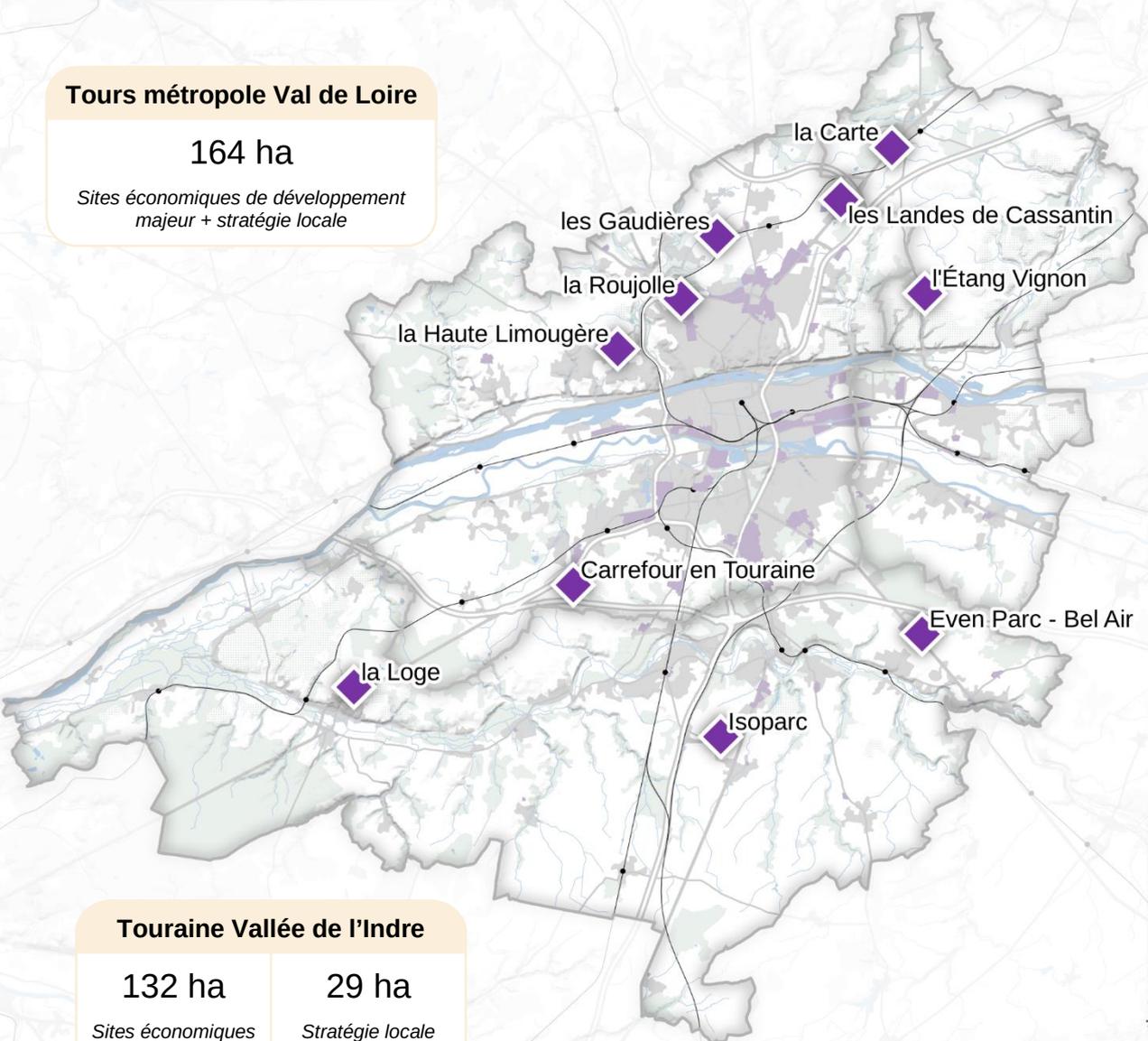
Consommation foncière à vocation économique

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs

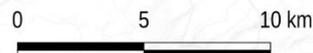
Touraine-Est Vallées	
22 ha	34 ha
<i>Sites économiques de développement majeur</i>	<i>Stratégie locale</i>

Tours métropole Val de Loire
164 ha
<i>Sites économiques de développement majeur + stratégie locale</i>

Touraine Vallée de l'Indre	
132 ha	29 ha
<i>Sites économiques de développement majeur</i>	<i>Stratégie locale</i>



◆ Sites économiques de développement majeur



Fond de carte : IGN - BDCartho / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE



Objectif 92 Proposer une offre majeure

Le SCoT identifie des **sites économiques de développement majeur**. Ces zones sont les espaces de développement les plus significatifs à l'échelle de l'agglomération, qui vise à proposer une offre dédiée pour les activités nécessitant de grands espaces, adaptés et pouvant générer des nuisances. Ces secteurs constituent ainsi des localisations préférentielles pour l'accueil d'implantations industrielles structurantes. Ces espaces pourront aussi être adaptés pour l'accueil d'entrepôts et d'activités logistiques, en cohérence avec les objectifs dédiés (Orientation 4.3.3).

Les documents locaux d'urbanisme veillent à préserver le foncier dédié à ces activités, en le réservant aux destinations qui requièrent de tels espaces : industrie, entrepôt, commerce de gros...

Les sites économiques de développement majeur identifiés par le SCoT sont les suivants (*non exhaustif*) :

- Tours Métropole Val de Loire :
 - Carrefour en Touraine à Ballan-Miré
 - le Cassantin à Parçay-Meslay
 - les Gaudières à Mettray
 - la Haute Limougère à Fondettes
 - la Roujolle à Saint-Cyr-sur-Loire
- Touraine-Est-Vallées :
 - l'Étang Vignon à Vouvray
 - la Carte à Monnaie
- Touraine Vallée de l'Indre :
 - Isoparc à Sorigny
 - Even Parc / Bel Air à Esvres
 - la Loge à Azay-le-Rideau

D'autres sites existants sont structurants pour l'agglomération voire au-delà, et garantissent des sites d'accueil pour des activités spécifiques, mais ont souvent atteint leur capacité maximale. Les documents locaux d'urbanisme organisent leur préservation voire leur densification. La mutation de ces sites est à justifier en fonction du contexte local et ne devra pas porter atteinte à la capacité d'accueil industrielle du territoire.

Objectif 93 Conforter les stratégies locales de développement économique

En complément des sites de développement majeur, les intercommunalités établissent leur stratégie locale de développement économique. Celle-ci inclut :

- Les espaces d'activités économiques existants, parfois insérés dans le tissu urbain, dont la densification et/ou l'évolution doit permettre l'équilibre entre les enjeux liés aux risques naturels et technologiques, et la préservation d'espaces dédiés aux activités industrielles ;
- Les autres espaces d'activités de proximité, pour accueillir une offre complémentaire pour des activités artisanales ou de petite industrie, à une échelle plus locale ;
- Les sites isolés et autres activités spécifiques identifiés localement.

L'évolution de ces sites est à décider et à justifier localement, en veillant à ce que les outils mis en place par les documents d'urbanisme permettent une réelle réponse aux besoins identifiés. L'éventuelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers liée à ces sites s'inscrit dans une enveloppe intercommunale dédiée aux espaces économiques (Objectif 91).

Les documents locaux d'urbanisme identifient le périmètre de ces sites et limitent les destinations et sous-destinations autorisées aux activités ne pouvant pas s'implanter dans le tissu urbain mixte et résidentiel. L'éventuel développement de ces sites s'établit en continuité des espaces existants, de manière à limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural.

Objectif 94 Densifier les zones existantes

Les documents locaux d'urbanisme identifient le potentiel de densification de toutes les zones d'activités économiques existantes. La création ou l'extension d'une zone est conditionnée à une justification des besoins qui prend en compte la mobilisation de ce potentiel.

Ils prennent des dispositions permettant la densification de ces zones, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers, par exemple :

- Des règles d'implantation et de volumétrie permettant un meilleur usage du foncier (obligation d'implantation en limite séparative, étage obligatoire pour certaines fonctions...) ;
- Une diminution des normes de stationnement et une recherche de mutualisation ;
- Des outils permettant la mobilisation du potentiel identifié (OAP sectorielles conditionnant à une opération d'ensemble...).



proposition issue de
la scène citoyenne

Objectif 95 Garantir l'efficacité de la consommation foncière et proposer de nouveaux modèles

La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à vocation économique est prioritairement destinée à l'accueil d'activités ne pouvant s'établir dans un tissu mixte et/ou résidentiel : nuisances, fortes emprises foncières, trafic de poids-lourds, transports de marchandises...

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place des dispositions garantissant l'efficacité de cette consommation foncière, en imposant des conditions qu'ils déterminent : mutualisation du stationnement, implantation en limite séparative, obligation d'étage...

Les politiques des collectivités compétentes en matière d'économie veillent à diversifier l'offre proposée aux entreprises : mutualisation, location, dissociation du foncier et du bâti... Ces politiques concourent à une meilleure maîtrise du foncier par la collectivité sur le long terme.

Objectif 96 Préserver ou réintroduire des activités productives dans les centralités

Certaines activités productives n'ont pas nécessairement besoin d'une implantation périphérique dédiée, et concourent même à l'animation des centralités. C'est notamment le cas du petit artisanat, de l'artisanat d'art ou encore des activités autour de la réparation et du réemploi.

De manière à préserver voire réintroduire ces activités, les documents locaux d'urbanisme peuvent autoriser l'implantation ou l'évolution d'activités artisanales ou de petite industrie au sein du tissu urbain des bourgs et centralités, dans des modalités qu'ils établissent (gestion des nuisances, insertion architecturale...).



proposition issue de
la scène citoyenne

Objectif 97 Permettre le travail artisanal à domicile en milieu rural

En milieu rural, l'artisanat occupe toujours une place importante, notamment pour des entreprises de petite taille (voire des indépendants). La plupart de ces artisans travaillent depuis leur domicile en disposant notamment d'annexes qui servent d'ateliers. Les documents d'urbanisme devront prendre en compte ces entreprises en évaluant les besoins d'évolution et en ajustant les dispositifs règlementaires.

- Le maintien à domicile peut être stratégique, notamment lorsque le foncier dédié n'est pas accessible, en adaptant les règlements des zones A ou N où les évolutions des habitations existantes sont tolérées.
- La création de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) lorsque les entreprises existantes ont un projet justifié et nécessitent une réglementation adaptée.

Orientation 5.1.3. Proposer un cadre de qualité

Objectif 98 Assurer la qualité paysagère des espaces économiques



proposition issue de la scène citoyenne

La création de nouveaux espaces économiques (y compris l'extension de sites existants) se fait dans le cadre d'un parti d'aménagement global à définir, permettant d'assurer la cohérence architecturale et paysagère de la zone : implantations, matériaux, clôtures, accroche à la voie, qualification des voies de circulation...

Les documents locaux d'urbanisme définissent ce parti d'aménagement au travers d'outils adaptés : règlement de zone et orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles ou thématiques).

Ils établissent également des règles et orientations permettant d'améliorer l'insertion paysagère des constructions, en prévoyant des dispositifs spécifiques sur les franges, ainsi que des dispositions s'appliquant aux bâtiments les plus imposants (teintes, volumétrie, composition des façades...).

Objectif 99 Offrir un cadre de travail agréable pour les usagers



proposition issue de la scène citoyenne

L'aménagement des zones d'activités économiques propose une qualité d'usage pour les personnes fréquentant ces zones. À ce titre :

- Des espaces extérieurs aménagés, notamment végétalisés, sont prévus à destination des actifs (tables de pique-nique, bancs...), sur l'espace public ou au sein des entreprises, en permettant leur mutualisation ;
- La desserte et le maillage des zones pour les mobilités douces sont assurés (Objectif 126).

Les documents locaux d'urbanisme intègrent ces dispositions dans leurs règlements et orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein des zones stratégiques de développement économiques, des pôles de services pourront être identifiés pour accueillir le cas échéant des « destinations » et « sous-destinations » spécifiques qui participent au fonctionnement de la zone et à sa qualité : restauration, services, aire d'accueil...

5.2. Reconnaître l'activité agricole comme pilier et tendre vers l'autonomie alimentaire

Orientation 5.2.1. Conserver la haute valeur des sols agricoles



Objectif 100 Préserver le foncier agricole

La première des garanties à assurer est la préservation du foncier agricole et donc la diminution de la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation. Dans le cas où celle-ci est inévitable, les documents d'urbanisme tiennent compte de l'impact sur l'agriculture et de l'accès aux parcelles agricoles dans le choix des éventuels secteurs à urbaniser. Cette analyse pourra être effectuée au regard du potentiel agronomique des terres concernées, ainsi que de l'impact sur les conditions d'exploitation (morcellement de l'espace, surfaces impactées, introduction de tiers...).



Objectif 101 Protéger des espaces agricoles sensibles et identitaires du territoire

Les documents locaux d'urbanisme adoptent un classement de l'espace agricole différencié selon les enjeux de chaque secteur. À ce titre, en complément des espaces agricoles ordinaires, dans lesquels l'accueil de nouvelles constructions agricoles est autorisé, ils mettent en place des secteurs inconstructibles ou constructibles sous conditions. L'instauration de tels secteurs doit être justifié par des enjeux environnementaux, paysagers ainsi que de préservation des potentiels agronomiques des sols ou sols vivants. Les dispositions mises en place doivent être proportionnées aux enjeux et tenir compte des spécificités des filières, de leurs enjeux économiques ainsi que des exploitations existantes présentes dans ces zones.

Les collectivités sont invitées à étudier la mise en place ou pérenniser des outils de protection spécifiques : zones agricoles protégées (ZAP), périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.



Objectif 102 Préserver des espaces nourriciers en milieu urbain

Le tissu urbain de certaines communes est ponctué d'espaces de jardins à vocation nourricières : jardins familiaux, potagers... Ces espaces, au-delà de la production alimentaire qu'ils assurent, remplissent de nombreuses fonctions sociales et environnementales, et participent pour certains à l'identité culturelle comme paysagère des quartiers.

Les documents locaux d'urbanisme protègent les espaces nourriciers significatifs qu'ils identifient pour leur vocation nourricière et identitaire. Par ailleurs, ils facilitent l'émergence de tels espaces d'agriculture urbaine, qu'il s'agisse d'activités récréatives ou de sensibilisation comme d'activités professionnelles de production agricole. Ces espaces concourent notamment à la présence de nature en ville lorsqu'ils sont insérés dans le contexte urbain, et ainsi qu'à la gestion des franges urbaines le cas échéant.



proposition issue de
la scène citoyenne



proposition issue de
la scène citoyenne

Orientation 5.2.2. Accompagner les transitions du monde agricole

Objectif 103 Préserver les sites de production et permettre leur développement

Les documents locaux d'urbanisme veillent à la pérennité des exploitations agricoles de leur territoire. Pour cela :

- Ils limitent l'introduction de tiers dans l'espace agricole, en étant notamment vigilant sur les changements de destination et en veillant à ce que les logements de fonction agricoles demeurent liés à l'exploitation ;
- Ils permettent l'évolution des exploitations existantes (extensions, nouvelles constructions), dans une approche de préservation du foncier agricole, de limitation de l'emprise bâtie ou artificialisée et de mobilisation prioritaire des bâtiments existants et éventuelles friches ;
- Ils tiennent compte des exigences et spécificités des filières présentes sur leur territoire.

Objectif 104 Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitations

Les documents locaux d'urbanisme apportent une réponse à l'installation de nouveaux exploitants agricoles, en identifiant les filières pouvant se développer sur leur territoire. Les modalités d'installation de ces nouvelles constructions, mises en place par le document d'urbanisme, permettent l'installation de modèles orientés vers une production raisonnée s'intégrant dans l'écosystème local.

Objectif 105 Inscrire la diversification agricole dans un cadre complémentaire

Les documents locaux d'urbanisme permettent la diversification agricole (création de gîtes, méthanisation, vente directe, dispositifs d'énergie renouvelable...), en étant vigilants à ce que ces activités demeurent complémentaires et ne se substituent pas à l'activité agricole. Ils veilleront notamment à la limitation de l'artificialisation des sols et à la préservation du foncier agricole.

Ils contribuent à l'émergence de possibilités de vente en circuit court, en permettant des points de vente sur le site de l'exploitation. Les points de vente déconnectés de tout site d'exploitation sont à implanter en cohérence avec les dispositions relatives au commerce de détails (partie 4.3), et par conséquent à privilégier en centralité.



proposition issue de
la scène citoyenne

Orientation 5.2.3. Protéger la complémentarité des filières

Objectif 106 Protéger le vignoble dans ses dimensions économique et identitaire

Les activités viticoles font partie de l'identité du territoire, en façonnant le paysage de certaines parties du territoire et en constituant des filières économiques importantes. À ce titre, les documents locaux d'urbanisme sont particulièrement vigilants aux enjeux et besoins spécifiques à la filière viticole.

Les diagnostics et les enjeux spatialisés sont à identifier dans les documents d'urbanisme pour, le cas échéant, mettre en place des outils réglementaires adaptés pour maintenir et permettre le développement de la viticulture : zones agricoles spécifiques, dispositifs réglementaires adaptés...

Objectif 107 Accompagner les activités sylvicoles

L'évolution des activités sylvicoles sur le territoire doit se faire dans une optique de limitation des monocultures, pour protéger la richesse de la biodiversité et la variété des milieux.

Les dispositions réglementaires en matière de protection des boisements tiennent compte des enjeux liés à l'activité sylvicole, en adaptant des règlements compatibles avec la logique d'exploitation lorsque des garanties de gestion durable sont prévues.

5.3. Valoriser la diversité des activités productives

Orientation 5.3.1. Participer à l'intégration des activités spécifiques

Objectif 108 Anticiper l'évolution des activités extractives

Les documents locaux d'urbanisme tiennent compte des dispositions du schéma régional des carrières, en préservant les possibilités d'exploitation des gisements identifiés. Les diagnostics des documents d'urbanisme devront mettre en avant les activités existantes et leurs potentiels de développement pour justifier d'éventuels maintien ou extension.

Les documents d'urbanisme pourront anticiper les mutations et transformations de ces sites d'extractions (carrières ou mines) en fléchant différents types de remise en état :

- Viser un retour à un sol vivant : Remise en état naturel ou agricole (avec dépollution si nécessaire), tout en interdisant le déploiement de constructions ou de dispositifs liés à des activités de loisirs ou encore à des projets de production d'énergies renouvelables non adaptés au retour d'une forme de biodiversité.
- Viser la production d'énergies renouvelables : Remise en état agricole ou naturel permettant le déploiement de dispositifs d'énergies renouvelables : agrivoltaïsme, photovoltaïque au sol...
- Viser une nouvelle appropriation : remise en naturel avec possibilité de développement d'activités de loisirs de plein air ou de autres occupations des lieux.

Objectif 109 Permettre l'évolution des activités isolées

Les documents locaux d'urbanisme peuvent permettre l'évolution de sites économiques ou touristiques isolés, en tenant compte des enjeux écologiques, paysagers et liés aux risques et nuisances.

Pour cela, ils mobilisent les outils permettant un développement mesuré, limité aux besoins d'évolution de l'activité existante ou de reprise du site, en inscrivant par exemple cette évolution dans le cadre d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ils mettent en place les dispositions assurant la bonne intégration du site dans son environnement.

Orientation 5.3.2. S'engager pleinement dans une économie circulaire

Objectif 110 Répondre aux besoins en matière de traitement des déchets, de réemploi et de recyclage

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les réserves foncières nécessaires aux activités de valorisation des déchets des ménages et des entreprises, ainsi que pour le stockage des matériaux de réemploi. Les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) identifient les besoins liés aux objectifs de transition écologique (compostage, valorisation énergétique, nouvelles filières...), que les documents locaux d'urbanisme retranscrivent.

Objectif 111 Valoriser les synergies entre les activités productives

Les nouvelles zones d'activités structurantes intègrent, dans les réflexions autour de leur conception, les principes de l'écologie industrielle et territoriale, en permettant l'émergence de synergies dans la mutualisation ou la substitution des flux de matière et d'énergie mobilisés par les différentes filières.

Les documents d'urbanisme analyseront les typologies d'activités sur leur territoire et permettront les synergies au sein d'espaces stratégiques dédiés. Ils pourront engager des règles adaptées qui facilitent les mutations et les évolutions des entreprises locales existantes et futures.

Objectif 112 Favoriser l'émergence de filières autour de l'économie circulaire de proximité

Les documents locaux d'urbanisme favorisent la création de lieux de proximité permettant de renforcer la place de l'habitant dans l'économie circulaire. Ces lieux peuvent prendre diverses formes : ressourceries, ateliers de réparation... Leur implantation est étudiée dans une optique d'accessibilité, notamment par les mobilités douces, et d'animation des centralités.



proposition issue de
la scène citoyenne



proposition issue de
la scène citoyenne

6. DES MOBILITÉS DIVERSIFIÉES ET INTERCONNECTÉES

6.1. Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire

Orientation 6.1.1. Articuler le développement du territoire avec les grands projets de mobilités

Objectif 113 Privilégier le développement dans les secteurs desservis par les transports en commun

 proposition issue de la scène citoyenne

Les documents locaux d'urbanisme privilégient le développement dans les secteurs desservis par une offre structurante de transports en commun, existante ou potentielle : tramway, bus à haut niveau de service, train, lignes majeures de bus ou de car... Afin de favoriser le recours à l'offre proposée, ces secteurs sont pris en compte de manière différenciée en matière de densité, de mixité fonctionnelle ou encore d'obligation de réalisation d'aires de stationnement (cf. Objectif 123).

Les documents d'urbanisme prévoient des densités de logements plus élevées au sein de ces secteurs stratégiques.

Objectif 114 Structurer des pôles de mobilités insérés dans le tissu urbain

 proposition issue de la scène citoyenne

La carte ci-après identifie les secteurs actuellement pressentis comme futurs points d'accès au service express régional métropolitain (SERM) de Touraine. Les pôles identifiés comme « support de développement urbain » sont des lieux privilégiés pour le développement urbain à vocation mixte.

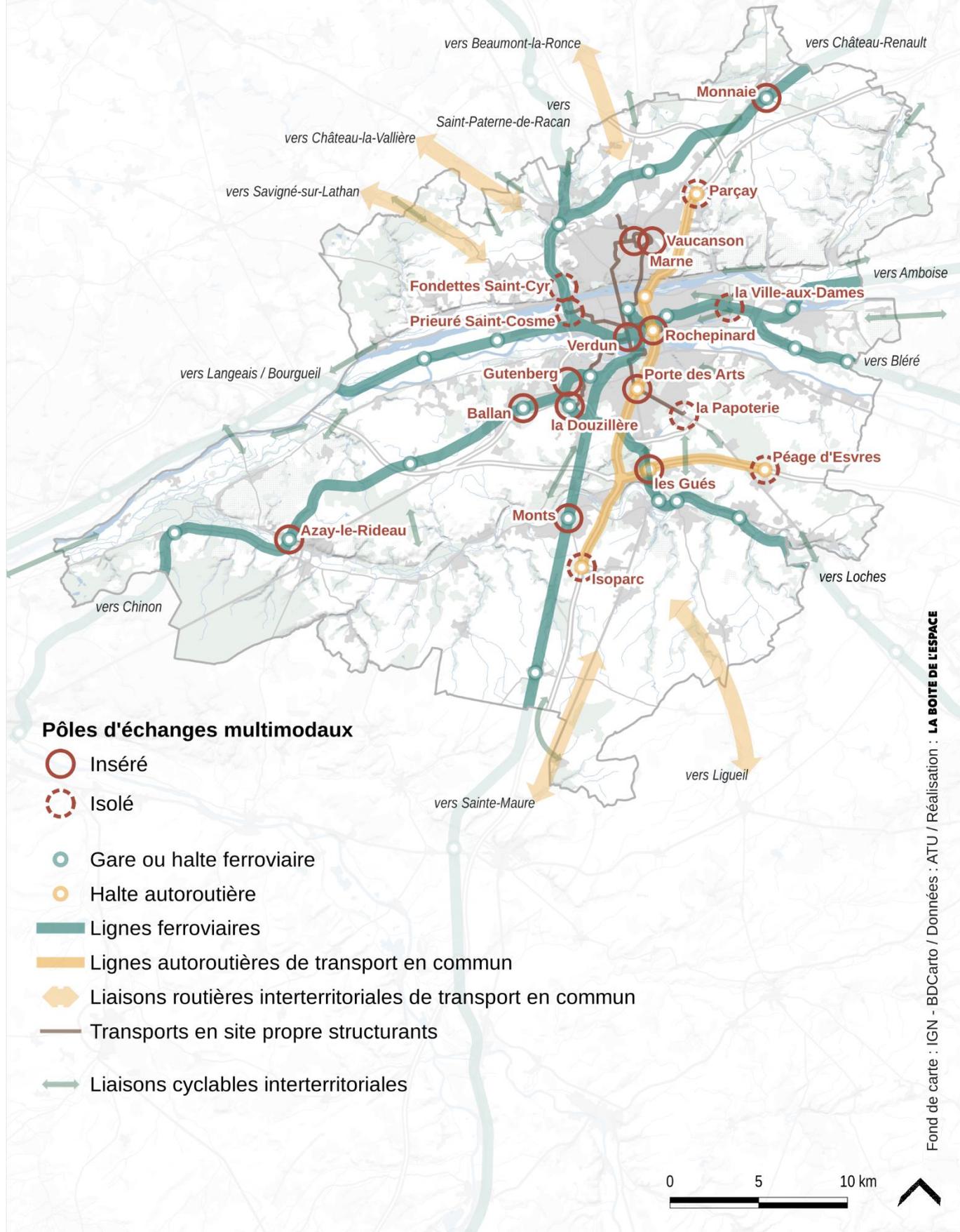
Les documents locaux d'urbanisme portent des réflexions d'ensemble dans ces secteurs : densité, mixité fonctionnelle, intermodalité, espaces publics... Ils permettent la déclinaison opérationnelle des études effectuées entre temps en mettant en place les outils dont ils disposent.

Objectif 115 Limiter le développement des pôles multimodaux isolés aux fonctions strictement nécessaires à l'intermodalité

Les pôles d'échanges multimodaux qui ne sont pas insérés dans un tissu urbain mixte ne doivent pas être le support de développement d'activités autres que celles liées à l'intermodalité et qui pourraient faire concurrence à la centralité (équipements, commerces...).

Mobilités

SCoT de l'agglomération tourangelle
Document d'orientation et d'objectifs



Pôles d'échanges multimodaux

- Inséré
- Isolé

- Gare ou halte ferroviaire
- Halte autoroutière
- Lignes ferroviaires
- Lignes autoroutières de transport en commun
- ➡ Liaisons routières interterritoriales de transport en commun
- Transports en site propre structurants
- ➡ Liaisons cyclables interterritoriales



Fond de carte : IGN - BDCartho / Données : ATU / Réalisation : LA BOÎTE DE L'ESPACE

Orientation 6.1.2. Organiser l'offre sur l'ensemble du territoire

Objectif 116 Étudier une offre spécifique dans les territoires ruraux ou isolés



proposition issue de la scène citoyenne

Dans les territoires peu denses, la mise en place de services adaptés est étudiée : autopartage, transport à la demande, covoiturage... Ces services doivent avoir pour objet de répondre à la diversité des besoins identifiés, qu'il s'agisse du rabattement sur les points d'accès au SERM depuis les territoires les plus éloignés, comme des mobilités internes à ces territoires.

Objectif 117 Adapter la desserte des zones d'activités et autres sites spécifiques

L'offre de transport au sein des zones d'activités économiques est adaptée aux enjeux spécifiques de ces secteurs. Afin de ne pas réduire la performance des lignes, l'aménagement des zones prévoit le regroupement de l'offre de transports sur des secteurs spécifiques (axes structurants, entrée des zones...) à partir desquels la desserte interne de la zone peut s'effectuer (notamment à pied, en cohérence avec l'Objectif 126).

Les plans de mobilité étudient les éventuels services spécifiques (transport à la demande, covoiturage...) pouvant être mis en place dans ces zones.

Objectif 118 Proposer une offre adaptée à la fréquentation touristique

La mise en place de services spécifiques pour les sites touristiques et les événements est étudiée. Ces services sont adaptés à la fréquentation des sites ainsi qu'à leur environnement : navettes, location de vélos, transport à la demande... Le futur titre de transport unique, développé dans le cadre du SERM, pourra prévoir à ce titre une tarification touristique.

Orientation 6.1.3. Poser les conditions d'une meilleure coopération interterritoriale

Objectif 119 Organiser l'intermodalité à tous les niveaux

Les plans de mobilité prennent en compte l'articulation de l'offre de mobilité avec les territoires voisins. Une réflexion sur la gouvernance des mobilités sur les territoires non-couverts par un plan de mobilité peut être portée : organisation de l'intermodalité, gouvernance du SERM, élaboration éventuelle de plans de mobilités...

Objectif 120 Faciliter l'accès à l'information



urbanisme favorable à la santé

Afin d'améliorer la lisibilité de l'offre sur l'ensemble du territoire, les plans de mobilité réfléchissent aux conditions de l'interopérabilité des systèmes d'information et de billetterie, dans une optique de facilitation du parcours usager.

Ils garantissent l'accès de l'information voyageur et de la billetterie de manière accessible à tous les publics, y compris en dehors des canaux numériques : bornes sur l'espace public, revendeurs physiques...

6.2. Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs

Orientation 6.2.1. Mener la transition de l'usage automobile



Objectif 121 Apaiser la circulation routière

En dehors des axes principaux, qui ont vocation à disposer d'infrastructures dédiées aux modes doux ou d'itinéraires parallèles, l'aménagement des voies de desserte locale doit favoriser l'apaisement des circulations. Cela passe notamment par :

- des mesures relatives au plan de circulation, de manière à réduire le trafic motorisé de transit dans les zones n'ayant pas vocation à en accueillir ;
- des mesures relatives à l'aménagement de la voie, permettant une réduction des vitesses et un meilleur partage de la voirie (zones de rencontre, vélorue...)

Les documents locaux d'urbanisme contiennent des orientations d'aménagement qui reprennent ces principes, notamment au sein des secteurs de projet où de nouvelles voiries sont programmées.



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé



Objectif 122 Repenser la place du stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, les documents locaux d'urbanisme établissent un inventaire des capacités de stationnement sur leur territoire. Au-delà du recensement chiffré, cet inventaire permet également de différencier plusieurs typologies, entre stationnement sur voirie, poches spécifiques et ouvrages dédiés.

Selon le contexte territorial, la place du stationnement est repensée :

- De manière quantitative, afin de diminuer le recours systématique et individuel à l'automobile et d'encourager l'usage d'autres modes ;
- De manière qualitative, en usant des leviers de mutualisation et de regroupement dans des espaces et ouvrages dédiés, pour permettre une meilleure répartition de l'espace public (mobilités douces, végétalisation...).



proposition issue de la scène citoyenne



Objectif 123 Différencier les obligations en matière de stationnement

Lorsque les documents locaux d'urbanisme établissent des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, celles-ci sont différenciées en fonction :

- des secteurs : situation en contexte dense ou historique, desserte en transport en commun...
- et des typologies d'opérations, en demandant notamment une mutualisation ou un foisonnement pour les opérations d'ampleur et les programmes mixtes.

Orientation 6.2.2. Penser l'aménagement à l'échelle du piéton



Objectif 124 Privilégier les centralités comme support de développement



proposition issue de
la scène citoyenne

La ville des courts chemins est le premier des leviers pour favoriser le recours à la marche. Les objectifs énoncés en matière de développement privilégié des centralités (Orientation 4.1.1) permettent ainsi de remettre la marche au cœur des usages.

À ce titre, les projets d'implantation de nouveaux équipements prennent en compte leur desserte piétonne, en termes de qualité de l'aménagement (présence d'un itinéraire piéton sécurisé) mais également de facilité d'accès, en privilégiant la proximité des centralités et autres polarités, de manière à diminuer les temps de trajet et donc faciliter le recours à la marche.



Objectif 125 Garantir la place du piéton à l'échelle des opérations

Les opérations d'aménagement sont conçues de manière à conforter la place du piéton, à l'échelle de leur périmètre comme à celle du quartier dans lequel elles s'inscrivent. Pour cela :



urbanisme favorable
à la santé

- Elles contribuent au maillage d'itinéraires piétons : à ce titre, la porosité piétonne des opérations doit être assurée, en évitant notamment les voiries en impasse non-poursuivies par des continuités ouvertes aux mobilités douces ;
- Leur conception remet le piéton au centre, en privilégiant, lorsque le contexte le permet, des voiries apaisées et des aménagements pensés avant tout pour le piéton ;
- Le cas échéant, elles prennent en compte leur éventuelle desserte actuelle ou programmée en transport en commun, dans une optique de facilitation de leur insertion et de leur performance.

Les documents locaux d'urbanisme assurent le respect de ces principes sur leurs secteurs de projet en les retranscrivant dans leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Ils peuvent également les généraliser en les inscrivant dans une OAP thématique.



Objectif 126 Assurer la qualité des aménagements au sein des zones d'activités économiques

Une attention particulière est portée à la place du piéton dans les zones d'activités économiques, qu'il s'agisse :

- de faciliter la desserte depuis les bourgs et quartiers voisins, en proposant des itinéraires sécurisés pour les modes doux ;
- de proposer un maillage facilitant la circulation piétonne au sein de la zone, pour proposer des conditions favorables à l'usage des transports en commun, du covoiturage ou encore de parkings mutualisés.

Orientation 6.2.3. Développer le réseau cyclable



Objectif 127 Assurer la continuité du réseau cyclable

En cohérence avec les schémas directeurs cyclables établis à l'échelle de chaque intercommunalité, des itinéraires cyclables structurants sont développés sur l'ensemble du territoire, de manière à relier les principaux pôles générateurs de flux (centralités, zones d'activités, équipements spécifiques...).

Afin de répondre à une demande du quotidien et pas uniquement touristique, et ainsi présenter une alternative crédible à la voiture, le tracé de ces itinéraires recherche le meilleur compromis entre l'optimisation du temps de trajet, en empruntant les axes de circulation majeurs, et la sécurité de l'itinéraire.

Les intercommunalités veillent à l'interconnexion entre les itinéraires planifiés à l'échelle de chacune d'entre elles, au sein de l'agglomération tourangelle comme avec les territoires voisins.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place les outils de maîtrise foncière nécessaires à la réalisation des itinéraires cyclables planifiés par les schémas directeurs intercommunaux.

Une attention particulière est portée à la gestion économe de l'espace et à la continuité des itinéraires sur les points noirs formés par les franchissements des infrastructures (routières comme ferroviaires) ou des cours d'eau.



Objectif 128 Compléter le maillage structurant par des itinéraires locaux

L'objectif d'apaisement des circulations sur les voies de desserte locale (Objectif 121) est d'autant plus renforcé lorsque ces axes sont le support d'itinéraires cyclables qui contribuent au maillage structurant à l'échelle locale.



Objectif 129 Développer le stationnement vélo

Les opérations d'aménagement assurent le stationnement sécurisé des vélos, de manière proportionnée et adaptée à leur programmation. Ce stationnement est programmé à la fois au sein des bâtiments, mais également sur l'espace extérieur pour répondre à la fréquentation éventuelle selon la programmation.

Pour cela, les documents locaux d'urbanisme contiennent des règles quantitatives et qualitatives relatives à l'exigence en matière de réalisation de stationnement des vélos. Ces règles peuvent être différenciées selon le contexte et les typologies d'opérations.



proposition issue de
la scène citoyenne



urbanisme favorable
à la santé



proposition issue de
la scène citoyenne

6.3. Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes

Orientation 6.3.1. Viser la multimodalité des infrastructures existantes

Objectif 130 Prioriser l'optimisation du réseau routier existant

Le réaménagement des infrastructures routières existantes est privilégié par rapport à la création de nouvelles infrastructures. L'évolution des infrastructures existantes est encouragée, de manière à permettre la multimodalité :

- avec les transports en commun : voie réservée aux usages collectifs, création de pôles d'échanges multimodaux, d'arrêts de transports en commun... et autres projets prévus notamment dans le cadre de la convention « autoroute bas-carbone » ;
- avec les mobilités douces : aménagement de pistes cyclables et autres infrastructures dédiées.

La création d'infrastructure nouvelle structurante n'est possible qu'en cas de besoin avéré, et de difficulté importante dans la réutilisation ou l'évolution d'infrastructures existantes. Les solutions retenues devront minimiser l'impact sur les milieux naturels, sur l'activité agricole et tenir compte des orientations du SCoT, relatives notamment à la préservation des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Les documents locaux d'urbanisme intègrent ces différents projets et mettent en place les éventuels outils nécessaires à leur mise en place.

Objectif 131 Diminuer l'exposition aux nuisances routières

Les documents locaux d'urbanisme identifient les secteurs impactés par des nuisances dues aux infrastructures routières (bruit, pollution de l'air). Ils prennent en compte ces nuisances :

- en considérant ces nuisances dans le choix des secteurs de projet et de leur programmation associée, de manière à ne pas augmenter la population exposée aux nuisances ;
- en essayant, dans la mesure du possible, de diminuer l'exposition des populations les plus exposées, par exemple en permettant la mise en place de mesures de protection à travers des outils de maîtrise foncière ;
- en privilégiant l'implantation de fonctions compatibles à proximité des infrastructures majeures (entrepôts, parkings-silos...) pouvant jouer un rôle d'écran vis-à-vis des infrastructures.



proposition issue de
la scène citoyenne



urbanisme favorable
à la santé

Orientation 6.3.2. Permettre l'évolution du réseau ferroviaire

Objectif 132 Préserver les possibilités d'évolution du réseau ferroviaire

Les documents locaux d'urbanisme identifient le réseau ferroviaire situé sur leur territoire et préservent les possibilités d'évolution de celui-ci. Cela concerne notamment :

- Les emprises nécessaires à la modernisation du réseau, à l'entretien du matériel roulant...
- La création de nouvelles haltes, ou la réouverture de celles-ci, notamment dans le cadre du SERM ;
- Les éventuels raccordements de sites d'activités.

Objectif 133 Diminuer l'exposition aux nuisances ferroviaires

Les dispositions prévues pour les nuisances sonores dues aux infrastructures routières (Objectif 131) sont également valables pour les infrastructures ferroviaires. Les documents locaux d'urbanisme veillent ainsi à ce que l'accueil de population, privilégié à proximité des gares, n'entraîne pas une surexposition de la population aux nuisances induites par le trafic ferroviaire. Dans les secteurs concernés, les projets urbains prennent en compte ces enjeux.



urbanisme favorable
à la santé

7. UN TERRITOIRE PRÉPARÉ AUX TRANSFORMATIONS CLIMATIQUES

7.1. Considérer la ressource en eau comme bien commun

Orientation 7.1.1. Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de la ressource en eau dans un contexte de raréfaction

Objectif 134 Privilégier une politique d'économie des ressources par rapport à la recherche de nouvelles sources

Au vu de la diminution prévue de la disponibilité de la ressource en eau, le SCoT priorise les politiques d'économie des ressources. Il encourage l'amélioration de la connaissance sur les volumes en eau potable mobilisables dans le respect d'une gestion équilibrée de la ressource et des besoins des milieux aquatiques, en intégrant les interconnexions avec les territoires voisins et les perspectives d'évolution à long terme en lien avec le changement climatique.

Le SDAGE rappelle la nécessité de diminuer les prélèvements dans la nappe du Cénomaniens, en visant un volume annuel prélevable maximal de l'ordre de 10 millions de m³ pour la région tourangelle, qui dépasse le périmètre SCoT. Le SCoT réaffirme cet objectif.

Objectif 135 Mettre en cohérence le développement avec la disponibilité de la ressource

Les documents locaux d'urbanisme adaptent le développement qu'ils planifient à la disponibilité de la ressource en eau :

- En intégrant les objectifs de réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens ;
- En anticipant la diminution importante de la ressource en eau liée au changement climatique. À ce titre, l'évaluation de la disponibilité doit intégrer ces évolutions et non raisonner selon la situation actuelle.

Objectif 136 Favoriser des choix raisonnés vis-à-vis de l'utilisation de la ressource

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place des dispositions permettant d'éviter des consommations d'eau potable pour les usages qui n'en nécessitent pas forcément. À ce titre, ils étudient la possibilité d'exiger des dispositifs de récupération d'eau de pluie, pour toutes les constructions neuves ou une partie (bâtiments industriels, équipements collectifs, constructions hors contexte contraint...). Ces dispositions ne doivent pas porter atteinte à la priorité donnée au retour de la ressource au milieu, via l'infiltration.



proposition issue de
la scène citoyenne

Orientation 7.1.2. Protéger la qualité de la ressource en eau

Objectif 137 Assurer la protection des périmètres de captage des atteintes liées à l'urbanisation et à la pollution



Les documents locaux d'urbanisme adaptent leurs dispositions réglementaires aux périmètres de protection des captages d'eau potable afin d'y assurer une occupation du sol contribuant à préserver la qualité de la ressource et d'y favoriser les modes de gestion les moins polluants.

À ce titre, ils identifient et cartographient l'ensemble des captages fonctionnels, et prennent les mesures nécessaires : maîtrise de l'occupation des sols, maintien des talus, des fossés et des haies (obstacles naturels au ruissellement qui favorisent la fixation des polluants), limitation des activités à risque de pollution...

Orientation 7.1.3. Garantir la capacité d'assainissement des eaux usées en anticipant les besoins

Objectif 138 Assurer l'adéquation entre le développement prévu et la capacité d'assainissement

Les documents locaux d'urbanisme mettent en cohérence la trajectoire démographique envisagée et la capacité de leurs systèmes d'assainissement et des milieux récepteurs. À ce titre, les projets de développement (à vocation d'habitat ou économique) sont conditionnés :

- à la capacité des réseaux et des stations d'épuration existantes ou programmées ;
- et à la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année, y compris en période d'étiage.

Les collectivités compétentes en matière d'assainissement collectif anticipent l'élaboration de leur zonage d'assainissement et des études supplémentaires (schéma directeur...) de manière à faciliter leur intégration aux documents locaux d'urbanisme.

Objectif 139 Garantir la pérennité des systèmes d'assainissement

Les documents locaux d'urbanisme anticipent les besoins liés à l'évolution des systèmes d'assainissement, notamment en prévoyant les emprises nécessaires à la création, l'évolution ou la relocalisation des stations de traitement des eaux usées.

Objectif 140 Veiller à la gestion adaptée des effluents d'activités

Les documents locaux d'urbanisme analysent spécifiquement la question de l'assainissement des effluents liés aux activités. Cette analyse est mise en parallèle des éventuels projets de développement économique ou d'accueil d'activités spécifiques. Les documents peuvent notamment prévoir la mise en œuvre de dispositifs spécifiques au sein des parcs d'activités.

Objectif 141 Limiter l'impact des systèmes d'assainissement non-collectif

Les documents locaux d'urbanisme adoptent des dispositions permettant la limitation de l'impact des systèmes d'assainissement non-collectif :

- en limitant le recours à l'assainissement non-collectif, et en privilégiant l'accueil de population au sein des zones raccordées ;
- en conditionnant l'évolution des constructions existantes non-raccordées (changement de destination...) à la disponibilité d'une surface suffisante pour la mise en place d'une installation autonome de traitement des eaux usées.

Orientation 7.1.4. Assurer une gestion distincte des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire

Objectif 142 Poursuivre les politiques de séparation des réseaux d'eaux pluviales

Les collectivités compétentes sont invitées à réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Lorsque le réseau de collecte est tout ou partie unitaire, le schéma d'assainissement des eaux usées peut également être réalisé conjointement.

Objectif 143 Assurer la cohérence des politiques de gestion des eaux pluviales

Les collectivités compétentes sont encouragées à élaborer ou mettre à jour leur zonage pluvial de manière concomitante à l'élaboration ou la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, de manière à assurer la cohérence globale des dispositions.

Objectif 144 Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales

Afin de limiter l'impact sur les milieux et de rester au plus proche du grand cycle de l'eau, les eaux pluviales sont gérées de manière intégrée, à savoir :

- en privilégiant l'infiltration des eaux au plus près de leur point de chute ;
- dans le cas où la totalité des volumes captés ne peut être infiltrée, à retenir l'excédent et à le rejeter à débit limité. À défaut d'une étude spécifique, le débit de fuite maximal est de 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3ha.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en place cette gestion intégrée :

- Sur les secteurs de projets, et notamment la totalité des secteurs en extension urbaine, les eaux pluviales doivent être gérées de manière intégrée ;
- Dans les tissus déjà urbanisés, la gestion intégrée des eaux pluviales est systématiquement recherchée, pour chaque projet, en tenant compte des éventuelles impossibilités techniques ou structurelles des sols.

La perméabilité des surfaces non-bâties doit systématiquement être recherchée, partout où les conditions d'usages et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent.

7.2. Éviter et gérer les risques

Orientation 7.2.1. Rendre le territoire acteur de la résilience vis-à-vis du risque inondation

Objectif 145 Préserver les zones inondables non-urbanisées

En dehors des zones urbanisées, les documents locaux d'urbanisme préservent les zones inondables de toute nouvelle construction. Seuls peuvent éventuellement être admis :

- l'évolution des constructions existantes (extensions, annexes, changement de destination, démolition-reconstruction...);
- les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à la gestion de la zone ou à l'agriculture, ou qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie.

Ces exceptions sont proportionnées à l'aléa identifié par les documents sectoriels, notamment les PPR, et à la capacité à assurer l'alerte et l'évacuation des populations dans ces zones. Les constructions doivent adopter une conception résiliente et ne pas augmenter la vulnérabilité des ni porter atteinte aux champs d'expansion des crues et à l'écoulement des eaux.



urbanisme favorable
à la santé

Objectif 146 Limiter l'aléa en agissant sur l'amont

Au sein comme au-delà du périmètre des zones inondables, les documents locaux d'urbanisme limitent l'aléa en préservant les milieux des aménagements qui conduiraient à aggraver cet aléa. Pour cela, ils prennent des dispositions afin de :

- préserver les cours d'eau et leurs berges, en lien avec les dispositions prévues dans la partie 2 (Objectif 32) ;
- protéger les zones d'expansion des crues de tout aménagement portant atteinte à cette capacité d'expansion ;
- interdire les remblais, hors exceptions prévues par le PGRI et le PPRI ;
- prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation, en lien avec le volet Gestion des eaux pluviales (Orientation 7.1.4).



urbanisme favorable
à la santé

Objectif 147 Permettre l'évolution mesurée des zones inondables urbanisées

Les documents locaux d'urbanisme peuvent permettre l'évolution mesurée des zones inondables urbanisées, en y autorisant l'évolution des constructions existantes, voire de nouvelles constructions. Les documents recherchent la limitation de l'imperméabilisation et la gestion intégrée des eaux pluviales, ainsi que la diminution de l'exposition au risque de la population, notamment des activités sensibles.

Dans les zones inondables urbanisées potentiellement dangereuses au sens du PGRI, le principe est l'absence de nouvelle construction. Par exception, des projets peuvent être acceptés, avec une attention forte pour la sécurité des personnes :

- Projets autorisés par l'Etat, et approuvés par une délibération antérieure à l'approbation de ce SCoT, en démontrant que leur abandon induirait des inconvénients excessifs.
- Opérations de réhabilitation ou renouvellement urbain améliorant la sécurité des populations et réduisant la vulnérabilité.
- Comblement de dents creuses en centre urbain prévoyant des zones refuges lors de la création de logements.
- Aménagements nécessaires à l'entretien des terrains inondables (agriculture, sports et loisirs compatibles avec le risque).
- Réparations, reconstructions (hors crue torrentielle) ou changements d'usage sans augmentation notable de capacité d'accueil, sous condition de sécurité renforcée et réduction de vulnérabilité.
- Extensions mesurées des constructions existantes et annexes légères.
- Les ouvrages, installations et réseaux d'intérêt général sans alternative et conçues de façon résiliente.
- Activités et équipements nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau (écluses, ports) et aménagements réduisant le risque d'inondation.

Dans les zones inondables du TRI de Tours, en accord avec la SLGRI, les documents d'urbanisme stabilisent la population et programment la production de logements à population constante, en estimant les besoins liés au desserrement des ménages, au mal logement et au renouvellement urbain.

Objectif 148 Anticiper l'évolution et la relocalisation des activités à enjeux spécifiques

Les secteurs inondables comportent un certain nombre d'activités sensibles, du fait de leur difficulté d'évacuation, de leur importance pour le fonctionnement du territoire ou encore de leur incidence sur l'environnement en cas d'inondation.

Les documents locaux d'urbanisme étudient les enjeux spécifiques à ces activités dans les secteurs inondables. Ils adoptent des dispositions permettant l'évolution de ces activités dans le sens d'une réduction de leur vulnérabilité, et anticipent si nécessaire les éventuels besoins de relocalisation.

Orientation 7.2.2. Anticiper les besoins d'adaptation au regard de l'aggravation des phénomènes de mouvements de terrain en lien avec le changement climatique

Objectif 149 Prendre en compte l'aléa retrait/gonflement des argiles

Les documents locaux d'urbanisme prennent en compte l'aléa retrait/gonflement des argiles. Pour cela :

- En premier lieu, ils tiennent compte, si possible, de cet aléa dans le choix des éventuels secteurs à urbaniser ;
- Le cas échéant, ils veillent à permettre les dispositions constructives adaptées requises par la loi dans les secteurs concernés par l'aléa ;
- Ils prennent des dispositions permettant de limiter les variations d'humidité des sols, en lien avec le volet gestion des eaux pluviales.



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

Objectif 150 Prévenir le risque par une gestion adaptée dans les secteurs de cavités

Les documents locaux d'urbanisme concernés intègrent la connaissance liée aux risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines. Ils adoptent un principe de précaution vis-à-vis des secteurs de cavités, en réalisant si nécessaire des études complémentaires sur les secteurs pertinents.

Ils mettent en place des dispositions permettant la limitation des risques liés aux cavités :

- en limitant la constructibilité et l'imperméabilisation des secteurs sous-cavés et de leurs abords ;
- en mettant en place des modalités de gestion de la végétation adaptées : absence d'arbres de haute tige en crête de coteau, limitation du ruissellement en amont par la plantation de haies...
- en adaptant leurs dispositions réglementaires aux cas particuliers des cavités troglodytiques, pour permettre leur entretien et la préservation du patrimoine.



urbanisme favorable à la santé

Orientation 7.2.3. Anticiper les problématiques de feux de forêts

Objectif 151 Limiter les facteurs de risque et l'exposition de la population au risque feux de forêts



L'éloignement des constructions, des activités et des populations limite à la fois l'aléa incendie induit par les activités humaines, mais également l'exposition à cet aléa incendie.

Au regard du contexte du dérèglement climatique et de l'aggravation des phénomènes de sécheresses et de feux, les documents locaux d'urbanisme garantissent la mise en œuvre de mesures visant à réduire l'exposition aux risques :

- en limitant les zones de contact et d'interface entre les espaces bâtis et boisés et en favorisant un recul du bâti ;
- en interdisant les nouvelles installations ou constructions sensibles (ERP, camping...) et les installations pouvant générer un risque (ICPE générant un risque thermique ou explosif...). D'une manière générale, on veillera à autoriser uniquement les ERP en lien avec la forêt ou les ERP de 5^e catégorie ne comportant pas de locaux de sommeil.

La défendabilité des enjeux soumis à un aléa incendie doit être assurée :

- en limitant la dispersion des constructions et en travaillant des formes urbaines denses ;
- en autorisant les projets uniquement en cas d'accès possible par les secours ;
- en proscrivant la reconstruction après sinistre dans les zones isolées présentant des difficultés d'accès pour les secours et aux situations topographiques particulières. Un zonage spécifique des zones constructibles ou non reconstructibles après un feu de forêt peut utilement être réalisé sur les communes faisant l'objet d'un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

Ces mesures sont prises proportionnellement à l'aléa des secteurs concernés. La caractérisation de cet aléa doit prendre en compte l'aggravation des phénomènes due au dérèglement climatique.

Objectif 152 Garantir les capacités de gestion et d'entretien des forêts et de leurs abords

Au sein des massifs forestiers présentant un risque d'incendie, les documents locaux d'urbanisme prennent en compte la nécessité de la réalisation d'aménagements garantissant les capacités de gestion et d'entretien de ces forêts :

- en permettant la mise en place de voies engins entre les zones bâties et les espaces forestiers (sans porter atteinte aux principes de préservation du boisement et des continuités écologiques) ;
- en mettant en place des outils d'acquisition foncière permettant de renforcer la part d'interface dont le foncier est maîtrisé par la collectivité ;
- en préservant les accès aux massifs forestiers dans une logique de multifonctionnalité des usages.

Les abords des massifs forestiers doivent faire l'objet d'une attention particulière, en tant qu'interface entre le milieu boisé et le milieu éventuellement bâti. Ainsi, les documents locaux d'urbanisme :

- intègrent en annexe l'arrêté départemental d'obligation légale de débroussaillage (OLD) au titre de l'article L134-15 du code forestier ;
- établissent des recommandations dans les OAP ou le règlement concernant les principes d'aménagement des espaces libres en préconisant notamment d'éviter la plantation dense d'espèces végétales très inflammables ou combustibles, ainsi que les haies pouvant connecter le boisement à la construction ;
- privilégient le maintien de coupures agricoles, et autres occupations et pratiques moins sensibles aux risques d'incendie.

Orientation 7.2.4. Permettre la protection des populations et des biens vis-à-vis des risques technologiques

Objectif 153 Garantir l'éloignement des populations vis-à-vis des activités dangereuses



urbanisme favorable
à la santé

Les documents locaux d'urbanisme analysent l'exposition des populations aux risques technologiques. Ils préservent des secteurs dédiés à des activités dangereuses en limitant l'augmentation de la population dans la zone potentiellement impactée, de manière proportionnée à l'aléa.

Objectif 154 Prendre en compte les risques naturels dans l'évaluation des risques technologiques

En lien avec l'Objectif 148, les documents locaux d'urbanisme identifient les activités où le risque naturel, notamment d'inondabilité, risquerait d'aggraver le risque technologique. Ils permettent l'évolution de ces activités dans une optique de sécurisation, voire anticipent leur relocalisation le cas échéant.

Objectif 155 Intégrer les questions relatives à l'évolution des sites pollués

Les documents locaux d'urbanisme identifient les sites potentiellement pollués sur leur périmètre. Ils établissent la vocation de ces sites (dépollution et renouvellement urbain, production énergétique, renaturation...) en tenant compte :

- De l'insertion ou non dans le contexte urbain et des activités à proximité, d'une part ;
- Des enjeux liés aux continuités écologiques, à la préservation ou restauration des milieux naturels ainsi qu'à la prévention des risques, d'autre part.

7.3. S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources

Orientation 7.3.1. Engager le territoire sur une trajectoire de sobriété énergétique des usages, du bâti, des activités

Objectif 156 Promouvoir une approche bioclimatique

Les documents locaux d'urbanisme contiennent des dispositions favorisant une approche bioclimatique pour les nouvelles constructions, au-delà de la simple performance énergétique des constructions. Ainsi, ils encouragent une implantation optimale et permettent les dispositifs spécifiques nécessaires (débords de toits...). Ces dispositions sont établies en cohérence avec l'implantation du bâti dans les tissus anciens.



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

Objectif 157 Améliorer les performances énergétiques du bâti existant

Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que leurs dispositions réglementaires ne portent pas atteinte aux possibilités de rénovation énergétique du bâti ancien. Cette rénovation ne doit pas se faire au détriment de la préservation du caractère patrimonial des constructions. Pour cela, les documents locaux d'urbanisme peuvent contenir des orientations relatives à la rénovation énergétique du patrimoine bâti, notamment dans les OAP thématiques.



proposition issue de la scène citoyenne



urbanisme favorable à la santé

Objectif 158 Étudier systématiquement le raccordement aux réseaux de chaleur existants

L'implantation de constructions à la consommation énergétique importante (notamment les équipements publics) est privilégiée dans les secteurs desservis par les réseaux de chaleur.

Les documents locaux d'urbanisme rappellent l'obligation de raccordement de certains bâtiments aux réseaux de chaleur classés. Ils demandent aux projets non soumis à cette obligation d'étudier leur raccordement.

Orientation 7.3.2. Appuyer la politique de sobriété par le développement de la séquestration des émissions

Objectif 159 Préserver les milieux favorisant la captation du carbone

La seule réduction des émissions, en lien avec la politique de sobriété, ne suffit pas à atteindre la neutralité carbone. La protection de certains milieux naturels (prairies, pâturages, forêts, zones humides) permet de contribuer à la captation du carbone.

Les plans climat-air-énergie territoriaux identifient le potentiel de ces milieux et énoncent des objectifs de préservation voire de renaturation envers les documents locaux d'urbanisme, en lien avec les objectifs de préservation des paysages et de la biodiversité.

Orientation 7.3.3. Assurer le développement d'un mix énergétique local

Objectif 160 Favoriser le recours aux énergies renouvelables



proposition issue de la scène citoyenne

Les documents locaux d'urbanisme étudient la possibilité d'exiger la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour les constructions neuves. Cette possibilité est notamment approfondie pour les équipements publics, les bâtiments d'activités ainsi que les nouvelles zones à urbaniser à vocation résidentielle.

Les documents locaux d'urbanisme permettent la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sur les constructions neuves comme sur les constructions existantes, en veillant à l'intégration paysagère de ces dispositifs. À ce titre, ils peuvent contenir des recommandations relatives à cette intégration, notamment dans les OAP thématiques.

Objectif 161 Développer les énergies renouvelables solaires en priorité sur les secteurs bâtis et artificialisés



proposition issue de la scène citoyenne

Afin de préserver les paysages, la biodiversité et de diminuer la pression sur les espaces agricoles et naturels, le développement de l'énergie solaire doit être établi en priorité sur les secteurs bâtis ou artificialisés.

Pour cela, les plans climat-air-énergie territoriaux analysent le potentiel de production d'énergie solaire en toiture ou autres dispositifs (ombrières...) et énoncent des objectifs en la matière que les documents locaux d'urbanisme retranscrivent.

Les éventuels projets en dehors de ces secteurs prioritaires veillent au respect des enjeux paysagers, patrimoniaux, agricoles et de biodiversité.

Objectif 162 Encourager les synergies à l'échelle locale



proposition issue de la scène citoyenne

Les plans climat-air-énergie territoriaux analysent les filières de production énergétique locales et identifient les fonctions économiques pouvant être développées en synergie. Le cas échéant, ils énoncent des objectifs en la matière à l'égard des documents locaux d'urbanisme, permettant la mise en place de ces synergies.

La poursuite du déploiement de la filière d'hydrogène renouvelable est encouragée, dans la continuité de l'écosystème déjà existant (usine de production, station de distribution).

Lors de projets spécifiques d'équipements ou d'activités, publics comme privés, la mise en place de boucles d'autoconsommation est étudiée, de manière à permettre une production d'énergie locale qui répond aux besoins identifiés à l'échelle d'un ou plusieurs consommateurs proches physiquement.

Orientation 7.3.4. Permettre une économie de ressources dans les projets

Objectif 163 Concevoir dans une approche économe en ressources

Les opérations d'aménagement adoptent, dès la conception, une approche économe en ressources, à travers :

- Leur programmation, notamment en favorisant la mutualisation et l'évolutivité des usages ;
- Leur forme urbaine globale et les dispositifs constructifs, en adoptant une conception favorisant le recours à des matériaux bas-carbone.

Objectif 164 Favoriser le recours aux matériaux bas-carbone

Les plans climat-air-énergie territoriaux définissent des objectifs de recours aux matériaux biosourcés, géosourcés, bas-carbone ou issus du réemploi, notamment sur la base d'une analyse des filières locales existantes ou potentielles.

Les opérations d'aménagement privilégient le recours à ces matériaux. Les documents locaux d'urbanisme peuvent intégrer des dispositions incitatives à l'emploi de ces matériaux.



proposition issue de la scène citoyenne

Objectif 165 Permettre les conditions du réemploi et du recyclage des matériaux

Les documents locaux d'urbanisme garantissent la possibilité de mise en place de filières de réemploi et de recyclage des matériaux (matériaux de construction, terres de déblai...), notamment en préservant des emprises dédiées au sein des zones d'activités, en lien avec l'Objectif 89, où les dépôts de matériaux sont autorisés.

Orientation 7.3.5. S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

Objectif 166 Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire du SCoT pour la période 2021-2030 sera divisée par deux par rapport à la période 2011-2020. Ainsi, cette enveloppe ne devra pas dépasser un maximum d'environ 600 ha.

Après 2031, le SCoT prolonge un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet objectif chiffré permet de faciliter le suivi pour les documents locaux d'urbanisme et s'inscrit en complément de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols énoncé ci-après (Objectif 167).

Ainsi, la consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera à nouveau divisée par deux sur chacune des décennies suivantes, pour atteindre un maximum d'environ 300 ha sur la période 2031-2040 et de 150 ha sur la période 2041-2050.

Cette enveloppe maximale est répartie par intercommunalité selon le tableau suivant (*chiffres non arrondis*).

Consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers			
Intercommunalité	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Tours Métropole Val de Loire	268 ha	134 ha	67 ha
Touraine-Est Vallées	110 ha	55 ha	28 ha
Touraine Vallée de l'Indre	225 ha	112 ha	56 ha
Total	603 ha	301 ha	151 ha

À l'intérieur de cette enveloppe globale, les objectifs thématiques énoncés par ailleurs s'appliquent :

- Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ou mixte (Objectif 57)
- Limiter la consommation d'espace à vocation économique (Objectif 91)
- Les enveloppes non-attribuées à l'habitat et à l'économie sont destinées à couvrir les besoins liés à d'autres projets : équipements spécifiques, infrastructures, voies vélos...

	Habitat			Économie			Autres		
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Tours Métropole Val de Loire	155 ha	70 ha	35 ha	88 ha	49 ha	27 ha	25 ha	15 ha	5 ha
Touraine-Est Vallées	77 ha	30 ha	15 ha	25 ha	20 ha	11 ha	8 ha	5 ha	2 ha
Touraine Vallée de l'Indre	121 ha	60 ha	30 ha	92 ha	46 ha	23 ha	12 ha	6 ha	3 ha
Total	353 ha	160 ha	80 ha	205 ha	115 ha	61 ha	45 ha	26 ha	10 ha

Objectif 167 S'engager dans la trajectoire de zéro artificialisation nette

En complément de l'objectif de limitation de la consommation d'espace, les documents locaux d'urbanisme mettent en place les dispositions permettant de s'inscrire dans une logique de réduction de l'artificialisation. Cela peut passer par :

- L'identification des surfaces déjà artificialisées au sein des espaces urbanisés (enveloppes agglomérées principales comme secondaires, etc.) ;
- L'estimation de l'artificialisation induite par la mise en œuvre du document, en cohérence avec les objectifs de densification et les dispositions réglementaires (coefficient d'emprise au sol, de pleine terre...) mises en place dans chacune des zones du document d'urbanisme ;
- La mise en regard de cette estimation avec le potentiel de désartificialisation identifié sur le territoire, et les outils mis en place par le document pour contribuer à cette désartificialisation.

ANNEXES DU DOO

Annexe 1 – Programme « habitat » :

Le programme habitat doit être analysé avec méthode. Le DOO complète les objectifs par des éléments de travail et de justifications à insérer ou à retravailler dans les PLU/PLUi.

Tableau de présentation du programme et sa répartition spatiale – Exemple d'exercice de prospective de programme habitat à l'échelle d'un PLU/PLUi :

Type	Dans le tissu urbain			Hors agglomération		En extension	TOTAL
	Secteurs de projets stratégiques	Densification ou renouvellement spontané	Logements vacants	Densification des hameaux	Changement de destination	Extensions urbaines	
Exemple pour une commune ou interco	34	20	5	5	8	42	114
(%)	30%	18%	4%	4%	7%	37%	
TOTAL	59			13		42	114
(%)	52%*			11%		37%	

52%* = représente la part pouvant être réalisée au sein des enveloppes urbaines principales, soit Orientation 3.2.2.Objectif 54

PROGRAMME HABITAT

Comment mesurer mon programme habitat ?

Le programme habitat est une incontournable réflexion à réaliser dans les documents d'urbanisme locaux. L'objectif du SCoT de l'agglomération tourangelle est de proposer un schéma de présentation de la stratégie en matière de production d'habitat. Une fois les besoins de production de logements du territoire identifiés :

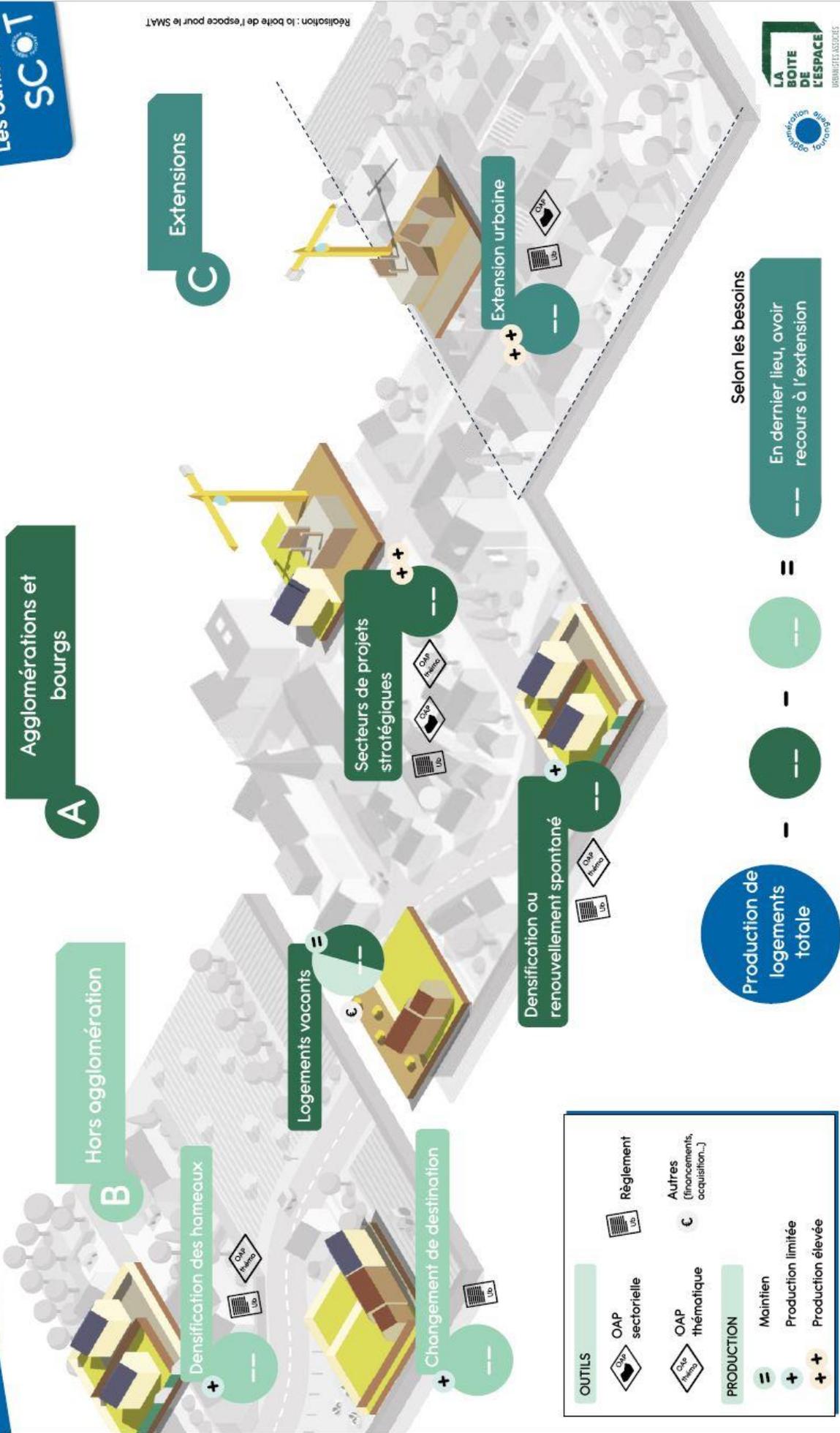
- A // Mobiliser toutes les possibilités à l'intérieur des tissus agglomérés et bourgs (et justifier les outils)
- B // Encadrer un potentiel en dehors des tissus
- C // (si besoin) Prévoir des extensions de l'urbanisation

Les outils du SCoT

A Agglomérations et bourgs

B Hors agglomération

C Extensions



OUTILS	
	Règlement
	Autres (financements, acquisition...)
	€
PRODUCTION	
=	Maintien
+	Production limitée
+	Production élevée



Réalisation : la boîte de l'espace pour le SMAT