

Document d'Orientation et d'Objectifs

Version approbation
Conseil Communautaire | 27 octobre 2022

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCoT



Communauté de Communes
Loches Sud Touraine

12 avenue de la Liberté
37600 Loches
Tél. : 02 47 91 19 20
accueil@lochessudtouraine.com

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes
Loches Sud Touraine se compose des trois documents suivants :

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3 - DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

(L'élément en gras est celui objet du présent document)

Sommaire

1. Armature territoriale	6
2. Mobilité	10
3. Logement	12
4. Espace d'activité économique	19
5. Aménagement commercial	23
6. Tourisme	25
7. Agriculture	26
8. Sylviculture	28
9. Patrimoine architectural et paysager	29
10. Energie	32
11. Biodiversité et Trame Verte et Bleue	35
12. Ressource en eau	39
13. Carrières	41
14. Déchets	42
15. Risques et nuisances	43

LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS : LE D.O.O

LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Le document d'orientation et d'objectifs constitue la troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'agit de la déclinaison opérationnelle et spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu en Conseil Communautaire en juillet 2019. De par son rôle intégrateur, le DOO du SCoT est compatible ou prend en compte les orientations et objectifs des documents cadres mentionnés aux articles L 131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le respect de l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme, les documents et programmes doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT, contenues dans le présent DOO. Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Le rapport de compatibilité exige ainsi que les dispositions des documents d'urbanisme ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT correspondant et ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations prévues par le SCoT.

LE CONTENU ET LA STRUCTURATION DU DOO

Le DOO définit les règles en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de prescriptions et de recommandations qui permettent la mise en œuvre des orientations 1.1.1 à 1.1.16 du PADD. Les objectifs et orientations du DOO sont programmés pour la période 2022 à 2037 à l'instar de l'ensemble des pièces du SCoT. Afin d'en faciliter la lecture et l'application, le DOO est structuré par thème et ne reprend pas la structure du PADD.

- **Les prescriptions :** Elles correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Les documents d'urbanisme et de planification locaux doivent être compatibles avec ces prescriptions qui s'imposent donc aux documents d'urbanisme.
- **Les recommandations :** Elles correspondent à des intentions générales, une mise en œuvre conseillée mais qui ne sont pas obligatoires.

Les définitions

Enfin, des définitions ponctuent la lecture de ce DOO. Elles sont mentionnées sous la forme de note de bas de page. Ces définitions n'ont pas de portée juridique, elles sont mentionnées afin de faciliter la compréhension des prescriptions et recommandations.

1. ARMATURE TERRITORIALE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le maintien et la valorisation du maillage multipolaire afin de préserver les équilibres territoriaux et de créer les conditions d'une cohérence générale notamment entre le nord et le sud de l'intercommunalité ;
- Le maintien d'un maillage de pôles assurant un rôle d'offre de proximité ;
- Le renforcement de la Ville-Centre de Loches identifiée par le SRADDET comme « pôle d'équilibre et de centralité » et l'affirmation d'un fonctionnement territorial imbriqué et conjoint avec les communes voisines ;
- Le confortement des communes de l'intercommunalité positionnées à proximité des territoires voisins et qui captent des flux et des dynamiques ;
- L'affirmation du pôle d'agglomération parmi les pôles départementaux forts ;
- L'éloignement pour certaines communes des équipements et services de proximité et dits intermédiaires (territoire vaste et rural) ;
- L'accès aux équipements de proximité à l'ensemble du territoire, y compris les communes les plus rurales situées au sud ;
- Le confortement des pôles d'équipements ;
- Le développement du haut débit et très haut débit ;
- Le maintien des bons niveaux d'équipements et de services sur l'axe structurant Loches, Descartes et sur certaines communes situées au nord.

Prescriptions :

La stratégie déployée par le SCoT est mise au service de la revitalisation des bourgs et de manière générale des espaces ruraux par la mise en place d'orientations et d'objectifs transversaux (équipements et services de proximité, déplacements, intensification urbaine, résorption de la vacance, etc.).

Les solidarités territoriales et les grands équilibres territoriaux de l'intercommunalité sont garantis par le SCoT au travers de l'armature territoriale suivante.

P1: Le pôle d'agglomération¹ de Loches, aussi appelé agglomération de Loches :

- Affirme le positionnement de la ville-centre de Loches ;
- Comprend les communes de Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu, Perrusson ainsi que le lieu-dit « Les Justices » de Chambourg-sur-Indre ;
- Accueille les équipements et les services structurants de niveaux dits supérieurs et de domaines étendus (hôpital, lycées, sous-préfecture, ...) et les fonctions économiques supérieures ;

¹ Agglomération : Ensemble urbanisé et contigu de taille significative, comprenant la ville-centre, dont son noyau historique et ses extensions urbaines périphériques de toute nature et vocation (habitations, équipements, activités de service, commerces, etc.). L'agglomération peut dépasser les limites communales et former un tissu urbain contigu cohérent et sans coupure d'urbanisation sur plusieurs communes.

- Assure un rôle moteur du développement de l'intercommunalité.

P2 : Les pôles intermédiaires et de proximité, aussi appelés bourgs ² :

- Constituent un réseau stratégique de bassins de vie ou de communes fonctionnant de manière conjointe, dans un rôle de relais et d'appui au pôle d'agglomération de Loches ;
- Permettent la solidarité territoriale (nord-ouest/sud-est) ;
- Assurent la vitalité des bassins de vie ;
- Disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements pour répondre aux besoins quotidiens de leur population ainsi qu'à ceux des communes alentour, dans une logique de temps d'accès limité ;
- Assument certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement.

P3 : Les "villages" ³ maintiennent une vie locale via un maillage rural serré. Les villages ne constituent pas des pôles, pour autant les équipements et services ainsi que les commerces de proximité jugés nécessaires aux besoins courants de la population peuvent être maintenus et installés.

P4 : Parmi ces bourgs et ces villages, certains bénéficient d'une desserte régulière par les transports en commun, et peuvent en conséquence jouer un rôle accru en termes de logement, d'accueil et de vie des populations.

P5 : Les aménagements et installations à réaliser ou à rénover liés au déploiement des réseaux de communication et de l'information respecteront les grandes orientations énoncées dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire, à savoir de manière prioritaire :

- Couvrir le territoire par le Très Haut Débit (FttH) d'ici 2025 ;
- Favoriser le raccordement des ménages et des entreprises au réseau numérique afin d'assurer un déploiement complet du Très Haut Débit ;

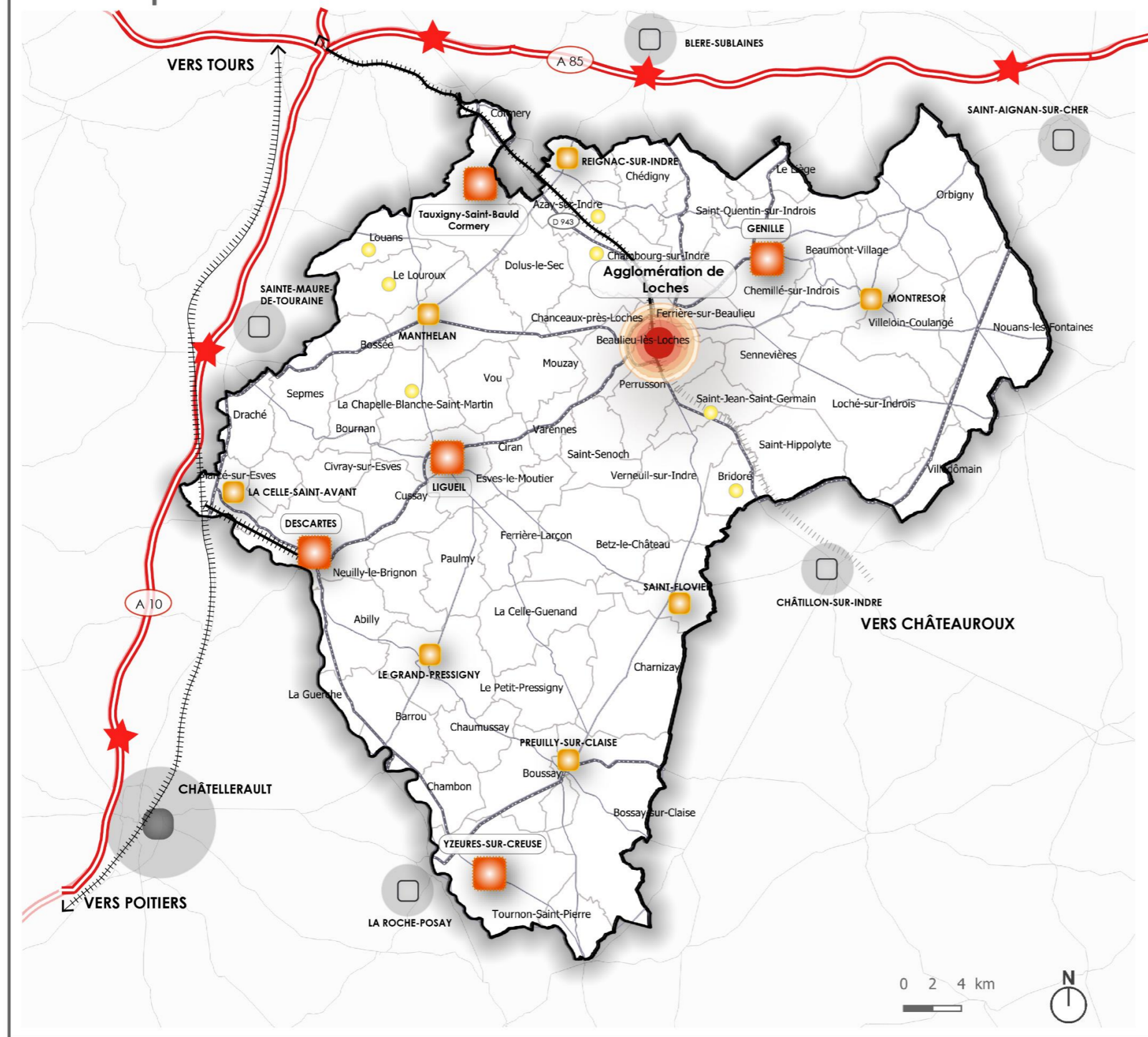
Couvrir les zones blanches du territoire et offrir ainsi un accès à tous au très haut débit mobile.

² Bourg : Ensemble urbanisé de taille inférieure à l'agglomération décrite ci-dessus, possédant ou ayant possédé des fonctions commerciales, politiques ou sociales au service de ses habitants ou des villages alentour

³ Village : Ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau historique, caractérisé par la continuité de son bâti et la présence d'espaces publics ou de lieux de socialisation, siège de la commune, et proposant ou ayant proposé du commerce de base.

Armature Territoriale de Loches Sud Touraine

SCoT Loches Sud Touraine



Armature territoriale

- Pôle d'agglomération ("agglomération de Loches")
- Pôle intermédiaire ("bourg")
- Pôle de proximité ("bourg")
- Villages desservis par les transports en commun
- Sortie d'autoroute
- Voie ferrée
- Voie ferrée désaffectée
- Pôle extérieur

Date : Janvier 2020



Recommandations :

R1 : Les équipements et services de rayonnement intercommunal et départemental (dits de gammes intermédiaires et supérieures selon l'INSEE) seront de préférence accueillis au sein de l'agglomération de Loches ou des bourgs (pôles), afin que chaque bassin de vie puisse bénéficier d'une offre avec un temps de parcours limité. Les villages pourront accueillir des équipements et services permettant le maintien de la vie locale.

R2 : Les extensions ou créations d'équipements d'envergure devront être envisagées dans l'objectif de répondre aux évolutions démographiques projetées. Il s'agit ainsi, de rechercher un équilibre systématique entre l'offre et la demande à long terme.

R3 : Les équipements et services seront adaptés aux besoins des ménages, tout au long de leur parcours de vie. Une attention particulière sera apportée à ceux liés au vieillissement de la population et aux besoins des ménages séniors.

R4 : L'accès aux équipements et services sera adapté au caractère rural du territoire : itinérance des services, mutualisation des services, accès en ligne, etc. A cet effet, l'offre en équipements et services couvrira l'ensemble du territoire intercommunal.

2. MOBILITE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le renforcement et l'adaptation des transports collectifs aux besoins des habitants du territoire ;
- La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements de proximité ;
- La prise en compte de l'impact des projets routiers structurants sur les politiques d'urbanisation et l'organisation du territoire (structuration des polarités, maillage...) ;
- La réponse adaptée aux besoins de mobilités alternatives dans un contexte de territoire vaste et rural.

A. PRINCIPES GENERAUX SUR LA MOBILITE

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent autoriser la mixité des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, à l'exception des espaces dédiés au commerce et aux activités économiques.

P2 : Les documents d'urbanisme doivent traiter le sujet des mobilités actives et alternatives afin d'atténuer et d'optimiser l'usage de la voiture. Une attention particulière doit être portée aux pôles identifiés par l'armature territoriale du SCoT ainsi que sur les communes desservies par les transports collectifs.

Recommandations :

R1 : L'intensification des occupations et des usages du sol est encouragée au sein des secteurs proches ou d'accès facile aux gares⁴, haltes ferroviaires ou dessertes en transport en commun.

R2 : L'imbrication des offres de déplacement (modes doux, stationnement, etc.) aux abords des dessertes en transport collectif ainsi que le rabattement vers les pôles doit faciliter l'intermodalité⁵ des usagers.

R3 : L'amélioration de la sécurité routière, la sécurisation et la cohabitation des différents modes de mobilités (motorisée, piétonne, cyclable) seront recherchées.

B. GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les grands projets d'infrastructures de transport suivants sont affirmés :

- L'amélioration des conditions de circulation et de sécurité de la RD 943, de Tours à Châteauroux ;
- L'amélioration des conditions de circulation et de sécurité de la RD725, de Châteauroux à Châtelleraut, intégrant toutes les solutions permettant d'éviter le transit poids-lourds dans le bourg de Preuilly-sur-Claise ;

⁴ Point de vigilance à la prise en compte des risques naturels et technologiques, des cas dérogatoires peuvent exister comme c'est le cas pour la gare de Loches (liste non exhaustive).

⁵ Intermodalité : utilisation de plusieurs modes de transport au cours d'un même trajet.

- La réalisation de la déviation de Cormery – Truyes et/ou le raccordement de la RD 943 par un barreau de liaison vers l'A85 ;
- Le confortement et le développement de l'intermodalité de la ligne ferroviaire Tours / Loches ;
- L'amélioration du réseau train et autocars Rémi (Réseau de Mobilité Interurbaine de la Région Centre-Val de Loire) ;
- Le développement du fret ferroviaire : Tours - Châteauroux ainsi que Descartes / La Celle-Saint-Avant.

Prescriptions :

P1 : L'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est fixé à 23 ha maximum pour l'aménagement de la RD 943. Cette enveloppe foncière n'inclut pas la déviation de Cormery-Truyes ni les travaux d'amélioration des conditions de sécurité et de circulation dans le bourg de Preuilly-sur-Claise.

3. LOGEMENT

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La répartition maîtrisée du logement en lien avec l'armature territoriale ;
- La revitalisation des centres des villes, des bourgs et des villages ;
- L'optimisation du foncier ;
- Le développement d'offres nouvelles ;
- Le maintien et l'accueil des ménages, quelles que soient leurs ressources, en ayant une action sur les logements sociaux, les coûts du foncier, les tailles de parcelles, les formes urbaines...
- La lutte contre l'augmentation constante du nombre de logements vacants ;
- Une réponse adaptée aux besoins sociodémographiques et spécifiques ;
- La recherche d'alternatives à l'habitat individuel isolé, y compris pour les publics spécifiques (personnes âgées, jeunes en insertion professionnelle...);
- Une réponse plus adaptée aux besoins d'accueil des gens du voyage, à savoir : augmentation des capacités d'accueil des aires, gestion des périodes estivales, limitation de l'itinérance illégale.

Prescriptions :

P1 : Le SCoT fixe les principes d'urbanisation suivants et dans cet ordre de priorité :

- La réhabilitation du parc de logements existant ;
- Le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine⁶ par comblement des espaces non bâtis ou par reconquête des espaces bâtis, vacants ou sous-utilisés ;
- Les hameaux⁷ ne sont pas considérés comme des espaces devant être prioritairement urbanisés, leur comblement éventuel doit être justifié et l'estimation de logements à produire déduite de l'objectif de production de logements global ;
- La recherche de surfaces immédiatement disponibles en zone urbaine doit être prioritaire avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels ;
- L'urbanisation en extension des enveloppes urbaines doit respecter un principe de continuité bâtie. Des dérogations, justifiées, sont possibles en cas d'impossibilité technique et/ou patrimoniale avérée ;
- En cas de division parcellaire d'une parcelle bâtie ou de comblement d'une parcelle non bâtie les règles d'urbanisme doivent inciter à l'optimisation du foncier.

P2 : La production de logement se réalisera :

- Par action sur le parc bâti existant de toutes les communes (lutte contre la vacance, réhabilitation de logement, changement de destination⁸ d'un bâtiment, etc.) ;
- Par construction neuve au sein des enveloppes urbaines de toutes les communes ;

⁶ Enveloppe urbaine : Périmètre circonscrivant des espaces urbanisés et artificialisés formant un "ensemble morphologique cohérent et contigu ». La délimitation de l'enveloppe urbaine fait fi des limites administratives, ainsi une enveloppe urbaine peut concerner deux communes ou plus. A cet effet, il existe plusieurs cas à l'échelle de l'intercommunalité.

⁷ Hameau : Ensemble d'habitations, présentant un noyau bâti historique et une trame viaire hiérarchisée.

⁸ Changement de destination : Fait de faire passer une construction, en totalité ou en partie, d'une destination du code de l'urbanisme vers une autre destination du code de l'urbanisme.

- Par construction neuve en extension uniquement pour l'agglomération de Loches, les pôles intermédiaires et de proximité ainsi que les villages desservis par un transport collectif efficient identifiés par l'armature territoriale.

P3 : L'objectif de production de logements est fixé à 200 logements par an en moyenne sur la période 2022-2037. Cet objectif comprend la production de logements nécessaires au maintien de la population en place et à l'accueil de nouveaux habitants.

P4 : Les opérations sur les secteurs en extension des enveloppes urbaines devront tendre vers les densités bâties minimales et brutes⁹ suivantes :

Densité bâtie minimale brute en extension	Les communes concernées
12 logements à l'hectare	Azay-sur-Indre, Bridoré, Descartes - La Celle Saint-Avant, Ferrière-sur-Beaulieu, Genillé, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin, Le Grand-Pressigny, Le Louroux, Ligueil, Louans, Manthelan, Montrésor, Preuilly-sur-Claise, Saint-Flovier, Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean-Saint-Germain, Reignac-sur-Indre, Tauxigny-Saint-Bauld et Yzeures-sur-Creuse
15 logements à l'hectare	Beaulieu-lès-Loches, le lieu-dit « Les Justices » (Chambourg-sur-Indre), Cormery, Loches et Perrusson

Des exceptions à ces densités pourront être réalisées et justifiées par les documents d'urbanisme dans certains secteurs de projet présentant de fortes contraintes géographiques (topographie, cavité, etc.) et techniques (gestions des eaux pluviales, etc.), ou pour prendre en compte les zones de non traitement (ZNT) en bordure des surfaces agricoles.

P5 : Les documents d'urbanisme devront réaliser une analyse de la mutabilité du foncier et de l'immobilier¹⁰ au sein des enveloppes urbaines.

P6 : Les documents d'urbanisme doivent permettre :

⁹ Densité bâtie brute : La méthode de calcul de la densité s'exprime en densité brute. La densité brute inclut les voiries de desserte interne des opérations, les espaces publics, les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération ainsi que les espaces verts et sensibles (pour des raisons paysagères et/ou écologiques).

¹⁰ Analyse fine de la mutabilité du foncier et de l'immobilier : Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (conformément au code de l'urbanisme).

- la reconquête des logements vacants et dégradés par l'amélioration et la rénovation du parc de logements : parc privé, parc vacant, copropriétés dégradées et parc social ;
- la diversification des types d'habitat (collectifs, intermédiaires, individuels, etc.) ;
- la diversification des formes urbaines associées ;
- la réponse aux enjeux de parcours résidentiels des ménages, dont celui des ménages seniors ;
- l'amélioration du parcours résidentiel des ménages modestes voire très modestes notamment par l'accession abordable et libre ainsi que la mise à disposition de petits logements locatifs privés et publics ;
- la production de Logement Locatif Social (L.L.S).

P7 : Les documents d'urbanisme et les programmes locaux doivent répondre aux besoins spécifiques et à l'évolution démographique des gens du voyage en permettant ou prévoyant des aménagements adaptés (aires d'accueil permanentes, aire de petit passage, terrains familiaux, logement adapté) suivant les modalités suivantes :

- Sur le pôle d'agglomération de Loches élargi et sur le secteur de Descartes, restructurer, augmenter la capacité d'accueil et répartir l'offre des aires d'accueil permanentes de manière équilibrée sur l'ensemble des communes. Pour le pôle d'agglomération de Loches élargi, l'objectif à atteindre est ainsi de 60 places caravanes ;
- Le long de la vallée de l'Indre « élargie » et pour maintenir l'itinérance en toute saison, conforter la capacité d'accueil des aires de petit passage¹¹ existantes ou en créer de nouvelles.

P8 : L'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain à vocation résidentielle et mixte, est fixé à 105 ha au total entre 2022 et 2037, et ventilé par commune ou secteur géographique, de la manière suivante :

Secteur géographique	Foncier total (ha)
Agglomération de Loches : Perrusson, Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu, Loches et le lieu-dit « Les Justices » (Chambourg-sur-Indre)	30 ha
Secteur géographique nord : Cormery, Tauxigny-Saint-Bauld, Manthelan, Reignac-sur-Indre	25 ha
Ligueil	5 ha

¹¹ Aire de petit passage : intègre une plateforme pouvant accueillir entre 5 et 10 places caravanes, avec un raccordement à l'eau et à l'électricité

Secteur géographique est : Genillé, Montrésor	6 ha
Secteur géographique ouest : Descartes, La Celle-Saint-Avant	10 ha
Secteur géographique sud : Yzeures-sur-Creuse, Preuilley-sur-Claise, Le Grand-Pressigny, Saint-Flovier	10 ha
Communes desservies par un transport collectif : Azay-sur-Indre, Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean-Saint-Germain, Bridoré, Louans, Le Louroux, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.	19 ha

P9 : L'objectif de production de logements, fixé à 200 logements par an en moyenne, est ventilé par commune ou secteur géographique, en nombre de logements par an, en moyenne sur 15 ans, de la manière suivante :

Secteur géographique	Rythme de production de logement (rythme annuel moyen)
Agglomération de Loches : Perrusson, Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu, Loches et le lieu-dit « Les Justices » (Chambourg-sur-Indre)	45 logements par an
Secteur géographique nord : Cormery, Tauxigny-Saint-Bauld, Manthelan, Reignac-sur-Indre	30 logements par an
Ligueil	6 logements par an
Secteur géographique est : Genillé, Montrésor	8 logements par an
Secteur géographique ouest : Descartes, La Celle-Saint-Avant	12 logements par an
Secteur géographique sud : Yzeures-sur-Creuse, Preuilly-sur-Claise, Le Grand-Pressigny, Saint-Flovier	14 logements par an
Communes desservies par un transport collectif : Azay-sur-Indre, Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean-Saint-Germain, Bridoré, Louans, Le Louroux, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.	25 logements par an
Autres communes :	60 logements par an

P10 : Les documents d'urbanisme préciseront la répartition de cette production entre les communes au sein d'un secteur géographique.

P11 : Les communes de l'agglomération de Loches, des autres secteurs géographiques nord, est, ouest et sud, Ligueil et celles desservies par un transport en commun devront réaliser au minimum 30 % de leur

production annuelle de logements en intensification urbaine¹² ou par changement de destination en campagne. Cet objectif sera à apprécier à l'échelle de l'ensemble des communes, des approches territoriales différenciées sont donc encouragées. A noter que pour les villages cette part représente 100% de leur production de logements.

P12 : Les enveloppes urbaines seront délimitées selon les critères de sélection ou de discrimination suivants :

- L'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) ;
- La contiguïté et/ou la distance par rapport au bâti existant (20 à 100 m), à définir en fonction du contexte local ;
- Le cadastre parcellaire ;
- Le diagnostic agricole ;
- La densité bâtie ;
- Le nombre de constructions ;
- La distance du bourg.

Il conviendra de :

- Maintenir les coupures paysagères qu'elles soient naturelles ou agricoles ;
- Eviter de conforter le développement d'espaces urbanisés peu denses ;
- Préserver les activités agricoles et respecter le principe de périmètre de réciprocité ;
- Préserver la nature en ville et la trame verte et bleue.

Recommandations :

R1 : En complément de la prescription 7 et pour répondre aux besoins spécifiques et à l'évolution démographique des gens du voyage, il est recommandé de :

- Réserver, dans les documents d'urbanisme et pour chaque commune, un terrain pour la création d'une aire de petit passage¹³ permettant l'accueil de 5 caravanes minimum afin de mieux gérer l'itinérance et d'accompagner la sédentarisation. Fait en concertation avec la Communauté de communes seule compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage, le choix des terrains tiendra compte de la faisabilité technique et financière de son aménagement et de sa viabilisation ;

¹² Intensification urbaine : Ensemble des actions et des aménagements visant à valoriser les espaces urbanisés et artificialisés ainsi que le parc bâti existant, par exemple, la lutte contre la vacance, la réhabilitation d'un logement, la reconstruction d'un îlot, la construction sur une friche ou encore le comblement d'une dent creuse sont des actions d'intensification urbaine. L'intensification comprend ainsi l'augmentation de la densité bâtie, le comblement des espaces artificialisés vides aussi appelés dents creuses, le renouvellement urbain, la démolition/reconstruction.

¹³ Aire de petit passage : intègre une plateforme pouvant accueillir entre 5 et 10 places caravanes, avec un raccordement à l'eau et à l'électricité

- Aménager des terrains familiaux et des logements adaptés, de préférence sur le pôle d'agglomération de Loches élargi et sur le secteur de Descartes, afin de faciliter la sédentarisation ;
- Hors du pôle d'agglomération de Loches élargi et du secteur de Descartes, des terrains familiaux pourront être créés à la place d'aires de petit passage.

R2 : Les documents d'urbanisme pourront recourir aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques sur la mobilité, le cadre de vie ou encore l'optimisation foncière afin d'accompagner qualitativement la production de logements.

4. ESPACE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- L'équilibre entre base productive et base résidentielle ;
- La clarification des vocations des espaces d'activités économiques et de leur intérêt dans la stratégie communautaire ;
- La structuration de l'offre foncière à l'échelle intercommunale ;
- L'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- Le maintien de la dynamique des pôles d'emplois industriels sur la partie nord (Node Park Touraine et Agglomération de Loches) et est (Descartes).

A. STRUCTURATION ECONOMIQUE

Prescriptions :

P1 : Afin de structurer le développement économique à l'échelle intercommunale, le présent SCoT identifie des :

- Pôles stratégiques : situés au plus près des principaux axes routiers, ces zones d'activités ou équipements ont vocation à accueillir de préférence des entreprises industrielles, de logistique et/ou artisanales d'envergure. Ces zones proposent de grandes unités foncières ainsi qu'une offre de service en mesure de satisfaire aux besoins des entreprises et actifs ;
- Parcs d'activités d'équilibre : Ces zones d'activités ont vocation à accueillir des entreprises mixtes tant industrielles qu'artisanales de taille variée. Elles ont un rôle d'appui aux pôles et équipements stratégiques ;
- Parcs tertiaires stratégiques (bureaux, services publics, etc.) ;
- Sites de proximité : Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales et permettre le maintien et/ou le développement des activités économiques locales.

Les définitions de l'armature économique sont complétées par une cartographie (cf. pages suivantes)¹⁴.

¹⁴ La présentation complète et cartographiée des zones d'activités économiques est à retrouver en annexe du Rapport de Présentation.

P2 : Le SCoT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain de 75 ha maximum pour les espaces d'activités économiques. La ventilation de la programmation foncière doit se faire au profit des parcs stratégiques et d'une restructuration du foncier économique. Le foncier viabilisé et non cédé doit être prioritairement mobilisé.

Niveau stratégique	Foncier (ha)
Pôles stratégiques	40 ha
Parcs d'activités d'équilibre	20 ha
Parcs tertiaires stratégiques	/
Sites de proximité	10 ha
Entreprises isolées	5 ha

P3 : Les friches économiques ainsi que les espaces économiques déjà artificialisés sous-occupés ou inoccupés, bâtis ou non bâtis, constituent une ressource foncière prioritaire pour le développement économique. La requalification et l'optimisation des zones d'activités économiques deviennent ainsi des priorités d'urbanisation par rapport à l'extension urbaine. Les documents d'urbanisme rechercheront ainsi l'optimisation foncière des espaces d'activité économique et de l'usage des sols déjà artificialisés. Des exceptions pourront être justifiées dans certains secteurs de projet présentant de fortes contraintes géographiques (topographie, cavité, etc.) et techniques (gestions des eaux pluviales, etc.), ou pour prendre en compte les zones de non traitement (ZNT) en bordure des surfaces agricoles.

B. TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES ECONOMIQUES

Prescriptions :

P1 : L'aménagement des espaces d'activité économique sera réalisé dans un objectif de qualité, afin de proposer un environnement attractif et valorisant pour les entreprises, de limiter l'impact visuel de ces espaces, et enfin de faciliter les transitions paysagères avec les espaces naturels et agricoles.

La recherche d'une intégration paysagère depuis des vues proches et lointaines ne doit pas se réaliser au détriment d'une optimisation foncière et donc de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les éléments paysagers existants seront conservés dans la mesure du possible.

P2 : La qualité architecturale des espaces d'activité économique doit être recherchée. Celle-ci passera par des actions combinées sur le gabarit, le volume, la forme ou encore l'aspect extérieur des constructions et des installations. A ce titre, une attention particulière doit être portée aux espaces économiques situés en entrées des villages, des bourgs et des villes à préserver ou à réhabiliter.

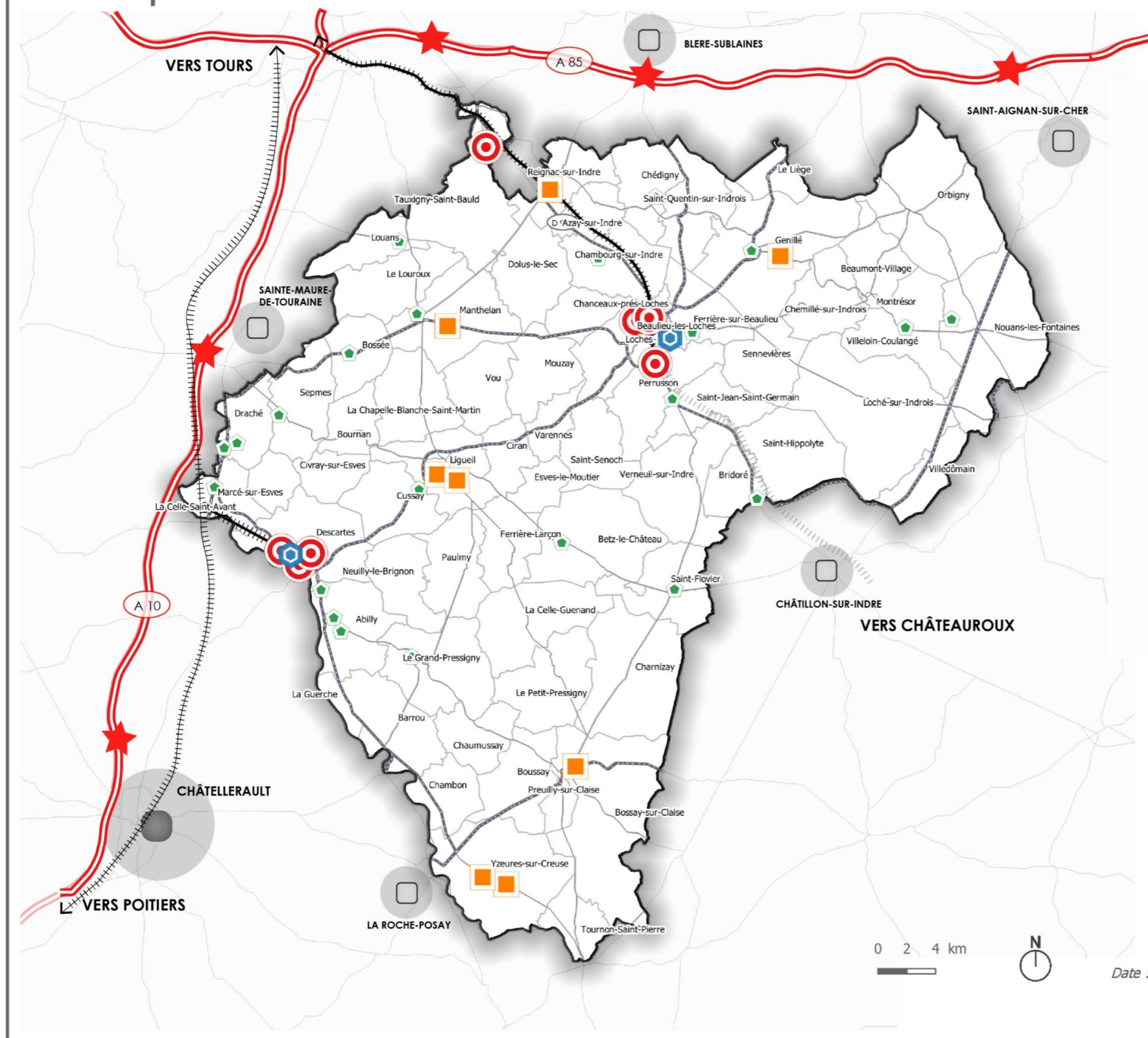
Recommandations :

R1 : La recherche d'une intégration paysagère participera à la végétalisation des espaces publics et privés ainsi qu'à réduire l'imperméabilisation des sols.

R2 : L'aménagement de cheminements doux sera encouragé dans les projets de requalification, d'aménagement ou d'extension des espaces d'activité économique.

Armature économique de Loches Sud Touraine

SCoT Loches Sud Touraine



Armature économique

- Pôle stratégique
- Parc d'activités d'équilibre
- Parc tertiaire stratégique
- Site de proximité

Réseau de transport

- Autoroute
 - Liaison principale
 - Liaison secondaire
 - Réseau ferré
 - Réseau ferré désaffecté
 - Fret ferroviaire *
 - Sortie d'autoroute
- * le fret ferroviaire s'arrête à Reignac-sur-Indre

0 2 4 km



Date : Janvier 2020

5. AMENAGEMENT COMMERCIAL

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le maintien du pôle de Loches comme un pôle commercial significatif à l'échelle départementale ;
- Le confortement du secteur tertiaire en développement ;
- La fragilité du maillage en commerces de proximité liée à l'âge des commerçants, à la transmissibilité des établissements (parfois vieillissants et peu accessibles) et à la difficulté de maintenir des activités viables dans les communes rurales ;
- Le maintien des temps d'accès acceptables aux services de proximité particulièrement pour les communes situées au sud du territoire ;
- La complémentarité et non concurrence des activités commerciales entre la périphérie et le centre-ville : la protection des centres villes commerciaux.

Les règles d'implantation du commerce déclinées dans le DOO concernent les activités de commerce de détail, c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110-1 et L110-2 du Code du commerce.

En sont exclus le commerce de gros ainsi que les pépinières, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs, compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification. Compte-tenu de la spécificité agricole du territoire, la vente directe de produits agricoles sur le site de production n'est pas concernée par ce volet commercial ni par la définition de commerce de détail.

Le SCoT définit des types de besoins suivants :

- Besoins courants : Achats réguliers de type quotidien ou hebdomadaire (exemple alimentation ou presse) ;
- Besoins occasionnels : Achats occasionnels de type mensuel (exemple habillement) ;
- Besoins exceptionnels : Achats exceptionnels de type annuel (exemple électroménager).

Les priorités de l'aménagement commercial sont les suivantes :

- Maintenir l'offre commerciale dans les communes ;
- Maintenir la faible évacuation commerciale vers les pôles extérieurs en conservant une offre commerciale diversifiée en mesure de répondre à l'ensemble des besoins ;
- Revitaliser et densifier les centres villes et les bourgs par l'attractivité commerciale ;
- Renforcer l'attractivité du pôle d'agglomération de Loches ;
- Limiter les déplacements.

Prescriptions :

P1 : Les commerces de proximité¹⁵ sont accueillis préférentiellement dans les centralités des pôles et des villages.

P2 : Les commerces d'envergure¹⁶ sont préférentiellement accueillis dans les centralités des pôles ainsi que dans les périphéries commerciales identifiées. Cette offre doit répondre à l'ensemble des besoins sans compromettre la viabilité et la pérennité de l'offre commerciale des centralités. Ainsi, les périphéries commerciales n'accueilleront plus de nouveaux commerces de proximité, sauf la ZAE de Perrusson-La Cloutière.

Le SCoT identifie trois périphéries commerciales :

- ZAE de Loches-Vauzelle ;
- ZAE de Loches-Tivoli ;
- ZAE de Perrusson - La Cloutière.

Au sein des périphéries commerciales disposant de galeries marchandes, l'unité de calcul retenue est la cellule commerciale accueillant du public et non le groupement de cellules commerciales, ainsi chaque unité commerciale est considérée comme un commerce.

Les espaces commerciaux situés dans le prolongement des bourgs ne sont pas considérés comme des périphéries commerciales mais comme des centralités commerciales.

Recommandations :

R1 : L'évolution qualitative des périphéries commerciales est recherchée : architecture, optimisation foncière, place des modes doux, etc.

¹⁵ Commerce de proximité : commerce inférieur à 300 m² de surface de vente répondant principalement à des besoins courants ou occasionnels.

¹⁶ Commerce d'envergure : commerce supérieur à une surface de vente de 300 m² et répondant principalement à des besoins courants, occasionnels et exceptionnels.

6. TOURISME

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La poursuite de la mise en valeur du potentiel touristique en lien avec le caractère rural et patrimonial de l'intercommunalité ;
- La valorisation des pôles touristiques majeurs ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles et itinérances comme atouts touristiques ;
- La montée en gamme de l'offre touristique et du développement de la capacité d'accueil.

Prescriptions :

P1 : Le développement des capacités d'accueil et d'hébergement touristique, ainsi que la modernisation et la montée en gamme de l'offre globale, sont des priorités de la stratégie touristique.

P2 : De nouveaux projets peuvent émerger pendant la durée d'application du SCoT et constituer de nouveaux sites touristiques d'intérêt intercommunal. Le foncier nécessaire à l'extension des sites existants et à la création de nouveaux projets touristiques est inclus dans l'enveloppe foncière globale à ouvrir à l'urbanisation fixée par le SCoT (objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain). Ces projets touristiques d'envergure pourront accueillir des hébergements et des services intégrés s'ils respectent les orientations stratégiques portés par le présent SCoT.

P3 : Les documents d'urbanisme permettront de poursuivre le maillage des chemins d'itinérance en particulier les véloroutes, les voies vertes et les circuits cyclotouristiques, pédestres, équestres en intégrant la possibilité de connexion des chemins d'itinérance aux centres-villes, centres-bourgs et aux villages. L'aménagement des chemins d'itinérance doit s'intégrer dans le paysage traversé (limitation du mobilier urbain, sobriété et durabilité des matériaux, traitement perméable des cheminements, etc.).

P4 : Le SCoT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain de 40 ha maximum pour le développement de projets touristiques.

Recommandations :

R1 : Les caves pourront être valorisées pour leur volet économique et touristique.

7. AGRICULTURE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le maintien et le développement des activités agricoles, tant dans leur diversité que leur densité ;
- Le soutien aux activités agricoles traditionnelles dont l'élevage ;
- La valorisation économique des filières complémentaires aux activités agricoles traditionnelles ;
- La protection des outils et du foncier agricole.

Prescriptions :

P1 : Les activités agricoles doivent être valorisées et préservées. Elles peuvent s'appuyer sur des activités subsidiaires dont la production d'énergies renouvelables sans remettre en cause la vocation agricole du foncier.

P2 : L'élevage est un atout majeur de l'économie agricole locale et doit à ce titre être valorisé et préservé.

P3 : L'économie artisanale et industrielle agricole dont celle liée à l'élevage est à développer.

P4 : La stratégie de développement portée par le SCoT a vocation à anticiper les besoins et préserver le plus possible les ressources foncières, notamment celles répondant aux besoins alimentaires locaux.

P5 : Les documents d'urbanisme doivent autoriser la diversification et la valorisation des productions locales (ateliers de transformation, magasins de vente directe...) sur les sites de production (exploitations) ainsi que la valorisation des sous-produits agricoles dans une logique d'économie circulaire (éco-matériaux, etc.).

P6 : Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement de cultures à proximité directe voire au sein des espaces urbanisés.

Recommandations :

R1 : Les documents d'urbanisme maîtrisent le nombre et la qualité des changements de destination des bâtiments à usage d'habitation. Il est ainsi recommandé que des critères soient fixés tels que par exemple l'intérêt architectural et patrimonial ou encore la desserte par les réseaux. Ils ne doivent pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole en activité.

R2 : La mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) est encouragée afin de mieux encadrer le devenir des parcelles agricoles sous pression urbaine.

R3 : Les documents d'urbanisme pourront mener une réflexion complémentaire sur la question du logement des exploitations agricoles.

R4 : Les retenues collinaires sont des équipements nécessaires au soutien de l'activité agricole locale et il sera veillé à leur bonne intégration paysagère.

R5 : Le diagnostic agricole pourra être élaboré avec les exploitants agricoles, les propriétaires concernés et les représentants des organisations agricoles.

8. SYLVICULTURE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le maintien et la valorisation des activités sylvicoles ;
- La mise en œuvre de mesures de protection adaptées aux activités sylvicoles.

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte et, le cas échéant, conforter les activités sylvicoles.

Recommandations :

R1 : Les communes sont invitées à :

- Maintenir ou identifier les espaces nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...);
- Etudier l'accessibilité aux exploitations sylvicoles et aux forêts ;
- Se munir, le cas échéant d'un diagnostic sylvicole adapté aux enjeux locaux en association avec les propriétaires et les exploitants.

9. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le renforcement de l'identité patrimoniale, visuelle, paysagère, humaine, savoir-faire... ;
- Le maintien d'un patrimoine « vivant » et « vivable » ;
- L'adaptation du bâti patrimonial et l'intégration du patrimoine de demain ;
- La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales et paysagères comme facteur d'attractivité et atouts touristiques ;
- Le maintien de l'élevage et de la polyculture ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les paysages, et les principales vues depuis les grands axes qui donnent à voir les paysages du territoire ;
- La préservation des typologies de villages dans les aménagements futurs ;
- La préservation et mise en valeur de la diversité des paysages du territoire.

Prescriptions :

P1 : Une réflexion élargie sur les patrimoines architecturaux, paysagers et sur le cadre de vie doit être menée. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'enjeu patrimonial et s'appuyer sur le contexte local et architectural pour proposer des règles d'urbanisme qui respectent et valorisent l'identité des villages, des bourgs, des villes et la prise en compte des caractéristiques des tissus urbains anciens.

P2 : Le développement des villages, des bourgs et des villes doit s'appuyer sur la valorisation et la préservation des éléments identitaires locaux.

P3 : Dans les secteurs à enjeux patrimoniaux, les documents d'urbanisme doivent proposer des règles adaptées en faveur d'une préservation du cadre patrimonial.

P4 : Les documents d'urbanisme comprendront une réflexion sur la qualité architecturale, la volumétrie et l'intégration des constructions contemporaines.

P5 : Les projets d'aménagements seront définis de manière à :

- Rechercher un traitement qualitatif urbain et paysager ;
- Harmoniser le traitement des constructions en privilégiant des formes et une volumétrie inspirée du contexte local et de l'architecture existante sur le territoire ;
- Assurer la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions ;
- Respecter la silhouette des villages, des bourgs et des villes.

P6 : Les documents d'urbanisme doivent préserver ou mettre en valeur les entrées des villages, des bourgs et des villes. Une réflexion doit être engagée sur l'intégration paysagère et architecturale des constructions qui les constituent.

P7 : Les documents d'urbanisme doivent :

- Prendre en compte la biodiversité ;

- Mettre en valeur la « nature en ville »¹⁷ en identifiant les secteurs à préserver au sein du milieu urbain ;
- Développer le plus possible la multifonctionnalité des espaces verts et libres (loisirs, social, gestion des eaux pluviales, cadre de vie, jardins partagés...).

P8 : Les documents d'urbanisme comprendront un recensement significatif des éléments du patrimoine ordinaire (lavoirs, croix, puits, fours, chapelles, ...) et du patrimoine bâti de qualité (châteaux, maisons de maître...). Le recensement peut être étendu aux entités locales caractéristiques telles que paysages, îlots, espaces publics, habitat troglodytique, caves, etc. Ces éléments seront identifiés au plan de zonage, associés à des dispositions réglementaires les concernant.

P9 : Les limites des projets d'aménagement seront traitées en fonction du contexte géographique, des structures paysagères et du fonctionnement de l'activité agricole (dont les zones de non traitement). Le traitement des franges urbaines (bâti, végétal, clôtures) visera alors à éviter l'effet de rupture brutale avec les espaces naturels ou agricoles adjacents.

Recommandations :

R1 : L'élaboration d'une charte paysagère et architecturale à l'échelle intercommunale est recommandée.

La charte prendra en compte la diversité des formes urbaines, de l'architecture et des paysages du territoire. Elle permettra d'accompagner et de valoriser le développement du territoire, de favoriser des aménagements et une architecture de qualité, de travailler à la cohérence des formes bâties. Elle permettra aux communes et aux porteurs de projets de bénéficier de recommandations :

- Sur les rénovations et extensions du bâti existant ;
- Sur les constructions neuves ;
- Sur les extensions urbaines et les zones d'activités économiques ;
- Sur les équipements et installations d'intérêt collectif dont les énergies renouvelables.

Dans le respect du contexte local, elle s'intéressera notamment aux implantations, aux volumes, aux façades, aux couleurs, à l'évolution de la performance énergétique, aux plantations, aux clôtures...

¹⁷ La nature en ville se définit comme l'ensemble des espaces et ressources naturels (eau, espèces animales et végétales) et des écosystèmes présents au sein des zones urbaines. Sont aussi concernés les espaces non bâtis ayant une valeur d'usage pour l'habitant (loisirs, qualité de vie) et les espaces bâtis qui peuvent accueillir également de la nature ou avoir un impact sur les ressources et écosystèmes.

R2 : Pour les communes concernées, la révision des périmètres de protection des monuments historiques (Périmètre Délimité des Abords) peut être engagée.

R3 : La mise en place de secteurs patrimoniaux remarquables (SPR) pour les communes ayant un enjeu patrimonial fort est recommandée.

R4 : Les limites des projets d'aménagement pourront être traitées en fonction du contexte géographique, des structures paysagères et du fonctionnement de l'activité agricole (dont les Zones de Non Traitement). Le traitement des franges urbaines (bâti, végétal, clôtures) visera alors à éviter l'effet de rupture brutale avec les espaces naturels ou agricoles adjacents

R5 : En articulation avec la gestion des risques (effondrement des cavités), la préservation patrimoniale des espaces troglodytiques et des caves pourrait passer par leur réinvestissement résidentiel, économique, agricole et/ou culturel. Ainsi, les documents d'urbanisme favoriseront par leur règlement les usages variés de ces espaces et autoriseront ainsi dans le respect du génie du lieu les aménagements et installations éventuels associés.

10. ENERGIE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La réduction de la consommation d'énergie et notamment liée au bâti ;
- La limitation de la production des gaz à effet de serre en lien avec les transports ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables (ENR), notamment la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie, en exploitant les ressources du territoire et en préservant le plus possible les terres agricoles.

A. PRINCIPES GENERAUX SUR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Prescriptions :

P1 : Trois filières, favorisant les ressources locales dans un mix énergétique, seront développées de manière prioritaire : la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.

P2 : Le SCoT fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain de 42 ha maximum pour le développement des énergies renouvelables.

B. PRINCIPES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ENERGIES RENOUVELABLES

Prescriptions :

P1 : L'implantation d'équipements nécessaires à la valorisation énergétique des matières organiques (méthanisation) doit tenir compte de la proximité des gisements, de l'éloignement des tiers, de l'accès à l'unité de méthanisation et des possibilités de valorisation de l'énergie produite. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des équipements et des sites. Les aménagements et infrastructures doivent limiter l'artificialisation et les besoins en déplacements.

P2 : Les zones à potentiel géothermique du BRGM doivent être inscrites dans les documents d'urbanisme, lorsque la donnée existe. Le développement de cette énergie doit se faire en prenant en compte les enjeux liés à la ressource en eau potable.

P3 : Les documents d'urbanisme doivent intégrer des dispositions visant à préserver le capital boisé pour soutenir la filière bois-énergie.

P4 : Les centrales solaires photovoltaïques sont autorisées :

- Lorsqu'elles sont liées à une démarche de reconversion d'espaces sans usage agricole (sols pollués, anciennes décharges, Centre d'Enfouissement Technique (CET), friches industrielles...) ou sur les bâtiments ou parking (toitures, ombrières...). Dans le cas de réutilisation de sols pollués ou friches industrielles, des espaces agricoles et naturels pourront être utilisés pour assurer la rentabilité et le fonctionnement du projet.
- Lorsqu'elles sont liées à une activité agricole existante ou nouvelle et générant un revenu agricole. Dans ce cas, l'installation ne doit compromettre ni la pérennité de l'exploitation agricole ou forestière ni la destination première du foncier agricole ou forestier.

P5 : La production hydroélectrique doit se faire dans l'objectif de développer de la micro-électricité¹⁸ en auto consommation individuelle et de se raccorder au réseau.

P6 : L'amélioration des performances énergétiques du bâti existant (rénovation thermique et production d'énergie renouvelable) sera compatible avec le contexte architectural et paysager.

Recommandations :

R1 : Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement d'un mix énergétique renouvelable tenant compte des enjeux écologiques, paysagers, humains, patrimoniaux et climatiques.

R2 : Les nouvelles constructions et nouveaux quartiers sont invités à intégrer les principes de sobriété énergétique et de « bioclimatisme »¹⁹.

R3 : L'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable dans la construction des bâtiments est recommandée. Les documents d'urbanisme peuvent permettre de déroger aux règles de gabarit et d'aspect pour l'implantation de dispositifs liés aux énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère et architecturale.

La Charte architecturale et paysagère (cf. chapitre 10) pourra servir d'appui technique pour l'implantation des énergies renouvelables.

R4 : Le transport et le stockage de l'énergie seront étudiés dans la localisation des projets d'ENR.

R5 : Les installations favorisant les réseaux de chaleur urbains et l'installation de chaufferies sont encouragées.

R6 : La diversification des activités agricoles pour la production d'énergies renouvelables ne doit pas se faire au détriment de la vocation agricole alimentaire des espaces.

R7 : La mise en place d'unités de méthanisation recherchera la proximité de la zone d'approvisionnement et la limitation des impacts sur la consommation des espaces, en particulier dans les zones sensibles pour la biodiversité.

R8 : L'insertion paysagère des hangars agricoles avec toiture en panneaux photovoltaïques ainsi que des trackers solaires sera finement étudiée.

¹⁸ Production d'électricité à petite échelle

¹⁹ Bioclimatisme : Principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : Relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc. L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles

R9 : : L'élaboration d'un Schéma directeur des énergies renouvelables à l'échelle intercommunale est recommandée.

11. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- Le maintien et le développement des activités agricoles, tant dans leur diversité que leur densité ;
- La mise en œuvre de mesures de protection adaptées aux activités sylvicoles ;
- L'intégration de la Trame Verte et Bleue à toutes les échelles de réflexion ;
- La conservation au minimum de la biodiversité actuelle, facteur d'attractivité du territoire ;
- La conservation du maillage élevage / grandes cultures ;
- La conservation de la diversité des paysages ;
- La protection des zones naturelles à enjeux (ENS, Sites Natura 2000, zones humides) ;
- Le maintien de la capacité de production des forêts existantes.

La Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT Loches Sud Touraine est composée de continuités écologiques sous la forme de réservoirs de biodiversité²⁰, trames ciblées et de trames diffuses²¹.

Pour plus de détails, l'étude complète de la Trame Verte et Bleue (2015) est à retrouver en annexe du Rapport de Présentation.

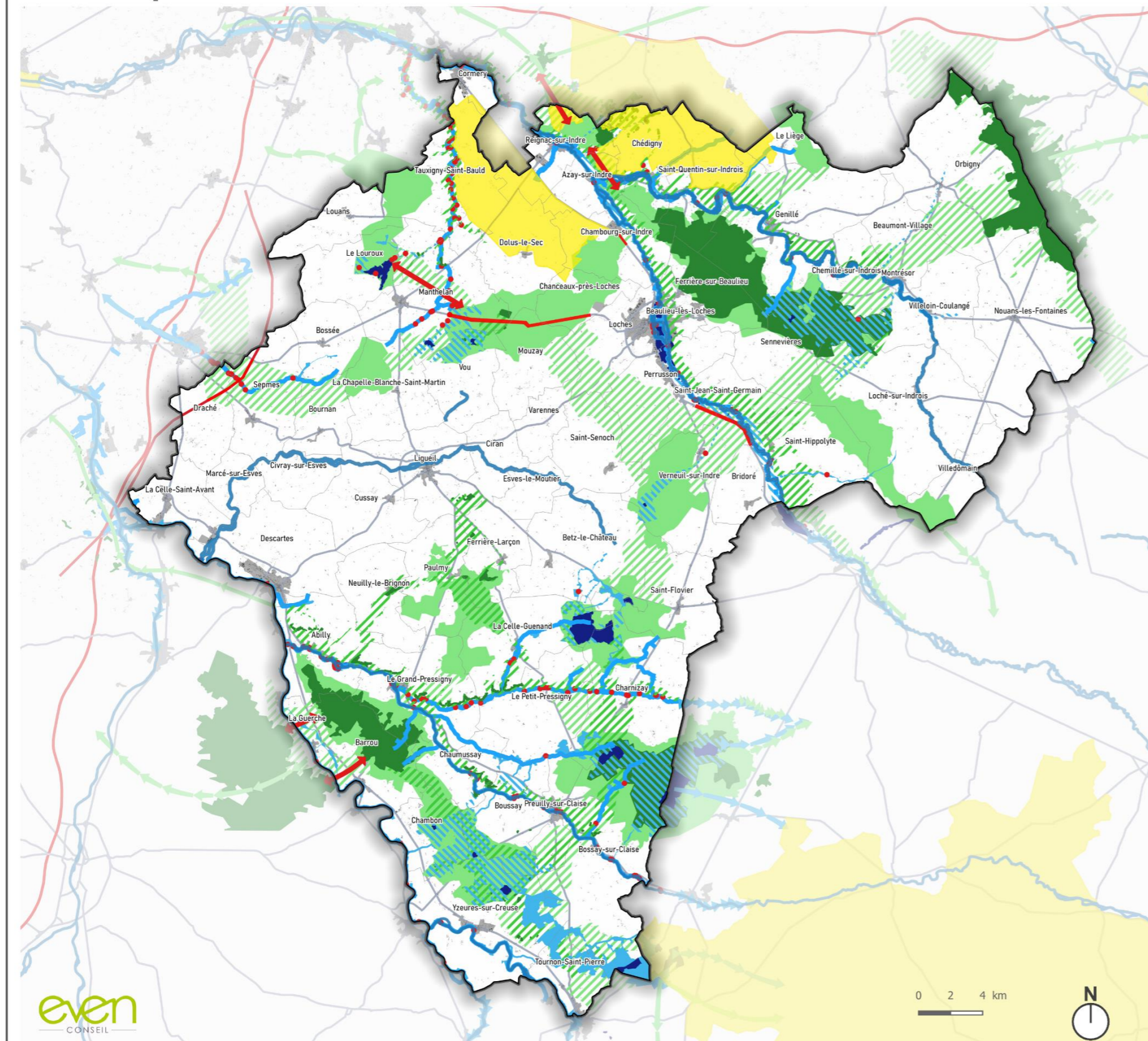
²⁰ Réservoirs de biodiversité culture, bois, lande, pelouse et humide : ils regroupent les espaces agricoles ou naturels très riches au plan écologique. Ils sont déjà classés à l'échelle nationale et européenne et correspondent à des zonages reconnus comme les sites Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, Arrêtés de Protection de Biotope (APB), Espaces Naturels Sensibles (ENS).

²¹ Trames vertes ciblées ou diffuses : les trames ciblées regroupent les secteurs relevant des sous-trames suivantes : boisements, haies / pelouses sèches / milieux ouverts cultivés et landes et connus pour leurs intérêts écologiques (que le SRCE a identifié). L'objectif est de préserver ces espaces de manière globale. Les trames dites diffuses correspondent à des secteurs dont l'intérêt écologique est moins marqué (densité de haies plus faible...) mais dont l'intérêt repose sur les continuités (corridors) qu'elles permettent entre les espaces ciblés.

Trames bleues ciblées ou diffuses : Ces trames ne sont relatives qu'à la seule sous trame des milieux humides. Les cours d'eau et zones humides doivent bénéficier de protections adaptées à leurs caractéristiques mais aussi aux usages et activités qu'ils reçoivent. Cette prise en compte permet d'assurer la compatibilité du SCoT avec les objectifs du SDAGE concernant les cours d'eau et les zones humides.

La Trame Verte et Bleue du Territoire de Loches Sud Touraine

SCoT Loches Sud Touraine



Légende

- Réservoir de biodiversité Culture (Sites Natura 2000)
- Réservoir de biodiversité Bois, Lande et Pelouse
- Trame Bois, Lande et Pelouse ciblée
- ▨ Trame Bois, Lande et Pelouse diffuse
- Liaisons Bois, Lande et Pelouse hors territoire
- Réservoir de biodiversité Humide
- Trame Humide et cours d'eau ciblée
- ▨ Trame Humide diffuse
- Liaison Humide hors territoire
- ↔ Liaison à conforter en priorité
- Rupture de continuité liée aux boisements
- Rupture de continuité (voie ferrée, route...)
- Points de rupture de la trame humide
- Cours d'eau existants

Date : Janvier 2020

Sources : CLC 2012, Etude Trame Verte et Bleue (Groupement ECE Environnement / Atelier des Aménités) - Novembre 2015

even
CONSEIL

0 2 4 km



Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme traduiront la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de leur territoire en s'appuyant sur celle identifiée au SCoT et sur les connaissances locales. Cette TVB doit servir de base pour une réflexion plus générale sur la multifonctionnalité des espaces (biodiversité, qualité des paysages, « nature en ville », amélioration du cadre de vie...).

P2 : La localisation des zones d'urbanisation prendra en compte les enjeux environnementaux. Le principe « éviter-réduire-compenser » est à privilégier dans cet ordre. En cas de projet d'urbanisation au sein ou en lisière d'espaces d'intérêt écologique, la fonctionnalité de la continuité écologique doit être maintenue.

P3 : Les réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être urbanisés. Cependant, quand un projet d'urbanisation indispensable au développement du territoire y est prévu, il conviendra de justifier qu'il est compatible avec une pérennité de la fonctionnalité écologique du réservoir et qu'il ne porte pas atteinte à l'intégrité des milieux.

P4 : La dominante agro-naturelle est privilégiée dans l'occupation du sol des réservoirs liés à la biodiversité ordinaire (trames ciblées et diffuses). Les documents d'urbanisme s'assureront que l'urbanisation nouvelle permise est limitée et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des habitats.

P5 : Les documents d'urbanisme préserveront autant que possible les fonctionnalités des milieux constituant les trames diffuses et permettront leur reconstitution sur les secteurs identifiés (liaisons à conforter en priorité).

P6 : Les documents d'urbanisme assureront la conservation des habitats propices aux chauves-souris, des gîtes, des zones naturelles et des éléments qui les constituent (boisements, prairies, cours d'eau, bâti) servant de zones de chasses ou de refuge pour ces espèces.

Recommandation :

R1 : Une charte des bonnes pratiques sur l'utilisation du bois (lié à la filière bois-énergie, entre autres) peut être mise en place afin de ne pas détruire des continuités écologiques existantes.

A. BOISEMENTS

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent protéger les boisements en prenant en compte leur superficie, la présence d'activités sylvicoles ainsi que leur rôle environnemental et paysager, par le biais d'outils adaptés comme un zonage spécifique et/ou des prescriptions graphiques.

P2 : Les documents d'urbanisme identifieront les boisements soumis à des documents de gestion connus. Ces boisements ne seront pas soumis à l'outil « Espace Boisé Classé » qui doit être réservé aux boisements à forts enjeux écologique et paysager.

P3 : Une marge de recul d'inconstructibilité par rapport au périmètre de la forêt²² devra être déterminée dans les documents d'urbanisme.

B. HAIES

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent identifier, et le cas échéant protéger les haies, alignements d'arbres et/ou ripisylves selon l'évaluation de leurs intérêts (hydraulique, écologique et/ou paysager).

P2 : Des mesures compensatoires de replantation en cas d'arrachage d'une haie protégée doivent être définies et mises en œuvre.

Recommandation :

R1 : Un inventaire des haies peut être réalisé de manière concertée en associant les acteurs concernés (monde agricole...), lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

C. ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Prescriptions :

P1 : Les zones humides et cours d'eau, lorsqu'ils sont identifiés, doivent être préservés dans les documents d'urbanisme, dans le respect des dispositions prévues par le SDAGE Loire-Bretagne, via un zonage ou une prescription spécifique.

Recommandations :

R1 : Pour l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, il est recommandé de réaliser un inventaire des zones humides. Cet inventaire peut se faire à l'échelle communale sur la base de la pré-localisation des zones humides du département (zones de plus de 1 hectare).

R2 : Les communes peuvent réaliser des inventaires de zones humides sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation identifiés au sein des documents d'urbanisme.

R3 : Les documents d'urbanisme préserveront les cours d'eau et leurs abords, de manière adaptée au contexte local. Une distance minimale d'inconstructibilité peut être mise en place de part et d'autre des cours d'eau principaux, qui peut varier en fonction de l'occupation du sol (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).

²² Forêt : espace boisé réglementé par le code forestier.

12. RESSOURCE EN EAU

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La recherche de l'autonomie en Alimentation en Eau Potable ;
- La prise en compte des risques climatiques (eau, sol, pollutions diffuses) ;
- La préservation de la ressource en eau par la réduction de la consommation et la récupération des eaux ;
- La possibilité de recours aux retenues collinaires ;
- La recharge des nappes phréatiques par l'infiltration des eaux dans le sol ;
- La prise en compte de la capacité des stations d'épuration du territoire ;
- La recherche de l'amélioration de la gestion des rejets d'eaux pluviales ;
- La compatibilité avec les orientations du SDAGE et des SAGE applicables sur le territoire.

A. EAU POTABLE

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent garantir l'adéquation entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les objectifs de développement des communes.

P2 : Les documents d'urbanisme doivent adapter leur règlement, écrit et graphique, aux périmètres de protection des captages d'eau potable, afin de préserver la qualité de la ressource et de limiter les risques de pollution.

Recommandations :

R1 : Le développement des énergies renouvelables tiendra compte de la préservation de la ressource en eau.

B. EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent garantir l'adéquation entre les capacités de collecte et de traitement des eaux usées, et les objectifs de développement des communes.

P2 : L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées en amont ou en parallèle à l'élaboration des documents d'urbanisme.

P3 : Le raccordement des eaux usées des nouvelles opérations urbaines doit être réalisé de manière privilégiée au réseau d'assainissement collectif. L'assainissement non collectif est réservé aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés (hameaux, constructions agricoles, par exemple) ou aux zones où le raccordement au réseau collectif est difficile à réaliser (techniquement et/ou financièrement).

P4 : Les documents d'urbanisme devront mettre en place des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et proposeront des principes de gestion des eaux pluviales dans le cas de projets d'urbanisation.

Recommandations :

R1 : Il est recommandé de maîtriser les écoulements des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, du quartier puis de la commune.

R2 : L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en amont ou en parallèle à l'élaboration ou à la révision des documents d'urbanisme est encouragée.

R3 : Les espaces non artificialisés et/ou végétalisés peuvent être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme.

R4 : Dans les documents d'urbanisme, les éléments naturels et/ou paysagers jouant un rôle de ralentisseurs d'écoulement et de ruissellement et de protection des rivières et milieux aquatiques peuvent être préservés.

R5 : Les documents d'urbanisme peuvent permettre la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et de mesures de réduction de la consommation d'eau (dispositifs de récupération/ réutilisation d'eau pluviale, modes de gestion limitant les besoins en eau, etc.).

R6 : Les projets d'aménagement doivent autant que possible :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- Favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- Mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- Permettre de réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques, industrielles ou agricoles.

R7 : Il est recommandé que les documents d'urbanisme intègrent des mesures pour limiter l'imperméabilisation et imposer des rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes.

13. CARRIERES

Pour rappel, le SCoT vise le maintien des activités liées aux carrières.

Prescriptions :

P1 : Dans le respect de la réglementation en vigueur et du schéma régional des carrières (SRC)²³, l'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes ne doivent pas entraîner la dégradation définitive des continuités écologiques et des paysages environnants.

Recommandations :

R1 : L'intégration paysagère des carrières sera recherchée.

R2 : La valorisation paysagère, écologique, énergétique et/ou pédagogique des carrières lors de l'arrêt de l'activité est encouragée.

²³ Le schéma régional des carrières (SRC) définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région [...] ». La version en cours du 20 mai 2019 est actuellement consultable : <http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/documents-du-src-projet-version-du-20-mai-2019-r1143.html>

14. DECHETS

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La création de filières de valorisation des déchets et de récupération ;
- La réduction des déchets à la source et l'utilisation d'éco-matériaux ou matériaux biosourcés participant à la mise en place d'une consommation responsable (économie circulaire).

Prescriptions :

P1 : Les déplacements qui concernent la valorisation et la gestion des déchets doivent être limités.

P2 : Les documents d'urbanisme permettront le maintien, l'agrandissement et la création de déchetteries sur le territoire en fonction des besoins actuels et à venir.

Recommandations :

R1 : Les communes sont encouragées à anticiper la collecte des déchets dans les nouveaux aménagements (circuit de ramassage, points de collecte...).

R2 : La typologie des voiries, des bâtiments ou équipements construits ou aménagés sera étudiée au regard d'une moindre quantité de matériaux nécessaires et d'une possible valorisation des déchets qui seront produits.

R3 : La valorisation de ces déchets est encouragée. Cependant, une attention particulière peut être portée dans les projets d'urbanisation et d'aménagement, au choix des essences végétales afin de réduire la production de déchets verts.

R4 : Les documents d'urbanisme pourront favoriser l'utilisation des ressources locales (matériaux de proximité...) et / ou biosourcées.

R5 : La création de zone de dépôt pour les produits pouvant être réemployés est encouragée dans les déchèteries.

R6 : Au sein des espaces d'activité économique, les démarches et initiatives en faveur de l'écologie industrielle et territoriale sont encouragées.

15. RISQUES ET NUISANCES

Pour rappel, les principaux enjeux auxquels le SCoT doit répondre :

- La prise en compte des risques inondation, en particulier des Plans de Prévention des Risques, et des Atlas des Zones Inondables ;
- Une attention particulière aux secteurs où les enjeux sont les plus forts en termes de mouvements de terrain (Loches/Beaulieu-lès Loches, le Grand-Pressigny) et de feux de forêt ;
- La préservation des caves et leur valorisation économique et touristique ;
- La prise en compte de la transition carbone ;
- L'adaptation du territoire aux changements climatiques (naturel, agricole, forêt, population, urbanisme...), spécifiquement en lien avec les risques feux de forêt.

A. PRINCIPES GENERAUX SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent :

- Intégrer les risques et nuisances connus dans la réflexion de localisation et conception des projets urbains ou d'aménagement ;
- Permettre la réduction ou la non aggravation des risques ;
- Contribuer à diminuer la vulnérabilité des populations et des différents usages sur le long terme.

B. PRINCIPES SPECIFIQUES SUR LES RISQUES NATURELS

Prescriptions :

P1 : La vallée de l'Indre est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005. C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

P2 : Sur la vallée de la Creuse, les zones inondables sont cartographiées dans l'atlas des zones inondables. Les documents d'urbanisme doivent intégrer ce document dans leur règlement. Ils doivent inclure au minimum une carte reprenant les zones inondables du PPRI sur la vallée de la Creuse.

P3 : Pour les communes non couvertes par un PPR, les documents d'urbanisme prennent en compte les zones à risques identifiées (Atlas des Zones inondables) ou connues (historiques), afin de réduire l'exposition aux risques de populations. Les informations détenues par les syndicats de rivière ou les associations peuvent apporter des éléments de connaissance complémentaires sur les cours d'eau qui n'ont pas fait l'objet d'une cartographie ou d'un zonage.

P4 : Les vallées des cours d'eau sont particulièrement concernées par un risque de remontée de nappe moyen à fort et particulièrement les vallées de la Creuse, de l'Indre et de la Claise. Ce risque est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme, quand le risque est connu.

P5 : Les collectivités concernées par les risques de mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles, cavités, anciennes carrières...) doivent, au travers de leur document d'urbanisme, porter à la connaissance du public ces risques et mettre en œuvre les principes de préventions relatifs au niveau d'aléa qui les concerne.

P6 : Les documents d'urbanisme doivent employer les outils réglementaires adaptés à la stabilité et la sécurité des terrains en amont des caves (tête de coteau sous cavé).

P7 : Le niveau de risque sismique du territoire est modéré (zone 3) à faible (zone 2). Il est demandé de prendre en compte des zonages sismiques dans les documents d'urbanisme (diagnostic). Les documents d'urbanisme doivent rappeler l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et pour les bâtiments existants dans certains cas.

P8 : En lien avec la prescription « 11. A. P3 », la marge de recul d'inconstructibilité prévue autour des forêts devra prendre en compte le risque de feux de forêt de ces secteurs.

Recommandations :

R1 : Les documents d'urbanisme anticiperont les évolutions dues aux changements climatiques et peuvent prendre en compte les aléas de retrait-gonflement des argiles. Le SCoT recommande de réaliser une étude géotechnique préalable à la construction ou à l'aménagement, permettant de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des voiries ou des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivantes : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

R2 : En lien avec la Recommandation « 12. B. R4 », les documents d'urbanisme pourront porter une attention particulière à la préservation des structures naturelles permettant le ralentissement des ruissellements, en particulier dans les secteurs à risque d'inondation et/ou d'érosion.

R3 : L'identification des secteurs de création ou de replantation de haies est recommandée et dans ce cas à réaliser en association avec les propriétaires concernés et les exploitants agricoles.

R4 : La réalisation d'une cartographie des zones sous-cavées est encouragée.

C. PRINCIPES SPECIFIQUES SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les risques technologiques, notamment industriels. Les risques et nuisances doivent être anticipés par rapport à l'implantation de nouvelles installations à risques.

P2 : Une partie de la commune d'Orbigny est couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) relatif à l'établissement STORENGY situé sur la commune de Céré-la-Ronde, en raison de son activité

de stockage souterrain de gaz en nappe aquifère. C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Pour rappel, les objectifs retenus du PPRT STORENGY sont les suivants :

- Ne pas augmenter globalement la population nouvelle exposée au risque ;
- Préserver de l'urbanisation les espaces faiblement urbanisés ou non urbanisés ;
- Permettre une évolution de bâti existant mais limitée ;
- Permettre le maintien des activités existantes (agricoles) ;
- Permettre l'évolution de STORENGY sans augmenter le niveau d'aléa et en réduisant l'exposition du personnel ;
- Réduire la vulnérabilité des personnes par des mesures sur le bâti et sur les usages ;
- Développer l'information des personnes exposées.

P3 : Les documents d'urbanisme tiennent compte du risque lié aux transports de matières dangereuses (routes, gazoduc...) notamment en maîtrisant l'urbanisation à proximité.

P4 : Les sites et sols pollués et potentiellement pollués, et les anciennes décharges doivent être pris en compte à partir des bases de données officielles ou de la connaissance locale.

D. PRINCIPES SPECIFIQUES SUR LES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES

Prescriptions :

P1 : Les documents d'urbanisme doivent permettre la réalisation d'aménagements visant à minimiser les impacts des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

Recommandations :

R1 : Les extensions d'urbanisation pour de l'habitat peuvent prendre en compte les nuisances olfactives potentielles (distance minimale à mettre en place). Il s'agit dans tous les cas d'anticiper l'exposition des biens et personnes à ces nuisances.