



Schéma de **C**ohérence  
Territoriale  
des Communautés de  
l'**A**mboisie, du  
**B**lérois et du  
**C**astelrenaudais  
- Indre et Loire -



**DOCUMENT D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS  
- DOO -**

**Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Syndical en date du 09 juillet 2018  
approuvant le projet de SCOT révisé**

Le Président,  
Claude VERNE

SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIF  
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS



# Sommaire

Avant-propos .....	5
La portée du Document d’Orientation et d’Objectifs .....	5
Le contenu du Document d’Orientation et d’Objectifs .....	5
Le texte .....	8
Le document graphique .....	8
Concordance entre PADD et Document d’Orientation et d’Objectifs.....	8
<b>1. POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE : Concilier identités locales et complémentarité avec les pôles voisins .....</b>	<b>11</b>
1.1. Affirmer l’originalité du territoire du SCoT et sa complémentarité avec les pôles voisins .....	11
1.2. Inscrire le devenir du territoire dans une perspective de développement harmonieux, de qualité et de solidarité entre ville et campagne.....	12
1.3. Renforcer les fonctions et complémentarités des principaux pôles urbains du territoire .....	12
<b>2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE : Préserver les patrimoines naturels et bâtis.....</b>	<b>17</b>
2.1. Agir en faveur de la biodiversité.....	17
2.2. Gérer et protéger efficacement les ressources en eau .....	22
2.3. Préserver et valoriser les patrimoines architecturaux et paysagers .....	27
2.4. Promouvoir activement les pratiques et démarches respectueuses de l’environnement.....	32
<b>3. DEVELOPPEMENT ET RENOUVEAU URBAIN : Assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines .</b>	<b>37</b>
3.1. Veiller à des consommations limitées et raisonnées des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	37
3.2. Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité .....	41
3.3. Accroître et diversifier l’offre en logement pour mieux répondre à tous les besoins .....	43
3.4. S’appuyer sur une politique foncière pour le logement sur l’ensemble du territoire .....	45
3.5. Tendre vers un territoire résilient, conciliant croissance démographique et de l’emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques et au changement climatique.....	46
<b>4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Favoriser un développement économique autonome .....</b>	<b>50</b>
4.1. Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles.....	50
4.2. Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux .....	53
4.3. S’appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l’ensemble du territoire .....	58
4.4. Promouvoir une activité touristique durable et de qualité .....	59
<b>5. EQUIPEMENTS ET SERVICES DU TERRITOIRE : Concilier efficience et mutualisation.....</b>	<b>65</b>
5.1. Répondre à une demande croissante en matière d’équipements et services.....	65
5.2. Œuvrer pour la qualité et l’équilibre de l’offre commerciale sur le territoire.....	67
<b>6. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS : Faciliter les mobilités « durables» .....</b>	<b>69</b>
6.1. Adapter le réseau routier dans ses vocations et ses aménagements et maîtriser les impacts de son développement .....	69
6.2. Agir en faveur du développement et de l’amélioration de l’offre en transports en commun .	71
6.3. Favoriser l’usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo).....	72
6.4. Optimiser les politiques de stationnement .....	73
<b>Annexes .....</b>	<b>75</b>



### *La portée du Document d'Orientation et d'Objectifs*

**Article L141-2 du Code de l'Urbanisme :**

*Le schéma de cohérence territoriale comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

**Article L142-1 du Code de l'Urbanisme :**

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

- 1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;*
- 2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;*
- 3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;*
- 6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;*
- 7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'État ;*
- 8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;*
- 9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;*
- 10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.*

Le « Document d'Orientation et d'Objectifs » (DOO) rassemble les dispositions permettant la mise en œuvre des objectifs du « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD).

Les prescriptions et recommandations qu'il contient sont élaborées en tenant compte des éléments mis en évidence dans les parties « Diagnostic » et « État initial de l'environnement » du rapport de présentation.

Le DOO est un document réglementaire, dont l'application peut relever de principes juridiques. Ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme de rang plus local (PLUi, notamment) et à d'autres démarches.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs joue donc le rôle essentiel d'interface et de levier entre le projet de territoire traduit dans le SCoT et sa mise en œuvre.

Le domaine d'intervention du Document d'Orientation et d'Objectifs est du niveau des intérêts supra-communaux. Les Communautés de communes auront pour tâche, dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme notamment, d'en apporter les adaptations et traductions locales.

### *Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs*

**Article L141-5 du Code de l'Urbanisme**

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :*

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;*

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

#### Articles L141-6 à L141-9 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs :

- **arrête**, par secteur géographique, des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres ;
- **peut**, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la **valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction** résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- **peut**, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une **densité minimale de construction** ;
- **peut**, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :
  - 1° L'**utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements** mentionnés à l'article L. 111-11 ;
  - 2° La **réalisation d'une étude d'impact** prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
  - 3° La **réalisation d'une étude de densification** des zones déjà urbanisées.

#### Articles L141-10 à L141-11 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs :

- **détermine** :
  - 1° Les **espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger** dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;
  - 2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au **maintien de la biodiversité** et à la **préservation** ou à la **remise en bon état des continuités écologiques** ;
- **peut** définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

#### Article L141-12 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs **définit** les objectifs et les principes de la **politique de l'habitat** au regard, notamment, de la **mixité sociale**, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il **précise** :

- 1° Les **objectifs d'offre de nouveaux logements**, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- 2° Les objectifs de la **politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements** existant public ou privé.

#### Articles L141-13 à L141-15 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs :

- **définit** les grandes orientations de la **politique des transports et de déplacements**. Il **définit** les **grands projets d'équipements et de dessertes** par les transports collectifs

- **précise** les conditions permettant de favoriser le **développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs** ainsi que celles permettant le **désenclavement par transport collectif** des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il **peut** déterminer des secteurs dans lesquels **l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs**.
- **peut** préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :
  - 1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
  - 2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.

#### **Articles L141-16 à L141-17 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs :

- **précise** les orientations relatives à **l'équipement commercial et artisanal**. Il **définit** les **localisations préférentielles des commerces** en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture ;
- **peut** comprendre un **document d'aménagement artisanal et commercial** déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. [...]

#### **Articles L141-18 à L141-19 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs :

- **peut** préciser les **objectifs de qualité paysagère**. Il **peut**, par secteur, définir des **normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère** applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu ;
- **peut** étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

#### **Article L141-20 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs **définit** les **grands projets d'équipements et de services**.

#### **Article L141-21 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs **peut** définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des **critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

#### **Article L141-22 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs **peut** définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des **performances environnementales et énergétiques renforcées**.

Le plan du présent Document d'Orientation et d'Objectifs reprend les éléments énoncés aux articles L. 141-5 à L141-22 du code de l'urbanisme, dans un ordre lié à la présentation des grands objectifs du PADD du SCoT.

## Le texte

Pour plus de clarté et pour faciliter le travail de suivi de l'application du DOO dans les documents d'urbanisme locaux, les différentes orientations ont été numérotées.

Ces orientations s'expriment :

- soit en termes de « **prescriptions** » qui doivent être respectées : il s'agit des textes à valeur réglementaire du DOO. Elles sont opposables aux documents d'urbanisme ou de planification (PLUi, PLH, ...) au travers d'un rapport de compatibilité, selon la thématique traitée.
- soit en termes de « **recommandations** ». Elles n'ont pas de valeur réglementaire ou d'opposabilité, elles peuvent faciliter la mise en œuvre des prescriptions du SCoT en proposant des outils.
- Ces prescriptions ou recommandations auront, selon les cas, des maîtres d'ouvrage à différentes échelles (communes, communauté de communes, Conseil Général, Conseil Régional, Syndicat mixte...). A titre d'exemple, lorsqu'il s'agit d'une prescription ayant pour objectif « d'améliorer » ou de « créer » une desserte sur le territoire, il s'agit d'une volonté des élus, exprimée dans le SCoT, et dont la mise en œuvre reviendra au maître d'ouvrage qui en a la compétence.

La plupart de ces orientations font l'objet d'un commentaire spécifique rappelant leur motif, mais il est fortement recommandé au lecteur de se référer au PADD, ou encore au Rapport de présentation, pour avoir plus de précisions sur leur justification.

Il entrera dans la mission de suivi du SCoT par le Syndicat Mixte ABC de mettre à jour, compléter et actualiser les principaux indicateurs aujourd'hui disponibles sur le territoire, et de se doter des outils nécessaires à leur mesure (cf. chapitre du Rapport de présentation sur le suivi du SCoT et les indicateurs relevant de l'évaluation environnementale).

**Nb : Les trois communautés de communes qui composent le territoire du SCoT ABC ayant chacune prescrit l'élaboration d'un PLUi, le SCoT verra sa mise en œuvre à travers ces documents : il n'y aura plus d'élaboration ou de révision de PLU communal après approbation du SCoT. Aussi, pour plus de clarté, les prescriptions et recommandations du DOO ont été formulées à l'adresse des PLUi uniquement.**

## Le document graphique

Les symboles et tracés figurant dans le document graphique indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. **Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précise.**

Leur interprétation ne peut donc se faire qu'en accompagnement du texte du DOO et mis en œuvre à une échelle plus fine, en tenant compte de la réalité du terrain.

## Concordance entre PADD et Document d'Orientation et d'Objectifs

Compte tenu de la forme retenue pour le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le tableau ci-après permet au lecteur de faire le lien entre les chapitres du DOO et les grands objectifs du PADD.

Ces thèmes sont répartis dans le présent document en 6 chapitres :

1. **Positionnement du territoire** : concilier identités des territoires et complémentarité avec les pôles voisins
2. **Qualité environnementale et patrimoniale** : préserver les patrimoines naturels et bâtis
3. **Développement et renouveau urbain** : assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines
4. **Développement économique** : favoriser le développement économique
5. **Équipement et services du territoire** : concilier efficacité et mutualisation
6. **Infrastructures de transport et déplacements** : faciliter les mobilités « durables »



<b>Concordance entre code de l'urbanisme, PADD et DOO</b>	
<b>Code de l'urbanisme</b>	<b>PADD et DOO</b>
Art. L141-6 à L141-9	<p>3.1. Veiller à des consommations limitées et raisonnées d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>3.2. Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité</p> <p>3.5. Faire le choix d'un développement urbain résilient, conciliant croissance démographique et de l'emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques</p> <p>4.1. Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles</p>
Art. L141-10 à L141-11	<p>2.1. Agir en faveur de la biodiversité</p> <p>2.2. Gérer et protéger efficacement les ressources en eau</p> <p>4.1. Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles</p>
Art. L141-12	<p>3.2. Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité</p> <p>3.3. Accroître et diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à tous les besoins</p> <p>3.4. S'appuyer sur une politique foncière pour le logement sur l'ensemble du territoire</p>
Art. L141-13 à L141-15	<p>3.1. Veiller à des consommations limitées et raisonnées d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>6.1. Adapter le réseau routier dans ses vocations et ses aménagements et maîtriser les impacts de son développement</p> <p>6.2. Agir en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre en transports en commun</p> <p>6.3. Favoriser l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo)</p> <p>6.4. Optimiser les politiques de stationnement</p>
Art. L141-16 à L141-17	<p>4.2. Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux</p> <p>4.3. S'appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire</p> <p>5.2. Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire</p>
Art. L141-18 à L141-19	<p>2.3. Préserver et valoriser les patrimoines architecturaux, culturels et paysagers</p> <p>3.2. Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité</p>
Art. L141-20	<p>5.1. Répondre à une demande croissante en matière d'équipements et services</p>
Art. L141-21	<p>5.1. Répondre à une demande croissante en matière d'équipements et services</p>
Art L141-22	<p>2.2. Gérer et protéger efficacement les ressources en eau</p> <p>2.4. Promouvoir activement les pratiques et démarches respectueuses de l'environnement</p> <p>3.5. Faire le choix d'un développement urbain résilient, conciliant croissance démographique et de l'emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques</p> <p>4.2. Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux</p> <p>4.4. Promouvoir une activité touristique et culturelle durable et de qualité</p>



# 1. POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE : Concilier identités locales et complémentarité avec les pôles voisins

## 1.1. Affirmer l'originalité du territoire du SCoT et sa complémentarité avec les pôles voisins

Les analyses menées dans le diagnostic ont fait ressortir le fait qu'avec un souci évident de cohérence et de cohésion, le territoire du SCoT ABC joue un rôle de bassin de vie complémentaire aux portes de l'Agglomération de Tours, et constitue une alternative qualitative de développement résidentiel et économique. Conscient d'être le support d'une expansion urbaine, le SCoT ABC souhaite affirmer sa spécificité, son autonomie et sa solidarité, au service d'un développement raisonné et maîtrisé.

Il a pour ambition de **maintenir un bon équilibre habitat-emploi** : la vocation résidentielle du territoire doit se mesurer en fonction d'un équilibre local visant à éviter pour le territoire ABC une logique périurbaine à dominante résidentielle. Les efforts en faveur du développement économique sont à renforcer.

Afin de travailler au développement du territoire ABC dans des logiques de cohérence, d'efficacité et de valorisation de ses atouts et spécificités, l'ouverture sur les territoires voisins et proches est un impératif.

### 1 - Prescription

Le SCoT demande aux collectivités territoriales, et acteurs locaux du territoire d'agir en faveur du développement de partenariats économiques, touristiques et environnementaux avec les territoires voisins, ou avec des acteurs publics ou privés.

Ainsi, il s'agit d'identifier des équipements et services complémentaires à ceux des territoires voisins (agglomération de Tours, Blois, Vendôme, Loches, ...) et favoriser une meilleure coopération et un meilleur accès entre les territoires.

Par exemple :

- en termes d'équipement d'intérêt collectif, structurant à une vaste échelle : tourisme, formation, culture, tri des déchets recyclables...

- dans le cadre de démarches engagées ou à engager avec des structures voisines et/ou plus étendues que le périmètre du SCoT, telles que, par exemples le Pays Loire-Touraine, la Mission Val de Loire (sur un périmètre UNESCO élargi), au sein de réunions de travail inter-SCoT, dans le cadre de Syndicats de rivières ou de bassins, etc.

En parallèle de cette logique partenariale, le SCoT demande aux collectivités d'encourager et de valoriser le développement des ressources propres au territoire, grâce auxquelles il peut revendiquer une identité économique complémentaire à celle de l'agglomération de Tours.

Il s'agit entre autres de soutenir les activités liées à la viticulture, le tourisme vert et patrimonial, les services à la personne, la gastronomie et les productions agricoles en circuit court de proximité, l'écoconstruction, les énergies renouvelables, etc.

## 1.2. Inscrire le devenir du territoire dans une perspective de développement harmonieux, de qualité et de solidarité entre ville et campagne

**Inscrire un objectif qualitatif de développement** : lier croissance démographique (nombre d'habitants) et croissance économique (nombre d'emplois), afin de lutter contre les effets de la métropolisation de l'agglomération de Tours et les excès d'une périurbanisation monofonctionnelle.

### 2 - Prescription

Les modalités du développement sont déterminées dans le SCoT de façon à ne pas générer de déséquilibres sur le territoire, à tendre vers un aménagement du territoire durable :

- qui favorise une maîtrise des besoins en déplacements automobiles
- qui permette de préserver l'identité des villes et villages, leurs caractères paysagers et la richesse de leurs patrimoines naturels et bâtis
- qui soit plus économe de consommations d'espaces naturels que par le passé
- qui tienne compte des risques naturels et technologiques.

*Cet aspect est développé dans le chapitre du « développement et renouveau urbain ».*

Le SCoT rappelle les obligations des communes en matière de réalisation ou d'actualisation des plans communaux de sauvegarde (cf. Recommandation 79 pour la liste des communes concernées).

### 3 - Recommandation

Toutefois, afin de mieux prendre en compte les répercussions des risques à une échelle plus large et d'anticiper les futures crises dans un esprit de solidarité territoriale, le SCoT recommande aux collectivités de réfléchir à une stratégie de gestion de crise sur un périmètre plus approprié que la seule échelle communale (Communauté de communes, bassin versant...).

## 1.3. Renforcer les fonctions et complémentarités des principaux pôles urbains du territoire

Les prescriptions qui suivent permettent de donner un cadre général et quantifié aux logiques de développement urbain retenues par le SCoT.

### 4 - Prescription

Le SCoT vise à **maintenir trois bassins de vie multifonctionnels**, centrés sur pôles d'emplois, d'équipements et de services, afin d'éviter la multiplication des déplacements à plus longue distance.

L'objectif est de conforter l'organisation actuelle du territoire autour des pôles urbains structurants que constituent aujourd'hui Amboise, Bléré et Château-Renault et plusieurs pôles relais où sont déjà présents les éléments de centralité rayonnant sur des bassins de vie : commerces, équipements, emplois, dessertes en transports en commun, etc.

En réponse au coût croissant des énergies, à l'objectif de réduction des gaz à effet de serre et à celui de préservation de la qualité de l'air, cet équilibre du territoire s'inscrit dans un souci de prise en compte des impératifs du développement durable (tels que le rapprochement de l'habitat et de l'emploi, la limitation des déplacements automobiles). L'objectif du SCoT est de donner à ces pôles urbains les moyens d'y ancrer une véritable dynamique.

Les pôles urbains et les pôles relais sont donc des éléments essentiels de la qualité de vie locale : ils doivent offrir aux populations la plupart des fonctions urbaines dont elles ont besoin au quotidien.

Le SCoT inscrit également le principe d'un **développement** des capacités d'accueil de logements et d'emplois **sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire à la fois en milieu urbain et en milieu rural**.

Cependant, en fonction des équilibres existants et de la prise en compte des impératifs du développement durable, cet objectif ne serait pas pertinent sans modulation.

Le SCoT inscrit donc le principe d'attribuer des possibilités de développement préférentiels aux pôles urbains structurant pour le territoire, par le regroupement de population, d'activités, de services et d'équipements...

Il s'agit :

- des pôles d'Amboise, de Bléré et de Château-Renault  
prenant en compte, le cas échéant,
  - ↗ leurs continuités urbaines sur les communes limitrophes
  - ↗ des communes voisines ayant des fonctions complémentaires de services et d'emplois et un potentiel de développement urbain affirmé
- de pôles-relais au sein de chaque Communauté de communes, autour d'une offre de commerces, emplois, gare, ... : Athée sur Cher, Cangey, la Croix-en-Touraine, Limeray, Nazelles-Négron (hors continuités urbaines avec le pôle d'Amboise), Nouzilly, Pocé-sur-Cisse (hors continuités urbaines avec le pôle d'Amboise), Saint-Martin-le-Beau, Villedômer.

Les périmètres des pôles majeurs et des pôles relais seront identifiés précisément dans le cadre des trois Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux qui doivent être mis en place sur le territoire du SCoT, en fonction de leur rayonnement à l'échelle du bassin de vie et au-delà. Ils ne suivront pas nécessairement les limites communales mais répondront à des logiques de continuité de l'espace bâti et de fonctionnement urbain, désignées par la suite sous le terme « enveloppe urbanisée ».

Ainsi, le prolongement d'un pôle sur une commune adjacente sera concerné par les mêmes objectifs de densité que ce pôle, même si le bourg de la commune, plus éloigné, répond à des logiques différentes (cf. schémas ci-dessous).

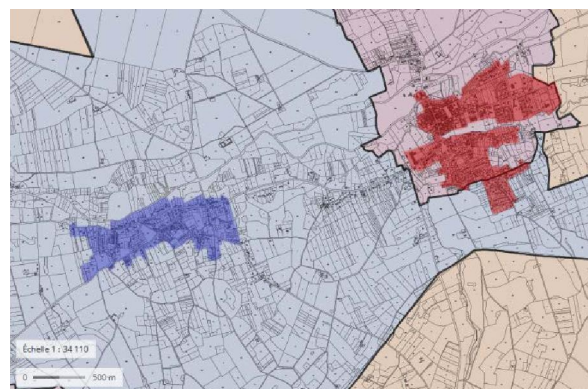
L'objectif est d'y favoriser :

- l'accueil de nouveaux habitants, donc la réalisation de nouveaux logements, de façon à maintenir voire développer le poids démographique de ces pôles sur le territoire ;
- la mise en œuvre d'une offre de logements plus diversifiée, répondant aux besoins de tous les habitants, en particulier ceux qui ont besoin de la proximité immédiate des commerces, équipements et services car moins motorisés ;
- l'implantation privilégiée d'équipements et de services de rang intercommunal, voire de rang de Pays ou de rang départemental ;
- le développement des emplois et activités économiques, dans le respect des prescriptions du chapitre 5 du DOO.

Les schémas suivants illustrent la différence entre enveloppe urbanisée et limites communales. Ils n'ont pas vocation à servir d'exemples concernant l'inclusion ou non d'un terrain dans le périmètre de l'enveloppe urbanisée existante (pour cela, voir les schémas illustrant la Prescription 55).

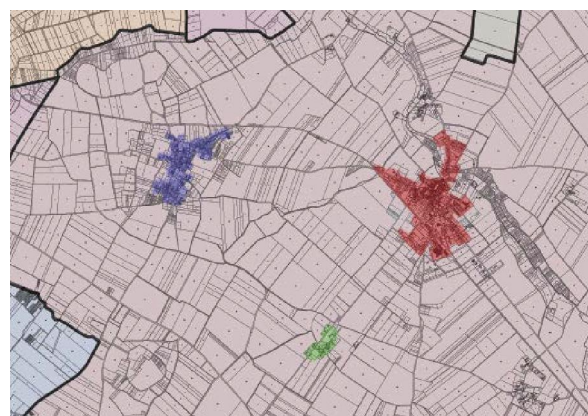
**Enveloppe urbanisée se prolongeant sur plusieurs communes :** les surfaces rouges font partie de la même enveloppe urbanisée, et sont soumises aux mêmes règles (densité minimale, possibilité ou non d'extension, etc.). Cela vaut donc aussi pour la partie située dans la commune bleue, même si le bourg de cette commune (enveloppe urbanisée bleue) est soumis à des règles différentes.

Par exemple : si la commune rouge est un pôle-relais, l'ensemble de l'enveloppe urbanisée rouge est concerné par les règles définies pour les pôles-relais.



**Communes comprenant plusieurs enveloppes urbanisées :** les enveloppes urbanisées rouge, bleue et verte, bien que situées sur la même commune, peuvent avoir des règles différentes selon leurs vocations.

Par exemple : le PLUi peut autoriser la densification et l'extension du bourg (enveloppe urbanisée rouge), autoriser la densification mais interdire l'extension du hameau principal (bleu) et interdire densification et extension pour les plus petits hameaux (vert).



## 5 - Recommandation

Le SCoT encourage chaque PLUi à prévoir, sur la période 2018-2030, la réalisation au sein des pôles majeurs d'au moins 45% de leur programme de logements supplémentaires (différence entre le parc en janvier 2030 et celui en janvier 2018), et au moins 35% de ce programme au niveau des pôles relais.

Cette répartition peut toutefois être modulée pour s'adapter aux spécificités de chaque territoire.

Des outils peuvent être mobilisés pour encadrer et réaliser ces développements sur le long terme : zones d'aménagement différé, zones d'aménagement concerté, « périmètres d'études », Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLUI, etc.

## 6 - Prescription

**Faciliter et améliorer le rayonnement de ces pôles structurants pour les besoins des habitants** en améliorant leurs conditions de dessertes et d'accessibilité, en particulier :

- à partir des communes rurales composant leur bassin de vie
- entre chacune de ces trois villes, afin de renforcer les échanges et les partenariats entre ces bassins de vie et leurs complémentarités existantes à ce jour et à venir.

Dans le souci de limiter la consommation d'espaces non bâtis, le SCoT souhaite encourager un développement urbain par réinvestissement des tissus existants. Les prescriptions qui suivent visent également à définir les secteurs prioritaires des développements à venir.

## 7 - Prescription

**Toutes les communes pourront se développer**, en privilégiant la densification (par réhabilitation ou renouvellement de l'existant, mobilisation du bâti vacant, nouvelles constructions au sein des enveloppes déjà urbanisées, etc.) et en concevant des extensions urbaines qui respectent les caractéristiques architecturales et paysagères et l'identité culturelle de leur territoire.

Les modalités de ce développement, qui devra viser la maîtrise de l'étalement urbain, la rationalisation des usages des équipements publics et la réduction des déplacements automobiles, s'inscriront dans la mise en œuvre de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux, à l'échelle de chaque bassin de vie / Communauté de communes.

Des possibilités de développement seront définies par enveloppe urbanisée, c'est-à-dire un ensemble bâti continu et cohérent.

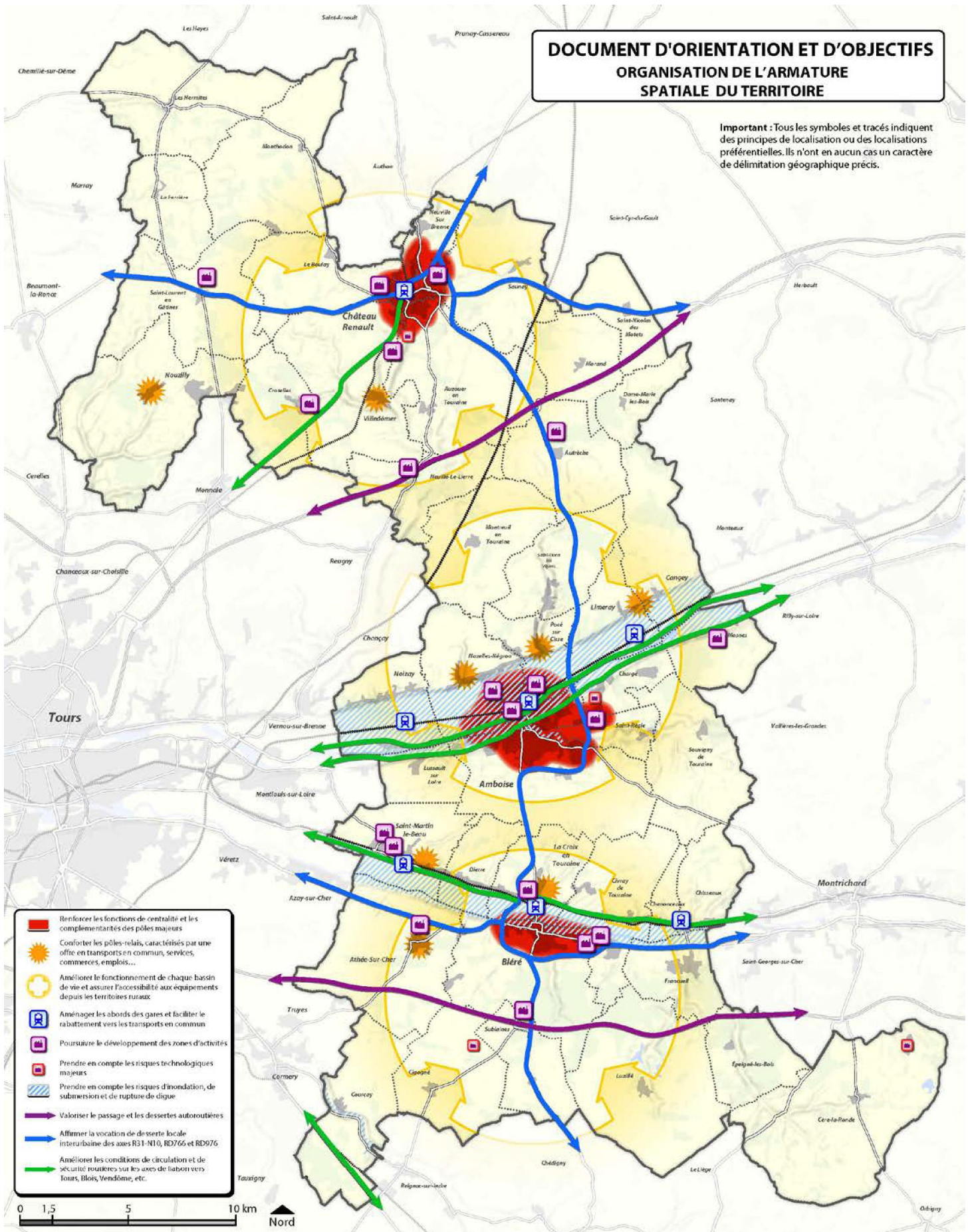
Une même enveloppe urbanisée peut recouper des territoires de plusieurs communes, s'il n'existe pas de coupure nette entre leurs urbanisations, comme par exemple autour de Château-Renault et d'Amboise. À l'inverse, une même commune peut être concernée par plusieurs enveloppes urbanisées, aux caractéristiques similaires ou différentes (bourg, hameau constitué, écart urbain en continuité avec l'enveloppe urbanisée d'une commune voisine, ... cf. schémas de la page précédente).

Les PLUI détermineront, pour chaque enveloppe urbanisée :

- son périmètre précis, au sein duquel la densification et la mutation de terrains peu ou non bâtis est possible et encouragée. Ils lui attribueront des objectifs de densité minimale en fonction de son rôle structurant pour le territoire (cf. Prescription 53) ;
- sa contribution aux objectifs de création de logements (cf. Prescription 65) ;
- la part de cette contribution devant se faire en densification et, le cas échéant, les consommations foncières maximales autorisée en extension (cf. Prescription 53).

## DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ORGANISATION DE L'ARMATURE SPATIALE DU TERRITOIRE

**Important :** Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.







## 2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE : Préserver les patrimoines naturels et bâtis

### 2.1. Agir en faveur de la biodiversité

La richesse écologique du territoire repose sur la présence de milieux riches et diversifiés, souvent à la faveur du réseau hydrographique (cours d'eau, zones humides) ou d'éléments de relief (coteaux). Milieux humides, éléments boisés (bois, forêts, haies) et sites à la richesse écologique spécifique, souvent classés ou inventoriés, constituent les principaux éléments d'une trame naturelle pour le territoire. C'est parce que tous ces milieux sont autant de vecteurs de richesses et de **continuités écologiques** que le SCoT entend assurer leur protection et leur mise en valeur.

### 8 - Prescription

Le SCoT inscrit la **protection stricte des espaces naturels et des continuités écologiques les plus riches ou fragiles**, dans chaque Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A ce titre, les PLUI attendus devront délimiter ces espaces et prescrire leur classement en zone N ou A.

Il s'agit notamment, mais pas seulement, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et par l'étude « Trame Verte et Bleue » sur le territoire du SCoT ABC (cf. le Rapport de présentation : Chapitre 1 de l'État initial de l'environnement, et les cartes en annexe 1 à 5).

Les collectivités devront préciser leur localisation dans les PLUI, en se référant à la délimitation officielle pour les espaces faisant l'objet d'une protection institutionnelle. Les corridors symbolisés dans l'étude sont à interpréter à l'échelle locale en fonction de la réalité de terrain (cf. schéma).

Les PLUI devront par ailleurs compléter cet inventaire par l'identification des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques locaux.

Les PLUI devront notamment préciser les délimitations de ces espaces.

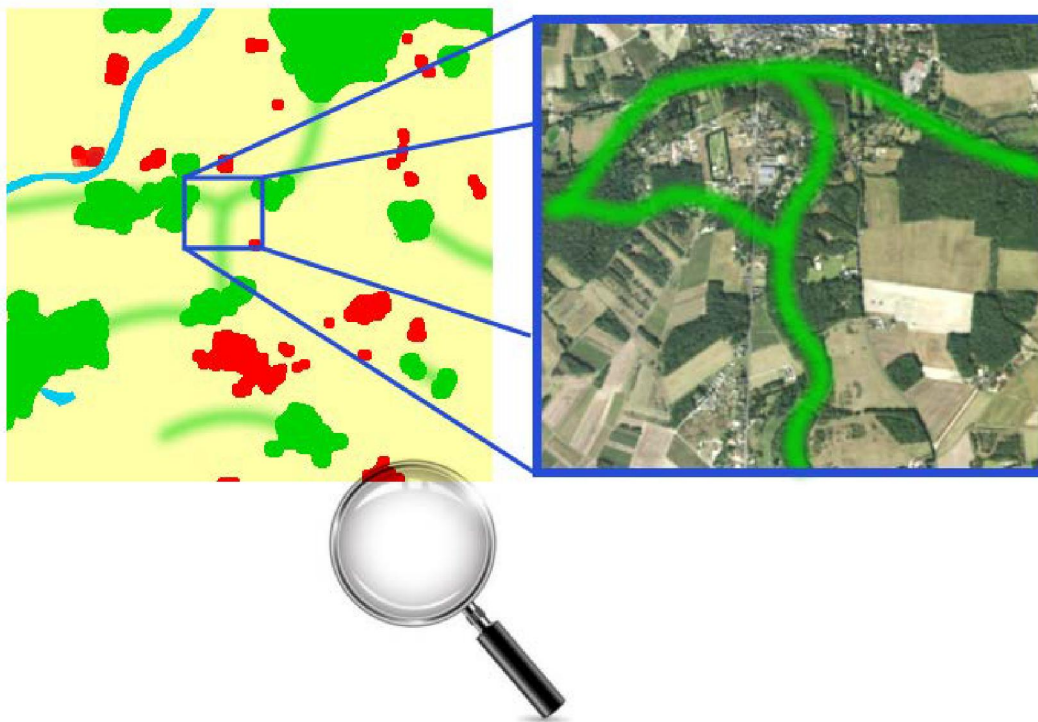
La carte du DOO repère à titre indicatif les sites majeurs à prendre en compte, à adapter en fonction de la réalité du terrain et des délimitations réglementaires au moment de leur élaboration. Il s'agit notamment :

- des zones Natura 2000 (réseau écologique européen) sur des sites à maintenir à long terme dans un état de conservation favorable aux types d'habitats naturels et types d'espèces animales et végétales concernés (leur préservation est réglementée par les articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement, et précisée dans le cadre des DOCOB à venir) ;
- des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ou II, mises en place dans la cadre d'un inventaire du patrimoine national et concentrant des richesses écologiques sur des petites superficies ;
- des sites naturels inscrits ou classés au titre des articles L341-1 et L341-15 du code de l'environnement (loi de 1930) du fait de leur valeur paysagère et patrimoniale ;
- des Espaces Naturels Sensibles (ENS), visant à préserver et valoriser des sites dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable par les pressions urbaines ;
- des sites gérés ou repérés par des associations de sauvegarde des milieux naturels remarquables.

L'objectif est de préserver le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité de ces espaces en évitant de les fragmenter. Le maintien de ces espaces n'est pas incompatible avec la poursuite d'activités humaines, **dès lors que** celles-ci n'ont pas d'incidences négatives sur la biodiversité, voire même la favorisent.

Ainsi des aménagements pourront être autorisés sur ces espaces lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public limitée et canalisée. La localisation et l'aspect de ces aménagements ne devront pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère et porter atteinte à la préservation des milieux.

Lorsqu'un projet d'équipement, d'infrastructure (contournements) ou d'urbanisation est susceptible d'affecter de façon notable l'un de ces sites naturels ou paysagers, ou l'une de ces continuités écologiques (aménagement impliquant leur disparition ou leur transformation), sa réalisation sera conditionnée à l'élaboration et aux conclusions d'une étude d'évaluation des incidences.



### Illustration du principe d'interprétation à l'échelle locale de la cartographie des corridors écologiques :

Cette cartographie, à l'échelle du SCoT, ne peut pas rendre compte des réalités de terrain trop fines pour être identifiées, analysées et représentées sur l'ensemble du territoire. Elle symbolise des principes de continuité écologique, dont la localisation exacte, la typologie et la fonctionnalité ne peuvent être déterminée qu'à l'échelle locale. C'est le rôle des PLUi de **préciser** et de **compléter** le repérage des corridors écologiques, en fonction du contexte réel.

## 9 - Recommandation

Dans certains cas, et dans la mesure du possible, il pourra être pertinent d'instaurer des espaces tampons entre ces sites et des zones proches affectées à l'urbanisation. Ces espaces tampons peuvent être des espaces agricoles ou naturels, ou des espaces peu ou non bâtis accompagnant le fonctionnement du système urbain : espaces verts de loisirs, espace de jardinage, de culture maraîchère, etc.

## 10 - Prescription

Les PLUi identifieront les points de fragilité de ces continuités écologiques et en tiendront compte, notamment dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le cas échéant, ils s'inspireront par exemple des fiches-actions réalisées dans le cadre de l'étude TVB du Pays Loire Touraine (cf. annexe 6 du DOO : carte des actions prioritaires).

L'interruption de continuités par les infrastructures de transport fera l'objet d'une attention particulière. Les PLUi rechercheront l'amélioration de leur perméabilité à la petite et à la grande faune,

- soit par l'aménagement de franchissements existants, spécifiques (construits uniquement dans ce but) ou mixtes (permettant également de laisser passer un cours d'eau ou des engins agricoles ou forestiers),
- soit par la création de nouveaux passages à faune, crapauducs, etc. Le type de passage (supérieur ou inférieur, dimensions, végétalisation...) sera choisi en fonction des espèces pour lesquelles une continuité doit être rétablie.

Les PLUi veilleront par ailleurs à limiter la multiplication des clôtures infranchissables par la faune, en particulier dans les secteurs reconnus pour le rôle au sein des continuités écologiques.

## 11 - Prescription

Afin de **préserv**er leurs qualités spécifiques, le SCoT demande aux communautés de communes, de traduire le principe de préservation, ou de replantation le cas échéant, et de valorisation **des boisements**, particulièrement riches du point de vue de la faune, de la flore et des paysages.

Le SCoT demande aux PLUi de prendre en compte les éléments suivants, en fonction des spécificités propres à chaque territoire :

- les espaces boisés structurants, haies ou autres boisements, (en fonction de l'étude « Trame Verte et Bleue » et du diagnostic, à affiner dans le cadre de l'élaboration des 3 PLUi) ;
- les espaces boisés « tampon » entre les différentes enveloppes urbanisées ;
- les espaces boisés séparatifs aux abords de vignobles (implantés en dehors des zones AOC) ;
- les forêts soumises au régime forestier (servitude d'utilité publique) ;
- les lisières de bois et forêts, qui peuvent constituer des éléments de zones tampons évoquées plus haut.

Cette orientation du SCoT doit être traduite avec une attention toute particulière dans ou à proximité immédiate des zones humides : il est important de **protéger et mettre en valeur les boisements de part et d'autre des cours d'eau et zones humides, en particulier à proximité des villes et villages.**

Certaines communes voient cet objectif renforcé au titre du maintien des franges boisées sur les coteaux de la Loire (périmètre UNESCO).

Toutefois, la protection des boisements en ripisylve n'exclut pas la possibilité d'aménager ou de maintenir ponctuellement des zones d'ouverture, tant pour des raisons écologiques (diversité des habitats de berges et hétérogénéité des milieux aquatiques) que pour assurer la qualité du paysage. Dans le cas particulier du Val de Loire notamment, il s'agit de permettre les opérations de réouvertures de vues préconisées dans le cadre de la valorisation paysagère du site UNESCO (principe de covisibilité d'une rive à l'autre) et de la gestion du fleuve, et sous réserve d'être compatibles avec les objectifs de préservation de la biodiversité.

Les PLUi indiqueront sur le plan de zonage et dans le règlement les éléments boisés à préserver et les mesures associées.

## 12 - Recommandation

La valorisation de ces espaces boisés pourra se faire par le biais d'activités économiques sylvicoles, de tourisme ou de loisirs, dans la mesure où la localisation et l'aspect de ces aménagements ne devront ni dénaturer le caractère des sites, ni compromettre leur qualité paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux, des continuités écologiques et de la biodiversité.

## 13 - Prescription

Les PLUi repèreront les petits éléments de végétation à maintenir pour leur rôle stratégique du point de vue de la biodiversité (corridors écologiques locaux), des paysages et des identités locales. Ils seront notamment attentifs aux franges végétales, haies, ripisylves de fossés et cours d'eau, berges de mares ou plans d'eau, arbres isolés, petits boisements, parcs, jardins et cœurs d'îlots, alignements d'arbres, clairières, lisières, bandes prairiales, îlots de sénescence, etc.

Il est demandé aux PLUi de faire un diagnostic de ces éléments, dans les espaces agricoles comme aux abords ou au cœur des enveloppes urbanisées, afin de les intégrer en amont de réflexions globales sur le développement des continuités écologiques.

En milieu urbain, ces espaces verts devront être traités comme un atout lors d'une opération d'aménagement et servir de support structurant à de nouveaux quartiers, opérations d'ensemble, etc. Leur rôle dans la composition urbaine et la fonction de vie et de lien social du quartier seront mis en valeur.

## 14 - Recommandation

Par exemple, il est possible de classer les espaces végétalisés reconnus comme importants en termes de continuités écologiques, via :

- la réglementation des espaces boisés classés (article L. 113-1 du code de l'urbanisme),
- la protection des paysages (article L. 151-23 du code de l'urbanisme),
- la protection des espaces de continuités écologiques (article L.113-30),
- des orientations d'aménagement et de programmation (article L. 151-7),

en tenant compte des activités humaines, notamment agricoles.

Cette mesure concerne **toutes les communes du SCoT.**

## 15 - Prescription

Le SCoT inscrit l'objectif général de **poursuivre les démarches liées à la gestion des cours d'eau et à la valorisation des paysages, des potentialités et de l'identité des vallées** : Val de Loire, Val de Cher, Val de l'Indre et les vallées secondaires.

Afin de valoriser la forte présence de l'eau sur l'ensemble du territoire et de préserver les continuités écologiques constituées par les cours d'eau et leurs abords, le SCoT **demande la protection de l'ensemble du réseau hydrographique et de ses abords**, notamment au niveau de la traversée des espaces bâtis.

En effet, ces corridors biologiques, constitués des fleuves, rivières et rus, de leurs annexes hydrauliques (darses, bras morts, étangs, mares...) et de leurs berges, abritent non seulement une diversité faunistique et floristique particulièrement riche (zones humides, ripisylves, etc.) mais apportent aussi une grande qualité dans les paysages.

Le cas échéant, un compromis sera à rechercher entre le maintien et la valorisation du patrimoine bâti lié au cours d'eau (barrages, écluses), les activités qui s'y déroulent et la restauration de la continuité écologique et sédimentaire du cours d'eau. À noter qu'au titre de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement, c'est cette continuité écologique et sédimentaire qui conserve la priorité pour un certain nombre de cours d'eau : Indre, Cher, Cisse, Brenne et ses affluents. Cela peut nécessiter la suppression des obstacles à l'écoulement ou la mise en place de dispositifs de franchissement (passe à poissons...).

Le SCoT demande de préserver la continuité du réseau hydrographique **et l'interconnexion des zones humides** : à ce titre, les opérations d'aménagement et les extensions urbaines ne devront pas avoir pour conséquence l'isolement ou l'enserrement des zones humides.

D'une façon générale, les formations végétales situées sur les rives des cours d'eau (ripisylve) forment une zone tampon entre le milieu écologique de la rivière et le milieu terrestre ; elles contribuent à stabiliser les berges et favorisent l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement. Elles ont également une fonction écologique importante comme habitat pour des espèces animales et végétales.

Afin de **préserver la qualité et le fonctionnement écologiques de ces milieux**, les PLUI détermineront des marges de recul non constructibles depuis les berges. Ils pourront accorder des exceptions pour des aménagements légers (activités de loisirs, de promenade, de tourisme, agricole...) et, en

milieu urbain notamment, valoriser ces secteurs en espaces verts, agriculture urbaine, etc.

La protection de la ripisylve, lorsqu'elle est boisée, ne doit pas empêcher son entretien et l'aménagement ou le maintien ponctuel d'ouvertures vers le cours d'eau, pour des raisons écologiques, paysagères ou de gestion des risques (cf. Prescription 11).

## 16 - Recommandation

Cependant, il convient aussi d'y maîtriser la végétation spontanée et les plantations artificielles, en favorisant plutôt les équilibres naturels et le développement des essences végétales propres aux milieux humides.

Par exemple, il pourrait s'agir en certains lieux de supprimer les surfaces plantées de peupliers et en d'autres lieux d'instaurer des bandes de recul d'une trentaine de mètres de largeur à partir des rives des cours d'eau (avec également un impact positif sur les perspectives et cônes de vues sur les vallées, plus ouvertes – cf. Prescription 38).

Cette mesure vise également à éviter l'encombrement des fonds de vallées qui, en cas de crue, peut aggraver la surélévation du niveau de l'eau.

## 17 - Prescription

La spécificité et la richesse des fonds de vallées, aussi bien le Val de Loire que l'ensemble des autres rivières présentes sur le territoire, rendent nécessaire d'**assurer la pérennité des prairies humides** qui s'y trouvent.

Les démarches engagées et soutenues devront s'intégrer au Plan Loire Nature, au plan de gestion de la Mission Val de Loire et aux documents de gestion des zones Natura 2000.

Le SCoT demande aux collectivités et syndicats compétents d'agir en ce sens et de prendre toutes les mesures en faveur de l'entretien des vallées et des continuités herbacées.

## 18 - Recommandation

Il s'agit par exemple d'y faciliter le retour de l'élevage. Il est également recommandé de développer à une échelle intercommunale ou à celle de syndicats compétents, les postes de techniciens de rivières afin de mettre en œuvre un entretien de qualité, qui passe par le renforcement des actions concertées et coordonnées à l'échelle des vallées.

## 19 - Prescription

Toujours en faveur de la préservation des continuités écologiques, le SCoT fixe l'objectif de **protéger et mettre en valeur les espaces en eau et les zones humides (étangs, prairies...), en particulier à proximité des villes et villages**. Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière du fait de leur richesse écologique, floristique et faunistique.

Les SCoT, les PLU et les PLUI doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Rappel du SDAGE Loire Bretagne (disposition 8A-1) : « *En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document.* »

Les PLUI doivent prendre les **mesures réglementaires adaptées pour préserver les zones humides** : au sein d'une zone A ou N, ou par toute autre précision graphique sur le plan de zonage et, le cas échéant, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec des dispositions particulières qui leurs sont applicables en milieu urbain ou de projet.

Cette cartographie est effectuée *a minima* dans les secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, ainsi que dans les espaces agricoles et naturels dont le règlement comporte des mesures susceptibles de mettre en danger d'éventuelles zones humides (autorisation des affouillements, déblais et remblais, par exemple). Les zones humides ainsi identifiées doivent faire l'objet d'une protection stricte dans les documents d'urbanisme.

Pour ce faire, les collectivités s'appuieront sur la cartographie des zones humides identifiées par les SAGE, lorsqu'elle existe. Lorsque cette cartographie n'existe pas ou ne couvre qu'une partie du territoire, elles pourront s'inspirer des secteurs **à forte probabilité** de zones humides repérés par d'autres acteurs (département, SEPANT...). Ces derniers ne sauraient être considérés comme un inventaire exhaustif et précis des zones humides : ils permettent de guider leur repérage, mais doivent obligatoirement être confirmés par une analyse de terrain, suivant

un protocole reconnu par l'autorité environnementale.

Les espaces en eau et les zones humides doivent faire l'objet d'une grande attention en y évitant ou éloignant le plus possible des urbanisations qui seraient nécessaires : il est demandé de prendre en compte une marge de recul à partir de leurs berges ou de leur périmètre (inscription en espaces verts publics ou privés, de sports, de loisirs, agricoles, naturels...).

À noter que la préservation des zones humides concourt également à limiter les risques liés aux fleuves (cf. Prescription 75 et Recommandation 77).

À l'occasion du porter à connaissance des documents d'urbanisme, les services concernés de l'État peuvent aussi apporter des informations et données utiles aux collectivités, sur l'existence d'investigations relatives aux zones humides.

## 20 - Prescription

Afin de préserver à la fois les paysages agricoles et leur vocation économique, le SCoT inscrit le principe de **préservation des grands plateaux agricoles du territoire**. Il s'agit notamment d'y contraindre les possibilités d'urbanisation et de protéger plus strictement les espaces agricoles les plus riches.

La préservation de ces espaces passe par l'interdiction du mitage et la nécessaire justification des futures consommations d'espaces agricoles en périphérie des enveloppes urbanisées.

Ces espaces devront également être repérés dans le cadre des PLUI, en lien avec la chambre d'agriculture et les agriculteurs locaux (cf. Prescription 84).

## 21 - Prescription

Le SCoT demande aux Communautés de communes d'inclure dans leurs documents d'urbanisme des mesures contribuant à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes. Les PLUI pourront notamment indiquer une liste d'espèces à éviter dans les espaces urbains plantés.

## 22 - Recommandation

Pour limiter la pollution lumineuse, source de gêne pour un grand nombre d'espèces (diurnes et nocturnes), les PLUi pourront inscrire dans leurs OAP des dispositions concernant le mobilier d'éclairage public (localisation, orientation, etc.). Des secteurs peuvent être identifiés dans l'état initial de l'environnement, où le maintien d'une « trame noire » (pas ou peu éclairée) est souhaitable au vu des enjeux de continuité écologique.

L'élaboration de Règlements Locaux de Publicité (RLP) peut également permettre de réguler la multiplication des enseignes lumineuses.

## 2.2. Gérer et protéger efficacement les ressources en eau

La question de l'eau est une question transversale qui réagit de manière très sensible à tous les choix faits en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain. Plusieurs problématiques distinctes et complémentaires viennent en outre l'alimenter :

- les enjeux liés à la ressource en eau potable, notamment au regard des insuffisances quantitatives à court/moyen terme des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens ; et du caractère ponctuel de l'insuffisance qualitative de l'eau potable, en particulier dans le Val de Cher ;
- les enjeux liés à la gestion des cours d'eau ;
- et les enjeux liés à l'assainissement, avec également sur ce thème, l'objectif majeur de protéger la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles (cours d'eau, Sénonien-Turonien), en particulier celles de la nappe du Cénomaniens déjà largement fragilisée.

Sur tous ces points, le SCoT souhaite orienter et accompagner les communes pour une meilleure gestion de la ressource en eau potable et une meilleure prise en compte de cet impératif dans toute démarche de développement urbain.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin, définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

La mise en œuvre du SDAGE Loire-Bretagne, des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Cher et Loir et des différents contrats de rivière et de bassin doit être poursuivie.

**Les prescriptions du SCoT s'inscrivent également dans la poursuite de l'objectif du « bon état des eaux »** fixé par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée dans le droit français par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et déclinée à l'échelle du Bassin Loire-Bretagne par le SDAGE 2016-2021.

## 23 - Prescription

Le SCoT inscrit comme objectif majeur **la préservation de la ressource en eau potable**. A ce titre, en étroite concertation avec les communes, Communautés de communes et syndicats intercommunaux, il conviendra en particulier :

- d'améliorer la maîtrise et la gestion des eaux superficielles ;
- d'améliorer et de contrôler les moyens d'épuration des eaux usées, en accord avec les habitants, les milieux professionnels industriels, agricoles et viticoles. A titre d'exemple, les collectivités qui ont mis en place un règlement précisant notamment que les filières industrielles et viticoles doivent traiter leurs effluents pourront poursuivre dans cette voie ;
- de prévenir les apports de phosphore diffus : la réduction de phosphore doit prendre en compte les apports diffus via les sols, par érosion, ruissellement et lessivage. Sont principalement concernés l'agriculture, les collectivités et l'industrie (pour l'épandage de leurs sous-produits).

Les deux principaux axes d'amélioration, à appliquer conjointement, sont la diminution des apports de phosphore et la réduction des risques de transfert vers les eaux, notamment la lutte, indispensable à long terme, contre l'érosion des sols.

A ce titre, le SDAGE précise que « les rejets de tous les nouveaux dispositifs de drainage agricole soumis à déclaration ou autorisation en référence aux rubriques de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, ne peuvent s'effectuer dans les nappes ou directement dans les cours d'eau. Ils nécessitent la mise en place de bassins tampons ou de tout autre dispositif équivalent efficace. À l'occasion d'une rénovation lourde soumise à autorisation ou déclaration, toute amélioration réalisable techniquement sera étudiée » (disposition 3B-3).

La **sécurisation de l'alimentation en eau potable et la diversification de la ressource** constituent un objectif essentiel du SCoT.

## 24 - Prescription

Le SCoT demande aux Communautés de communes et EPCI compétents d'engager ou, le cas échéant, poursuivre des réflexions autour des possibilités de diversification et de mutualisation des ressources, notamment via l'interconnexion des réseaux d'alimentation en eau potable. Il s'agit d'éviter l'interruption de

l'approvisionnement en cas d'insuffisance quantitative ou qualitative d'une des ressources d'eau potable.

Les études et moyens porteront sur des échelles adaptées (intercommunales, intersyndicales, ...) et intégreront des plans de secours selon la réglementation.

Cette mesure est à mettre en place de façon effective au regard de l'alternative (ou des alternatives) à trouver à l'approvisionnement d'une grande partie du territoire dans la nappe aquifère du Cénomani.

*Rappel : Caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins, la nappe aquifère du Cénomani est classée en Zone de répartition des Eaux (ZRE) depuis décembre 2006. Cette inscription constitue le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation des prélèvements.*

*Par ailleurs, sa partie captive est réservée à l'alimentation en eau potable (disposition 6E-1 du SDAGE)*

*Le niveau de la nappe baisse depuis de nombreuses années (notamment dans la région tourangelle et la vallée du Cher), et cette tendance est incompatible avec le bon état quantitatif de la nappe envisagé pour 2021.*

Il est nécessaire d'enrayer la baisse, afin de conserver le bon état quantitatif des masses d'eau du Cénomani et de ne pas dénoyer la couche protectrice du réservoir, qui préserve le caractère captif de la nappe et la bonne qualité de l'eau. **Le SCoT demande donc aux acteurs concernés (collectivités, industriels, agriculteurs...) de mettre en œuvre des actions visant à respecter la disposition 7C-5 du SDAGE :**

- En zone 1 : **réduction de 20 %** des volumes prélevés par rapport à la référence 2004-2006, pour atteindre un maximum de 10,8 millions de m<sup>3</sup>/an ;
- En zone 3 : **stabilisation des prélèvements** au niveau de la référence 2004-2006 (maximum de 5,9 millions de m<sup>3</sup>/an) ;
- En zone 9 : **légère augmentation des prélèvements possible**, à répartir sur ce territoire de manière à ne pas avoir d'impact sur l'évolution piézométrique de toutes les zones (maximum 400 000 m<sup>3</sup>/an supplémentaires sur le département d'Indre-et-Loire). Cette augmentation ne peut être affectée qu'à l'alimentation en eau potable par adduction publique ou à des usages autres nécessitant un haut degré d'exigence en termes de qualité d'eau.

Les sites de captage font déjà l'objet de servitudes de protection, avec des périmètres de protections immédiates, rapprochées et éloignées. Pour certains, des procédures de Déclaration d'Utilité Publique sont en cours.

(cf. annexe 7 : carte des captages AEP du Cénomaniens et interconnexion entre services)

## 25 - Prescription

Au-delà des protections réglementaires, **le SCoT demande aux communes ou aux intercommunalités, ou encore aux syndicats intercommunaux en charge de la gestion de l'eau potable**, de mettre en œuvre, dans les documents d'urbanisme locaux et les autres politiques et actions locales, **toutes mesures visant à protéger les sites de captages d'eau potable** : organisation des eaux de ruissellement, occupation des sols proches adaptée, voire maîtrise foncière par des collectivités ou syndicats dans les périmètres de protection rapprochés.

Le SCoT prévoit que les PLUI, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans les dossiers de ZAC, contiennent les mesures suivantes en faveur d'une **meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées**.

## 26 - Prescription

Concernant les eaux pluviales, le SCoT prévoit une meilleure maîtrise des flux restitués dans le milieu naturel en encourageant, à l'occasion d'opérations d'urbanisation collectives ou individuelles, l'utilisation de techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau.

Ces techniques, inscrites dans les préoccupations de développement durable, reposent sur les principes et objectifs suivants :

- encourager les retenues d'eau à la source (habitations, bas-côtés des infrastructures,...),
- limiter l'imperméabilisation des surfaces / préserver les surfaces végétales,
- respecter le circuit naturel des eaux,
- privilégier les techniques d'infiltration, surfaces végétalisées, dalles béton gazon,
- stocker les eaux pluviales afin de les réguler dans des bassins de rétention paysagers.

Ces techniques permettent également une valorisation paysagère et la biodiversité des milieux et une réduction des coûts.

### Dans la pratique, le SCoT insiste donc sur la nécessité, pour les collectivités :

- **d'envisager ces choix techniques dès le début du projet**, ils auront une influence déterminante sur la qualité paysagère de l'opération (zone d'activité, lotissements, parkings,...) ;
- **de maîtriser les eaux dans le projet**, à trois niveaux : la collecte des eaux, le stockage (à l'air libre, structures alvéolaires,...) et la restitution (infiltration ou rejet régulé) ;
- **de mobiliser des solutions techniques diversifiées** : bassin de retenue, fossés ou tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussée et parking avec enrobé drainant et structures réservoirs, noues, système de récupération des eaux de pluies à la parcelle pour les usages domestiques (dans le respect de la réglementation concernant les usages des eaux pluviales). Les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (disposition 3D du SDAGE).

## 27 - Prescription

Le SCoT demande à chaque Communauté de communes compétente de réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle de son territoire, afin de délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

## 28 - Prescription

Les PLUi devront s'appuyer sur ces études :

- Pour définir des mesures relatives à l'imperméabilisation et aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes (disposition 3D2 du SDAGE) ;
- Pour intégrer le cas échéant les installations de traitement nécessaires (disposition 3D3 du SDAGE).



## 29 - Recommandation

Parallèlement aux obligations de la loi sur l'eau et de ses décrets d'application, le SCoT recommande aux acteurs concernés :

- de prescrire une limitation des espaces imperméabilisés dans les opérations de construction, pour l'habitat, les activités économiques ou les équipements ;
- la mise en place d'aménagements pour une meilleure gestion des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (voiries, toitures, parkings...) lors d'opérations d'habitat, d'activités économiques, d'équipements... : réseaux de fossés, de noues, de bassins - tampons, visant à réduire les volumes, ralentir les débits et épurer les eaux de pluie récupérées par les réseaux collecteurs ;
- de privilégier la gestion des eaux et la récupération des eaux pluviales à la parcelle pour l'arrosage, et à terme pour un usage domestique plus large, une fois parus les décrets d'application le permettant et conformément à la réglementation en vigueur ;
- de privilégier, surtout en franges urbaines et en milieu rural, la réalisation de parkings perméables, limitant les volumes restitués dans les réseaux collecteurs ;
- d'encourager la réalisation de toitures végétalisées, etc. ;
- de faciliter la création de retenues collinaires (comme cela existe déjà par exemple à Luzillé) ou bassins paysagers, pour l'alimentation en eau des cultures, sous réserve du respect des objectifs de bon état des masses d'eaux de surface et d'une bonne insertion paysagère. Des affouillements ou exhaussements de sol doivent être rendus possibles dans ce cadre, sauf contrainte à enjeu supérieur.

## 30 - Prescription

Au sujet des eaux usées, la **qualité de l'assainissement** doit être l'une des conditions de l'ouverture à l'urbanisation.

Dans les systèmes d'assainissement des communes du syndicat mixte ABC, le réseau de collecte doit permettre une collecte efficace, écartant les eaux parasites, et l'épuration doit être complète. Elle doit pour cela intégrer au traitement de l'eau le traitement et l'élimination organisée des sous-produits (boues, graisses et rejets divers en toutes saisons), de manière rationnelle et en conformité avec les exigences

de l'environnement (directives européennes et loi sur l'eau).

*Pour mémoire : les communes / Communautés de communes compétentes doivent réaliser leur schéma d'assainissement, avec un zonage d'assainissement qui détermine :*

- les zones d'assainissement collectif où les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident, leur entretien.

Le SCoT demande la mise en place de regroupements intercommunaux en vue de la mise en œuvre des schémas d'assainissement.

**A ce titre, le SCoT demande aux acteurs concernés et collectivités compétentes de mettre en place les mesures et actions suivantes :**

- poursuivre les recherches de rejets « clandestins » et les mises aux normes ;
- examiner les équipements à prévoir pour le traitement des rejets les plus polluants (par exemple des effluents industriels ou viticoles non encore pris en charge de façon spécifique). Les équipements seront réalisés et entretenus par les établissements produisant les effluents polluants ;
- protéger les cours d'eau des apports non maîtrisés des pollutions d'origine urbaine et industrielle ;
- agir en faveur du prétraitement d'eaux usées, l'interdiction de rejets directs non contrôlés ou contrôlables dans les exutoires naturels ou les réseaux collecteurs, etc. ;
- limiter les implantations de populations ou d'activités nouvelles dans les secteurs d'assainissement non collectif, ou les autoriser avec l'accompagnement d'équipements (publics ou privés selon les cas) adaptés à la protection de la qualité des milieux naturels et des eaux souterraines. Par exemple, dans le cas d'opérations d'ensemble privées, il pourra être exigé de la part de l'aménageur de mettre en œuvre un réseau de proximité, avec création

d'une unité d'épuration autonome adaptée ;

- poursuivre la **modernisation et la mise aux normes des équipements d'assainissement** collectif existants, notamment pour réduire les volumes d'eaux parasites. Le cas échéant, les PLUi pourront fournir une programmation d'amélioration des réseaux défectueux et prévoir un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones AU ;
- poursuivre et développer les démarches de contrôle des installations d'assainissement individuel, pour s'assurer du respect des normes.

Le SCoT demande aux communes et aux Communautés de communes de prendre en compte l'impact du risque d'inondation pour les équipements d'assainissement qui y sont exposés.

Lors de l'élaboration ou de la révision des PLUI, les Communautés de communes analyseront **la possibilité de la relocalisation des équipements d'assainissement en dehors des zones à risque.**

**Si la relocalisation n'est pas possible, les PLUI devront le justifier et envisager des mesures intégrant le risque.**

## 31 - Recommandation

Rappel : dans le cadre de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), le SCoT demande aux communes, aux structures intercommunales au regard de leurs compétences et aux syndicats concernés, de mettre en œuvre **un programme concerté d'organisation de l'hydraulique des coteaux et des plateaux.**

Plusieurs objectifs sont inscrits :

- Restituer dans le milieu naturel des eaux de ruissellement les plus dépolluées possibles ;
- Limiter les volumes de ruissellement de surface ;
- Lutter contre les phénomènes d'érosion des sols non maîtrisés ;
- Préserver les villes et villages situés en bas de coteaux des inondations à la suite d'orages ;
- Réaliser (ou exiger la réalisation) de bassins de rétention des eaux pluviales (ou bassins d'orages) nécessaires aux développements urbains.

## 32 - Recommandation

Le SCoT suggère la mise en œuvre, au moins à une échelle intercommunale, d'**actions de sensibilisation et d'information** auprès des collectivités et le cas échéant des habitants, dans les domaines liés à la gestion de l'eau :

- fragilité et gestion économe de la ressource et de l'alimentation en eau ;
- recherche de nouvelles ressources en eau potable (diversification) ;
- renouvellement des conduites et branchements en plomb des réseaux d'alimentation en eau potable ;
- coordination des acteurs dans différents domaines (réseaux d'eaux usées, érosion des fossés, bassins de rétention, plans d'épandage des boues, protection des points de captage etc.) ;
- qualité de l'assainissement individuel.

## 2.3. Préserver et valoriser les patrimoines architecturaux et paysagers

Le territoire du SCoT bénéficie d'une grande richesse patrimoniale illustrée par une forte densité de sites et monuments inscrits et classés mais aussi plus largement par un patrimoine bâti identitaire diversifié. La protection et la mise en valeur de ce patrimoine constituent un enjeu fort pour l'attractivité et la qualité du cadre de vie offert par ce territoire.

Par ailleurs, des améliorations qualitatives doivent venir renforcer l'attractivité des villes et villages : qualité des formes urbaines, des espaces publics et des espaces verts.

### 33 - Prescription

Afin de **préserver et valoriser les patrimoines et paysages qui contribuent à l'identité du territoire**, le SCoT demande aux PLUI de :

- préserver et réhabiliter les patrimoines bâtis à forte image identitaire : par exemple les patrimoines industriels, la Pagode de Chanteloup à Amboise, etc. ;
- préserver et intégrer le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, loges de vignes, murs de clos maçonnes, etc.) dans les tissus urbains anciens, recomposés ou contemporains ;
- préserver les formes urbaines identitaires : par exemple les « constructions » troglodytiques, les alignements ou mitoyennetés lorsqu'ils sont en place, afin de conserver l'identité des quartiers et villages. Promouvoir ces formes urbaines dans les nouveaux quartiers d'habitat ;
- mettre en place des protections strictes aux abords de certains éléments patrimoniaux (par exemple, zones *non aedificandi* dans les documents d'urbanisme locaux) ;
- mettre en valeur des espaces publics dans les centre-bourgs, dans le respect des matériaux locaux, favoriser l'aménagement d'espaces publics dans les nouvelles opérations, en particulier dans les extensions urbaines, et les penser en lien avec les espaces publics préexistants ;
- respecter et valoriser la structure des implantations traditionnelles dans les vallées.

Il s'agit d'intégrer les projets en prenant en compte et en développant les caractéristiques paysagères du site sur lequel le projet s'inscrit.

**Les PLUI devront repérer les éléments de patrimoine bâti** qu'il convient de préserver en lien avec l'identité du territoire, dans les enveloppes urbanisées et les secteurs naturels ou agricoles. L'objectif sera d'inscrire des orientations ou des règles pour leur protection, leur valorisation et, le cas échéant, les changements de destination autorisés.

Le SCoT prescrit la mise en œuvre de mesures et d'actions visant la **réhabilitation des patrimoines urbains et industriels** du territoire, ayant une valeur architecturale ou patrimoniale remarquable, principalement localisés dans les trois villes centres. Il s'agit à la fois :

- de conserver une trace du passé urbain ou industriel du territoire ;
- de procéder à un « renouvellement de la ville sur la ville », en qualifiant les paysages urbains et en recherchant densification urbaine, diversité des fonctions de la ville (logements, locaux d'activités, services...) et mixité sociale.

En espaces naturels, agricoles et forestiers, en-dehors des secteurs de risque pour les habitations délimités par les PPR, le SCoT demande **aux PLUI** de permettre la **reconversion d'anciens bâtiments** présentant un intérêt patrimonial ou architectural (logement ; hébergement touristique : gîtes, chambres d'hôtes, table d'hôte ; équipements touristiques et de loisirs...).

Cette mesure ne devra néanmoins en aucun cas nuire à la pérennité des exploitations agricoles ou forestières voisines.

**L'aménagement et le développement des enveloppes urbanisées doit s'intégrer au maillage végétal environnant.** A ce titre, l'identité des espaces ruraux aux abords des bourgs doit être conservée, sans confusion des limites entre campagne et zones bâties. Les trames bocagères de ceinture doivent ainsi être protégées afin de permettre leur adaptation et leur insertion aux projets de développement urbain.

Le SCoT demande donc de prendre en compte **la préservation et la valorisation de trames vertes et bleues urbaines** (cf. Prescription 13 et Recommandation 14).

## 34 - Recommandation

Afin de préserver l'identité des villages et de certains quartiers, les PLUI peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » (Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

De plus, des outils spécifiques peuvent être utilisés pour préserver et mettre en valeur leurs patrimoines, comme la création éventuelle de « sites patrimoniaux remarquables ».

## 35 - Prescription

Le SCoT demande aux communes de porter une **attention particulière à la qualité des aménagements** et à l'architecture des bâtiments **situés en franges urbaines, en entrées des enveloppes urbanisées** (habitat, commerce, entreprise, équipement public...).

Ces espaces, par leur localisation qui implique un fort impact sur les paysages ouverts agricoles ou plus fermés des vallées, doivent être traités par des aménagements de qualité.

D'une manière générale, **les PLUI devront** :

- identifier, respecter (et éventuellement aménager) les sites à forte valeur paysagère situés à proximité immédiate des enveloppes urbanisées (vallées, boisements, zones bocagères, ...),
- utiliser au mieux les principes paysagers (bosquets, vergers, jardins potagers et d'agrément, haies champêtres, alignement et arbres isolés) ainsi qu'une palette végétale adaptée pour maintenir des espaces de transition entre la campagne et le bourg (utiliser des essences locales).

**Les entrées de ville devront être mises en valeur.** Les plantations doivent y être préservées, voire renforcées. Il s'agit également, au-delà d'une valorisation paysagère, de prendre en compte la vocation touristique du territoire du SCoT ABC et d'améliorer son image d'accueil.

Les PLUI devront porter une nouvelle exigence de qualité à la fois sur le bâti existant (pour les travaux, extensions, réaménagement...), sur les opérations d'aménagement (forme urbaine, perméabilité avec les tissus existants, trame d'espaces publics), et sur les constructions futures :

éléments d'architecture, toitures, modalités d'implantation sur les parcelles que ce soit en zone d'habitat ou en zone d'activités.

## 36 - Recommandation

Le SCoT recommande aux Communautés de communes d'adopter dans leurs nouveaux PLUI les préconisations des chartes paysagères et architecturales, lorsqu'elles existent, de façon à préserver le caractère urbain et architectural de leurs diverses enveloppes urbanisées (ville, village, hameau, lieux-dits...).

Par ailleurs, le SCoT préconise la mise en place, à l'échelle des intercommunalités, du SCoT, ou du Pays, de **chartes ou guides de qualité paysagère, voire architecturale** :

- pour l'aménagement des espaces publics du territoire ;
- pour l'accompagnement des nouvelles constructions et aménagements en ville, et dans le cadre des extensions urbaines, à vocation d'habitat ou d'activités économiques.

Les Communautés de communes ou les communes peuvent aussi mettre en place des règlements locaux de publicité, visant la limitation et l'intégration paysagère des publicités et des enseignes commerciales. Elles peuvent aussi instaurer des périmètres de limitation de la publicité (ou « zones de publicité restreinte ») sur tout ou partie de leur territoire, ou élaborer une « charte » sur l'intégration publicitaire et l'affichage.

## 37 - Prescription

**L'ensemble du territoire du SCoT ABC doit** faire l'objet d'une sauvegarde de son patrimoine et du renforcement de la qualité urbaine de ses espaces publics et des modalités de « construire » les enveloppes urbanisées. Elles doivent faire l'objet d'attentions renforcées afin de garantir une qualité architecturale et paysagère du territoire.

Dans ce registre, l'ambition du SCoT est de conforter les enveloppes urbanisées qui possèdent déjà des éléments de centralités historiques et fonctionnelles : église, mairie, commerces, services... et de préserver et améliorer leurs paysages urbains.

Les opérations d'aménagement, qu'elles concernent la construction de quartiers d'habitat, la mise en place d'équipements et services, ou le développement de sites d'activités, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des

constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées dans les PLUI en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes de déplacement actifs (marche, vélo) et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.

Certains secteurs du territoire relèvent d'attentes plus spécifiques :

- **En Val de Loire** : les orientations formulées par le Plan de gestion UNESCO exigent des actions globales et cohérentes à plusieurs titres. En particulier :
  - ↪ valoriser les bords de Loire dans le sens des directives du Schéma d'orientation des navigations de Loisirs en Loire : réhabilitation des ports, cales et quais existants, développement de nouveaux équipements ;
  - ↪ favoriser une identité ligérienne dans le traitement des espaces publics ;
  - ↪ maintenir des végétaux dans les espaces urbains en privilégiant les essences spécifiques aux milieux ligériens.

Ces principes auront valeur de **Recommandation** pour les autres vaux.

- **En Val de Cher** : permettre la mise en œuvre d'un tourisme fluvial, en s'appuyant sur les démarches engagées et études réalisées et en poursuivant l'action du syndicat du Val de Cher canalisé.
- **En Val de Loire, Val de Cher, Val de l'Indre et dans les vallées secondaires** : promouvoir des productions agricoles adaptées à la nature paysagère et écologique de ces milieux sensibles. Engager des réflexions favorisant la complémentarité entre valorisation de biomasses et développement agricole et économique.

L'ensemble des démarches, réflexions, actions et mesures sont à envisager à une échelle multi-partenariale et en tenant compte de certaines spécificités : DOCOB pour la gestion des zones Natura 2000, Commission Locale de l'eau (CLE) sur la vallée du Cher et sur celle du Loir, activités de syndicats de rivières et de bassins (Cisse,

Brenne, Amasse, Ramberge, ...).

### 38 - Prescription

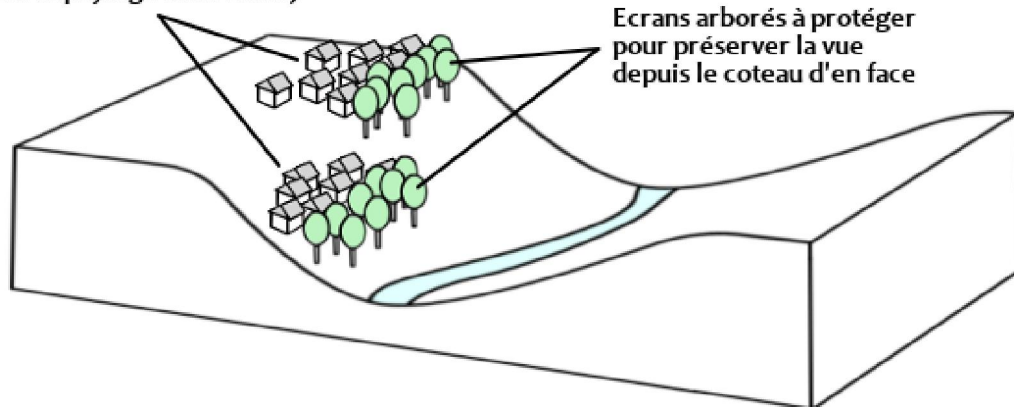
Le SCoT demande aux documents d'urbanisme d'inscrire les projets d'aménagement de façon à ce qu'ils ne dénaturent pas les **principaux cônes de vue à préserver** vers des sites bâtis ou naturels remarquables.

Ces espaces devront faire l'objet de mesures particulières afin d'assurer une continuité visuelle, soit en y interdisant l'urbanisation soit en limitant ses volumes (prescriptions à mettre en œuvre au moment de chaque PLUI).

Le SCoT demande notamment aux collectivités de prendre en compte les vues donnant sur les paysages exceptionnels inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, dans le Val de Loire.

Les communes pourront mettre à profit les **recommandations** formulées par la mission Val de Loire sur les cônes de vue. A titre d'exemple, il serait intéressant de repérer les liens avec les franges boisées, les vues d'une rive à l'autre, les perspectives sur le fleuve, les covisibilités hivernales, etc.

Urbanisations à flanc de coteau ou en ligne de crête (fort impact sur le paysage de la vallée)



Ecrans arborés à protéger pour préserver la vue depuis le coteau d'en face

Entre autres, il est conseillé de maintenir des écrans arborés masquant les urbanisations à flanc de coteau ou en limite des plateaux, afin de conserver une dominante naturelle dans le paysage visible depuis l'autre rive (cf. schéma).

### 39 - Prescription

Les **coupures d'urbanisation** permettent le maintien d'ouvertures à dominante naturelle dans le paysage, d'ensembles agricoles cohérents et de corridors écologiques. Elles contribuent également à préserver les abords de rivières, les cônes de vue sur les vallées, sur les vignobles, sur les bâtiments remarquables ...

Le SCoT **prescrit le maintien de ces coupures** (cf. carte Paysage, patrimoines et tourisme, non prescriptive, à la fin du chapitre 4) **et s'oppose**, sauf contrainte locale particulière, **au développement de l'urbanisation linéaire** (cf. Prescription 55).

### 40 - Recommandation

En cohérence avec l'objectif de favoriser le lien entre un nouveau secteur urbanisé et les secteurs urbains existants voisins, toute nouvelle voie débouchant sur une voie d'accès à l'enveloppe urbanisée devra se raccorder à une autre voie (cf. Prescriptions 55 et 62).

### 41 - Prescription

Le SCoT demande aux communes, Communautés de communes ou autres maîtres d'ouvrage, de **veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments isolés (agricoles, viticoles, sylvicoles, touristiques, ...)** en particulier dans les vallées et sur les points hauts : l'impact des nouvelles constructions agricoles souvent très volumineuses et aux matériaux industriels (tôle, acier, parpaing, ...) est particulièrement notable dans les paysages agricoles et naturels du territoire. Le SCoT demande ainsi de :

- proscrire l'implantation de ces bâtiments sur les lignes de crête,
- tenir compte des courbes de niveau pour le choix d'orientation des constructions,
- privilégier l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles à proximité de ceux existants, sauf dans le cas de nouvelles exploitations,
- privilégier le recours à des teintes et des matériaux qui s'harmonisent avec le site naturel ou agricole.

### 42 - Prescription

Le SCoT demande aux communes, Communautés de communes ou autres maîtres d'ouvrage, de **veiller à la bonne intégration paysagère des zones d'activités économiques**.

Ne sont ici abordés que les secteurs réservés à l'implantation d'entreprises ou de services abordés dans la Prescription 97, les implantations ponctuelles d'activités dans les zones urbaines mixtes ne sont pas concernées.

Le SCoT propose un certain nombre de principes à adapter en fonction des caractéristiques de chaque site.

- **Séparer les zones d'activités de l'habitat**

Dans les zones à vocation purement économique (listée par la Prescription 97), le règlement du PLUI ne devra pas autoriser la construction d'habitations, hormis celles nécessaires à la gestion du site (surveillance, gardiennage...) et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités. La construction de maisons individuelles (type pavillonnaire) est proscrire.

Il s'agit également de préserver, ou de replanter si besoin, des haies ou des écrans

arborés entre les secteurs d'habitat et les zones d'activités. Les essences locales sont à privilégier et l'épaisseur de ces plantations doit être significative.

#### ■ Éviter la confusion entre l'entrée de la ville et l'entrée de la zone d'activités

Il s'agit de marquer les entrées des zones d'activités avec un aménagement identifiable (signalétique, traitement de l'espace public, ...). Pour la sécurité, il faut privilégier l'aménagement de voies de desserte internes à la zone d'activités et limiter les accès directs sur les routes départementales (création de contre-allées, ...). Les façades arrière et zones de stockage ne doivent pas donner sur des voies principales.

#### ■ Mettre en place une armature paysagère à l'échelle du site

Dans la logique de la Prescription 35, l'aménagement des zones d'activité doit assurer une continuité entre le paysage environnant et l'opération.

Des bandes boisées devront être prévues aux abords des zones et le long des grands axes routiers limitrophes, pour limiter l'impact visuel des sites d'activités depuis le grand paysage.

Il s'agit également d'assurer la qualité des espaces publics au sein de la zone d'activités en apportant un traitement paysager à la voirie (plantation d'arbres, noue paysagère, éclairage public, plan de circulation, ...) et à ses limites (clôtures homogènes, entrées privées architecturées par un même traitement, ...).

Cette stratégie paysagère, inscrite dans le projet d'ensemble des zones d'activités permettra en outre de limiter les prescriptions réglementaires sur les parcelles privées.

Elle s'appuiera en premier lieu sur le respect, la conservation et la mise en valeur des trames paysagères existantes.

#### ■ Harmoniser le traitement des parcelles privées au sein d'une même zone d'activités

À titre d'exemples, les PLUI pourront imposer des clôtures homogènes, une architecture industrielle moderne et simple, un stationnement végétalisé en façade, des zones de stockage sur l'arrière des parcelles, ...

#### ■ Prévoir la gestion du site,

#### notamment la gestion des eaux de surface

La mauvaise qualité paysagère tient autant à l'absence de gestion et d'entretien qu'à la conception souvent médiocre des projets.

Il faut prévoir et assurer, dès leur mise en place, l'entretien des espaces extérieurs, des plantations et des dispositifs de gestion des eaux. On privilégiera pour ces derniers l'infiltration et le stockage par des aménagements végétalisés (cf. Prescription 26).

La gestion et la mise à jour de la signalétique doivent aussi être assurées.

### 43 - Prescription

**Dans le domaine de l'exploitation de carrières**, le schéma départemental des carrières s'impose. La tension va probablement croître dans ce domaine, car les extractions en Loire vont prochainement devoir cesser.

Le SCoT n'entend pas interdire les exploitations de carrières, mais il s'agit de faire preuve de vigilance :

- sur les conditions d'exploitation et surtout de remise en état, visant à limiter les impacts négatifs et les nuisances liées à l'exploitation, aux trafics associés, etc.
- sur la rédaction des arrêtés préfectoraux, la qualité des études d'impact, puis le suivi des conditions d'exploitation et de remise en état des sites.

### 44 - Prescription

Les exploitations de carrières et leur remise en état devront respecter les conditions suivantes :

- L'absence de nuisances supplémentaires sur les habitations voisines : limitation des poussières, du bruit, ... ;
- La préservation des milieux naturels et des paysages les plus sensibles ;
- La création de voies nouvelles d'accès aux sites ;
- Le phasage de l'exploitation et de la remise en état des grands sites (par exemple, ne pas entamer une nouvelle tranche d'exploitation tant que les travaux de remise en état ne sont pas entamés par ailleurs).

Les Communautés de communes doivent travailler avec les services de l'État pour veiller au **respect des engagements** pris par les exploitants, concernant les **modalités de réaménagement des sites** après exploitation.

A ce titre, il est notamment important de :

- prendre en compte la sensibilité du milieu naturel concerné pour les implantations futures et modalités de réaménagement ;
- privilégier les réaménagements d'espaces ouverts au public, enrichissant ainsi le patrimoine des équipements de loisirs et de tourisme du territoire.

La restitution d'une ancienne carrière pourrait ainsi avoir :

- une vocation naturelle ou paysagère (restauration des habitats naturels initialement présents sur le site, création de milieux humides, ...),
- une vocation agricole, après remblaiement par des matériaux inertes,
- une vocation de loisirs, par l'aménagement d'espaces ouverts au public (baignade, ...), enrichissant ainsi le patrimoine des équipements locaux.

## 2.4. Promouvoir activement les pratiques et démarches respectueuses de l'environnement

La prise de conscience des impératifs environnementaux et de développement durable constitue un élément fort porté par les acteurs du territoire. Toutes les prescriptions qui suivent visent à encourager l'accompagnement du développement urbain et du développement économique par un souci constant de qualité environnementale.

### 45 - Recommandation

Le SCoT recommande aux collectivités locales de prendre toute mesure en faveur des **pratiques de construction durable**, notamment celles validées par un label. Les prescriptions suivantes détaillent une partie de ces pratiques, mais n'en constituent pas forcément une liste exhaustive.

A ce titre, il est demandé de privilégier ces démarches pour la construction de bâtiments publics.

La consommation d'énergie provient pour une grande part des constructions liées à l'habitat et au tertiaire. Ainsi, de nouvelles formes d'urbanisation répondant aux préoccupations d'économie d'énergie seront à développer.

À ce sujet, le SCoT rappelle l'obligation, pour les collectivités de plus de 20 000 habitants, de mettre en place un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'ici le 31 décembre 2018. Les PLUI devront prendre en compte leurs orientations.

Par ailleurs, les Communautés de communes du Val d'Amboise et du Castelrenaudais ayant été retenues par l'appel à projets « Territoires à énergie positive pour la croissance verte », la prise en compte de cette thématique sur le territoire doit être exemplaire et les stratégies entre communautés de communes et SCoT doivent être cohérentes.

### 46 - Prescription

Le SCoT demande aux Communautés de communes d'inscrire dans leur PLUI des mesures en faveur d'une **meilleure efficacité énergétique des constructions** :

- en facilitant le recours aux énergies renouvelables, ainsi que les impératifs techniques qu'elles supposent (forme des toitures pour les panneaux solaires, par exemple), sous réserve de leur



bonne insertion paysagère et architecturale ;

- en prescrivant, en fonction des caractéristiques locales, des mesures favorisant les économies d'énergie (formes urbaines plus compactes, orientations spécifiques des bâtiments, choix des matériaux de construction et d'isolation...);
- en facilitant la rénovation thermique du bâti ancien, dans le respect, autant que possible, des qualités architecturales et patrimoniales des constructions ;
- en encourageant le principe de cogénération dans les nouveaux projets.

Des exigences seront formulées en ce sens dans les OAP, les cahiers des charges des projets d'urbanisation, les programmes de ZAC, etc.

## 47 - Recommandation

Les collectivités du territoire du SCoT ABC doivent participer au développement des énergies renouvelables.

Sur ce thème, les territoires communautaires du SCoT sont dans des situations et potentialités différentes, au regard des ressources disponibles et de contraintes naturelles (zone Natura 2000), réglementaires (servitudes aériennes de l'aviation civile et l'aviation militaire) ou patrimoniales (périmètre UNESCO notamment).

Les études et réflexions avec l'ensemble des acteurs concernés devront être poursuivies afin de permettre au territoire de diversifier ses ressources énergétiques.

- **énergie solaire** : en facilitant l'installation des capteurs solaires, entre autres sur les toitures des constructions, en particulier pour les équipements et installations d'intérêt collectif ;
- **géothermie** : en incitant le recours à cette source d'énergie dans les communes ayant un potentiel élevé (cf. Rapport de présentation), notamment dans le cas des opérations de grande envergure ;
- **bois énergie** : en mettant en œuvre le chauffage au bois à l'échelle des bâtiments (chauffage individuel) ou d'un quartier (réseau de chaleur et centrale biomasse). Le surdimensionnement des installations est toutefois à éviter (cf. Recommandation 92) ;
- **méthanisation** : en permettant la mise en place de méthaniseurs associés à des entreprises du territoire (exploitations agricoles, industries agro-

alimentaires...) et dont la capacité soit adaptée au volume de déchets organiques produits localement ;

- **énergie éolienne** : en raison des contraintes techniques, paysagères et environnementales associées à l'implantation d'éoliennes (cf. Schéma Régional Eolien), le SCoT ne privilégie pas cette alternative (sauf éventuellement pour les éoliennes individuelles) sans toutefois l'interdire formellement.

Toutefois, les consommations excessives de foncier agricole ou naturel, dédiées uniquement à l'installation de filières de production d'énergies renouvelables devront être évitées. Les sites jugés « impropres » à d'autres occupations du sol (anciennes carrières et décharges, friches industrielles non réutilisables...) pourraient à l'inverse être valorisées par l'accueil de ces équipements.

De façon générale, la production et la valorisation de la biomasse devront être mises en place en s'assurant que ces activités ne font pas concurrence à d'autres filières (denrées alimentaires, bois d'œuvre, etc.), tant au niveau du foncier que dans l'utilisation des récoltes.

## 48 - Recommandation

Dans le domaine de la gestion des déchets, le SCoT demande la poursuite des actions du territoire visant à :

- encourager les pratiques permettant d'éviter en premier lieu la production des déchets (durée de vie des objets, réparation, réemploi, évitement du suremballage, ...);
- inscrire dans les PLUI des dispositions réglementaires portant sur les espaces ou locaux adaptés au rassemblement des déchets et au tri sélectif, pour faciliter leur stockage et leur collecte dans de bonnes conditions ;
- privilégier la collecte sélective dans les collectivités, les administrations, les établissements publics, etc. Sensibiliser les acteurs à de nouvelles pratiques plus soucieuses de l'environnement ;
- mettre en œuvre l'harmonisation des règles de tri à l'échelle nationale, selon les recommandations de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, en accord avec la loi TCEV du 17 août 2015 ;
- encourager la diffusion des bacs-composteurs auprès des particuliers ;
- faire évoluer les plates-formes de compostage existantes et promouvoir la valorisation locale des biodéchets ;

- développer le réseau de déchetteries ;
- s'engager dans la démarche portée par la charte d'accueil des professionnels en déchetterie, à ce jour signée par la seule communauté de communes du Castelrenaudais (recommandée par le Plan d'Élimination des déchets ménagers et assimilés et le plan départemental de gestion des déchets du BTP) ;
- encourager les regroupements d'entreprises (industrielles et autres) pour une optimisation de la gestion de leurs déchets ;
- encourager les structures gestionnaires dans des démarches qualité (organisation, produits ...) ;
- promouvoir les logiques d'économie circulaire (utilisation des déchets d'une activité économique comme matière première d'une autre).

## 49 - Prescription

**L'amélioration de la qualité de l'air** constitue un élément majeur des préoccupations liées au développement durable des territoires.

Pour ce faire, le SCoT prévoit de mieux articuler équipements publics, zones d'emplois et zones d'habitat, notamment avec les modes de déplacement actifs, pour diminuer les déplacements automobiles et ainsi limiter les émissions par le trafic routier des gaz à effet de serre et des polluants (cf. Recommandation 141 et Prescription 142).

## 50 - Recommandation

Dans le but d'améliorer la qualité de l'air, le SCoT encourage les collectivités territoriales à mettre en place une politique volontariste de déploiement des véhicules électriques et des vélos à assistance électrique.

## 51 - Prescription

**Encourager les pratiques d'économies d'eau** dans les opérations d'urbanisme et de construction, par exemple par la mise en œuvre de dispositifs de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie (arrosage, usage sanitaire, ...dans le respect de la réglementation).

Ce point doit s'accompagner d'une démarche plus large concernant la gestion des eaux potables, pluviales et usées (cf. Prescriptions et Recommandations 23 à 32).

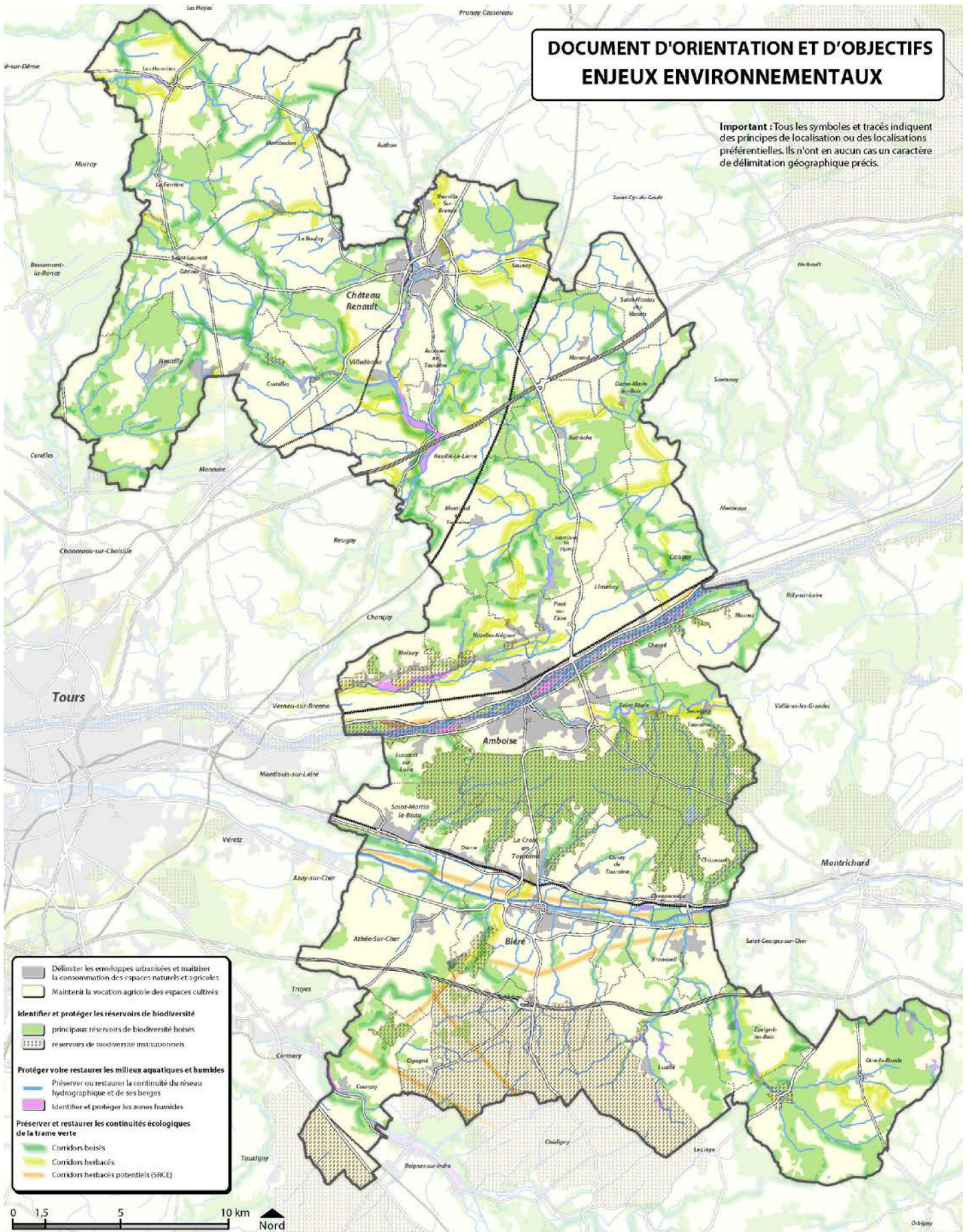
## 52 - Recommandation

Le SCoT recommande la poursuite des **actions de sensibilisation et d'information** des habitants, des entreprises et des collectivités, notamment sur les domaines prioritaires suivants :

- promotion des énergies renouvelables ;
- promotion et accompagnement des pratiques de construction durable ;
- études des filières d'éco-matériaux ou des modes de production énergétiques susceptibles d'être développés, tels que la filière bois (bois déchiqueté, de chauffage, de construction, ...) ;
- actions collectives de formation des artisans locaux à des pratiques écologiques ;
- appui aux initiatives innovantes et volontaristes en matière de pratiques écologiques.

## DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

**Important :** Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.





### 3. DEVELOPPEMENT ET RENOUVEAU URBAIN : Assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines

#### 3.1. Veiller à des consommations limitées et raisonnées des espaces naturels, agricoles et forestiers

Une grande qualité paysagère caractérise aujourd'hui le territoire du SCoT ABC, avec des éléments identitaires forts : des enveloppes urbanisées bien singularisées et structurées, de nombreux espaces naturels, agricoles et forestiers, la présence de trois vallées principales (Loire, Cher, Indre) et de nombreuses vallées secondaires, l'existence de points de vue parfois exceptionnels sur les richesses patrimoniales du territoire, en particulier en Val de Loire. Le SCoT ABC entend préserver et valoriser ces éléments de paysage comme autant d'atouts essentiels pour la richesse du cadre de vie.

Dans un souci d'économie du foncier et de protection des paysages, le SCoT impose un objectif de limitation de l'étalement urbain, en privilégiant l'urbanisation par renouvellement dans les secteurs urbanisés, et l'urbanisation en continuité des secteurs déjà urbanisés. Il s'agit également de faire en sorte que les projets urbains soient cohérents avec les formes urbaines existantes.

#### 53 - Prescription

Le SCoT demande aux collectivités de **réinvestir les tissus urbains existants**, en mobilisant les terrains libres ou peu bâtis au cœur des enveloppes urbanisées, en valorisant les friches urbaines, en proposant des opérations de renouvellement urbain, en mobilisant les logements vacants, etc.

Il est important de préserver les paysages urbains, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque enveloppe urbanisée : cet objectif de mutation et de densification raisonnée doit donc être mis en œuvre en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque enveloppe urbanisée (cf. Prescription 33 et suivantes).

Le SCoT fixe les limites de consommation maximales d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, pour la période 2018-2030 :

- Territoire de la Communauté de

communes du Val d'Amboise : **42 ha** dédiés à l'habitat et aux équipements, plus **90 ha** dédiés au développement économique (dont le site structurant de la Boitardière)

- Territoire de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher : **73 ha** dédiés à l'habitat et aux équipements, plus **70 ha** dédiés au développement économique (dont le site structurant de Sublaines-Bois Gaulpied)
- Territoire de la Communauté de communes du Castelrenaudais : **44 ha** dédiés à l'habitat et aux équipements, plus **75 ha** dédiés au développement économique (dont le site structurant Porte de Touraine - Autrèche)

**Soit un plafond d'extension urbaine total de 395 ha pour l'ensemble du SCoT.**

Ce plafond prend en compte **l'ensemble des urbanisations, quelles que soient la destination** (habitat, commerces, équipements, activités économiques, espace public, ...). Il n'inclut pas les secteurs d'extraction de matériaux, qui sont autorisés en zone naturelle ou agricole par le code de l'urbanisme.

Les surfaces attribuées aux activités économiques comprennent les secteurs de ZAC déjà créés. En fonction du rythme difficilement prévisible du développement économique local, leur ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer à un horizon allant au-delà de 2030.

Les équipements touristiques d'influence au moins intercommunale sont inclus dans les plafonds dédiés au développement économique (cf. Prescription 55).

La délimitation des nouveaux secteurs d'urbanisation autour des enveloppes urbanisées existantes sera établie dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur chacun de ces trois territoires.

Les principes généraux sont de :

- Privilégier l'optimisation des enveloppes urbanisées par densification et par comblement des espaces libres existants (dents creuses, cœurs d'îlots, divisions parcellaires) ;
- Encadrer les modalités d'optimisation au cas par cas pour chaque enveloppe urbanisée (capacités d'équipements, besoins spécifiques, caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères) ;
- Limiter le développement des petites

enveloppes urbanisées (les moins denses et étendues), de façon à ne pas générer d'obligation de nouveaux équipements (réseaux d'alimentation en eau, d'assainissement, d'électricité, secours incendie, transports, ...). Les PLUi devront ainsi justifier les possibilités d'extension accordées aux différentes enveloppes urbanisées, par l'existence ou le projet des équipements cités, le nombre de constructions existantes, une densité bâtie significative et la proximité de commerces, services, équipements recevant du public, etc. ;

- Envisager les extensions urbaines dans un souci de gestion économe des sols. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation dédiés au logement et situés en extension de l'existant, les PLUi devront respecter les **planchers de densités brutes** suivants, différenciés par type d'enveloppes urbanisées :

➤ Moyenne au niveau des pôles urbains majeurs : densité brute minimale de 20 logements /ha ;

➤ Moyenne sur l'ensemble des pôles relais : densité brute minimale de 16 logements /ha ;

➤ Moyenne sur le reste du territoire : densité brute minimale de 13 logements /ha.

Ces densités intègrent les espaces dédiés aux voiries, aux équipements de gestion des eaux pluviales, aux espaces verts, aux espaces publics et services...

Des densités différentes peuvent être prévues d'un secteur d'extension à un autre, du moment que la moyenne, calculée à l'échelle d'une même enveloppe urbaine, respecte les planchers ci-dessus.

## 54 - Recommandation

Lorsque le contexte le permet, le SCoT recommande au PLUi de viser des densités brutes plus fortes :

➤ 21 logements / ha pour les pôles majeurs ;

➤ 17 logements / ha pour les pôles-relais ;

➤ 14 logements / ha pour le reste du territoire.

A titre exceptionnel, les petites enveloppes urbanisées pourront être classés par les PLUi en zone U ou en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), selon la pertinence

de leur densification, et si ce classement est justifié par les critères précédemment cités.

## 55 - Prescription

Outre le respect des principes généraux de la prescription 53, **l'aménagement et l'extension des constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions par densification** sont possibles **sur l'ensemble du territoire**, à condition que le projet s'inscrive dans le schéma d'assainissement annexé au PLUi. S'il génère des besoins d'assainissement, ceux-ci ne doivent pas conduire à la saturation des stations de traitement des eaux.

**Le principe de développement par extension de l'enveloppe urbanisée s'applique selon les modalités suivantes :**

- Les extensions urbaines (terrains urbanisés en-dehors de l'enveloppe urbaine définie par les PLUi) seront localisées en continuité de l'urbanisation existante, et de façon préférentielle, à proximité des commerces et des secteurs déjà desservis par les services à la population : réseaux, transports en commun, ramassage scolaire, Internet Haut Débit, services à la personne, de santé... ;

NB : On entend par exigence de « continuité de l'urbanisation », celle de la **continuité des zones à urbaniser** (zone AU et U des PLUi) et non pas la stricte continuité du bâti (c'est à dire l'accolement de maison), qui n'est pas appropriée dans tous les cas. Par ailleurs, cela n'exclut pas la possibilité pour les communes de créer, dans leurs nouvelles opérations, des espaces publics paysagers de transition.

- D'autres critères seront à prendre en compte pour déterminer les secteurs préférentiels d'extension. Seront notamment considérés (liste non exhaustive) :

➤ les secteurs à risques (dont la zone de dissipation de l'énergie à l'arrière des digues de Loire) ;

➤ les zones humides, boisements, ou tout autre milieu à fort enjeu écologique ou paysager ;

➤ les activités agricoles ou viticoles voisines, leur compatibilité avec un voisinage résidentiel ou touristique, l'importance des parcelles pour ces exploitations, etc. ;

➤ le relief (lignes de crête, coteaux,

inter-visibilités...);

↪ la hiérarchie des axes de circulation...

- Des extensions urbaines modérées sont également possibles sur tout le territoire, de façon exceptionnelle, pour des constructions ou installations nécessaires :

↪ à l'exploitation agricole (y compris dans le cas de la transformation du produit issu de l'élevage ou de la culture pour une vente directe, et éventuellement pour des constructions liées à une diversification de l'activité) ou forestière ;

↪ au développement touristique (équipement et capacités d'hébergement) ;

↪ aux équipements d'intérêt général.

- Afin de préserver l'identité de chaque enveloppe urbanisée, et de protéger les espaces naturels, agricoles ou forestiers de transition, le SCoT demande aux PLUI :

↪ **d'éviter les extensions urbaines reliant des enveloppes urbanisées entre elles** (maintien des coupures d'urbanisation) ;

↪ **d'interdire l'urbanisation linéaire le long des routes**, c'est-à-dire sans voie de desserte arrière et sans « épaisseur » ni compacité dans la composition urbaine du nouvel aménagement.

Les principales urbanisations linéaires existantes sont repérées sur la cartographie du DOO : leurs extrémités constituent des fronts urbains à ne pas dépasser.

Les PLUI pourront compléter à leur échelle cette identification des urbanisations linéaires locales, en inscrivant des « limites de front urbain » pour éviter qu'elles ne progressent davantage. Lorsque les PLUI accordent des possibilités d'extension, ils privilégient l'épaississement de l'enveloppe urbanisée.

**Cependant, des dispositions autres sont possibles de façon exceptionnelle** et devront être prévues et justifiées dans les PLUI pour chaque secteur concerné, en indiquant les impacts du projet sur l'agriculture, les réseaux, les conditions

d'accessibilité aux fonctions de centralité, etc.

**Les schémas suivants apportent une illustration de ces principes.**

## 56 - Prescription

**La création de nouvelles enveloppes urbanisées est interdite**, même à partir de constructions isolées existantes.

Ainsi, toute extension d'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire dans la mesure où il n'est pas possible d'envisager de densification dans l'enveloppe du bâti existant, celui-ci se résument souvent à une seule ou très peu de constructions.

## 57 - Prescription

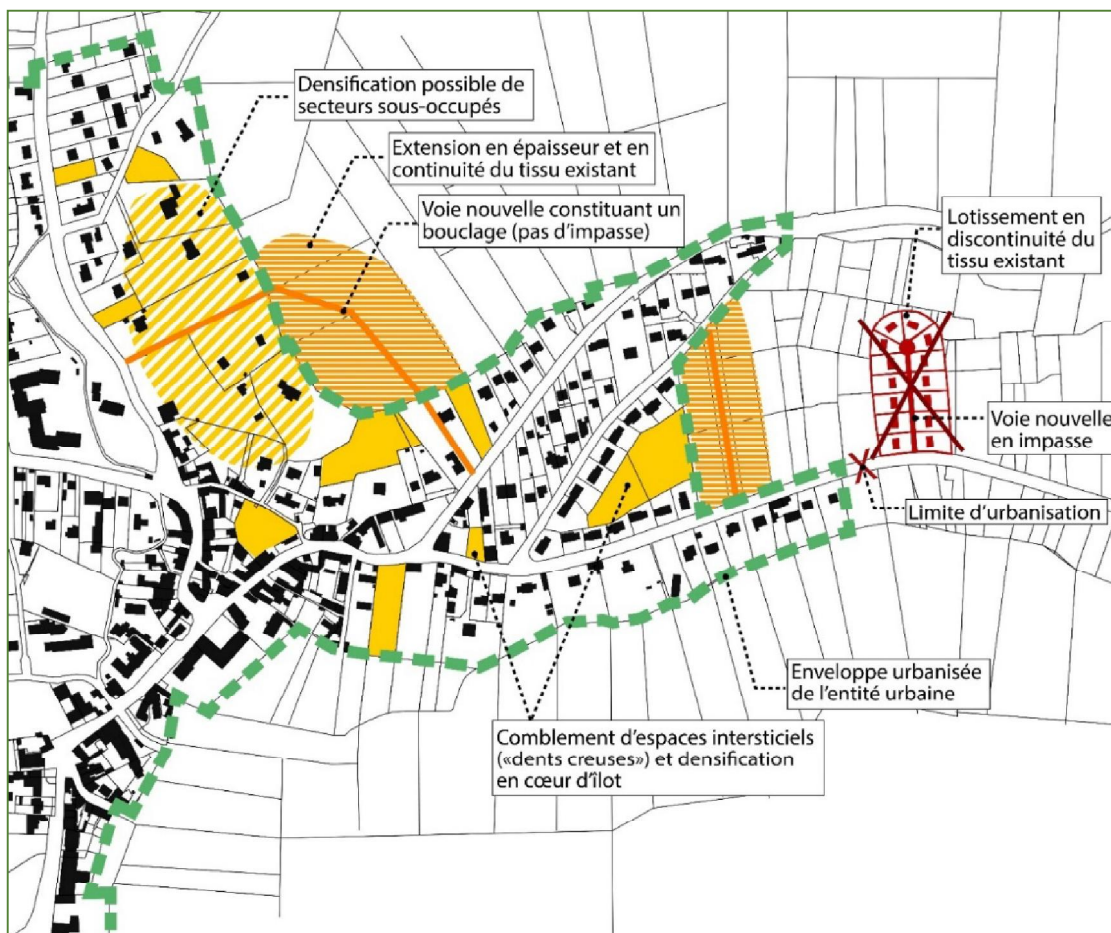
Afin de s'assurer que le développement n'engendrera pas de déséquilibre des enveloppes urbanisées, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de **prévoir des phasages progressifs des futures zones « à urbaniser »** (étalant dans le temps les urbanisations qui généreront des apports importants de nouveaux habitants ou d'emplois).

## 58 - Recommandation

Les exigences du SCoT pour tenter de limiter la consommation d'espace portent principalement sur le contenu et les règles qui sont à inscrire dans les PLUI. La nécessité de disposer de données précises et actualisées dans ce domaine (mise en place d'un observatoire de l'étalement urbain par exemple) apparaît également comme un élément incontournable.

Afin de suivre au mieux les principes suivants, le SCoT estime nécessaire de disposer à l'échelle de son territoire ou de celui du Pays Loire-Touraine, d'une **connaissance actualisable sur le développement de l'urbanisation** (type observatoire, SIG, ...).

A ce titre, les outils mis en œuvre par le Conseil Départemental d'Indre et Loire, le Conseil Régional (Géocentre) et le Syndicat intercommunal d'Énergie d'Indre-et-Loire (SIEIL), pourront faire l'objet d'une utile valorisation par les collectivités locales et le Syndicat mixte ABC, dans le cadre de conventions et de partenariats.

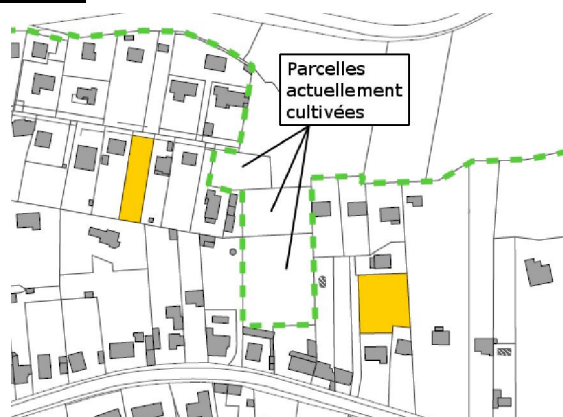


À noter que pour certains espaces interstitiels, notamment en limite d'enveloppe urbanisée, leur prise en compte comme « dent creuse » ou comme « secteur d'extension » peut dépendre de plusieurs facteurs que le seul fond cadastral ne fait pas apparaître, mais qui seront à prendre en compte le cas échéant dans les travaux du PLUI : usage actuel, aménagement du terrain, emprise, accessibilité, densité du bâti environnant...

Quelques exemples (non exhaustifs) sont présentés dans les schémas suivants.

**Le choix d'inclure ou non ces parcelles dans l'enveloppe urbanisée doit s'effectuer au cas par cas et être facilement justifiable.**

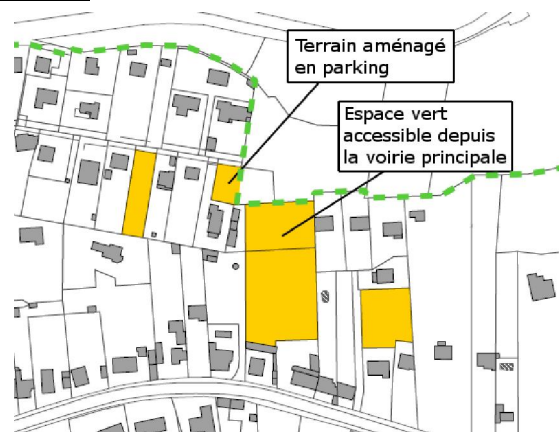
**Cas 1 :**



**Cas 2 :**



**Cas 3 :**





## 3.2. Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité

La création de nouveaux logements est nécessaire pour répondre à la fois aux besoins des populations locales et à une forte demande de la part de nouveaux arrivants.

La réalisation de cet objectif passe par la mise en place d'une nouvelle offre de logements, selon des critères quantitatifs et qualitatifs diversifiés, afin de correspondre aux différentes attentes de la population (permettre aux jeunes de rester sur le territoire, adapter le logement aux personnes âgées, faciliter l'accès au logement des personnes aux revenus modestes, répondre aux attentes des jeunes ménages, ...).

C'est ce qu'ont traduit les récents Programmes Locaux de l'Habitat établis par chaque communauté de communes composant le SCoT.

Par ailleurs, comme l'ont exprimé les chapitres précédents, le territoire du SCoT ABC possède, de nombreux espaces naturels, agricoles et forestiers à protéger : le développement de l'habitat devra se faire dans un souci de densification et dans le respect de l'identité culturelle locale.

### 59 - Prescription


Il s'agit de mettre en œuvre dans le PLUI, les moyens de faciliter la production de logements nouveaux **à la fois** en permettant l'urbanisation des terrains libres et la densification raisonnée des enveloppes urbanisées, dans un objectif de mixité sociale, et par des extensions modérées.

L'analyse des potentialités d'optimisation du tissu urbain, exigée par le Code de l'urbanisme lors de l'élaboration des PLUI, devra intégrer des niveaux de densité ou de compacité au moins comparables à ceux existants dans le centre historique de l'enveloppe urbanisée.


La délimitation de zones à urbaniser dans le PLUI sera conditionnée à l'insuffisance manifeste et justifiée de disponibilités dans l'enveloppe urbanisée existante.

De telles mesures sont à la fois favorables à la diversité du logement, mais contribuent aussi à préserver, voire renforcer les aspects de centralité.

Sur la période 2018-2030, le SCoT prescrit la réalisation, **à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes** définies par les PLUI, d'au moins :

 **55% des logements supplémentaires** (différence entre le parc total en janvier 2030 et celui

en janvier 2018) **sur le territoire du Val d'Amboise ;**

 **34% des logements supplémentaires sur le territoire du Castelnaudais ;**

 **28% des logements supplémentaires sur le territoire de Bléré – Val de Cher.**

Cet objectif sera à prendre en compte par chacun des PLUI et PLH à venir.

Rappel : Pour les besoins en logements restant, à l'échelle de chaque Communauté de commune, la surface maximale autorisée en extension est de :

- 42 ha pour le Val d'Amboise ;
- 73 ha pour Bléré – Val de Cher ;
- 44 ha pour le Castelnaudais.

Sont compris dans ces surfaces tous les besoins en équipements, commerces, voiries, espaces publics, etc. associés aux nouveaux quartiers créés (cf. Prescription 53).

Nb : L'estimation des potentiels de création de logements en densification des enveloppes urbanisées existantes, qui justifie ces ratios par Communauté de communes, est fournie au chapitre 3.2 de l'évaluation environnementale.

### 60 - Prescription

En accompagnement du développement urbain, l'enjeu de **qualité** apparaît essentiel, tant d'un point de vue architectural, que paysager ou environnemental.

Dans tous les cas (densifications ou extensions de l'urbanisation), le SCoT demande aux PLUI d'inscrire des exigences pour une **meilleure qualité possible des opérations au regard de l'identité des territoires** :

- référence aux caractères architecturaux du bâti traditionnel et au caractère propre à chaque commune (matériaux de construction, volumétries caractéristiques des unités paysagères en place, ...), sans toutefois tomber dans le « pastiche » ;
- respect de l'identité urbaine ou rurale (cf. Prescription 33) ;
- mesure des impacts sur les réseaux d'eau, qualité de la desserte en eau potable et de la gestion des eaux usées (cf. Prescription 30) ;
- évaluation des trafics induits et actions en faveur d'une desserte autre qu'automobile (raccourcis, cheminements sécurisés pour les modes actifs, etc.) ;

- réalisation, dans la mesure du possible, d'espaces collectifs dans les opérations d'ensemble, favorable aux liens sociaux et aux rencontres intergénérationnelles, ainsi qu'à l'animation des quartiers (espaces verts commun, aire de jeux, bancs, ...)
- aménagement de l'espace public privilégiant la qualité de vie locale et la sécurité des piétons et des cyclistes plutôt que le transit routier (cf. Prescription 142) ;
- mesures en faveur de la meilleure cohabitation possible entre l'urbanisation et les espaces agricoles ou viticoles voisins (forme des parcelles, implantation des constructions sur la parcelle, traitement des espaces non bâtis, des clôtures, ...)
- adaptation au changement climatique (cf. Prescription 82).

## 61 - Prescription

Le SCoT prescrit, **l'augmentation de l'offre en habitat « densifié »**, de façon à concilier le double objectif de qualité et d'identité des paysages, avec celui de nouvelle offre variée de logements.

Il s'agit de multiplier les opérations d'habitats groupés, de maisons de ville ou de village accolées, de maisons individuelles superposées, ou encore de fermes restaurées. Ces opérations permettent aussi de marier efficacement l'habitat collectif et l'habitat individuel au sein de mêmes secteurs, lorsque cela est pertinent.

Cette démarche passe non seulement par les règlements des PLUI à l'échelle de chaque Communauté de communes, mais aussi par la mise en œuvre d'outils à plus long terme (Zones d'Aménagement Différé, Zones d'Aménagement Concerté, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, etc.).

Les PLUI devront prendre en compte le caractère urbain propre à chaque enveloppe urbanisée pour y déterminer :

- les modalités de mise en œuvre d'opérations ponctuelles sur de petites parcelles,
- les implantations (accolement, alignement, ...) et les gabarits compatibles avec les formes locales de l'habitat « densifié ».

Il est également demandé aux futurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de contribuer à ces objectifs de réinvestissement des espaces bâtis et non bâtis.

## 62 - Prescription

**Les futures zones à urbaniser devront être conçues comme des nouveaux quartiers de l'enveloppe urbanisée**, en recherchant leurs modalités de connexions (de « couture ») avec l'enveloppe urbanisée existantes et leur fonctionnement. À ce titre, il sera utile de mettre en œuvre les principes suivants :

- prévoir des liaisons urbaines entre ces nouvelles zones et le tissu urbain existant ;
- assurer une continuité avec les caractéristiques paysagères et architecturales locales ;
- anticiper les autres besoins générés par l'apport de nouvelles populations (équipements d'intérêt collectif notamment).

Les PLUI devront déterminer ces exigences dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*a minima* pour les sites potentiels d'extensions urbaines), qui s'imposeront alors aux promoteurs et aménageurs en termes de :

- formes urbaines (implantation des constructions, volumétrie, matériaux utilisés...)
- diversité de l'habitat ;
- traitement paysager ;
- dessertes pour les modes actifs de déplacement (cf. Prescription 144), par les transports en commun (cf. Prescription 140) et l'automobile ;
- dessertes en réseaux divers (assainissement, réseaux de communications...).

## 63 - Prescription

Les PLUI doivent croiser les objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain, notamment à travers :

- l'application de la politique ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) dans les quartiers nécessitant un effort important d'amélioration du cadre urbain et bâti ;
- la requalification de friches industrielles à proximité des centres-villes, pour mieux les intégrer au tissu urbain et favoriser une production de logements proches des services et commerces ;
- la réhabilitation de l'habitat indigne et insalubre, des logements vacants.

Sur le territoire du SCoT ABC, les principaux facteurs de gêne sonore pour la population sont essentiellement liés :

- aux infrastructures de transport terrestre : voies ferrées, routes et autoroutes, notamment par le trafic poids-lourds ;
- à la circulation aérienne aux abords de l'aérodrome d'Amboise-Dierre (communes de Bléré, La Croix-en-Touraine, Dierre, Athée-sur-Cher et Saint-Martin-le-Beau), voire de celui de Tours.

## 64 - Prescription

Le SCoT prescrit la mise en œuvre de plusieurs mesures visant à limiter l'exposition au bruit des populations :

- éviter la construction de nouveaux logements au bord des voies de circulation recensées comme les plus bruyantes ;
- éviter l'implantation d'activités bruyantes aux abords de secteurs d'habitations. Réciproquement, limiter l'extension des zones d'habitat en direction des zones à vocation économique pouvant générer du bruit ;
- améliorer l'isolation phonique des logements, notamment par la promotion de démarches de construction et d'aménagement labellisés.

Lors de la réalisation ou la requalification d'axes de transports (en particulier sur les RD 910 et RD 31), des équipements intégrés au paysage doivent être étudiés pour réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains (murs antibruit, bâtiments « écrans », revêtements de chaussées drainants ou poreux, plantations d'arbres, etc.).

Il pourra être recherché, dans les communes les plus concernées, la localisation d'aires de stationnement pour les poids-lourds en-dehors des secteurs résidentiels.

Pour éviter une trop forte croissance des impacts sonores issus du trafic aérien, le SCoT rappelle l'obligation pour les PLUI d'être compatibles avec le Plan d'Exposition au Bruit et ses prescriptions relatives au développement urbain.

### 3.3. Accroître et diversifier l'offre en logement pour mieux répondre à tous les besoins

Le SCoT inscrit le principe de maîtriser les modalités d'urbanisation pour mettre en œuvre un développement choisi et équilibré (phasages, densités, mixité, continuités urbaines, ...). Cela signifie l'accompagnement du rythme de croissance et de construction que le territoire connaît depuis 2007.

L'offre en logement sur le territoire du SCoT est marquée par trois caractéristiques majeures : une large majorité de logements individuels, une surreprésentation des grands logements et une faiblesse de l'offre locative. Les prescriptions du SCoT ont pour ambition de corriger cette trop forte spécialisation de l'offre et d'encourager sa diversification.

## 65 - Prescription

Pour répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants du territoire et à l'accueil de nouvelles populations (+7000 habitants environ entre 2018 et 2030)<sup>1</sup>, le SCoT prévoit la répartition des programmations suivantes pour la période 2018-2030 :

- Territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise : entre 1350 et 1450 logements
- Territoire de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher : entre 1400 et 1500 logements
- Territoire de la Communauté de communes du Castelrenaudais : entre 900 et 1000 logements

Ces objectifs comprennent le renouvellement du parc existant, c'est-à-dire les logements nouvellement créés qui compensent ceux supprimés (par démolition, changement de destination, etc.). Hors renouvellement, l'augmentation nette du parc de logements, visée entre 2018 et 2030, est de :

- 1200 à 1300 logements supplémentaires pour la CC du Val d'Amboise
- 1300 à 1400 logements supplémentaires pour la CC de Bléré-Val de Cher
- 850 à 950 logements supplémentaires pour la CC du Castelrenaudais

Les pôles urbains principaux ont, par leur nature, vocation à accueillir la plus grande partie de la future production de logements (cf. Recommandation 5).

<sup>1</sup>Cf. Évaluation environnementale du Rapport de présentation - chapitre 2 « Scénarios de développement étudiés »

## 66 - Prescription

Le SCoT demande aux collectivités de **développer une offre en logements locatifs (public et privé) sur l'ensemble du territoire**, selon des modalités adaptées aux spécificités des communes (formes urbaines, nombre de logements).

Les logiques d'amélioration du bâti en centre-ville devront être recherchées.

Il s'agit notamment de :

- répondre à une grande diversité de besoins et de demandes : jeunes, ménages aux revenus modestes, étudiants, personnes âgées ... (mixité sociale à préserver) ;
- favoriser la mixité sociale en incluant, dans le cadre de permis simples ou d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ...), des programmes diversifiés en produits logements : individuels / individuels groupés / collectifs (cf. Prescription 61), en accession / location privée et sociale (cf. Prescription 67), ... ;
- privilégier des implantations à proximité des équipements et des services.

## 67 - Prescription

Le SCoT demande aux Communautés de communes de poursuivre les efforts des Programmes Locaux de l'Habitat en faveur **d'une augmentation de l'offre en logement social** sur le territoire.

Il s'agit de permettre de petites opérations au cœur des enveloppes urbanisées incluant la production de logements publics aidés (locatifs ou en accession) à proximité des équipements, des services et de commerces et dans la mesure du possible bénéficiant d'une desserte en transport collectif.

Cependant, le SCoT fixe pour objectif de **répartir prioritairement l'offre en logement aidé sur les pôles principaux**.

**Les autres communes pourront néanmoins accueillir des projets de logements aidés, correspondant à des besoins ou à une demande clairement établis.**

Les PLH devront veiller à ce que la production de logements sociaux sur ces communes soit mesurée en adéquation avec l'offre de services présente sur la commune ou à proximité (offre en transport collectif, équipements, ...).

## 68 - Recommandation

Les PLUI pourront avoir recours aux possibilités réglementaires suivantes :

- « Le règlement peut délimiter, dans les

zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe » (L.151-14) ;

- « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (L.151-15) ;
- « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » (L.151-41 4°) ;
- « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] portent au moins sur la mixité fonctionnelle et sociale » (R.151-8 2°).

## 69 - Prescription

Toujours dans une **logique de mixité sociale et de développement d'une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques**, le SCoT prescrit, préférentiellement dans les villes principales et les communes dotées de services et d'une bonne accessibilité en transports en commun :

- la mise en œuvre de réflexions communes et partagées avec les bailleurs sociaux et les aménageurs sur les possibilités d'adaptabilité de tout logement pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite (Conseil Départemental) ;
- la création d'un ou plusieurs hébergements d'accueil temporaire pour les personnes âgées, en complément des structures qui existent déjà ;
- le développement du nombre d'hébergements de secours ou de logements temporaires à destination de personnes en difficulté sociale, notamment pour permettre la mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2018-2023) ;
- le développement de toutes autres structures d'accueil / logements répondant aux besoins de populations spécifiques : jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers ou temporaires

(cf. Prescription 70), ...

Le SCoT demande par ailleurs aux Communautés de communes de mettre en œuvre des démarches complémentaires :

- poursuite de la **mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH...)** et autres démarches visant à la fois à remettre des logements vacants ou dégradés sur le marché du logement, ou à traiter les cas de logements indignes et insalubres (cf. Prescription 63).
- organisation de « rencontres » sur le thème de l'habitat, afin de mesurer et de partager les efforts, les innovations, les démarches entreprises en termes de logements et de construction.

## 70 - Prescription

Le SCoT inscrit l'objectif de répondre en particulier à la demande de logements pour les travailleurs saisonniers, liés notamment aux activités touristiques et viticoles : Foyers Jeunes Travailleurs, hébergements de plein air.

## 71 - Prescription

Le SCoT rappelle l'obligation pour les PLUI de prendre en compte le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV). A la date d'approbation du SCoT, le schéma en vigueur est celui du 27 décembre 2017.

## 3.4. S'appuyer sur une politique foncière pour le logement sur l'ensemble du territoire

Cette orientation de politique foncière, commune à tous les types d'urbanisation, présente une importance particulière en matière d'habitat pour maîtriser le développement du territoire, garantir la diversité des logements et limiter la spéculation. La maîtrise foncière est le corollaire indispensable d'une politique équilibrée de programmation de logements.

Cette politique foncière est d'autant plus importante pour contenir la hausse du prix de l'immobilier, que les exigences en matière de logements sociaux, la recherche de mixité sociale et les contraintes environnementales et architecturales ont un coût, qui est de fait reporté sur les acheteurs finaux des logements. Les collectivités doivent ainsi, via cette politique, compenser financièrement cet effort social et environnemental qui profite à tous.

## 72 - Prescription

Le SCoT fixe l'objectif de poursuivre ou de mettre en œuvre plusieurs démarches visant à **renforcer la maîtrise foncière des collectivités locales**, en faveur d'un développement équilibré des logements sur le territoire. Parmi les démarches possibles, les collectivités peuvent envisager de :

- **Participer à un outil de maîtrise et de gestion foncière.** En effet, seule une action volontariste, engageant les collectivités locales et territoriales, pourra permettre d'assurer, dans un temps donné, certains objectifs en matière de diversité de l'habitat, de renouvellement ou de mutations dans les villes ou villages... ;
- Accroître le recours aux divers **outils de maîtrise ou d'acquisition foncière** : droit de préemption, Zones d'Aménagement Concerté, Zones d'Aménagement Différé, ... ;
- **Définir des secteurs prioritaires** d'acquisition foncière pour éventuellement bénéficier d'aides financières de la part d'établissements publics fonciers régionaux ou départementaux.

Chaque outil lié à la politique foncière locale devra répondre à plusieurs objectifs :

- respecter une cohérence au sein du territoire ;

- définir les modes opératoires pour les acquisitions foncières ;
- assurer une équité entre les intercommunalités et, à plus petite échelle, entre les communes.

### 73 - Prescription

Le SCoT demande aux PLUI de prévoir les mesures et **outils réglementaires adaptés pour accompagner les politiques foncières des collectivités.**

- Imposer une gestion économe de l'espace :
  - ↪ en limitant l'ouverture des terrains à l'urbanisation (cf. Prescription 53) ;
  - ↪ en hiérarchisant l'ouverture des zones à urbaniser (cf. Prescription 55) ;
  - ↪ en recherchant une densité dans les opérations (cf. Prescription 53 et Recommandation 54).
- **Favoriser les opérations d'ensemble** : les zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. Il s'agit d'encourager les réflexions préalables, afin d'avoir une meilleure lisibilité du projet dans son ensemble (définition de programmes en adéquation avec les enjeux locaux, prise en compte des aménagements d'espaces publics, ...). La programmation dans le temps permettra d'avoir des projets cohérents et maîtrisant mieux la consommation du foncier.

### 3.5. Tendre vers un territoire résilient, conciliant croissance démographique et de l'emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques et au changement climatique

La prise en compte des risques naturels et industriels est déjà largement encadrée par des documents réglementaires spécifiques. Les prescriptions du SCoT en la matière rappellent la nécessité de prendre en compte sérieusement ces risques.

### 74 - Prescription

Conformément à la loi, les aménagements **doivent prendre en compte les prescriptions liées à l'existence de risques pour les biens et les personnes**, inscrits dans les documents réglementaires actuels et futurs, notamment :

- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du Bassin Loire Bretagne 2016-2021 ;
- les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de « la Loire - Val de Cisse » (janvier 2001), du « Val de l'Indre » (avril 2005) et du « Val du Cher » (février 2009) ;
- les Plans d'Exposition aux Risques (PER) d'inondation ou de mouvements de terrain (cas d'Amboise, à la date d'approbation du SCoT) ;
- les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). A la date d'approbation du SCoT ABC, sont concernés : l'établissement Synthron sur les communes d'Auzouer-en-Touraine et de Villedômer (arrêté préfectoral du 7 avril 2010), celui d'EPC France à Cigogné, (arrêté préfectoral du 12 novembre 2012), celui d'Arch Water Products France à Amboise (arrêté préfectoral du 12 juin 2013) et celui de Storengy à Céré-la-Ronde (19 et 24 décembre 2013).
- les périmètres de risque (inconstructibilité, marges de recul, etc.) définis par arrêtés ministériels autour des autres installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- le zonage du risque sismique issu des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

La prise en compte de ces risques devra trouver des solutions différentes dans les PLUI suivant la nature des enjeux, la justification des aménagements s'appuyant sur des intérêts économiques importants, ou la sécurité des lieux habités. Les communes devront également tenir compte de l'évolution de la connaissance sur les risques.

Le cas échéant, les PLUI signaleront la présence, sur leur territoire, de risques nécessitant certaines précautions d'ordre technique : retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe, ... Ils inscriront la nécessité de prendre en compte ces risques pour tout projet de construction et renverront, en annexes, vers des ressources documentaires détaillant les aménagements à prévoir.

Le risque d'inondation, plus particulièrement, suppose une solidarité territoriale élargie au regard de sa localisation géographique et de l'importance des sites concernés (habitat, emplois, infrastructures, équipements).

## 75 - Prescription

En ce qui concerne les zones d'aléa submersion et/ou inondation, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie liées au risque de rupture de digue, les aménagements envisagés **ne devront pas conduire à une aggravation de l'exposition des populations, ni du coût des dommages.**

De manière générale, le SCoT demande aux PLUi de **limiter l'arrivée d'habitants supplémentaires** dans ces secteurs, en tenant compte du type de risque (submersion, inondation, rupture de digue), du niveau de l'aléa et de l'urbanisation déjà en place, selon les prescriptions formulées par les PPRI.

D'autres mesures s'imposent pour limiter les conséquences en cas de crise :

- Il est impératif que ne soient pas localisés dans ces secteurs des équipements qui concourent à gérer les situations de crise et le retour à la normale (tels que centres de secours, services voirie, entreprises de BTP, etc.).
- Les entreprises et équipements risquant d'aggraver la crise
  - ↳ par l'émission de polluants ou de flottants (stockages, dépôts automobiles, stations d'épuration, ...),

↳ par l'interruption de services essentiels

(fourniture d'électricité, approvisionnement en eau potable...),

↳ etc.

doivent être localisés autant que faire se peut en-dehors des zones à risque.

Pour les secteurs déjà aménagés, les opérations de renouvellement urbain ou de comblement de dents creuses sont envisageables au cas par cas, sous réserve de viser une **réduction de la vulnérabilité** et de prévoir la **mise en sécurité** et la capacité d'**évacuation des populations**.

Par ailleurs, tous les aménagements devront préserver le libre écoulement des eaux et conserver les capacités de stockage des champs d'expansion des crues.

Le caractère naturel ou agricole et la capacité des zones d'expansion des crues, dans les secteurs non bâtis, doivent être préservés. L'aménagement ou la rénovation de digues liées aux bassins de rétention ne peuvent se faire que pour protéger des zones fortement urbanisées, et dans la mesure où elles n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone à protéger et n'induisent pas des impacts négatifs significatifs dans les bassins versants, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement.

Enfin, les nouvelles infrastructures de dessertes doivent être conçues de façon à permettre la continuité des déplacements (notamment les transits entre le nord et le sud), même dans l'éventualité de crues majeures, pour assurer des conditions d'évacuation correctes et une intervention efficace des services publics impliqués dans la gestion de la crise.

## 76 - Prescription

Le SCoT demande la réalisation par les PLUi :

- d'un recensement des activités économiques et des emplois situés en zones inondables ;
- d'une évaluation du volume de populations exposées.

Le PGRI autorise quelques exceptions aux occupations du sol pour les zones inondables non urbanisées : sous réserve d'être examinées avec la plus grande rigueur et de ne pas augmenter la vulnérabilité, les usages agricoles, sportifs ou de loisirs, les équipements d'intérêt général, la réparation ou l'extension des bâtiments existants, etc. peuvent être envisagés.

## 77 - Recommandation

Le SCoT recommande aux collectivités du SCoT d'encourager la **valorisation des zones les plus exposées aux risques naturels** par des aménagements compatibles avec ces risques : par exemple agriculture spécialisée, espaces de loisirs nature tels que des parcours d'observation ou de découverte, ...

Dans les zones à risques non ou peu bâties, les PLUI peuvent classer en zone naturelle les secteurs présentant les risques les plus forts.

Face au risque de mouvements de terrain, le SCoT recommande aux collectivités concernées :

- Soit de procéder à des études ou investigations afin d'améliorer la connaissance des zones sous-cavées de façon à y limiter l'urbanisation ;
- Soit d'inscrire dans les PLUI, pour les secteurs concernés, des recommandations visant à évaluer les risques lors de nouveaux projets et à adapter ces derniers en conséquence.

## 78 - Prescription

En ce qui concerne les **activités générant des risques importants pour la population** (y compris les silos), leur implantation ne doit pas exposer de nouvelles populations.

Les PLUI devront contenir des dispositions ne permettant leur installation qu'à l'écart des secteurs habités, de sorte qu'en cas d'accident, les zones d'effets potentielles ne recoupent pas ces secteurs.

Ces mesures devront toutefois permettre un fonctionnement normal des installations industrielles et leur laisser, autant que possible, des possibilités de développement futur. Les PLUI pourront ainsi, sur la base des études de risque de chaque établissement :

- instaurer des zones d'inconstructibilité stricte ;
- réglementer les types de bâtiments pouvant s'implanter à proximité des installations industrielles (interdire par exemple les établissements recevant du public sensible, les habitations...) ;
- établir des zones de transition entre les secteurs industriels et le reste du tissu urbain ;
- etc.

Des mesures de réduction du risque à la source devront également être exigées par les PLUI.

S'agissant des sites délaissés par des activités qui étaient sources de risques, la reconquête par une nouvelle utilisation du sol sans risque est à rechercher.

## 79 - Recommandation

D'une manière générale, les communes (dans leur document d'urbanisme : certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) et l'État doivent, selon leurs compétences respectives, **informer et sensibiliser** la population sur les risques naturels et technologiques qu'elle encourt, ainsi que sur les mesures à prendre pour les gérer et éviter l'aggravation de leurs conséquences éventuelles.

Pour les entreprises actuellement localisées dans des zones à risque, les collectivités pourraient contribuer à les mobiliser sur les démarches et outils de l'Établissement Public Loire, en faveur de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité et d'un plan de gestion de crise, permettant notamment d'anticiper une situation critique.

Le SCoT rappelle aux communes soumises à un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles, ou à un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qu'elles doivent mettre en place un plan communal de sauvegarde (protection de la population, des activités et de la gestion de crise) et incite les intercommunalités à fédérer la réalisation de ces plans ainsi que les études et documents d'information sur les risques majeurs.

Sont concernées, à la date d'approbation du SCoT :

- Amboise, Athée-sur-Cher, Auzouer-en-Touraine, Bléré, Cangey, Céré-la-Ronde, Chargé, Château-Renault, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Francueil, La Croix-en-Touraine, Limeray, Lussault-sur-Loire, Mosnes, Nazelles-Négron, Noizay, Pocé-sur-Cisse, Saint-Martin-le-Beau, Saint-Règle, Sublaines, Villedômer.

## 80 - Recommandation

Le SCoT demande aux collectivités locales et à leurs partenaires de réfléchir aux mesures à prendre afin de proposer aux entreprises actuellement situées en zone à risque (inondation, notamment) des possibilités de relocalisation, dans des secteurs non exposés du territoire.



## 81 - Prescription

Les documents d'urbanisme locaux anticiperont les risques liés à l'évolution du climat dans leur préconisations, tant en termes de formes urbaines et d'aménagement de l'espace public, que de contraintes architecturales. Ils veilleront toutefois à ne pas formuler de mesures qui contribueraient elles-mêmes, directement ou indirectement, au changement climatique.

Les Plans Climat Air Énergie Territoriaux détaillent notamment un certain nombre de mesures visant l'adaptation aux changements climatiques.

## 82 - Recommandation

À titre d'exemples, l'adaptation au changement climatique peut passer par :

- La végétalisation des espaces urbains, pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain (via l'albédo et l'évapotranspiration des plantes) ;
- Le maintien de la perméabilité des sols, pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie (lutte contre les inondations, recharge des nappes) et leur évaporation lors des périodes chaudes (lutte contre la sécheresse, l'îlot de chaleur urbain) ;
- La mise en œuvre de mesures limitant les dommages liés aux risques d'inondation, de submersion, de pollution atmosphérique... ceux-ci risquant d'être accentués par le changement climatique (fréquence, niveau d'aléa, zones exposées) ;
- La régulation des prélèvements en eau potable, pour éviter l'appauvrissement de la ressource, notamment lors des périodes de sécheresse ;
- La définition de critères architecturaux pertinents par rapport au climat futur attendu : efficacité énergétique et isolation, matériaux, albédo, etc. Les PLUi pourront utilement s'inspirer du concept « d'architecture bioclimatique »<sup>2</sup>, qui s'appuie sur une étude approfondie du site et de son environnement (microclimat, relief, matériaux...) pour concevoir un bâtiment ;

<sup>2</sup>« La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. » (Source : Association Savoyarde pour le Développement des Énergies Renouvelables)

- La réalisation d'études climatiques à l'échelle de la ville ou de quartiers, dans le cadre de grands projets d'aménagement, d'OAP, etc. afin de prévoir une organisation urbaine adaptée (circulation de l'air, ombre portée des bâtiments, répartition des espaces verts...) ;
- etc.

Ces solutions doivent être choisies et ajustées en fonction de chaque contexte particulier, aussi le SCoT ne donne pas de consigne prédéterminée à ce sujet. Les Communautés de communes justifieront des mesures employées dans le cadre de leur stratégie d'adaptation au changement climatique.

Par ailleurs, il est fortement recommandé d'associer l'élaboration de cette stratégie aux réflexions portant, entre autres, sur :

- la Trame Verte et Bleue urbaine (cf. Prescriptions 13 à 15),
- la gestion de l'eau (cf. Prescriptions 24 à 29),
- les autres risques naturels et artificiels (cf. Prescriptions 74 à 80),
- les énergies et la construction durable (cf. Prescriptions 45 à 52),
- l'architecture et l'organisation urbaine (cf. Prescriptions 53, 60 et 62),

afin de favoriser les convergences entre ces différentes thématiques.

## 4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Favoriser un développement économique autonome

### 4.1. Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles

L'agriculture influence de manière importante l'équilibre économique du territoire et son équilibre paysager.

Le territoire est caractérisé par une diversité des pratiques agricoles et des productions : céréaliculture, viticulture, maraîchage, élevage...

Toutes sont concernées par deux impératifs majeurs d'adaptation et d'évolution : d'une part le maintien de l'activité elle-même face aux pressions foncières et pressions urbaines, d'autre part l'adaptation des modes de production aux exigences actuellement renforcées du développement durable et d'une agriculture raisonnée.

Le SCoT souhaite accompagner l'activité agricole dans l'une et l'autre de ces directions.

### 83 - Prescription

**Les PLUI devront réaliser un diagnostic agricole de leur territoire.** Il pourra se baser sur celui établi dans le cadre du SCoT, en l'actualisant et en le complétant à leur échelle plus fine. Cette démarche s'inscrira dans le cadre d'un travail en concertation avec les agriculteurs / viticulteurs et pourra être enrichie par les données de la Chambre d'Agriculture et de la SAFER. Ce diagnostic comportera, dans la mesure du possible et en fonction des territoires et données disponibles, les éléments suivants :

- une analyse de la situation initiale de l'agriculture / viticulture du territoire (dont la connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations) ;
- une liste des atouts et un inventaire des contraintes pour les agriculteurs en place ;
- une évaluation des possibilités de déplacement des engins agricoles (cf. Prescription 91) ;
- le repérage des éventuels périmètres générés au titre du principe de réciprocité des distances de recul entre les habitations et certaines

constructions agricoles ;

- le recueil des besoins et projets agricoles ;
- l'indication et la justification des espaces agricoles ouverts à l'urbanisation ;
- les enjeux représentés pour le territoire concerné.

La localisation de ces zones devra être cohérente avec les enjeux du maillage écologique du territoire et des zones paysagères sensibles.

### 84 - Prescription

Afin de garantir sur le long terme aux acteurs professionnels des conditions d'exploitation satisfaisantes, les PLUI doivent repérer les zones à vocation agricole, viticoles et sylvicoles sur leur territoire, afin d'assurer leur pérennité.

A ce titre, le SCoT demande aux collectivités d'identifier dans leurs PLUI les **espaces agricoles et naturels dont le maintien est prioritaire**. Il peut s'agir, de façon non exclusive ni exhaustive :

- de surfaces agricoles et naturelles formant un large ensemble continu, favorable à la pérennité des activités ;
- de terrains aux sols particulièrement propices à un usage agricole ;
- de parcelles constituant le dernier accès à d'autres terrains cultivés ;
- de parcelles dont l'urbanisation remettrait en question une exploitation agricole (taille critique de l'exploitation, fonction spécifique de la parcelle comme dans le cas de la polyculture – élevage...) ;
- d'espaces occupés par une activité à forte valeur économique, paysagère, culturelle... dont la collectivité souhaite assurer la pérennité ;
- de rupture d'urbanisation ayant une importance pour le paysage et/ou les continuités écologiques.

Dans les secteurs agricoles et naturels, sans préjudice des possibilités de changements de destination, d'extension ou d'ajout d'annexes dans les conditions prévues aux articles L. 151-11 et L. 151-12 du code de l'urbanisme, la constructibilité est réservée aux seules vocations agricoles, viticoles ou sylvicoles, ou directement associées (dont les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel).

Cependant les activités touristiques, culturelles

et de loisirs y sont possibles dans deux cas de figure, différents et complémentaires :

- Soit à condition d'être liées à l'activité agricole et de ne pas gêner, ni générer de conséquences néfastes vis-à-vis des exploitations agricoles ou viticoles ;
- Soit pour des équipements touristiques, existants ou futurs, d'influence intercommunale, même sans lien avec les activités agricoles, et à condition d'être faits au sein d'un STECAL (cf. Prescriptions 53 et 55).

Dans leur rapport de présentation, les documents d'urbanisme locaux expliqueront les critères retenus pour identifier ces espaces à maintenir en priorité (cf. Prescription 83).

## 85 - Prescription

Afin de maintenir l'agriculture, la viticulture et la sylviculture en tant qu'activités économiques, les PLUI devront :

- encourager les formes de soutien aux activités agricoles et sylvicoles ;
- faciliter la diversification des activités des agriculteurs en autorisant dans les PLUI : transformation des produits agricoles, ventes sur place ou en circuits courts de proximité, transformation à la ferme, tourisme, accueil de publics et activités de loisirs, centre équestre... Si besoin, le recours à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) peut être envisagé ;
- permettre l'évolution adaptée des bâtiments agricoles, lorsqu'elle est nécessaire à la pérennité des exploitations et dans le souci de leur bonne intégration paysagère.

Ainsi, le SCoT prévoit que les PLUI comportent des **dispositions adaptées en faveur des activités et exploitations agricoles, viticoles et sylvicoles** :

- Limiter le mitage des espaces de production agricole, par des mesures visant à encadrer les nouvelles implantations de bâtiments agricoles (par exemple en inscrivant des distances maximales aux constructions existantes, à définir par le PLUI en tenant compte des normes sanitaires, des besoins de délocalisation ou de création d'exploitations, etc.) ;
- Faciliter la diversification des activités, en la conciliant si possible avec la préservation de bâtiments agricoles traditionnels ;

- Préserver, voire encourager, les plantations de haies et d'arbres dans les espaces agricoles (cf. Prescription 13).

## 86 - Prescription

Le SCoT inscrit le principe de **préservation de la viticulture dans les espaces AOC, plantés ou non**, pour son rôle économique et l'image forte qu'elle procure au territoire (paysages, identité des vins du Val de Loire et du Val de Cher, ...). Par conséquent, dans une logique de développement durable qui vise à préserver l'avenir, le SCoT prend les mesures suivantes :

- les zones classées AOC situées hors des enveloppes urbanisées, doivent être maintenues dans des destinations compatibles avec leur classement en AOC.
- À titre exceptionnel, des parcelles classées AOC, situées au sein ou en bordure des enveloppes urbanisées, peuvent faire l'objet d'une destination autre **si elles ne sont pas exploitées en viticulture et ne peuvent pas être remises en exploitation** (parcelles enclavées, inaccessibles aux engins, de taille trop réduite...).

Cependant, l'application de ce principe fera l'objet d'un examen au cas par cas, en prenant notamment en compte la taille de l'îlot concerné, ses conditions d'accès et d'exploitation et son importance paysagère dans le contexte urbain/naturel.

## 87 - Prescription

Le SCoT demande à ce que l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) soit associé à la réalisation des PLUI, dès lors que l'urbanisation de secteurs classés AOC est envisagée.

Les PLUI doivent prendre en compte les espaces agricoles périurbains, afin de garantir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et de valoriser le potentiel de l'agriculture vis-à-vis du tourisme et des loisirs.

## 88 - Prescription

Le SCoT inscrit l'objectif global de **préservation et mise en valeur de l'agriculture périurbaine** et en particulier dans des secteurs de forte pression foncière.

Le traitement et les vocations des espaces agricoles en frange des 3 pôles urbains majeurs, devront faciliter le maintien et une gestion « partagée » d'espaces agricoles en limite des espaces bâtis (jardins familiaux, jardins partagés, ferme éducative, maraîchage

professionnel, ...). De telles démarches pourront trouver un relais auprès du Pays, du Conseil départemental, etc. et constituer ainsi des « zones tampons » ou coupures vertes de transition, entre les villes et leurs espaces agricoles limitrophes.

## 89 - Recommandation

En ce qui concerne plus particulièrement les espaces agricoles, les collectivités peuvent avoir recours à divers outils de protection et de pérennisation de l'activité agricole, notamment dans les espaces périurbains :

- la création de « **périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** » (PAEN) (art. L. 113-15 à L. 113-28 et R. 113-19 à R. 113-29 du code de l'urbanisme)

Ils correspondent à des espaces périurbains, naturels ou agricoles, non inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser d'un PLU. Ils sont délimités par délibération du Conseil départemental après accord des collectivités concernés et avis de la Chambre d'agriculture. Le département y élabore un programme d'action. A l'intérieur de ces périmètres, le département (ou, avec son accord, une autre collectivité) possède un droit de préemption. Les terrains acquis doivent être utilisés pour réaliser les objectifs définis dans le plan d'action.

- la création de « **zones agricoles protégées** » (cf. art. L 112-2 et R 112-1-4 à R 112-1-10 du code rural)

Elles correspondent à des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de leur situation géographique, soit de la qualité de leur production. Elles sont délimitées par arrêté préfectoral, pris sur proposition de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme, après avis du conseil municipal des communes intéressées. Elles sont soumises à l'avis de diverses structures : Chambre d'Agriculture, Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) ; et à une enquête publique.

« Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut

être autorisé que sur décision motivée du préfet. »

La délimitation de zones agricoles protégées est annexée au PLUI.

## 90 - Recommandation

En accompagnement de la volonté de **préserver une vocation agricole forte**, le SCoT recommande toutes mesures protégeant et développant les espaces de productions « de terroir », à forte valeur ajoutée locale : viticulture, maraîchage, élevage labellisé, etc.

Le SCoT recommande aux collectivités et à l'ensemble des acteurs concernés, de **faciliter la mise en œuvre de pratiques agricoles et viticoles « raisonnées »**, c'est-à-dire plus respectueuses de l'environnement.

## 91 - Prescription

Pour contribuer au fonctionnement des activités agricoles, viticoles et sylvicoles, le SCoT demande aux PLUI de faciliter les conditions de circulation des engins agricoles, viticoles et sylvicoles, ainsi que des véhicules de transport de marchandises, afin d'assurer leur accès aux parcelles d'exploitation et de limiter les conflits possibles avec les autres usagers des voies.

## 92 - Recommandation

En ce qui concerne les espaces boisés, leur entretien passe par une gestion sylvicole durable et par la maîtrise de la grande faune, de façon équilibrée sur tout le territoire. Le SCoT encourage donc le regroupement des petites parcelles boisées pour faciliter leur exploitation. La création de débouchés pour les produits issus du bois est un levier à actionner, mais dans la limite des ressources disponibles localement.

Les PLUI pourront exiger, en cas de création de chaufferies bois, qu'elles soient dimensionnées à hauteur de la ressource directement accessible à proximité, sans concurrence avec les usages à plus forte valeur ajoutée (bois d'œuvre, ameublement...), et réparties sur le territoire en fonction de l'existence ou non d'alternative (priorité des espaces ruraux non desservis par le gaz, par exemple).

## 4.2. Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux

Le SCoT retient l'objectif d'accompagner la forte dynamique résidentielle du territoire par le développement et la diversification des emplois locaux, visant aussi l'animation des centres des enveloppes urbanisées afin de maintenir la vitalité du territoire.

Maintenir et développer la mixité des fonctions au sein des enveloppes urbanisées apparaît comme un objectif prioritaire. Une répartition territorialement équilibrée de l'activité, structurée autour des pôles d'emplois principaux, demeure ainsi une exigence pour le territoire ABC.

C'est en ce sens que le SCoT souhaite accompagner le développement économique de son territoire, en même temps qu'il exigera que tout développement réponde à des critères d'aménagement de grande qualité, en particulier pour les sites spécifiques d'activité économique.

La création d'emplois sur le territoire participe également à l'objectif de **limiter la croissance des flux domicile-travail**, visant à la fois le maintien d'une qualité de vie des habitants, en leur permettant de travailler à proximité de leur domicile, mais aussi la limitation des déplacements automobiles, donc celle des émissions de gaz à effet de serre.

### 93 - Prescription

Les actions des collectivités doivent s'inscrire en faveur :

- du développement d'une économie endogène, ancrée sur le terroir du SCoT ABC et diversifiée. À titre d'exemples :
  - ↪ la valorisation des productions agricoles (industries de transformation alimentaire, matériaux de construction, artisanat, vente directe...);
  - ↪ l'économie résidentielle (services à la personne ou liés à l'habitat et la construction, artisanat, commerces, équipements d'intérêt collectif...);
  - ↪ les services aux entreprises ;
  - ↪ le développement des industries locales ;
  - ↪ l'économie du tourisme.
- du développement des savoir-faire en

lien avec la croissance verte et la transition énergétique, par exemple dans les domaines liés à l'écoconstruction, aux énergies renouvelables, à la biomasse, etc. ;

- du développement des secteurs d'innovation (technologies de l'information, biotechnologies, ...);
- d'une ouverture à l'accueil d'entreprises provenant d'autres territoires, en recherche de nouveaux sites d'implantation (délocalisations d'activités industrielles d'Ile de France, par exemple...). Cet objectif devra s'accompagner de concertations à des échelles élargies : communautaires, intercommunales au sein du territoire du SCoT ABC, et au-delà (agglomération de Tours, franges de Loir et Cher, etc....).

### 94 - Prescription

Le SCoT prescrit le **maintien et le développement de la présence de l'artisanat** dans le tissu urbain. Cette mesure vise à la fois l'animation de ces espaces urbains, mais aussi l'objectif de proximité de ces services avec les habitants, structures, entreprises et collectivités du territoire.

Les PLUI devront prendre des mesures limitant les risques de nuisances de nouvelles implantations à l'égard des riverains (nuisances sonores, olfactives, liées au trafic ou stationnement, ...).

A ce titre, chaque Communauté de communes doit permettre à son bassin de vie d'assurer de bonnes conditions d'implantation et de développement, voire de réponse aux demandes de délocalisation des entreprises artisanales locales, notamment celles installées en zone de risque d'inondation (cf. Recommandation 80).

Cela peut aussi inclure l'étude de nouvelles offres immobilières, de types ateliers-relais, pépinières d'entreprises, etc., qui seraient alors à inscrire préférentiellement au sein des zones d'activités de rang intercommunal.

### 95 - Prescription

Le SCoT souhaite inscrire un développement économique qui puisse s'appuyer sur les principes d'une économie sociale et solidaire.

A ce titre, il est nécessaire que les structures qui fédèrent les individus autour d'un projet d'utilité sociale soient reconnues et participent à la politique d'aménagement du territoire. En effet, fortes créatrices de lien social, ces organisations sont déjà impliquées dans la structuration des territoires et peuvent être des partenaires privilégiés des collectivités locales.

Nom Commune	Nom Zone d'Activités - Année de création	Superficie Occupée (ha) 2018	Superficie disponible (ha) 2018	Total (ha) 2018	Nombre d'établissements 2016	Nombre de salariés 2016
<b>Amboise, Chargé, Saint-Règle</b>	<b>Parc d'Activités La Boitardière - 1972</b>	<b>85,80</b>	<b>126,30</b>	<b>212,10</b>	<b>89</b>	<b>2054</b>
Mosnes	ZA de Mosnes - 1993	5,01		5,01	2	16
Nazelles Négron	ZI les Sables - St Maurice - 1935	13,20	1,40	14,60	15	340
Nazelles Négron	ZI No 1 Les Foujeaux - 1960	62,40	9,70	72,10	83	1306
Neuillé le Lierre	Les Billanges - 1989	3,10		3,10	1	1
Pocé sur Cisse	Parc d'Activités du Prieuré - 1970	25,70	6,20	31,90	27	671
<b>TOTAL CCVA</b>		<b>195</b>	<b>144</b>	<b>339</b>	<b>217</b>	<b>4 388</b>
<b>Autrèche</b>	<b>Porte de Touraine (ZAC de la Rivonnerie) - 1994</b>	<b>7,70</b>	<b>54,10</b>	<b>61,80</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
Château Renault	Parc Industriel Nord No 1 (Rue Velpeau) - 1967	18,00		18,00	9	541
Château Renault	Parc Industriel Ouest No 2 (Route d'Angers - Le Fléteau) - 1967	29,00	8,00	37,00	34	519
Crotelles	Zone Industrielle L'Imbauderie - 1989	5,00		5,00	8	14
St Laurent en Gâtines	Les Pressaudières - 1990	5,50	1,50	7,00	1	0
Villedômer	La Pâquerie - 1989	4,00	2,50	6,50	5	4
<b>TOTAL CCC</b>		<b>69</b>	<b>66</b>	<b>135</b>	<b>67</b>	<b>1 095</b>
Athée sur Cher	La Ferrière - 1990	5,40	3,10	8,50	7	22
Bléré	ZA La Taille St Julien - 1990	15,15		15,15	31	156
Bléré / Cuvray de Touraine	ZI de Bois Pataud - 1965	28,60	1,40	30,00	30	461
La Croix en Touraine	La Vinerie - 1980	1,80		1,80	10	42
St Martin le Beau	ZA de la Folie - avant 1975	2,00		2,00	8	38
St Martin le Beau	Les Grillonnières - 1982	2,86		2,86	3	4
<b>Sublaines / Bléré</b>	<b>Sublaines - Bois Gaulpied - 2012</b>	<b>23,90</b>	<b>63,80</b>	<b>87,70</b>	<b>4</b>	<b>86</b>
<b>TOTAL CCBVC</b>		<b>80</b>	<b>68</b>	<b>148</b>	<b>93</b>	<b>809</b>
<b>Total SCoT ABC - 2018</b>		<b>344</b>	<b>278</b>	<b>622</b>	<b>377</b>	<b>6292</b>

La chambre régionale d'économie sociale et solidaire fait notamment partie des acteurs mobilisés sur ce thème.

## 96 - Prescription

Le SCoT prescrit comme principe général que les activités économiques ne comportant pas de nuisances, **notamment les services et les commerces, soient prioritairement implantés dans les centres-villes ou sur les sites de développement urbain.**

Des réponses foncières adaptées à ces activités doivent être trouvées, par exemple en attirant les investisseurs par la valorisation du cadre urbain et des espaces-vitrines (cf. Prescription 106).

Le SCoT vise à **conforter les zones d'activités existantes** (cf. tableau ci-dessous, liste exhaustive), dans une **logique de développement intercommunal**, qui permette de mieux localiser les PME-PMI sur des sites adaptés, sans nuisance pour les riverains et de valoriser leurs complémentarités.

Il est important de rappeler que cette dynamique en faveur de la création d'emplois est un accompagnement nécessaire pour parvenir à un développement équilibré du territoire en réponse :

- à une estimation de croissance démographique d'environ +7000

habitants à horizon 2030 (par rapport à 2018)<sup>3</sup>,

- au souhait de maintenir un équilibre habitat / emploi, afin de conforter les trois bassins de vie qui structurent le territoire et ne pas accroître une relative « dépendance » vis-à-vis de l'agglomération de Tours.

**Chaque bassin de vie dispose de plusieurs sites privilégiés d'implantations économiques, de rang intercommunal et intercommunautaire**, en cohérence avec l'offre existante et les carences recensées à l'échelle de chaque territoire.

Ils sont le support d'efforts à poursuivre pour développer l'emploi local dans un registre de qualité et de performance.

Il s'agit à la fois d'être attractif vis-à-vis d'entreprises extérieures, mais aussi de permettre les transferts éventuels d'entreprises locales pour accompagner les demandes d'extensions, de délocalisations, ...

Compte-tenu des spécificités territoriales locales et des nécessités économiques du territoire, une offre foncière structurante et de proximité doit être disponible à l'échelle des 3 bassins de

<sup>3</sup>Cf. Évaluation environnementale du Rapport de présentation - chapitre 2 « Scénarios de développement étudiés »

vie du territoire du SCoT, garant des équilibres territoriaux.

## 97 - Prescription

Le SCoT distingue :

### ■ Les zones d'activités structurantes, de rang intercommunautaire :

Au nombre de trois, ces zones se différencient par les avantages spécifiques de leur localisation, le niveau de l'offre de services aux entreprises, le contexte socio-économique.

Elles sont surlignées en orange dans le tableau précédent.

### ■ Les zones d'activités de rang intercommunal :

Ces zones ont pour vocation de structurer et de mailler le territoire en lien avec les bassins de vie du SCoT. Elles peuvent accueillir les PME et PMI, ainsi que les activités de commerce ou d'artisanat ne pouvant s'intégrer dans ou au plus proche des tissus urbains du fait de leurs besoins en termes de foncier ou d'accessibilité ou encore du risque de nuisance.

Il s'agit des 16 autres zones d'activités du tableau précédent.

## 98 - Prescription

**Sont déclarées ZA structurantes :** sur la CC du Castelrenaudais, la ZA « **Porte de Touraine -Autrèche** » ; sur la CC du Val d'Amboise, « **La Boitardière II** » ; sur la CC Bléré - Val de Cher, « **ZA Sublaines- Bois Gaulpied** ».

Ces 3 sites d'activités se retrouvent autour d'objectifs préférentiels similaires :

- accueillir de nouvelles entreprises et permettre leur développement, en ciblant à la fois les potentialités liées au développement d'entreprises locales qui souhaiteraient se « délocaliser localement », mais aussi l'accueil de nouvelles entreprises ;
- accueillir des activités importantes par leur taille, l'importance des flux de transport qu'elles génèrent et leurs besoins en infrastructures spécifiques ;
- recevoir une vocation mixte Industrie - Artisanat (Production / Construction) - Services aux entreprises - Fonctions commerciales ;
- être optimisés, au regard de leurs situations et des aménagements envisagés.

**Cependant, leur différenciation s'impose**

**parle critère de localisation, qui définit des prospects d'entreprises distincts selon le site d'activités considéré :**

- une distance de 35 km entre le parc d'Autrèche et le parc de Sublaines ;
- la localisation du Parc « Porte de Touraine - Autrèche » sur l'A10 (Bordeaux - Tours - Paris) ;
- la localisation du Parc « La Boitardière II » sur la RD 31 et autour d'un Pôle Amboise - Val de Loire ;
- la localisation du Parc « Sublaines -Bois Gaulpied » sur l'A85 (Nantes - Angers - Vierzon - Lyon).

La notion de complémentarité de ces sites se fera donc en fonction de leur répartition au sein des 3 bassins de vie et de leur phasage échelonné **sur les 15 prochaines années environ.**

## 99 - Prescription

**Au total,** l'offre de sites d'activités présents sur le territoire du SCoT porte actuellement sur 389 ha.

S'y ajoutent les extensions prévues ou potentielles établies dans le cadre des stratégies de développement communautaires sur les court, moyen et long termes. **La programmation foncière du SCoT ABC évalue ces disponibilités à +235 ha,** pour un total d'environ 625 ha à l'horizon 2030. Cette progression équivaut à 0,26% de la superficie du territoire et 1,24% des surfaces urbanisées en 2013.

La mobilisation de ce potentiel foncier est déjà encadrée sur le territoire du SCoT par des procédures de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), qui déterminent la répartition dans le temps et l'espace des superficies ouvertes à l'urbanisation.

La création d'emplois qui en résultera est estimée à environ 3760 emplois à long terme (en prenant la moyenne brute actuelle de 16 emplois/ha).

**Par leurs capacités, les sites détaillés ci-dessus sont les seules zones réservées aux activités économiques que le SCoT autorise.** Dans tous les cas, ces zones doivent :

- être aménagées de façon cohérente, en fonction d'un schéma d'organisation d'ensemble prenant en compte la totalité de chaque site ;
- être aménagées dans le respect des

milieux naturels les plus sensibles et en favorisant leur bonne insertion paysagère à l'égard des secteurs urbains ou naturels limitrophes ;

- être accompagnées de mesures destinées à assurer la qualité de leur desserte routière ;
- dans la mesure du possible, bénéficier d'une desserte en transport en commun et d'une desserte sécurisée par les vélos.

Ces sites pourront également accueillir des équipements d'intérêt général.

En-dehors des zones d'activités, l'implantation ponctuelle d'activités économiques appropriées reste possible au sein des tissus urbains mixtes, dans le respect des autres dispositions du SCoT. **Elles ne peuvent en aucun cas constituer une nouvelle zone d'activités** (c'est-à-dire un secteur majoritairement dédié à cette destination).

## 100 - Prescription

Le SCoT demande la **préservation et la valorisation de toutes les zones d'activités économiques existantes** (cf. tableau précédent, liste exhaustive).

Le territoire du syndicat mixte ABC attire en premier lieu par son cadre de vie : il s'agit donc de préserver ce facteur clef de succès, par le biais d'un effort particulier sur l'intégration paysagère des zones d'activités. Il doit y être favorisé un aménagement de qualité en termes de traitement paysager, de fonctionnement et de services aux entreprises.

La requalification et la valorisation des zones d'activités existantes passent par un certain nombre d'actions :

- l'amélioration de l'aménagement et l'entretien paysager des zones, pour la création d'un espace lisible et accueillant (cf. Prescription 42) ;
- la recherche d'une exemplarité environnementale dans les domaines de l'écoconstruction, de l'énergie, des économies d'eau, de la gestion des déchets, ... (cf. Prescriptions et Recommandations 45 à 52). Il convient de soutenir les initiatives des entreprises en faveur d'un moindre impact environnemental, menées au niveau de leur immobilier ou dans le cadre de leurs activités ;
- l'amélioration de l'état de la voirie et de la sécurité des dessertes ;
- le renforcement et la clarification de la signalétique, la maîtrise de la publicité (élaboration d'une charte sur les

enseignes et l'affichage publicitaire) ;

- le développement des services sur ces zones : gardiennage, restauration, hébergement, garde des enfants, desserte en haut débit (cf. Prescription 126), etc.

Le SCoT demande que des prescriptions en ce sens soient inscrites dans les PLUI et/ou les cahiers des charges des sites concernés.

## 101 - Prescription

Le SCoT exprime l'objectif de poursuivre les démarches de développement économique s'inscrivant dans des **opérations importantes et structurantes de requalification de friches industrielles ou commerciales**. Un recensement des friches sera effectué par chaque PLUI.

Il s'agit de favoriser un aménagement respectueux des riverains et de l'environnement, d'améliorer les conditions d'accès, d'assurer la cohabitation entre les activités et l'espace résidentiel, de conserver les bâtiments ayant un intérêt architectural ou fonctionnel, et de façon globale de traiter et d'embellir la zone.

## 102 - Recommandation

En complément de l'équipement existant à Pocé-sur-Cisse (pépinière d'innovation Pep'it), le SCoT demande aux communautés de communes de réfléchir à la **mise en place d'une offre immobilière diversifiée à l'usage des entreprises** et à la modernisation de l'offre existante (pépinière d'entreprises, ateliers relais, bâtiments blancs, hôtel d'entreprises).

L'objectif sera de disposer d'une offre étoffée en immobilier d'entreprises permettant un parcours « résidentiel » l'entreprise, corrélée à son développement, et jusqu'à l'acquisition foncière / immobilière. A terme, cette offre pourrait être disponible à l'échelle de chaque Communauté de communes ou faire l'objet de partenariats supra-communautaires.

## 103 - Recommandation

Il est souhaitable d'inscrire des actions de promotion des atouts économiques, sociaux et environnementaux du territoire auprès des entreprises.

Il s'agira d'actions et de démarches à porter par les communautés de communes, mais aussi par le syndicat mixte du SCoT ou à l'échelle du Pays Loire-Touraine. Ces efforts devront s'inscrire dans une démarche de marketing territorial, afin d'employer un vocabulaire et des arguments parlants pour les entreprises.



Le SCoT propose que soient favorisés des **rapprochements entre le site de recherche de l'INRA** (commune de Nouzilly) **et les acteurs de l'économie locale** (entreprises, universités et centres de formations, ...) afin de mettre en place une synergie favorable au développement économique local.

## 104 - Prescription

**Le SCoT ABC entend consolider la desserte alternative au « tout-voiture individuelle » de ses sites d'activités structurants.** Pour se faire, le SCoT ABC inscrit les principes suivants :

- Poursuivre les démarches en faveur d'une desserte en transport en commun et en modes actifs connectés au tissu urbain (continuités des pistes cyclables et sentiers). En ce qui concerne les sites de rang intercommunal, ces dessertes sont effectives sur les sites de la « Porte de Touraine » à Autrèche et de « La Boitardière » pour le Val d'Amboise, ou projetée à « Sublaines - Bois-Gaulpied ». Elles doivent s'appuyer sur les gares de voyageurs du territoire du SCoT ABC, et sur une connexion des 3 sites d'activités via la RD 31, avec des horaires adaptés aux besoins des entreprises.
- Étudier l'aménagement de pôles d'échange (parking - relais, aires de covoiturage...) aux points nodaux de communication (gares, nœuds autoroutiers...) et des liaisons vers les sites d'activités.

Le SCoT ABC sollicite la **bonne cohérence entre les orientations stratégiques relatives aux problématiques de déplacement et de transport en commun du SCoT ABC et l'action du Conseil Départemental.**

Par ailleurs, le stationnement mutualisé doit être recherché, afin de limiter l'emprise des zones d'activités et de favoriser leur densification.

## 105 - Recommandation

Le SCoT suggère aux collectivités territoriales d'encourager les Plans de Déplacement des Entreprises (PDE).

La pertinence de la stratégie de développement économique supra-communautaire, et en particulier l'offre simultanée sur trois sites d'activités structurants, induisent la poursuite de démarches partenariales concertées, destinées à accroître la lisibilité de l'offre et à peser collectivement par la mutualisation de

services ou la mise en œuvre de projets collectifs d'échelle territoriale SCoT.

## 106 - Prescription

A ce titre, le SCoT demande que **sur les 3 sites d'activités structurants** soit garantie la **fonction d'espaces-vitrine du dynamisme économique local**, avec le souci pérenne d'une **qualité architecturale, paysagère et environnementale**, concrètement déclinée dans une charte commune partagée.

Il pourra s'agir de poursuivre et compléter la démarche ZAQE de la Région Centre, adoptée par les 3 communautés de communes concernées, dans l'aménagement des sites d'activités structurants du SCoT ABC.

## 107 - Recommandation

Dans le souci d'une **lisibilité affirmée**, et donc de commercialisation optimisée, le SCoT ABC propose le développement de **projets partenariaux inter-entreprises et inter-sites**, ces derniers pouvant inclure la mutualisation de moyens.

A titre d'exemples, peuvent être envisagés à l'échelle du SCoT ABC :

- d'élaborer des supports communs de communication (plaquettes, sites web...) par sites d'activités, ou par filières d'entreprises ;
- de développer des projets communs de prospections d'entreprises (participations communes à des salons spécialisés, ...) ;
- d'étudier une ingénierie partagée entre Communautés de communes ;
- de sensibiliser les entreprises, par des actions communes, à la densification de leurs sites d'implantation, à leur valorisation paysagère, à une meilleure prise en compte environnementale de leurs processus de fonctionnement ou projets de développement, à la mobilité durable de leurs salariés.

**Cette orientation bénéficiera utilement de l'appui des groupements d'entreprises structurés et actifs sur le territoire du SCoT ABC** (GEIDA, Val d'Amboise, ou AICR pour le Castelrenaudais) **ou en projet** (CC Bléré Val de Cher).

**Elle se mettra également en place avec le soutien actif des chambres consulaires (chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers, chambre d'agriculture, chambre régionale de l'économie sociale et solidaire).**

### 4.3. S'appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire

La mise en place d'une stratégie foncière est un préalable indispensable à l'exigence de diversification du tissu économique. Sites et bâtiments proposés doivent pouvoir répondre à des exigences précises et variées. Cette stratégie foncière s'impose également pour réussir à respecter une cohérence au sein du territoire et maintenir une équité entre les intercommunalités.

Les coûts du foncier et d'équipement des terrains ainsi que l'évaluation des besoins économiques du territoire confirment l'intérêt de constituer des réserves foncières : celles-ci seront déterminantes pour le développement du territoire.

#### 108 - Recommandation

Le SCoT recommande la mise en œuvre d'une politique foncière en matière économique, en lien étroit avec les politiques foncières en matière d'habitat et en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

Cette politique globale permettra de mettre en œuvre une utilisation cohérente des procédures volontaristes d'urbanisme (cf. Recommandation 109).

Au-delà de cette politique foncière, le Syndicat Mixte pourrait avoir une réflexion plus approfondie et intercommunautaire sur le type d'entreprise à implanter sur son territoire, en fonction :

- des divers secteurs d'activités économiques existants ou à venir ;
- des évolutions de la demande, soit issues du territoire même du SCoT (délocalisations « de proximité » par exemple), soit engendrées par des demandes extérieures fortes en quantités ou en superficies.

#### 109 - Recommandation

Le SCoT suggère de mettre en œuvre ou de participer à un **outil de maîtrise et de gestion foncière à vocation économique**. Une action volontariste, engageant les collectivités locales (à l'échelle des Communautés de communes, voire à celle du SCoT ABC ou à celle du Pays...), pourra permettre d'acquérir de nouveaux terrains pour maîtriser les vocations et l'aménagement des futures zones d'activités.

Cet objectif devra être accompagné de plusieurs démarches :

- mise en œuvre des procédures de « vigilance foncière » (zone d'aménagement différé, zones d'aménagement concerté, classement spécifique dans les PLU, ...), ou des réserves foncières ;
- incitation à la densification des zones d'activités par division parcellaire ;
- rationalisation des espaces de stockage ou en friche. Le cas échéant, des terrains non aménagés n'ayant pas trouvé preneur pourraient retrouver une vocation agricole dans le PLUi ;
- appui à la constitution d'un dispositif de suivi du marché d'immobilier d'entreprises à l'échelle du Pays.

### 110 - Prescription

**Le SCoT ABC entend corrélérer les nécessités du développement économique et la limitation de consommation excessive des terres agricoles et/ou naturelles.** Il demande ainsi la poursuite des efforts entrepris par les Communautés de communes en faveur de la limitation de l'étalement urbain dans les zones d'activités.

**Le SCoT ABC encourage toute action destinée à œuvrer en faveur de la densification des ZA.** Il prône ainsi un nouveau rapport à l'espace, conciliant développement économique et préservation des espaces naturels ou agricoles, sans obérer les projets d'extension sur site des entreprises et le développement de l'emploi.

Les communautés de communes qui composent le territoire du SCoT ont déjà acté un certain nombre d'orientations stratégiques prévisionnelles et de mesures concrètes, inscrites dans les partis d'aménagement des trois sites d'activités structurants, qui traduisent une volonté forte d'urbanisation respectant une gestion raisonnée du foncier, tels qu'en témoignent le souci d'aménagement à partir de réseaux viaires existants, ou les conditions d'extension raisonnée des ZA par un phasage opérationnel de tranches successives d'ouverture à la commercialisation.

**Le SCoT ABC inscrit la poursuite d'une ouverture à l'urbanisation raisonnée et argumentée par phases opérationnelles d'emprise, définies par les projets économiques des territoires** (soit les projets d'accueil d'entreprises).

Le SCoT ABC intègre cependant la nécessité de garantir une capacité d'anticipation par rapport à une stratégie « Grands comptes ». Celle-ci prévoit d'être en mesure de proposer rapidement de vastes terrains aménagés.

## 4.4. Promouvoir une activité touristique durable et de qualité

Le potentiel touristique du territoire est un fait incontestable, mais ce potentiel est accompagné de plusieurs lacunes que le SCoT entend contribuer à résorber. Le diagnostic a en particulier souligné la difficulté du territoire à capter et surtout retenir durablement une clientèle touristique. Les prescriptions qui suivent souhaitent encourager le territoire à prendre conscience de la place occupée par le secteur d'activité touristique, à conforter en volume et en qualité les infrastructures d'hébergement, à promouvoir la qualité de l'accueil et à mettre en place une offre touristique structurée.

Sans intention de définir la stratégie promotionnelle et de communication, le SCoT prévoit l'amélioration et le développement de l'offre touristique à travers les orientations suivantes.

### 111 - Prescription

De façon générale, le SCoT inscrit l'objectif d'agir en faveur de l'inscription du territoire comme **destination touristique de séjour** : il s'agit notamment de créer les conditions d'une offre d'hébergement plus large ainsi que des équipements et des aménagements nécessaires à la venue des clientèles touristiques.

Il s'agit aussi de préserver le patrimoine naturel, culturel, historique et industriel, de le valoriser et de l'aménager avec un développement touristique.

Partant de ce constat, les grands enjeux de la stratégie touristique du territoire sont :

- la mise en valeur du patrimoine culturel, urbain, naturel, agricole et paysager, véritable support d'une identité commune, avec des facettes diversifiées (cf. chapitres 1 et 2) ;
- le développement d'une offre touristique visant à retenir la clientèle, afin notamment d'étendre à toute l'année la période de fréquentation (et par conséquent les retombées économiques locales), d'inciter au prolongement des séjours et d'optimiser l'usage des aménagements liés au tourisme. Il s'agira notamment de développer les activités indépendantes de la saison estivale, telles que le tourisme gastronomique, l'artisanat et les métiers d'art, le tourisme fluvial, etc. ;
- la création d'une offre en hébergement

plus large (cf. Prescription 113), ainsi que des équipements et aménagements nécessaires à l'allongement des durées de séjour des clientèles touristiques.

L'offre en hébergement touristique est largement insuffisante sur le territoire, en quantité, en qualité et en diversité. Le SCoT encourage ainsi le développement de l'offre en hébergement hôtelier, hébergement de plein air, gîtes et chambres d'hôtes... Les démarches et projets doivent privilégier :

- en priorité l'hébergement haut de gamme, y compris de plein air, ainsi que l'accueil de groupes, secteurs pour lesquels un manque a été identifié dans le diagnostic du SCoT ABC ;
- la recherche de localisations cohérentes des nouvelles offres, en lien avec les sites de visites majeurs existants et les réseaux d'itinéraires en modes doux. Ainsi, l'hôtellerie de qualité devra s'implanter en priorité dans des lieux attractifs et à l'écart de toute installation inappropriée ;
- le tourisme d'affaire, par l'implantation d'hôtels et de restaurants dans les zones d'activités, en particulier dans les nouvelles zones aménagées de façon qualitative. En effet, ce type d'équipement fait partie des services aux entreprises et répond aux besoins de leurs équipes, clients, prestataires, etc. ;
- l'insertion paysagère et architecturale de qualité, dans le respect de l'environnement et du développement durable (énergies renouvelables, traitement des espaces libres, ...) ;
- la prise en compte de la problématique d'accès aux personnes handicapées dans la conception et l'aménagement des équipements.

### 112 - Recommandation

Le SCoT recommande par exemple l'élaboration d'un « Schéma d'hébergement touristique » à l'échelle de son territoire, incluant tous les types d'hébergements et qui aurait pour objectif de définir une stratégie foncière pour l'implantation de ces équipements et la revalorisation de constructions existantes.

Il pourrait aussi être utile de faire un recensement et une recherche de foncier (bâti ou non) disponible.

En plus de l'hébergement, une telle démarche gagnerait à être étendue aux autres installations et constructions liées à des activités touristiques.

## 113 - Prescription

Afin de susciter une croissance des retombées économiques du tourisme et, en particulier, d'attirer des séjours au titre du tourisme d'affaire, le SCoT demande aux communes ou structures intercommunales, au regard de leurs compétences, d'inscrire dans leurs PLUi les mesures permettant le **développement de l'hébergement touristique**, notamment en matière de constructibilité :

- en centre-ville (par exemple, de petits hôtels),
- en périphérie (hôtels, terrains de camping, hébergement de plein-air...),
- en milieu naturel, pour des constructions adaptées au tourisme vert et compatibles avec la préservation de ces espaces (yourtes, cabanes...),
- en milieu rural, en conciliant vocation agricole et vocation touristique par l'aménagement de chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux, terrains de camping, ...

Dans ce dernier cas, la mise en place d'hébergements touristiques (hors camping) doit se faire de façon privilégiée par réaffectation de locaux existants qui n'ont plus d'utilité pour l'exploitation agricole, plutôt que par des constructions nouvelles.

Cette mesure permet à la fois de préserver un patrimoine bâti rural de qualité en favorisant son maintien, son embellissement et son entretien, et de limiter la multiplication de constructions « non agricoles » sur des espaces de production.

## 114 - Prescription

Le SCoT vise le **développement d'équipements**, dans une logique **utile à la fois à l'allongement des durées de séjours des touristes et au renforcement de l'offre de loisirs** des habitants : équipements de sports, culturels, de promenade, etc. Ils doivent à ce titre être facilement accessibles.

Au regard de son potentiel et des bonnes conditions de desserte et d'accessibilité du territoire sur un large rayon (incluant notamment les agglomérations de Tours, Blois et la région Île-de-France), le SCoT inscrit le souhait de pouvoir **accueillir sur son territoire des équipements de rayonnement important** (centre de conférences, ...).

Cet objectif devra donner lieu à des études de faisabilité et de marché, pour s'assurer non seulement de sa faisabilité, mais aussi de la

qualité de son accessibilité, favorisant son rayonnement.

Il est rappelé que lorsque l'un de ces projets d'aménagement est susceptible d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000 (compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation), sa réalisation est conditionnée à l'élaboration et aux conclusions d'une évaluation des incidences.

## 115 - Prescription

Le SCoT demande à l'ensemble des collectivités et des acteurs concernés de **promouvoir entre autres le tourisme culturel et le tourisme « vert » sur l'ensemble du territoire**, diffusés principalement à partir du Val de Loire, du Val de Cher et du Val de Brenne.

Cela implique la **mise en réseau** des éléments « d'ancrage » : sites touristiques actuels et potentiels à valoriser, patrimoines bâtis et naturels, équipements de sports/loisirs, qualification et valorisation des cheminements piétons et vélos, etc.

## 116 - Prescription

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux et autres démarches locales, de **faciliter la mise en œuvre des engagements du Plan de gestion UNESCO** (cf. Prescription 37).

## 117 - Prescription

Afin de valoriser le rapport des visiteurs aux fleuves, rivières et à l'eau en général, le SCoT inscrit la valorisation des potentiels des rives, notamment de la Loire, du Cher et de l'Indre :

- le maintien des accès aux fleuves et rivières : cheminements de randonnée à pied ou à vélo le long des vallées ;
- le développement des loisirs nautiques et du tourisme fluvial sur les parties de réseau hydrographique adaptées, en particulier la réalisation des équipements proposés dans le projet de schéma de la navigation de loisirs en Loire et dans le cadre du développement du tourisme lié au Cher. Ce dernier passe impérativement par la préservation et la valorisation du patrimoine bâti fluvial : barrages, écluses... dans la limite des exigences de préservation / restauration de la continuité écologique des cours d'eau (cf. Prescription 15).

A savoir, à titre d'exemples et sans caractère limitatif :

- ↪ « ports de Loire » proposés à Lussault-sur-Loire, Amboise et Mosnes ;
- ↪ centres de pratique du canoë kayak, sous réserve d'une insertion paysagère de qualité ;
- ↪ aménagements de promenades, en particulier entre la Loire et le Cher, traversées « douces » avec vélos (types bac)...

- Le potentiel de restauration des anciennes carrières en bases de loisirs nautiques sera étudié, en assurant la qualité environnementale et paysagère de ces aménagements.

## 118 - Prescription

Le SCoT prescrit la protection, la valorisation et le développement, selon les cas, des **pôles d'excellence touristique majeurs du territoire**.

Il s'agit de renforcer et de maîtriser l'attractivité des principaux pôles touristiques par une revalorisation urbaine et des patrimoines identitaires, par la protection des paysages et milieux naturels majeurs, et de promouvoir le potentiel des autres sites patrimoniaux.

Il est important de pouvoir repérer l'ensemble des sites :

- faisant d'ores et déjà l'objet d'une fréquentation touristique ;
- concernés par des projets en cours d'étude ou d'aménagement ;
- ou marqués par un intérêt particulier et qu'il convient de préserver pour une éventuelle valorisation ultérieure.

## 119 - Prescription

Le double objectif inscrit dans le SCoT est de valoriser les potentiels, mais aussi de multiplier les sites attractifs. Ils sont à mettre en relation par des jalonnements ou des cheminements spécifiques :

- entre eux ;
- avec les circuits touristiques (cf. Prescription 120) ;
- à partir des « portes d'entrée » du territoire (gares, échangeurs sur autoroutes, ...).

## 120 - Prescription

**Afin d'accompagner le fonctionnement des sites touristiques existants et futurs par des démarches cohérentes**, le SCoT prévoit que soient mises en œuvre les conditions d'amélioration de leur accessibilité (routes, vélos, voire transports en commun) et les conditions de stationnement, qualité des traitements des abords naturels ou urbanisés, efficacité du jalonnement, ...

Le SCoT prescrit un maillage du territoire par des itinéraires de randonnées, en lien avec les cheminements touristiques majeurs, sur lesquels le SCoT fixe l'objectif d'inscrire des boucles pénétrantes et radiales vers le reste du territoire ABC.

Il s'agit également d'aménager des sentiers pédagogiques et d'interprétation le long des rivières, et de valoriser des axes tels que l'itinéraire culturel européen Saint-Martin de Tours.

Il est important de tenir compte du schéma national des véloroutes (voies sécurisées), notamment le passage de l'itinéraire Jacques Cartier reliant Vendôme à Tours, et des voies vertes (aménagements réalisés en site propre réservés aux déplacements non motorisés), ainsi que des réflexions engagées par le Conseil régional du Centre sur les « boucles prioritaires ».

Plusieurs itinéraires de randonnées permettent de découvrir les espaces urbanisés marqués d'une empreinte historique et patrimoniale, les espaces naturels (forêts, rives des fleuves et rivières...), les espaces agricoles et viticoles, ...

Le SCoT prévoit leur valorisation et leur développement dans une logique de maillage, l'amélioration de la desserte des sites touristiques structurants et le développement des itinéraires de liaison, au travers de l'utilisation de divers modes de déplacement doux : la marche à pied, le vélo, le cheval, le bateau, ...

Il s'agit par exemple de :

- poursuivre la mise en œuvre du Plan Vélo, en prévoyant sa traduction au niveau local, lors de l'élaboration des PLUI (intégration dans le PADD, voire emplacements réservés, ...) ;
- poursuivre la mise en œuvre des itinéraires « Loire à Vélo », « Cher à Vélo » et « Indre à Vélo », ainsi que le développement de boucles de randonnée liées ;
- poursuivre l'aménagement en sentiers de randonnée des chemins

de halage de ces fleuves ;

- développer les circuits des vignobles du Val de Loire et du Val de Cher ;
- remédier notamment à l'absence de traversée sécurisée de la Loire pour les modes actifs (projet en cours à Amboise) ;
- développer les sentiers de randonnées, en particulier à destination d'un public familial, de pratiques de loisirs, ou pour des trajets quotidiens de proximité ;
- développer les itinéraires et les équipements liés à la pratique du cheval (gîtes équestres, ...) ;
- développer les activités nautiques et le tourisme fluvial (cf. Prescription 117).

## 121 - Recommandation

Le SCoT recommande aux collectivités concernées (Communautés de communes, Conseil départemental, comité départemental du tourisme, ...) de réfléchir à la mise en œuvre, à une échelle élargie (intercommunautaire, de rang de Pays, départementale, ...), d'un **transport collectif touristique** (cf. minibus touristiques) afin de relier entre eux certains sites et constituer ainsi un véritable réseau.

## 122 - Recommandation

La richesse et la diversité des sites et des produits (châteaux, vallées, sites naturels, centre-ville, label d'Art et d'Histoire, circuits vélos, musées, caves, ...), exigent une meilleure lisibilité identitaire, probablement à l'échelle du Pays Loire-Touraine ou au-delà.

**Pour y aider, le SCoT recommande de mettre en place une information et une offre structurée en fédérant les acteurs du tourisme.**

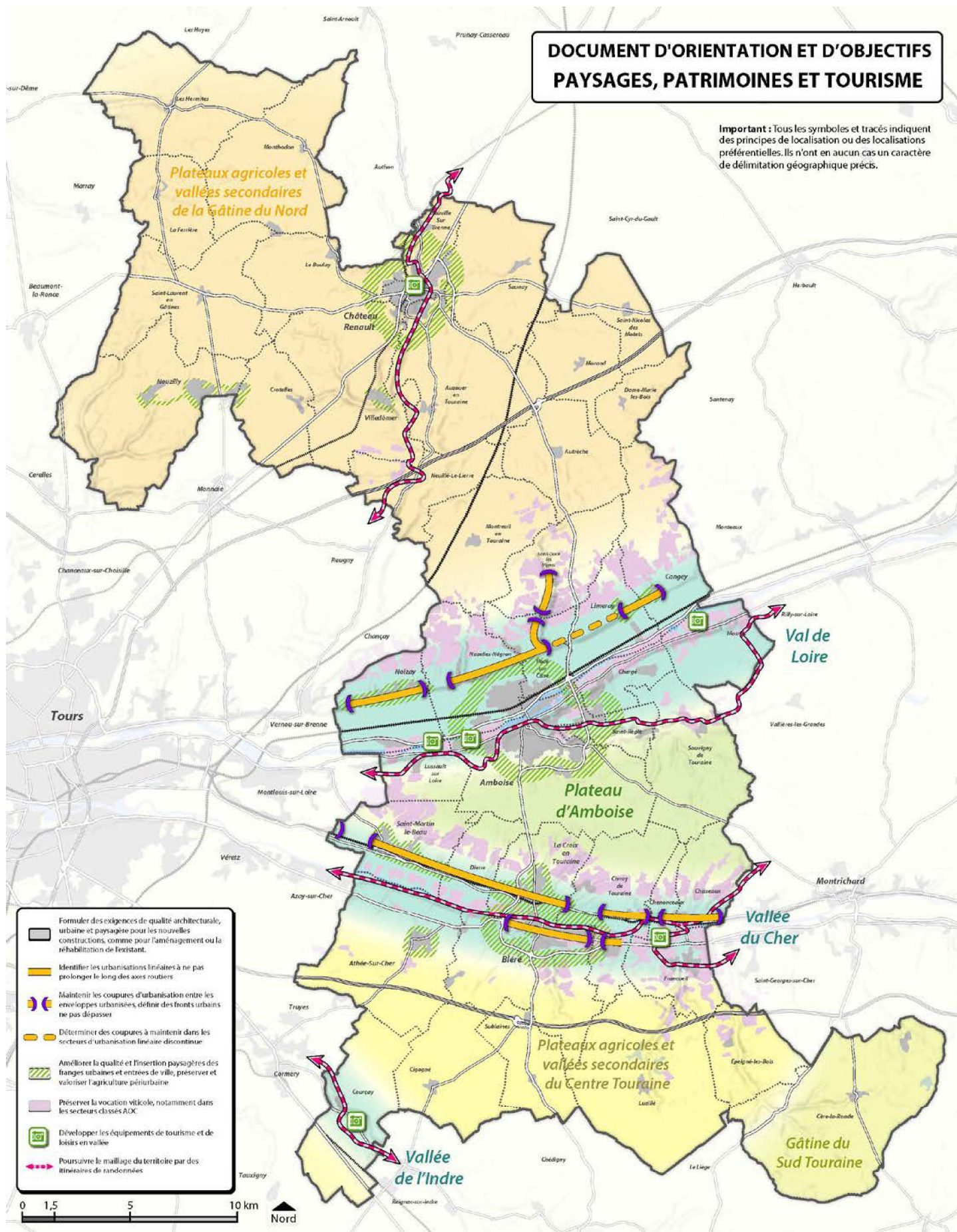
Cette information devrait notamment s'appuyer sur des sites Internet attractifs, complets et accessibles, avec des brochures téléchargeables.

Une des premières démarches à mener concerne la mise en réseau des informations destinées aux touristes sur l'équipement touristique actuel, pour l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour traduire de façon matérielle la recherche d'une image valorisante du territoire, cette information suppose également une plus grande qualité et cohérence des moyens de jalonnements des sites touristiques et des informations disponibles.

# DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS PAYSAGES, PATRIMOINES ET TOURISME

Important : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.







## 5. EQUIPEMENTS ET SERVICES DU TERRITOIRE : Concilier efficience et mutualisation

### 5.1. Répondre à une demande croissante en matière d'équipements et services

Si l'agglomération d'Amboise assure déjà un rôle de pôle principal et les villes de Château-Renault et de Bléré des rôles complémentaires, il est important que les projets dans ce domaine puissent se développer, afin de répondre aux besoins des habitants et contribuer ainsi à l'amélioration de la qualité de la vie locale.

Le SCoT inscrit le double objectif :

- d'améliorer le niveau d'équipement du territoire ;
- de conforter les fonctions de centralité des pôles d'Amboise, de Bléré et de Château-Renault.

#### 123 - Prescription

Les équipements d'**influence régionale, départementale ou intercommunale** font l'objet d'une **localisation préférentielle** au sein de chacun des pôles urbains majeurs du SCoT ABC : **Amboise, Bléré et Château-Renault**, afin de renforcer leur rôle de centralité, de faciliter l'accompagnement urbain et des conditions de desserte satisfaisantes pour ces équipements, notamment en transports en commun.

D'autres choix d'implantations pourront être justifiés du fait de la nature ou de la fonction de l'équipement ou encore au regard de l'armature d'équipements ou de services existants.

Dans le registre des équipements structurants qu'il est essentiel de conforter pour répondre aux besoins des habitants, on peut notamment citer :

- les pôles santé : hôpital intercommunal à Amboise et Château-Renault, maison de santé pluridisciplinaire... ;
- les services d'insertion et d'aide à l'emploi : le SCoT demande l'implantation d'une maison de l'emploi à Amboise, en complément de celle qui existe à Château-Renault ; développement des services emploi formation insertion des jeunes ;

- les équipements culturels (comme le « Ciclic » de l'Agence régionale du Centre pour le cinéma et l'audio-visuel, à Château-Renault), etc.

Les habitants du SCoT bénéficient également de la proximité de grands équipements localisés dans l'agglomération de Tours.

Dans tous ces cas, le SCoT demande d'**assurer** :

- **de bonnes conditions d'accès aux équipements structurants actuels et futurs**, notamment pour les personnes non motorisées, afin de répondre aux exigences d'équité et d'accès aux équipements et services pour tous par les transports en commun ou les modes actifs ;
- des conditions de stationnement adaptées, y compris pour les deux-roues.

A ce titre, il est important d'**améliorer les conditions d'accès à l'ensemble des équipements**. Cette recherche pourra se traduire :

- En amont par le choix de localisations faciles d'accès par d'autres modes que la seule automobile individuelle (site connecté aux réseaux de transport en commun, cheminements piéton/vélo, ...)
- En aval, par l'amélioration des conditions de dessertes, en concertation avec les collectivités territoriales concernées.

#### 124 - Prescription

**Concernant les équipements existants et futurs, la mutualisation intercommunale** sera recherchée pour contribuer à une maîtrise des dépenses et des frais de fonctionnement.

Cet objectif ne suppose pas nécessairement de viser « l'équipement unique » pour chaque type de structure, mais de mesurer le besoin de répartition sur les bassins de vie en fonction des conditions d'accessibilité pour la population concernée.

Les équipements et services à la population seront réalisés en priorité dans les enveloppes urbanisées et, si possible, sur des sites bien desservis par les transports en commun et les modes de déplacements actifs.

## 125 - Prescription

Le SCoT prescrit l'**identification, à l'échelle des PLUI, des besoins en équipements locaux** : dans la mesure du possible, la préférence doit être donnée aux réflexions et actions de rang intercommunal. A titre d'exemples, et sans constituer de liste limitative, les domaines prioritaires sont les suivants :

- poste et autres services publics (par exemple, développement des points multi-services) ;
- santé : en premier lieu par le maintien de structures hospitalières de proximité, le renforcement du maillage des structures de soins (antenne-relais, point-santé), maison de santé pluridisciplinaire ;
- accompagnement de la petite enfance (développement de « relais assistante maternelle » communautaires, de structures multi-accueil, etc.) ;
- écoles et structures périscolaires (développer les accueils de loisirs et les structures d'accueil pour les jeunes, espaces de jeux et de loisirs, etc.) ;
- accompagnement des personnes âgées et/ou dépendantes, en réponse aux besoins actuels (manque de certains types de structures d'accueil, notamment pour les personnes âgées autonomes) mais aussi en anticipant la tendance au vieillissement de la population ;
- moyens suffisants liés aux secours : les centres de secours existants (Amboise, Château-Renault, Bléré, Saint-Laurent-en-Gâtines, ...) et la qualité de leurs accès doivent être préservés, afin de garantir des temps d'intervention satisfaisants sur l'ensemble du territoire.

## 126 - Prescription

Les moyens de communication électroniques rapides et fiables sont devenus essentiels au quotidien pour les habitants, les entreprises (artisanales, industrielles, agricoles ou sylvicoles...) et les autres usagers du territoire, tels que les touristes.

Le SCoT inscrit l'objectif de renforcer et d'accélérer les actions visant à équiper le territoire en **réseaux de télécommunications performants**.

Le territoire du SCoT ABC doit donc développer son réseau d'accès à ces nouvelles technologies, notamment l'Internet à haut débit

et très haut débit, et ainsi multiplier les services qu'ils rendent aux particuliers et aux entreprises.

Le développement de ce réseau se fera en priorité en direction des sites d'activités économiques existants et futurs et des principaux pôles d'habitat, avec l'objectif à terme d'une montée en débit sur tout le territoire du SCoT.

Il se fera notamment dans le cadre du syndicat mixte ouvert Val de Loire Numérique, ou toute autre entité compétente, et d'un phasage prioritaire déterminé en étroite concertation avec les Communautés de communes du territoire ABC.

Il s'agit notamment :

- des réseaux de téléphonie filaire ;
- des réseaux de téléphonie mobile ;
- des réseaux Internet à haut et très haut débit filaire ;
- de tout autre réseau Internet permettant un accès optimum aux moyens de communication par l'ensemble des habitants et des entreprises du SCoT (technologie hertzienne par exemple...).

Cet objectif est un des éléments d'accompagnement impératif en faveur du développement local.

## 5.2. Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire

La **sauvegarde des commerces de proximité** en milieu rural :

- est rendue d'autant plus nécessaire par le vieillissement de la population et la prise en compte des personnes non motorisées ;
- conditionne en partie le développement touristique : l'attractivité du territoire et la qualité de l'accueil des touristes sont en partie liées à celles de l'offre commerciale ;
- participe au développement durable et à la maîtrise des déplacements automobiles en favorisant les trajets courts des personnes et des biens.

### 127 - Prescription

Les communes rurales œuvrent avant tout en faveur du maintien, voire du renforcement de leur appareil commercial. Pour ces communes, la préservation du tissu urbanisé traditionnel existant et/ou l'apport de nouveaux services de proximité contribuent non seulement à améliorer le cadre de vie des habitants, mais participent aussi à la structuration d'un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire du syndicat mixte ABC

**Le souci de préserver un commerce de proximité en centre-ville concerne l'ensemble du territoire du SCoT.**

Afin d'assurer une desserte de proximité à l'échelle des communes, l'offre commerciale doit se répartir de manière équilibrée et cohérente sur le territoire du syndicat mixte ABC.

Toutefois, le développement de cette offre de proximité doit s'inscrire dans une volonté de ne pas affaiblir l'offre existante, voire de la conforter.

Une complémentarité entre les différentes formes de distribution présentes dans les communes (y compris le commerce sédentaire) doit également être recherchée.

Pour mettre en œuvre cette stratégie d'organisation territoriale du commerce, le SCoT demande aux collectivités locales, au regard de leurs compétences, d'appliquer les **principes de localisation préférentielle des commerces** suivants :

- **maintenir le commerce de détail et de proximité existant au cœur des enveloppes urbanisées**, par exemple en utilisant les outils réglementaires

possibles des PLUI ou les droits de préemption pour préserver les linéaires de commerces ;

- privilégier les futures implantations de commerces de détail au cœur des enveloppes urbanisées, de façon à conforter les commerces déjà présents ;
- **privilégier les futures implantations de supérettes**, ou éventuellement de grandes surfaces, **dans les enveloppes urbanisées disposant déjà d'une offre de commerces de proximité**, pour permettre la synergie entre les moyennes surfaces, les commerces de détail centraux et les marchés hebdomadaires le cas échéant.

Il sera recherché un développement du commerce au rythme des évolutions démographiques, en prenant en compte l'évolution globale des populations de chalandises potentielles, c'est-à-dire susceptibles de se déplacer jusqu'au commerce : l'appréciation doit se faire de façon élargie et non seulement à l'échelle de la commune ou du SCoT.

Cet objectif devra se traduire par des règlements adaptés des PLUI et par toute autre mesure utile.

Les initiatives mériteront d'être coordonnées et validées à l'échelle des intercommunalités.

### 128 - Recommandation

Le SCoT encourage les Communautés de communes, lors de l'élaboration de leur PLUi, à repérer les bâtiments comprenant du commerce vacant au rez-de-chaussée et du logement à l'étage. Une réflexion sur les destinations à favoriser (maintien du commerce, ou au contraire mutation pour du logement...) pourra être engagée en fonction de leur localisation par rapport à l'armature commerciale existante.

## 129 - Prescription

Le SCoT demande aux Communautés de communes de prendre des mesures visant à adapter et **développer l'armature commerciale** des trois pôles majeurs du SCoT, afin notamment de limiter l'évasion commerciale vers les pôles commerciaux voisins :

- en localisant les actions et secteurs de développement prioritaire, notamment le renforcement des implantations commerciales existantes ;
- en recherchant une diversification globale de l'offre ;
- en réorganisant et en optimisant les conditions de stationnement pour la fréquentation de ces commerces ;
- en améliorant l'équilibre entre visibilité des vitrines et traitement paysager de l'espace public, ainsi que la position des équipements associés aux commerces.

## 130 - Recommandation

Le SCoT encourage les collectivités à faciliter la mise en place des filières courtes locales, notamment au sein de l'agriculture en permettant, par exemple, l'ouverture de points de vente dédiés aux produits agricoles de proximité.

## 131 - Prescription

**Afin de proposer un choix plus large aux consommateurs et limiter l'évasion commerciale** vers les agglomérations de Tours ou de Blois, la diversité des enseignes doit être recherchée (diversité des produits, variété dans la gamme de produits, enseignes de notoriété nationale, ...) aussi bien pour les zones existantes que pour les zones futures ou les extensions.

Le SCoT autorise **l'amélioration de l'offre commerciale de type grandes surfaces**, notamment au regard de la croissance démographique. Le cas échéant, elles devront être localisées au niveau des pôles majeurs ou pôles-relais.

Les friches des pôles urbains seront étudiées en priorité pour l'implantation de ces établissements, afin de valoriser le foncier existant et viabilisé.

## 132 - Prescription

**Les efforts devront être renforcés en**

## **faveur de l'insertion paysagère et de la qualité environnementale des commerces.**

De façon générale, l'aménagement des commerces doit se faire en respectant l'architecture locale (à titre d'exemple, les vitrines commerciales doivent respecter la trame générale des constructions et éviter de percer les rez-de-chaussée par des ouvertures dimensionnées sans égard vis-à-vis de la structure de l'immeuble).

Le développement du commerce peut être concilié avec la réaffectation de bâtiments à caractère patrimonial. A ce titre, les collectivités peuvent par exemple s'appuyer sur les règlements de PLUi et les outils existants de maîtrise de la qualité architecturale (cf. Recommandations 34 et 36).

Dans le cas d'implantation de supérettes et de grandes surfaces dans les enveloppes urbanisées, il convient de mener une réflexion préalable complémentaire en matière d'intégration urbaine et paysagère (formes, matériaux, enseignes...) et en matière d'accès tous modes et de stationnement.

L'aménagement d'un nouveau site commercial se fera par la mise en œuvre :

- de modalités paysagères exigeantes ;
- de mesures visant à assurer une qualité du site et l'usage de techniques visant à limiter ses impacts sur l'environnement (cf. Prescriptions 26 et 45 à 52) ;
- La mutualisation des espaces de parkings entre commerces ou avec d'autres usages proches sera recherchée.

## 6. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS : Faciliter les mobilités « durables »

### 6.1. Adapter le réseau routier dans ses vocations et ses aménagements et maîtriser les impacts de son développement

La situation privilégiée du territoire du SCoT ABC, à l'articulation du Bassin Parisien, du Grand Ouest et de la Région Centre, en fait un lieu de passage obligé de grandes liaisons routières et ferroviaires: autoroutes A10, A 85 et A 28, et proximité de la gare TGV Atlantique à St-Pierre-des-Corps, à laquelle sont reliées les gares d'Amboise, de Bléré - La Croix, de Vendôme...

Dans ce contexte, le syndicat ABC souhaite réussir l'accompagnement de ces infrastructures, certes nationales mais structurantes pour son propre territoire.

A l'échelle du territoire du SCoT, le réseau des routes nationales et départementales, globalement dense, connaît une fréquentation en augmentation régulière. Réduire les difficultés de circulation en certains points sensibles et améliorer la sécurité routière sur ces axes constituent donc des enjeux forts du SCoT.

Enfin le diagnostic territorial avait identifié les axes RD31/RD 766 et RD976 comme des axes essentiels pour le fonctionnement interne du territoire et ses dessertes élargies. Dans ce sens le SCoT aide à définir plus précisément le rôle et les modalités retenues pour l'évolution de leurs aménagements.

### 133 - Prescription

Le SCoT vise **la valorisation et la mise en place d'un équilibre bénéfique** pour le territoire dans la gestion des **passages et des accès aux autoroutes A 10, A 85 et A 28.**

Il convient d'assurer l'accessibilité du territoire : pour tous, pour le développement économique et l'attractivité touristique, en présentant des sites attractifs de « portes d'entrées » sur le territoire du SCoT, tout en tenant compte des contraintes : pression foncière, impacts environnementaux et paysagers, risques de trafics induits vers et à partir des échangeurs, ...

Les mesures inscrites dans le DOO concourent à cette valorisation (cf. Prescriptions 35 et 42).

### 134 - Prescription

Le SCoT identifie les **priorités d'aménagements à réaliser sur les axes routiers** du territoire, afin d'améliorer les conditions de sécurité routière sur l'ensemble du réseau et les conditions de déplacements routiers au sein du territoire ...

Les aménagements attendus viseront notamment les axes :

- vers l'agglomération de Tours (RD 952, RD 751, RD 910, RD 140, RD 976, RD 943) ;
- vers le bassin de Blois (RD 952, RD 751, RD 766) ;
- en rive droite de la Loire ;
- dans la vallée du Cher ;
- d'entrées dans les 3 villes et pôles urbains du SCoT (RD 31) ;
- de liaison entre les différents sites touristiques, par exemple entre les châteaux d'Amboise et de Chenonceau ;
- de liaison depuis les échangeurs autoroutiers vers les sites touristiques majeurs ;
- au nord-ouest du Castelnaudais (nécessité d'améliorer le réseau).

### 135 - Prescription

Les aménagements de voiries, devront également tenir compte des contraintes de circulation des engins agricoles, sylvicoles, ou de transport de marchandises (cf. Prescription 91), ainsi que des véhicules lourds en général, notamment dans le cadre de la mise place d'itinéraires appropriés pour les poids lourds..

## 136 - Prescription

**Le SCoT traduit la volonté partagée par les élus du territoire de conforter la RD 31 dans son rôle d'axe local Nord - Sud de liaisons interurbaines.**

Le fonctionnement de cet axe de desserte locale est la priorité du SCoT en matière d'infrastructures routières.

Son positionnement géographique en fait le lien structurant du territoire, notamment parce qu'il permet les échanges nécessaires des habitants :

- du nord au sud du territoire (cf. la configuration nord-sud du périmètre du SCoT ABC) ;
- complémentaires au reste du réseau de voirie qui est principalement composé de radiales convergeant vers l'agglomération tourangelle ;
- entre les trois villes centres et leurs bassins de vie ;
- reliant le territoire du SCoT vers ses territoires voisins au nord (bassin vendômois) et au sud (en direction du bassin de Loches) ;
- mais sans viser des aménagements favorables au trafic de transit inter-autoroutes.

Cet objectif concerne l'ensemble de l'axe qui relie Château-Renault à Bléré, via Amboise, et en particulier le tronçon de la route nationale 10 allant de l'échangeur de l'A10 à Château-Renault.

**Les routes départementales RD 766 (axe Blois-Angers), RD 976 (en val de Cher) et RD 943 (axe Tours-Loches-Châteauroux),** qui complètent cet axe au nord et au sud dans la direction est-ouest, contribuent également à relier les pôles centraux à leurs bassins de vie. Le SCoT les inscrit donc également comme **axes structurants, ayant une vocation de desserte locale interurbaine.**

A ce titre, il est demandé :

- d'adapter ponctuellement le dimensionnement de ces trois axes afin de faciliter les liaisons interurbaines ;
- de réaliser les aménagements de sécurité nécessaires (intersections) ;
- d'adapter ces axes aux trafics interurbains attendus (notamment les déplacements entre sites économiques et sites d'habitat, les

dessertes des sites d'activités de rang intercommunautaire sur les communes de Sublaines/Bléré et d'Autrèche, ...).

## 137 - Prescription

Le SCoT inscrit la mise en œuvre d'actions visant **l'aménagement, le traitement paysager et la sécurisation de toutes les traversées d'enveloppe urbanisée sur son territoire.**

Les élus du SCoT demandent à être associés par les acteurs concernés (collectivités, Département, Région, État) aux réflexions menées sur les opportunités et faisabilités locales ou sur les territoires voisins :

- élargissement des franchissements du Cher existants ;
- contournements urbains : l'ouest d'Amboise, Château-Renault, Luzillé, ... ;
- élargissement de certaines routes communales sous-dimensionnées par rapport au trafic actuel.

Cette liste n'est pas exhaustive et les dispositions du SCoT n'ont pas pour effet de s'opposer aux éventuels autres aménagements routiers à venir (contournement de Cormery-Truyes ou raccordement entre la RD 943 et l'A85, par exemple).

## 6.2. Agir en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre en transports en commun

Le diagnostic a permis de mettre en avant le caractère inégal de l'offre aujourd'hui proposée en matière de transports en commun (la moitié seulement des communes du territoire est directement desservie) et également la très faible utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail. Un certain nombre des prescriptions qui suivent visent à orienter le développement de l'offre proposée sur le territoire.

### 138 - Prescription

L'objectif global est d'inscrire les actions et politiques à venir dans une logique de meilleur équilibre entre les développements urbains et économiques et la réduction des déplacements automobiles individuels.

A ce titre, le DOO vise à :

- favoriser un habitat concentré et densifié, plus facile à desservir en transports en commun (cf. Prescriptions 53 et 55) ;
- identifier un certain nombre d'axes et d'équipements structurants pour lesquels il convient d'étudier le développement de la desserte en transport en commun (y compris les sites économiques et touristiques) ;
- valoriser la présence de plusieurs gares sur le territoire, en termes de rabattement vers les pôles voisins pour les usagers.

Le SCoT demande que les acteurs concernés engagent toutes les actions possibles en faveur d'une **augmentation d'utilisation du mode ferroviaire**, en particulier :

- la poursuite de l'amélioration de l'offre sur l'ensemble des gares (notamment par le cadencement) vers les agglomérations de Tours et de Blois ;
- pour les déplacements combinant le fer et les vélos (développer les possibilités de monter les vélos dans les TER, par exemple), en améliorant les conditions de circulation et de stationnement des deux-roues aux abords des gares, pour faciliter ce mode de rabattement ;
- le développement de l'intermodalité au niveau des gares en réalisant les

aménagements nécessaires : gare routière (échanges train/car), parking relais, confort des cheminements piétons/vélos en rabattement, ...

### 139 - Prescription

Afin d'**améliorer le niveau de desserte vers les territoires voisins** et de favoriser d'autres modes de déplacement que l'automobile, le SCoT demande aux collectivités d'agir auprès des acteurs concernés afin de **renforcer l'offre de transport en commun, notamment vers Tours Nord et Tours Sud, Blois, Vendôme, Loches et Châteauroux**.

Le SCoT demande aux collectivités qui la composent, de contribuer à l'adaptation des **politiques de déplacements à l'échelle intercommunale**, voire à celle du Pays. Le conseil départemental et le conseil régional sont deux acteurs déterminants à ce titre.

Il s'agit en particulier d'améliorer les conditions d'accès autres que par la seule automobile individuelle aux sites générateurs de déplacements : zones d'activités, équipements d'enseignement secondaire, gares, pôles de services, ... Le SCoT prescrit donc :

- le développement de l'offre des lignes interurbaines du Conseil régional ;
- l'amélioration de l'accessibilité au transport en commun (routiers et ferroviaires) pour les personnes à mobilité réduite ;
- le maintien, voire le renforcement, de l'offre ferroviaire, pour les passagers comme pour le fret.

### 140 - Prescription

Les orientations des chapitres précédents du DOO devront conduire les PLUI à privilégier l'implantation des nouveaux logements et emplois à proximité des gares et stations de bus.

En effet, les principes de répartition des possibilités de développement urbain et d'extension modérée par les PLUi visent à intensifier en priorité les centres bourgs desservis par les services, notamment de transport en commun (cf. Prescriptions 55, 62 et 138).

Toutefois, cet objectif général admet certaines réserves, notamment dans les zones à risques où la vulnérabilité des personnes et des biens ne doit pas être aggravée. Il ne doit pas non plus conduire à figer le développement des communes rurales.

## 141 - Recommandation

Le SCoT recommande aux collectivités locales du territoire du SCOT de poursuivre, avec les acteurs concernés, les études et actions **en faveur du développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**, notamment pour améliorer la desserte des territoires ruraux vers les villes centres : Amboise, Bléré, Château-Renault.

Il existe en effet sur le territoire un réel besoin de développement des transports en commun de proximité (intra ou inter-communes, pour faciliter l'accès aux cœurs de villes, aux marchés, etc.), **en ciblant** des dessertes et logiques au moins de rang intercommunal :

- l'accessibilité aux principaux pôles urbains du territoire et leur armature de commerces et services ;
- l'accessibilité aux principales zones d'activités et d'emplois ;
- l'accessibilité aux gares du territoire et au-delà ;
- l'accessibilité aux équipements structurants et à fort rayonnement ;
- les besoins de populations spécifiques, en concertation avec les milieux associatifs : les jeunes (accès aux équipements...) et les personnes âgées, en particulier.

Enfin, le SCoT encourage les démarches favorables au développement du covoiturage, par exemple par l'aménagement de « points de rencontre » et de stationnement des véhicules. Les PLUI pourront prévoir des emplacements réservés à cet effet.

Leurs implantations devront être déterminées de façon stratégique, après étude des lieux de rassemblement spontané actuels (abords d'échangeurs d'autoroutes, par exemple) et des manques caractérisés.

Les entreprises et les structures génératrices de nombreux déplacements (hôpitaux, centre administratif, ...) sont invitées à réaliser des « plans de déplacement d'entreprise » afin d'optimiser les trajets et diminuer le recours systématique à la voiture particulière.

## 6.3. Favoriser l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo)

Les richesses naturelles, paysagères, culturelles et patrimoniales du territoire ABC en font un lieu de développement privilégié d'itinéraires « actifs » de déplacement : un réseau important de chemins de randonnées pédestres et cyclo-touristiques balisés maille d'ores et déjà le territoire, mais le potentiel de développement reste conséquent.

A l'échelle de chaque enveloppe urbanisée et des déplacements inter-urbains, l'enjeu du développement des modes actifs de déplacement se pose tout autant. Le SCoT recherche par conséquent la mise en œuvre concrète d'infrastructures en faveur des piétons et des cyclistes.

## 142 - Prescription

Conformément aux besoins du développement durable, le SCoT prévoit l'inscription dans les PLUI d'infrastructures en faveur des piétons et des cyclistes, afin de **développer les modes actifs pour les déplacements de proximité**.

La desserte des pôles générateurs de déplacements (collèges, lycées, gares, zones d'activités...) est prioritaire, avec l'idée de mettre en place des raccourcis, un maillage de grands îlots, des aménagements de sécurité sur les rives d'axes routiers, etc.

Les aménagements d'itinéraires piétons et cyclables doivent être pensés en fonction des différents usages et usagers : domicile - travail, domicile - école, loisirs, tourisme, ...

Les voies desservant les principaux équipements publics, et plus particulièrement les établissements scolaires et les gares, devront être traitées selon des principes de sécurité pour les piétons et les deux-roues. Cela peut passer par différentes mesures, telles que le marquage au sol, l'aménagement de voies réservées, l'autorisation de contre-sens cyclables, la réduction des vitesses automobiles maximales, le traitement des tronçons, carrefours et traversées de voies identifiés comme dangereux, etc.

Pour le rabattement vélo vers les gares, les politiques d'amélioration des conditions de circulation des deux-roues devront suivre des logiques :

- **d'itinéraires** : le trajet parcouru pour rejoindre ou venir de la gare doit bénéficier d'une circulation apaisée du début à la fin, et pas seulement sur



certains tronçons ;

- **de temps de parcours** : le choix du vélo pour rejoindre une gare, pour des trajets de type domicile-travail, n'est attractif que lorsque la durée du trajet est suffisamment faible par rapport à l'usage de la voiture. Les efforts devront donc se concentrer en priorité dans un périmètre autour des gares défini par un temps de parcours « acceptable ».

À noter que ces mesures ne pourront être vraiment efficaces qu'avec un contrôle du stationnement voiture (emplacements payants, à durée limitée, verbalisation).

### 143 - Prescription

Pour inciter à l'utilisation des modes actifs, il est nécessaire de mettre en place des mesures d'accompagnement du Plan Vélo à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT :

- implantation de parkings à vélo aux abords des équipements (cf. Prescription 150) ;
- actions de sensibilisation de la population, promotion des modes actifs ;
- signalétique, animation ...

### 144 - Prescription

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables en milieu urbain, toute nouvelle extension urbaine devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ainsi, il s'agit :

- d'éviter les voies en impasses pour les piétons et vélos dans les nouveaux quartiers ;
- de prévoir des cheminements en lien avec les services, commerces et équipements présents dans les communes.

### 145 - Prescription

A plus grande échelle, les liaisons interurbaines par modes actifs de déplacements doivent profiter aux loisirs et au tourisme.

Le développement des chemins et itinéraires de randonnée pédestre, équestre, cycliste et nautique, doit **suivre une logique de maillage** des itinéraires et **tendre vers le raccordement aux grands itinéraires de tourisme et de loisirs** (cf. Prescription 120).

## 6.4. Optimiser les politiques de stationnement

En matière de stationnement, deux problématiques majeures ont été identifiées : d'une part les conditions d'accès et de fréquentation des gares et stations de bus, d'autre part les problèmes posés par l'organisation de l'accueil des visiteurs sur les principaux pôles touristiques du territoire. Les prescriptions qui suivent visent à encadrer l'une et l'autre de ces problématiques.

### 146 - Prescription

Le SCoT demande aux collectivités d'étudier et de prendre les mesures adaptées pour améliorer les réponses aux besoins en stationnement automobile aux abords des gares qui seraient en situation de déficit d'offre par rapport à la demande.

L'aménagement de l'espace public devra également favoriser de bonnes conditions de dépose des voyageurs par taxis ou voitures et les modalités de fonctionnement des lignes de transports en commun en rabattement.

Par ailleurs, les actions à étudier devraient se combiner avec une réflexion sur des périmètres élargis, en prenant en compte, si cela est géographiquement pertinent, l'attractivité des centres-villes : à la fois pour étudier les possibilités de mutualisation d'espaces, mais aussi pour encadrer au mieux la réglementation du stationnement automobile.

### 147 - Prescription

Avec l'objectif de promouvoir les activités de loisirs et de tourisme, le SCoT prévoit que les collectivités compétentes **améliorent l'offre et l'organisation du stationnement pour l'accueil des visiteurs dans les centres villes et les sites touristiques du territoire.**

Sur ce sujet, des efforts doivent être engagés pour optimiser les offres existantes en termes de qualité des espaces, signalisation, jalonnement des itinéraires, réglementation (tarifs et durées de stationnement) pour inciter les automobilistes à les fréquenter.

C'est par exemple le cas du parc sous-utilisé de près de 1000 places en bordure de Loire à Amboise. Il convient d'améliorer son jalonnement avec le centre-ville, voire réfléchir à la possibilité de mettre en place des navettes motorisées, par exemple les jours de marché.

Il pourrait également être pertinent d'améliorer la signalisation, l'espace public et le jalonnement des itinéraires entre des sites de

stationnement existants ou futurs plus éloignés et les points d'attractivité touristique, afin de contribuer à réduire la présence de l'automobile dans les secteurs les plus denses en bâti et en fréquentation d'usagers (touristes, chalands des centres-villes, etc.).

Ces aménagements devront prendre en compte les implantations commerciales, afin de favoriser la fréquentation des commerces par les touristes.

## 148 - Recommandation

L'élaboration des PLUI pourrait permettre d'évaluer les besoins **d'aménagement ou d'extension d'aires de stationnement** (voitures et vélos), et si nécessaire inscrire des réserves foncières ou conservations d'emprises suffisantes pour leur réalisation, en particulier :

- aux abords des gares ou haltes SNCF dans la perspective de la réalisation de parkings relais ;
- à proximité des sites touristiques et des commerces, dans le respect de l'environnement et des paysages ;
- Les collectivités pourront étudier la possibilité d'aménager des parkings-relais en bordure des centres-villes et des sites touristiques les plus attractifs, pour éviter la saturation des parkings centraux par les automobiles.

## 149 - Prescription

Les collectivités devront également prévoir l'organisation et la gestion des espaces de stationnements nécessaires à la maîtrise des flux automobiles et à la promotion des modes alternatifs (marche, vélo, transports en commun) :

- **Pour les opérations nouvelles** d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, les PLUi devront définir des normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés.
- **Les voies desservant les principaux équipements d'intérêt collectif**, et plus particulièrement les établissements scolaires, devront être traitées selon des principes d'aménagement compatibles avec les besoins de **dépose rapide, d'organisation maîtrisée du stationnement des automobiles et des vélos** et des circuits et de dépose du transport public (dont les transports scolaires).

NB : ces aménagements devront viser la réduction des vitesses automobiles, voire

l'aménagement de zones 30 ou de zones de rencontres.

## 150 - Prescription

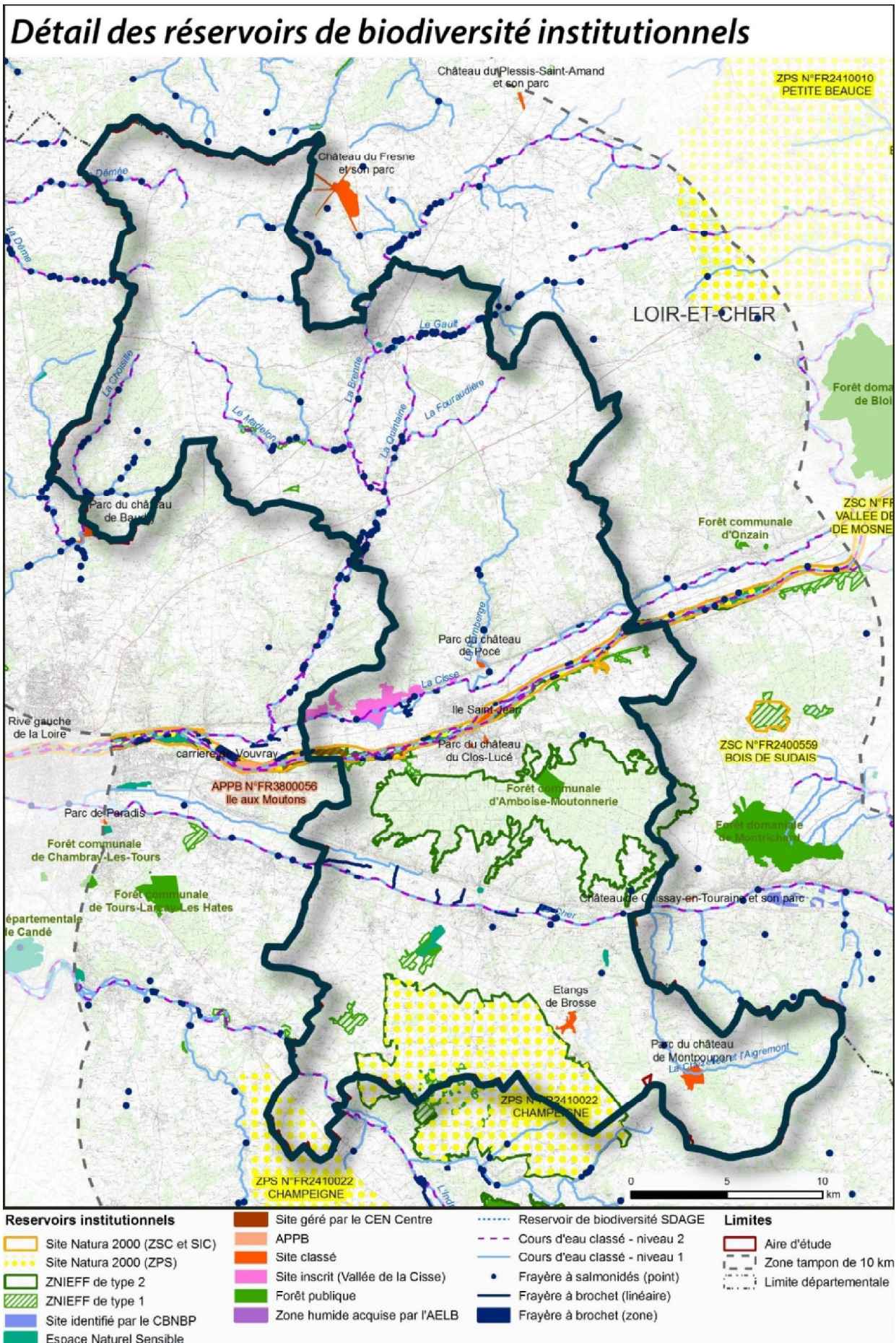
Le SCoT demande aux collectivités, au regard de leurs compétences, de mettre en œuvre des mesures visant le **développement de l'offre en stationnement pour les vélos** :

- **de façon globale en milieu urbain** sur espaces publics, notamment à proximité des centralités et des équipements d'intérêt collectif,
- et en priorité **à proximité des gares SNCF**, voire des stations de bus les mieux desservies.

L'offre proposée devra être adaptée aux différents besoins et suffisante, à la fois en abris protégés (payants) et en emplacements extérieurs (gratuits).

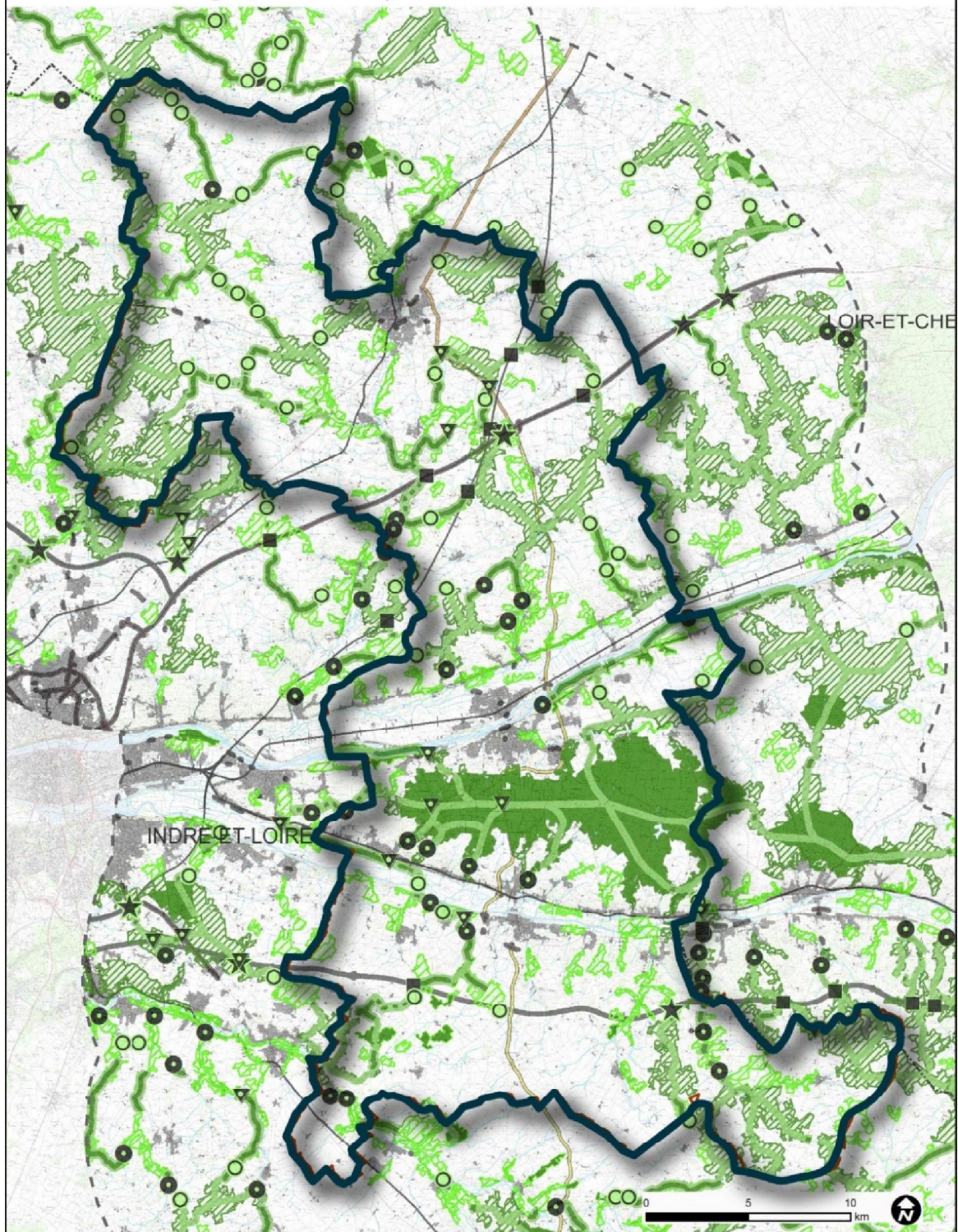
- 1. Détail des réservoirs de biodiversité institutionnels**
- 2. Réseau écologique du Pays Loire Touraine : sous-trame boisée**
- 3. Réseau écologique du Pays Loire Touraine : sous-trame herbacée**
- 4. Continuum et points de fragilité de la sous-trame bleue**
- 5. Principaux enjeux de continuité du Pays Loire Touraine**
- 6. Localisation des actions proposées par l'étude TVB du Pays Loire Touraine**
- 7. Captages AEP du Cénomaniens et interconnexions entre services**

Annexe 1 :



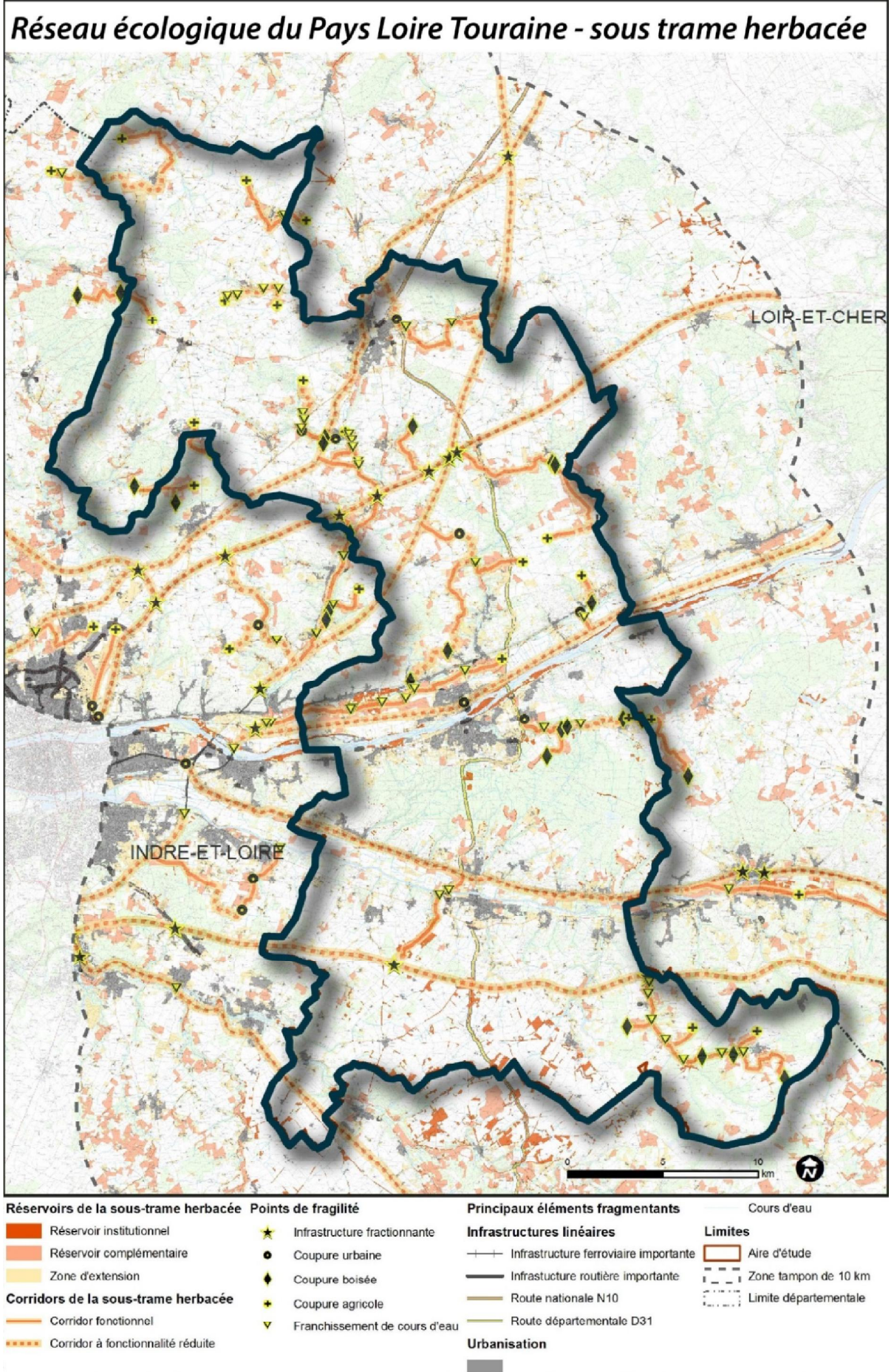
Annexe 2 :

### Réseau écologique du Pays Loire Touraine - sous-trame boisée



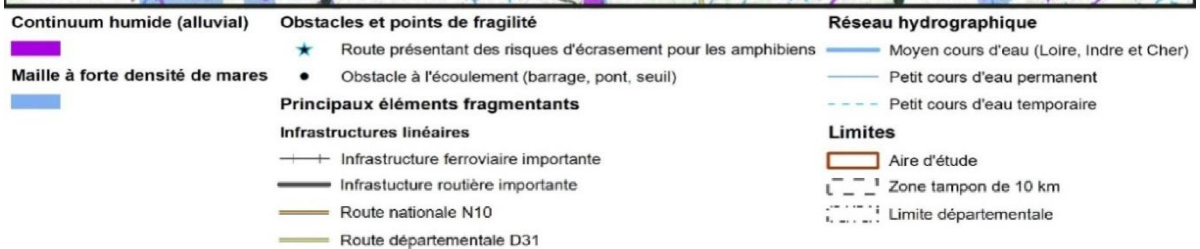
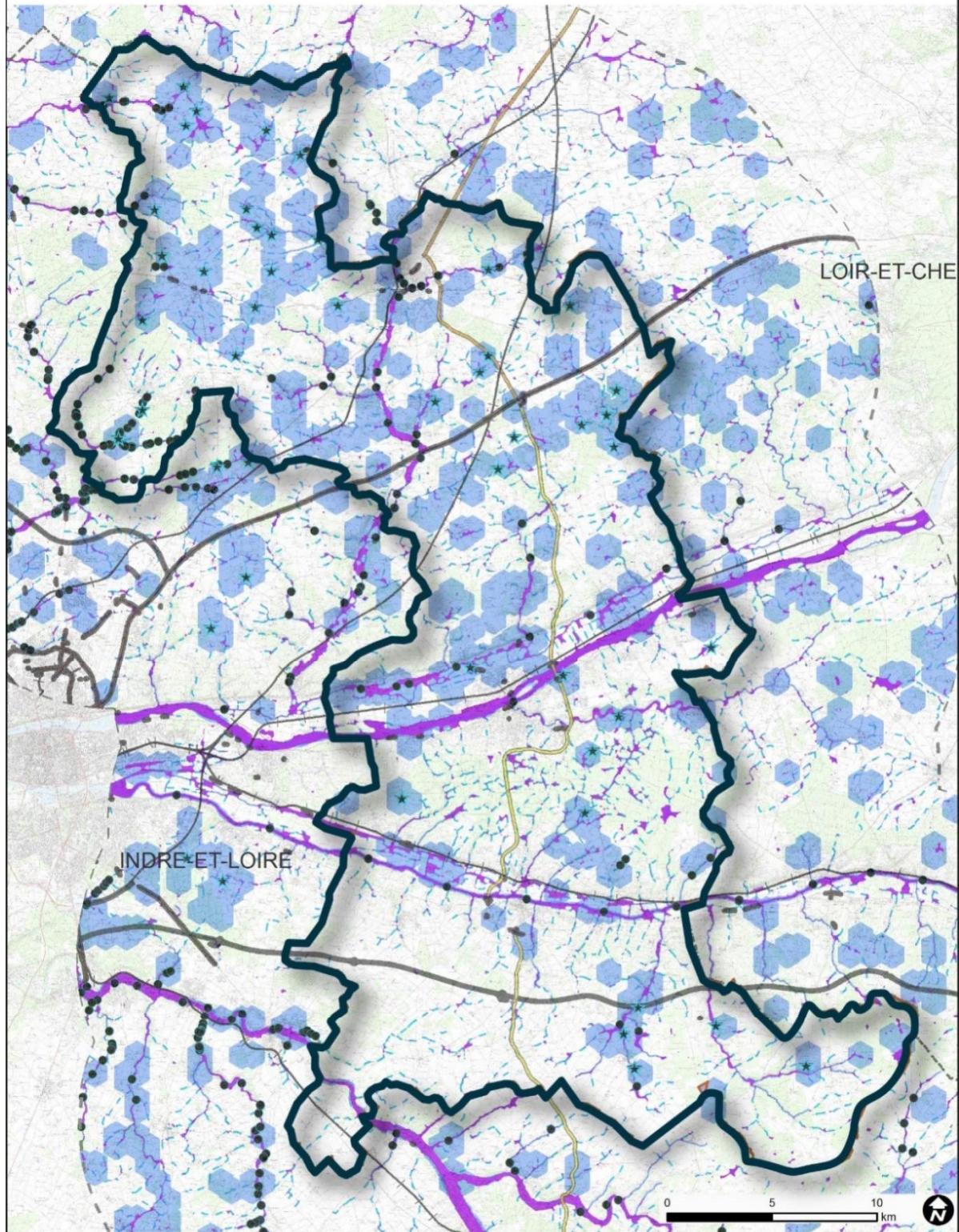
<p><b>Réservoirs de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir boisé institutionnel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #008000 2px, #008000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir boisé complémentaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed #008000; margin-right: 5px;"></span> Zone d'extension</li> </ul> <p><b>Corridors de la sous-trame boisée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #008000; margin-right: 5px;"></span> Corridor diffus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 4px solid #008000; margin-right: 5px;"></span> Corridor fonctionnel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #008000; margin-right: 5px;"></span> Corridor à fonctionnalité réduite</li> </ul>	<p><b>Points de fragilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; transform: rotate(45deg); margin-right: 5px;"></span> Infrastructure fractionnante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; transform: rotate(-45deg); margin-right: 5px;"></span> Route présentant des risques de collisions avec la faune</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Passage contraint au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Passage difficile dû au mitage par l'urbanisation</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Passage prolongé en culture</li> </ul> <p><b>Limites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #008000; margin-right: 5px;"></span> Aire d'étude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #008000; margin-right: 5px;"></span> Zone tampon de 10 km</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dotted #008000; margin-right: 5px;"></span> Limite départementale</li> </ul>	<p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid #008000; margin-right: 5px;"></span> Cours d'eau</li> </ul> <p><b>Principaux éléments fragmentants</b></p> <p><b>Infrastructures linéaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Infrastructure ferroviaire importante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #808080; margin-right: 5px;"></span> Infrastructure routière importante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #4682B4; margin-right: 5px;"></span> Route nationale N10</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #D2691E; margin-right: 5px;"></span> Route départementale D31</li> </ul> <p><b>Urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span></li> </ul>
--	--	---

Annexe 3 :

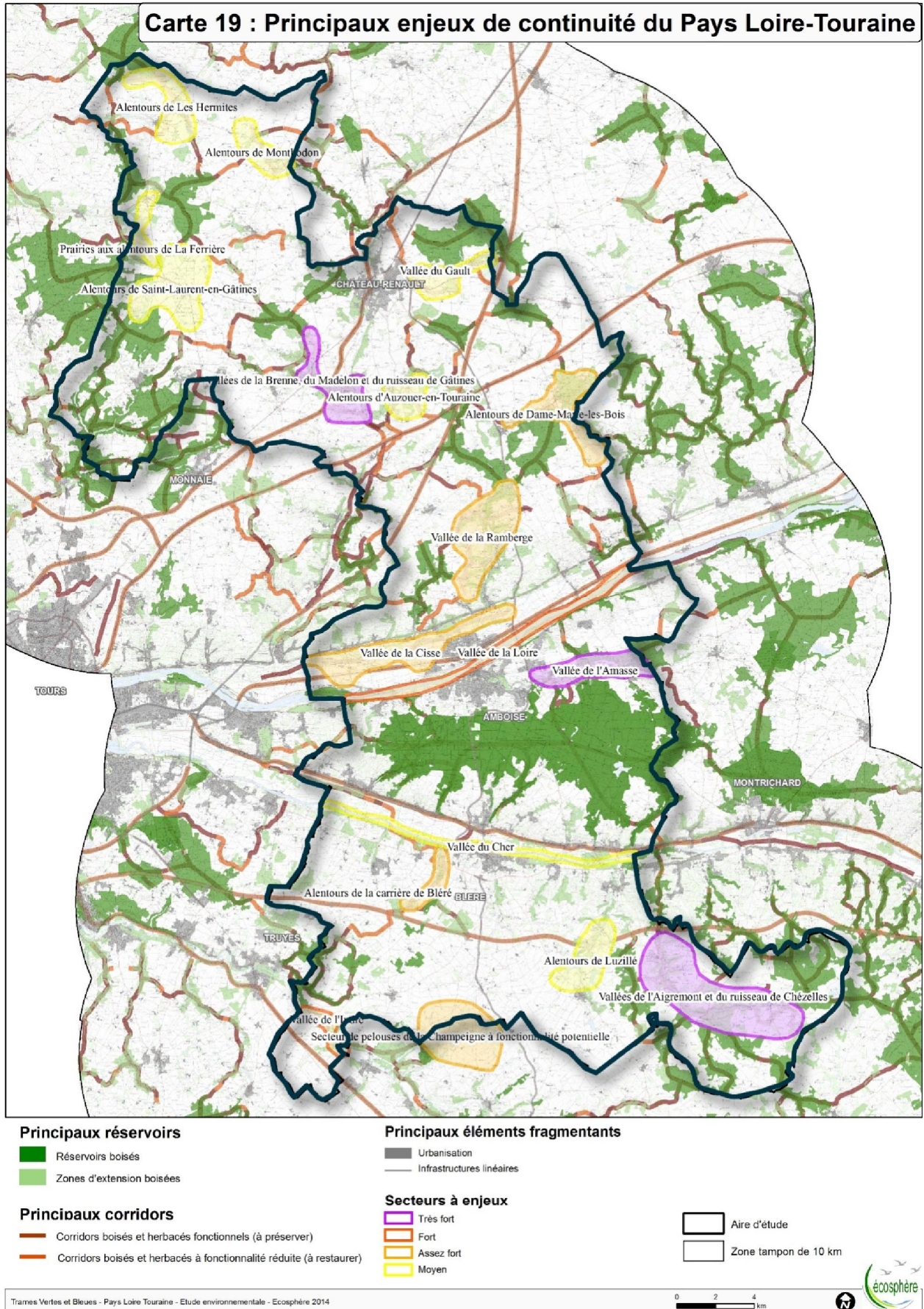


Annexe 4 :

## Continuum et points de fragilité de la sous-trame bleue

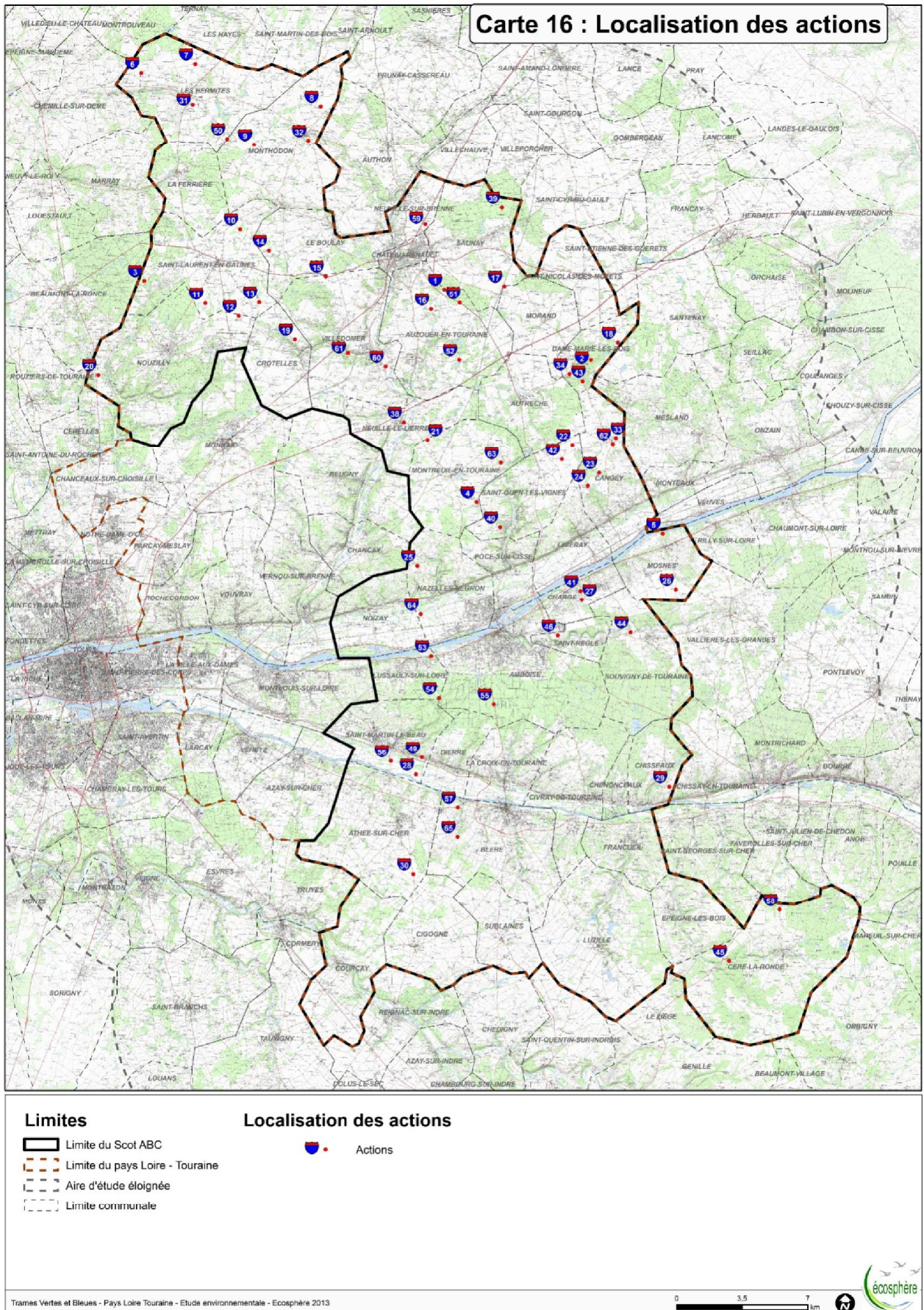


Annexe 5 :





Annexe 6 :

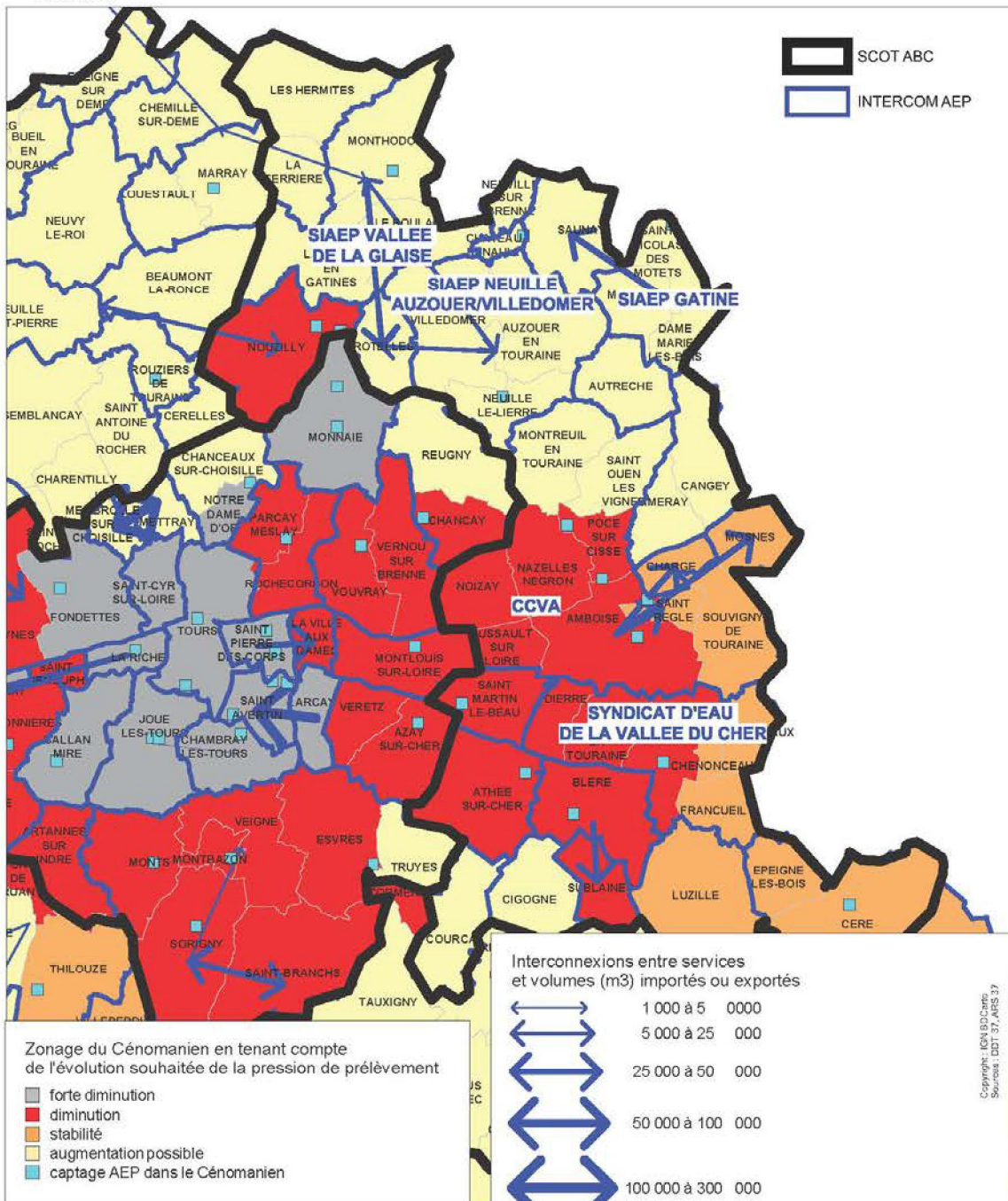


Annexe 7 :



Carte des captages AEP du Cénomaniens et des interconnexions entre services : zonage selon l'évolution souhaitée de la pression de prélèvement. Territoire du SCOT ABC

Direction  
Départementale des  
Territoires



MTM O.T. - 05/12/2010 - JL