

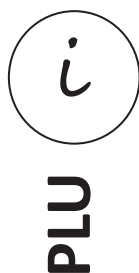


PORTER À LA CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

FASCICULE 3 : LES ENJEUX ET ATTENDUS DU PLUi



DDT
37
SUDT



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

SOMMAIRE

Préambule.....5

Eau et environnement.....6

- ▶ Enjeu 1 : Préserver la ressource en eau.....6
- ▶ Enjeu 2 : Développer les continuités écologiques.....8
- ▶ Attendus dans le PLUi.....10

Patrimoine et Paysage.....12

- ▶ Enjeu 3 : Valoriser un héritage patrimonial et paysager remarquable.....12
- ▶ Enjeu 4 : Cultiver le «dépà là».....14
- ▶ Attendus dans le PLUi.....16

Dynamiques économiques.....18

- ▶ Enjeu 5 : Préserver la ressource agricole.....18
- ▶ Enjeu 6 : Structurer la stratégie économique du territoire.....20
- ▶ Attendus dans le PLUi.....24

Habitat et logement.....26

- ▶ Enjeu 7 : Adapter l'offre de logements aux besoins.....26
- ▶ Enjeu 8 : Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle.....28
- ▶ Attendus dans le PLUi.....30

Stratégie de développement urbain.....32

- ▶ Enjeu 9: Promouvoir un modèle de développement vertueux.....32
- ▶ Enjeu 10 : Encourager la qualité urbaine.....34
- ▶ Attendus dans le PLUi.....36

Mobilités.....38

- ▶ Enjeu 11 : Optimiser les déplacements par rapport au développement urbain.....38
- ▶ Enjeu 12 : Mailler et désenclaver le territoire.....38
- ▶ Attendus dans le PLUi.....40

Climat - Air - Energie.....42

- ▶ Enjeu 13 : Assurer une transition énergétique efficace.....42
- ▶ Enjeu 14 : Développer la production d'énergie renouvelable.....42
- ▶ Attendus dans le PLUi.....44

Risques et nuisances.....46

- ▶ Enjeu 15 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et.....46
- ▶ Enjeu 16 : Accompagner la résilience du territoire.....48
- ▶ Attendus dans le PLUi.....50

PRÉAMBULE]

Par délibération du 19 décembre 2019, La communauté de Communes Touraine-Est Vallées a décidé de s'engager dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette action traduit une volonté politique forte des élus de Touraine-Est Vallées de fédérer toutes les communes du territoire ainsi que l'ensemble de ses habitants dans une vision commune du développement et d'aménagement, et cela pour au moins les 10 années à venir. Qui plus est la relative «jeunesse» de l'existence de la communauté de communes, définie dans ses limites actuelles en janvier 2017, est là aussi un facteur déterminant. En effet, en s'engageant dans un tel projet de territoire, c'est l'occasion pour Touraine-Est de Vallées de se réinventer en passant d'une logique administrative et institutionnelle à une véritable communauté de vie et de projets.

C'est dans cette perspective que l'État souhaite se positionner dans un rôle de facilitateur et d'accompagnateur. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'État doit produire un «Porter à la connaissance» (PALC). Ce document, composé de trois fascicules, a pour objectif de renseigner la collectivité porteuse sur les aspects réglementaires liés à la procédure et au contenu des documents d'urbanisme (Fascicule 1 et 2), et surtout afficher dans une note d'enjeu sa vision du territoire et les attentes qui en découlent au regard des grandes politiques publiques (Fascicule 3).

Le présent document constitue le fascicule 3. Il est structuré autour de 8 thématiques prioritaires portées par l'État. Chaque thématique renvoie aux grands enjeux et points de vigilance inhérents au territoire de Touraine Est-Vallées. Enfin, pour chaque partie un schéma de synthèse liste les éléments attendus dans les différentes pièces du PLUi, pour construire un document très opérationnel sur le terrain.

Le fascicule 3 vient donc compléter le courrier transmis par l'État et permet à la collectivité de préparer l'élaboration du PLUi avec une connaissance claire des enjeux qui seront portés par l'État dans le cadre de l'association aux réflexions. L'État restera ressource tout au long de la procédure dans une logique de dialogue et de pédagogie. Loin d'être exhaustif ce fascicule pourra être enrichi tout au long du processus.

EAU & ENVIRONNEMENT

ENJEU 1 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Le développement de l'urbanisation ne peut se faire que si la ressource en eau est suffisante et de qualité et si le système d'assainissement et de gestion des eaux pluviales est conforme en particulier au regard des rejets dans le milieu.

L'assainissement

Les systèmes d'assainissement sont très impactés par les activités agricoles à travers les effluents qui font notamment l'objet de prétraitements insuffisants. Il convient de faire un état des lieux des conventions de raccordement.

Par ailleurs, sur les 8 stations d'épuration de la CCTEV, 3 stations présentent des dysfonctionnements importants liés notamment aux volumes importants d'eaux parasites (Monnaie, Reugny, Vouvray). **Un diagnostic des réseaux** permettrait d'identifier l'origine des eaux claires parasites et de réduire leur volume pour la partie provenant des eaux pluviales.

Une réflexion sur une gestion globale des boues pourrait être amorcée.

Le bon fonctionnement des stations d'épuration conditionne les capacités pour les nouveaux raccordements et donc l'ouverture à l'urbanisation.

L'eau potable

Il y a un fort enjeu de diminution des prélèvements d'eau potable dans le Cénomaniens (à hauteur de 20% par rapport à l'existant), excepté à Reugny. (Disposition 7C5 du SDAGE). Il convient d'anticiper de possibles sollicitations d'autres ressources pour l'alimentation en eau potable **en réalisant des études pour évaluer les capacités résiduelles par forage.**

Afin de pouvoir assurer un débit minimum d'étiage, **il convient de respecter les prélèvements pour l'irrigation dans la Loire** et sa nappe d'accompagnement. (Disposition 7B5 du SDAGE)

Afin de ne pas être confronté à des problèmes d'approvisionnement en eau, il convient de **réfléchir aux interconnexions pour l'approvisionnement** en eau et de **sécuriser les approvisionnements** en protégeant les champs captants.

La Pollution diffuse

La qualité de l'eau est à améliorer en ce qui concerne les nitrates et les pesticides.

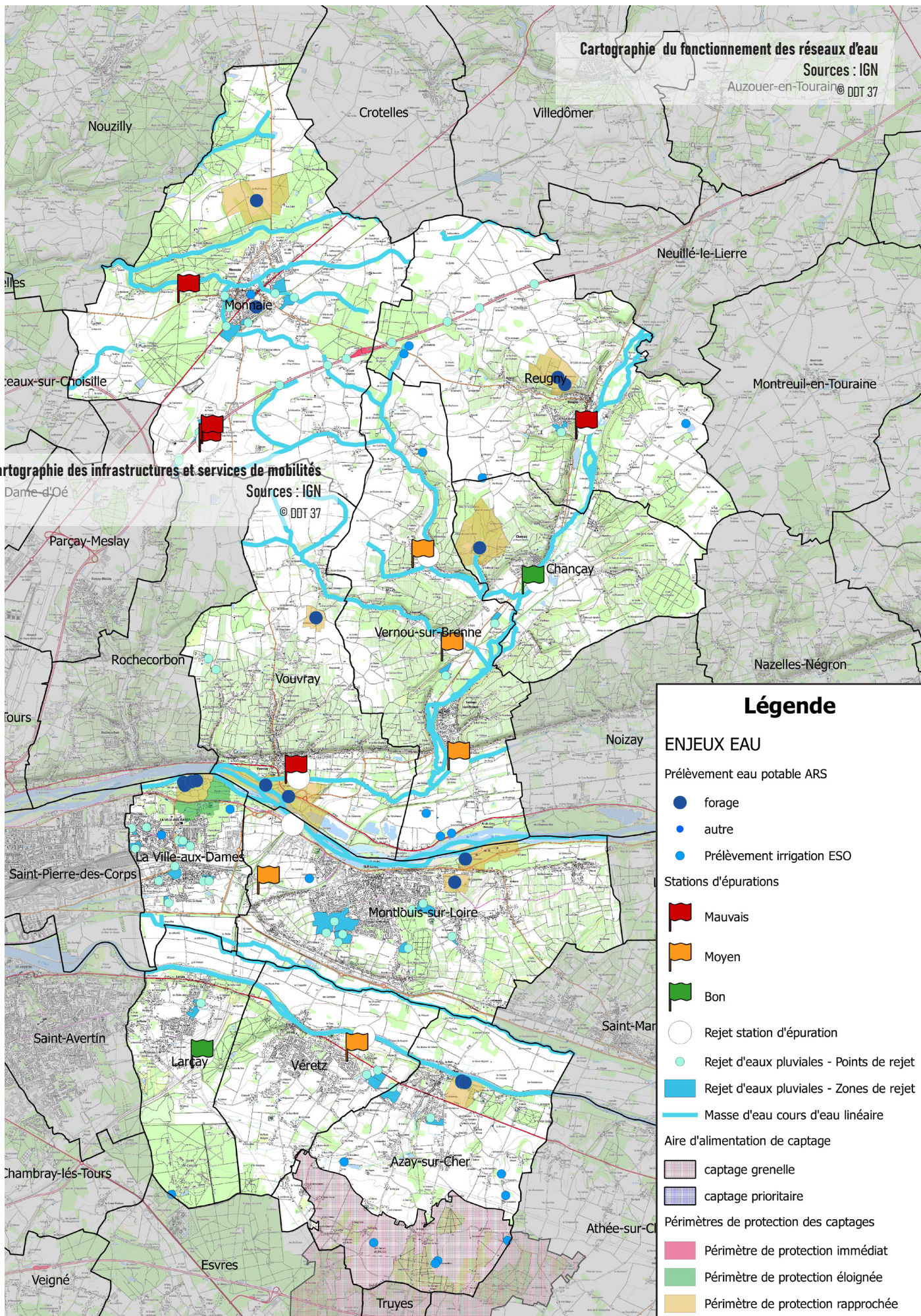
La CCTEV est classée en **zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole.**

La majeure partie du territoire est concernée par un risque de non atteinte du bon état de qualité des eaux du fait d'une forte dégradation de l'eau par les pesticides.

Les unités de distribution d'eau potable suivantes **dépassent les valeurs seuils** : Azay sur Cher, Vêretz (Sodium), La Ville aux Dames (Sélénium) et Montlouis sur Loire (Nitrites).

L'aire d'alimentation du captage prioritaire d'Esvres, ressource pour l'approvisionnement en eau potable de la population de l'extrémité sud du territoire de la CCTEV **doit faire l'objet d'un plan d'actions** afin de reconquérir la qualité de l'eau sur les paramètres nitrates et pesticides.

Le plan d'eau de baignade de L'Arche à Monnaie est exposé aux pollutions hydriques.



ENJEU 2 : DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le maintien et la remise en état des continuités écologiques sont essentiels à la préservation des espèces animales et végétales du territoire. Les corridors et réservoirs de biodiversité sont identifiés à l'échelle Régionale et doivent être pris en compte et déclinés dans le PLUi.

Les Zones Natura 2000

Plusieurs **protections liées à la Vallée de la Loire** s'appliquent sur le territoire de la CCTEV notamment sur les communes de Vernou sur Brenne, Montlouis sur Loire, Vouvray et la Ville aux Dames. Il s'agit de 2 arrêtés de sites inscrits au titre de Natura 2000, 1 arrêté de biotope «Îles aux moutons» (1984) et 2 ZNIEFF de type 1 et 2. L'objectif du PLUi sera donc de **maintenir la diversité biologique** de ces milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

La gestion des boisements

Le territoire de la CCTEV est peu boisé du fait des AOC de Vouvray et Montlouis sur Loire. Il est marqué par des forêts de coteaux, le long des vallées et par des bois et bosquets en plaine agricole. Les forêts sont essentiellement privées. Il existe de nombreux **espaces boisés classés dont la pertinence est à étudier**. En effet ce classement EBC devrait être exceptionnel et être réservé pour des espaces remarquables à enjeux particuliers sociaux, paysagers ou environnementaux. La majeure partie des EBC existants aujourd'hui sont des massifs forestiers ruraux, par ailleurs protégés par le code forestier et souvent même qui disposent de plans de gestion (supersposition des dispositions de protection).

➤ Cf Doctrine EBC - DDT 37 - Septembre 2020

La Trame verte et bleue

Le Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE) adopté en 2014 a identifié un certain nombre de **continuités écologiques** sur le territoire de CCTEV qui devront être déclinées dans le PLUi.

Les Zones humides à préserver

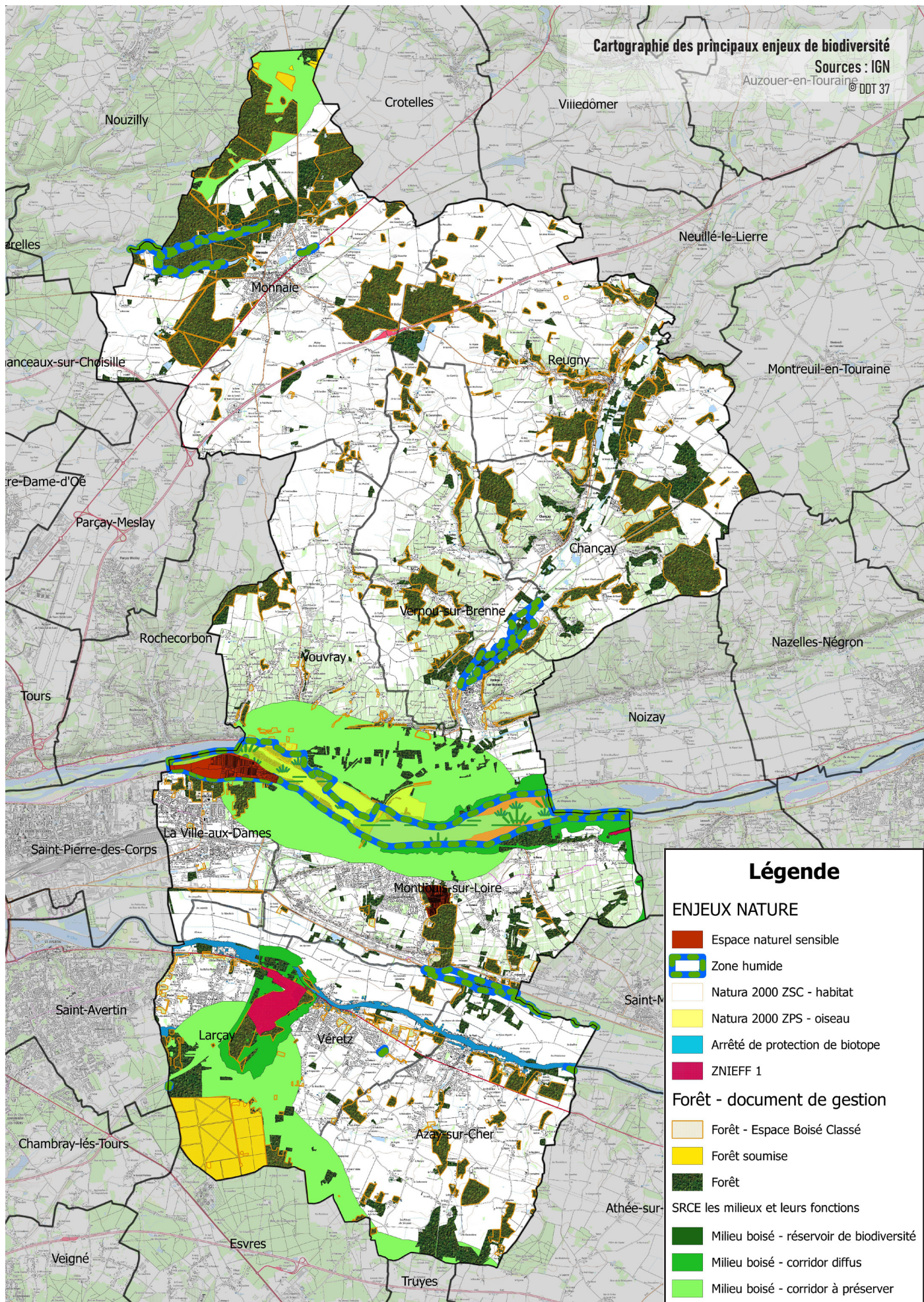
Les cours d'eau sur le territoire de la CCTEV comportent plusieurs **ouvrages faisant obstacle à la continuité écologique** (piscicole et sédimentaire) qu'il convient de restaurer.

Le Cher est l'un des axes prioritaires du département en terme de restauration de la continuité écologique. Un contrat territorial porté par le syndicat mixte Nouvel Espace du Cher (NEC) a fait l'objet d'une validation par le conseil d'administration de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne le 12 mars 2020.

Plusieurs sites de zones humides à préserver ont été recensés. Une pré-localisation est disponible sur les sites suivant :

<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-interactives-r34.html>

<http://sig.reseau-zones-humides.org/>





Pour aller + loin :

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLUI de TEV** : SRADDET, SRCE, SDAGE, SAGE
- **Guide méthodologique «Trame verte et bleue et documents d'urbanisme»** – MTE – Aout 2014 : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/références-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-méthodologique>
- **Guide technique PRISE EN COMPTE DU VOLET « EAU » DANS LES PLU**, Juillet 2008, DDT 37
- **Guides ARS : «PLU(i) et Santé Environnementale»** 2015 et «Agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts et outils» 2016
- **Analyses et les bilans annuels disponibles sur le site de l'ARS** : <http://www.ars.centre.sante.fr/Eaux-de-consommation.90943.0.html>.
- **Cartographie interactive DREAL Centre** : <http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-interactives-r34.html>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE

Touraine Est-Vallées existe au travers d'un capital identitaire commun et un héritage culturel et historique riche. Pourtant ce territoire ne se résume pas à la Loire et à ses coteaux vignobles ou à sa proximité avec Tours. La qualité de vie s'y illustre au travers d'une multitude d'ambiances, de situations et de lieux de vie offerts à ses habitants.

Un héritage commun

Sur le territoire de CCTEV six communes sont concernées par le site patrimoine mondial «paysage culturel» de l'humanité du Val de Loire UNESCO.

La démarche d'élaboration du PLUi doit **intégrer à l'échelle intercommunale la logique de valorisation du Val de Loire Patrimoine Mondial**. La déclinaison opérationnelle peut s'opérer sous plusieurs approches :

- en révélant et en mettant en scènes les grandes entités paysagères,
- en qualifiant les ambiances urbaines (espaces publics, bâti, composition, matériaux...),
- Par une mise en récit (entrées de ville, points de vue, interprétation...).

L'un des objectifs va consister à mettre en projet ce «patrimoine monumental». Ne pas rester dans une logique de «mise sous cloche», mais bien de **le faire vivre, de le rendre dynamique** au bénéfice du territoire.

> Cf Plan de gestion Val de Loire - UNESCO - 2012

Une destination touristique reconnue

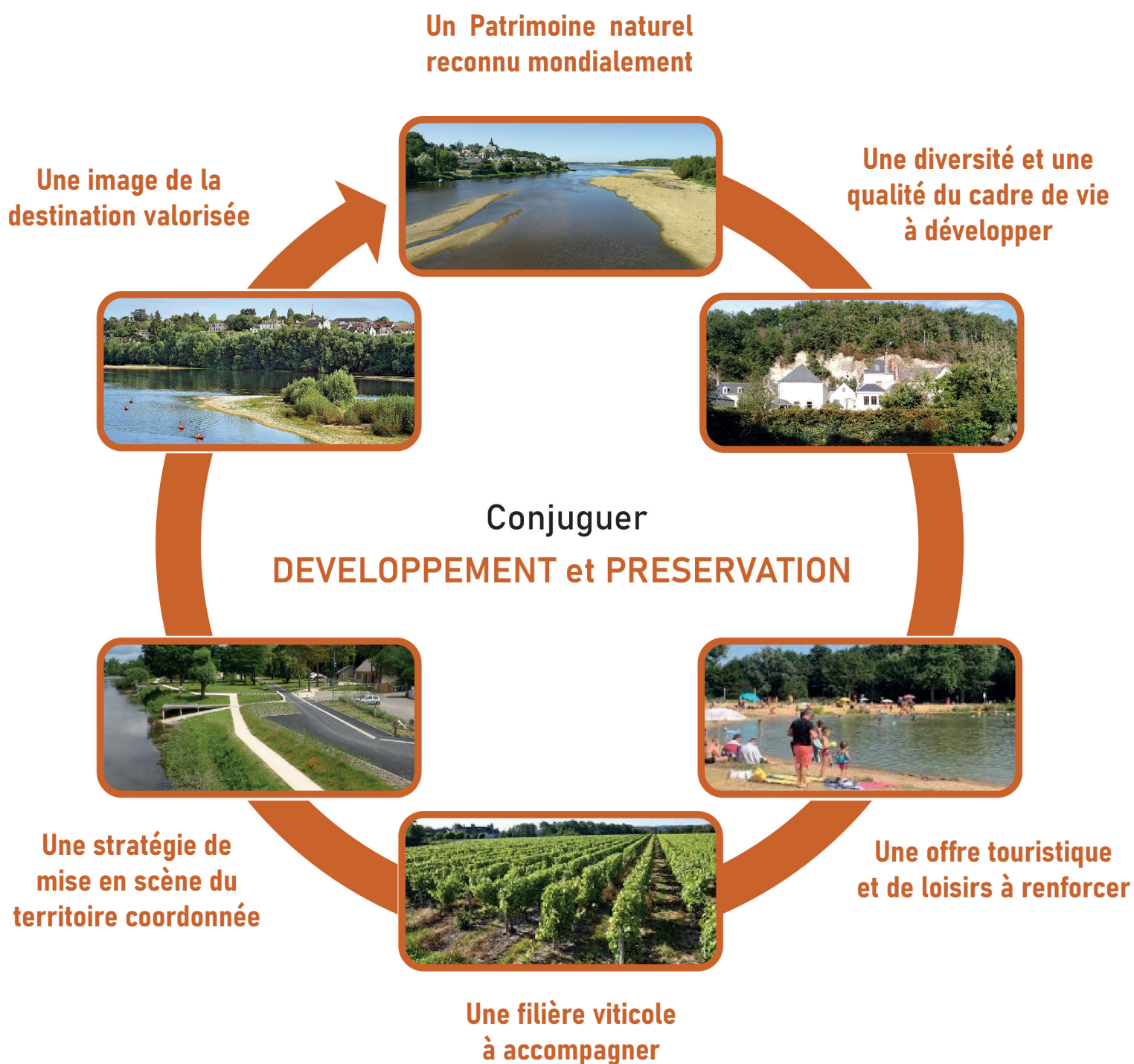
LA CCTEV dispose d'un cadre territorial exceptionnel et particulièrement attractif. Il s'agit donc de trouver le **juste équilibre entre le développement** de cette destination touristique **et la préservation** de l'écrin patrimonial. Les politiques publiques locales doivent pouvoir s'inscrire dans **un projet** de développement vertueux **qui part de l'existant et répond à un modèle économique, écologique et social**.

Responsabilité et devoir de protection

En terme de protection, il existe un **site classé** «Les Madères - Olivier Debré» à Vernou sur Brenne et 3 **sites inscrits** (la vallée de la Brenne, la vallée de la Cisse et les îles de la Loire) ainsi que de nombreux monuments historiques qui constituent des **servitudes d'utilité publique**.

Le PLUi devra **tenir compte de ces éléments remarquables** tout en préservant les points de vue.

VERS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT INTÉGRÉ



Un cercle vertueux du développement : le territoire est mis en récit, les atouts sont capitalisés dans une logique d'attractivité, les richesses générées sont réinjectées dans la valorisation du territoire (mise en scène du patrimoine, aménagements paysagers...).

ENJEUX 4 : CULTIVER LE «DÉJÀ LÀ»

La propension des habitants, qu'ils soient nouveaux ou anciens, à s'ancrer dans un territoire est directement liée à la qualité de vie et à l'offre de services. L'un des enjeux de CCTEV est bien de garder ses habitants et d'en attirer de nouveaux. Pour cela il s'agit de construire un projet de développement à partir des singularités du territoire et ancrées dans celui-ci. Résister à l'application de recettes standards, échapper au dogme de l'extension urbaine à tout prix. Bref, refuser toute vision «hors sol».

Le cadre de vie quotidien comme atout

Le territoire est marqué par des paysages agricoles variés tels que les vignes, les vergers, les terres agricoles, les cours d'eau, les haies, les vallées sèches, les forêts, le Cher et par un paysage ligérien qui s'illustre par des coteaux non bâtis et boisés.

Ce cadre de vie est néanmoins à nuancer eu regard aux **entrées de villes dégradées** (Zones d'activités, espaces public peu qualitatifs, traitement routier...) et au développement de la forme urbaine pavillonnaire, **très consommatrice en espaces**, qui banalise le paysage et qui n'offre qu'un seul modèle d'habitat sans possibilité de parcours résidentiel et sans lien avec les quartiers anciens.

Il convient d'être vigilant à la qualité architecturale et paysagère des entrées de bourgs et villages ainsi qu'à celle des zones d'activités économiques. Dans le cadre de la dynamique impulsée par le PLUi un **plan de paysage** pourrait être élaboré, de même que les problématiques de gestion de la signalétique urbaine et publicitaire, pourraient être étudiées grâce à la prescription **d'un Règlement Local de Publicité intercommunal**.

Agir sur la qualité résidentielle

Il convient de **s'inspirer des implantations et des formes bâties traditionnelles** pour offrir une meilleure insertion paysagère tout en y intégrant des dispositifs de performances énergétiques et environnementales. L'intégration du bâti dans l'environnement paysager doit être recherchée en prenant en compte l'implantation, l'adaptation à la topographie, le volume, la pente de toit, les matériaux, la préservation du végétal existant...

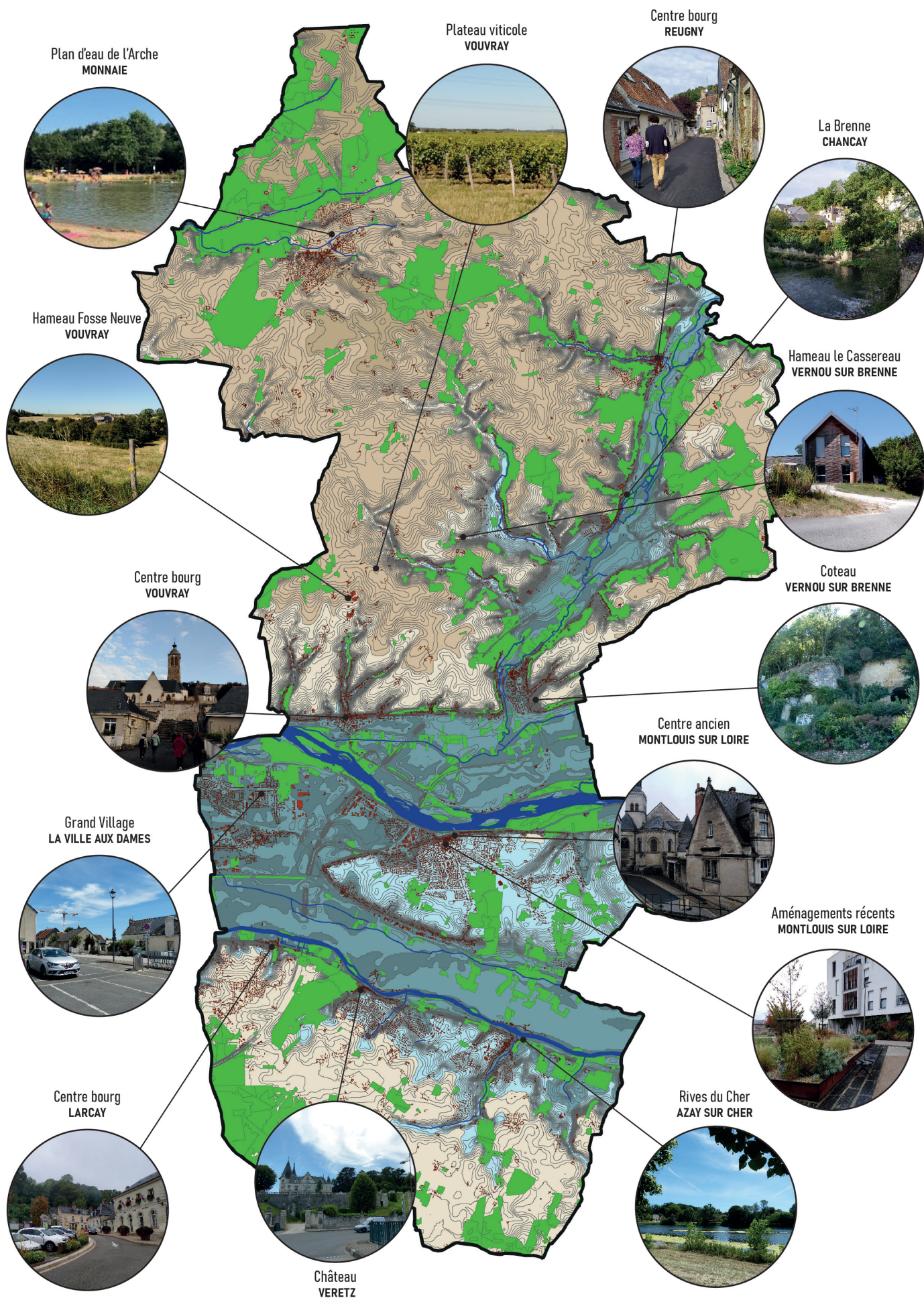
Le bâti ancien vacant doit pouvoir être réhabilité ou faire l'objet de changement de destination afin d'être conservé. **Les tissus pavillonnaires lâches** postérieurs aux années 1950 peuvent être restructurés et densifiés.

Le développement urbain doit se faire en priorité en renouvellement urbain, ou en continuité du tissu existant. La possibilité de création de nouveaux logements doit également être conditionnée par la **proximité des services et équipements** et sous couvert d'une bonne accessibilité.

Diversité des terroirs et ambiances

Il convient de **combler les espaces libres** des bourgs et de **conserver l'enveloppe des hameaux**. L'extension urbaine doit être modérée et justifiée, dans la continuité immédiate des bourgs, dans le respect de la configuration des sites, des formes rurales, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les bâtiments agricoles (entrepôts, chais...) doivent faire l'objet d'une implantation pertinente accompagnée d'une insertion paysagère.



Cartographie des principales ambiances paysagères

Sources : IGN

© DDT 37



Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

- **Cartographie interactive :**

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11

- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**

<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>

- **FASCICULE 2 Plan de gestion du Val de Loire UNESCO, Atlas des paysages**

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

ENJEU 5 : PRÉSERVER LA RESSOURCE AGRICOLE

Après des siècles de développement harmonieux, l'espace rural a peu à peu perdu pied dans un fonctionnement global de cité. Côté campagne, cette rupture s'est accompagnée d'une banalisation de la production agricole. Les nouveaux comportements de consommation, notamment alimentaires, interrogent les pratiques agricoles actuelles : recherche de traçabilité, agriculture bio, développement des circuits courts, économie des ressources naturelles.

Pérenniser l'activité économique agricole et sauvegarder le foncier

Environ 50% de la surface agricole utile (SAU) est cultivée en céréales.

L'élevage est principalement orienté vers les bovins. Un **diagnostic agricole foncier** permettrait de recueillir des informations quantitatives mais également qualitatives qui pourraient être utiles pour anticiper les départs, repérer les parcelles libres, accompagner les projets d'installation, étudier les possibilités de réalisation d'une ferme urbaine...

La mise en œuvre d'outils opérationnels à différentes échelles tels qu'une **Zone Agricole Protégée** (existante à Montlouis sur Loire, en projet à Vouvray), un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN), d'un inventaire du petit patrimoine rural ... contribueraient à la **préservation du foncier et du patrimoine agricoles** et apporteraient un gage d'origine et de qualité aux produits avec un rayonnement économique plus important.

La filière viticole

La vigne représente 20% de la surface utile agricole contre 3% pour l'ensemble du département. La quasi-totalité est classée en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC Vouvray, AOC Montlouis, AOP Touraine) qui contribue à favoriser le développement économique de ce secteur d'activité ainsi qu'un rayonnement touristique. Toutefois, le fonctionnement de l'activité viticole, souvent implantée dans les vallées peut poser des problèmes de fonctionnement des chais (livraisons, traitement des effluents). Une réflexion pourrait permettre la réalisation sur un lieu plus central d'un tel équipement mutualisé.

Diversification, filières courtes et agriculture périurbaine

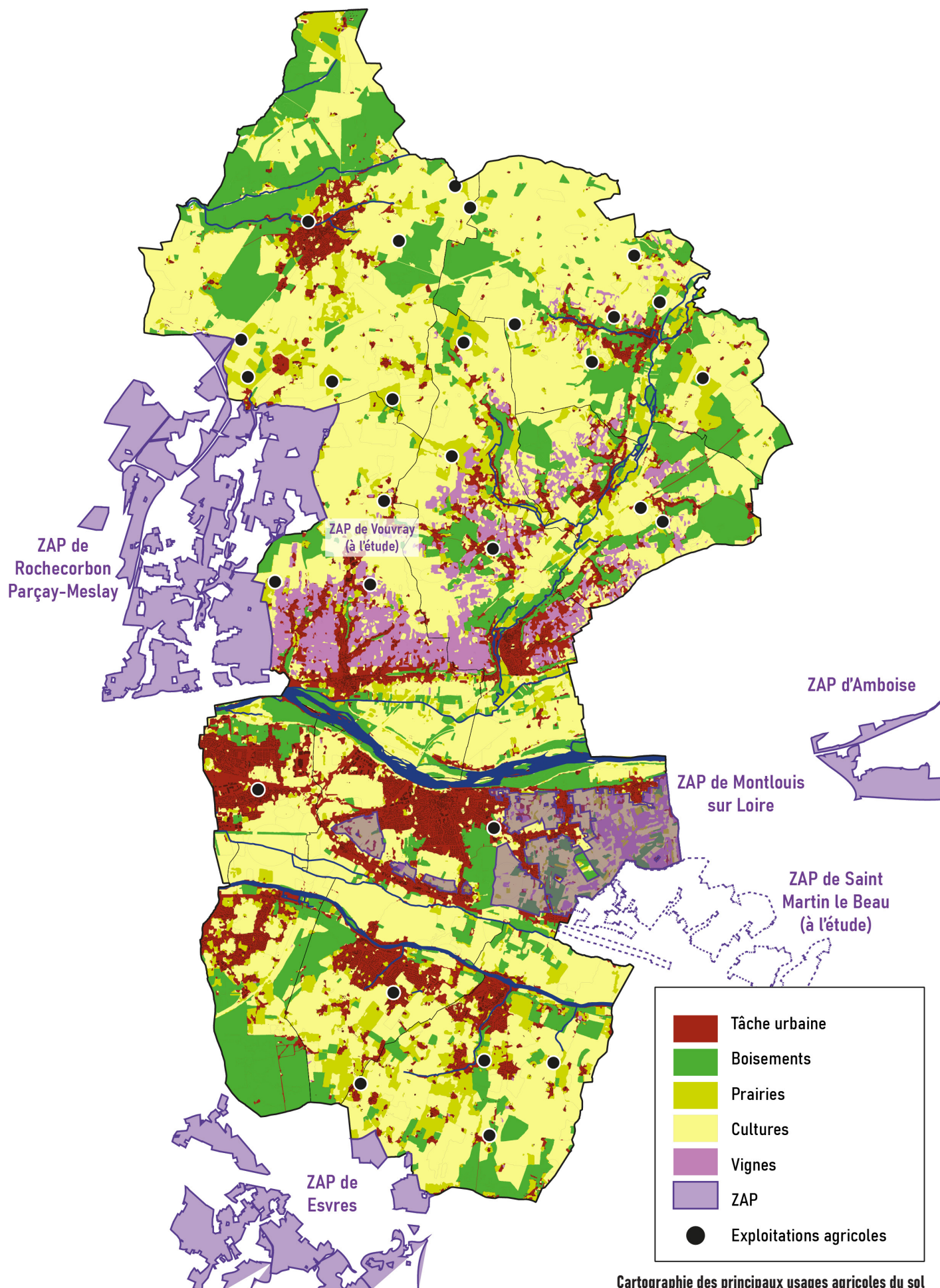
L'agriculture et l'urbanisation doivent pouvoir fonctionner ensemble et cohabiter tout en prenant en compte les besoins et les contraintes de chacun. L'agriculture locale doit pouvoir se diversifier à la fois pour répondre aux besoins des habitants à proximité mais également pour diversifier les productions afin de favoriser la transition agricole vers de nouvelles formes d'agricultures (biologique, maraîchage, ferme péri-urbaines, circuits courts, cultures adaptées au manque d'eau, à l'augmentation des températures, à l'apparition de maladies ...)

L'agriculture doit intégrer les questions de la **préservation de la ressource en eau** du prélèvement à l'assainissement, de l'érosion ou encore du respect des trames vertes et bleues.

L'extension urbaine doit être contenue et il convient d'apporter une attention particulière à la **gestion des espaces tampons**, des franges transitionnelles, des «champs périurbains» qui peuvent être la source de conflits entre agriculture et habitat.

➤ Cf fascicule OAP transition

Construire un projet de territoire cohérent suppose de questionner le rôle et les fonctions de l'espace agricole (production de richesse économique, entretien des paysages, fonction nourricière...). Une opportunité et en même temps une responsabilité va consister à **réinscrire les ressources naturelles et agricoles au cœur des enjeux de développement**. Il en va de la nécessité d'abandonner **le modèle de ville excroissante**.



Cartographie des principaux usages agricoles du sol
Sources : IGN - Ministère de l'agriculture

© DDT 37

ENJEUX 6 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Dans un contexte de compétition entre les territoires, l'accueil d'activités économiques est un facteur primordial. C'est l'occasion pour CCTEV de structurer une stratégie foncière déterminante pour répondre aux besoins des porteurs de projets économiques tout en arbitrants les investissements publics dans une logique de consommation raisonnée de l'espace. Les réflexions autour du PLUi sont l'occasion de concilier le développement économique du territoire sans altérer son capital identitaire et son attractivité.

Attractivité, positionnement et relation à la Métropole

En 2015, 8862 emplois étaient recensés sur le territoire de la CCTEV. L'attractivité du territoire, la proximité de l'agglomération tourangelle et les surfaces économiques disponibles à l'échelle de l'EPCI sont un atout pour la CCTEV (21 hectares disponibles à l'échelle de l'EPCI selon les chiffres de l'OE2T en 2017, dont 11 hectares sur la commune de Larçay).

Cependant, **la proximité de l'agglomération Tourangelle** soulève de vraies interrogations en terme de captation des capitaux et des prospects économiques. Dans ce contexte, le PLUi doit être l'opportunité de préciser l'ambition et les moyens d'un **développement économique cohérent et pérenne** : coopérations / spécialisations territoriales, développement des filières porteuses, constitution d'une **offre foncière et immobilière adaptée aux besoins** des porteurs de projets. Cette réflexion doit aussi se confronter à la réalité du territoire : un potentiel de développement parfois contraint (PPRI, espaces agricoles et naturels sensibles...), des territoires au sein de la CCTEV plus « attractifs » que d'autres. Que cela soit pour l'accueil de logements ou d'entreprises économiques **toutes les communes ne peuvent aspirer au même niveau de développement**, chacune œuvrant à un projet collectif à son niveau et en fonction de ses singularités.

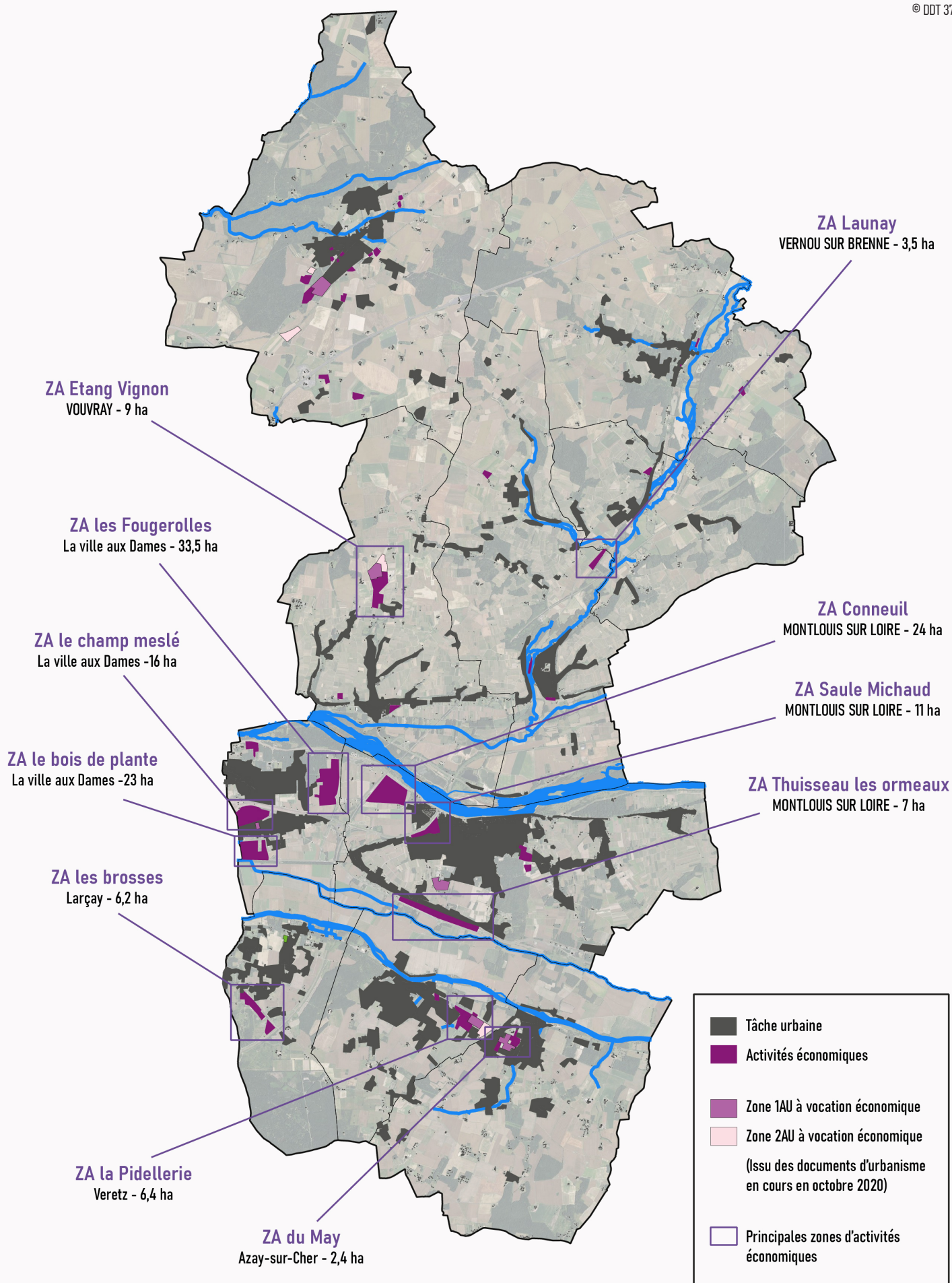
Stratégie touristique et filières locales

La question du **positionnement et de la différenciation du territoire** de TEV doit être au cœur de la réflexion : quelle offre de services proposer ? Sur quelles niches doit s'appuyer le développement ? L'attractivité du territoire est un atout pour favoriser le développement économique à travers l'oénotourisme, les produits du terroir, l'hébergement touristique, mais questionne aussi **la valorisation des ressources naturelles dans l'économie locale** (biomasse, tourisme vert, vin).

Ainsi la stratégie touristique doit **s'appuyer sur les ressources et acteurs internes**, mais doit également être pensée à une échelle plus globale, notamment en développant **les coopérations** avec les territoires proches.



Hypothèses de filières à développer sur la CCTEV



ENJEUX 6 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Développement commercial

La **densification et la requalification** des zones d'activités existantes doivent être privilégiées à l'extension et au développement de nouvelles zones d'activités. Les potentielles **friches industrielles** doivent être anticipées pour une réutilisation opportune. Un juste équilibre doit être recherché entre les pôles économiques et les commerces de proximité.

Le territoire de la CC TEV est constitué **d'un appareil commercial** composé de structures commerciales en périphérie des zones urbanisées ainsi que d'un tissu de commerces de proximité au sein des secteurs urbains résidentiels. Ce mode de développement constaté à l'échelle nationale **pose des questions majeures** à l'égard des enjeux du développement durables des territoires.

Le développement commercial périphérique marque profondément la physionomie des entrées de ville à l'image de La Ville aux Dames dans sa partie est. En conséquence, l'un des enjeux du PLUi passe par **la revitalisation des centres-ville** par un urbanisme commercial pertinent et maîtrisé.

Le PLUi doit veiller à **hiérarchiser les implantations commerciales** selon qu'elles soient en centre-ville, en centre-quartier ou en périphérie ainsi qu'à maintenir l'équilibre dans un souci de concentration et de densification. Il s'agit **d'éviter l'émiettement et l'étalement du commerce** en maintenant la diversité commerciale et offrir une offre de proximité capable de satisfaire la population.

Selon les données de l'INSEE, la CC TEV dispose de 2 hypermarchés (Centre Leclerc de 5 500 m² à La Ville aux Dames et Super U de 3 000 m² à Montlouis), de 8 supermarchés (- 2 500 m²) à Monnaie, Montlouis, Vêretz, Vernou sur Brenne, La Ville aux Dames et Vouvray et de 3 grandes surfaces de bricolage (+ 400 m²) pour une population totale de 39 404 habitants sur l'EPCI.

Par ailleurs, il existe 1 « Supérette » (entre 400 et 2 500 m²) sur le territoire de la CC TEV, 1 sur CC VI et aucune sur CC VA.

L'appareil commercial représente **1 hypermarché** (+ 2 500 m²) **pour 13 134 habitants** contre 1 hypermarché pour 27 829 habitants sur le territoire de la CC Val d'Amboise (CC VA) et 1 hypermarché pour 52 434 habitants sur le territoire de la CC Vallée de l'Indre (CC VI). Il apparaît donc que **l'offre disponible en hypermarché sur la CC TEV est déjà important**.

Concernant les supermarchés (- 2 500 m²), la CC TEV est doté d'un supermarché pour 4 925 habitants contre 1 pour 3 975 habitants (CC VA) et 1 pour 4 776 habitants (CC VI). La CC TEV, même si elle comporte un ratio très légèrement supérieur aux 2 autres EPCI est proportionnellement cohérent.

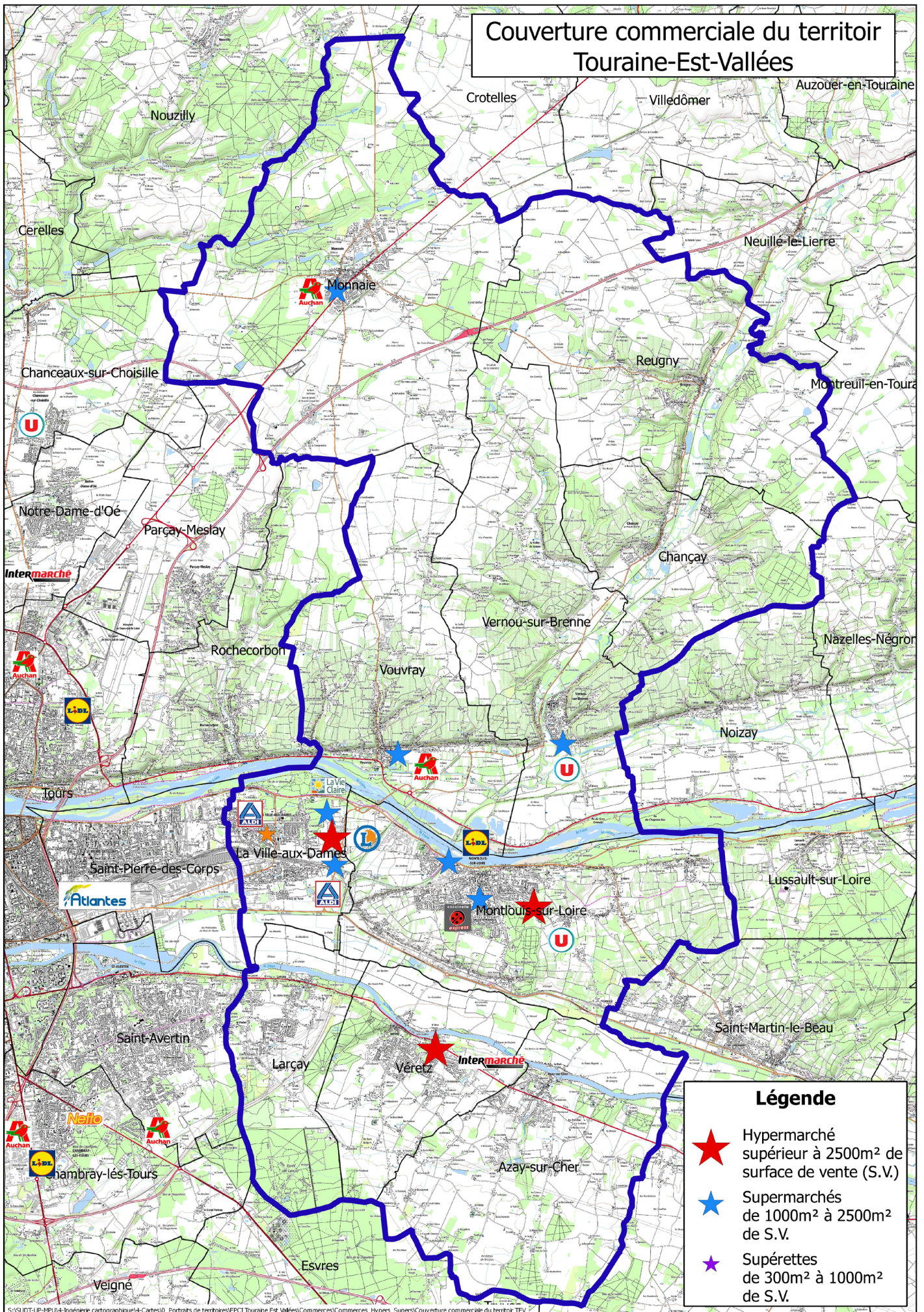
Les structures alimentaires dites « Supérette » sont souvent localisées dans les centralités et à l'image des 3 territoires comparés **il apparaîtrait pertinent de développer ce type d'offre de proximité**.

Enfin, en ce qui concerne les commerces de proximité (épicerie, boulangerie, magasin de chaussure, optique, bijouterie...) hors restaurant les ratios par EPCI sont les suivants :

- 1 commerce pour 442 habitants pour la CC TEV
- 1 commerce pour 252 habitants pour la CC VA
- 1 commerce pour 404 habitants pour la CC VI

La réflexion du PLUi devrait porter sur **le maintien et le développement des commerces de proximité** qui conditionnent la vitalité des centres-bourg.

Couverture commerciale du territoire Touraine-Est-Vallées



Légende

- ★ Hypermarché supérieur à 2500m² de surface de vente (S.V.)
- ★ Supermarchés de 1000m² à 2500m² de S.V.
- ★ Supérettes de 300m² à 1000m² de S.V.



Pour aller + loin :

- **Sites et Sols Pollués :**

<https://basol.developpement-durable.gouv.fr/> et <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/carte#/com/>

- **Livre Blanc « Touraine Agri 2030: Quelles actions pour demain ? »**, mars 2012, Chambre d'Agriculture, DDT 37

- **Livrable «Zones tampons»**, DDT 37, 2020

- **Projet Alimentaire Territorial, 2020:**

en ligne <http://planclimat.cc-valdamboise.fr>

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance** du PLUI de TEV : PRAD, SRC

HABITAT ET LOGEMENT

ENJEU 7 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT AUX BESOINS

La population de la CCTEV a été multipliée par 2,2 entre 1968 et 2014, il s'agit de la plus forte hausse parmi les intercommunalités d'Indre et Loire. Depuis, le rythme d'évolution démographique a ralenti, il se situe autour de +0,7% par an.

On observe des dynamiques démographiques plus marquées au Nord et au Sud du territoire, en lien avec les disponibilités foncières.

Programmation et parcours résidentiel

Le parc de logement du territoire est peu diversifié, il est essentiellement composé de maisons individuelles de grande taille (51% de type 5 et 25% de type 4). Cette information est à mettre en perspective avec l'augmentation des ménages composé d'une personne (+15,70%)

Il convient d'adapter l'offre de logement aux besoins de la population en **augmentant la proportion de petits logements** (type 2/type 3) notamment sur les communes de Larçay, Véréty, la Ville aux Dames et Azay sur Cher.

Afin de pouvoir répondre aux besoins liés au parcours résidentiel, il convient de disposer sur le territoire de logements diversifiés, des petits logements qui répondront, en début et fin de parcours, aux **besoins d'étudiants, de couples sans enfant, de familles monoparentales, de personnes seules ...** et des grands logements qui répondront aux besoins des **familles en milieu de parcours**.

La taille des logements n'est pas la seule donnée à prendre en compte pour répondre aux besoins de la population, il convient également de proposer des logements pour répondre à des besoins spécifiques. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) approuvé en 2002, révisé en 2010 et 2017 et modifié en 2018 indique notamment la réalisation de **12 place-caravanes sous forme de terrains familiaux locatifs**. Une mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour la réalisation de terrains familiaux locatif a été lancée fin 2018.

Les besoins des personnes âgées autonomes doivent être intégrés à la réflexion sur les besoins spécifiques de logements.

Les jeunes décohabitants (18-25 ans) doivent également pouvoir rester sur le territoire s'ils le souhaitent et trouver une offre de logements adaptée à leurs besoins.

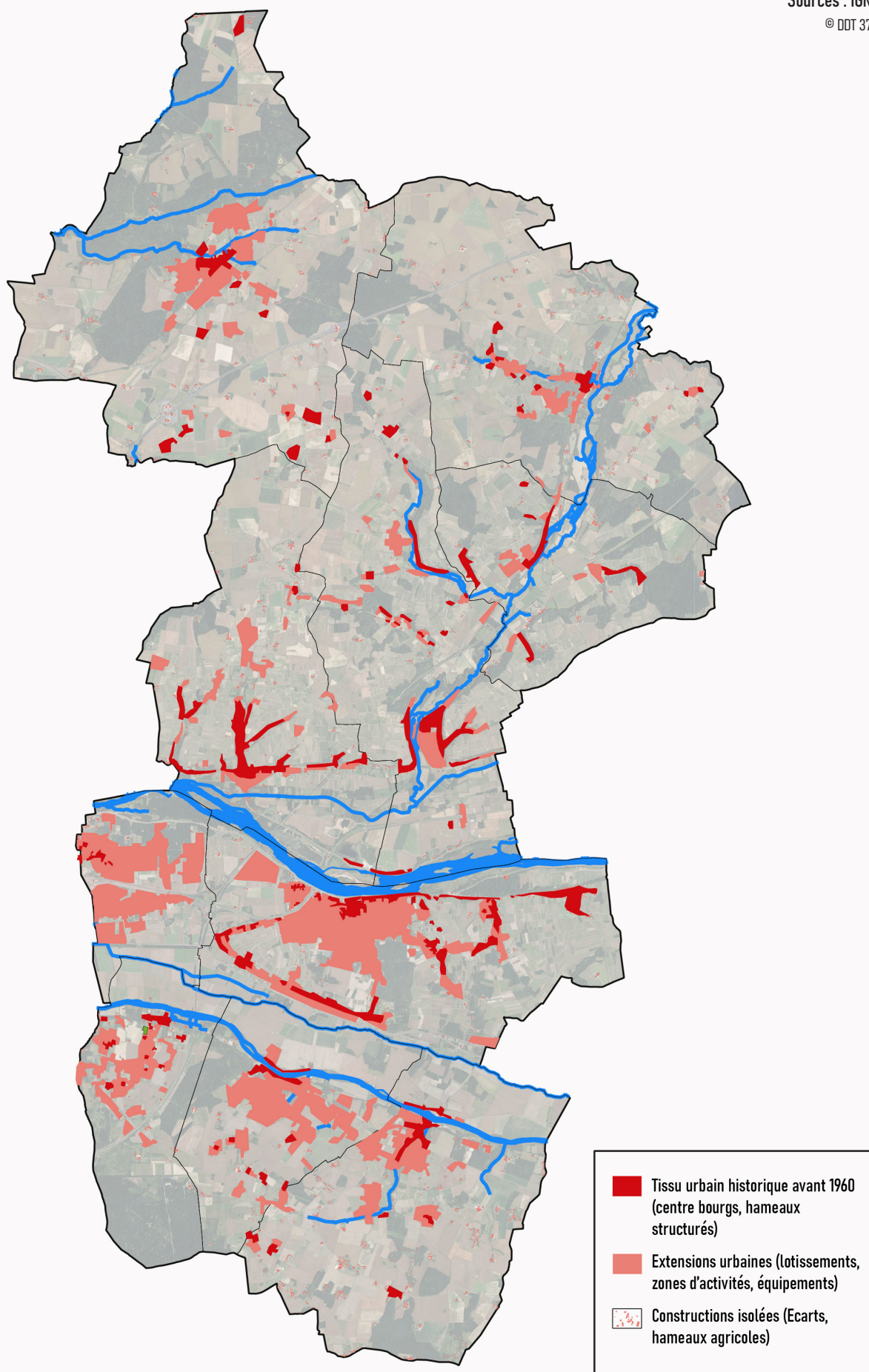
L'offre de logements d'urgence doit être complétée sur le territoire qui en compte actuellement 2 à Monnaie et Montlouis sur Loire.

Objectif de construction de logements sociaux

Les communes de Montlouis et de la Ville aux Dames sont **soumises à l'obligation de production de logements sociaux** au titre de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Montlouis sur Loire compte 21,21% de logements locatifs sociaux et remplit ses obligations. Il convient de maintenir ce taux en lien avec le nombre de logements créés.

La commune de la Ville aux Dames exemptée de cette obligation pour la période 2020-2025 par le décret n°2019-1577 de décembre 2019 réalise actuellement **une étude du foncier disponible et mobilisable** pour le développement d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux afin de poursuivre son effort de production.



ENJEUX 8 : RENFORCER LA REVITALISATION ET ACCOMPAGNER LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

L'objectif recherché sera de quitter la spirale du développement en lotissement par extension pour reconquérir les centres bourgs et centres-villes, au bénéfice de l'économie locale, de la qualité de vie ensemble, de la réduction des mobilités, et d'une maîtrise des coûts publics (réseaux,...).

Refaire la ville sur la ville

Le principe de **zéro artificialisation nette** énoncée dans le circulaire du gouvernement du 29 juillet 2019 vient renforcer l'idée qu'il faut d'abord **privilégier l'accueil de nouvelles populations à l'intérieure de l'enveloppe urbaine**, à proximité immédiate des équipements publics, des commerces, des services, des transports collectifs et non en extension des zones urbanisées. Pour cela, la réalisation d'une **analyse foncière exhaustive du tissu** urbain constitué et des **capacités de densification** ou de mutation est une étape indispensable à la réflexion. Dans ce cadre, la démarche «d'identification du potentiel constructible» initiée par la Ville aux Dames avec l'ATU mériterait d'être dupliquée sur l'ensemble du territoire.

La mobilisation des **logements vacants** (5,4% en 2017) et des **résidences secondaires** (2,4% en 2016) est également une piste de réflexion. La taxe d'habitation sur le logement vacant peut être un outil de mobilisation.

Par ailleurs, certains bâtiments identifiés dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) pourraient faire l'objet de **changement de destination** et ainsi accueillir de nouvelles populations sans nouvelle consommation d'espace.

Les écarts et hameaux ne doivent pas être étendus pour accueillir de nouvelles populations, ils doivent seulement pouvoir évoluer par le biais d'extension de l'existant ou de **comblement de «dents creuses»**.

Au sein de l'enveloppe urbaine existante, il conviendra d'étudier les possibilités de **densifier les anciens lotissements** et plus globalement de travailler sur la forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice d'espace, qui ne répond pas à l'ensemble des besoins de la population. Les petits terrains (300 à 400 m²) permettraient notamment d'accueillir une nouvelle population.

Un travail d'accompagnement des logements existants en termes de **rénovation énergétique** ou encore d'adaptation du logement aux besoins des habitants permettra de conserver et de mobiliser les logements existants. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG) peuvent par exemple permettre le maintien à domicile des personnes âgées grâce à des travaux d'adaptation du logement.

Pas de nouveaux logements sans urbanités

Les extensions urbaines ne doivent être envisagées qu'après **l'analyse des espaces disponibles** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante pour permettre le renouvellement urbain. Les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés au regard des enjeux prépondérants tels que l'agriculture, la viticulture, les paysages ou encore les risques naturels.

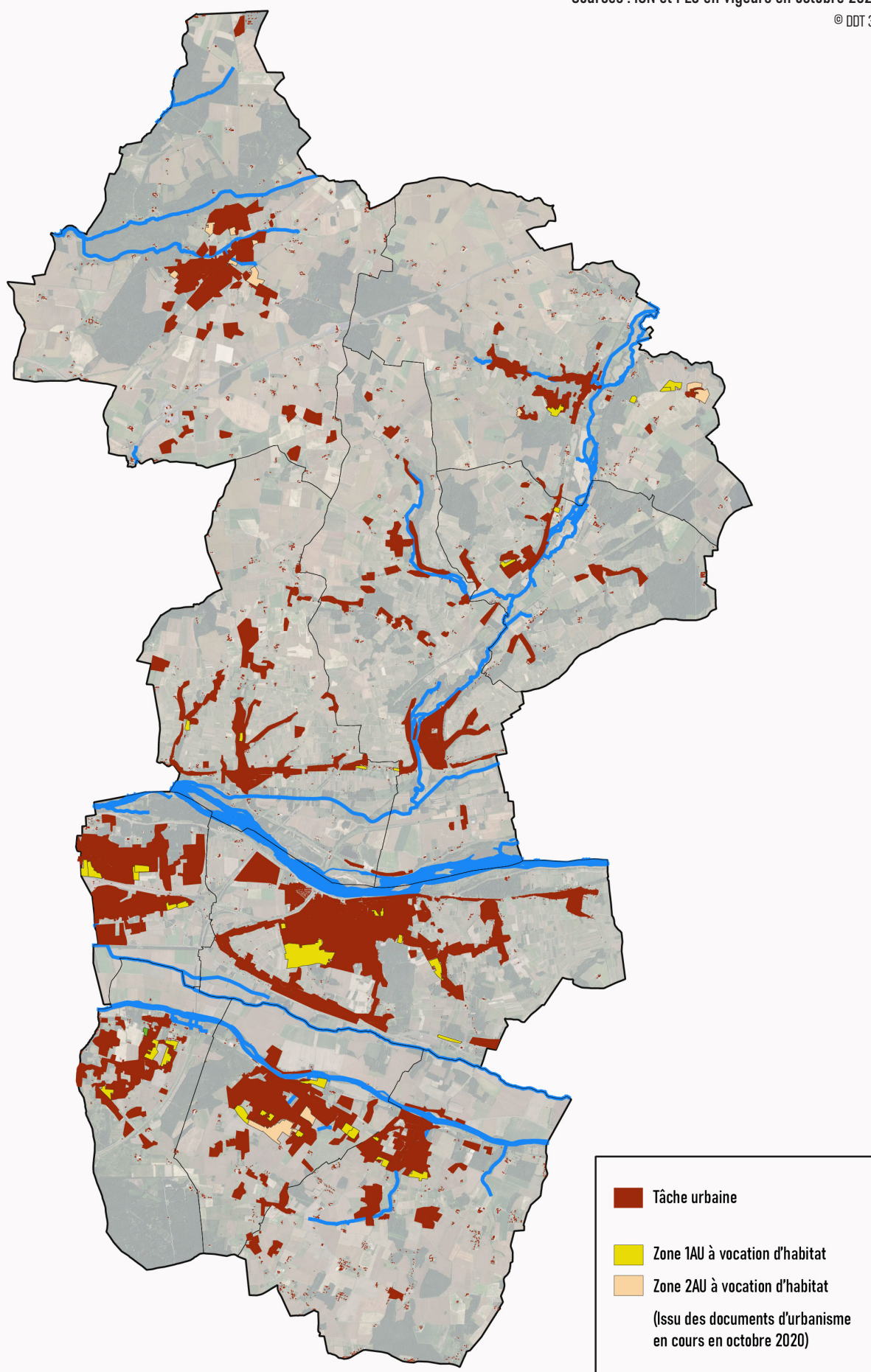
Certaines communes ne pourront plus s'étendre et devront se développer au sein de leur enveloppe urbaine. Il s'agit aussi de maintenir les coupures d'urbanisation (problématique d'urbanisation continue entre Veretz et Azay sur Cher). L'ouverture à l'urbanisation doit pouvoir répondre à des **objectifs de constructions crédibles et mesurés** de logements adaptés, au regard de la croissance démographique et des besoins de la population.

Les projets de développement de l'urbanisation doivent être **en adéquation avec les services publics** (école, gestion de déchets, voies publiques ...) et les équipements publics, notamment les réseaux (stations d'épuration, alimentation en eau potable, défense incendie, accès aux technologies de l'information et de la communication, transports collectifs...)

Localisation des zones à urbaniser dédiées à l'habitat

Sources : IGN et PLU en vigueur en octobre 2020

© DDT 37



ENJEU 7 :

Adapter l'offre de logement aux besoins

LE DIAGNOSTIC LOGEMENT

Diagnostic sur le marché du logement et la situation de l'hébergement (offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, habitats spécifiques et offre foncière)

Bilan des logements vacants et des résidences secondaires

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Simulations de prévisions démographiques à moyen terme afin de quantifier les besoins en logements.

Intégrer le point mort (nombre de logements à réaliser pour maintenir une stabilité démographique).

STRATEGIE DE PEUPLEMENT ET D'HABITAT

Mise en relations des objectifs de création de logement avec les objectifs démographiques. Identifications des besoins (typologie des logements, programmation et phasage).

PROJETS A DOMINANTES HABITAT

Préciser dans chaque OAP :

- Le pourcentage de logements locatifs sociaux
- Les objectifs de variété de logements recherchés
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture de zones d'urbanisation future et la réalisation des équipements correspondant (L.151-7-3 du CU).

SECTEURS PARTICULIERS

Des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements ont une proportion définie de logements d'une taille minimale (L.151-14 CU)

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Autoriser une bonification des droits à construire pour les opérations de logement social pouvant aller jusqu'à 50% du volume constructible (L.127-1 CU ou L.151-28).

Inscrire un versement pour sous-densité (VSD) sur des secteurs identifiés (L.331-35 à L.331-46).

RAPPORT
DE
PRESENTATION

PADD

OAP

ZONAGE

REGLEMENT
ECRIT

ENJEU 8 :

Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle

ETUDE DU POTENTIEL FONCIER

Inventaire du potentiel foncier mobilisable dans le tissu existant pour la création de logements (dents creuses, secteurs de renouvellement...)

SITES DE RENOUVELLEMENT

Identifications des principaux secteurs de renouvellement urbain (friches artisanales, commerciales...)

INTERVENTIONS DANS LE TISSU EXISTANT

Définir au travers d'OAP «renouvellement», les principes d'insertion du projet.
> Cf «fascicule OAP Transition»

SECTEURS PARTICULIERS

Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le règlement définit (L. 151-41, 4° du code de l'urbanisme).

Autoriser des aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur dans certaines zones.

Pour aller + loin :

- **Programme local de l'Habitat 2019-2024** - Touraine Est Vallée - Astym / ATU - Décembre 2019
<https://www.touraineestvallees.fr/programme-local-de-l'habitat-plh/>
- **SCOT de l'agglomération Tourangelle** - SMAT - ATU - Septembre 2013
<https://www.scot-agglotours.fr/le-scot/le-scot-approuve-en-2013/>
- **SDAHGV mars 2018** :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Hébergement-Logement/Le-schéma-départemental-d-accueil-des-gens-du-voyage/Le-Schéma-Départemental-d-Accueil-et-d-Habitat-des-Gens-du-Voyage>
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance** du PLUI de TEV

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

ENJEU 9 : PROMOUVOIR UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX

Sur le territoire de la CCTEV, 54 hectares ont été artificialisés entre 1990 et 2018 contre 30,21 hectares sur la CC Val d'Amboise et 61,26 hectares sur l'Agglomération Tourangelle. Bien que le rythme d'artificialisation diminue depuis 2015 la pression foncière sur le territoire de la CCTEV la place en 2ème position après l'Agglomération Tourangelle en rythme annuel de production de logements (21 logements/an contre 38 logements/an).

Le PLUi, outil de prospective territoriale

Le PLUi est un **outil de projection territoriale** sur plus ou moins 10 ans qui doit permettre au projet politique de se projeter à la fois dans le temps et dans l'espace et **d'anticiper le développement urbain** en termes de rationalité fonctionnelle et d'économie de l'espace.

Afin de mettre en œuvre le projet politique, des outils tels que la création d'emplacements réservés, de périmètres en attente de projet d'aménagement global ou encore de périmètres d'études peuvent être utilisés, ils seront identifiés sur les plans de zonages du PLUi et traduits dans le règlement de celui-ci.

Préservation des ressources et paysages

Les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés et valorisés pour leurs fonctions économiques, sociales, pédagogiques et enfin environnementales.

Ces espaces contribuent à l'attractivité touristique à travers un paysage identitaire particulier.

La vocation économique de la forêt et l'agriculture génère notamment des produits locaux qui font l'objet d'une demande croissante.

Ces espaces en zones péri-urbaines peuvent également être des espaces de nature, de respiration, de loisirs et de détente, de déplacements doux qui favorisent les échanges, les rencontres et le lien social entre les habitants.

Ils sont enfin des espaces indispensables à la biodiversité, à la rétention des eaux pluviales, aux maintiens des sols (coteaux), à la qualité de l'air et constituent des îlots de fraîcheur et de stockage du CO2 atmosphérique.

Limiter l'étalement urbain

Entre 2006 et 2015, 1 100 hectares/an ont été artificialisés sur le territoire de la CCTEV soit 1,94% de son territoire chaque année contre 1,36% du territoire français ou encore 1,34% du territoire de la région Centre Val de Loire.

Bien que la densité nette par habitant au km² corresponde à la moyenne départementale (1490 hab/km²), la surface moyenne du foncier par logement est supérieure à la moyenne départementale (850 m² contre 801 m²).

L'objectif posé par le SCoT serait d'atteindre une **densité nette de 15 logements/hectare** contre 11,6 logements/hectare actuellement.

Il convient de promouvoir un **modèle alternatif de développement urbain** vertueux en consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Une augmentation des densités moyennes (près de 22 logements/hectare en 2016) est à poursuivre au regard des caractéristiques du territoire situé entre des coteaux agricoles cultivés et val inondable.

De même, **l'augmentation des petites parcelles** de moins de 600 m² est à poursuivre tout comme la diminution des grandes parcelles à partir de 2001 m².

Le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en priorité **au sein des enveloppes urbaines existantes**. Il convient de ne pas développer les écarts et hameaux et de les densifier au sein des «dents creuses», sous conditions. **Les extensions urbaines doivent être limitées** et être envisagées dans un second temps seulement.



PRÉFETURE
D'INDRE ET LOIRE

Direction
Départementale des
Territoires

Communauté de Communes Touraine - Est- Vallées



Faut-il continuer à urbaniser les Vallées?

TOURS

Quelles franges ? interconnexions/ruptures

Bois-Energie ?
Biodiversité ?

GARE / EMPLOIS
TRAVERSEE/ISOLEE

Centre-ville ?
Espaces urbains?

Extensions
pavillonnaires

Quartier Gare
nouvelle
centralité ?

Agriculture de proximité ?
Elevage ? Labels ?
Viticulture ? Tourisme vert ?

RURAL
CHAMPETRE
AGRICOLE

Quelles mobilités ?

Touristique ? Attractif ?

Préserver/valoriser/rendre accessible ?

INNONDATION
TOURISME / VIGNE
VALLÉES SECHES

PAYSAGE
BIODIVERSITE
ARCHITECTURE

Aménagements Bords Loire
Mobilités douces ?

INDUSTRIE
RESEAUX FRACTURES

PERIURBAIN
INNONDATION
CENTRALITE
ILE

VIGNE
TOURISME

Franchir les cours d'eau
Axe Nord Sud ?

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES
QUALITATIVES ?

IDENTITE PAYSAGERE
DEUX CENTRALITES
CENTRE HISTORIQUE BORD de CHER
URBANISATION DES PLATEAUX

Faut-il continuer à urbaniser
les hameaux ?

Bords Cher
quels accès ? tourisme ?

Questionnements et enjeux sur le territoire de TEV
(non exhaustif)

Sources : IGN

0 1 2 km

Quelles franges ? interconnexions/ruptures

ENJEUX 10 : ENCOURAGER LA QUALITÉ URBAINE

L'anticipation du projet urbain au stade du PLUi permet de «garder la main» sur les futures opérations et la qualité urbaine, pour éviter d'être tributaire d'un modèle standardisé dominant mais dépassé. Il s'agit d'inscrire dans le PLUi tous les leviers d'un urbanisme de qualité, gagnant sur le long terme.

Prendre en compte le contexte

Le contexte du projet doit servir de point de départ à la réflexion sur le projet. Le projet ne doit être réfléchi ex nihilo pour être ensuite inséré plus ou moins bien dans un contexte en totale déconnexion. **Chaque situation est particulière** et suppose une méthodologie et des solutions adaptées, loin de d'un modèle unique «clé en main».

Typologies et formes urbaines

Les projets doivent s'intégrer tant du point de vue de leur **typologie, formes et fonctions**, dans le tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent être en lien avec leur environnement. Une recherche de **mixité urbaine et sociale** doit être privilégiée.

La forme urbaine contribue également à l'ambiance de vie, et constitue un atout pour l'attractivité de nouveaux habitants.

Situations particulières

Les centres bourgs doivent être **densifiés** et faire l'objet d'une anticipation à l'occasion d'espace en mutation afin d'être réutilisés, **transformés, adaptés** pour répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.

Les hameaux peuvent être densifiés **dans la limite de leur enveloppe existante**. De part leur éloignement du bourg, des services, des commerces, des transports en communs, leur développement ne doit pas être privilégié. Il est très coûteux pour la commune en termes d'entretien de réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement...). Les zones d'activités doivent être densifiées et requalifiées pour **éviter les friches industrielles**. Leur extension doit être limitée aux besoins identifiés et en lien avec la demande. Leur insertion paysagère doit être recherchée, elles constituent parfois **la porte d'entrée dans la commune**.

Une maîtrise d'ouvrage urbaine renforcée

L'élaboration d'un PLUi, au-delà de formaliser la stratégie territoriale, peut être l'occasion pour une collectivité de mettre en mouvement ses équipes autour d'une **logique de fabrique durable du territoire**. En effet, l'évolution des modes de production de la ville et l'émergence d'un urbanisme « négocié », questionnent en profondeur la mutation des métiers et des savoir-faire de la maîtrise d'ouvrage. L'enjeu dans les années à venir va consister à **mobiliser une véritable ingénierie publique** s'appuyant sur des savoirs faire mutualisés (services techniques, Sociétés d'Économie Mixte, Etablissement Public Foncier, Agences d'Urbanisme, Bailleurs, services de l'État...) afin **d'atteindre un équilibre** entre : attentes citoyennes, innovation, audace architecturale et urbaine, équilibre financier des opérateurs et respect des objectifs politiques.

Du projet négocié au projet partagé

La planification territoriale doit être comprise comme un outil, et non comme un carcan. Elle doit permettre **d'ouvrir un dialogue entre les acteurs** et non se contenter de modifier le cadre juridique ou réglementaire. Si Intégrer le citoyen, usager de son territoire, aux réflexions sur les transformations de son cadre de vie est primordiale pour alimenter la vision politique, **la décision d'aménagement reste de la seule responsabilité publique**. Cependant cette prise de décision souvent directement liée à la faisabilité et au montage du projet gagnerait à être enrichie lors d'un **processus de négociations entre acteurs publics** et privés. Les réflexions autour des OAP sont le parfait exemple de temps de partages pouvant associer élus, promoteurs, propriétaires fonciers, Bureaux d'études et services instructeurs.

> Cf opérations «BIMBY»



La prise en compte du contexte urbain

Un développement urbain en décalage avec le tissu historique

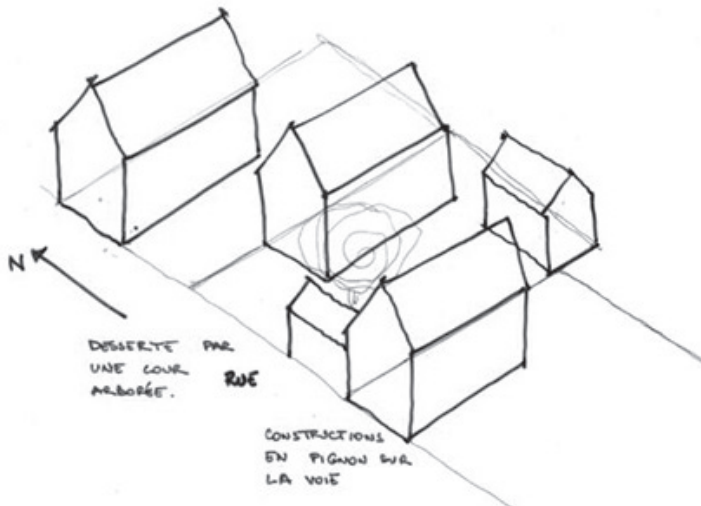
© DDT 37



La prise en compte du contexte urbain

Un développement qui recrée des îlots en continuité avec la morphologie urbaine traditionnelle

© DDT 37



Typologies et formes urbaines

S'inspirer des formes et implantations du bâti traditionnel

© UDAP 37



Typologies et formes urbaines

Habitat en front de rue avec des retraits de façades ponctuels

© DDT 37



Écriture architecturale

Réinterprétation contemporaine de l'habitat rural traditionnel

Ligne du haut : Bueil en Touraine © Ivana Rho / Villandry / Seuil - Ligne du bas : Vernou sur Brenne / Chinon / Projet à Tavant © Rond comme un carré



Pour aller + loin :

- **Rapport « Objectif zéro artificialisation nette, quels leviers pour protéger les sols ? »**, 2019, MTES,
<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf>
- **Point de vue de l'État sur la consommation de l'espace en région Centre :**
(<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/consommation-d-espace-r602.html>) ;
- **Les travaux du Club PLUi : Définir l'inconstructibilité et la constructibilité des zones A et N dans les PLUi**, MTES, mai 2018 et les Fiches PLUI et Consommation de l'espace, 2016
- **Recueil intitulé « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques »**, CEREMA, 2006
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance** du PLUI de TEV : SRADDET, SCoT
- **Fascicule «OAP Transition»**, DTT 37 / ADAC-CAUE / ATU / UDAP / TMVL - Septembre 2020

ENJEU 11 : OPTIMISER LES DÉPLACEMENTS PAR RAPPORT AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le lien entre développement urbain et politiques de déplacements est primordial et doit faire l'objet d'attentions particulières. Favoriser la densification et optimiser l'usage des équipements publics constituent des conditions essentielles pour la réussite de politiques d'aménagement et de déplacement responsables.

Réduire les déplacements

Une **urbanisation compacte** associée à une **mixité fonctionnelle** permet de diminuer les déplacements en voiture et de **favoriser les déplacements doux** et **le maintien des services et commerces de proximité**.

A l'inverse, le développement des écarts et hameaux contribuerait à augmenter ces déplacements.

Les secteurs les plus proches de l'agglomération tourangelle connaissent et vont connaître un accroissement de leur population génératrice d'une forte demande en **déplacements domicile-travail**. La stratégie de desserte en transports en commun de ces espaces est donc à anticiper et doit se conjuguer avec d'autres initiatives : aménagements modes doux, développement des réseaux de communication favorisant la pratique du télétravail, mise en place d'aires de parkingsrelais et d'aires de co-voiturage.

Transports en commun

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération tourangelle concerne 3 communes de la CCTEV : La Ville aux Dames, Vernou sur Brenne et Vouvray. Le réseau «fil bleu» relie Tours à la Ville aux Dames (ligne 50) et Tours à Vernou sur Brenne et Vouvray (ligne 54). Le réseau «Rémi» dessert le territoire de la CCTEV sauf la commune de Reugny.

Le territoire comporte **3 gares** : Monnaie, Montlouis-Véretz et Montlouis centre.

Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, un travail pourrait être effectué avec les gestionnaires sur les **horaires et le cadencement**.

Des **espaces de stationnements** suffisants à côté des transports en commun permettront de favoriser le report modal.

ENJEUX 12 : MAILLER ET DÉSENCLAVER LE TERRITOIRE

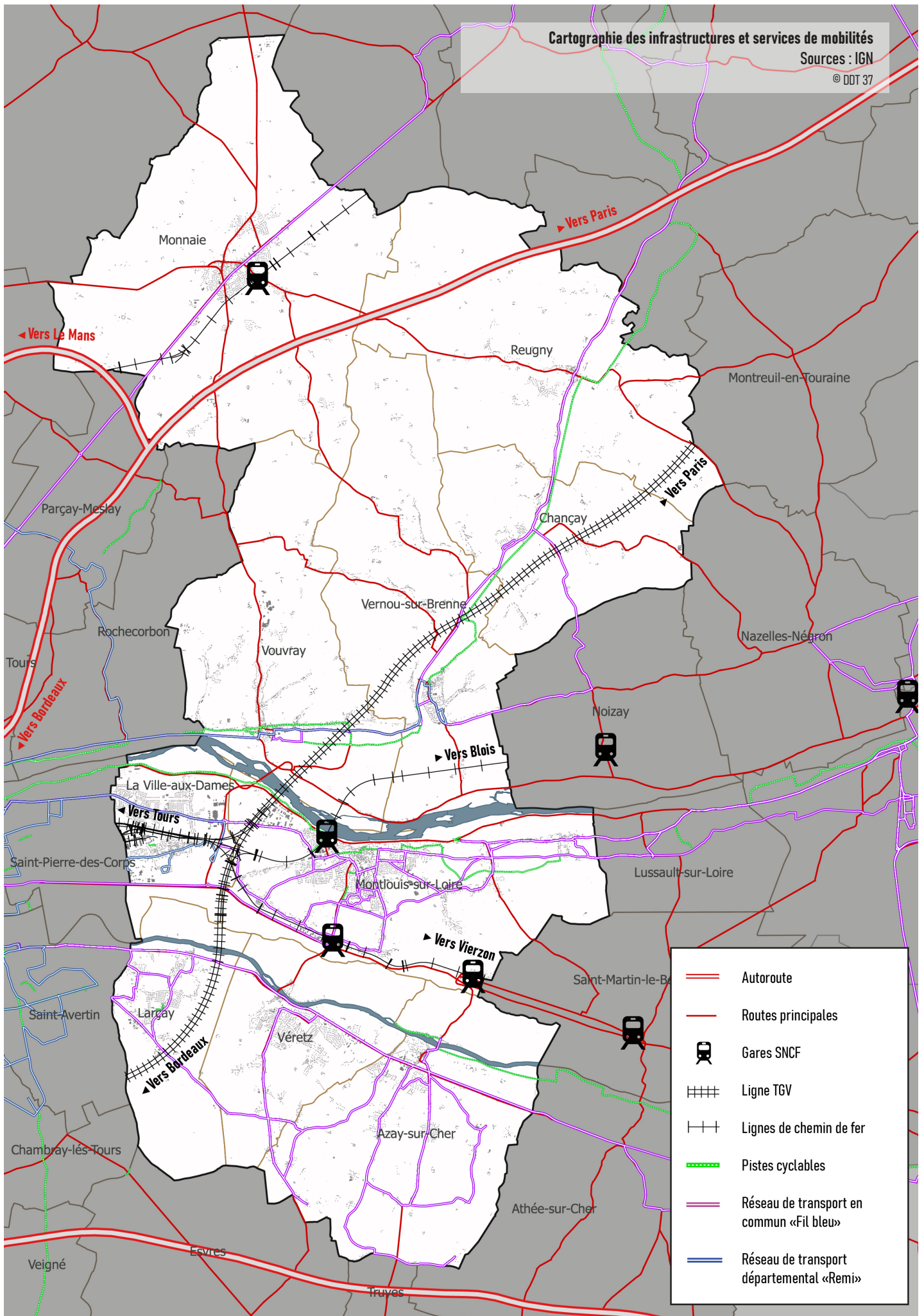
La notion de «territoire des courtes distances» renvoie aux actions entreprises par la collectivité pour favoriser les déplacements de la population : efficacité des transports en commun, réduction des phénomènes d'éloignement et de captivité. L'objectif est de favoriser les déplacements tant un interne que vers l'extérieur, et donc d'articuler mobilités douces et mobilités plus lointaines.

Éléments de ruptures

Le territoire de CCTEV est impacté par un certain nombre **d'infrastructures** (LGV, Autoroute, RD...) ou d'éléments de sa géographie (La Loire, Le Cher, les coteaux) qui contribuent au **sentiment d'enclavement** de certaines parties du territoire. Ces phénomènes **impactent directement les pratiques de déplacements** des habitants : parcours peu qualifiés et insécures, discontinuités des itinéraires modes doux, problématiques de franchissements, espaces enclavés... Les réflexions sur le PUI sont l'occasion pour les élus de **répondre à la petite échelle** et d'expérimenter de **nouvelles façons de se déplacer**.

Développer les continuités

La conception et l'aménagement de **l'espace public** doit pouvoir favoriser les déplacements doux et sécurisés. Le maillage des modes de déplacements alternatifs doit être renforcé à différentes échelles, entre les secteurs résidentiels et les pôles de proximité, entre les hameaux et les bourgs et entre la CCTEV et la métropole. Plusieurs hypothèses peuvent être développées : par la promotion d'un **nouveau partage de la rue** dans les centres bourg, ou en développant des pratiques de mobilités alternatives par une **mise en réseau des chemins ruraux**.



- Autoroute
- Routes principales
-  Gares SNCF
-  Ligne TGV
-  Lignes de chemin de fer
- Pistes cyclables
- Réseau de transport en commun «Fil bleu»
- Réseau de transport départemental «Remi»



Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

- **Cartographie interactive :**

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11

- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**

<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>

- **FASCICULE 2 Plan de gestion du Val de Loire UNESCO, Atlas des paysages**

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

ENJEU 13 : ASSURER UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EFFICACE

Afin d'éviter de reporter tous les besoins vers une alternative principale, au risque d'accroître la pression sur les ressources, il convient de diversifier les sources d'énergie en fonction des possibilités locales et de faciliter la mise en place de systèmes décentralisés à l'échelle des communes et quartiers, qui permettent de plus de réduire les besoins en infrastructures de

Projet urbain et transition énergétique

Dans les futures zones à urbaniser du PLUi, il sera opportun d'**intégrer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, les objectifs de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables. Il s'agira par exemple, dans des opérations d'ensemble, de **favoriser les formes urbaines mitoyennes** (ou dans certains cas de les imposer), les réflexions sur **l'exposition des bâtiments** ainsi que l'utilisation de panneaux solaires. Au stade des OAP comme du règlement, qu'il s'agisse d'aménagement neuf ou de réhabilitation, il peut être stipulé des **sens d'orientation des faîtages** des constructions afin de privilégier une **orientation sud** des toitures et ainsi permettre un meilleur rendement des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Principaux leviers

Les politiques de développement doivent **favoriser la densité des constructions** afin de privilégier la création de réseaux de production et de distribution d'énergie collectifs : rapprocher les lieux d'habitats, de travail et de consommation pour réduire/optimiser les déplacements. Concernant le Développement de la production d'énergie renouvelable il s'agira de **choisir et non subir les lieux d'implantation** de ces projets, en cohérence avec les enjeux du territoire (critères paysagers, environnementaux, préservation de la production agricole...). Enfin, le développement du photovoltaïque devra être **privilégié sur des espaces artificialisés** ou sur des bâtiments déjà existants (zones artisanales et commerciales).

ENJEUX 14 : DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

L'enjeu de renforcement de son autonomie énergétique devra être poursuivi à l'échelle de la communauté de communes. Le recours aux énergies renouvelables devra ainsi être recherché et notamment le bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque, la géothermie, la récupération de chaleur à partir des réseaux urbains (eaux usées...)..

Le Photovoltaïque

Dans le cadre du développement de sites industriels et artisanaux, il serait opportun pour la collectivité de réaliser des **études sur l'intégration et le développement d'EnR**, comme l'exemple d'installations photovoltaïques en toitures, favorables à la réduction des émissions de GES et n'affectant pas les espaces agricoles et naturels. Plus généralement, le développement d'installations photovoltaïques doit être **privilégié sur des sites dégradés** (friches industrielles, anciennes décharges ou carrières) en complément d'installations en toiture pour éviter les conflits d'usage. L'installation sur des terres agricoles **doit en effet être proscrite**.

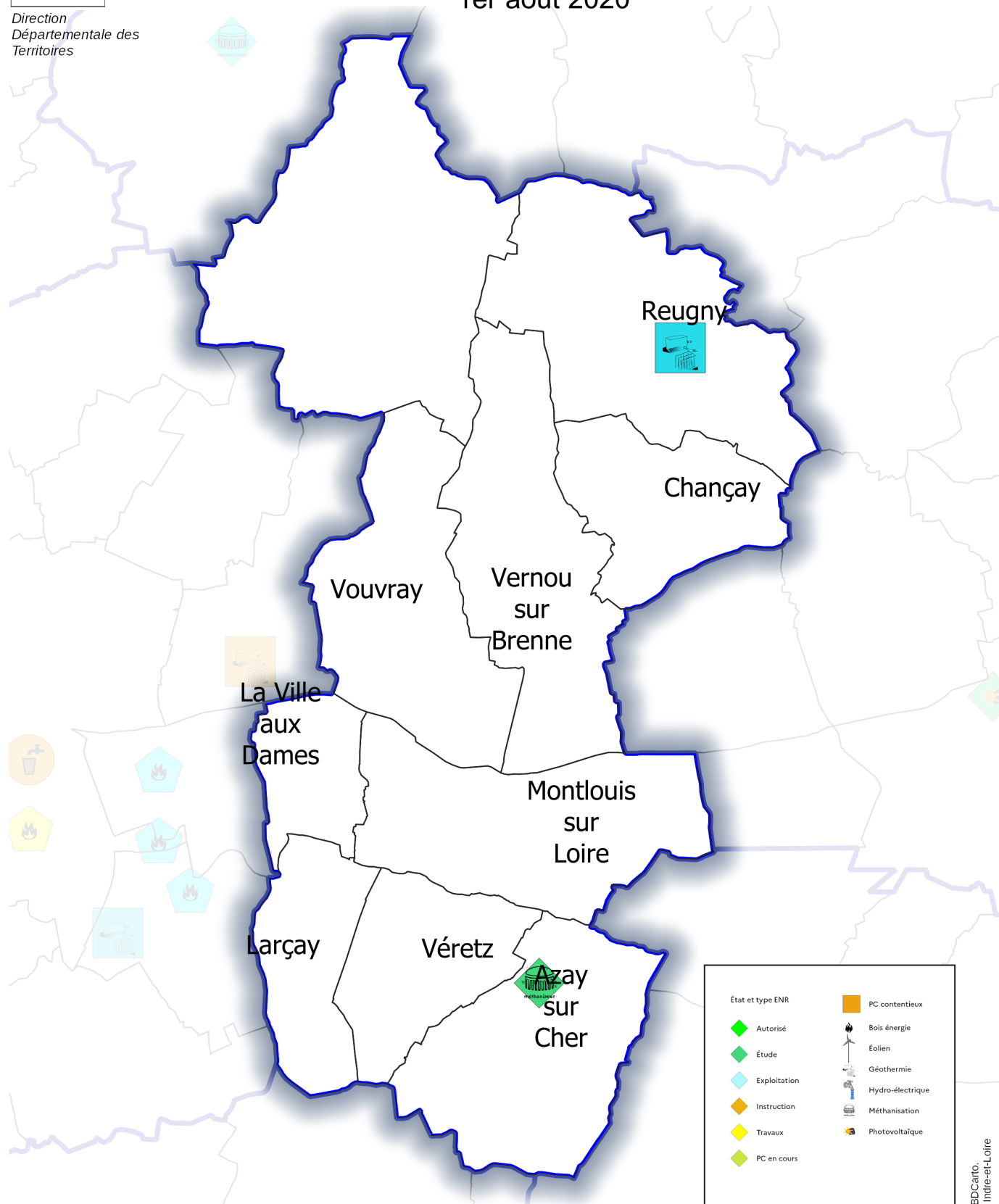
La géothermie

Le potentiel de développement de la géothermie en région Centre est important et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels. On distingue trois types de filières pompes à chaleur (PAC) individuelles, PAC dans le collectif/tertiaire et réseaux de chaleur. Ces filières font appel à deux technologies différentes :

- la géothermie à très basse énergie, utilisant des PAC sur aquifères superficiels et sur sondes ;
- la géothermie à basse énergie, utilisant des aquifères profonds pour alimenter les réseaux de chaleur.

Projets en Energie renouvelable en CC Touraine Est Vallées

1er aout 2020





Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

- **Cartographie interactive :**

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11

- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**

<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>

- **FASCICULE 2 Plan de gestion du Val de Loire UNESCO, Atlas des paysages**

RISQUES ET NUISANCES

ENJEU 15 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

La CCTEV est concernée par le risque inondation et 3 plans de prévention des risques naturels d'inondation de la Loire (PPRI) s'appliquent sur le territoire. De nombreuses communes sont impactées par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavité souterraines, de coteaux abrupts ou de retrait gonflement des argiles. Concernant le risque sismique, les 5 communes au Nord de la CCTEV sont situées en zone de sismicité très faible (zone I) et les 5 communes au Sud sont situées en zone de sismicité faible (zone II). Enfin, pour le bruit, exceptée la commune d'Azay-sur-Cher, toutes les communes de la CCTEV sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Le risque inondation

Le PAPI a défini plusieurs actions qu'il convient de approfondir au sein du PLUI de CCTEV :

- **Arrêter l'extension de l'enveloppe urbaine** et maîtriser l'augmentation de la population en zone inondable afin de préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val ;
- **Limiter** très strictement **l'imperméabilisation** des zones inondables peu ou pas urbanisées ou aménagées ;
- **Limiter la constructibilité des zones urbanisées inondables** et adapter la forme urbaine à l'écoulement de l'eau : porosité des sols, désartificialiser les sols imperméables (zones industrielles, artisanales, parkings, ...) ;
- Utiliser les outils existants pour **l'acquisition du foncier** nécessaire à la mise en œuvre des actions du Programme d'Action de Prévention des Inondations ;
- **Réduire la vulnérabilité du bâti patrimonial** en identifiant le bâti d'intérêt en zone inondable et en l'inscrivant dans le PLUi pour permettre son changement de destination ;
- Prendre en compte dans le PLUI des **Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales**.

Le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a souhaité étendre la réflexion conduite dans le cadre de la SLGRI sur les 18 communes du TRI de Tours à l'échelle du SCOT en se dotant d'un **référentiel de vulnérabilité**. La Communauté de communes Touraine-Est Vallées a été associée à l'élaboration de ce référentiel.

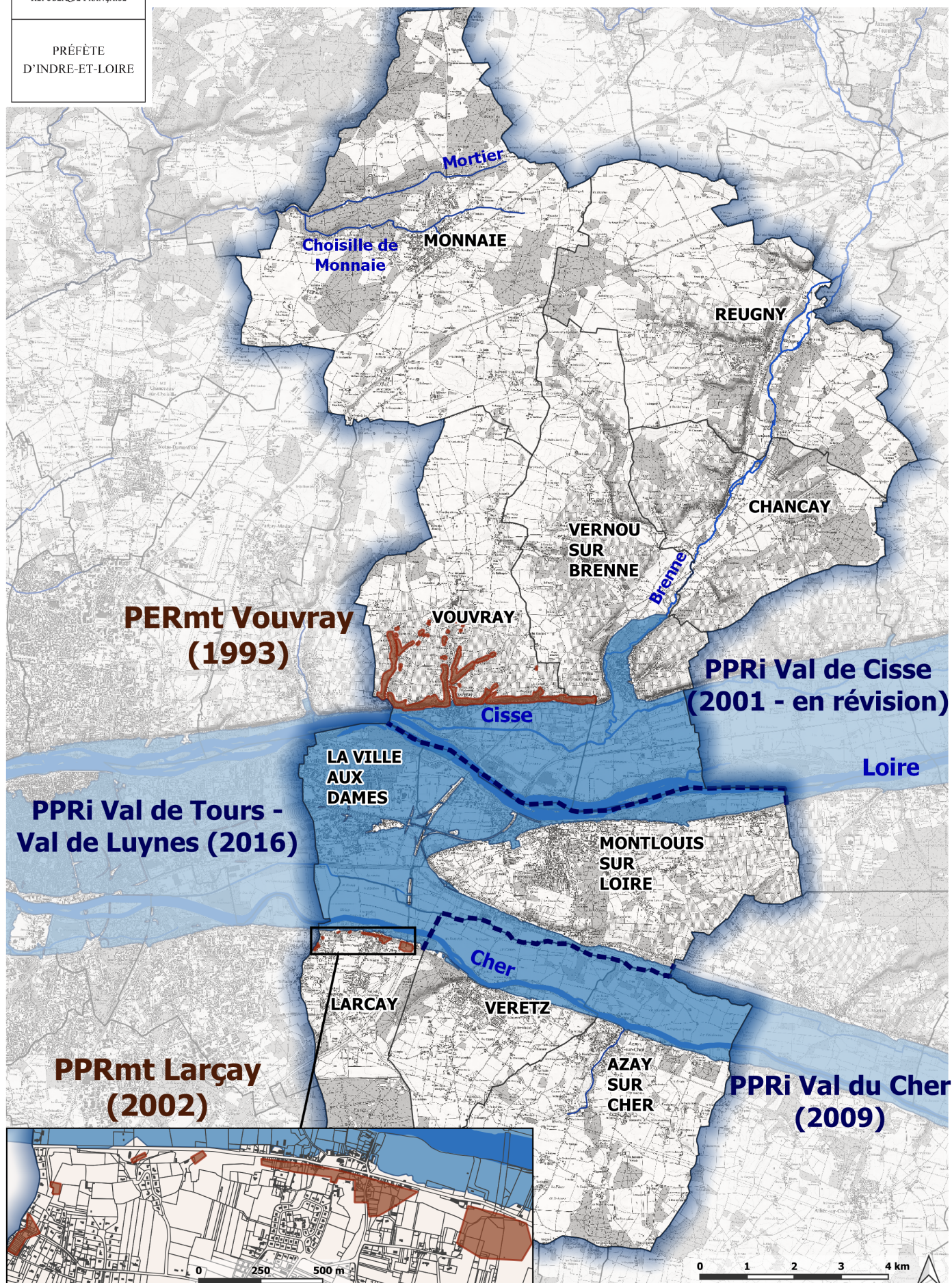
Le risque mouvement de terrain

Sur le territoire s'appliquent plusieurs documents. Un plan d'exposition aux risques (PER) mouvements de terrain sur la commune de **Vouvray** (1993). Un PER mouvements de terrain sur la commune de **Montlouis-sur-Loire a été prescrit en 1985** (non approuvé). Enfin, le PER de **Larçay** a été modifié et transformé en plan de prévention aux risques (PPR) mouvements de terrain (2002). Les objectifs des PPR/PER sont de limiter l'aggravation du risque ; de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, et des activités ou mieux, la réduire et de supprimer les risques induits.

Au delà des seuls PPR, la réduction de la vulnérabilité du territoire peut être améliorée :

- en utilisant les études existantes pour **identifier les secteurs vulnérables** aux risques ;
- **en conditionnant** dans les PLU(i) **la constructibilité** des secteurs non bâtis sous-cavés (niveau de vulnérabilité, existence de réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées) ;
- en luttant contre le **non-entretien des coteaux** en intégrant dans les PLU(i) une bande non constructible et non plantée (plantes ligneuses) de 10 m en tête de coteau sous-cavé ;
- en luttant contre **l'abandon des cavités** (identification des caves existantes et leur utilisation, valorisation de leur utilisation économique et touristique) ;
- en promouvant les **bonnes pratiques d'aménagement** de l'habitat troglodytique.

Synthèse des servitudes d'utilité publique relatives aux risques sur le PLUi Touraine Est Vallée



ENJEUX 16 : ACCOMPAGNER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

La notion de résilience du territoire suppose une coordination et une mobilisation à différents niveaux. Il convient, par exemple, d'inviter les activités existantes ou en projet à réfléchir à la vulnérabilité de leur activité et à prévoir un plan d'actions hiérarchisé à mettre en œuvre en cas d'inondation. La question de la montée en compétences de la maîtrise d'ouvrage urbaine sur les problématiques de risque se pose aussi clairement : nouveau regard sur la prospective urbaine et territoriale, évolution des processus de fabrication de la ville, réversibilité et adaptabilité des aménagements... Enfin la prise de conscience et le devoir responsabilité passent nécessairement par des actions d'information et de sensibilisation du grand public.

Agir sur la construction neuve

Dans le cadre des contraintes liées aux risques, l'action publique pourra être moteur afin d'initier une démarche de **conception de projets intégrant le risque inondation** comme un élément à part entière des programmes de constructions à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités. Tant au niveau des services de l'Etat que des collectivités locales les actions devront permettre de **susciter l'innovation architecturale** adaptée au respect des formes identitaires dans le val du Territoire à risque Important d'Inondation (formes, matériaux) et **d'engager les maîtres d'ouvrages et les acteurs de la construction dans cette démarche**. Dans ce cadre la « gestion du risque inondation » sera une cible prioritaire des projets urbains publics. Cette logique pourra être partagée et viendra enrichir le processus de « projet urbain résilient » par la **mise en place de différentes coopérations** : fédérer les écoles d'architecture, les cabinets d'architectes et les acteurs locaux du bâtiment autour de l'architecture résiliente.

Développer une culture du risque

L'histoire nous enseigne que Vallée de la Loire et inondations sont deux termes étroitement liés. Pourtant, rappeler cette réalité, pour **sensibiliser à la culture du risque**, apparaît comme un enjeu majeur dans le cadre du projet de territoire de TEV. Au delà de l'existence et de l'application des outils réglementaires (PPRI), plusieurs types d'initiatives pourraient être réalisées : événements ou interventions artistiques autour de la thématique du rapport de la ville à son fleuve, commandes publiques autour de mobilier urbain type « repères de crue », appel à idées pour de l'occupation temporaire de zones inondables....



Lutte contre les îlots de chaleur
Routes repeintes en blanc à Los Angeles
© Le Moniteur



Lutte contre les îlots de chaleur
Installation de membranes réfléchissantes sur les toits de Montréal
© TC Media



Repère de crues
Commandes publiques de mobilier et marquage à Paris, Choisy le Roy et Amboise
© Google



Sensibilisation au risque inondation
Intervention artistique à Tours
© La folie kilomètre



Sensibilisation au risque inondation
Opération à Saint-Pierre des Corps, la ligne bleue matérialise le niveau d'eau
© AJA Paul Chemetov



Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>
- **Cartographie interactive :**
http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11
- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**
<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>
- **FASCICULE 2 Plan de gestion du Val de Loire UNESCO, Atlas des paysages**