# SCoT | RÉUNIONS PUBLIQUES D.O.O

## 25.11.2019 et 03.12.2019

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

www.lochessudtouraine.com

Publique

CITADIA

# INTRODUCTION

## Qu'est-ce qu'un SCoT ?

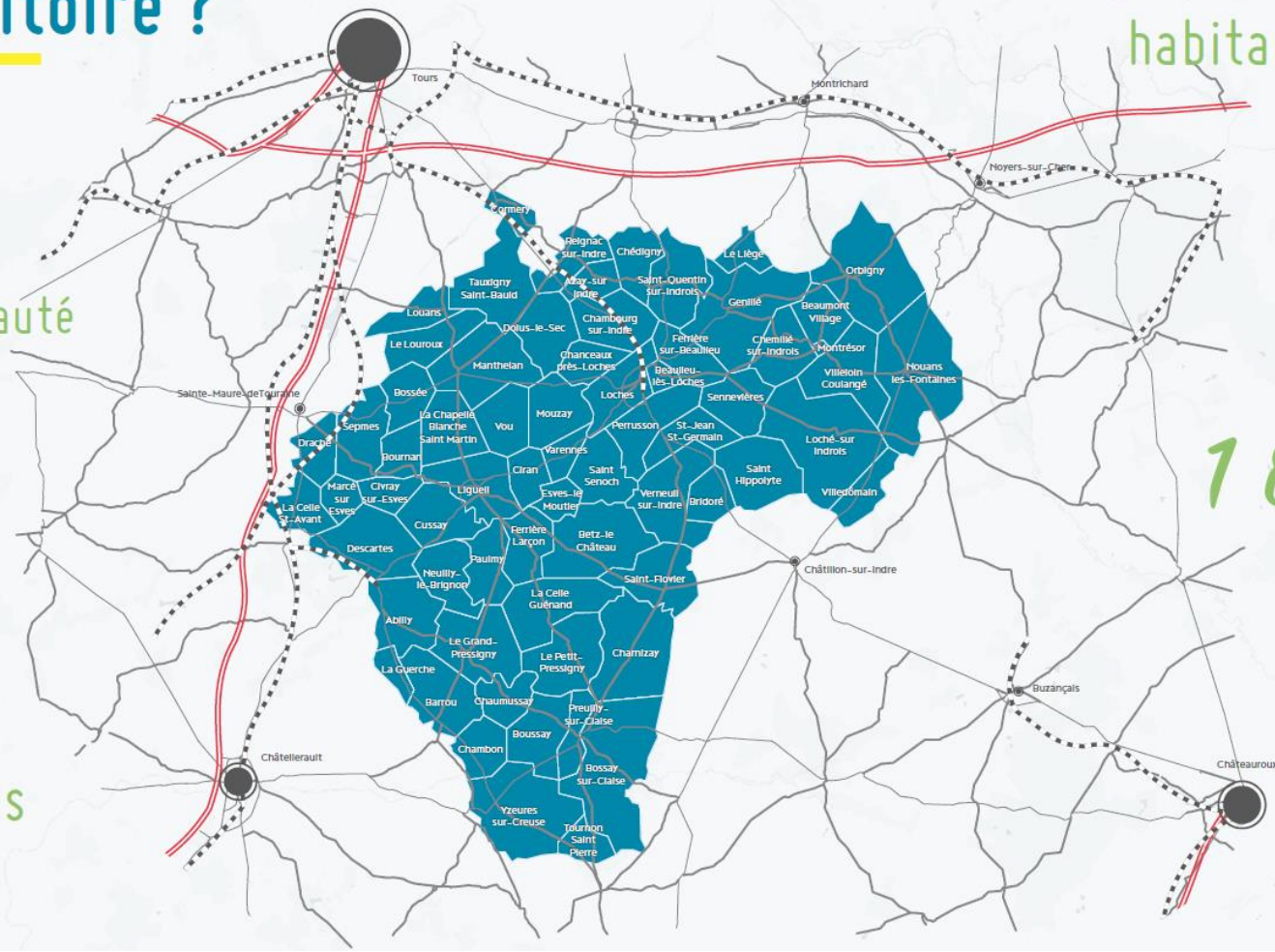
# Quel territoire ?

**54 212**
habitants

**1**
intercommunauté

**Superficie**
**1 809 km²**

**67**
communes



# Qu'est-ce qu'un SCoT ?

## Un schéma de cohérence territoriale

- **Un document de planification** à l'échelle intercommunale
- **Qui servira de référence aux documents d'urbanisme** (PLU, POS…) une fois approuvé

## Une vision prospective du territoire

- Déterminer les **grandes orientations** en matière d'aménagement et de développement durable **pour les 15 à 20 années à venir**
- **Rendre cohérentes l'ensemble des politiques publiques** locales (habitat, déplacements, commerce, paysage, etc.)

# Une démarche transversale

# Les étapes du SCoT ?

## LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Fixe la ligne politique du document et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, de paysage…

## LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

Document prescriptif du SCoT, sur la base duquel s'établira la compatibilité des documents de rang inférieur (PLUi et PLU par exemple). Il précise les orientations générales en fixant des prescriptions et des recommandations

## LA VALIDATION

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) puis des citoyens lors de l'Enquête Publique. Après d'éventuelles modifications le SCoT est validé par les élus de l'intercommunalité de Loches Sud Touraine et entre en vigueur.

# Les tenants et aboutissants

SCOT : le Document d'Orientation et d'Objectifs est le document de référence

- *Définit la stratégie et le cadre :*
- *La consommation foncière future*
- *La structuration du territoire et des ZAE*
- *La localisation préférentielle des commerces*
- *…*

Compatibilité

Le PLU(i) – Plan Local d'Urbanisme

- *Définit à la parcelle :*
- *Où construire ?*
- *Quoi construire ?*
- *Quelles sont les conditions de construction ?*
- *Quels sont les sites à protéger ?*

Opposabilité

Autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager)

- *Définit le projet de construction*

# PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SA DÉCLINAISON

# Synergie

- **Affirmer le positionnement de la Ville-Centre de Loches par le renforcement des offres économiques (emploi, commerce, etc.) et résidentielles (logement, équipement, service, etc.)**

*Renforcement des communes voisines dans une logique « d'Agglomération » de Loches comprenant ainsi Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu et Perrusson. Objectif : maintenir un pôle urbain principal fort en mesure de répondre aux enjeux départementaux et régionaux.*

- **Mettre en œuvre une armature territoriale renforcée, distinguant des polarités secondaires et de proximité en plus du pôle « d'agglomération de Loches »**

*Assurer la complémentarité des vocations, des équipements, etc., de l'attractivité territoriale. Garantir la solidarité territoriale (nord-ouest/sud-est). Conforter les communes et les infrastructures qui servent de points d'accroche économiques et résidentiels du territoire.*

- **Replacer les bourgs au cœur de la stratégie d'aménagement : redynamisation des centres-bourgs**

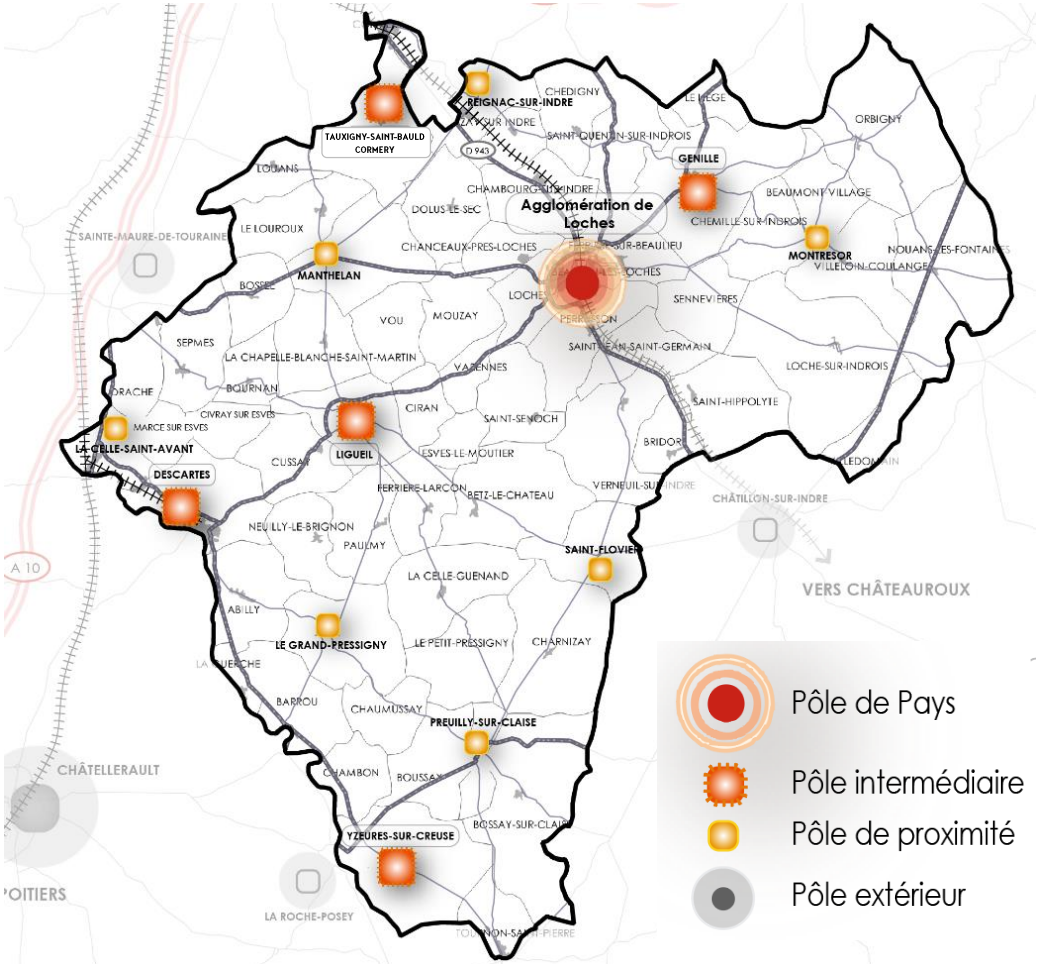
*Adopter des politiques urbaines transversales et cohérentes.*

# Synergie

## EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Le SCoT définit **l'armature territoriale**, sorte de feuille « d'avant match » qui définit le rôle de chaque commune.

**Plusieurs niveaux/rôles sont identifiés.**



# Connectivité

- **L'offre foncière : vers une réponse plus adaptée aux besoins**

*. Accompagner les mutations économiques (tertiarisation de l'économie rurale traditionnelle, tissu économique basé sur un développement endogène fort, de nombreux établissements sans salarié, etc.) par une offre foncière structurée et adaptée aux besoins des acteurs économiques*

*. Conforter la dimension commerciale de la Ville Centre de Loches (attractivité commerciale reconnue à l'échelle du sud du département).*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

**Prescription (caractère obligatoire)** :

Le SCoT définit deux localisations préférentielles :

Afin de revitaliser les centres-bourgs, le SCoT définit **les centres-villes et centres-bourgs comme les localisations préférentielles des commerces, particulièrement du commerce de proximité.**

Le SCoT identifie des **espaces commerciaux de périphérie dans lesquels les nouveaux commerces de proximité sont interdits.**

# Proximité

- **Les services et équipements comme opportunité de développement**

*. Mailler les offres du territoire, c'est-à-dire les structurer et les rendre accessibles, du logement à l'emploi en passant par des services adaptés à la population*

*. Faciliter l'accès au travers de solutions alternatives adaptées au caractère rural du territoire: itinérance des services, mutualisation des services, accès en ligne etc.*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Les équipements et services de rayonnement intercommunal et plus (notamment dits de gammes intermédiaires et supérieures selon l'INSEE) **sont préférentiellement accueillies au sein des pôles identifiés par le SCoT** afin que chaque bassin de vie puisse bénéficier d'une offre d'équipement et de service de proximité.

# Connectivité

- **Garantir les synergies avec les territoires voisins grâce à un réseau de connexions efficaces numériques et physiques et gérer les problématiques actuelles de transit.**

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

**Réaffirmer les grands projets d'infrastructures (exemples) :**

.Améliorer les conditions de circulation et de traversée depuis la porte d'entrée nord du territoire (RD 943 + traversée de Cormery)

.Valoriser les solutions alternatives à l'usage de voiture thermique individuelle (lien avec PCAET)

. Améliorer les liaisons TER (temps, cadencement)

.Organiser des rabattements vers les nœuds de transport les plus stratégiques et améliorer la traversée des bourgs

Etc.

# Connectivité

- **La recherche d'une notoriété méritée**

*. Se faire connaitre davantage, en jouant sur les atouts de Loches Sud Touraine particulièrement ses qualités patrimoniales indiscutables ainsi que sur ses différents points d'accroche du développement : Gares de Loches et de Port-de-Piles à la Celle-Saint-Avant , etc.*

*. Affirmer les caractéristiques architecturales et valoriser le patrimoine bâti, de la maison isolée au cœur de bourg ancien*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Dans l'optique de protéger l'identité architecturale de Loches Sud Touraine, le **SCoT demande la réalisation d'un recensement (non exhaustif), lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme,** des éléments du patrimoine ordinaire et du patrimoine bâti de qualité.

Le SCoT recommande l'élaboration à **l'échelle intercommunale une charte paysagère et architecturale**. Elle s'appliquera aux nouvelles constructions mais également à l'évolution du bâti existant et permettra de définir un cadre pour l'implantation des énergies renouvelables sur le bâti, mais aussi pour l'intégration de toutes infrastructures.

# Proximité

- **Une notion de sobriété à mettre en place**

*. Adapter la gestion des eaux usées et pluviales aux enjeux du territoire*

*. S'appuyer sur les réflexions déjà menées dans le cadre de l'élaboration du PCAET en termes de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serres*

*. Développer les énergies renouvelables dans le respect des ressources et aspirations territoriales*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

**Le SCoT souhaite voir développer un mix énergétique renouvelable en prenant en compte les enjeux écologiques, paysagers, humains, patrimoniaux et climatiques.**

Il sera favorisé les ressources locales au travers notamment 3 filières prioritaires que sont la méthanisation, le bois-énergie et la géothermie.

# Solidarité

- **Une nécessaire diversification de l'offre de logement**

*. Engager une transition dans la gestion du parc de logements afin de tendre vers un parc de logements davantage diversifié tant par la localisation de l'offre (davantage dans les centres, en renouvellement, etc.) que les typologies de logements proposés (taille des logements, etc.)*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

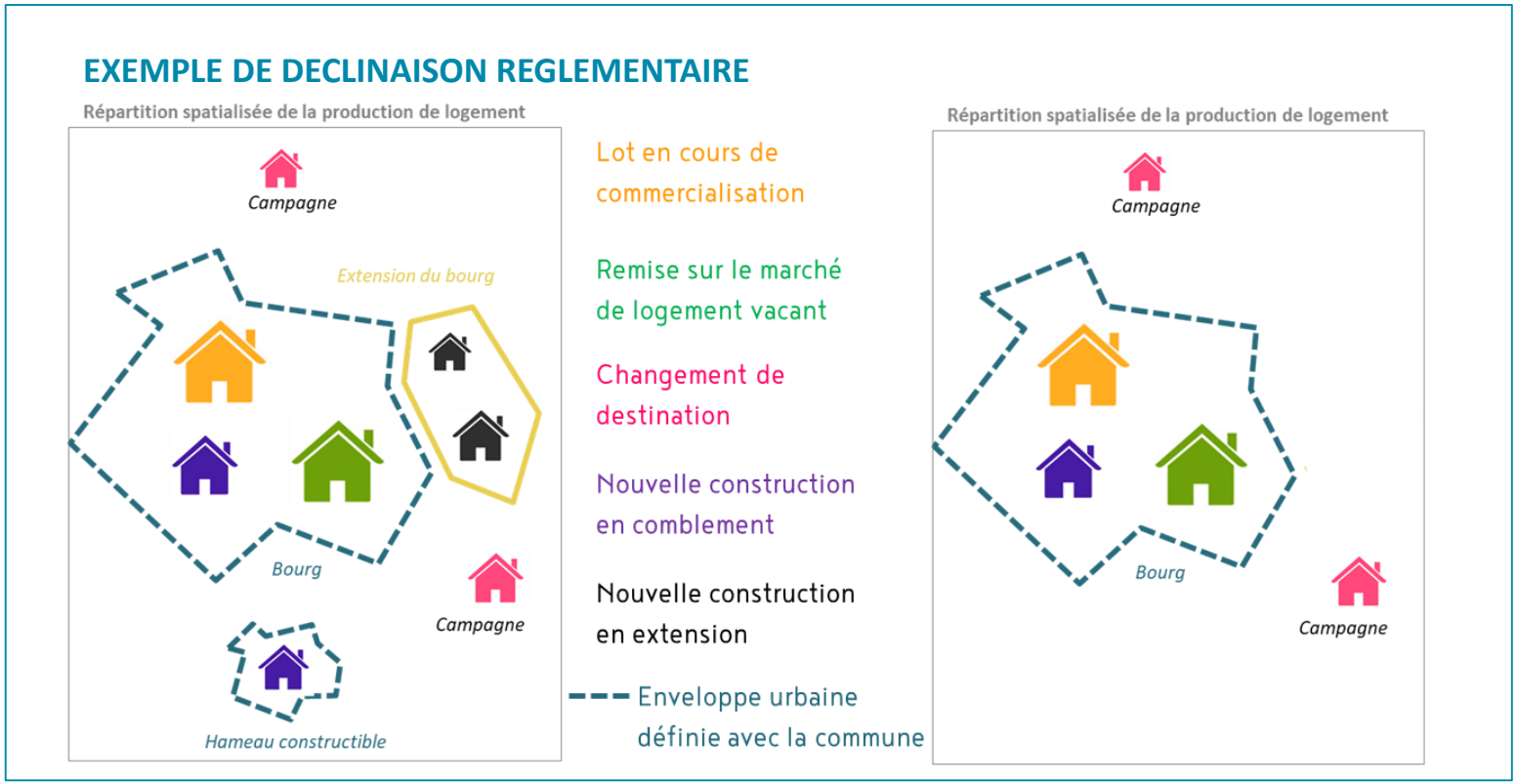
**Le SCoT vise une production de 200 logements par an entre 2020 et 2035 afin de répondre à ses besoins socio-démographiques.** Ainsi, cet objectif de production de logement comprend à la fois la production de logement nécessaire au maintien de la population en place (aussi appelé point mort/point d'équilibre) ainsi que la production de logement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants.

**115 logements par an et 85 logements par an.**

# Solidarité

- **Une nouvelle stratégie urbaine : deux modèles de développement complémentaires**

*. Promouvoir au travers du SCoT une stratégie basée sur la combinaison de deux modèles de développement*



# Solidarité

## EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE

| Commune ou bassin de vie | Rythme de production de logement |
|---|---|
| Descartes – La Celle Saint-Avant | 15 logements par an |
| Ligueil | 7 logements par an |
| **Bassin de vie de Tauxigny/Cormery** : Cormery, Tauxigny-Saint-Bauld, Manthelan, Reignac-sur-Indre | 15 logements par an |
| **Bassin de vie de Genille** : Genillé, Montrésor et leurs conurbations | 8 logements par an |
| **Agglomérations de Loches:** Perrusson, Beaulieu-lès-Loches, Ferrière-sur-Beaulieu, Loches et leurs conurbations | 50 logements par an |
| **Pôles du bassin de vie sud :** Yzeures-sur-Creuse, Preuilly-sur-Claise, Le Grand-Pressigny, Saint-Flovier | 11 logements par an |
| **Communes desservies par un Transport Collectif :** Azay-sur-Indre, Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean-Saint-Germain, Bridoré, Louans, Le Louroux, La Chapelle-Blanche-Saint-Martin | 11 logements par an |

# Socle

- **L'agriculture et sylviculture : défis à venir**

*. Maintenir une agriculture dynamique sur le territoire, gestionnaire des espaces et porteuse d'une partie de l'identité du territoire*

*. Poursuivre la valorisation du gisement bois, par une sylviculture respectueuse des milieux forestiers, significatifs sur le territoire*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Le SCoT souhaite prendre en compte les enjeux économiques des espaces forestiers de Loches Sud Touraine. **Ainsi, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à prendre en compte les besoins en termes d'exploitation forestière, notamment en ce qui concerne les infrastructures.**

# Socle

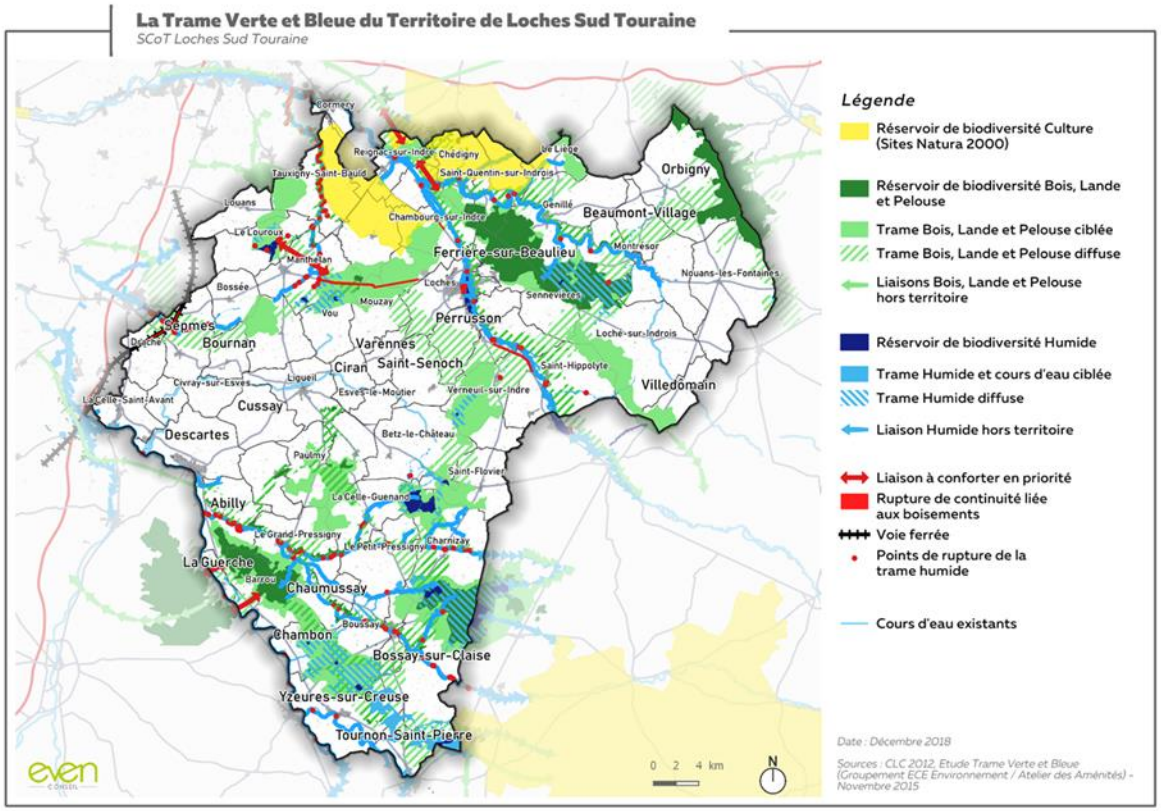
- **Un socle naturel riche de biodiversité**

*. Préserver les secteurs à fortes sensibilités environnementales*

*. Renforcer les continuités écologiques existantes sur le territoire et vers les territoires voisins*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Le SCoT identifie u
trame verte et bleu
est déclinée sous f
de règle.

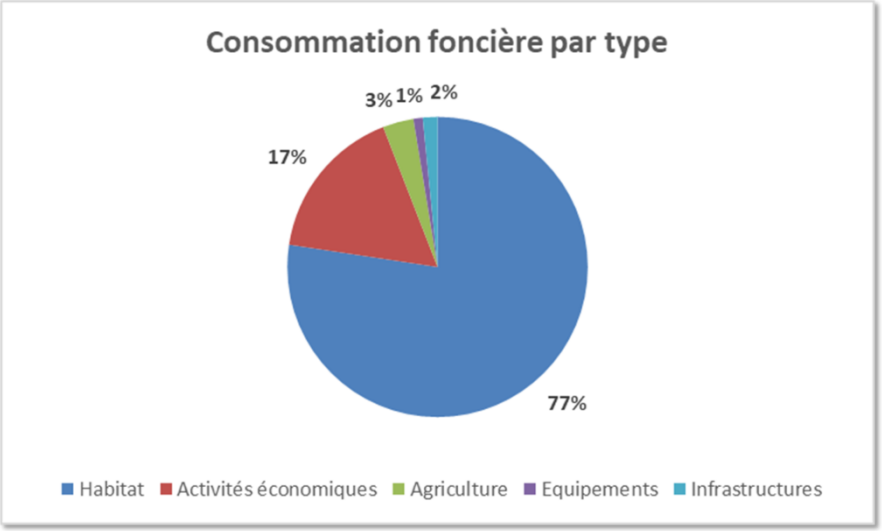


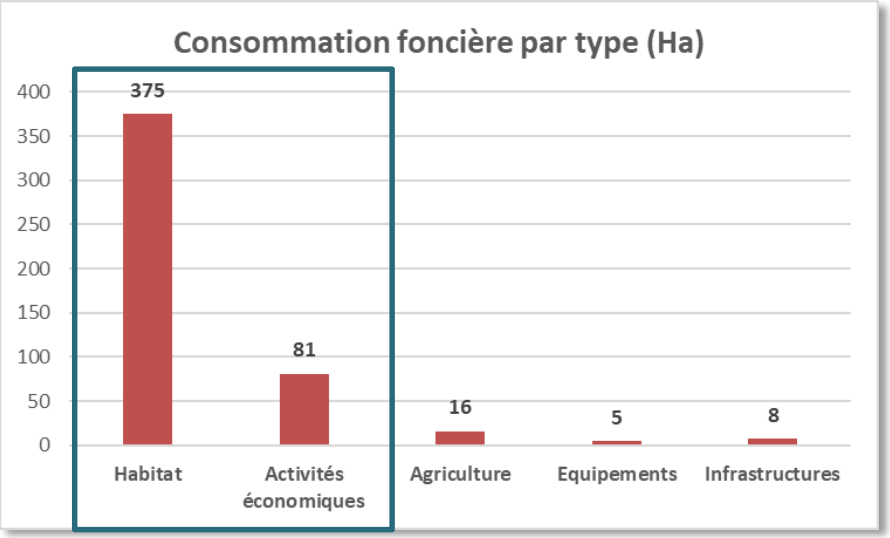
# LES OBSERVATIONS LORS DU DIAGNOSTIC

- 485 ha consommés sur 10 ans soit 0,27 % de la superficie du SCoT en intensification et en extension.

- 395 ha en extension sur des espaces NAF dont 290ha dédiés à l'habitat.

- 84 % de la consommation d'espace NAF s'est réalisée en extension des enveloppes urbaines (peu de parcelles agricoles imbriquées dans les enveloppes urbaines).



# Cadre de vie

- **Enjeu de la limitation de la consommation foncière**

*. Limiter la consommation d'espace*

*. Travailler sur les entrées de ville*

*. Allier espaces de respiration et réinvestissement des centres-bourgs*

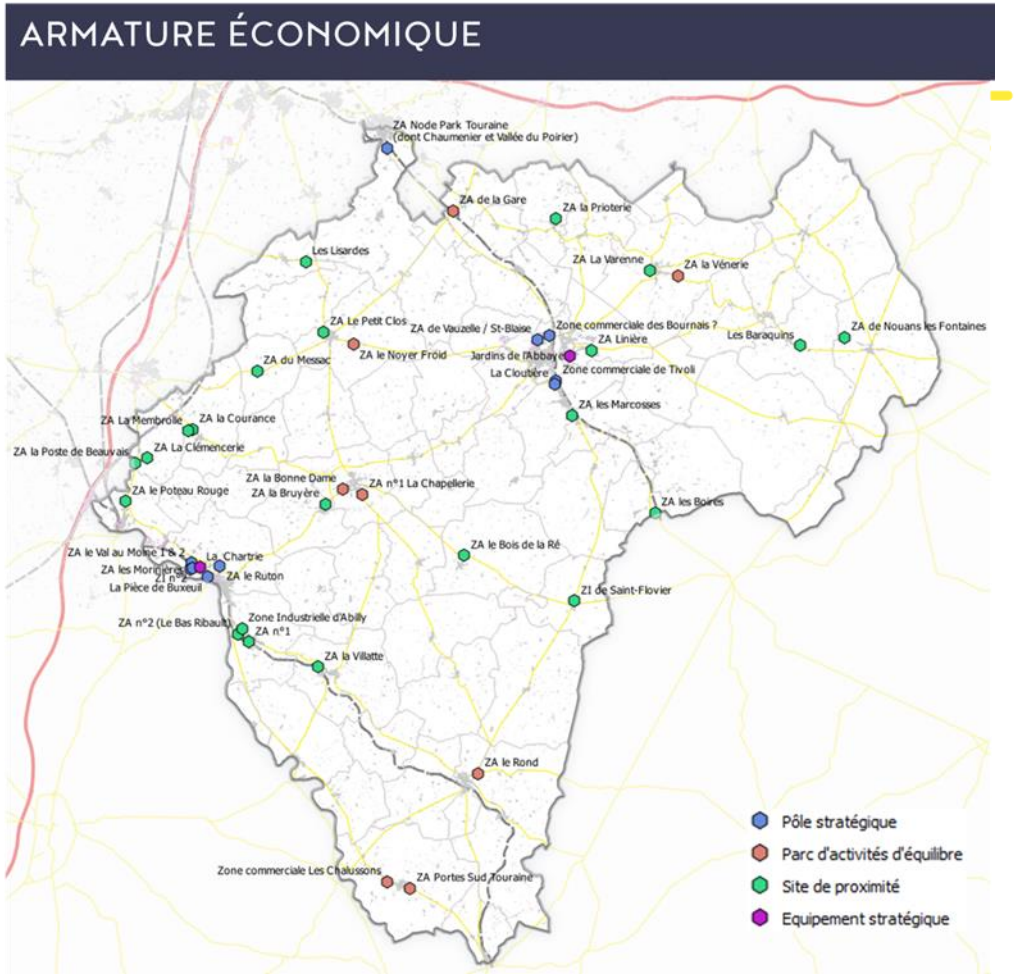
**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Le SCOT fixe à cet effet un objectif de limitation de la consommation d'espace entre 2020 et 2035 de **80 ha environ afin de répondre aux besoins en production de logement.**

Le SCOT fixe à cet effet un objectif de limitation de la consommation d'espace entre 2020 et 2035 de **75 ha environ afin de répondre aux besoins d'évolution des espaces d'activités économiques.**

# Cadre de vie

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**



# Cadre de vie

- **Une anticipation des changements climatiques sur les risques existants du territoire**

*. Intégrer l'anticipation du risque inondation et retrait-gonflement des argiles aux réflexions et intentions urbaines*

*. Limiter, gérer et anticiper les pollutions et nuisances existantes et à venir*

**EXEMPLE DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

Les vallées des cours d'eau sont particulièrement concernées par un risque moyen à fort et particulièrement les vallées de la Creuse, de l'Indre et de la Claise. **Ce risque est à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (au moins dans l'état initial de l'environnement).**

# Calendrier

Arrêt :
fin de la phase d'élaboration

Eventuelles modifications

**3 mois**
Consultation des Personnes Publics Associées (PPA)

**1 mois**
Enquête Publique

**SCoT DEFINITIF**

Janvier 2020

# MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION