

Les grandes orientations politiques pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Touraine Est-Vallées, la richesse d'une terre de contrastes

I - Cultiver l'héritage ligérien

Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, est « un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire » (*Site Val de Loire, patrimoine mondial*).

Au-delà du périmètre officiel, c'est tout le territoire de Touraine Est-Vallées qui participe à l'identité et à la richesse de cet héritage.

Cependant, nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire l'avenir.

La nature un milieu à respecter et à vivre

De nombreux espaces naturels remarquables, témoins de la richesse biologique du territoire : milieux aquatiques, zones humides, pelouses calcaires, boisements, réseaux de haies, prairies... et reconnus par des inventaires et des protections dont les sites Natura 2000 de la Loire, parfois vecteurs de risques naturels.

Mais une sensibilité des habitats naturels et des espèces aux aménagements et aux pratiques humaines d'une manière générale : agriculture, sylviculture, urbanisation, aménagements hydrauliques, etc.

=> Enjeux :

- La pérennité, voire le renforcement, de la richesse écologique du territoire
- La qualité des milieux porteurs de cette diversité : les sols, les milieux humides, l'air, les masses d'eaux (rivières, étangs, etc.)
- La participation de cette nature au cadre de vie des habitants
- La vie au sein de cette nature avec ses atouts et ses risques (inondation, mouvements de terrain, ruissellement)
- La résilience aux aléas climatiques (baisse des précipitations, vagues de chaleur, épisodes de pluies intenses) et à leurs impacts

=> Orientations :

- Protéger et compléter la trame verte et bleue comme espace précieux, support de la biodiversité et facteur de résilience face au changement climatique
- Prendre en compte des risques naturels en préservant les éléments de la TVB y contribuant et en limitant l'imperméabilisation des sols, voire en désimperméabilisant
- Favoriser la fréquentation de la nature par les habitants en aménageant des parcours de circulations douces notamment la Loire et le Cher à vélo, des activités de tourisme et de loisirs de plein-air ainsi que dans des espaces ponctuels (bois, étangs, etc.)

Un héritage urbain à respecter et à continuer de faire vivre

L'occupation humaine du Val de Loire est très ancienne et se reflète dans les différentes manières d'habiter le territoire dont certaines sont porteuses d'une identité locale.

De nombreux éléments de patrimoine bâti ponctuent le territoire. Un patrimoine témoin de la vie quotidienne des habitants dans sa simplicité, témoin aussi des grandes propriétés ligériennes.

=> Enjeux : Un patrimoine vivant

- La compréhension du territoire (d'où l'on vient)
- L'identité et la qualité du cadre de vie (où l'on en est)
- La mise en valeur du patrimoine (où l'on va)

=> Orientations :

- Faire vivre le patrimoine bâti (constructions, formes urbaines) en le protégeant, et en y accueillant de nouvelles fonctions respectueuses de sa valeur
- Cohabiter dans les vallons et hameaux viticoles en maintenant cet enchevêtrement traditionnel des fonctions.

Un paysage diversifié à préserver

Les paysages de Touraine Est-Vallées sont caractéristiques du Val de Loire avec ses coteaux, ses vallées et vallons, ses plateaux viticoles ou agricoles, son occupation humaine qui a pris différentes formes au fil des siècles notamment dans son rapport à l'eau et au relief. Depuis la fin du XX^e siècle, l'espace agricole et naturel a été de plus en plus investi par les constructions. Un paysage mêlant des espaces de résidence, de travail, des infrastructures de déplacement s'est construit en particulier sur les plateaux. Les unités paysagères se répondent et s'imbriquent créant des paysages diversifiés et interdépendants.

=> Enjeux :

- l'identité de chaque entité paysagère
- les impacts visuels réciproques
- les relations de l'espace urbain avec les espaces naturels ou agricoles

=> Orientations :

- Mettre en valeur l'espace naturel pour son rôle patrimonial et paysager en protégeant les éléments caractéristiques du paysage (grands-paysages, patrimoine naturel-paysager) et les vues qui permettent de l'appréhender
- S'inscrire résolument dans la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire
- Préserver les caractéristiques des espaces urbains patrimoniaux lors d'interventions de construction ou de renouvellement
- Prendre en compte les impacts visuels lors de la réalisation de projets d'aménagement, de construction ou d'implantation d'installations (tels les pylônes pour antennes relais de téléphonie)
- Construire les nouveaux paysages de demain dans les espaces de renouvellement ou d'extensions urbaines
- Aménager les zones de contact et l'imbrication des espaces agricoles ou naturels avec l'espace urbain pour une synergie ville/nature

II - S'engager dans un développement plus raisonné

Ce développement plus soutenable sous-tend un rééquilibrage des fonctions entre économie et habitat, une poursuite de la croissance de l'offre de logements et de locaux d'activités selon un modèle plus sobre et résilient. Il prend davantage en considération la présence de la nature, la qualité des sols, le cycle de l'eau, les risques naturels, les formes urbaines et architectures adaptées au changement climatique.

Inventer de nouveaux modes d'habitat (répondant à la diversité des parcours et cycles de vie)

Un territoire résidentiel avec une croissance importante de la population, marqué par un vieillissement et un desserrement important. Un parc de logement à dominante de maisons individuelles en cours de diversification.

=> Enjeux :

- l'accueil de nouveaux habitants
- le desserrement des ménages, le vieillissement de la population et la mixité intergénérationnelle et sociale
- la réponse aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs
- la sobriété (énergétique, foncière...) et la résilience face aux risques

=> Orientations :

- Maintenir la croissance et le renouvellement de la population : Programmer la production de l'ordre de 3 500 logements sur la période 2019-2035
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins d'accueil de la population (en termes de tailles, de typologies, de statuts d'occupation), mettre en œuvre les objectifs du PLH, - notamment celui de mixité sociale - et organiser l'accueil des gens du voyage
- Produire cette nouvelle offre au plus proche des transports alternatifs à la voiture, des équipements et services à la population, en compatibilité avec les orientations du SCOT de l'agglomération tourangelle, avec des objectifs de limitation de la consommation d'espace, d'excellence environnementale
 - > réhabiliter le parc existant (résorber la vacance, mettre en valeur le patrimoine...) et inciter à la rénovation énergétique des bâtiments
 - > renouveler les espaces à enjeux : élargissement de certaines centralités, intensification des bourgs, structuration de l'urbanisation de plateau, réinvestissement de friches urbaines, requalification des entrées de ville et des traversées par les départementales
 - > structurer les extensions urbaines avec des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de mise en relation avec les quartiers existants, les centres, les équipements et de présence de la nature

Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec les besoins des habitants

Un territoire bien équipé en commerces et services, organisé spatialement selon quatre niveaux de rayonnement avec Montlouis-sur-Loire comme polarité structurante. Une offre commerciale en forte progression mais un maintien parfois difficile des commerces de centres-bourg.

Des équipements à réhabiliter, restructurer ou à créer en particulier dans le domaine sportif et culturel.

=> Enjeux :

- l'adaptation de l'offre existante aux usages
- la mutualisation
- une nouvelle offre d'équipements, de commerces et de services en cohérence avec la croissance de la population

=> Orientations :

- Renforcer une armature commerciale diversifiée et complémentaire et en particulier préserver les commerces de proximité des centres-bourgs et ne plus développer l'offre en grandes surfaces commerciales de détails
- Entretien, réhabiliter, restructurer si nécessaire les équipements (mise aux normes, fonctionnalité, etc.)
- Poursuivre les collaborations et mutualisations entre communes à l'échelle des différents bassins de vie
- Compléter l'offre d'équipements de proximité, notamment en termes de santé

Prioriser les mobilités décarbonées dans la desserte du territoire et de ses centralités

Le territoire de Touraine Est-Vallées est raccordé à la métropole par des axes routiers porteurs de développement résidentiel ou économique mais c'est aussi un territoire scindé dans le sens nord/sud par les vallées de la Loire et du Cher. Un réseau cyclable structurant existe mais reste encore discontinu. La desserte par les transports en commun est inégale et tournée vers TMVL, les trafics routiers sont particulièrement prégnants dans le val.

=> Enjeux :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- L'accessibilité à la métropole (dont une future halte ferroviaire)
- Les relations entre les différents territoires de Touraine Est-Vallées
- La mise en système des différents réseaux de déplacements

=> Orientations :

- Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable
- Développer les dessertes ferroviaires : gares existantes et projet de halte ferroviaire à La Ville-aux-Dames
- Favoriser les modes actifs dans l'ensemble des communes
- Faciliter la complémentarité des différents modes de déplacements (rabattement vers les transports en commun, aires de covoiturage, etc.)

Cette thématique sera approfondie lors d'un comité de pilotage spécifique à venir qui abordera notamment les sujets des infrastructures routières et la halte-ferroviaire.

Renforcer le poids économique du territoire en s'appuyant sur les axes ciers

Le territoire de Touraine Est-Vallées connaît une bonne dynamique économique avec une croissance du nombre d'emplois. L'économie résidentielle est majoritaire car liée à la vocation résidentielle dominante du territoire. Cependant, les secteurs productifs (agriculture, industrie, construction) sont bien représentés. En particulier, Touraine Est-Vallées est le premier espace de production viticole de l'agglomération. S'il n'y a pas de grand site touristique, le territoire est parsemé de pépites identitaires du paysage du Val de Loire et est parcouru par les deux grands itinéraires cyclables que sont le Cher et la Loire à vélo.

Deux axes routiers d'agglomération sont porteurs d'un développement économique qui se prolonge (RD140) ou qui pourrait se prolonger sur le territoire de Touraine Est-Vallées (RD910). 54% du foncier économique est impacté par le PPRI dont notamment les principales zones d'activité de Touraine Est-Vallées situées à la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire.

=> Enjeux

- l'inscription au sein des dynamiques de développement métropolitaines, régionales et nationales
- le renforcement des filières les plus dynamiques
- la diversification des activités
- la cohabitation avec les espaces résidentiels
- la mise en valeur touristique
- la sobriété (énergétique, foncière...) et la résilience face aux risques

=> Orientations :**- Faire de l'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation :**

- > préserver l'activité agricole par la protection des terres agricoles - terres précieuses -, par l'encadrement des changements de destination du bâti agricole
- > gérer les cohabitations avec l'activité résidentielle
- > valoriser et promouvoir la viticulture, une activité emblématique de TOURAINE EST-VALLÉES au sein de l'agglomération par la création de zone d'activité viticole
- > faciliter la diversification de l'activité et notamment encourager les circuits courts, développer de nouvelles filières telles les cultures agricoles en vue de la production de matériaux de construction et de la transformation alimentaire

- Soutenir et accompagner la transition de l'économie présentielle, 1^{er} levier de développement économique :

- > améliorer la desserte numérique
- > offrir des moyens au développement du télétravail
- > favoriser l'implantation d'activités artisanales ou d'établissements locaux dans des espaces dédiés à proximité des centres-bourgs

- Inscrire TOURAINE EST-VALLÉES dans les dynamiques de développement économique métropolitaines et du Grand-Est Touraine :

- > s'appuyer sur les axes de développement économique que sont les RD140 et RD910 pour développer les implantations de PME dans le secteur de l'industrie, notamment dans la sous-traitance industrielle
- > accueillir des projets d'avenir, tel que le Da Vinci Labs, qui s'appuient sur la qualité du Val de Loire

- Encourager les nouveaux modes de faire sur des secteurs préférentiels de développement avec des objectifs de limitation de la consommation d'espace et d'excellence environnementale :

- > requalifier, optimiser et densifier les principales zones d'activités existantes notamment Conneuil et Thuisseau-Ormeaux à Montlouis-sur-Loire
- > requalifier les friches, notamment le site du dépôt des essences à Monnaie et la champignonnière à Véretz
- > structurer les extensions urbaines en conciliant des objectifs de densité, de mutualisation et de végétalisation. Les principaux projets sont les zones d'activités de La Carte à Monnaie, Qualiparc et la zone d'activité viticole à Montlouis-sur-Loire et l'extension de la ZA de l'Etang Vignon à Vouvray.

- Développer un tourisme durable orienté vers la découverte du territoire :

- > mettre en valeur des espaces naturels comme la vallée de la Brenne, les bords du Cher, de la Loire, l'étang de Monnaie, etc.,
- > développer l'offre de baignade et loisirs nautiques
- > structurer les parcours de randonnées pédestres et cyclistes
- > qualifier et diversifier l'offre d'hébergement (hébergement insolite...)

Mobiliser les ressources naturelles et notamment les espaces naturels et agricoles dans une trajectoire de sobriété

Des espaces naturels et agricoles qui représentent environ 75 % de la surface de Touraine-Est Vallées dont 53 % pour les espaces agricoles. Environ 170 ha d'espaces consommés sur les 10 dernières années (2011-2020) dont environ 130 ha pour de l'habitat et 25 ha pour des activités économiques (le reste : mixte ou inconnu). Depuis 10 ans, une tendance à l'amointrissement de la consommation foncière pour l'habitat et pour l'économie.

Des gisements d'intérêt régional pour le BTP et une exploitation des ressources du sol suivie et contrôlée.

Des masses d'eau superficielles présentant globalement un mauvais état chimique. Une pression sur la nappe du Cénomaniens et une répartition sur différentes sources. Des besoins nouveaux en eau pressentis pour répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi de l'économie et particulièrement de l'agriculture dans un contexte de changement climatique.

=> Enjeux

- la mobilisation des ressources du territoire avec un objectif de développement durable : les espaces naturels et agricoles
- la sobriété foncière en visant une trajectoire de zéro artificialisation nette en 2050, la ressource en eau, le potentiel énergétique, la présence de matériaux
- la transition énergétique
- la préservation des paysages et des fonctions écologiques, productives et nourricières du territoire intercommunal
- la réduction des impacts environnementaux, sanitaires et financiers du développement urbain

=> Orientations :

- Favoriser le développement des énergies renouvelables et des énergies vertes : l'énergie solaire sur les bâtiments et en complément des sites potentiels pour l'agrivoltaïque, la méthanisation, le bois, etc.

- Autoriser la création de gravières dans la vallée de la Loire dans le cadre du schéma régional des carrières

- Protéger la ressource en eau potable en s'assurant de la cohérence entre ressources et développement et en particulier atténuer la pression sur la nappe du Cénomani

- Réduire significativement la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2011-2020: Les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace du PLUI de Touraine-Est Vallées sont de l'ordre de **110 ha** à horizon 2035. Ils sont répartis dans le respect du SCOT de l'agglomération Tourangelle, de l'armature urbaine intercommunale et en favorisant la ville des courtes distances. De l'ordre de 65 ha prévus à être urbanisés dans les PLU communaux sont rendus à l'espace agricole.

> **HABITAT** : Limiter les nouvelles extensions à **vocation de logements et d'équipements à environ 70 ha** dans le respect des densités minimums inscrites dans le SCOT. Environ 50% de logements sont prévus en densification sur l'ensemble du territoire. Montlouis-sur-Loire, pôle relais au titre du SCOT, prévoit 60% du développement en renouvellement urbain.

> Permettre l'évolution des constructions existantes dans les écarts mais interdire les nouvelles habitations ou nouveaux locaux d'activité économiques sauf ceux liés à l'activité agricole.

> Autoriser la constructibilité de certains hameaux lorsqu'ils répondent à des caractéristiques particulières : les critères relatifs à leur constructibilité, y compris celle des dents creuses, seront étudiés et définis début 2023 lors d'un comité de pilotage spécifique.

Le phasage des zones à urbaniser sera défini ultérieurement.

> Autoriser la constructibilité de certaines grandes propriétés en fonction du projet

> **ACTIVITES ECONOMIQUES** : Prévoir une offre foncière nouvelle **d'environ 40 ha** dédiée au développement de nouveaux pôles d'activité s'appuyant sur l'armature urbaine et le réseau de transport de la métropole et les atouts du territoire intercommunal. Environ 40% d'activités économiques prévues en densification avec des projets ambitieux de requalification de zone d'activité (Conneuil, Thuisseau-Ormeaux) et de renouvellement de friches (site du dépôt des essences à Monnaie, champignonnière à Véretz...). Le phasage des opérations sera défini ultérieurement.

III - Le scénario de développement : des vocations de territoires contrastés

Touraine Est-Vallées, un territoire ligérien de plateaux, de vallées et de varenne. Quatre grands espaces aux caractéristiques et trajectoires différentes : entre Loire et Cher, Sud Cher, Nord Loire et Monnaie, commune du plateau nord de l'agglomération.

=> Enjeux :

- L'identité des différents espaces
- L'unité de la communauté Touraine-Est Vallées

=> Orientation :

- S'appuyer sur les spécificités de chaque territoire pour définir un projet de développement commun

Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain

Un territoire urbain dans la continuité du cœur de l'agglomération auquel il est raccordé par des infrastructures routières et ferroviaires pouvant potentiellement être renforcées. Un territoire qui se développe malgré la présence d'un risque d'inondation et du vignoble.

=> Enjeux :

- Le rôle de centralité des communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames

=> Orientations :

- Organiser le développement économique par la restructuration des zones d'activités anciennes et prévoir de nouveaux espaces hors zone inondable sur la commune de Montlouis-sur-Loire avec, en particulier, la poursuite du projet de Qualiparc.
- Organiser le développement résidentiel par une densification des quartiers existants et par des extensions dans la continuité des projets déjà engagés.
- Inventer des formes urbaines et architecturales permettant la prise en compte du risque d'inondation
- Renforcer la desserte ferroviaire en prévoyant la création d'une halte ferroviaire à la Ville-aux-Dames

Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, n

La RD976 qui emprunte la vallée du Cher, constitue un axe de développement résidentiel de l'agglomération. Ce territoire est multipolarisé au sein du tissu urbain mais sans fonction de service et d'équipement rayonnant au-delà.

=> Enjeux :

- l'accueil d'une partie du développement résidentiel de l'agglomération
- l'offre en équipement des quartiers et le maillage des différentes polarités entre-elles

=> Orientations :

- Prolonger la vocation résidentielle de ces communes en prévoyant un développement résidentiel équilibré sur le territoire
- Organiser ce développement sur les plateaux en portant une grande attention à la cohabitation avec l'espace agricole (déplacement des engins, aménagement des franges, etc.)
- Renouveler et renforcer les équipements et services de proximité
- Mailler les centralités et les pôles d'équipements entre-deux en organisant des complémentarités et en créant des cheminements de circulations douces
- Utiliser les dessertes ferroviaires existantes

Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de v

Le nord de la Loire est un territoire rural structuré par des vallées et soumis à des risques naturels. Les bourgs et les villages polarisent un territoire rural avec Vouvray comme polarité principale, chef-lieu de canton. Le développement résidentiel et économique y est modéré et préserve les richesses naturelles et viticoles.

=> Enjeux :

- la vitalité des centres-bourgs et leur capacité à rayonner sur leur territoire
- la vie avec les risques naturels (inondation, mouvements de terrain, ruissellement)
- la préservation et la mise en valeur des richesses agricoles et naturelles

=> Orientations :

- Organiser un développement résidentiel modéré de chaque bourg et village : réhabilitation, construction des espaces vacants, extensions limitées à proximité des centres, dans le respect des éléments patrimoniaux
- Inventer des formes urbaines et architecturales permettant la prise en compte des risques
- Prévoir l'accueil des entreprises locales, de l'artisanat et de services notamment par la création de petits sites d'activités proches des bourgs en prenant soin de limiter les nuisances
- Organiser, dans les vallées et vallons, la cohabitation entre la fonction résidentielle, l'activité viticole et la préservation de leur caractère patrimonial
- Préserver les terres agricoles et viticoles en évitant les extensions consommatrices de terres cultivées et en prévoyant des espaces spécifiques pour recevoir les constructions viticoles qui ne pourraient s'insérer dans les vallons ou à proximité des sites existants.

Monnaie, une petite ville au seuil de la métropole

Monnaie est un bourg du plateau nord de l'agglomération qui bénéficie d'une très bonne accessibilité : RD910 qui traverse le bourg, proximité d'un échangeur autoroutier, potentiellement le développement d'une gare.

Cependant, à ce jour, son développement économique est demeuré limité malgré sa situation sur la RD910 dans la continuité des sites économiques de la métropole.

=> Enjeux :

- le positionnement de Monnaie au regard du développement nord de la métropole
- le rôle de Monnaie dans la structure urbaine de Touraine Est-Vallées
- la qualité urbaine des abords de la RD910

=> Orientations :

- Renforcer le développement du centre-bourg par une restructuration des abords de la RD910 afin d'y accueillir les logements, équipements et services nécessaires à la qualité de la vie urbaine et de construire une façade urbaine valorisante.
- S'inscrire dans la dynamique du développement économique de la Métropole à court et moyen termes avec des sites d'activités en renouvellement ou en extension en continuité des sites existants bénéficiant de l'accessibilité à la départementale
- À plus long terme, participer aux réflexions et au développement économique de l'agglomération porté par l'axe de la RD910 et prévoir l'infrastructure routière nécessaire à un tel développement (élargissement de la Barre du Fresne).

Le scénario de développement : des vocations différenciées pour des territoires contrastés

