



## MESURE 28



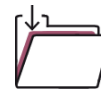
### *Adopter un mode de développement urbain sans étalement*



Court terme



En lien avec le  
Plan de Parc



Mesures 3, 9, 10, 12, 13, 14, 18,  
19, 22, 23, 24, 29, 30, 32 et 33

Entre les aires métropolitaines de Tours et Angers, l'aménagement du territoire sur le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine s'est planifié en fonction des dessertes routières. Dans le prolongement de ces agglomérations comme autour de Saumur et Chinon, l'étalement urbain se développe fortement, accentuant la désertification de zones rurales plus éloignées.

Cet étalement urbain participe à la banalisation des paysages. Reconnus à l'international par les visiteurs, ces derniers ont une valeur patrimoniale repère pour les habitants et sont sources de retombées économiques pour le territoire.

Pour préserver les terres agricoles de l'artificialisation des sols\*, le code de l'urbanisme durci régulièrement les règles d'extension urbaine pour tendre petit à petit vers le zéro artificialisation nette. Cependant, le modèle économique d'aménagement n'en reste pas moins consommateur de foncier\*, rendant nécessaire sa réorientation. Aujourd'hui, en France comme à l'étranger, l'urbanisme écologique\* s'affirme et se développe.

Ce nouveau modèle d'urbanisme doit participer à une plus grande dynamique interrégionale sur un territoire recouvert par plusieurs Schémas de cohérence territoriale (SCOT), la charte du Parc les aidant à décliner leurs objectifs dans les Plan locaux d'urbanisme (PLU) et Plan locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Il s'inscrit également dans une relation de compatibilité avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) pour reprendre à son compte les grandes orientations relatives à l'urbanisme, la biodiversité et la préservation des terres agricoles ou forestières.

Le Parc est réglementairement une « personne publique associée ». À ce titre, il doit apporter son avis sur les documents de planification et assurer la traduction de sa charte dans les politiques locales d'aménagement. Dans ce cadre, les collectivités bénéficient d'une réelle plus-value à leur démarche si elles s'appuient sur les savoir-faire pluridisciplinaires du Parc, dès la genèse de leurs projets de territoire.

## Définitions

*\*Artificialisation des sols : mode d'occupation des sols conduisant, lors d'une opération de construction ou d'aménagement, à le rendre indisponible pour la biodiversité ou improductif pour la sylviculture ou l'alimentation collective. Elle est à distinguer de l'imperméabilisation des sols qui est une destruction physique des strates pédologiques par compactage et application d'un revêtement. L'objectif national affiché tend vers le « zéro artificialisation nette »*

*\*Urbanisme écologique : méthode qui repense les processus de fabrication de la ville pour construire des politiques d'aménagement flexibles, capables de s'adapter en continu à l'évolution des usages. Il intègre les principes suivants : respect de la biodiversité ordinaire, recherche du beau dans l'aménagement, solidarités sociales, générationnelles et territoriales, anticipation des conséquences des évolutions climatiques et intégration des incertitudes, participation citoyenne dès la phase de diagnostic.*

*\*Consommation foncière : fait référence à l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles, forestières ou naturelles. Plus globale que l'artificialisation, elle induit une approche économique liée à l'immobilier, à la propriété et à la fiscalité. Ce terme est cependant plus facilement associé à la mesure de l'étalement urbain.*

## Pour le territoire

### Enjeux

- Étalement urbain et optimisation du tissu bâti ou des friches urbaines.
- Émissions et stockage du carbone.
- Intégrité des patrimoines naturels et paysagers.
- Attractivité et vitalité des villages ruraux.
- Vivre ensemble.

### Objectifs opérationnels

- Considérer le sol comme un bien commun à préserver et prendre en compte cette notion dans toutes les procédures de gestion ou d'aménagement du foncier.
- Repenser la définition des zonages en fonction des mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles.
- Proposer des densités urbaines acceptables, respectueuses des patrimoines et relevant les défis environnementaux.
- Intégrer le concept de réversibilité dans la planification.
- Opter pour des modes de décision souples et concertés, orientés vers le projet et privilégier des principes de conditionnalité plutôt que la règle et l'interdit.

### Traductions relatives au plan du Parc

*Les réservoirs de biodiversité prioritaires et secondaires identifiés sur le territoire du Parc sont détaillés dans le document complémentaire n°1. Les corridors écologiques prioritaires et secondaires sont détaillés dans le document complémentaire n°2.*

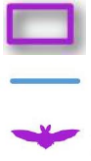
*Les paysages emblématiques sont présentés dans le document complémentaire n°3 et ceux plus particuliers du Val de Loire inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco dans le document complémentaire 4.*

**Les documents d'urbanisme s'attacheront à décrire et proposer à une échelle plus fine, les traductions suivantes à l'occasion de leur procédure d'évaluation et de mise à jour telle que prévue par la loi.**

**Réservoirs de biodiversité prioritaires (cf. mesure 10)**

Ces secteurs comportant des espèces et des habitats naturels protégés n’ont pas vocation à être urbanisés. Un cas particulier est cependant à distinguer pour les chiroptères.

Carte 1



**Réservoirs de biodiversité secondaires et espaces cultivés (cf. mesure 10)**

Ces secteurs de plus grande superficie comportent potentiellement des espèces et des habitats naturels protégés. Ils sont en outre indispensables au maintien des continuités écologiques du territoire.

Carte 1



**Corridors écologiques prioritaires et secondaires (cf. mesure 10)**

Intégration dans les documents de planification de l’objectif de maintien voire de renforcement des corridors écologiques.

Carte 1



**Secteurs de valorisation de sites paysagers remarquables et de requalification d’espaces (cf. Mesure 10).** Sites potentiels identifiés par les symboles au plan du Parc).

Carte 1



*Recommandation :* Dans le cadre des documents d’urbanisme, ces secteurs devront faire l’objet d’un traitement particulier par l’engagement d’études plus précises et la mise en œuvre d’outils réglementaires spécifiques tels que les Orientation d’aménagement et de programmation, les zonages et prescriptions réglementaires, recensement d’éléments paysagers et patrimoniaux à protéger, etc...

**Paysages culturels du Val de Loire**

*Prescription :*

- Les éléments caractéristiques des structures paysagères des paysages du Val de Loire ont vocation à être conservés. Ainsi, les lignes de crête, les coteaux boisés et viticoles, les motifs bocagers inondables, les arbres isolés, les éléments du patrimoine vernaculaire, devront faire l’objet d’une attention particulière dans les documents d’urbanisme et n’ont pas vocation à être détruits.
- Cette zone axiale du Parc n’a pas non plus vocation à accueillir des installations, équipements ou infrastructures dont l’ampleur remet en cause la valeur universelle exceptionnelle qui justifie son classement.

Carte 2



*Préconisation :*

- Les fronts urbains et silhouettes de bourgs et hameaux remarquables sont à préserver.

## Paysages emblématiques

Carte 2

### Prescription :

- De par leur présence importante dans le paysage, les lignes de crête n'ont vocation ni à être urbanisées ni à accueillir des installations dont l'ampleur remet en cause leur intégrité.



### Préconisation :

- Les éléments caractéristiques des structures paysagères ont vocation à être conservés. Ainsi, les coteaux boisés et viticoles, les motifs bocagers inondables, les arbres isolés, les éléments du patrimoine vernaculaire devront faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme.

## Sensibilité aux changements climatiques

Carte 3

### Recommandation :

- Un travail spécifique sur l'intégration des risques accrus par les changements climatiques, tels que les feux de forêt, le retrait/gonflement des argiles et les impacts des pluies intenses en zones urbanisées est à engager dans le cadre des documents d'urbanisme (cf. mesure 24).



# ==== Rôle du syndicat mixte du Parc et propositions d'actions

## Connaître

**Enrichissement de la connaissance des patrimoines naturels, culturels et paysagers des collectivités** : organisation de recensements participatifs ; réalisation d'études et inventaires complémentaires aux données du Plan du Parc... (Cf. mesures 13 et 31).

**Caractérisation des modes de vie des habitants** : développement de partenariats avec des universités et laboratoires de recherche ; contribution à une recherche appliquée adaptée aux caractéristiques du territoire et conception de scénarios prospectifs utiles à la planification.

## Partager

**Promotion des valeurs et principes de l'urbanisme écologique et transfert des expérimentations** : présentation auprès des agents et élus en charge de l'aménagement du territoire, notamment à l'occasion de l'évaluation et de la mise à jour de leurs documents d'urbanisme ; animation de temps d'échanges et d'ateliers dédiés ; conception et/ou animation de formations ; diffusion d'outils d'information et de sensibilisation.

## Faire ensemble

**Co-construction d'un modèle d'urbanisme écologique adapté aux spécificités du territoire** : partage, mise en débat et approfondissement des valeurs et principes généraux définis dans la charte ; expérimentation de gouvernance partagée ; co-construction d'un observatoire local de la qualité de l'urbanisme permettant de suivre la consommation foncière et l'évolution du modèle d'aménagement pour enrichir les pratiques locales, partager les outils et méthode de travail notamment pour le suivi de l'artificialisation des sols au service des collectivités...

**Accompagnement des stratégies territoriales** : aide à la définition de stratégies relatives à la consommation foncière\* ; coproduction avec le maître d'ouvrage d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, réalisation d'animations avec les habitants pour concevoir des OAP zonées, dans les PLU et PLUi ; contribution à des démarches d'écologie industrielle et territoriale en zones industrielles, artisanales et commerciales.

**Expérimentation de nouvelles règles locales d'urbanisme** : contribution à la réorganisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour placer l'évolution du mode d'habiter au cœur des préoccupations ; mise en œuvre de participations citoyennes pour une densification qualitative des espaces construits.

**Végétalisation des villes et bourgs** : engagement d'études conciliant gestion de l'eau, expression de la biodiversité et pérennité des aménagements ; appui à des programmes de recherche spécifiques.

**Apprentissage de la réversibilité dans la planification** : appui aux projets intégrant en amont la possibilité de revenir à un état initial où le sol est libéré pour retrouver une vocation agricole ou naturelle ; expérimentation de solutions réglementaires.

## Engagements des signataires

dans le cadre de leurs compétences et moyens

### Pour tous.

- Participer à l'observatoire local de la qualité de l'urbanisme.

### État.

- Associer le Parc en amont des procédures d'urbanisme réglementaire.
- Soutenir techniquement et/ou financièrement l'urbanisme écologique\*.

### Régions.

- Soutenir les démarches de reconquête / modernisation des logements vacants dans les secteurs au marché du logement peu tendu.
- Soutenir techniquement et/ou financièrement l'urbanisme écologique\*.

### Départements.

- Impliquer le Parc dans leurs politiques relatives à l'aménagement et au logement.
- Mobiliser l'expertise de leurs services et valoriser leurs expérimentations.
- Impliquer le Parc dans l'élaboration et l'animation des programmes locaux de l'habitat sur l'amélioration du parc de logements existants et les programmes de revitalisation de cœur de ville.

## EPCI et communes.

- Associer le Parc en amont de leurs politiques d'aménagement.
- Donner une place à l'initiative citoyenne dans leurs politiques d'aménagement.
- Soutenir techniquement et/ou financièrement l'urbanisme écologique.
- Impliquer le Parc dans l'élaboration et l'animation des programmes locaux de l'habitat sur l'amélioration du parc de logements existants et les programmes de revitalisation de cœur de ville.
- A l'occasion de l'évaluation et de l'évolution des documents de planification, traduire les traductions relatives au Plan du Parc avec l'aide de l'équipe technique du Parc et des partenaires mobilisés.

## Partenaires potentiels

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

Agences techniques départementales et conseils d'aménagement d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

Mission Val de Loire

Associations et collectifs citoyens

Chambres consulaires

Universités et laboratoires de recherche

Syndicats d'énergie

## Bénéficiaires potentiels

**Les EPCI et communes** bénéficient d'une ingénierie complémentaire pour mener des projets au service de leurs habitants.

**Les citoyens** exercent un rôle dans le processus de décision concernant des projets liés à leur cadre de vie.

**Les personnes publiques associées** se concertent et se coordonnent en amont des délais impartis pour rendre un avis.

**Les agriculteurs** voient la vocation de leurs terres durablement protégée.

## Indicateurs de suivi du territoire et d'évaluation des mesures

- Nombre de collectivités ayant impliqué le Parc en amont des consultations pour mandater un bureau d'étude.
- Nombre de collectivités ayant bénéficié d'un accompagnement du Parc au-delà de la simple association réglementaire.
- Étalement urbain avec un indice commun aux SCOT.