

SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Projet d'aménagement stratégique

Version pour arrêt – 24 octobre 2025

Sommaire

Qu'est-ce qu'un PAS ?	3
Mode d'emploi du PAS	5
Organisation du PAS.....	5
Une révision menée en concertation.....	6
Prendre appui sur les acquis du SCoT de 2013	8
Nos ambitions et responsabilités.....	9
Bien vivre ensemble et coopérer à l'échelle de l'agglomération tourangelle.....	9
Être à la hauteur des transitions écologiques et répondre aux enjeux du changement climatique....	9
Un territoire en bonne santé au service de tous les vivants.....	10
1. Un patrimoine d'exception à promouvoir.....	12
Préserver un cadre de vie de qualité.....	13
Composer avec un socle de vallées.....	14
Organiser la valorisation du territoire	16
2. Une vitalité environnementale préservée et renforcée.....	17
Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les fonctionnalités de la trame verte et bleue.....	18
Valoriser toutes les composantes naturelles	19
Affirmer la nature comme composante du bien-être sur le territoire	20
3. Une responsabilité partagée pour un accueil durable	21
Permettre un accueil démographique raisonné	22
S'appuyer sur une armature de projet.....	23
Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine	26
4. Une agglomération équilibrée et bien équipée	27
S'appuyer sur toutes les centralités	28
Équiper l'agglomération au service des habitants	29
Garantir l'équilibre de l'appareil commercial	30
5. Un écosystème productif en transition vers la décarbonation.....	32
Œuvrer pour un développement cohérent.....	33
Reconnaître l'activité agricole comme pilier et tendre vers l'autonomie alimentaire	34
Valoriser la diversité des activités productives	35
6. Des mobilités diversifiées et interconnectées.....	36
Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire	37
Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs.....	39
Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes	40
7. Un territoire préparé aux transformations climatiques	41
Considérer la ressource en eau comme bien commun	42
Éviter et gérer les risques	43
S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources	45
Des trajectoires territoriales différenciées	48

QU'EST-CE QU'UN PAS ?

Article L141-3 du Code de l'Urbanisme

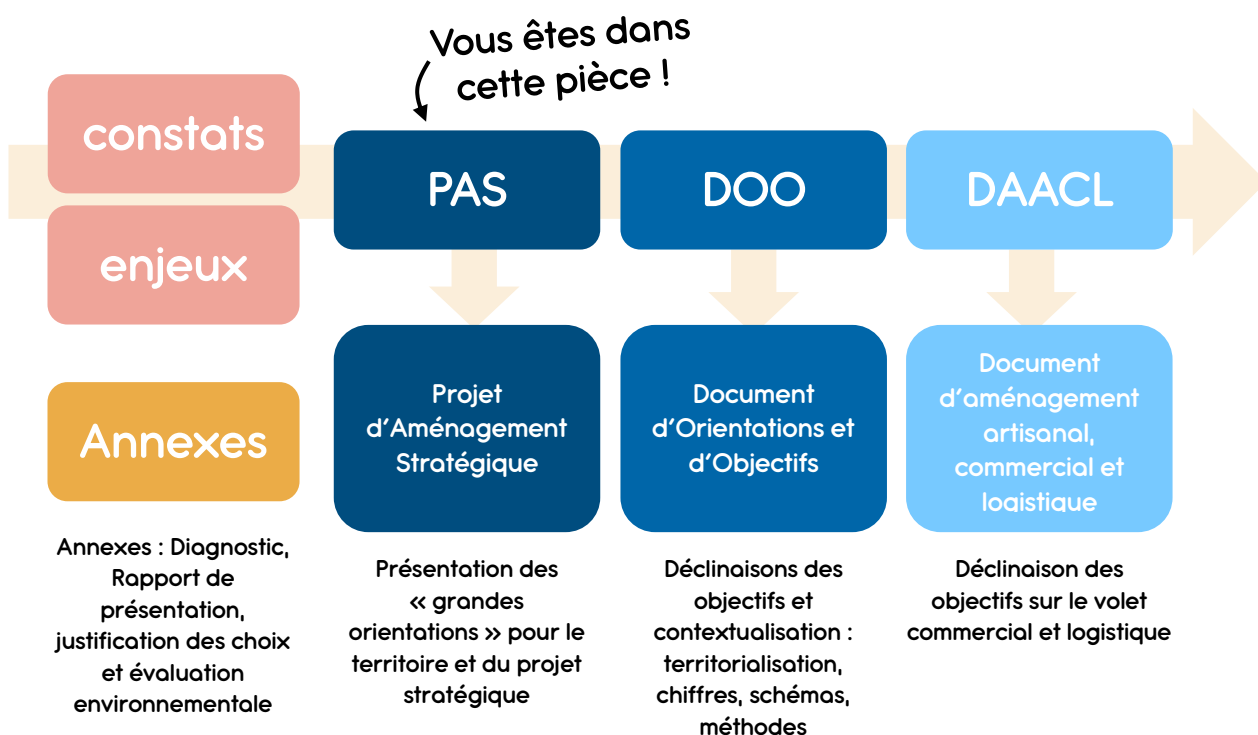
« Le **projet d'aménagement stratégique** définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) est la pièce « politique » du Schéma de Cohérence Territoriale. Il se base sur un socle commun et un cadre défini par des lois et documents cadres. Il a été élaboré en concertation avec citoyens, des experts et partenaires, les élus et membres du comité syndical de l'agglomération tourangelle.

Il s'organise autour de « projets politiques » qui définissent des grandes orientations par regroupement thématiques stratégiques à horizon 2050. La partie introductive présente également les ambitions et responsabilités transversales sur lesquelles s'appuie le SCoT.

Le comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle a débattu sur les orientations du projet d'aménagement stratégique le 28 février 2025.



L'agglomération tourangelle

Le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) réunit 3 intercommunalités :



Touraine-Est Vallées
COMMUNAUTÉ

10 communes
40 000 habitants



22 communes
297 000 habitants

Touraine Vallée de l'indre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

22 communes
54 000 habitants

392 000 habitants
54 communes
3 intercommunalités

0 5 10 km



Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCaro / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE

MODE D'EMPLOI DU PAS

Organisation du PAS

Le SCoT est organisé selon **7 chapitres thématiques**. Cette organisation est la même entre le projet d'aménagement stratégique (PAS) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

- 1 PAYSAGES & PATRIMOINES
- 2 BIODIVERSITÉ & MILIEUX
- 3 DÉMOGRAPHIE & HABITAT
- 4 CENTRALITÉS & COMMERCES
- 5 ÉCONOMIE & AGRICULTURE
- 6 MOBILITÉS
- 7 RESSOURCES & RISQUES

Parmi les orientations de ce projet d'aménagement stratégique sont identifiées spécifiquement celles qui constituent un **urbanisme favorable à la santé**, thématique transversale de cette révision du SCoT.

Sont également identifiées les **propositions issues de la scène citoyenne**.

Le PAS se conclut par l'introduction de **trajectoires territoriales**, permettant de dessiner **une vision transversale** et d'établir un cap pour les différentes entités qui composent l'agglomération tourangelle, en cohérence avec les spécificités et responsabilités de chaque territoire.



Une révision menée en concertation

Depuis l'approbation du SCoT en 2013, le territoire de l'Agglomération Tourangelle a connu de nombreuses mutations. L'évolution du périmètre, avec l'intégration de 14 communes, la création de la Tours Métropole et des communautés de communes Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées ont introduit de nouvelles dynamiques à prendre en compte, ainsi que le besoin de mieux comprendre ce nouveau territoire. Cela passe par la nécessité de partager, pour une révision qui fait preuve d'utilité tout en étant visionnaire, courageuse et rassembleuse.

Il s'agit de répondre aux attentes suivantes :

- Être visionnaire quant aux défis à venir du territoire ;
- Être clair et cohérent dans la gouvernance de la planification territoriale ;
- Être rassembleur et guide des parties prenantes qui participent à l'avenir du territoire ;
- Être complémentaire de ce qui existe déjà dans l'action intercommunale.

Ainsi, le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle entend à travers cette révision et ce projet d'aménagement stratégique aboutir à la convergence des projets en cours et à venir, et **être un acteur incontournable du développement et de l'aménagement de l'Agglomération Tourangelle.**

Des modalités novatrices de partage pour définir des orientations

Le SCoT n'est pas une île, il est la réponse à de nombreux enjeux, variés et divers, portés par les élus locaux, les acteurs du territoire ou encore la société civile.

Afin d'apporter cette réponse, **une approche concertée a été souhaitée pour laisser la possibilité au plus grand nombre de s'exprimer** et ainsi croiser les approches, les attentes mais aussi les craintes. C'est dans cette logique que ce PAS et la révision ont été construits, à travers la mise en place de dispositifs de concertation innovants.

Les groupes partenariaux

Le SCoT de 2013 poursuit des objectifs vertueux mais n'a pas initié de véritable changement de modèle de développement, d'urbanisation, de mobilité et d'usages.

Afin d'aller plus loin, **la révision a donné lieu à la mise en place de groupes partenariaux.** L'ambition est de faire travailler ensemble élus, partenaires institutionnels, acteurs du territoire et société civile pour une vision renouvelée et partagée de l'avenir du territoire afin d'élaborer des contributions sur des grandes thématiques issues du SCoT de 2013, à travers 4 séquences : **Habitat, Économie, Environnement, Mobilité.** À

cela s'ajoute une cinquième séquence dédiée à la santé. L'objectif de ces groupes est triple :

- Approfondir la connaissance du territoire et enrichir le diagnostic
- Contribuer à l'identification d'orientations stratégiques
- Définir des éléments réglementaires ou des actions

Il s'agit ainsi de participer à toute la chaîne du SCoT : diagnostic, projet d'aménagement stratégique, document d'orientations et d'objectifs, programme d'actions, à travers un partage constant et une co-construction.

Les groupes partenariaux se sont tenus entre mars 2023 et juin 2024. Les revues qui en sont issues ont permis de constituer une matière riche et précieuse pour le projet de territoire.

La scène citoyenne

Pour répondre à l'attente d'associer le plus largement à la révision, le SMAT a décidé de mettre en place **une scène citoyenne réunissant une trentaine d'habitants issus du territoire**. Espace de réflexion autour de prospectives territoriales, cette démarche conduite entre septembre 2023 et avril 2024 a permis d'aboutir à un livre blanc sur les modes de vie en 2050 dans l'agglomération tourangelle.

Véritable projet stratégique citoyen, ce livre blanc constitue, au même titre que les travaux des groupes partenariaux, le socle du PAS et du DOO du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Il contribue ainsi à définir les orientations qui le composent.



Prendre appui sur les acquis du SCoT de 2013

Un territoire engagé de longue date dans des démarches de planification territoriale

Le territoire de l'Agglomération Tourangelle jouit d'une forte expérience de la planification territoriale : un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, un premier SCoT approuvé en 2013, et une couverture quasiment complète par des PLU. Ces exercices de planification ont amené élus et acteurs locaux à s'interroger sur le devenir de leur territoire et sur la manière de répondre aux besoins et aux enjeux, entre différentes échelles et temporalités.

Le SCoT de 2013 a également permis d'introduire une première ambition environnementale, en affirmant la valeur capitale de la nature et du socle sur lequel le territoire s'inscrit.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, **une révision à l'interface entre des problématiques globales** – réchauffement climatique, dépassement des limites planétaires, raréfaction des ressources, crises économiques et sociales, vieillissement de la population, etc. – **et des préoccupations locales** : accompagnement du parcours de vie des habitants, préservation du cadre de vie, maintien et valorisation de l'économie locale, protection de l'environnement et de la biodiversité. Tout cela devant s'inscrire dans une logique de préservation de la santé de tous : humains et non humains.



La nature et la biodiversité : un socle incontournable pour le projet d'aménagement

Le SCoT de 2013 identifiait comme socle essentiel la nature, une « valeur capitale », à travers la valeur emblématique des paysages, la vitalité de la trame verte et bleue, ainsi que le rôle de l'espace agricole en tant que pilier de l'organisation territoriale. Il s'agissait également de s'appuyer sur une identité plurielle et singulière, tout en endossant la responsabilité de préserver les ressources essentielles pour l'avenir et d'être fers de lance de la lutte locale contre le changement climatique.

Les élus du territoire réaffirment aujourd'hui la nécessité de préservation de ce socle dans le SCoT révisé. Constitué d'invariants, il est à la base du projet d'aménagement et conditionne ainsi le développement futur du territoire. Il s'agit des capacités d'accueil, des ressources, de ce qui doit être pris en compte : trame verte, bleue, noire, brune, espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'enjeu est bien d'être attentifs à l'aune de changements majeurs qui vont bousculer les habitudes et les pratiques.

NOS AMBITIONS ET RESPONSABILITÉS

Bien vivre ensemble et coopérer à l'échelle de l'agglomération tourangelle

D'un cœur métropolitain à des communes de moins de 800 habitants, en passant par des villes patrimoniales, un terroir agricole unique et trois vallées structurantes : le territoire de l'agglomération tourangelle est d'une grande diversité.

L'articulation et la cohérence entre les espaces doit être la base pour répondre aux besoins des habitants présents et ceux à venir. Le projet du SCoT de l'Agglomération Tourangelle vise à façonner un territoire de proximité pour tous, d'équité et de solidarité, permettant à chacun de trouver sa place dans un espace commun, tout en différenciant la vocation des espaces eu égard à leur accessibilité, leurs rôles et leurs responsabilités : qu'elles soient environnementales, patrimoniales, d'accueil de population ou en matière d'économie.

Un territoire de partage et de responsabilité se construit autour d'un urbanisme réfléchi, orienté vers la cohésion sociale et la qualité de vie. Ce territoire favorise une mixité des espaces, en combinant habitats, commerces, services et lieux de loisirs accessibles à tous, dans une logique de proximité qui permet de réduire les déplacements et de renforcer les liens entre les habitants.

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle a un rôle à jouer pour initier et poursuivre la complémentarité des territoires dans leurs diversités et leurs spécificités. Il est le garant du bien-vivre ensemble des populations. Le travail partenarial entre les trois intercommunalités qui constituent le SCoT et leurs communes membres doit en être une des clés de voûte.

Être à la hauteur des transitions écologiques et répondre aux enjeux du changement climatique

Si en 2013, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle initiait déjà dans ses réflexions la lutte contre le changement climatique, le contexte national a changé et l'urgence climatique s'impose désormais à tous. **La nécessité de lutter contre le changement climatique et de contribuer à son atténuation à l'échelle de l'agglomération est toujours indispensable.** La trajectoire d'atténuation du territoire, pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre, doit s'inscrire dans les objectifs définis

par la planification écologique à l'échelle nationale et le Plan France Nation Verte, qui s'inscrivent eux-mêmes dans les trajectoires définies aux échelles européennes et internationales, dont l'Accord de Paris sur le climat.

S'adapter semble également inéluctable, à la fois pour le bien des êtres humains mais également pour l'ensemble du vivant, dans l'objectif d'atténuer ou d'éviter les effets préjudiciables et d'exploiter les effets bénéfiques. **L'adaptation des modes de vie, des modèles d'urbanisme ou encore des activités économiques au changement climatique est ainsi un des autres piliers de la révision.** Dans ce sens, l'augmentation des capacités de résilience (face aux crises et aux chocs) du territoire est incontournable, en particulier par le renforcement et la protection de la biodiversité et du socle naturel et environnemental, et en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature.

Un territoire en bonne santé au service de tous les vivants

Le territoire de l'agglomération tourangelle a également choisi comme pilier de la révision l'urbanisme favorable à la santé, afin de tenir compte des conséquences sur la santé, sur l'environnement de tout projet d'urbanisme. La santé est un état complet de bien-être à la fois physique, mental et social. Il ne s'agit pas de l'envisager comme uniquement curative mais bien d'avoir une approche préventive en travaillant sur les modes de vie, les facteurs socio-économiques et l'environnement. Un territoire en bonne santé est un territoire qui prend soin son environnement, en limitant tant que possible pollutions et nuisances.

L'aménagement du territoire constitue un des leviers majeurs pour agir et ainsi promouvoir la santé et le bien-être des populations.

Il s'agit d'encourager des choix qui :

- Minimisent l'exposition des populations à des facteurs de risques ;
- Maximisent leur exposition à des facteurs de protection et de promotion de la santé ;
- Le tout dans une optique de réduction des inégalités sociales de santé.

Le changement climatique et l'urbanisme favorable à la santé, qui sont également étroitement liés, permettent de faire preuve de résilience et de prévenir le territoire des risques existants ou à venir. C'est une nouvelle approche de l'urbanisme, avec de nouveaux indicateurs et données à prendre en compte. Le vieillissement généralisé de la population est par exemple une donnée majeure à prendre en compte pour le futur du territoire.

L'ensemble du projet de SCoT révisé, PAS et DOO, est soumis à ces nouveaux paradigmes et se doit d'être le garant d'un territoire vivable et pérenne.







PAYSAGES ET PATRIMOINES

1. UN PATRIMOINE D'EXCEPTION À PROMOUVOIR

Les paysages du Val de Loire sont mondialement reconnus. Les cours d'eau, la topographie ont structuré les implantations bâties, entre vallées et plateaux, pour former des paysages qui sont le symbole d'une occupation humaine en intelligence avec le contexte environnemental. Ils portent en eux l'identité du territoire qui contribue aujourd'hui à la qualité de vie au sein de l'agglomération tourangelles. Le SCoT reconnaît la valeur emblématique de tous les patrimoines, qu'ils soient naturels ou bâtis, et souhaite poursuivre les efforts d'inscription de l'évolution du territoire dans ce contexte singulier.

Préserver un cadre de vie de qualité

Proposer un cadre habité singulier

Les mutations à venir, les transformations sociétales et l'impact de politiques de transitions vont amener à repenser nos modes de vies et nos cadres habités. Le territoire possède des milieux de qualité, qu'ils soient urbains, ruraux, naturels ou agricoles. **Le SCoT souhaite garantir une bonne évolution des tissus urbanisés en préservant les atouts des paysages et marqueurs patrimoniaux** qui forgent l'identité des milieux habités. Un travail sur les formes urbaines et la réflexion architecturale doit permettre d'améliorer les espaces tout en conservant des logiques fonctionnelles et désirables.

Les bourgs et quartiers historiques sont à valoriser, au contact d'opérations plus récentes et d'un travail sur des densités acceptables. **Le SCoT a pour ambition d'éviter la banalisation des paysages bâtis en mêlant les formes urbaines contemporaines et traditionnelles et en travaillant sur la qualité de tous les projets.**

Affirmer les paysages ruraux

Le territoire de l'agglomération tourangelle est marqué par des plateaux, des coteaux et vallées, des espaces habités comme cultivés, des milieux naturels, agricoles et forestiers... Autour des villes et de leurs continuums agglomérés se dresse un paysage agro-naturel varié. Ce socle s'articule entre différentes vallées, fleuves et rivières, qui traversent le territoire et marquent le paysage rural comme urbain.

Cette géographie a contribué à la variété des espaces et des composantes naturelles locales. **Le SCoT souhaite préserver les motifs paysagers qui structurent ce socle pour en conserver la lecture et la qualité et ainsi proposer un cadre de vie agréable.** L'aménagement de demain devra respecter la composition de ces milieux et ne pas altérer ces écosystèmes. La place de l'eau au cœur de cette organisation morphologique devra être respectée, en milieu rural comme en milieu urbain.

Donner à l'eau un rôle structurant

L'eau est l'un des plus forts marqueurs de l'identité paysagère de l'agglomération tourangelle dans sa diversité et ses ambiances. Les politiques publiques en matière de réappropriation des corridors fluviaux et des cours d'eau associés seront poursuivies et amplifiées. Ainsi, **le SCoT souhaite renforcer la place de l'eau dans le paysage.** Les objectifs sont de redonner de nouvelles fonctions aux espaces riverains, de rendre plus accessibles le fleuve et les rivières en multipliant les points de contact et en orientant les parcours, ainsi que d'assurer leur statut d'espace structurant dans le grand paysage. Plusieurs axes d'intervention peuvent contribuer à enrichir cette démarche, qu'il s'agisse d'ouvrir les quartiers sur la rivière, de rendre l'eau plus accessible, d'entretenir le patrimoine spécifique ou d'encourager de nouveaux usages, tout en préservant les écosystèmes.



Valoriser les patrimoines bâtis

Le patrimoine bâti est varié sur le territoire de l'agglomération tourangelle, témoin de l'histoire. Qu'il soit rural, industriel, urbain, agricole... il est omniprésent et rythme la vie locale. Il témoigne d'une architecture, d'un artisanat, d'un savoir-faire d'adaptation au climat régional et à ses évolutions. Les matériaux, les volumes, les ambiances, les orientations, les fonctions et espaces associés... ces ensembles sont à protéger dans leur globalité. **Le SCoT appuie la valorisation de tous les patrimoines bâtis comme porteurs d'identité et d'attractivité du territoire.**

Le petit patrimoine (puits, fours, murs...), les corps de ferme, les vignobles, les demeures, châteaux et autres édifices dispersés sur le territoire sont à protéger et à valoriser comme des composantes du patrimoine local.

Composer avec un socle de vallées

Conforter la valeur universelle du Val de Loire

La ville de Tours et son agglomération font partie de l'archipel de cités ligériennes dont l'histoire a façonné les paysages pour aboutir aujourd'hui à un ensemble remarquable par la densité de son patrimoine et la manière dont les activités humaines l'ont constitué en lien avec le fleuve. La rareté et la constance du paysage du Val de Loire ont amené à son inscription sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, reconnaissant ainsi sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Le SCoT place la préservation et la valorisation des paysages du Val de Loire au cœur de la démarche transversale d'aménagement du territoire. La prise en compte du changement climatique et la nécessaire capacité d'adaptation et de résilience vont également amener à repenser les pratiques et la façon d'envisager le linéaire de la Loire afin d'anticiper les risques et d'accompagner les évolutions paysagères, floristiques et faunistiques. Le Val de Loire est donc à envisager dans une approche de maintien d'un paysage vivant, en visant l'équilibre entre vitalité des activités humaines, préservation des dynamiques écologiques et protection de l'héritage culturel.

Révéler la vallée de l'Indre

Le territoire est traversé d'est en ouest par l'Indre. Cette vallée est parsemée de villes et villages historiques qui se greffent sur les nombreux méandres du cours d'eau. Elle offre des coteaux cultivés, arborés ou encore des implantations historiques d'activités. Cet espace vulnérable est rythmé par ces entités paysagères et doit conserver un équilibre entre les milieux urbanisés ou naturels. Des coupures peuvent être formalisées, ainsi que des ouvertures et des réflexions de mise en valeur pour éviter que les paysages ne se renferment et ainsi préserver l'accessibilité au cours d'eau.

Autour, des plateaux et des composantes agro-naturelles accompagnent le paysage de la vallée de l'Indre, jusqu'au Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. Ces bassins ruraux s'organisent entre des espaces



urbanisés et convoités, proches de la métropole de Tours, et des lieux plus isolés au cœur de la ruralité, et riches de diversité. **Le SCoT organise ces dynamiques plurielles et équilibrées** pour préserver la qualité des paysages et les ambiances locales variées et complémentaires. Il affirme le nécessaire maintien de milieux ouverts pour la richesse de leur biodiversité et leur rôle dans l'expansion des crues.

Protéger les vallées secondaires

Le territoire de l'agglomération tourangelle s'identifie largement par la Loire, le Cher et l'Indre, mais possède également un réseau de vallées secondaires et identitaires. Ces espaces naturels particuliers sont sensibles et participent à la qualité des lieux habités ou cultivés. De la Choisille à la Cisse, en passant par la Bresme, la Brenne ou encore les vallons qui bordent l'Indre... ces espaces sont constitutifs de l'identité du territoire. Ils présentent un enjeu particulier de qualité de l'eau, au vu des habitations et activités agricoles implantées à proximité. **Le SCoT porte une attention singulière sur le devenir des organisations urbaines qui parsèment ces entités géographiques.** Un travail fin de protection et de valorisation des composantes naturelles et des paysages associés est à envisager pour chaque vallée, avec leurs identités et leurs particularités.

Organiser la valorisation du territoire

Lire et comprendre les paysages

La découverte et la compréhension du territoire se fait principalement à partir d'espaces stratégiques qui révèlent les grandes composantes géographiques et les caractéristiques des séquences bâties. Préserver l'attractivité du territoire, c'est **garder la cohérence et la lecture de ces séquences ou itinéraires**, tout en intégrant de manière harmonieuse la nouvelle production urbaine. Par ailleurs, tout ce qui contrarie le postulat de qualité que l'on associe aux paysages de l'agglomération tourangelle doit être traité. En ce sens, les itinéraires (routiers, ferrés...) desservant les principaux sites touristiques, les points hauts, les entrées et seuils entre les différents espaces devront faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif.

Diversifier les offres touristiques

Que l'on soit visiteur occasionnel ou assidu, d'ici et d'ailleurs, l'attrait pour **la découverte d'un territoire doit permettre d'en apprécier ses atouts**, son fonctionnement, son cadre, ses composantes... L'attractivité touristique doit s'appuyer sur les entités bâties historiques du territoire : les centralités et les bourgs. Ces portes d'entrées mèneront aux espaces et sites emblématiques de l'agglomération et organiseront la diffusion des visiteurs. **Le SCoT souhaite conforter un tourisme local, qui profite aux activités et entreprises de proximité.** Les productions locales sont à mettre en valeur et à associer aux circuits touristiques.

En parallèle, l'hôtellerie et autres hébergements touristiques doivent conserver leur dynamique, notamment aux abords des pôles accessibles et des sites stratégiques. La diversité de l'offre et la lisibilité des circuits permettra de valoriser le territoire, ses composantes et ses caractéristiques.

Rendre accessible la culture et le patrimoine pour tous

Associée au projet patrimonial, touristique et paysager du territoire, c'est toute la culture locale qui s'appuie sur ce développement cohérent de l'agglomération tourangelle. Pour faciliter son appropriation par tous, **l'accroche principale de la culture doit se faire en priorité au sein des centralités.** La mixité fonctionnelle et l'attractivité historique de ces espaces doivent bénéficier au déploiement culturel. L'objectif est d'appuyer ces concentrations pour renforcer la vitalité de ces espaces, améliorer la convivialité des espaces publics et la qualité des cadres habités, au service de tous les habitants.





BIODIVERSITÉ & MILIEUX

2. UNE VITALITÉ ENVIRONNEMENTALE PRÉSERVÉE ET RENFORCÉE

Le socle environnemental sur lequel s'établit l'agglomération tourangelle est riche : les vallées de la Loire, du Cher et de l'Indre, des massifs forestiers d'importance, et toute une mosaïque de milieux moins emblématiques mais tout aussi important pour la préservation de la biodiversité. Face aux pressions sur les milieux, le SCoT affirme la nécessaire protection des composantes de la trame verte et bleue, véritable infrastructure écologique et condition essentielle du maintien de l'habitabilité du territoire pour tous les êtres vivants, dans un contexte de changement climatique.

Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité

Le territoire de l'agglomération tourangelle possède un socle environnemental remarquable : grands corridors fluviaux de la Loire, du Cher et de l'Indre, massifs forestiers de Chinon, de Villedieu, de Larçay, prairies humides de la basse vallée de l'Indre... Nombre d'espaces se distinguent par la richesse de la biodiversité qu'ils accueillent ou par la qualité des milieux qui les composent. Ils constituent des réservoirs de biodiversité, dans lesquels les espèces réalisent tout ou partie de leur cycle de vie et à partir desquels les individus peuvent se disperser. Ils remplissent un rôle primordial dans la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

Le SCoT protège les réservoirs de biodiversité, dans l'optique de préserver ces milieux indispensables au maintien de la biodiversité sur le territoire.

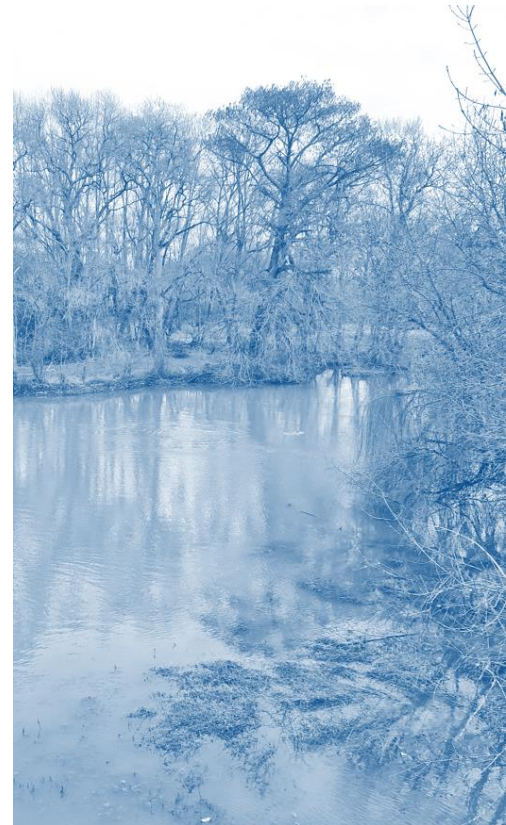
Prendre en compte les réservoirs complémentaires et les espaces de nature ordinaire

La trame verte et bleue ne se résume pas aux espaces emblématiques. L'agglomération tourangelle prend appui sur un socle de nature ordinaire, qu'il s'agisse du socle agro-naturel (bosquets, haies, alignements d'arbres, prairies, pâturages, etc.) ou des espaces de nature en ville. **Le SCoT appelle à la prise en compte de la nature ordinaire dans tous les projets d'aménagement.** Il valorise l'ensemble des espaces potentiellement porteurs de biodiversité, pour leur contribution à la préservation de la biodiversité ainsi qu'à la qualité du cadre de vie, par leur valeur paysagère et les aménités qu'ils apportent.

Garantir les conditions du maintien de la fonctionnalité écologique

Le bon fonctionnement écologique du territoire n'est garanti que dans la mesure où des liaisons fonctionnelles existent entre les différents espaces porteurs de biodiversité. Ces corridors s'inscrivent dans un vaste réseau de continuités écologiques dont l'échelle dépasse le territoire. L'altération des continuités écologiques constitue une fragmentation du milieu naturel tout aussi préjudiciable à la biodiversité que la perte d'habitat.

Le SCoT préserve la qualité des corridors écologiques en tant qu'espaces de déplacement pour la biodiversité. Il appelle au renforcement des corridors, à l'amélioration de la qualité des corridors dégradés et à la résorption des points de conflits (infrastructures, bâti) altérant leur fonctionnalité. Les interfaces entre espaces bâtis et les corridors doivent faire l'objet d'une attention particulière de manière à limiter la pression sur les espaces de déplacement de la faune.



Valoriser toutes les composantes naturelles

Reconnaître et préserver la multifonctionnalité des zones humides et des mares

Le territoire comporte de nombreuses zones humides, de nature diverse : plaines alluviales, zones humides de plateaux, mares... Selon leur localisation et leur configuration, elles offrent plusieurs fonctionnalités : elles peuvent accueillir la biodiversité, permettre l'expansion des crues et réduire ainsi les risques d'inondation, limiter le ruissellement et donc l'érosion... Elles présentent également un potentiel de séquestration du carbone, et leurs capacités épuratoires jouent un rôle crucial dans la qualité de l'eau.

Pour toutes ces raisons, le SCoT affirme un objectif de préservation et de restauration des zones humides et des mares. Il encourage la connaissance de ces milieux et de leurs fonctionnalités afin de permettre leur prise en compte en amont dans les démarches d'aménagement.

Restaurer la qualité écologique et chimique des cours d'eau

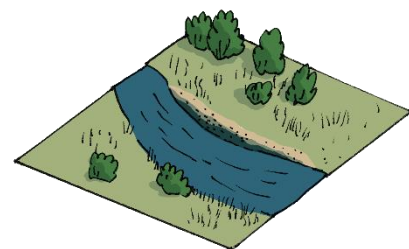
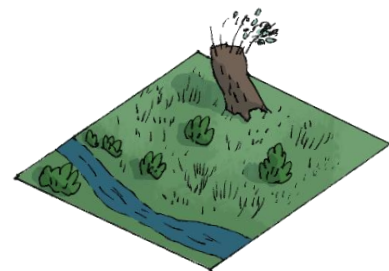
Au-delà des trois grands cours d'eau qui le façonnent, le territoire possède un réseau hydrographique de plus de 900 km. L'impact des activités humaines sur l'hydromorphologie, le ruissellement, la dispersion de polluants nuit au bon état écologique et chimique des cours d'eau, avec des conséquences pour la biodiversité comme pour la qualité de l'eau.

Le SCoT vise la restauration de la qualité écologique et chimique de l'ensemble des cours d'eau. Il préserve les bandes riveraines des cours d'eau et favorise leur renaturation.

Préserver l'ensemble des composantes végétales

La préservation de la place du végétal ne se réduit pas à la protection des massifs forestiers emblématiques du territoire. Le rôle des différentes composantes végétales est multiple, selon les milieux : les haies contribuent à la limitation du ruissellement et de l'érosion et favorisent le déplacement de la faune et de la flore, les arbres en milieu urbain sont autant d'aménités pour les habitants et la biodiversité, les prairies abritent une biodiversité spécifique...

Le SCoT porte une vision de la place du végétal adaptée à la diversité des milieux du territoire. Il vise l'équilibre entre la valorisation économique des ressources agronomiques et sylvicoles, la préservation et la restauration d'habitats spécifiques, les enjeux paysagers...



Affirmer la nature comme composante du bien-être sur le territoire

Valoriser la nature en milieu urbain

La nature ne se résume pas aux espaces emblématiques et aux paysages ruraux. Le maillage de parcs, jardins, coulées vertes ou éléments plus ponctuels participe à la valorisation du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité. Cette nature en ville est demain amenée à jouer un rôle majeur dans l'adaptation au changement climatique, en constituant autant d'espaces qui permettent d'infiltrer les eaux de pluies ou encore de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Le SCoT affirme la place de la nature dans les évolutions urbaines, et cela à toutes les échelles. Il souhaite que le socle naturel (végétation, eau, sols, biodiversité) soit pris en compte et valorisé dans les projets, en extension comme en densification, pour l'ensemble de ses fonctions : marqueurs paysagers, biodiversité, infiltration, cadre de vie...



Favoriser la renaturation

La renaturation est un enjeu à identifier plus en amont dans la planification. Ce processus permet de requalifier des sites, dégradés ou non, où les usages ne sont plus d'actualité ou en perte d'attractivité. Cela permet d'associer des services écosystémiques au sein de milieux urbains plus ou moins denses et de répondre à des objectifs écologiques et d'amélioration du cadre de vie. **Le SCoT demande d'engager des réflexions quant au retour à la nature d'espaces stratégiques ou non et de permettre ces évolutions réglementairement.**

Préserver des sols vivants

Les sols présentent de nombreuses fonctionnalités : régulation du cycle de l'eau, source de biomasse, stockage du carbone, production alimentaire, etc. Cette multifonctionnalité doit être reconnue et prise en compte dans les projets d'aménagement. Le sol peut ainsi être une donnée d'entrée pour définir et localiser des zones à protéger, à urbaniser ou à renaturer. **Le SCoT ambitionne ainsi de mieux protéger les sols et ses fonctionnalités.** Cela passe par la connaissance, le partage des enjeux, la sensibilisation, des protections adaptées et des actions. Dans les projets d'aménagement, la préservation de la multifonctionnalité des sols doit être un critère de définition des projets, au même titre que la préservation de la biodiversité et du paysage. La reconstitution des fonctionnalités de sols dégradés doit également être encouragée. Les filières agricoles qui valorisent et améliorent la qualité des sols sont à préserver et à soutenir.



3. UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE POUR UN ACCUEIL DURABLE

Territoire attractif, portée par la dynamique métropolitaine, l'agglomération tourangelle n'en est pas moins soumise aux phénomènes démographiques qui touchent l'ensemble du territoire français : desserrement des ménages, baisse de la natalité, vieillissement de la population. La question de la population n'est donc pas à formuler en termes d'attractivité, qui ne se décrète pas, mais de responsabilité dans l'accueil d'une population diversifiée, dans une perspective de préservation de la mixité sociale et intergénérationnelle sur l'ensemble du territoire.

Permettre un accueil démographique raisonné

Garantir le renouvellement des générations à long terme

Le territoire de l'agglomération tourangelle porte une responsabilité de l'accueil démographique, avec une croissance générale de sa population, mais qui est différenciée selon les territoires et qui se caractérise par des évolutions dans sa structure.

Le SCoT souhaite maintenir une trajectoire de croissance, tout en ayant conscience des transformations sociodémographiques à horizon 2050 qui vont venir la ralentir, comme aux échelles du département d'Indre-et-Loire et de la France. Le SCoT projette ainsi une diminution progressive du taux de croissance moyen : environ +0,4 %/an à horizon 2030, +0,3 %/an entre 2030 et 2040 puis 0,1 % par an après 2040.

Le SCoT vise ainsi une population totale de 428 000 habitants à horizon 2050, ce qui signifie qu'il faut que le territoire se donne les moyens d'accueillir environ 30 000 habitants de plus qu'en 2025.

Ce scénario démographique réaliste a pour objectif prioritaire le renouvellement des générations. Il anticipe les effets du ralentissement de la croissance pour éviter une déprise démographique et se donner les moyens d'une stabilité démographique à horizon 2050.

Cet objectif de renouvellement des générations confère une responsabilité importante en matière de mixité intergénérationnelle et sociale sur le territoire et à différentes échelles, en continuant d'accueillir des jeunes, en maintenant les populations seniors et vulnérables et en confortant des lieux de vie pour tous. Cette stratégie d'accueil devra également se déployer en cohérence avec les ressources et capacités nécessaires pour en garantir les bonnes conditions, ressources naturelles (comme l'eau) mais également économiques (comme les capacités d'emploi).

Faciliter le parcours résidentiel

La responsabilité de l'accueil se traduit également par la capacité du territoire à proposer une offre de logements adaptée, en quantité et en qualité. La croissance démographique ainsi que le desserrement des ménages appellent à une production d'environ 29 000 logements à horizon 2050, par rapport à 2025. **Le SCoT porte également la volonté de diversifier le parc de logements pour favoriser le parcours résidentiel et la rotation des ménages.** Cette diversification passe la production d'une offre locative, sociale et privée, ainsi que d'une offre en accession aidée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération tourangelle. Pour répondre aux évolutions de la composition de la population, il y a également un enjeu à produire des petits et moyens logements (T2 à T4). Le SCoT porte aussi une volonté de diversification des opérations, entre individuel, intermédiaire et collectif.



S'appuyer sur une armature de projet

Conforter l'articulation des polarités

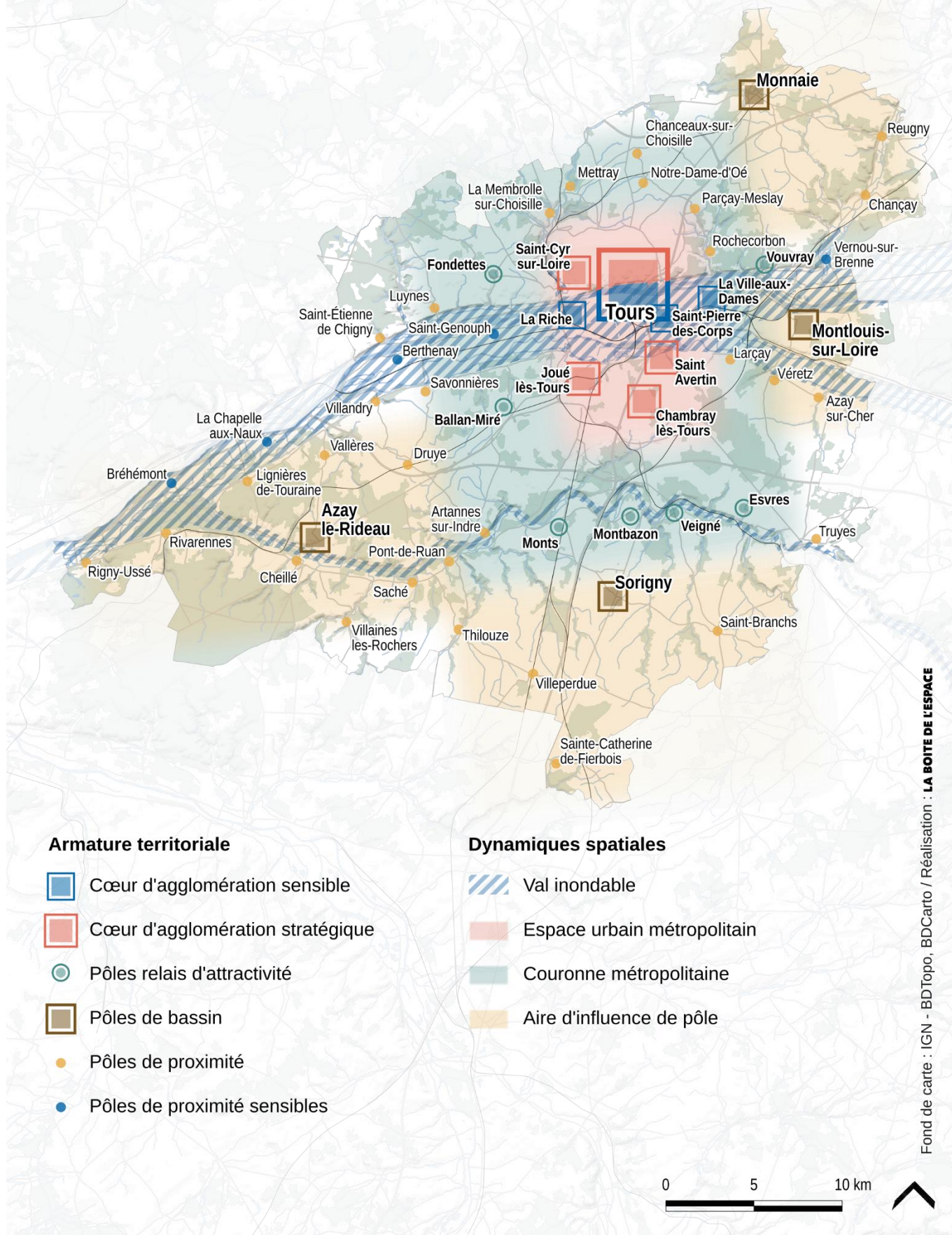
La politique de l'accueil concerne l'ensemble de l'agglomération tourangelle et donc le territoire dans sa diversité. C'est dans ce sens que **le SCoT affirme des responsabilités territoriales différenciées pour organiser le développement territorial**. Ainsi une armature partagée est proposée, avec plusieurs niveaux :

- Le **cœur d'agglomération**, dont les fonctions rayonnent au-delà du périmètre de l'agglomération. Il se décompose en deux types :
 - Les polarités du **cœur d'agglomération sensible**, situées entre la Loire et le Cher. Cœur historique de l'agglomération, elles conjuguent un tissu dense et patrimonial avec des fonctions métropolitaines de premier plan. Attractives et bien desservies, elles jouent un rôle moteur mais connaissent une vulnérabilité importante liée aux risques d'inondations ;
 - Les polarités du **cœur d'agglomération stratégique**, situées sur les plateaux au nord de la Loire et au sud du Cher. Leur développement est la résultante des dynamiques successives de faubourgs, de périurbanisation de la première couronne et enfin de métropolisation. Accueillant une grande partie des emplois, interfaces entre le cœur métropolitain et le reste du territoire... le rôle de ces polarités est aujourd'hui à trouver dans l'équilibre entre les fonctions stratégiques rendues pour le grand territoire (parcours résidentiel, développement économique, infrastructures de transport...) et la constitution de centralités de proximité ;
- Les **pôles relais d'attractivité**, qui sont des polarités connectées et sous influence de la métropole. Au cœur d'une forte dynamique de périurbanisation, leur développement résidentiel doit désormais s'articuler avec le renforcement de leur centralité et la proposition d'alternatives de mobilité ;
- Les **pôles de bassin**, qui sont des polarités équipées et accessibles qui structurent un bassin de vie ou d'emploi. Ils organisent un espace d'influence plus ou moins large, parfois au-delà des limites de l'agglomération tourangelle. Ces pôles doivent jouer un rôle clé dans le parcours résidentiel et l'attractivité économique à l'échelle de leurs bassins de vie ;
- Les **pôles de proximité**, bourgs ou villages, en milieu rural ou périurbain, qui assurent un rôle complémentaire d'accueil résidentiel et déploient les services de première nécessité. Ils participent à la dynamique plus locale et de proximité, aussi bien économique, touristique que résidentielle. Certains pôles sont également catégorisés comme **sensibles** du fait du risque inondation.



Armature résidentielle

SCoT de l'agglomération tourangelle



Se partager les responsabilités

Le SCoT affirme un développement territorial partagé entre ces différents niveaux d'armature afin de répartir les rôles et permettre la complémentarité au sein de l'agglomération tourangelle. Chaque polarité porte des responsabilités dans la politique d'accueil de l'agglomération. Celles-ci se traduisent notamment en matière d'accueil démographique et de production de logements, avec une ambition de porter une attention particulière :

- à la **diversité** du parc de logements, en cohérence avec les ambitions en matière de parcours résidentiel et le rôle de certains pôles identifiés comme les portes d'entrée sur le territoire (notamment les pôles relais, les pôles d'équilibres et le cœur d'agglomération) ;
- aux **capacités de renouvellement urbain**, en cohérence avec la responsabilité de revitaliser les centres-villes et centres-bourgs ;
- à la **densité**, en cohérence avec la responsabilité de limiter l'imperméabilisation des sols, la lutte contre les îlots de chaleur, et surtout l'étalement urbain, permettant ainsi d'avoir un critère pour encadrer les opérateurs et porter une plus grande diversité d'opérations. Sur ce dernier point, le SCoT encourage à travailler la notion d'acceptabilité dans tous les types de polarités.

Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine

Faire avec le déjà-là

Ce principe de sobriété porté par le SCoT donne la priorité à la réhabilitation des espaces bâtis et à la densification pour optimiser l'usage des sols artificialisés et préserver les sols non artificialisés. Il s'agit ainsi de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en inscrivant des enveloppes maximales à ne pas dépasser par intercommunalité à vocation principale d'habitat et de tissus mixtes (équipements, services, logements...). Pour atteindre ces objectifs, **le SCoT affirme la priorité donnée au renouvellement urbain, à la rénovation des tissus et à leur densification**. Cette densification devra être pensée et encouragée dans les endroits les plus pertinents, c'est-à-dire avec des capacités d'accès à des services et des transports en commun. Le renouvellement urbain doit être favorisé avant les extensions urbaines.

Intégrer la programmation résidentielle au cœur de la démarche

La planification est une étape cruciale pour garantir la satisfaction de tous les besoins en logement, par une diversité de sites et de types d'opération. **Le SCoT veut favoriser l'émergence d'une programmation résidentielle spatialisée, à l'échelle des documents d'urbanisme**. Il affirme que la production de logement n'est pas la résultante de la planification, mais un de ses fils conducteurs. L'approche résidentielle est ainsi placée au centre de la démarche ; elle est non seulement évoquée de manière quantitative mais doit surtout être spatialisée, afin d'explicitier la réponse aux besoins en lien avec les responsabilités de chaque polarité. **Cette spatialisation vise en premier lieu le renforcement de la fonction habitante des centralités**.

Assumer la responsabilité de la qualité

Les modèles d'aménagement doivent également favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation d'ensembles bâtis pour améliorer les cadres existants et leur offre résidentielle. **Cette ambition de qualité du cadre de vie et des logements mais aussi les responsabilités associées sont affirmées par le SCoT**. Cette qualité passe aussi par la promotion de nouveaux modes de construction comme l'écoconstruction ou le recours à des matériaux locaux. La qualité du bâti et des logements se traduit également par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments, avec des objectifs sur les secteurs les plus stratégiques. Les projets architecturaux doivent être encadrés dans tous les espaces, en adaptant les réglementations et l'évolution des tissus urbains.





CENTRALITÉS & COMMERCE

4. UNE AGGLOMÉRATION ÉQUILIBRÉE ET BIEN ÉQUIPÉE

L'agglomération tourangelle est forte d'un maillage de villes, bourgs, villages, quartiers qui forment autant de centralités historiques. Ces lieux sont le cœur battant de l'agglomération tourangelle, par leur histoire, leur symbolique patrimoniale et les fonctions qu'ils abritent. Depuis le centre-ville de Tours jusqu'au centre-bourg des villages, en passant par les cœurs de quartiers, le SCoT affirme que le recentrage du développement sur ces polarités historiques constitue une opportunité pour s'inscrire dans une trajectoire de résilience environnementale et sociale.

S'appuyer sur toutes les centralités

Intensifier l'ensemble des centralités

Le territoire est riche de centralités multifonctionnelles. Malgré les différences entre le cœur métropolitain et les petites polarités rurales, l'ensemble des centralités possède un certain niveau de mixité fonctionnelle que le SCoT ambitionne de préserver. Ces centralités se sont toutes construites sur la base d'un noyau historique, et possèdent encore aujourd'hui un cœur patrimonial. Elles présentent toutes les atouts pour être support de la vie locale, à savoir une concentration de fonctions, dans un cadre de qualité. **Le SCoT vise l'intensification des centralités dans l'ensemble de leurs fonctions : habitat, commerce, équipements, services, économie...** Il veille au maintien de la mixité fonctionnelle en assurant un équilibre entre les fonctions de centralités et les fonctions pouvant s'implanter, sous conditions, en périphérie.

Préserver le socle agro-naturel du mitage résidentiel

Certaines parties du territoire font état d'une dispersion importante de l'habitat. Cette dispersion est parfois ancienne, mais relève aussi dans certains cas de dynamiques récentes. Ces développements dispersent la population en l'éloignant des fonctions de centralité, augmentent la dépendance à la voiture individuelle, entraînent des surcoûts de réseaux et de voirie et mitent les paysages agricoles et naturels. **Le SCoT priorise la production de logements au sein des centralités et limite cette production en dehors.** Il établit les conditions dans lesquelles les entités bâties existantes peuvent s'étendre, se densifier ou évoluer.



Équiper l'agglomération au service des habitants

Assurer la synergie des équipements à toutes les échelles

Le cœur d'agglomération est indéniablement la polarité structurante de l'agglomération et du département. L'ensemble des fonctions métropolitaines qu'il assure font rayonner l'agglomération tourangelle à l'échelle régionale. **Le SCoT assume le rôle structurant du cœur d'agglomération et organise les conditions du maintien de ce rôle, au service de l'ensemble du territoire et au-delà.**

Pour autant, la plupart des fonctions quotidiennes sont assurées à une échelle plus locale. Le territoire a la chance d'être relativement bien doté en équipements de toutes sortes, organisés à l'échelle de bassin de vie. **Le SCoT reconnaît et conforte la complémentarité entre les différents niveaux de polarités.** Les dynamiques démographiques projetées sur le long terme n'appellent pas à un développement significatif de la gamme d'équipements, sans pour autant exclure les réels besoins qui pourraient émerger. **Le SCoT encourage en priorité les démarches d'optimisation des équipements existants**, en valorisant les synergies entre eux, toujours dans une optique de mixité fonctionnelle et d'intensification des centralités.

Bâtir l'agglomération des proximités au service des plus vulnérables

L'agglomération tourangelle connaît un vieillissement de sa population. Celui-ci n'est pas propre au territoire et va se poursuivre dans les décennies à venir. Cette problématique du vieillissement entraîne de nouveaux besoins, en matière de logement, de soins et services à la personne, de mobilité... **Le SCoT affirme que les réponses aux besoins spécifiques au vieillissement peuvent bénéficier à l'ensemble de la population, et en particulier aux personnes les plus vulnérables.** Au-delà des dispositifs spécifiques, il affirme que l'intensification des centralités est la première réponse pour bâtir une agglomération des proximités, répondant aux besoins de chacun, dans une perspective d'inclusion et de réduction des inégalités socio-spatiales.

La nécessité d'une offre de santé complète s'inscrit dans cette optique. Le SCoT affirme la volonté de renforcer l'offre de santé sur tous les territoires, en s'appuyant sur les complémentarités possibles entre les équipements de santé. Il soutient les politiques d'accueil de médecins et autres professionnels de santé, dans les communes et quartiers de l'agglomération.



Garantir un parcours éducatif complet

Le territoire possède un maillage complet en équipements éducatifs, depuis la petite enfance jusqu'à la formation professionnelle. Il constitue un pôle structurant à l'échelle de l'Indre-et-Loire, voire au-delà. **Le SCoT met en place les conditions du maintien d'un parcours éducatif complet.** Il reconnaît le rôle des équipements scolaires dans l'animation des centralités et priorise leur implantation au sein de ces dernières.

L'agglomération tourangelle a la chance de constituer un pôle universitaire reconnu aux échelles régionale et nationale. Cette présence permet d'attirer une population jeune sur le territoire, et est également facteur de reconnaissance dans le milieu économique. **Le SCoT reconnaît le rôle primordial de l'enseignement supérieur dans l'attractivité du territoire.** Il organise les conditions de son développement au cœur de l'agglomération, et facilite la synergie avec les autres activités du territoire. Il prend en compte la question spécifique du logement étudiant en l'intégrant dans celle, plus large, du parcours résidentiel.

Garantir l'équilibre de l'appareil commercial

Prioriser les centralités

Le SCoT inscrit la logique commerciale dans l'objectif global d'intensification des centralités. En effet, les implantations commerciales en cœur de ville ou de bourg sont un élément essentiel de l'animation des centralités, au-delà des enjeux de proximité des populations, de mobilité ou de sobriété foncière. Le commerce est ainsi un élément clé de la mixité fonctionnelle.

Le SCoT priorise les centralités dans l'accueil d'activités commerciales et servicielles. Il veille au confortement des centralités existantes, en y implantant prioritairement les commerces et en veillant à ne pas les déstabiliser par une offre périphérique concurrentielle.

Encadrer les activités commerciales en dehors des centres

L'agglomération tourangelle compte de nombreux sites commerciaux périphériques, positionnés selon des logiques de flux sur des axes routiers. La localisation de ces zones tire profit de leur facilité d'accès en voiture, en proposant une offre qui va du besoin quotidien jusqu'à l'achat exceptionnel. Le nécessaire changement des pratiques de mobilité appelle à revenir à une plus grande proximité dans la localisation des commerces répondant aux besoins courants, en privilégiant le confortement et la revitalisation des centralités à la facilité d'installation en périphérie.

Le SCoT conditionne les implantations commerciales en dehors des centralités. Il veille à la complémentarité avec les centralités, en limitant les logiques de captage de flux et en réservant les implantations



périphériques à des besoins spécifiques (achats exceptionnels, services aux salariés des zones d'activités...).

Ainsi, il localise des secteurs d'implantation périphérique (SIP) qui peuvent faire l'objet de nouvelles implantations commerciales sous conditions. En parallèle, il encadre l'installation d'activités commerciales dans les zones d'activités économiques non-identifiées comme SIP.

Le modèle de certaines zones commerciales est également remis en question par des changements de pratiques de consommation. Leur renouvellement à moyen terme constitue une opportunité de développement mixte ou économique sans consommation d'espaces agricoles. **Le SCoT accompagne l'adaptation des sites existants aux enjeux actuels : densification et renouvellement, mixité fonctionnelle, accessibilité aux modes actifs...**

Maitriser les implantations des entrepôts logistiques et des commerces de gros

L'essor de la logistique commerciale, porté par l'évolution des modes de consommation, rentre en contradiction directe avec l'impératif de sobriété foncière. L'agglomération tourangelle, par sa localisation au carrefour d'axes autoroutiers, et la population qu'elle contient, représente une cible privilégiée pour l'implantation de bâtiments logistiques.

Le SCoT souhaite maîtriser ces implantations logistiques en favorisant des modèles plus économes en espace. Il cantonne ainsi l'implantation de la logistique et du commerce de gros à des secteurs qu'il localise et conditionne cette implantation à une densité plus importante.



ÉCONOMIE ET AGRICULTURE

5. UN ÉCOSYSTÈME PRODUCTIF EN TRANSITION VERS LA DÉCARBONATION

L'agglomération tourangelle est forte d'un tissu d'entreprises diversifié, entre filières industrielles, activités agricoles et fonctions métropolitaines. À la croisée d'axes majeurs de mobilité, sa situation stratégique entre le Bassin parisien et l'ouest de la France en fait un territoire stratégique. Le SCoT souhaite consolider le rôle moteur de l'agglomération tourangelle en matière d'emploi sur le territoire, en proposant aux entreprises un cadre propice à leur développement, tout en mettant ces dynamiques au service du projet de territoire : un développement cohérent et maîtrisé pour une meilleure adaptation au changement climatique.

Œuvrer pour un développement cohérent

Veiller à l'équilibre des fonctions

Le développement économique ne passe pas exclusivement par les zones d'activités : près de 3 emplois sur 5 sont situés en dehors de ces espaces spécifiques. La plupart des activités peuvent ainsi prendre place dans les centralités, dont elles concourent à l'animation. **Le SCoT vise le maintien de la mixité fonctionnelle dans toutes les centralités**, à l'exception des activités générant des nuisances. Il affirme le souhait de la préservation des centralités, et donc de veiller à la complémentarité des activités s'implantant en dehors et leur non-concurrence.

Engager la transition foncière du secteur

Les activités économiques fonctionnent selon des modèles qui restent fortement consommateurs d'espaces agricoles. La transition vers un fonctionnement plus sobre en foncier reste à effectuer et demeure plus complexe que dans le domaine de l'habitat. **Le SCoT affirme la nécessité de s'engager sur l'efficacité foncière des activités économiques**. Il priorise la consommation foncière pour les activités sans alternative en centralité, nécessitant de l'espace et générant des nuisances, tout en étant exigeant sur les conditions de cette consommation. Il vise la densification des zones existantes et souhaite la mise en place de nouveaux modèles de gestion du foncier.

Proposer un cadre de qualité

Au-delà de la vitrine économique, les zones d'activités sont également un lieu où de nombreux actifs passent du temps. Pour autant, celles-ci renvoient parfois une image peu valorisante ; de plus, certaines zones sont vieillissantes, et peu adaptées au déploiement des mobilités douces. **Le SCoT souhaite offrir un environnement de travail de qualité à l'ensemble de la population active**, en veillant notamment à la qualité paysagère des zones et aux alternatives à la voiture qui y sont proposées (desserte en transport en commun, maillage pour les mobilités douces...).



Reconnaître l'activité agricole comme pilier et tendre vers l'autonomie alimentaire

Conserver la haute valeur des sols agricoles

Les espaces agricoles représentent près de 60 % de l'occupation du sol sur le territoire. Ils concourent à la production alimentaire, à l'économie du territoire mais aussi, pour certaines filières, à l'identité du territoire et à sa qualité paysagère. **Le SCoT veille à la protection des entités agricoles dans la diversité de leurs caractéristiques et potentiels** (grandes cultures, maraîchage, vigne, élevage...). Il s'agit de stopper le morcellement de l'espace agricole pour préserver sa bonne fonctionnalité, de donner des limites claires au développement urbain, de maîtriser les zones de contact entre l'urbain et le rural. Le développement de l'agriculture biologique doit également être favorisé autant que possible sur le territoire, en respectant les spécificités de chacune des filières.



Accompagner les transitions du monde agricole

Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 30%. Pour autant, la surface agricole utile n'a pas diminué ; cette baisse reflète surtout la dynamique de concentration et de grossissement des exploitations. Les difficultés rencontrées par le monde agricole montrent la nécessité d'une évolution du modèle agricole vers des activités diversifiées et ancrées dans leur contexte territorial, sources d'une meilleure valorisation économique. **Le SCoT souhaite accompagner l'évolution des activités agricoles.** Il préserve les possibilités d'évolution et de diversification des exploitations existantes, ainsi que d'installation de nouveaux exploitants, en tenant compte des enjeux économiques, environnementaux et paysagers.

Protéger la complémentarité des filières

Le territoire accueille différentes filières dont certaines présentent des enjeux particuliers. **Le SCoT reconnaît la diversité des filières agricoles et sylvicoles et leurs spécificités.** À ce titre :

- Il protège l'activité viticole, vecteur identitaire et paysager, au-delà de son impact économique ;
- Il encadre l'activité sylvicole, en permettant la valorisation de la ressource présente sur le territoire, et en encourageant son évolution vers une diminution des forêts mono-spécifiques, une meilleure préservation des écosystèmes forestiers et une restauration des milieux humides de vallées ;
- Il encourage l'établissement de filières agricoles qui concourent à la gestion des milieux spécifiques, notamment dans les vallées inondables ;
- Il valorise les projets d'agriculture urbaine, au sein du tissu urbain comme en frange, pour leur rôle d'interface urbain / rural et leurs concours à la nature en ville.

Valoriser la diversité des activités productives

Participer à l'intégration des besoins spécifiques

L'espace rural de l'agglomération tourangelle accueille des activités isolées qui rencontrent des besoins spécifiques. De la carrière à la petite activité artisanale isolée, en passant par les sites de loisirs, l'ensemble de ces activités concourt de manière non-négligeable à l'économie du territoire. **Le SCoT reconnaît le rôle et la diversité des activités qui s'établissent dans l'espace rural.** Il veille à ce que leur intégration concilie les enjeux économiques, environnementaux et paysagers. Le rôle des centralités pour accueillir ces activités artisanales est également reconnu et valorisé.

S'engager pleinement dans une économie circulaire et décarbonée

L'agglomération tourangelle est riche de filières industrielles, d'acteurs économiques variés, de ressources naturelles mais aussi de gisements de matériaux existants. **Le SCoT a pour ambition de mettre en place les conditions qui permettent aux filières qui contribuent à l'économie circulaire de s'établir durablement.** Il encourage la mise en relation des acteurs dans une démarche d'écologie industrielle et territoriale.





MOBILITÉS

6. DES MOBILITÉS DIVERSIFIÉES ET INTERCONNECTÉES

La manière dont nous nous déplaçons conditionne nos modes de vie et a un impact fort sur le changement climatique et la qualité de l'air. Surtout, l'accès à la mobilité représente un enjeu majeur pour la réduction des inégalités socio-spatiales. Le contexte territorial de l'agglomération, générant de nombreux flux et dotée d'infrastructures considérables pour les accueillir, a déjà engendré des réflexions sur la manière dont les mobilités de demain peuvent permettre de dépasser le recours systématique à la voiture individuelle. Le SCoT s'inscrit dans cette lignée, en tirant parti des atouts du territoire et en veillant à ce que le système de mobilité s'inscrive dans une démarche globale d'équilibre du territoire à toutes les échelles : cœur d'agglomération et zones rurales, centres-bourgs et périphérie.

Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire

Articuler le développement du territoire avec les grands projets de mobilités

L'agglomération tourangelle est le point de convergence d'un ensemble de réseaux de mobilités. Elle dispose d'une étoile ferroviaire à 8 branches, d'une ligne à grande vitesse et d'une desserte autoroutière importante, objet de la convention Autoroute Bas-Carbone.

Le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) vise à saisir l'opportunité de ces infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières pour proposer une desserte cadencée et organiser l'intermodalité. Ce projet de SERM est une opportunité majeure pour le territoire, mais ne doit pas être l'unique solution pour l'amélioration des mobilités dans l'agglomération. Le déploiement de nouvelles réponses de mobilités sur le territoire doit se faire également en dehors de ce cadre d'action.

Par ailleurs, le cœur d'agglomération connaît également une évolution importante de l'offre de transport : deuxième ligne de tramway, bus à haut niveau de service...

L'ensemble de ces projets fait apparaître un certain nombre de pôles d'échanges multimodaux et de points d'accès au réseau de transport qui sont autant d'interfaces entre les différents modes de déplacements, y compris la marche à pied et la voiture individuelle. **Le SCoT ambitionne de privilégier le développement urbain à partir des pôles d'échanges multimodaux**, lorsqu'ils sont insérés dans le tissu urbain. Ces points pourront accueillir une plus grande mixité fonctionnelle, densité... afin de favoriser la proximité entre les populations et l'accès aux réseaux de transport.

Organiser l'offre sur l'ensemble du territoire

Entre cœur métropolitain et territoire plus ruraux ; centres-villes, centres-bourgs et zones d'activités... le panel des solutions de mobilités n'est pas le même et le contexte territorial incite à développer des solutions adaptées. **Le SCoT appelle à une organisation des mobilités qui permette à chacun une alternative à la voiture individuelle**, sans prétendre à une solution universelle. Le SERM couvrira une grande partie du territoire mais il conviendra d'organiser le rabattement depuis les territoires non-desservis. Des services adaptés pourront être proposés pour les territoires les moins denses, ainsi que pour certains contextes spécifiques : zones d'activités, sites touristiques...

Poser les conditions d'une meilleure coopération interterritoriale

Les différents réseaux de mobilités dépendent d'acteurs variés, qu'il s'agisse des autorités organisatrices, des gestionnaires d'infrastructures... Si le SERM apporte une première réponse à l'articulation des différents systèmes, il convient pour autant de **réfléchir aux modalités d'organisation de la gouvernance du système de mobilité**, à l'échelle de l'agglomération tourangelle voire au-delà. Les enjeux sont multiples : intermodalité, interopérabilité des systèmes d'information et de billettique, accessibilité pour tous les territoires et tous les publics...

Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs

Mener la transition de l'usage automobile

La voiture est aujourd'hui au centre de l'organisation territoriale, pour tous les déplacements et pas uniquement ceux domicile-travail. L'éloignement entre le domicile et l'emploi ainsi que l'évaporation des fonctions de centralités vers des zones en périphérie contribuent à la dépendance automobile. En outre, l'aménagement de l'espace public n'encourage pas le développement des modes actifs (marche à pied, vélo...). **Le SCoT souhaite actionner les leviers pour repenser la place de l'automobile vis-à-vis des modes actifs**, dans une approche adaptée à chaque contexte territorial. Il s'agit notamment d'envisager différemment l'aménagement de l'espace public et notamment la place du stationnement, en fonction des secteurs (zones d'activités, centralités, secteurs desservis par les transports en commun...).



Penser l'aménagement à l'échelle du piéton

La proximité constitue le premier levier pour faciliter la marche à pied. Ainsi, le SCoT affirme que **les centralités sont le support privilégié de développement**, et doivent ainsi offrir une densité et une mixité qui permettent la ville des courtes distances. Les opérations garantissent ainsi une place particulière pour le piéton, de leur conception globale jusqu'à l'aménagement de l'espace public.

Développer le réseau cyclable

Le vélo est une des alternatives à la voiture qui permet de remplacer une partie des trajets. Chacune des trois intercommunalités de l'agglomération tourangelle a engagé la constitution d'un réseau cyclable structurant. **L'enjeu est donc à la mise en réseau des différents axes, ainsi qu'à la complétion et la sécurisation du réseau sur des itinéraires locaux**. Il s'agit également de veiller à la continuité des itinéraires, notamment lors du franchissement des nombreuses infrastructures et des cours d'eau qui maillent le territoire. Les itinéraires cyclables ne doivent pas être conçus uniquement comme des axes touristiques mais également pour les déplacements quotidiens, dont ceux liés au travail.



Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes

Viser la multimodalité des infrastructures routières

Le territoire est doté de nombreuses infrastructures routières. **Le SCoT priorise l'optimisation du réseau routier existant** par rapport à la construction de nouvelles infrastructures routières structurantes. Il facilite l'évolution du réseau, notamment afin de permettre d'autres usages que la voiture individuelle : création de pôles d'échanges multimodaux, voies réservées aux usages collectifs, à l'image de la convention « Autoroute bas-carbone », apaisement des traversées d'agglomération, mobilités douces...

Permettre l'évolution du réseau ferroviaire

L'agglomération tourangelle est dotée d'une étoile ferroviaire à 8 branches, sans compter la ligne à grande vitesse. Cette étoile est amenée à constituer le fondement de la future offre de mobilité. Ainsi, si le SCoT ne programme pas de nouvelles infrastructures ferroviaires, **il vise à permettre l'évolution du réseau** pour faciliter son exploitation, en réponse à tous les besoins qui pourraient être mis au jour par l'arrivée du SERM : création de nouvelles haltes, modernisation du réseau, entretien du matériel roulant...



RESSOURCES ET RISQUES

7. UN TERRITOIRE PRÉPARÉ AUX TRANSFORMATIONS CLIMATIQUES

Face à la prégnance des enjeux environnementaux et leurs impacts, le SCoT souhaite faire de l'atténuation du changement climatique et de la diminution de la vulnérabilité du territoire l'un des axes forts du projet de territoire. Il s'agit à la fois d'œuvrer pour atténuer les crises à venir en même temps que de mieux résister à leurs impacts. L'agglomération tourangelles se doit ainsi d'être à la fois plus forte et plus souple face à ces menaces, mieux organisée et plus résiliente face à leurs effets. Le SCoT, tout en s'inscrivant dans le processus conduisant vers une diminution par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, vise à diminuer la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs, à garantir un usage raisonné de la ressource en eau et à offrir une haute qualité de vie à ses habitants.

Considérer la ressource en eau comme bien commun

Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de la ressource en eau dans un contexte de raréfaction

Une grande partie de l'agglomération tourangelle dépend de la nappe du Cénomani pour son alimentation en eau potable. Surexploitée, celle-ci fait l'objet de restrictions qui doivent entraîner une nécessaire diminution des prélèvements en son sein. Ainsi, le territoire s'est progressivement reporté sur la nappe alluviale de la Loire, qui présente des problématiques différentes, notamment les faibles niveaux d'étiage en période estivale. La connaissance de la disponibilité de la ressource reste imprécise face aux aléas climatiques et à la nécessaire prise en compte prioritaire de la préservation des milieux. **Le SCoT privilégie une politique d'économie des ressources par rapport à la recherche de nouvelles sources.** Il souhaite l'amélioration de la connaissance et favorise des choix raisonnés vis-à-vis de l'utilisation de la ressource, en veillant notamment aux capacités d'accueil démographique.

Protéger la qualité de la ressource en eau

Le territoire est vulnérable quant à sa ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif ; il convient d'autant plus de veiller à ce que n'intervienne une dégradation de la qualité de la ressource. Des mesures de protection des captages sont déjà en place sur de nombreux périmètres. **Le SCoT demande que soit assurée la protection des périmètres de captage des atteintes liées à l'urbanisation et à la pollution.** La transition des pratiques agricoles à proximité des périmètres de captage doit être accompagnée.



Garantir la capacité d'assainissement des eaux usées en anticipant les besoins

Le système d'assainissement de l'agglomération tourangelle est globalement performant. Cependant, certaines stations peuvent ponctuellement présenter des non-conformités ou une surcharge. Ces dysfonctionnements peuvent avoir un impact majeur sur le milieu naturel. **Le SCoT demande que soient mises en œuvre toutes les mesures qui permettent de prévenir la dégradation des masses d'eau par les eaux usées.** Il convient également de veiller à la résilience du système d'assainissement face au risque d'inondation.

Assurer une gestion distincte des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire

Dans certaines parties de l'agglomération, le rejet des eaux pluviales au sein du réseau d'eaux usées occasionne des débordements qui ont des conséquences sur le milieu naturel. **Le SCoT affirme la nécessité d'une gestion intégrée des eaux pluviales, au plus proche du point de chute, dans une logique de multifonctionnalité.** Il souhaite la poursuite des politiques de séparation des réseaux et favorise la désimperméabilisation des espaces.

Éviter et gérer les risques

Rendre le territoire acteur de la résilience vis-à-vis du risque inondation

37 % de la population de l'agglomération tourangelle vit dans une zone concernée par un plan de prévention des risques d'inondation. La rupture d'une digue protégeant le val de Tours pourrait avoir des effets graves, ajoutant l'énergie provoquée par la rupture à une inondation déjà problématique. **Le SCoT réaffirme les objectifs de la Stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI).** Il vise la stabilisation de la population du val de Tours, en permettant des évolutions au sein du tissu urbain qui favorisent la gestion des crues.

Sur l'ensemble de l'agglomération tourangelle, **le SCoT affirme que la résilience du territoire passe par la préservation des milieux naturels.** Il prend des mesures pour préserver les cours d'eau, leurs berges et les capacités d'expansion des crues, ainsi que pour diminuer l'exposition des populations au risque d'inondation. Il organise la solidarité territoriale au regard de ces problématiques. Les questions relatives au fonctionnement du territoire en période de crues et à la situation des établissements sensibles devront notamment être anticipées.

Anticiper les besoins d'adaptation au regard de l'aggravation des phénomènes de mouvements de terrain en lien avec le changement climatique

La nature du socle géologique du territoire le rend particulièrement vulnérable aux aléas climatiques. De nombreuses zones sont concernées par un aléa de retrait/gonflement des argiles ; certains secteurs abritent également un nombre important de cavités. L'habitat troglodytique est une des composantes de l'identité du territoire. **Le SCoT souhaite prévenir les conséquences de phénomènes de mouvements de terrain face aux aléas climatiques.** Il vise la préservation et la gestion des composantes naturelles qui concourent à la diminution du risque, organise le développement en cohérence avec le degré de vulnérabilité des espaces, et encourage la mise en place de dispositions constructives adaptées le cas échéant.

Anticiper les problématiques de feux de forêts

Jusqu'alors épargné par le risque de feux de forêts, le territoire n'en reste pas moins couvert à plus de 26 % par des forêts. Le changement climatique augmente les épisodes propices à la propagation des incendies. **Le SCoT souhaite renforcer les capacités d'évitement et de lutte contre les feux de forêts.** Il garantit les capacités de gestion et d'entretien des forêts, en lien avec les mesures liées à la biodiversité (cf. chapitre 2). Il réduit la vulnérabilité en éloignant les populations des milieux sensibles.



Permettre la protection des populations et des biens vis-à-vis des risques technologiques

L'agglomération tourangelle comprend de nombreuses d'installations présentant un risque technologique, dont certaines sont situées dans le val inondable, aggravant à la fois leur vulnérabilité (aléa) et les conséquences potentielles d'un évènement (enjeux).

Le SCoT souhaite limiter l'exposition des populations vis-à-vis des risques technologiques. Il appelle à une prise en compte de ces risques en amont dans la démarche de planification, et particulièrement à leur croisement avec les risques naturels, dans une démarche globale permettant notamment d'anticiper la relocalisation des équipements sensibles le cas échéant.

Le SCoT demande l'intégration des questions relatives à l'évolution des sites pollués. Ces réflexions permettront d'évaluer la vocation la plus pertinente : dépollution et renouvellement urbain, production énergétique, renaturation...

S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources

Engager le territoire sur une trajectoire de sobriété énergétique des usages, du bâti, des activités

Le secteur résidentiel représente le premier poste de consommation énergétique du territoire ; celui du transport routier est quant à lui le premier émetteur de gaz à effet de serre, suivi par les secteurs résidentiel et tertiaire. **Le SCoT ambitionne de diminuer les émissions de gaz à effet de serre du territoire, en l'inscrivant dans une trajectoire de sobriété.** Il souhaite actionner l'ensemble des leviers, à savoir l'amélioration des performances énergétiques de l'existant, la décarbonation des modes de production d'énergie, y compris à travers la filière hydrogène du territoire, mais aussi la sobriété en matière de consommation, notamment dans le domaine de la construction et du transport.



Appuyer la politique de sobriété par le développement de la séquestration des émissions

La politique de sobriété des usages doit constituer la pierre angulaire de la stratégie pour atteindre la neutralité carbone sur le territoire. Néanmoins, la poursuite du développement et les émissions résiduelles induites ne permettent pas l'atteinte de la neutralité carbone. La mise en œuvre du levier de la séquestration du carbone constitue ainsi un impératif pour le territoire. En effet, certains types de milieux naturels contribuent à absorber le carbone de l'atmosphère, limitant ainsi l'incidence des émissions. **Le SCoT acte donc la préservation des sols existants (prairies, pâturages) et des milieux (forêts, zones humides) qui favorisent la captation du carbone.** Cette politique de préservation se fait en lien avec l'ensemble des politiques de préservation des espaces pour la biodiversité et la qualité paysagère des espaces.

Assurer le développement d'un mix énergétique local

Le territoire ne produit que 8 % de l'énergie qu'il consomme. **Le SCoT souhaite que le territoire prenne sa part dans la production d'énergies renouvelables, en tenant compte de ses capacités et de ses particularités.** À ce titre, le développement des énergies renouvelables devra prendre en compte les enjeux paysagers, patrimoniaux, agricole ou encore de biodiversité. Les caractéristiques du territoire ne permettant pas une autonomie totale en matière de production d'énergies renouvelables ; l'inscription dans une trajectoire de sobriété en premier lieu est nécessaire.

Permettre une économie de ressources dans les projets

L'aménagement du territoire est à la fois consommateur de ressources naturelles et générateur de déchets, qui s'inscrivent dans une économie dont l'échelle dépasse le territoire. L'agglomération est déficitaire en ce qui concerne son approvisionnement en matériaux. **Le SCoT demande que l'accès aux gisements nécessaires à la satisfaction des besoins locaux soit garanti**, tout en tenant compte du cadrage apporté par ailleurs, notamment sur les questions environnementales.

Des exemples sur le territoire montrent d'ores et déjà qu'il est possible de revaloriser les matériaux issus des chantiers, de réemployer, de construire avec des matériaux locaux... **Le SCoT accompagne le développement d'une économie circulaire, valorisant les ressources du territoire.**

Par ailleurs, le sol, en tant que socle de tout projet, est la première des ressources. **Le SCoT prend en compte la valeur des sols, dans l'ensemble de leurs fonctionnalités.** Il s'inscrit ainsi dans une optique de préservation de sols vivants et des fonctions qu'ils assurent : production alimentaire, gestion des eaux pluviales, support de biodiversité...

S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

Entre 2011 et 2020, le territoire a consommé plus de 1150 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Si cette consommation s'explique à la fois par le dynamisme de l'agglomération et par la réalisation d'infrastructures majeures sur cette période (LGV, élargissement de l'A10), elle n'est pas sans conséquence sur la biodiversité, l'activité agricole ou encore l'étalement urbain (déplacements, desserte par les réseaux...). Le SCoT de 2013 appelait déjà à la sobriété foncière et contenait pour cela des outils qu'il apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer.

Le SCoT s'inscrit dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols prévue par la loi Climat et Résilience. Il répartit les possibilités éventuelles de consommation d'espace **par secteur géographique** et **par vocation** (développement résidentiel/mixte, zones d'activités économiques...). Ces possibilités sont établies en cohérence avec les objectifs thématiques énoncés par ailleurs (armature résidentielle, développement économique...) et tiennent compte des spécificités de chaque territoire.

Dans ce cadre, le SCoT prévoit, par tranche de dix années, les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation suivants :

- **Sur la période 2021-2030, la consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera de l'ordre de 600 ha**, soit environ la moitié de la consommation observée sur la période 2011-2020 ;
- Sur la période 2031-2040, la consommation maximale d'espaces naturels agricoles et forestiers sera de l'ordre de 300 ha. De plus, le territoire devra s'inscrire dans une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.
- Sur la période 2041-2050, la réduction du rythme de l'artificialisation sera poursuivie afin d'atteindre un principe de « zéro artificialisation nette » en 2050.

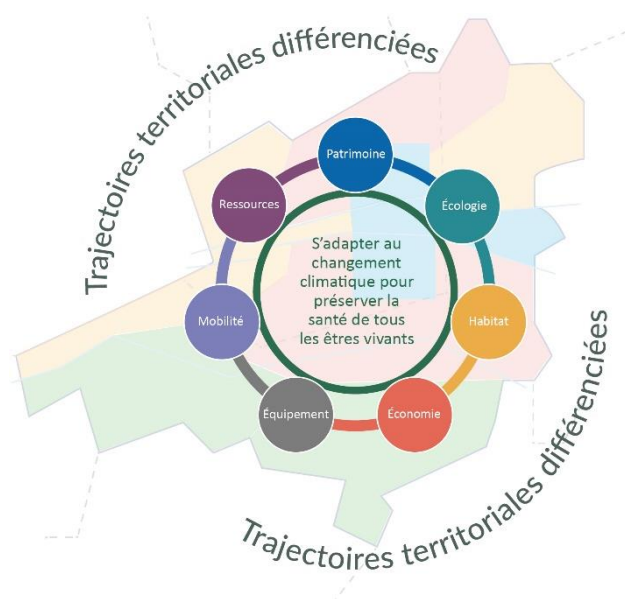
DES TRAJECTOIRES TERRITORIALES DIFFÉRENCIÉES

Faire projet commun en tenant compte des spécificités

Le projet d'aménagement stratégique de l'agglomération tourangelle s'articule autour des sept orientations thématiques exposées précédemment, toutes au service d'une adaptation au changement climatique pour préserver la santé de tous les êtres vivants. Cette feuille de route pour les vingt-cinq prochaines années a été définie collectivement par et pour les cinquante-quatre communes et trois intercommunalités qui composent l'agglomération tourangelle.

Le concours de chacun à ces objectifs communs varie en fonction de ses spécificités. Les caractéristiques géomorphologiques des espaces, la qualité agronomique des sols, la sensibilité du territoire à l'urbanisation, l'offre d'équipement actuelle et potentielle ainsi que les capacités de développement comptent parmi les facteurs qui influencent la contribution de chacun au projet global.

Ce souci de faire projet ensemble tout en tenant compte des spécificités intrinsèques se traduit dans l'approche en **unités territoriales**. Ces dernières regroupent des communes ou morceaux de communes **qui ont « destin lié »**. Ainsi, chaque unité territoriale est dotée d'un cap à horizon 2050, avec des responsabilités et des objectifs associés. Cette trajectoire donne à voir le fonctionnement et la structuration projetés du territoire ainsi que son rôle dans le projet d'aménagement et le développement équilibré de l'agglomération tourangelle. La complémentarité des unités territoriales se traduit, entre autres, dans l'intensité variable des fonctions qu'elles accueillent.



1 agglomération, 4 grands secteurs, 8 unités territoriales

L'analyse des caractéristiques, dynamiques et perspectives des territoires de l'agglomération tourangelle a permis d'identifier quatre grands ensembles au fonctionnement et aux ambitions projetées semblables : le cœur urbain, la ceinture périurbaine, le bassin rural et les vallées habitées.

Ces secteurs présentant en leur sein des particularités qui influencent la contribution au cap commun et aux objectifs associés, ils ont été sous-divisés (chacun en deux unités territoriales). Au final, le projet d'aménagement de l'agglomération tourangelle se décline dans huit unités territoriales regroupées dans ces quatre grands secteurs.

Le cœur urbain

1. Entre Loire et Cher
2. Les plateaux intenses

La ceinture périurbaine

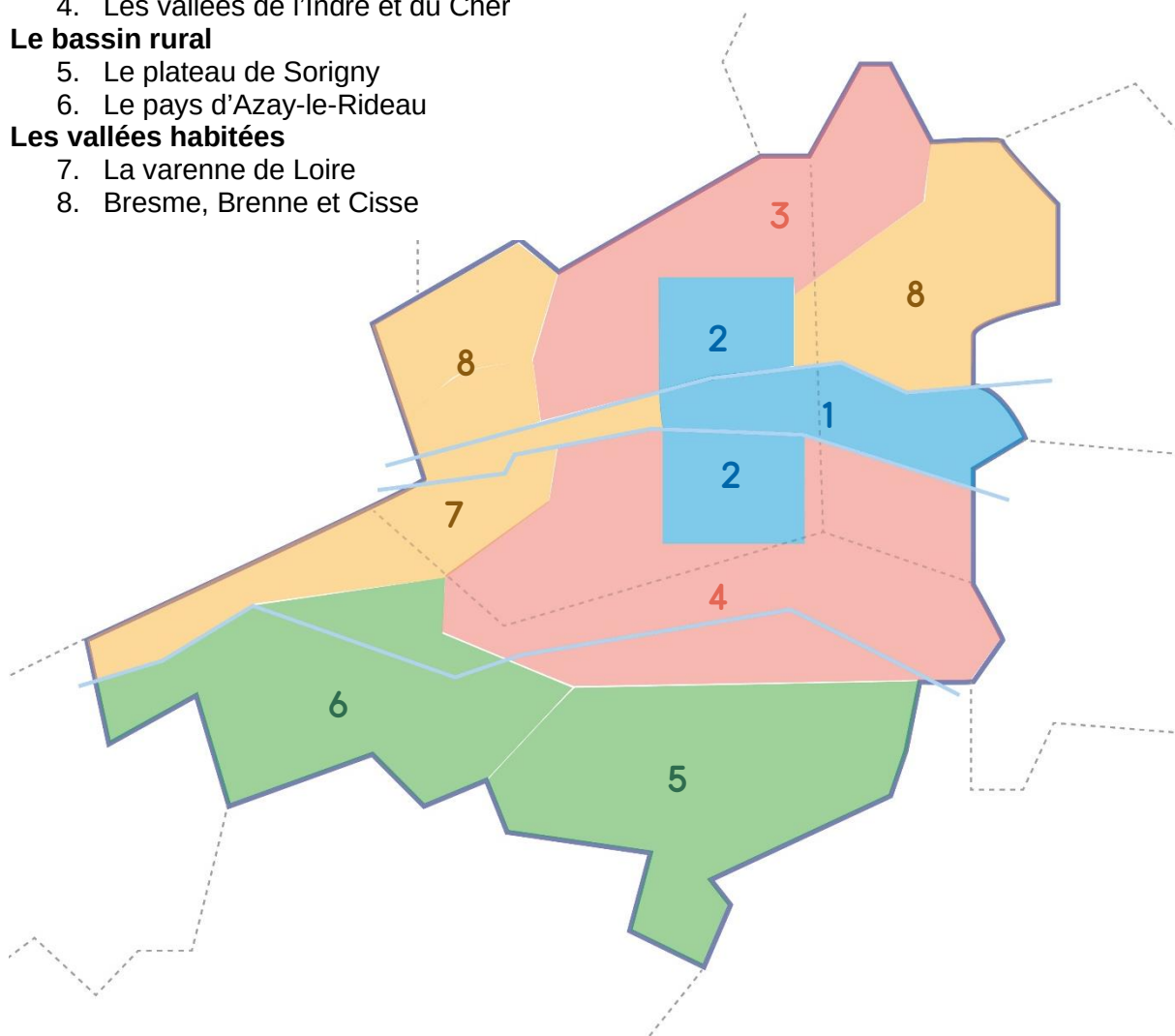
3. La gâtine métropolitaine
4. Les vallées de l'Indre et du Cher

Le bassin rural

5. Le plateau de Sorigny
6. Le pays d'Azay-le-Rideau

Les vallées habitées

7. La varenne de Loire
8. Bresme, Brenne et Cisse



Le cœur urbain

Au sein de ce secteur, les territoires présentent un tissu urbanisé dense qui propose à la fois une offre en commerces, services et équipements de proximité et une offre structurante qui rayonne au-delà de l'agglomération tourangelle. Dans ces espaces très fréquentés les défis en termes de mobilité, végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur sont exacerbés.

1. Entre Loire et Cher

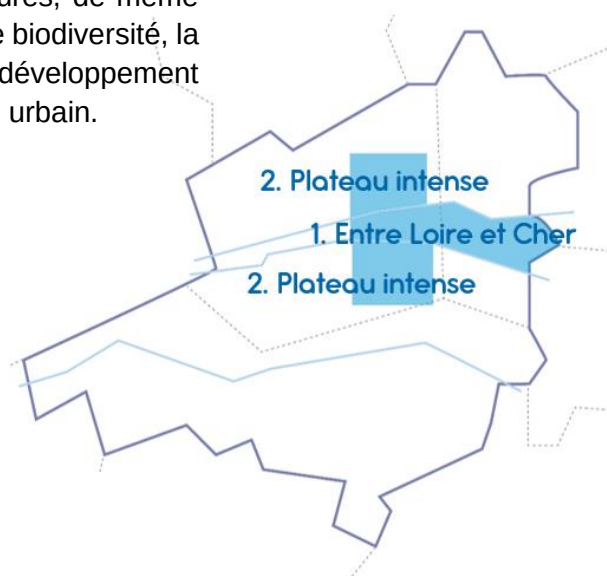
Montlouis-sur-Loire, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, Tours, la Ville-aux-Dames

Ce territoire du val de Loire présente une forte densité d'habitats et d'activités, avec des établissements à très fort rayonnement et une attractivité touristique notable. Il n'a pas vocation à voir sa population croître de manière significative. Les grands projets urbains et la mutation du tissu existant servent le maintien de la vitalité démographique et économique. L'augmentation de la résilience au risque d'inondation, le développement de la porosité des sols, la préservation des sols précieux, la connaissance et la résorption des sols pollués, la réduction des îlots de chaleur urbains et l'adaptation du bâti patrimonial au changement climatique constituent des enjeux majeurs. Le développement de liens inter-quartiers, de lieux d'intermodalité et des mobilités douces forment également des priorités.

2. Plateau intense

Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire

Ce territoire fragmenté présente une diversité de contextes, avec des secteurs à forte densité d'habitats et d'activités et d'autres aux caractéristiques plus périurbaines voire campagnardes. L'offre de proximité, globalement satisfaisante, est perfectible dans certains quartiers. Cette unité dispose d'un potentiel de développement résidentiel et économique important, privilégié en renouvellement du tissu existant. Elle porte des enjeux de mixité fonctionnelle, de requalification des entrées de ville, de qualité des espaces publics et de densité raisonnée. L'interconnexion des réseaux de transport et la création de lieux d'intermodalité constituent également des priorités majeures, de même que l'amplification des trames végétales et des couloirs de biodiversité, la préservation des zones humides et des sols précieux, le développement de la porosité des sols et la réduction des îlots de chaleur urbain.



La ceinture périurbaine

Les territoires qui composent cet ensemble fonctionnent en association avec le cœur urbain, à la fois parce que leurs habitants et leurs entreprises entretiennent des liens étroits avec ce secteur (emploi / étude / achat / loisirs, sous-traitant / fournisseur / client, etc.) et parce qu'ils sont traversés par des flux de personnes et de marchandises qui transitent vers/du cœur urbain. La gestion de ces flux (réduction, évolution vers des mobilités décarbonées, etc.) constitue un enjeu important pour la ceinture périurbaine. Plus largement, les ambitions environnementales et paysagères ainsi que la volonté de conforter les offres de proximité et structurante sont fortes dans ce secteur destiné à accueillir des développements résidentiels et économiques conséquents.

3. Gâtine métropolitaine

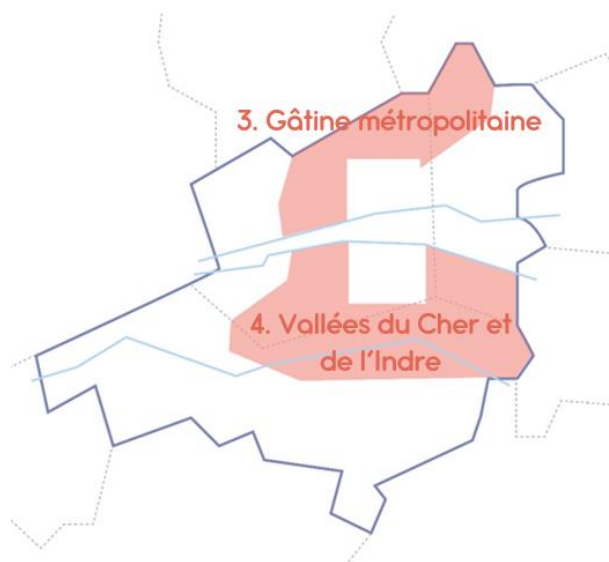
Chanceaux-sur-Choisille, Fondettes, la Membrolle-sur-Choisille, Mettray, Monnaie, Notre-Dame-d'Oé, Parçay-Meslay

Cette lisière urbaine forme un arc nord-est - sud-ouest entre deux portes d'agglomération. Cet espace attractif porte de fortes perspectives de développement résidentiel et économique. L'offre de proximité, déjà présente, sera à proportionner à ces développements importants. La mutation et la requalification des tissus existants comptent parmi les défis majeurs de cette unité. De même, la préservation des paysages et des sols agricoles de qualité, la restauration de la trame verte et bleue, le développement de la porosité des sols et la réduction des îlots de chaleur urbains constituent des enjeux notables.

4. Vallées du Cher et de l'Indre

Artannes-sur-Indre, Azay-sur-Cher, Ballan-Miré, Druye, Esvres, Larçay, Monts, Montbazou, Truys, Veigné, Vézère

Ce territoire est marqué par la présence de plusieurs villes proposant une offre relativement structurante pour les communes avoisinantes et est traversé par des infrastructures routières importantes. Il est voué à accueillir un développement résidentiel notable, privilégié dans ces pôles et en lien avec une offre de mobilité alternative à la voiture particulière. Une attention sera portée à la diversification des types et des formes d'habitat. En outre, cette unité porte des enjeux de restauration de la trame verte et bleue, de développement de la porosité des sols, de préservation des paysages, des terres agricoles précieuses, des zones humides et des champs d'expansion des crues.



Le bassin rural

Les deux unités territoriales concernées se caractérisent par une forte dynamique économique et la présence importante d'espaces agro-naturels. Les marqueurs de l'identité rurale s'y lisent aisément. Leur préservation compte parmi les ambitions portées sur ce secteur. En termes d'offre en commerces, services et équipements, le projet d'aménagement de l'agglomération tourangelle vise à renforcer la structuration des deux bassins ruraux autour d'un pôle structurant (Azay-le-Rideau d'une part, Sorigny d'autre part), en lien avec le développement d'offres de mobilité alternatives à la voiture particulière. Compte tenu de l'attractivité touristique du secteur, le confortement des services à la population devra être pensé de pair avec le développement de l'offre dédiée aux personnes de passage.

5. Plateau de Sorigny

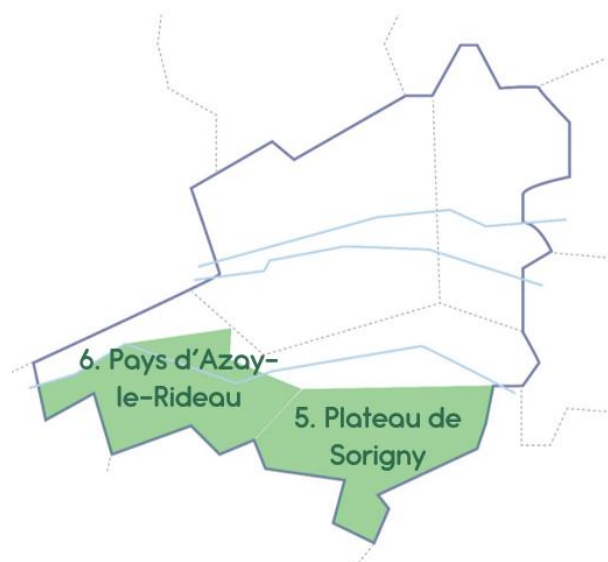
Saint-Branches, Sainte-Catherine-de-Fierbois, Sorigny, Thilouze, Villeperdue

Ce territoire articule un plateau aux caractéristiques rurales et un couloir autoroutier dans lequel s'insère une zone d'activités économiques à fort rayonnement. La vie de proximité s'organise en interne d'une part, avec des pôles extérieurs d'autre part. La trajectoire économique de cette unité vise un confortement du pôle de Sorigny et de la spécificité agricole. Le développement résidentiel est privilégié dans la future polarité de ce bassin de vie. Il s'effectue préférentiellement par renouvellement des bourgs, avec une attention particulière à la typologie de l'offre proposée. Cet espace porte notamment des enjeux de protection des zones humides, de développement de la trame verte et bleue et de la production d'énergies renouvelables.

6. Pays d'Azay-le-Rideau

Azay-le-Rideau, Cheillé, Pont-de-Ruan, Saché, Vallères, Villaines-les-Rochers

Ce territoire, marqué par la forte présence de boisements, est structuré autour d'Azay-le-Rideau. Sa trajectoire économique vise un confortement des spécificités existantes (tourisme, artisanat, sylviculture) et le développement de filières de matériaux biosourcés. Le développement résidentiel est privilégié dans la polarité de ce bassin de vie. Il s'effectue préférentiellement par renouvellement des bourgs, avec une attention particulière à la typologie de l'offre proposée. Cette unité porte notamment des enjeux de gestion forestière, de traitement de la problématique des cavités et de biodiversité.



Les vallées habitées

Ces secteurs se caractérisent par la forte présence de l'eau et un patrimoine remarquable. Le paysage est marqué par les activités agricoles et viticoles ainsi que par des chapelets de bourgs de proximité. Dans les deux unités territoriales concernées, les services à la population sont plus limités qu'ailleurs dans l'agglomération tourangelle. Aussi, les connexions sont importantes avec le cœur urbain d'une part, des pôles extérieurs à l'agglomération tourangelle d'autre part. Dans la perspective d'un faible développement résidentiel et économique, l'enjeu porte ici sur le maintien de l'offre de proximité et l'amélioration de la desserte. En outre, la gestion des risques et la préservation du patrimoine comptent parmi les axes de projet de ces vallées habitées.

7. Varenne de Loire

Bréhémont, Berthenay, la Chapelle-aux-Naux, Lignières-de-Touraine, Rigny-Ussé, Rivarennnes, Saint-Genouph, Savonnières, Villandry

Terre maraîchère à la confluence de la Loire et du Cher, ce territoire fonctionne avec des polarités extérieures, situées dans l'agglomération tourangelle ou en dehors. Cette unité est vouée à accueillir une urbanisation limitée et à développer l'économie liée à l'agriculture et au tourisme. Elle porte notamment des enjeux d'adaptation du bâti et de gestion du risque d'inondation.

8. Bresme, Brenne et Cisse

Luynes, Saint-Étienne-de-Chigny ; Chançay, Reugny, Rochecorbon, Vernou-sur-Brenne, Vouvray

Ces territoires, marqués par un patrimoine troglodytique, s'organisent en interne autour de Vouvray pour les habitants des vallées de la Brenne et de la Cisse et fonctionnent plus globalement avec des polarités extérieures, situées dans l'agglomération tourangelle ou en dehors pour la vallée de la Bresme. Cette unité est vouée à accueillir une urbanisation limitée et à développer l'économie liée à la géographie du territoire, notamment la viticulture. Elle porte notamment des enjeux d'adaptation du bâti, de renouvellement des zones d'activités économiques, de mise en valeur des paysages, de gestion des risques d'inondation et de mouvement de terrain.

