

SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

3. Annexes 3.1 Diagnostic territorial

Version pour arrêt – 24 octobre 2025

Table des matières

I. Organisation spatiale.....	4
1. Le socle paysager et le patrimoine.....	4
2. Les centralités et polarités	52
3. Les mobilités.....	66
II. Les dynamiques du territoire	83
1. Les dynamiques démographiques	83
2. Les dynamiques résidentielles	94
3. Les dynamiques économiques.....	105
4. Les dynamiques agricoles.....	126
III. Occupation du sol et analyse de la consommation d'espace.....	140
1. Le sol, une ressource à ménager	140
2. Analyse de la consommation d'espace	143

L'agglomération tourangelle



COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

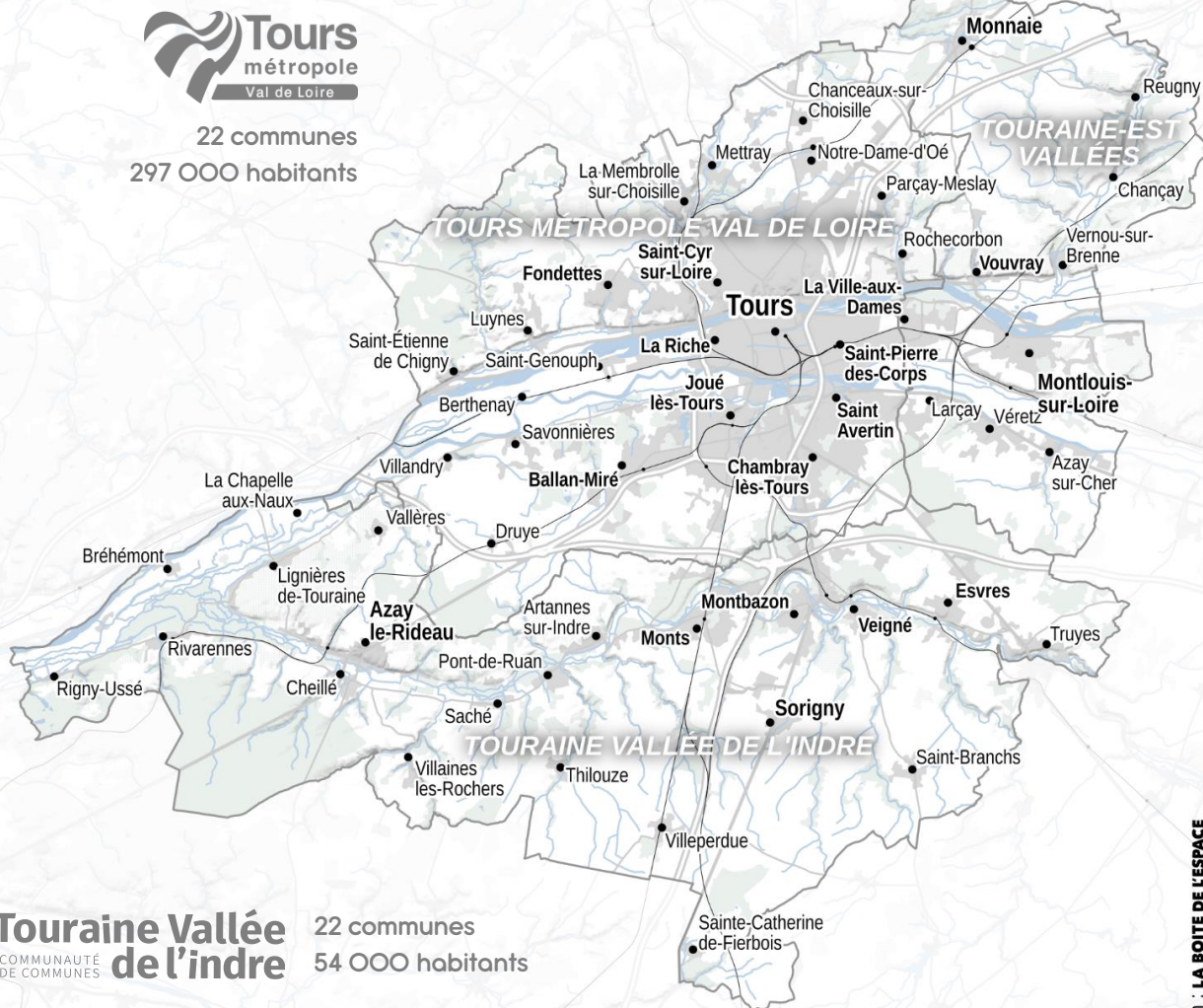
10 communes
40 000 habitants



22 communes
297 000 habitants

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
**Touraine Vallée
de l'indre**

22 communes
54 000 habitants



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

0 5 10 km



I. Organisation spatiale

1. Le socle paysager et le patrimoine

A. Un territoire riche de nombreux paysages soumis à certaines pressions

Un vaste plateau marqué par des vallées et vallons

Le territoire du SCoT se caractérise par un vaste plateau faiblement ondulé et au relief peu accentué. De larges vallées y ont formé un paysage aux reliefs estompés. L'ensemble des rivières et de leurs affluents vient rejoindre la Loire, dont l'orientation Est-Ouest suit une pente douce.

Se distinguent ainsi :

- Le plateau Nord de la Loire, faiblement entaillé par des rivières orientées nord-sud ;
- L'interfluve Loire-Cher, marqué par des coteaux, où se développe notamment le vignoble de Montlouis-sur-Loire ;
- Le plateau Sud, coupé par la vallée sinueuse de l'Indre.

L'altitude varie entre 38 m à la confluence de la Loire et du Cher (Bec du Cher), 128 m à Sainte-Catherine-de-Fierbois (au Sud du territoire) ou 140 m à Monnaie (au Nord du territoire).

L'hydrographie et la topographie dessinent le territoire et offrent les premiers codes de lecture du paysage. Les principaux cours d'eau marquant le paysage sont la Loire, le Cher et l'Indre. Les trois vallées de ces cours d'eau sont marquées par des vallons perpendiculaires qui entaillent les plateaux.

L'urbanisation tourangelle s'est principalement structurée à partir d'implantations historiques au bord des cours d'eau, qui furent très tôt des axes de communication importants. Le noyau urbain s'est ainsi particulièrement développé en rive nord de la Loire, entre la Loire et le Cher et au sud du Cher. La vallée de l'Indre est urbanisée tantôt en rive droite, tantôt en rive gauche. D'autres noyaux urbains se sont développés sur le plateau sud, le long de cours d'eau affluents de l'Indre, ou sur les hauteurs du plateau.

Des milieux aquatiques en lien avec les vallées de la Loire, du Cher et de l'Indre

Les vals des cours d'eau, correspondant notamment aux zones inondables, couvrent une part importante du territoire du SCoT et sont occupés par :

- essentiellement des prairies et des peupleraies dans la vallée de l'Indre, les cultures étant quasiment absentes ;
- des productions agricoles très diversifiées (maraîchage, cultures, élevage, prairies naturelles) mais dominées par les cultures céréalières dans la vallée de la Loire et du Cher. Les friches sont encore relativement rares mais les jachères représentent des surfaces non négligeables ;
- des espaces urbanisés, le val étant le lieu d'implantation du cœur historique de la commune centre de Tours, entre les lits mineurs de la Loire et du Cher.

Des bois et forêts localisés principalement au sud-ouest du noyau urbain de Tours et au nord-ouest du territoire

Les grands massifs boisés se situent au Sud de l'agglomération (Bois de Saint-Laurent, de Baigneux, de Montbazou, Bois des Hâtes et Forêt de Larçay, Parc du château de Véretz, etc.), au Nord-Ouest (Forêt de Saint-Étienne-de-Chigny) mais aussi à l'Ouest à travers la forêt domaniale de Chinon qui s'étend en partie sur le territoire. Ils accompagnent souvent les vallées et les coteaux bien que la forêt domaniale de Chinon s'étende sur le plateau. Leur surface couvre environ 30 % du territoire du SCoT, soit près de 328 km².

Les boisements et les haies sont présents sur le territoire du SCoT dans les secteurs de polyculture-élevage (Berthenay, Villandry, Sud de Sorigny, Nord de Luynes, Fondettes et de manière générale sur les communes appartenant au Parc Naturel Régional) et le long des cours d'eau (vallée de l'Indre et ses affluents, dont le ruisseau de Saint-Branches, vallée de la Choisille, vallée de la Loire et du Cher, vallée de la Brenne, vallée de la Bresme).

Des espaces agricoles dominés par les cultures

L'espace agricole occupe 42 % du territoire (source : RPG2016). Les cultures sont largement représentées bien que l'on recense aussi des cultures permanentes (vignes, vergers), des pâtures et prairies. L'agriculture se concentre sur des espaces en retrait du pôle urbain

- l'extrême Nord : il s'agit du plateau de Mettray, région céréalière et d'élevage. Monnaie demeure une commune occupée par de nombreuses exploitations agricoles malgré la proximité de l'agglomération. Ce plateau conserve une importante SAU (Surface Agricole Utile). L'agriculture y est dynamique et a été jusqu'à présent, relativement épargnée par l'urbanisation ;
- l'Est du territoire est marqué par un paysage identitaire très localisé : le vignoble des appellations de Montlouis-sur-Loire et de Vouvray en particulier. Les AOC Touraine, Touraine Azay-le-

Rideau et Touraine Noble-Joué sont réparties au Sud et à l'Ouest du territoire. La vigne est essentiellement concentrée dans la partie Est du SCoT et offre un paysage très repérable ;

- l'extrême Sud : ce sont des régions céréalières sur le plateau et d'élevage principalement le long des vallons. Il s'agit du cœur agricole de l'espace périurbain tourangeau. Sorigny et Saint-Branches sont des communes où l'agriculture joue un rôle majeur dans la perception paysagère en occupant l'essentiel du territoire ;
- l'Ouest : il s'agit d'une région très agricole de polyculture-élevage, où le maraîchage subsiste en val de Loire. C'est une région principalement caractérisée par l'élevage, avec d'importantes surfaces en fourrages et en herbe, ainsi que par la culture de céréales relativement importante.

L'espace viticole des appellations situé à l'Est du territoire a été jusque-là préservé.

Les autres formes d'agriculture paraissent dynamiques, mais la proximité de l'agglomération et l'attrait résidentiel de la région peuvent constituer à terme un risque de réduction des surfaces agricoles non-viticoles et non AOC.

B. Un territoire présentant une diversité d'entités paysagères

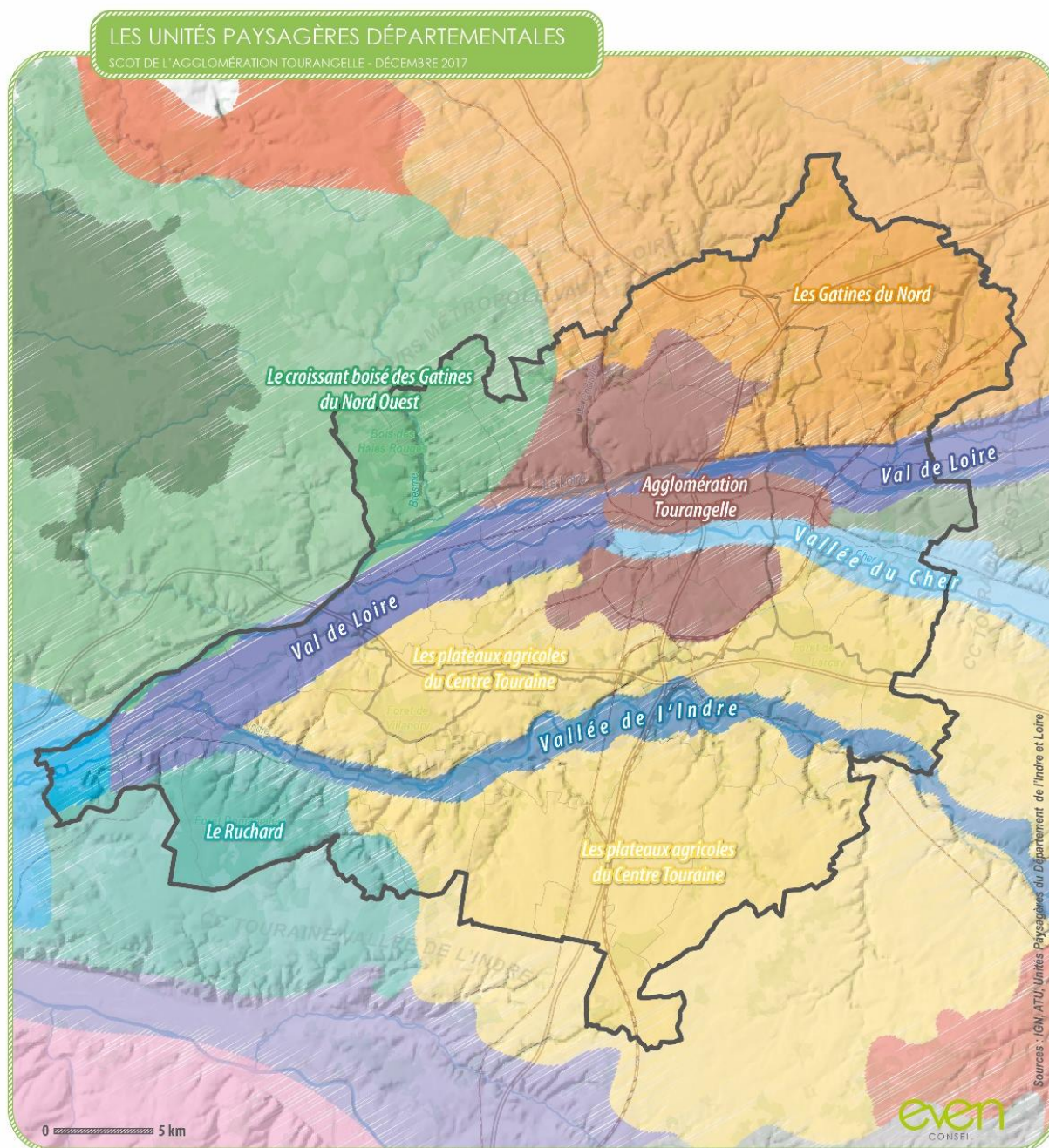
Une entité paysagère se définit par un territoire ayant les mêmes caractéristiques : occupation du sol, topographie et perspective, organisation du bâti (territoire mité ou non)...

Les unités paysagères d'Indre-et-Loire définies dans l'Atlas des Paysages

L'Atlas des Paysages d'Indre-et-Loire permet d'avoir un premier niveau de lecture des paysages du SCoT et fournit une carte des unités paysagères du département. 8 unités sont ainsi identifiées sur le territoire du SCoT.

Les entités paysagères du territoire du SCoT

Les entités paysagères de l'atlas départemental peuvent être affinées sur le territoire du SCoT. Quatorze ensembles paysagers sont ainsi mis en évidence. S'ils présentent tous des caractéristiques paysagères singulières, ces ensembles subissent également des évolutions liées à de multiples dynamiques (urbanisation, agriculture...) qui sont présentées ci-après.

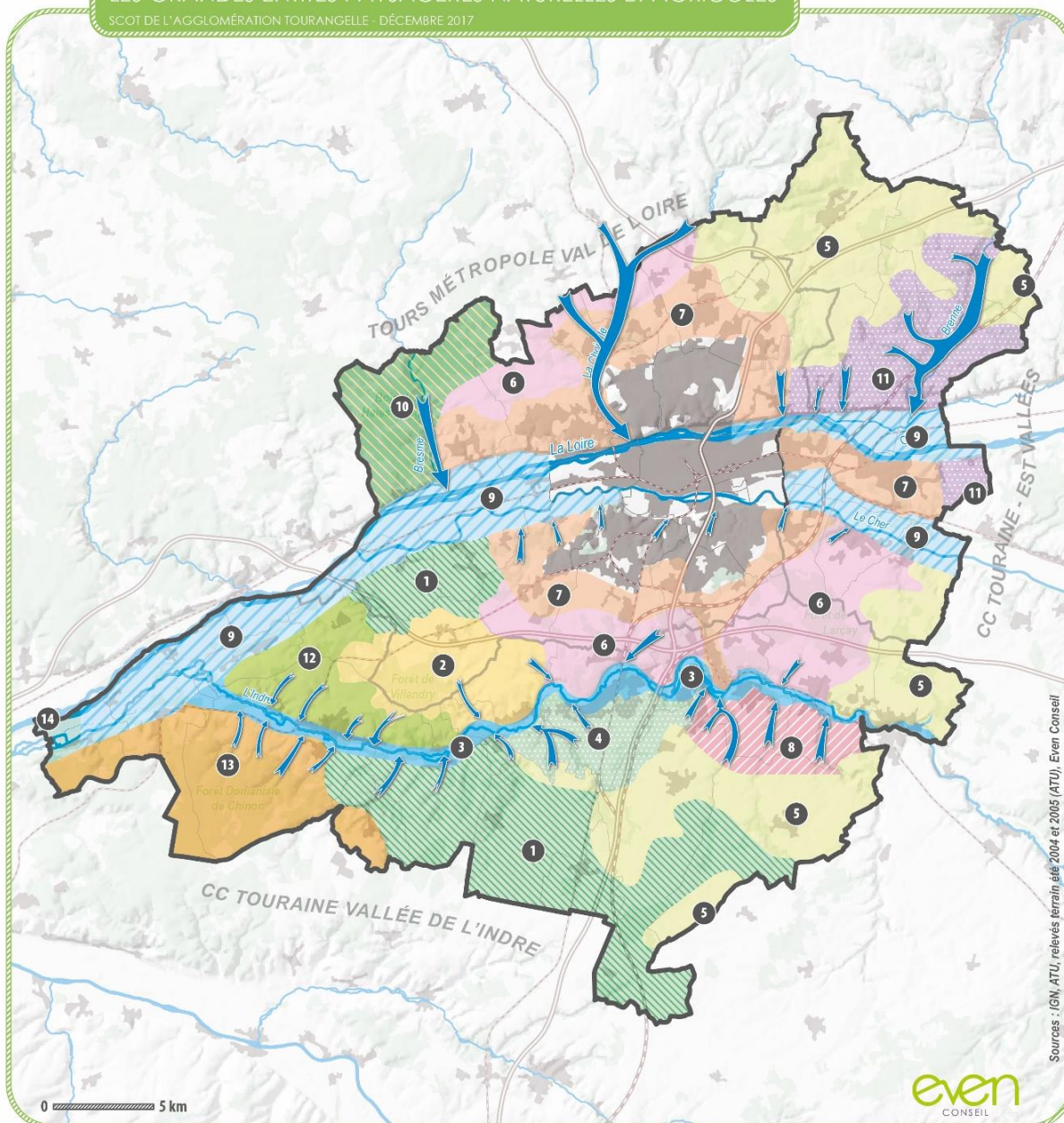


Entités paysagères départementales

- | | |
|--|---|
| L'influence du Loir | La vallée de l'Indre |
| Le Savignéen | Les plateaux agricoles du Centre Touraine |
| Le croissant boisé des Gatines du Nord Ouest | Le Ruchard |
| Les Gatines du Nord | La vallée de la Vienne |
| L'agglomération Tourangelle | Le Richelais |
| Le val de Loire | Les Gatines du Sud Touraine |
| La confluence Loire Vienne | La Boutonnière de Ligueil |
| La vallée du Cher | |

LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES NATURELLES ET AGRICOLES

SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE - DÉCEMBRE 2017



Sources : IGN, ATU, relevés terrain été 2004 et 2005 (ATU), Even Conseil

Les grandes entités paysagères naturelles et agricoles du SCOT de l'Agglomération Tourangelle

- | | | |
|--|---|----------------|
| 1 - Paysage de polyculture - élevage | 8 - Paysage à dominante céréalière et arboricole | Vallons |
| 2 - Plateau céréalière de Druye et d'Artannes-sur-Indres | 9 - Paysage des vallées du Cher et de la Loire | Zone urbanisée |
| 3 - Paysage de la vallée de l'Indre et de ses affluents | 10 - Paysage boisé avec polyculture - élevage associé | |
| 4 - Paysage agricole diversifié à dominante céréalière du Sud d'Artannes et de Monts | 11 - Paysage de vignole | |
| 5 - Paysage céréalière associé à des boisements | 12 - Paysage de vignes, de grandes cultures et d'élevage | |
| 6 - Paysage agricole fragilisé ponctué de boisements | 13 - Paysage de la forêt de Chinon et des landes de Ruchard | |
| 7 - Agriculture de la frange urbaine | 14 - Paysage du Val d'Anjou | |

1. Paysage de polyculture/élevage situé sur les plateaux au Sud du territoire du SCoT et à la confluence du Cher et de la Loire

De larges parcelles créent un paysage ouvert avec quelques boisements, des haies et des arbres isolés. Autrefois plus répandus, les boisements ont été défrichés au profit de parcelles agricoles qui s'intercalent dans le paysage. Les arbres isolés tels que le Saule blanc, le Peuplier d'Italie ou encore les chênes constituent un héritage de ces anciens boisements.

Ce territoire n'est pas menacé par de vastes projets d'urbanisation ou d'infrastructures lourdes. Cependant, l'agriculture et l'élevage en particulier rencontrent de graves difficultés conjoncturelles. Le maintien de ce paysage est intimement lié à l'impact des politiques européennes sur les pratiques agricoles, mais également à l'implication des collectivités locales dans l'aménagement et la gestion des éléments constitutifs des paysages, à travers le développement des aménités rurales (pratiques respectueuses de l'environnement, construction d'un cadre de vie apprécié des citoyens). De manière plus ponctuelle, à l'échelle locale comme sur la commune de Savonnières, il serait souhaitable de contenir les effets de la périurbanisation diffuse, en bordure de route, afin d'éviter un mitage progressif de l'espace agricole et limiter les contraintes d'exploitation. Un zonage précis des secteurs à urbaniser et des zones agricoles au sein des Plans Locaux d'Urbanisme est le moyen le plus efficace pour prévenir un risque d'urbanisation mal maîtrisé. D'autre part, sur le plateau, l'agriculture permet de maintenir des perspectives visuelles vers le territoire de la confluence du Cher et de la Loire. Ces belvédères naturels pourraient être valorisés dans le cadre d'une démarche touristique.



Thilouze



Villandry

2. Plateau céréaliier de Druye et d'Artannes-sur-Indre

Cette entité présente une agriculture dynamique et de nombreux éléments ponctuels (points d'eau, arbres, haies,...).

Ce territoire présente une agriculture dynamique. Les éléments ponctuels, points d'eau, arbres, haies, constituent des points d'appel qui devraient être conservés dans ce paysage ouvert, où l'observateur manque de repères. La population d'Artannes-sur-Indre et de Druye s'accroît, suite à l'arrivée de néo-ruraux. La création de zones à vocation d'habitat et d'équipement nécessite une attention particulière pour l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans un paysage dépourvu de relief. L'urbanisation linéaire progresse le long de la RD8 et de la RD121. Un zonage précis des secteurs à urbaniser et des zones agricoles au sein des Plans Locaux d'Urbanisme est le moyen le plus efficace pour prévenir une urbanisation mal maîtrisée. L'aménagement de voies, hors périmètre urbanisé, doit permettre de maintenir les perspectives sur le paysage agricole.



Artannes-sur-Indre



Druye

3. Paysage de la vallée de l'Indre et de ses affluents

Cette entité connaît une importante déprise agricole avec la disparition de l'élevage extensif. En effet, les terrains bordant le lit de l'Indre, riches des alluvions déposés au fil des crues, étaient autrefois très convoités. À présent, les surfaces en prairie, témoins d'une activité d'élevage, accusent un fort recul au profit de la plantation de peupliers (populiculture) ou de la mise en culture. Les prairies de l'Indre ne représentent aujourd'hui plus que 6 % de la surface de la vallée. Une régression qui s'explique par l'augmentation de la populiculture. La peupleraie est en effet l'élément boisé le plus présent dans la Vallée. Ces parcelles forment des massifs de taille considérable. Elles participent à la fermeture des paysages.

De part et d'autre du fond de vallée, s'articulent, sur les pentes, des terrains boisés. Les zones urbanisées s'étagent le long du coteau jusqu'à investir aujourd'hui le plateau qui le domine.

Le statut privé de la rivière contraint toute mise en valeur nautique ou pédestre et provoque parfois des conflits. Afin d'effectuer une gestion cohérente de la vallée, l'implication des administrations et des collectivités publiques est nécessaire. Un projet de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été validé en avril 2005. Il a été instruit par les services de la Direction Départementale du Territoire. Les règles des PLU peuvent être plus contraignantes que celles du PPRI (exemple : une zone inondable non urbanisée peut être un espace à préserver de toute construction en raison de la qualité de ses paysages, de l'intérêt de ses milieux naturels). La valorisation de la Vallée de l'Indre passe aussi par une démarche récréotouristique avec des actions permettant l'accès et la découverte des éléments du patrimoine architectural et naturel liés à l'identité de la rivière (moulins, biefs, sites riches en diversité écologique). On observe une déprise agricole dans la Vallée de l'Indre. L'élevage extensif disparaît, les prairies s'enfrichent et évoluent vers le boisement, les plantations de peupliers sont fréquentes. On assiste donc à une fermeture du paysage. Les enjeux visent à favoriser l'agriculture pour maintenir et entretenir la zone d'expansion des crues et à maîtriser les peuplements boisés, afin de maintenir une diversité écologique (le PPRI interdit toute nouvelle plantation lorsque la largeur de la zone inondable est inférieure à 600 mètres et les replantations sont autorisées avec des prescriptions).



Esvres



Azay-le-Rideau

4. Paysage agricole diversifié à dominante céréalière au Sud d'Artannes-sur-Indre et de Monts

Cette entité paysagère présente une véritable qualité paysagère, d'un bon fonctionnement de l'agriculture et d'une richesse patrimoniale.

Cette entité a une véritable qualité paysagère et l'agriculture, dans sa globalité, fonctionne bien. Elle est préservée du mitage pavillonnaire et les grandes infrastructures ne constituent pas de véritables contraintes, ce qui confère une certaine stabilité à l'activité agricole. L'enjeu est le maintien de ce paysage d'un intérêt particulier de par la variété de ses perspectives. Sur le plateau, de nombreux poiriers et noyers constituent de véritables points de repère. La campagne est accessible par de nombreux chemins de randonnée qui, en lien avec la Vallée de l'Indre, offrent un potentiel touristique important.



Artannes-sur-Indre



Monts

5. Paysage céréalier, associé à des boisements

Cette entité correspond à des paysages stables, ouverts et avec des horizons très étendus, où l'arrivée de nouvelles infrastructures modifie les équilibres du paysage.

Les paysages actuellement observés sont relativement stables, mais les grands axes de communications (A28, A10, RD910) sont propices au développement de l'urbanisation et de zones d'activités. L'arrivée de nouvelles infrastructures routières (A28 au Nord et A85 au Sud) risque à terme de modifier les équilibres en place. Il est souhaitable de limiter l'urbanisation linéaire le long du réseau viaire, afin de conserver les "perméabilités", la cohérence et la facilité d'exploitation des espaces agricoles. Le paysage est ouvert et les horizons sont très étendus. Toute nouvelle construction est bien visible dans ce paysage. Il faudra donc veiller à les y intégrer avec soin. D'autre part, les anciens bâtiments agricoles sont parfois inadaptés aux contraintes de l'agriculture moderne. Il est souhaitable que toute transformation en habitation du patrimoine agricole bâti soit réalisée dans le but de maintenir les agriculteurs au cœur de leur secteur d'activité.



Monnaie



Saint-Branches

6. Paysage agricole, ponctué de boisements, fragilisé par l'agglomération de Tours.

Existence d'une certaine originalité du paysage au Nord avec une mosaïque de cultures et au Sud avec des activités agricoles spécifiques (pépinières, maraîchage et viticulture).

Ce paysage offre un patrimoine naturel et architectural riche mais l'agriculture est fragilisée par la proximité de l'agglomération de Tours, par le mitage et les sols parfois de modeste qualité. Le risque est grand de voir à terme ces territoires désorganisés à leur tour par une périurbanisation incontrôlée. Dans la partie Sud, la réalisation de l'A85 et la présence d'infrastructures majeures (RD976, RD85) favorisent la dispersion de l'habitat. L'enjeu est la maîtrise de l'urbanisation dans la continuité des noyaux urbains en tenant compte des perspectives sur le grand paysage. Par exemple, entre Véretz et Azay-sur-Cher, le plateau offrait il y a encore quelques années de belles perspectives sur la Vallée du Cher. L'urbanisation Est-Ouest contribue peu à peu à faire disparaître cette caractéristique qui permettait de comprendre la géographie du territoire. Au Nord, l'activité agricole est fragilisée par un contexte économique difficile pour l'élevage bovin et ovin. Certaines mesures, comme les primes herbagères visant au maintien des systèmes d'élevage extensif, ainsi que les mesures agro-environnementales, cherchant à préserver la qualité des paysages, peuvent par l'octroi de subventions, favoriser le maintien de l'élevage bovin.



Esvres



Joué-lès-Tours

7. Paysage de la frange urbaine

Cette entité est marquée par la disparition de la vocation agricole au profit de fonctions paysagères, environnementales et sociales liées à la ville.

Cependant, la présence d'un paysage d'exception dans la Vallée de la Choisille classée en ENS (Espace Naturel Sensible), toutefois fortement altéré par le passage du périphérique

Il s'agit des territoires les plus touchés par l'urbanisation. Certains espaces risquent, à terme, de perdre leur vocation purement agricole. Il est essentiel aujourd'hui de reconnaître de nouvelles vocations aux territoires périurbains qui, par définition, sont intimement liées à la ville.

Sur le front urbain (Fondettes, Notre-Dame-d'Oé, La Ville-aux-Dames, Joué-lès-Tours.), on voit apparaître des zones où friches et jachères sont fortement représentées. Elles se trouvent sur des parcelles classées en zone AU (à urbaniser) dans les PLU mais également sur des parcelles situées à proximité de ces dernières. Des outils permettent de lutter efficacement contre la précarité et la pression foncière des espaces périurbains : les zones A des plans locaux d'urbanisme, et les zones agricoles protégées (ZAP) qui permettent une protection sur le long terme (à l'exemple de Montlouis-sur-Loire, de Rochecorbon et de Parçay-Meslay).

Un site inondable classé inconstructible entre La Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire représente un exemple de territoire en mutation. Traversées par la ligne TGV et la voie qui relie les RD140 et RD751, certaines parcelles évoluent vers la friche, d'autres sont laissées en jachères.

L'activité agricole semble être l'un des meilleurs moyens de valoriser cet espace. La création d'un parc périurbain, lien entre la Loire et le Cher, espace de production, entretenu à peu de frais (en comparaison d'un espace vert classique) par les agriculteurs représenterait un projet ambitieux. Les paysages de la frange Nord du noyau urbain sont aussi des territoires en attente qui pourraient évoluer dans le futur du fait des réflexions sur le boulevard périphérique Nord.



Notre-Dame-d'Oé



Ballan-Miré

8. Paysage à dominante céréalière et arboricole

Cette entité dispose d'une richesse patrimoniale avec la présence d'une activité agricole dynamique et diversifiée.

L'enjeu principal de cette unité est de maintenir une activité agricole dynamique et diversifiée. L'arboriculture emploie bon nombre d'ouvriers agricoles. Elle participe pleinement à l'économie locale en créant des emplois sur place, durant une grande partie de l'année. La proximité de l'Indre, la richesse du patrimoine et le passage du GR « Sentier Historique de Touraine » sur le plateau donnent à ce territoire un potentiel touristique non négligeable.



Veigné



Veigné

9. Paysage des vallées du Cher et de la Loire

Cette entité est caractérisée par une large part inconstructible du fait du risque d'inondation.

La vallée du Cher et de la Loire se confondent avec la vallée de l'Indre et se divisent en une multitude de bras, créant une vaste zone entre terre et eau. De vastes plaines alluviales se dessinent entre le fleuve et les rivières qui longent le coteau sud. Les contrastes typiques du Val de Loire sont ici, concentrés sur quelques communes : ardoise/tuffeau, ombre/lumière, Loire sauvage/ Loire endiguée, coteau abrupt/plaine inondable. La multitude de cours d'eau sinueux qui se jettent dans la Loire crée une ambiance de nature sauvage d'une grande valeur récréative et touristique. Les boisements se situent plus particulièrement sur les coteaux. Ils sont formés de conifères et feuillus. Le coteau nord, densément boisé, est souligné, à son pied, par des habitations souvent troglodytiques. Les peupleraies plantées en fond de vallée, à proximité des cours d'eau modifient la mosaïque paysagère caractéristique. Elles occupent une surface importante, en particulier au Sud. Au-delà de la Loire, les villages sont organisés en hameaux le long des axes routiers. Imbriquées dans les zones bâties, les cultures céréalières et le maraîchage sont rarement associés à des boisements, haies ou bosquets. (Source : Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine)

Les périmètres de prévention des risques d'inondation (PPRi) rendent une grande partie de la varenne inconstructible. L'agriculture, protégée des contraintes liées à l'urbanisation, a un rôle primordial à jouer dans le maintien, l'entretien et la gestion de ces paysages. Il faut préserver la diversité des productions agricoles et assurer la pérennité des exploitations. Certaines initiatives vont en ce sens et l'on peut citer le

Programme d'Action Stratégique de l'État en Région Centre (PASER) visant à maintenir l'élevage extensif dans les vallées (la Chambre d'Agriculture étudie les facteurs qui permettraient de pérenniser certaines entreprises agricoles dans les vallées). Ce territoire constitue tout à la fois une zone d'expansion des crues, un lieu de promenade pour les tourangeaux, en quête d'espaces naturels et un espace riche en biodiversité. En ce sens, il devient un territoire collectif. Toutefois, ce rôle de territoire collectif n'est pas reconnu. Il conviendrait d'y opérer une gestion à l'échelle intercommunale où la notion de rentabilité se calculerait autrement que sur la base du simple rendement agricole. Il faut reconnaître à ce site de nouveaux usages et une valeur associée à la qualité de vie des tourangeaux : poumon vert, espace de détente, zone de production de nouveaux produits liés à la proximité de la ville, compréhension du paysage ligérien. De plus, dans les zones d'expansion des crues, l'agriculture a un rôle primordial à jouer dans le maintien, l'entretien et la gestion des paysages. Au risque d'un éloignement trop important entre le lieu de résidence de l'agriculteur (hors zone inondable) et le lieu d'exploitation situé en zone inondable, il faut donner dans ces secteurs la possibilité aux exploitations agricoles de disposer de structures de proximité (hangars).



Montlouis-sur-Loire



Bréhémont

10. Paysage boisé avec polyculture-élevage associé

Sur cette entité, il existe un phénomène de déprise agricole lié principalement à l'extension de la forêt en lisière de parcelles. L'élevage équin se développe fortement sur ce territoire avec le maintien de prairies en franges boisées et la participation à la conservation de la diversité des paysages.

Il est probable que la forêt s'étende. Les parcelles enclavées au sein des peuplements (souvent des prairies) et celles situées en lisière (difficilement exploitables) se recouvrent de friches ou sont volontairement boisées, mettant ainsi en évidence une certaine déprise agricole. L'élaboration de chartes paysagères à l'échelle intercommunale, couplée aux mesures agro-environnementales mises en place par le gouvernement, pourraient favoriser le maintien des prairies en frange boisée. On observe un développement important de l'élevage de chevaux par des particuliers ou des fermes équestres. Cette agriculture de loisirs occupe une part croissante des prairies présentes sur le territoire considéré. Les prairies ne sont désormais pas systématiquement mises en valeur par des agriculteurs.

Néanmoins, l'élevage équin permet de les conserver et contribue ainsi à la diversité des paysages. Dans ces secteurs, la forêt est privée, les accès souvent interdits et les limites des grands domaines matérialisées par de hautes clôtures. Il est possible que cet état de fait aille à l'encontre des souhaits exprimés par une population citadine envieuse de reconquérir des "espaces naturels périurbains". Dans le cadre d'une politique récréotouristique, des discussions pourraient être engagées entre les collectivités et les propriétaires forestiers afin d'établir des conventions d'accueil du public.



Luynes



Saint-Étienne-de-Chigny

11. Paysage de vignobles

Sur ces espaces, l'urbanisation le long des voies, notamment sur Montlouis-sur-Loire, a un impact fort sur le champ de vision donnant sur le vignoble. Il représente pourtant, un paysage unique et permet la mise en valeur de sols peu propices à d'autres types de productions agricoles.

Le vignoble offre un paysage unique, les problèmes rencontrés sur d'autres territoires (mitage de l'espace agricole, déprise agricole) sont moins présents ici. La pérennité du bon fonctionnement de l'économie agricole est garante du maintien de cette entité paysagère. De plus, ce territoire offre des atouts pour le développement récréotouristique avec de magnifiques vues sur la Vallée de la Loire. Cependant, le renouvellement urbain doit se limiter au cœur des hameaux en évitant l'urbanisation le long des voies et en tenant compte du patrimoine bâti de façon à conserver le caractère identitaire de ce paysage exceptionnel. La vallée de la Brenne, comme toutes les vallées alluviales, a tendance à voir décliner ses prairies au profit des peupleraies et des boisements. Tout comme dans les vallées du Cher et de la Loire, la diversification de l'agriculture est garante de la mise en valeur de la vallée (cf. entité 10). En ce sens, la maîtrise du développement des peupleraies semble un enjeu qui limiterait la banalisation du paysage.



Vouvray



Montlouis-sur-Loire

12. Paysage de vignes, de grandes cultures et d'élevage

Entre Lignières-de-Touraine et Azay-le-Rideau, le relief est légèrement vallonné. Les dynamiques viticoles et agricoles (vergers, grandes cultures, élevage en prairie) bien marquées dans ce secteur produisent une mosaïque paysagère variée. La viticulture est une pratique ancienne ancrée dans ce secteur. Les vins produits entrent dans l'appellation AOC Touraine – Azay-le-Rideau. Le vignoble bénéficie d'une notoriété liée à la présence du très renommé château d'Azay-le-Rideau, joyau architectural de la Renaissance de la vallée de la Loire.

L'urbanisation est implantée sur les bords du plateau, dominant la vallée de la Loire et la vallée de l'Indre. La dynamique de développement urbain est principalement marquée à la périphérie d'Azay-le-Rideau. Cette urbanisation est caractérisée par une extension de lotissements pavillonnaires (Bellevue, L'Islette) et par l'extension d'une zone d'activité (la Loge), sur les terres agricoles et le long des voies de communication.



Lignières-de-Touraine



Lignières-de-Touraine

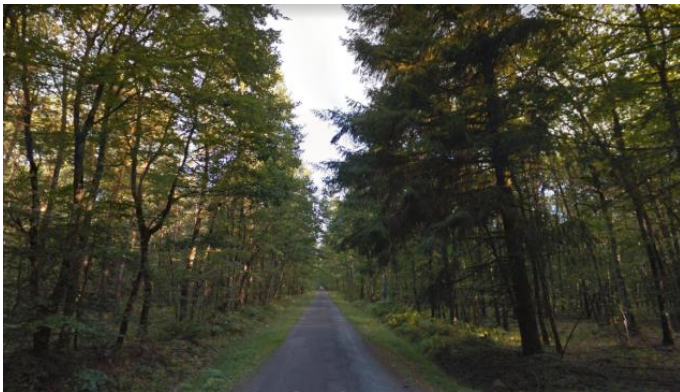
13. Paysage de la forêt de Chinon et des landes de Ruchard

Ce secteur est essentiellement dominé par la forêt de Chinon, essentiellement peuplée dans ce secteur par des feuillus (chênes, hêtres, noisetiers) et gérée par l'ONF. À l'origine, le Ruchard était une réserve de chasse royale. La forêt est traversée par de nombreux chemins ruraux qui permettent l'accès à cet espace à la fois intime et majestueux. Çà et là, les boisements sont ponctués de petites mares et de fossés qui diversifient les paysages.

Dans la partie Sud du Ruchard, on rencontre des landes relictuelles, humides ou non, reliquats de défrichages du Moyen-Âge, suivie de pâturage. Avec la disparition de cette activité aujourd'hui, la lande régresse et on assiste à un reboisement des landes par enfrichement et une fermeture des paysages. Il y a néanmoins peu de landes sur le territoire du SCoT.

La présence d'un sol calcaire a permis le développement de cultures et d'élevages qui forment des clairières vallonnées. Celles-ci constituent des îlots de milieux agricoles ouverts au sein du massif forestier. Aujourd'hui, on y trouve principalement des vignes, des vergers, des prairies, des grandes cultures et une urbanisation dispersée.

Le développement urbain est globalement stable sur le secteur. L'urbanisation des clairières est cependant en légère augmentation, favorisant le mitage et menaçant la diversité des paysages de ce secteur. (Source : Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine)



Cheillé



Rivarennnes

14. Paysage du Val d'Anjou

Le territoire du SCoT s'ouvre à l'ouest du Val de Loire sur le Val d'Anjou marqué par une nette dissymétrie entre les deux rives de la Loire : les coteaux de tuffeau de la rive gauche s'opposent à la grande plaine protégée par la levée de la rive droite. Sur la rive gauche, étroite, se dressent les coteaux calcaires dans lesquels s'ouvrent les troglodytes, le patrimoine bâti typique du territoire. Sur la rive droite, la levée sépare la Loire de la plaine cultivée, le val d'Authion. De part et d'autre de la Loire, le bâti en tuffeau et ardoises confère au fleuve un caractère pittoresque. Enfin, sa ripisylve, ses prairies alluviales et ses bancs de sables lui donnent une image naturelle et attractive.

Cette entité paysagère est amorcée sur le territoire du SCoT sur la commune de Rigny-Ussé où le village et son patrimoine s'étire au pied du coteau préservant ce dernier, le plateau et la plaine d'un mitage de l'urbanisation.



Rigny-Ussé



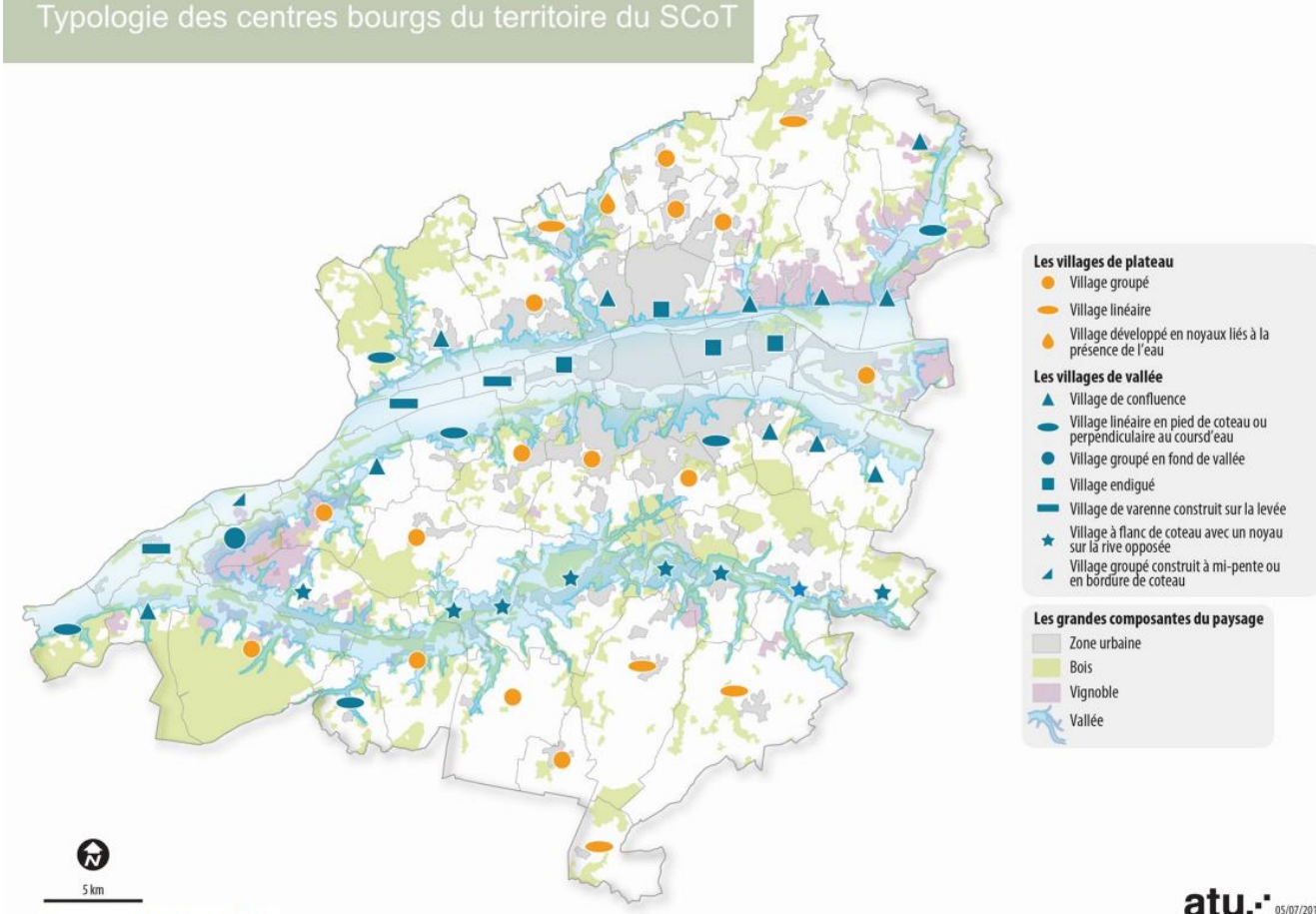
Rigny-Ussé

C. Les implantations bâties

Dans ce chapitre, c'est la prise en compte de la micro-géographie (site d'implantation des premières habitations) et l'organisation spatiale des noyaux anciens qui déterminent la typologie des villages. Ce terme de village sera donc utilisé même si aujourd'hui les traces de l'ancien bourg sont très restreintes et que le statut de village est passé à celui de ville.

Les 54 communes du SCoT se divisent en deux grands groupes : les villages de vallée et les villages de plateau.

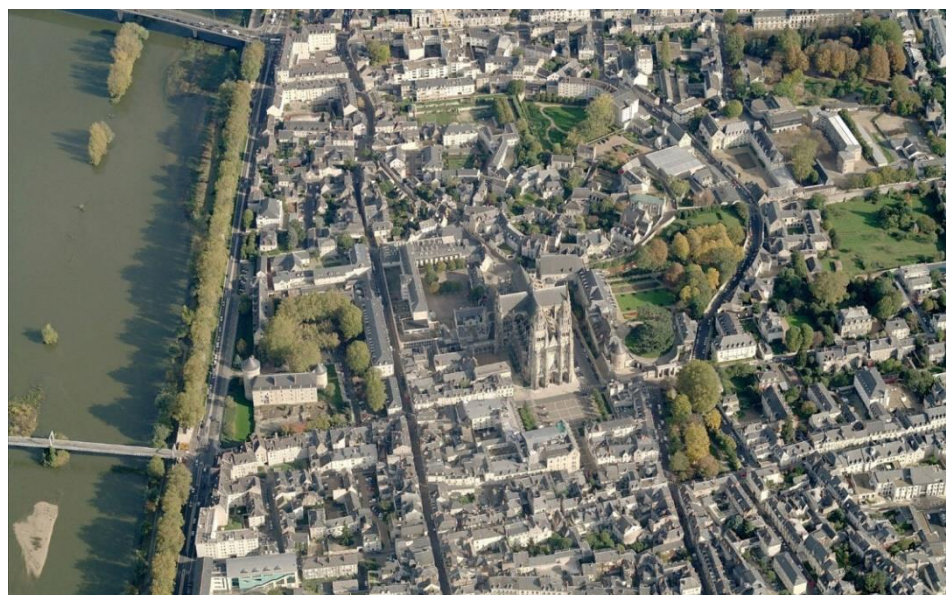
Typologie des centres bourgs du territoire du SCoT



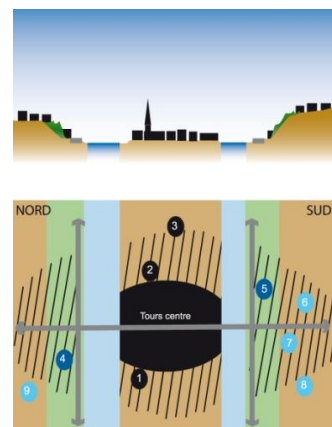
Les villes qui forment le noyau urbain de l'agglomération

Il est difficile de faire une coupure franche entre ce qui est communément appelé le noyau urbain comprenant plusieurs communes d'origine différente, et le reste du territoire plus rural. Dans l'analyse des typologies, préciser cette appartenance ou non des communes au noyau urbain semble nécessaire. Cette dernière n'est pas liée à la notion de bassin d'emplois ou aux limites de la communauté d'agglomération mais plutôt à la cohérence paysagère. Ce sont les coupures physiques dans la continuité du tissu bâti (voies ferrées, grandes infrastructures, cours d'eau, espaces agricoles...) et les caractéristiques plus ou moins urbaines des villes qui ont déterminé leur appartenance ou non au noyau de l'agglomération. Selon ces critères, ce dernier regroupe en plus de Tours, 9 villes : La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin, Fondettes, Ballan-Miré, Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours.

Les limites entre ces villes ne sont aujourd'hui plus lisibles, le tissu urbain et la trame viaire étant continus. Les noyaux anciens construits dans la varenne ou sur le plateau sont toutefois encore visibles.



Le noyau ancien de Tours construit sur une butte naturelle insubmersible : les traces du rempart gallo-romain de la fin du III^e ou du début du IV^e siècle et l'enceinte plus importante construite au XIV^e siècle sont toujours visibles dans la morphologie urbaine.



Village endigué construit dans la varenne

Caractéristiques principales : noyau ancien développé sur un micro-relief

Tours centre, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames

À l'exception de Tours, il reste très peu de traces des premières habitations qui se trouvaient dans la varenne. La Seconde Guerre mondiale a effacé une grande partie du tissu ancien, principalement sur Saint-Pierre-des-Corps. Au cours des siècles, la protection contre les inondations a suscité des travaux qui ont contribué à dessiner les limites des villages. L'enceinte construite à Tours au XIV^e siècle avait déjà pour vocation de protéger les habitants contre les débordements de la Loire. Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, la digue (qui est aussi support d'urbanisation) fut constamment rehaussée au fil des catastrophes pour être finalement consolidée vers 1879, permettant de passer du statut de village à celui de ville.

>> Tendances de développement : renouvellement de la ville sur elle-même avec changement de destination du sol, peu de possibilités d'extension

Ces villes construites dans la varenne sont réglementées par le PPRi qui limite les extensions urbaines. Aussi, des parcelles maraîchères, des grandes propriétés, ou des îlots liés à des entreprises ou des équipements mutent peu à peu vers des programmes mixtes (principalement sur Tours, Saint-Pierre-des-Corps et La Riche). Les villes traduisent dans leur PLU les exigences urbanistiques induites par le caractère inondable de la varenne, bien que cette réalité soit encore peu visible dans l'architecture.



La Riche, Saint-Pierre-des-Corps et la Ville-aux-Dames.

Village de confluence construit en pied de coteau

Caractéristiques principales : noyau ancien très réduit (par rapport à l'étendue de la ville actuelle) implanté dans le Val de Loire ou du Cher, à la confluence de vallons secondaires.

Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin

Le vallon de la Camusière à Saint-Avertin et l'ancienne vallée sèche à Saint-Cyr-sur-Loire où se sont installés à l'origine marins et pêcheurs, étaient peu propices au développement du fait de leur exigüité. Toutefois, ces vallons demeurent des accès importants vers les plateaux. Sur la rive Nord de la Loire, les anciens villages de Sainte-Radegonde et Saint-Symphorien présentent les mêmes caractéristiques. Ils constituent des quartiers de Tours mais leur noyau ancien se distingue encore clairement dans le tissu urbain.

>> Tendances de développement : développement sur le plateau avec une proportion importante de zones pavillonnaires

Ce type d'urbanisme a constamment gagné sur des espaces agricoles dont l'évolution est fragilisée par les effets induits de la ville. À Saint-Cyr-sur-Loire, le périphérique, la vallée de la Choisille (secteur inondable) et la voie ferrée constituent des limites au développement de la ville. Au Nord, la RD938 (route du Mans), qui traverse la zone commerciale, est l'une des entrées de ville les plus importantes de l'agglomération, elle suscite un développement considérable.

Le plateau de Saint-Avertin est peu contraignant pour l'urbanisation sauf au Sud, où la LGV Atlantique et les boisements représentent des limites à l'étalement de l'agglomération.



Saint-Cyr-sur-Loire



Saint-Avertin

Village groupé de plateau

Caractéristiques principales : noyau ancien groupé et peu étendu

Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Ballan-Miré, Fondettes

Pour ces communes, le centre ancien très réduit est souvent modifié par un volume bâti contemporain, telle qu'une nouvelle mairie, parfois accolée à une partie ancienne. Cet élément de modernité fait oublier la modestie d'un tissu resserré.

D'importants boisements (principalement au Sud de l'agglomération) et des vallées (la Choisille à Fondettes, le Pissot entre Joué-lès-Tours et Ballan-Miré, le Tailhar à Joué-lès-Tours) caractérisent le paysage de ces villes. Ces coupures naturelles, parfois limites communales, constituent des éléments d'identité de l'Agglomération Tourangelle.

>> Tendances de développement : urbanisation le long des axes d'entrée d'agglomération

L'étalement pavillonnaire et le développement de nombreux secteurs d'activités ont peu à peu rapproché ces villes. Cette tendance se poursuit jusqu'à confondre leurs limites avec la ville mère Tours. Les documents d'urbanisme actuels prévoient l'implantation d'importantes zones d'activités (Joué-lès-Tours, Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, Fondettes) ou de quartiers mixtes (le secteur Sud de Joué-lès-Tours en cours de projet) qui déplaceront certaines portes d'entrée de l'agglomération et modifieront considérablement le paysage agricole périurbain.

Tout comme pour les autres villes de l'agglomération, le manque de diversité dans les formes urbaines et dans le traitement des entrées de ville a contribué à banaliser le paysage périurbain. Toutefois, ce territoire à la limite des villes révèle des qualités paysagères et des composantes naturelles (vallons, boisements, unités agricoles...) qui sont autant d'accroches à prendre en compte dans la composition des extensions futures.



Chambray-lès-Tours



Joué-lès-Tours



Fondettes



Ballan-Miré

Les orientations et enjeux des villes du noyau urbain de l'agglomération

L'organisation du tissu urbain montre que les limites entre les villes de l'agglomération ne sont plus lisibles sauf si ces dernières s'appuient sur des composantes paysagères : vallon, ruisseau, boisement...

La lecture de la géographie, la mise en valeur des villages d'origine représentent des enjeux identitaires évidents, mais l'objectif principal est bien de considérer l'agglomération comme un système global avec :

- ses repères (architectural, paysager, historique) ;
- la complémentarité des fonctions (équipements, services, commerces, habitat...) et des réseaux (circulations douces, transport collectif...) ;
- la mixité des tissus urbains...

À partir d'un système global cohérent dans sa structure et son fonctionnement, la qualité urbaine doit se décliner à différentes échelles et s'exprimer par :

- de nouvelles formes en extension et en renouvellement urbain ;
- un maillage lié aux différents modes de déplacements ;
- des entrées de ville hiérarchisées et qualifiées ;
- la préservation de points de vue stratégiques permettant de lire le grand paysage ;
- le développement d'une trame verte et bleue, support de projet, de biodiversité mais aussi de loisirs ;
- le traitement des franges urbaines et la complémentarité entre projet urbain et projet rural ;
- le développement d'une agriculture périurbaine en lien avec la proximité de la ville (type de culture, points de vente...).

Les villes et villages de vallées du territoire périurbain

Village de varenne construit sur la levée de la Loire

Caractéristiques principales : noyau ancien linéaire

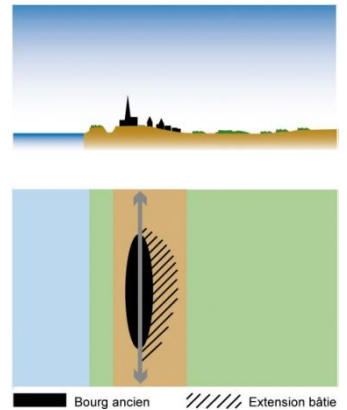
Berthenay, Saint-Genouph, Bréhémont, La Chapelle-aux-Naux

Les territoires des 2 communes de Berthenay et Saint-Genouph forment une presqu'île qui correspond à la confluence de la Loire et du Cher. Les deux levées ensèrent la majeure partie de la presqu'île et constituent l'axe de desserte principal à partir duquel les villages se sont développés. Le relief de ces levées est dû autant à l'homme qu'à la nature. Au cours des siècles, la Loire et le Cher ont déposé leurs alluvions près des rives, formant des bourrelets que les hommes ont constamment rehaussés pour se mettre à l'abri des inondations. Les deux villages sont protégés par une deuxième digue qui longe l'arrière du noyau ancien construit sur la digue principale, l'entre-deux étant occupé par des jardins potagers.

Les communes de Bréhémont et de La Chappelle-aux-Naux se situent plus en aval de la Loire mais présentent des caractéristiques similaires de formation.

>> *Tendances de développement : urbanisation pavillonnaire récente sur d'anciens chemins parallèles au bourg*

Compte tenu des contraintes, ces villages se sont peu développés et les PLU actuels affichent les dernières parcelles urbanisables autorisées par le PPRi. Toutefois, la proximité de Tours et la qualité patrimoniale et paysagère du site en font un lieu de promenade exceptionnel.



Village linéaire en pied de coteau ou perpendiculaire au cours d'eau

Caractéristiques principales : noyau ancien linéaire construit en pied de coteau

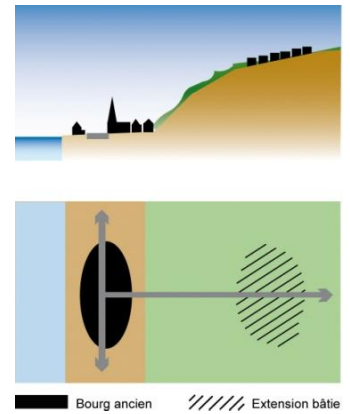
- >> Val de Loire : Saint-Étienne-de-Chigny, Lignières-de-Touraine, Rigny-Ussé
- >> Vallée du Cher : Larçay, Savonnières
- >> Vallée de la Brenne : Chançay
- >> Vallée de l'Indre : Villaines-les-Rochers

Les bourgs anciens, souvent accompagnés d'un habitat troglodytique, sont presque déconnectés des développements récents du plateau. Le renouvellement dans le tissu ancien s'avère parfois difficile compte tenu du peu de profondeur des parcelles.

>> *Tendances de développement : urbanisation sur le plateau sous forme de lotissements pavillonnaires*

Ce développement a entraîné la création de pôles secondaires sur le plateau (Saint-Étienne-de-Chigny, Larçay, Savonnières) alors que les bords de Loire et du Cher ont accueilli zones de loisirs et campings. Ces opérations récentes, construites en ligne de crête, ont parfois des impacts forts à l'échelle du grand paysage.

À l'extrémité Est du territoire, sur la commune de Chançay, la topographie et le vignoble ont limité le développement à un seul secteur complètement détaché du bourg et à flanc de coteau. Cette dernière caractéristique offre de belles perspectives sur la vallée de la Brenne.



Village de confluence construit en pied de coteau

Caractéristiques principales : noyau ancien construit en T sur 2 principaux axes

>> Val de Loire : Luynes, Rochecorbon, Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Rivarennnes

>> Vallée du Cher : Véretz, Azay-sur-Cher, Villandry

>> Vallée de la Brenne : Reugny

Le premier axe est parallèle au cours d'eau principal et le second remonte un vallon secondaire. La présence d'habitat troglodytique fait référence à une occupation très ancienne.

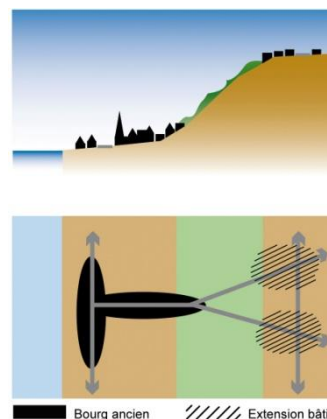
>> *Tendances de développement : urbanisation atteignant le plateau par un ou plusieurs vallons secondaires*

Les bourgs de Luynes, Véretz, Azay-sur-Cher ont un développement relativement important par rapport à la superficie du bourg ancien. L'urbanisation récente sous forme de grappes pavillonnaires n'a pas su tirer parti des perspectives sur le val ce qui rend la morphologie urbaine peu lisible.

Le développement des villages du Vouvrrillon (protégés par le vignoble AOC) est plus modeste avec une urbanisation restreinte qui s'étirole le long de petits vallons secondaires.

Reugny, village patrimonial de grande qualité implanté dans un vallon assez boisé, n'a qu'une extension récente construite au cœur d'une clairière sur le plateau.

Dans ces paysages de vallon, l'urbanisation pavillonnaire contraste avec l'habitat ancien qui respectait davantage le site et sa topographie. Il en va de même pour les constructions qui apparaissent en ligne de crête.



Village construit à flanc de coteau

Caractéristiques principales : noyau ancien peu étendu, groupé ou plus rarement linéaire avec souvent un hameau sur la rive opposée

>> Vallée de l'Indre : Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazou, Veigné, Esvres-sur-Indre, Truyes, Azay-le-Rideau, Pont-de-Ruan

Ces villages se sont implantés à la limite de la plaine inondable de l'Indre. Le tissu ancien est très resserré et tramé de venelles en pente laissant parfois échapper des perspectives vers l'Indre. La présence de nombreux moulins confirme les liens étroits avec la rivière. Les hameaux construits sur l'autre rive laissent supposer des traversées anciennes qui sont matérialisées aujourd'hui par des ponts. La plupart de ces hameaux se sont peu développés à l'exception de Montbazou et Veigné, où ils sont englobés dans le tissu urbain. La proximité de Truyes et de Cormery (village hors SCoT sur la rive Sud de l'Indre) en fait un cas similaire. Truyes était considéré comme le faubourg de Cormery, qui s'est développé avec la construction de son abbaye à partir du XI^e siècle.

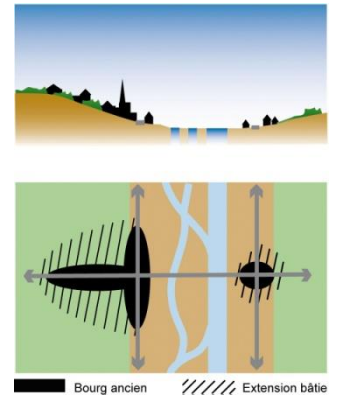
>> *Tendances de développement : urbanisation en grappes intercalées entre les boisements qui accompagnent les pentes douces de la vallée de l'Indre*

La superficie urbanisée de ces communes a beaucoup augmenté ces dernières années avec des opérations majoritairement de type pavillonnaire. En complément de leur centre ancien, Monts, Montbazou, Veigné et Esvres-sur-Indre ont développé d'autres pôles avec commerces et/ou équipements en lien avec une opération importante et la proximité d'un axe majeur.

La ville de Monts s'est particulièrement étendue conséquemment à la présence du Commissariat à l'Énergie Atomique. Les nombreuses opérations construites à flanc de coteau ont dessiné un tissu urbain sans hiérarchie du réseau viaire et avec peu de repères.

Les bourgs de Truyes et Artannes-sur-Indre, respectivement aux extrémités Est et Ouest de la vallée, sont restés plus modestes. Truyes a connu jusqu'aux années 1970 un développement pavillonnaire modeste qui s'est accru à partir des années 1980. Au cours des dernières années un second pôle s'est développé le long de la RD. A contrario, Artannes-sur-Indre connaît plutôt un déclin jusqu'aux années 1980, puis des pavillons gagnent peu à peu les hauteurs du plateau. Dans les deux cas, le parcellaire du bourg ancien offre des possibilités de renouvellement urbain.

Pour l'ensemble des bourgs de la vallée, l'Indre est de moins en moins visible à partir des plateaux. Les deux principales causes sont les plantations de peupliers qui banalisent la plaine alluviale et la construction d'Est en Ouest de la ligne de crête qui peu à peu ferme les perspectives sur la vallée.



■ Bourg ancien ▨▨▨▨▨ Extension bâtie

Orientations des enjeux des villages de vallée du territoire périurbain

La topographie est à l'origine de la diversité de ces villages, aussi le respect du site est un enjeu primordial. Il devra s'exprimer au travers de :

- l'économie de l'espace agricole et le développement de formes urbaines respectueuses du site et adaptées à la géographie (à flanc de coteau, dans les vals ou sur les plateaux) ;
- le développement des circulations douces en cœur de bourg et en lien avec les boucles de pays, le réseau d'agglomération et la Loire à vélo.

Dans les opérations d'urbanisme de plateau :

- le maintien ou la création de perspectives vers la vallée ;
- la valorisation de la ligne de crête par des projets qui contribuent à l'identité du site.

Dans les vallées :

- la prise en compte dans la forme urbaine et dans l'architecture du caractère inondable du site ;
- la mise en valeur des paysages fluviaux : aménagements respectueux du milieu, actions pédagogiques ...
- la pérennité d'une agriculture écologiquement productive pour l'entretien et la gestion des secteurs inondables.

Les villes et villages de plateau du territoire périurbain

Village groupé de plateau

Caractéristiques principales : noyau ancien de forme groupée autour de l'église comme élément repère

- >> Au Nord de la Loire : Parçay-Meslay, Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille
- >> Entre Loire et Cher : Montlouis-sur-Loire
- >> Au Sud du Cher : Druye, Vallères
- >> Au sud de l'Indre : Villeperdue, Saché, Thilouze, Cheillé

Deux villages se sont installés à proximité de petits cours d'eau : le ruisseau de la Perrée à Notre-Dame-d'Oé et un ruisseau au cours non-pérenne à Parçay-Meslay. Ces éléments naturels ont longtemps servi de limite au développement des bourgs.

Chanceaux-sur-Choisille, au Nord de Notre-Dame-d'Oé, doit son identité à la présence d'un ancien Prieuré bénédictin situé rue de la Mairie.

Le village de Montlouis-sur-Loire occupe un site privilégié en promontoire sur la Loire mais un habitat troglodytique est présent sur tout le pourtour de la pointe de Rochepinard.

Druye est un village modeste au cœur d'un paysage d'openfield (polyculture) dont le silo, près de la voie ferrée au Sud du bourg, constitue un repère, tout comme le château d'eau au Nord du village.

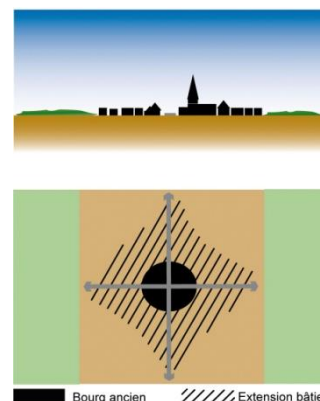
Le centre bourg de Villeperdue s'est développé autour de son église, le long des principaux axes routiers et de part et d'autre de la ligne de chemin de fer.

>> *Tendances de développement : urbanisation de type pavillonnaire en grappe ou le long des voies*

La proximité de l'agglomération et la présence d'infrastructures routières (dont l'A10, l'A28, la RD910, la RD29, la RD751...) ont largement contribué au développement de ces communes.

L'urbanisation de Parçay-Meslay est contrainte par le vignoble implanté sur des pentes douces et par le boisement longeant le ruisseau. Au Sud, les maisons se sont alignées le long des chemins qui empruntent les replis du relief. Cette caractéristique a dessiné un urbanisme peu dense et relativement étendu. Au Nord, un terrain plat et la proximité de l'A10 ont favorisé le développement de petites opérations pavillonnaires et d'une zone d'activités.

Notre-Dame-d'Oé s'est étendu en s'affranchissant de la voie ferrée et du ruisseau si bien que le village est scindé aujourd'hui en 3 noyaux : au Nord de la voie ferrée, un quartier pavillonnaire, au centre, le bourg ancien au tissu peu dense et sans commerce et au Sud du ruisseau, un développement majoritairement pavillonnaire avec quelques collectifs, commerces et école.



Chanceaux-sur-Choisille a connu une croissance rapide, sous la forme d'opérations pavillonnaires classiques. Certaines extensions un peu plus denses sont formées de logements individuels jumelés.

Montlouis-sur-Loire connaît depuis plusieurs années une urbanisation importante groupée autour du noyau urbain et le long des voies qui irriguent le plateau. Ce phénomène a modifié considérablement le caractère rural de certains hameaux. Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a choisi de maîtriser l'étalement urbain en classant une partie du vignoble en Zone Agricole Protégée (ZAP).

Druey s'est très peu développé, mais les quelques opérations pavillonnaires récentes ont un fort impact dans ce paysage très ouvert.

Village linéaire de plateau

Caractéristiques principales : village-rue développé sur un ou deux axes

>> Au Nord de la Loire : la Membrolle-sur-Choisille, Monnaie

>> Au Sud de l'Indre : Saint-Branches, Sorigny, Sainte-Catherine-de-Fierbois

Les centres anciens de La Membrolle-sur-Choisille et de Saint-Branches s'organisent le long d'une rue principale ponctuée de cours intérieures ou accompagnée d'une ancienne venelle en parallèle, qui donnent un peu d'épaisseur au bourg ancien.

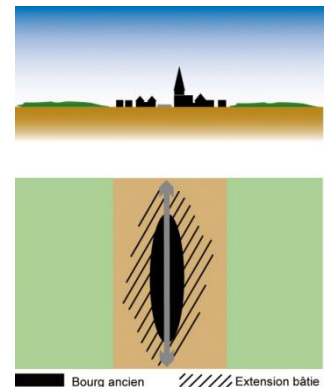
La typologie de Monnaie et Sorigny est légèrement différente. Ces villages s'organisaient autour d'une rue unique dont le développement s'est poursuivi, avec la création au cours des XVIII^e et XIX^e siècles, d'un deuxième axe plus ou moins perpendiculaire à la rue d'origine. Ces voies plus récentes sont les anciennes routes nationales qui traversent le département.

>> *Tendances de développement : urbanisation de type "grappes pavillonnaires" qui ont peu à peu donné une épaisseur au tissu urbain*

Les axes primaires des bourgs anciens sont encore très marqués mais la forme urbaine de l'ensemble est aujourd'hui plutôt étendue, principalement pour les communes près de l'agglomération.

Les nombreux affluents de la vallée de la Choisille apportent une certaine qualité paysagère aux communes de la Membrolle-sur-Choisille et de Monnaie. Toutefois, tout comme les routes nationales qui traversent ces deux bourgs, ces cours d'eau ne représentent plus de limites pour l'urbanisation. Au-delà, les opérations pavillonnaires développées sont relativement coupées du centre.

Étalés sur des axes de circulation très fréquentés, ces bourgs linéaires génèrent des problèmes de sécurité avec parfois des distances considérables entre le centre et les quartiers récents.



Village organisé en noyaux liés à la présence de l'eau

Caractéristiques principales : village développé en deux noyaux séparés par plusieurs bras de la vallée de la Choisille

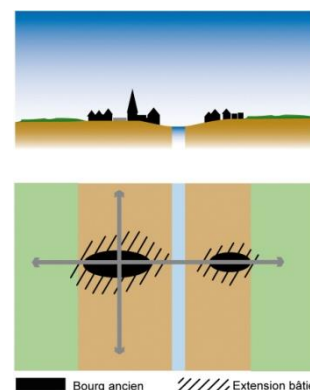
>> *Au Nord de la Loire : Mettray*

L'ensemble du village forme un triangle limité à l'Ouest et au Sud-Est par deux voies ferrées. Le noyau ancien, plutôt linéaire, se situe au Nord dans une boucle de la Choisille à mi-pente du coteau peu pentu et hors de la zone inondable. Le second noyau, au Sud de la Choisille, s'est développé sur l'axe de l'actuelle RD76 qui mène à la Membrolle-sur-Choisille. C'est la création de « La Colonie », maison de correction fondée en 1839, qui est à l'origine de ce deuxième noyau.

>> *Tendances de développement : urbanisation des cours d'eau, de type pavillonnaire pour le noyau Nord et de formes urbaines plus variées pour le noyau Sud (« La Colonie »)*

La présence de boisements et de marécages contribue à éloigner les 2 noyaux qui apparaissent presque autonomes avec chacun leurs commerces. Compte tenu de la configuration et des contraintes du site, les extensions urbaines sont plutôt prévues au Sud (dans le PLU) mais le noyau ancien plus au Nord offre aussi des possibilités de densification de cœurs d'îlots.

Le territoire rural de Mettray, de Chanceaux-sur-Choisille et Notre-Dame-d'Oé se construit peu à peu, ce qui pose la question de son avenir agricole.



Orientations et enjeux des villages de plateau du territoire périurbain

Ces territoires situés dans la première ou deuxième couronne de l'agglomération ont des vocations différentes selon leur rôle à jouer dans la dynamique du SCoT. Certains, qui bénéficient de la présence d'une gare, se développeront davantage mais tous devraient le faire en fonction de leur typologie et de la géographie dans laquelle ils s'inscrivent.

Les principaux enjeux sont :

- le maintien de coupures vertes entre le tissu dense de l'agglomération et les villes satellites (Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille, Parçay-Meslay, La Membrolle-sur-Choisille, Monnaie...) ;
- la maîtrise de la silhouette urbaine à partir des axes d'approche du plateau. Ce paysage souvent relativement plat rend la silhouette des bourgs très visible dans le grand paysage ;
- la création des liaisons, supports de circulations douces, afin de favoriser les échanges du cœur de bourg vers le territoire rural.

Dans le tissu ancien des bourgs groupés :

- le désenclavement des cœurs d'îlots afin de favoriser le renouvellement urbain. L'organisation de ce type de bourg a généré des cœurs d'îlots non bâtis, souvent d'une superficie importante pouvant permettre de mener des opérations mixtes qui redynamisent le centre.

Dans les bourgs traversés par un cours d'eau :

- la valorisation de cet élément naturel dans le projet urbain et dans la composition de nouvelles opérations.

D. Des documents cadre encadrant la thématique du paysage

Le Plan de Gestion Val de Loire UNESCO

Le Val de Loire a été inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco le 30 novembre 2000. Cette labellisation, au-delà de la reconnaissance de la qualité exceptionnelle d'un site façonné par l'homme et la nature, est ici conçue comme un levier de développement durable et touristique.

Les paysages du Val de Loire portent l'héritage du siècle de la Renaissance et du siècle des Lumières. Ils témoignent, aussi, de deux millénaires d'histoire entre les habitants et le fleuve.

Cette esthétique paysagère consacrée par l'Unesco est l'expression d'une complexité savamment tissée au fil du temps qu'il appartient aux habitants du site de comprendre, d'entretenir et de faire évoluer pour mieux la transmettre.

Par cette inscription au titre du « paysage culturel », la France s'est engagée à élaborer un plan de gestion qui spécifie la manière dont la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien sera préservée.

Un plan de gestion a ainsi été adopté le 15 novembre 2012. La définition d'une stratégie paysagère à l'échelle du site est une des priorités d'action. Les orientations de ce plan sont les suivantes :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Organiser le développement urbain ;
- Réussir l'intégration des nouveaux équipements ;
- Valoriser les entrées et les axes de découverte du site ;
- Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription Unesco par les acteurs du territoire ;
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

La mission Val de Loire Unesco anime ce plan de gestion et mène également une importante communication et sensibilisation sur l'identité paysagère du territoire.

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle doit participer à la mise en œuvre de ce Plan de Gestion. Cette mise en œuvre peut être assimilée à une prise en compte. Elles doivent pour cela procéder à une délibération pour s'engager à adopter les principes de ce plan.

L'enjeu est de préserver et valoriser les éléments identitaires du Val de Loire Unesco (châteaux jardins, quais, digues, troglodytes, vignoble,

marais). Ces éléments identitaires sont regroupés sous le terme de Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

La Charte du PNR Loire Anjou Touraine

Le Parc Naturel Régional (PNR) Loire Anjou Touraine concerne 13 communes du territoire du SCoT qui doit à ce titre être compatible avec la Charte de développement du Parc : Azay-le-Rideau, Bréhémont, Cheillé, La Chapelle-aux-Naux, Lignières-de-Touraine, Pont-de-Ruan, Rigny-Ussé, Rivarennes, Saché, Thilouze, Vallères, Villaines-les-Rochers et Villandry.

Situé entre Angers et Tours et regroupant 178 communes, ce Parc ligérien a été créé en mai 1996 et a été renouvelé par décret du 22 mai 2008 pour une durée de 12 ans.

Il est remarquable notamment pour son patrimoine architectural. Placé dans une des principales régions d'extraction des pierres de tuffeau (la pierre de construction des châteaux de la Loire), les villages présentent une relative unité architecturale avec l'ardoise de Trélazé en couverture et le tuffeau. Cette activité souterraine a laissé ses marques dans le paysage par la présence d'une concentration importante d'habitats troglodytiques.

À travers la Charte 2020, le PNR identifie plusieurs axes de développement territorial durable et notamment à l'axe 1 « Des patrimoines pour les générations futures », la préservation des paysages et la maîtrise des extensions urbaines sont particulièrement recherchées par une implication dans les documents d'aménagement de planification et opérationnels.

Plusieurs objectifs opérationnels qui sont déclinés concernent la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages du territoire. Ils sont particulièrement déclinés à l'orientation 3 de l'Axe 1 qui s'intitule « Agir pour nos paysages culturels remarquables ou ordinaires, reconnus ou méconnus » et se décline en plusieurs objectifs opérationnels :

- Conforter l'architecture dans son rôle fondateur d'identité paysagère du territoire ;
- Donner du sens aux paysages par le développement de politiques d'aménagement spécifiques ;
- Maîtriser l'évolution du territoire

Le Plan Loire Grandeur Nature

Le Plan Loire Grandeur Nature est un plan d'aménagement global sur l'ensemble du bassin de la Loire qui vise à concilier la sécurité des personnes, la protection de l'environnement, le développement économique dans une perspective de développement durable.

Les orientations à long terme (20 ans) sont fixées par la stratégie 2035. Le plan Loire IV les reprend et les décline en objectifs spécifiques pour la période 2014-2020. Deux outils financiers sont mobilisés au niveau du bassin : le Contrat Plan Interrégional Etat/Régions et le Programme Opérationnel Interrégional FEDER Bassin de la Loire.

La valorisation des atouts du patrimoine constitue l'un des axes de la « Stratégie Plan Loire IV » pour la période 2014-2020. Afin de mieux valoriser le patrimoine paysager, naturel et culturel remarquables encore trop souvent méconnu et insuffisamment valorisé, plusieurs dispositions sont déclinées au sein du document :

- Préserver et faire connaître les atouts paysagers du bassin de la Loire
- Faire connaître le patrimoine lié à la Loire
- Proposer une offre de tourisme nature et culture
- Poursuivre et diversifier le développement des itinérances douces

Le Plan Paysage du Val de Luynes

Cinq communes du territoire que sont Berthenay, Luynes, Saint-Étienne-de-Chigny, Saint-Genouph et Savonnières font partie des territoires lauréats de l'appel à projets plan de paysage lancé par l'État en 2015. Ce territoire remarquable, inscrit au sein du périmètre UNESCO fait actuellement l'objet d'une procédure de classement et l'identification de dynamiques d'évolution susceptibles d'altérer ses qualités ont conduit à la démarche d'élaboration d'un Plan Paysage qui devra permettre de mettre en œuvre des orientations de gestion s'étendant au-delà du site classé actuellement projeté.

E. Des périmètres de protection et de mise en valeur

Des sites classés et inscrits et une ZPPAUP

Des périmètres de protection et de mise en valeur témoignent actuellement de la richesse et de la diversité des paysages et du patrimoine naturel.

On retrouve ainsi sur le territoire :

- 12 sites classés qui représentent 1 430 hectares, dont 1 053 correspondent au site de Luynes ;
- 25 sites inscrits qui représentent 4 141 hectares ;

Nom du site classé	Commune	Date de classement
Château et domaine du Breuil	Artannes-sur-Indre	26/04/1965
La Moisanderie	Saint-Cyr-sur-Loire	01/02/1960
Jardin du Musée de Tours	Tours	02/08/1943
Beauvoir, la Grenadière, Vaugenai, la Tour, le Morier, Bellevue, Montecat	Saint-Cyr-sur-Loire	17/08/1959
Rive gauche de la Loire	Tours, La Riche	15/05/1950
Propriété du Thouadé	Fondettes	14/04/1972
Parc de Paradis	Saint-Avertin	21/03/1958
Croix Montoire, Grande Bretèche, Capucins-Grand séminaire, Grand Beauregard, Beauséjour	Tours	30/07/1959
Abords du château de Rigny-Ussé	Rigny-Ussé	01/06/1943
Domaine du château de Saché	Saché	10/12/1942
Partie du quartier de la cathédrale (communauté des religieuses)	Tours	07/06/1944
Ensemble formé par le château, le coteau, les varennes, l'aqueduc et la Loire	Luynes	04/06/2018

- Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager située à Rochecorbon, sur plus de 500 hectares et qui protège l'ensemble urbain niché au creux de la vallée de la Bédouire et sur les coteaux ainsi que les plateaux de vignobles, en cours de révision vers un Site Patrimonial Remarquable (à noter que les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 et se substituent automatiquement aux anciens dispositifs de protection que sont les secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP).

Le site Patrimonial Remarquable de Tours (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est un document d'urbanisme réglementaire qui remplace le Plan Local d'urbanisme sur le

périmètre du Secteur Sauvegardé désormais dénommé Site Patrimonial Remarquable par la loi LCAP du 7 juillet 2016.

Le périmètre initial de 90 hectares englobait l'ensemble du cœur historique de Tours. Il a été étendu par arrêté préfectoral du 16 février 2008 à 150 hectares afin d'englober au sud les boulevards Heurteloup et Béranger et à l'Ouest les quartiers des Halles et Lamartine. Au-delà de l'élargissement du périmètre, la révision a permis d'élargir la notion de patrimoine à l'architecture des 19^e et 20^e siècle, à valoriser les espaces publics et à prendre en compte les enjeux autour de l'efficacité énergétique. La révision du PSMV a été approuvée par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire le 6 février 2014.

Le label Ville et Pays d'Art et d'Histoire

Sur le territoire du SCoT, la commune de Tours et le Pays Loire Touraine disposent du label Ville et Pays d'Art et d'Histoire. Ce label est attribué par le ministère de la Culture et de la Communication aux collectivités qui valorisent leur patrimoine (bâti, naturel, immatériel...). Le label Villes et Pays d'art et d'histoire qui valorise 190 territoires en France (Source : ministère de la Culture, liste actualisée en novembre 2017).a plusieurs objectifs :

- Sensibiliser la population locale afin qu'elle s'approprie ses patrimoines, l'architecture et ses paysages et qu'elle se considère comme actrice de son cadre de vie.
- Initier le jeune public à l'architecture, au patrimoine et à l'urbanisme.
- Participer au développement touristique du territoire en encourageant un tourisme de qualité.
- Présenter, à terme, les richesses patrimoniales du Pays au sein d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), outil de référence pour le public.

F. Un patrimoine bâti d'une grande richesse

Un patrimoine bâti particulièrement riche notamment dans la vallée de la Loire

La diversité du patrimoine architectural tourangeau recouvre toutes les périodes du Moyen-âge à l'époque contemporaine. L'Indre et Loire, et plus particulièrement le territoire du SCoT, recèle une des plus fortes densités de patrimoine bâti à l'échelle nationale.

Le patrimoine du territoire du SCoT s'articule autour :

- d'un grand patrimoine bénéficiant de dispositifs de protection (monuments historiques, ...) parmi lesquels on peut citer les grands châteaux de Touraine ainsi qu'un très grand nombre de manoirs et de bâtiments religieux.
- d'éléments bâtis remarquables notamment au regard d'une architecture typique conservée utilisant des matériaux locaux (tuffeau, tuile plate...) et des formes d'habitats spécifiques comme les habitats troglodytes ;
- d'un petit patrimoine local caractéristique et abondant : ponts, moulins, murets, loges de vignes, lavoirs, etc.
- de vestiges archéologiques.

Pour les monuments historiques, il existe 2 niveaux de protection : le classement comme monument historique et l'inscription simple au titre des monuments historiques. On dit d'un bien, dans le premier cas qu'il est « classé », et dans le second, qu'il est « inscrit ». Longtemps soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913, le classement et l'inscription sont désormais régis par le titre II du livre VI du Code du patrimoine et par le décret 2007-487 du 30 mars 2007. À noter que l'on recense 8 périmètres de protection modifié des monuments historiques sur le territoire du SCoT.

Au sein du territoire du SCoT, les édifices classés au titre des monuments historiques sont essentiellement concentrés dans la vallée de la Loire, dont plus de 30 sur la commune de Tours. Au sein du noyau urbain, les communes de Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin, et Saint-Pierre-des-Corps ne possèdent pas de monuments historiques classés. De plus, les communes de Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps ne possèdent pas non plus de patrimoine inscrit.

Les vallées de la Bresme (commune de Saint-Étienne-de-Chigny et de Luynes, site inscrit en 1975) et la vallée de la Brenne (communes de Vernou-sur-Brenne, Chançay et Reugny) possèdent aussi un patrimoine bâti riche.

Celui de la vallée du Cher est concentré sur les communes d'Azay-sur-Cher, de Véretz, de Larçay, de Savonnières et de Villandry.

La répartition des édifices inscrits suit la même tendance que les édifices classés (concentration dans les anciens bourgs), avec toutefois une forte présence dans la vallée de l'Indre et notamment sur la commune de Veigné.

En plus des monuments historiques classés ou inscrits, le ministère de la Culture alimente l'Inventaire général du patrimoine culturel. Fondé en 1964 par André Malraux et inscrit dans la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, il recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique. L'Inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider ensemble de son avenir.

On peut noter la connaissance approfondie du patrimoine bâti et culturel recensé à l'inventaire sur les communes appartenant au périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine : 243 édifices sur les 789 recensés sur le territoire en font effectivement partie (soit plus de 30%). À noter que la commune de Tours concentre à elle seule 526 monuments identifiés à l'inventaire soit plus de 65% des éléments recensés.

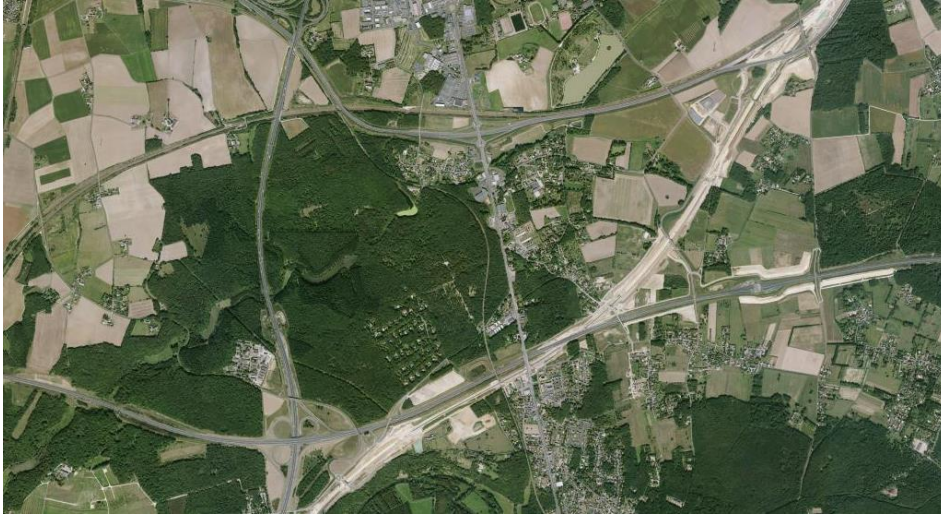
Communes	Nombre de monuments historiques	Inventaire général du patrimoine	Communes	Nombre de monuments historiques	Inventaire général du patrimoine
Artannes-sur-Indre	2	1	Pont-de-Ruan	3	0
Azay-le-Rideau	4	62	Reugny	3	0
Azay-sur-Cher	5	1	Rigny-Ussé	2	16
Ballan-Miré	3	1	Rivarennnes	1	15
Berthenay	2	0	Rochecorbon	9	3
Bréhémont	0	17	Saché	7	24
Chançay	3	2	Saint-Avertin	5	0
Chanceaux-sur-Choisille	2	0	Sainte-Catherine-de-Fierbois	3	0
Cheillé	3	38	Saint-Étienne-de-Chigny	2	2
Druye	1	0	Savonnières	3	1
Joué-lès-Tours	9	0	Thilouze	2	7
La Chapelle-aux-Naux	0	13	Tours	149	526
La Riche	4	0	Truyes	2	2
Larçay	1	0	Vallères	0	19

Lignières-de-Touraine	2	19	Veigné	5	2
Luynes	7	0	Véretz	2	0
La Membrolle-sur-Choisille	1	0	Vernou-sur-Brenne	6	0
Mettray	1	0	Villaines-les-Rochers	1	13
Montbazon	4	0	Villandry	3	0
Montlouis-sur-Loire	4	1	Ville-aux-Dames	1	0
Monts	1	1	Villeperdue	1	0
Notre-Dame-D'Oé	1	0	Vouvray	2	3
Parçay-Meslay	3	0	TOTAL	275	789

G. Des évolutions récentes qui viennent impacter les paysages

Des aménagements liés aux activités humaines qui impactent les paysages

Des infrastructures ferroviaires et routières d'importance traversent le territoire (autoroutes, ligne à grande vitesse...). Elles constituent des ruptures paysagères dans le territoire, à la fois physiques et visuelles.



Un croisement d'importantes infrastructures ferroviaires et routières (A10, A85, LGV...) au sud de l'agglomération à Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Veigné – Source : Géoportail

Ces axes constituent néanmoins des supports de perception des paysages et participent à leur valorisation.

À l'échelle du SCoT, le réseau routier en forme d'étoile converge vers Tours, mais d'un point de vue historique ce sont principalement les voies qui longent la Loire, le Cher ou l'Indre qui constituent des itinéraires d'exception. Ces voies Est-Ouest révèlent des perspectives sur les méandres des cours d'eau, traversent des bourgs anciens et des hameaux, ouvrent des séquences avec des points de vue sur les falaises. Ces axes rappellent l'histoire en révélant le patrimoine troglodytique, premiers vestiges de l'occupation de l'Homme.

A contrario, les nombreuses vallées perpendiculaires à la Loire et aux rivières sont des voies d'accès aux plateaux qui traversent des paysages plus intimistes où la végétation domine. Ce réseau secondaire aux routes étroites moins faciles à urbaniser, est resté le reflet d'un savoir-faire ancien où l'on construisait davantage avec la topographie des lieux.

Les routes en rebord de plateau offrent de magnifiques panoramas laissant deviner l'autre rive, parfois éloignée de plusieurs kilomètres comme c'est le cas à Fondettes, Luynes, Savonnières, Villandry, Rochecorbon, Vouvray, Montlouis-sur-Loire, Larçay...

Les voies de plateau traversent de vastes paysages aux horizons éloignés où l'agriculture domine. Toute construction nouvelle a un impact qui, selon les cas, peut être positif en devenant un point de repère ou au contraire, nuire à la qualité des paysages traversés. Plusieurs bourgs de plateau, autrefois facilement repérable au clocher de l'église, sont aujourd'hui banalisés par une enveloppe pavillonnaire où des constructions aux volumétries importantes contrastent avec le bâti ancien.

La période récente a pu voir l'altération, parfois complète, de ces effets scéniques. L'emploi de formes urbaines inadaptées et sans considération pour les perspectives, en particulier sur les plateaux, a pu définitivement boucher des vues précieuses. Cela a notamment été le cas entre Véretz et Azay-sur-Cher, où l'urbanisation de la dernière décennie, organisée d'Est en Ouest, a nié la présence du Cher et de la varenne.



Savonnières : vue sur la Varenne



*La Membrolle-sur-Choisille : le vallon
du ruisseau de St-Doch*



*Plateau de Fondettes : vue sur le
coteau sud de la Loire*

Le train peut également être un moyen de découverte, du territoire. Ce mode de transport offre au voyageur, en rase campagne, des vues souvent agréables sur les environs. En milieu urbain, toutefois, le paysage ferroviaire demeure souvent rude, offrant des vues sur des fonds de cours, des dépôts, des garages, des clôtures.

La mise en œuvre du SCoT est l'occasion d'intégrer les enjeux de lecture des paysages, de compréhension de la géographie et de l'histoire, et de faire de l'aménagement viaire, ferroviaire et des voies douces, des supports d'identité territoriale.

Il faut aussi noter que d'autres activités humaines viennent impacter les paysages, comme les activités d'extraction des ressources locales du sous-sol et les carrières.

Des entrées de ville et de territoire de qualité hétérogène

Les entrées de ville et de territoire constituent des espaces à enjeux particuliers, du fait qu'ils soient porteurs de la première image qui est transmise du territoire.

La construction de zones d'activités ou commerciales, ponctuant les grands axes de circulation et les entrées des villages et villes, est un autre phénomène qui contribue à banaliser les silhouettes urbaines. Il s'agit d'un urbanisme spécifique avec des volumes souvent imposants qui ont un fort impact dans le paysage. Certains sites d'activités sont aujourd'hui en mutation ou en extension. Leur évolution est l'occasion de redonner une image plus qualitative en prenant en compte les perspectives sur le grand paysage, l'implantation du bâti, l'organisation des stationnements, la trame végétale du site...



Entrée de ville par la zone d'activités sud de Chambray-lès-Tours



Entrée de ville de la commune de Monnaie

Un urbanisme banalisé en rupture avec la géographie et l'histoire

Si les siècles passés ont vu la construction se faire en intelligence avec la topographie, les tendances de développement actuelles vont à l'encontre de ces premières logiques d'implantation, rendant parfois illisible la géographie du site en fermant les cônes de vue et les perspectives sur les vallées.

Le constat est généralement le même : un habitat ancien regroupé et un habitat plus récent de maisons individuelles posées au milieu d'une parcelle en rupture avec le noyau ancien.

Qu'elles soient construites au cœur des vallées ou sur les plateaux, ces extensions urbaines sans rapport au site et au sens de son histoire conduisent à un même résultat, en normalisant l'approche des villes et des villages, diluant leurs particularités.

Agir sur le paysage implique de maîtriser l'urbanisation. À l'échelle du SCoT certains territoires sont davantage exposés : la couronne périurbaine, les coteaux du val de Loire et du Cher et la vallée de l'Indre. Des enjeux importants sont à relever : économiser l'espace, maintenir une covisibilité avec le grand paysage, assurer une pérennité et un bon fonctionnement du territoire agricole.

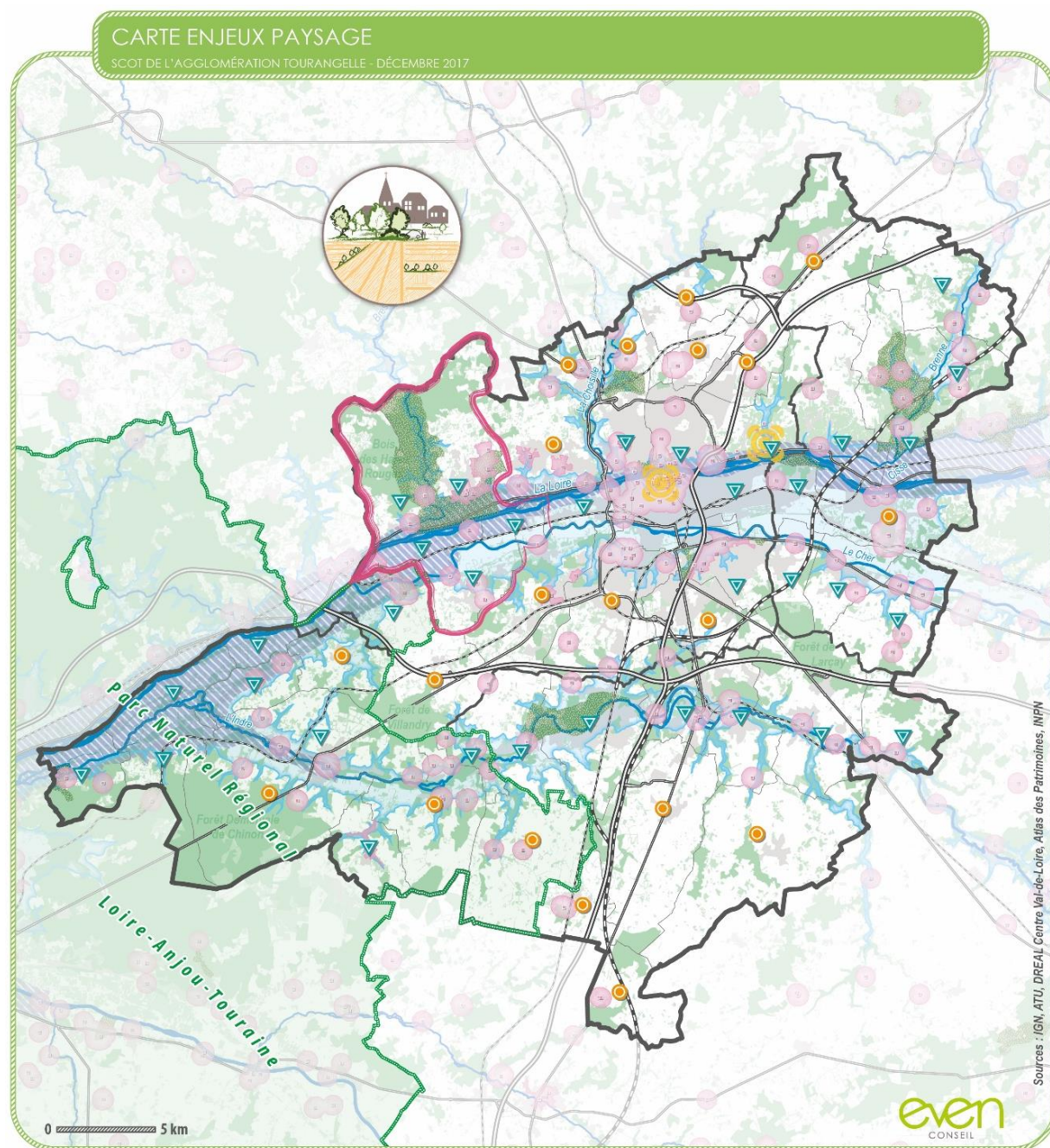
L'intégration des opérations urbaines futures reste un défi du SCoT afin d'éviter les ruptures et les confrontations brutales avec l'histoire. Chaque projet doit dialoguer avec ce qui existe et valoriser l'esprit du lieu, et le grand paysage.

D'autre part, la banalisation de l'architecture et des formes urbaines constitue aussi un point d'altération des paysages du territoire du SCoT. L'architecture traditionnelle étant en effet basée sur des matériaux locaux donnant une identité forte au territoire (pierre de tuffeau...), et des implantations typiques (front bâti continu...), les constructions récentes s'en distinguent avec des formes architecturales récentes en déconnexion avec les formes identitaires. L'intégration des bâtiments agricoles constitue également un enjeu important.



Une rupture entre espace nouvellement urbanisé et espaces agricoles sur le territoire du SCoT

H. Synthèse et enjeux



Un socle paysager remarquable

- D'importants vals paysagers
- Des plateaux et vallées cultivés et ponctués de boisements

Une implantation liée au relief, à prendre en compte pour les développements futurs

- Implantation sur le plateau
- Implantation en vallée

Un patrimoine naturel et bâti remarquable

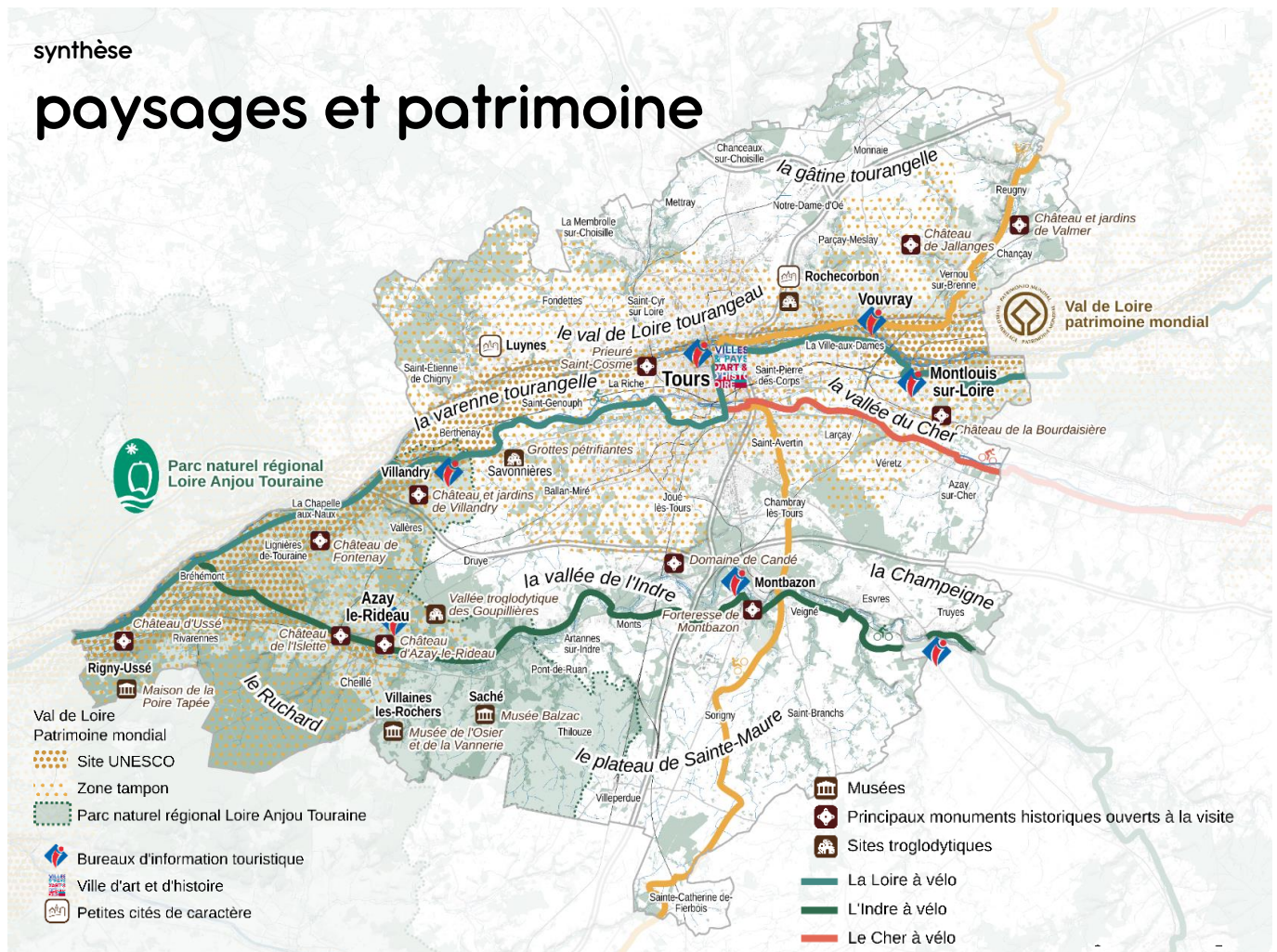
- Périètre UNESCO et zone tampon
- Site inscrit ou site classé
- Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine
- Plan Paysage du Val de Luynes
- Site patrimonial remarquable
- Monuments historiques

Des développements urbains à maîtriser

- Des infrastructures qui créent des ruptures
- Une problématique d'intégration des franges urbaines
- Des entrées de territoire dont la valorisation est à poursuivre (à venir)
- Des coupures vertes d'urbanisation à maintenir (à venir)

synthèse

paysages et patrimoine



Enjeux

Le territoire de l'agglomération tourangelle regroupe une variété de paysages qui forment autant d'entités bien distinctes à l'identité propre : les vallées de la Loire, du Cher et de l'Indre, les côtes le long de ces trois cours d'eau, les varennes, les plateaux agricoles...

La renommée du Val de Loire, dont la valeur est reconnue au titre du patrimoine mondial par l'UNESCO, contribue à l'attractivité touristique du territoire. Les nombreux châteaux et autres sites troglodytiques sont autant de sites qui attirent chaque année de nombreux touristes. Le parc naturel régional (PNR) Loire

Anjou Touraine fait partie des acteurs du territoire qui portent une vision durable de la valorisation du cadre de vie, au bénéfice des habitants, de l'environnement comme des visiteurs.

La répartition géographique des atouts patrimoniaux fait de l'agglomération tourangelle un territoire d'exception où chaque unité y trouve son compte et ses particularités. La complémentarité des milieux et de ses composantes permet de répartir de façon équilibrée les paysages singuliers et de permettre à chaque espace de valoriser un cadre de qualité.

Et demain ?

Comment prendre en compte les paysages dans l'aménagement ?

Comment permettre un développement touristique mesuré et raisonné par rapport à la protection des milieux ?

Comment prendre soin de l'ensemble du territoire pour tous les habitants, au-delà des sites emblématiques ?

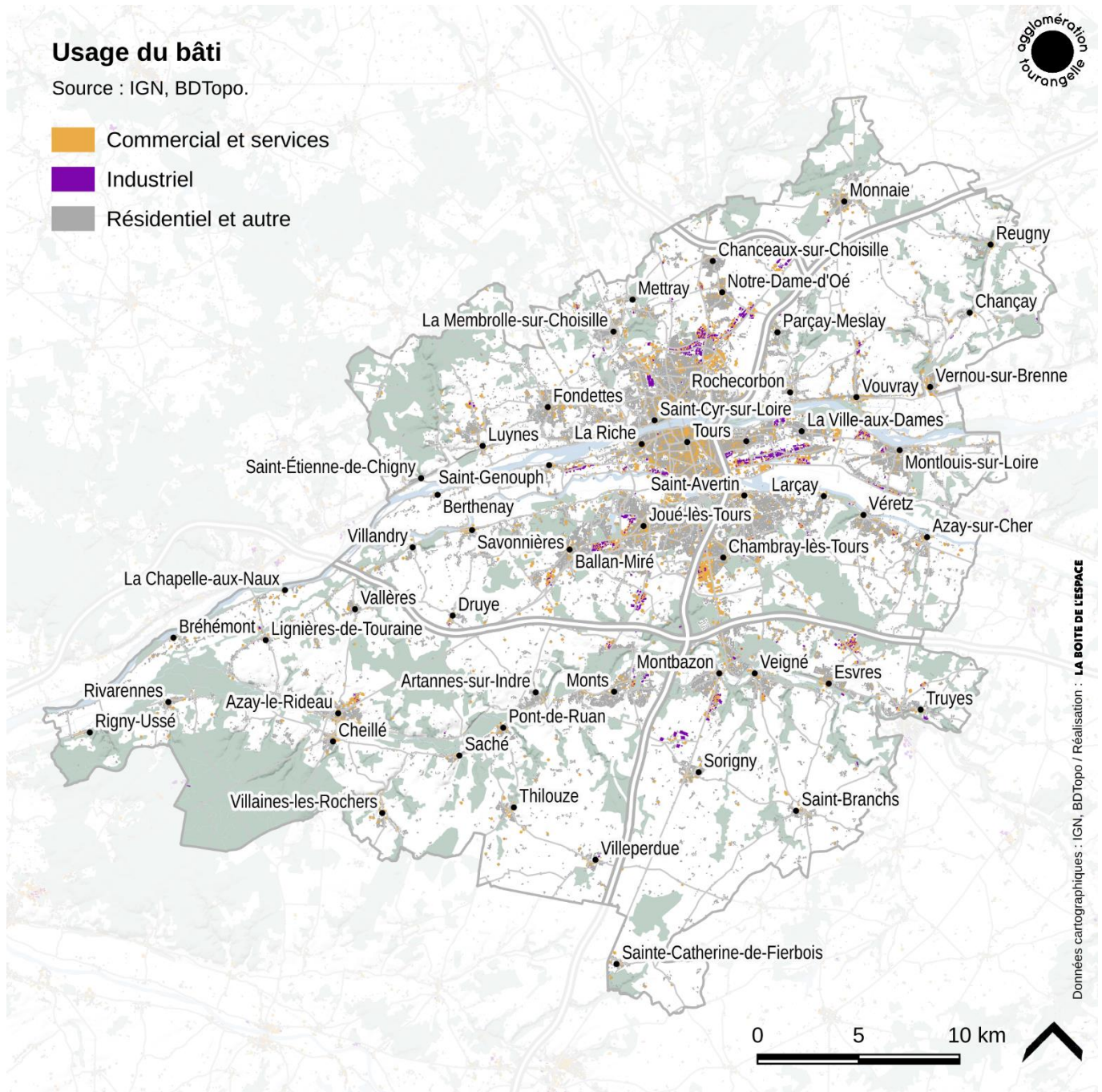
Pour en savoir plus

PNR Loire Anjou Touraine : <https://www.parc-loire-anjou-touraine.fr/charte>

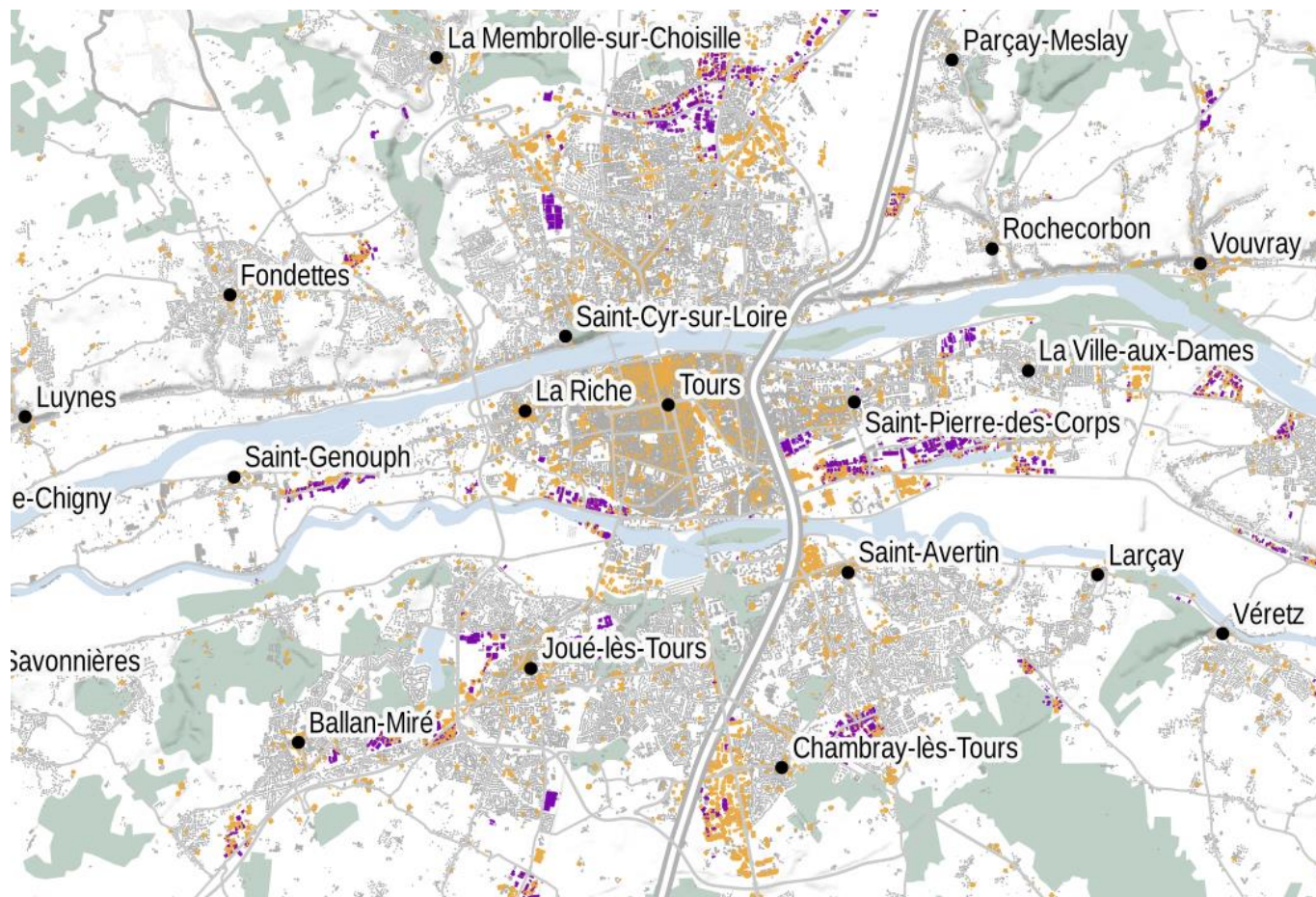
Mission Val de Loire <https://valdeloire.org/>

2. Les centralités et polarités

A. L'organisation urbaine, la morphologie et les fonctions



L'analyse de la géographie urbaine à l'échelle de l'agglomération tourangelle laisse apparaître diverses formes de continuums agglomérés aux fonctions diverses. Le territoire est façonné par son socle géographique : les vallées de la Loire, du Cher et de l'Indre, les vallons perpendiculaires qui en sont issus, les plateaux au nord et au sud de l'agglomération et les varennes entre les cours d'eau. Différentes logiques se dessinent ainsi : un continuum aggloméré principal de part et d'autre de la Loire et du Cher, une périurbanisation des plateaux autour de la métropole, un archipel de petites villes le long de l'Indre, des bassins de vie et des polarités qui se constituent du fait de leur proximité...



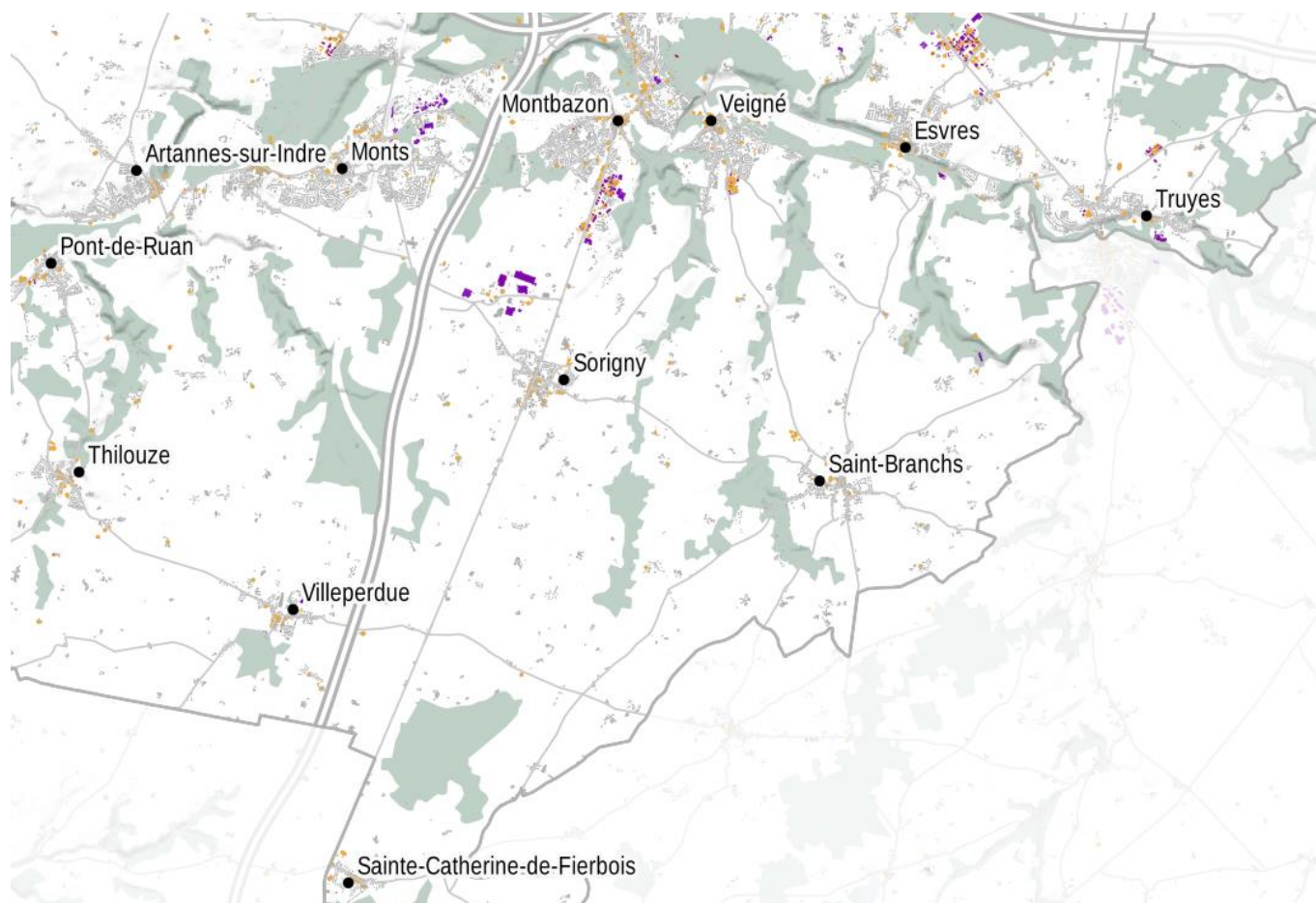
On constate en premier lieu une agglomération principale, où les limites entre les communes n'ont qu'un rôle administratif et qui concentre une grande partie de la population. Il s'agit de la ville de Tours et de ses communes limitrophes :

- Saint-Cyr-sur-Loire sur le plateau nord ;
- La Riche et Saint-Pierre des Corps et la Ville-aux-Dames entre Loire et Cher ;
- Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin sur le plateau sud, ainsi que Ballan-Miré.

Ces communes connaissent une densité bâtie très importante. Elles sont traversées par des infrastructures routières et ferroviaires majeures. On constate une forte mixité fonctionnelle dans le centre-ville de Tours, et dans une moindre mesure à Joué, Saint-Pierre ou encore Saint-Avertin.

Ce cœur d'agglomération est ceinturé, sur la totalité de ses entrées majeures, de zones commerciales d'ampleur, grandes plaques monofonctionnelles clairement distinguables sur la carte ci-dessus : au sud de Chambray-lès-Tours, ainsi qu'au nord, sur les deux axes routiers qui partent vers le nord-est et le nord-ouest (Avenue Maginot et Boulevard Charles de Gaulle).

Enfin, le cœur d'agglomération comprend également de grandes emprises dédiées aux activités industrielles. C'est notamment le cas à Saint-Pierre-des-Corps, dans le val entre Loire et Cher, ainsi qu'au nord de la ville de Tours.



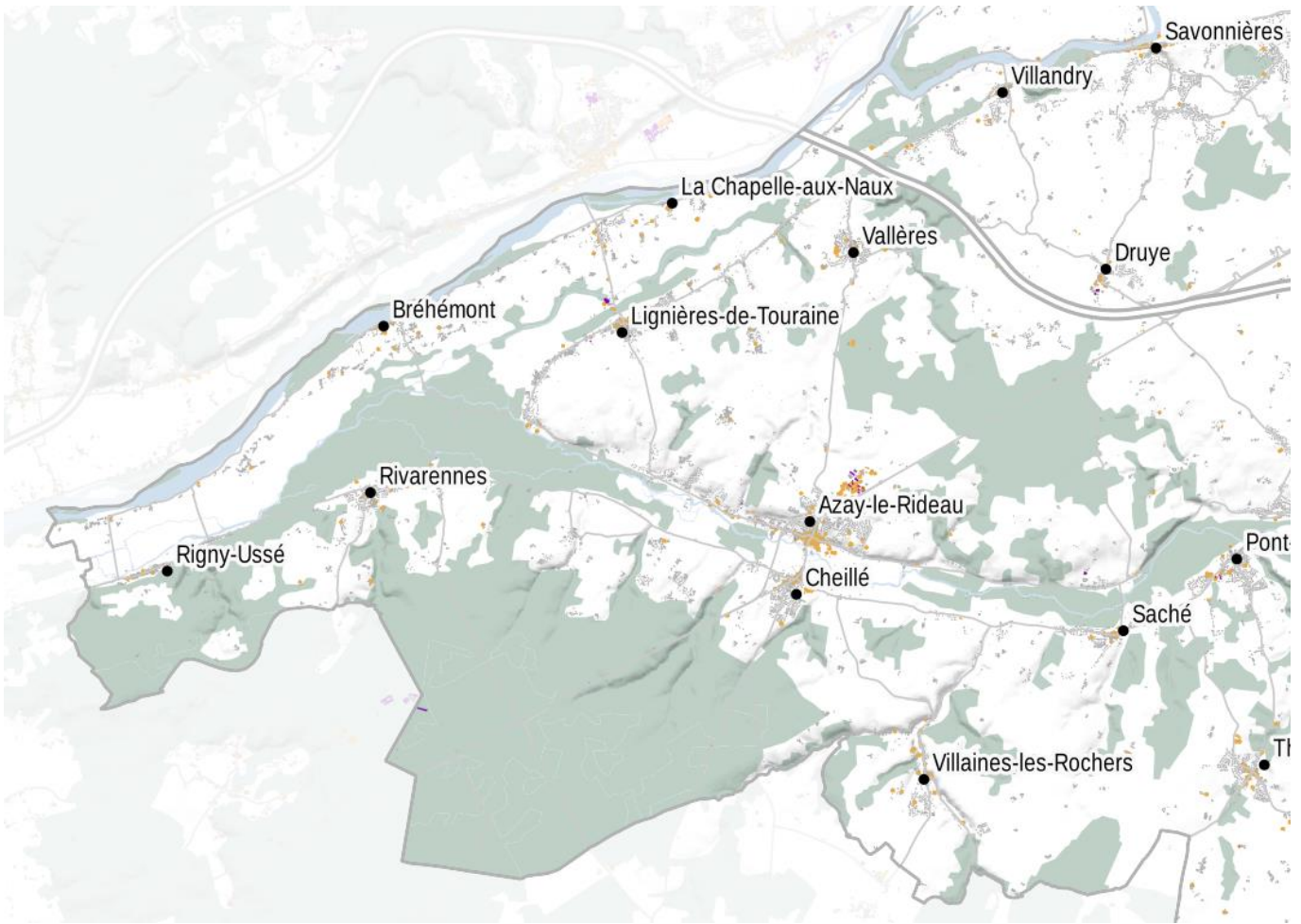
Le long du val de l'Indre, on retrouve un archipel quasi continu, qui passe d'une rive à l'autre, de bourgs historiques ayant connu pour certains un développement récent important : Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazon, Veigné, Esvres et Truyes.

Les cœurs historiques de ces polarités sont souvent situés très proches de l'Indre, quand les développements plus récents se sont effectués sur les plateaux. Cette spécificité géographique marque le fonctionnement du territoire, à la fois dans les habitudes de fréquentation des centres-villes et centres-bourgs, mais aussi dans les pratiques de mobilité qui se retrouvent contraintes par des goulots d'étranglement liés à la topographie et au franchissement de l'Indre.

Sur les plateaux, les bourgs de Thilouze, Villeperdue, Sorigny, Saint-Branches et Sainte-Catherine-de-Fierbois ont un contexte géographique moins contraint. Ils se développent de manière relativement concentrique.

On constate également un mitage important de l'habitat sur les plateaux, mais qui s'effectue de manière très ponctuelle, sans étalement de noyaux historiques ou étirement le long des axes de circulation.

La polarisation commerciale des centres-bourgs est moindre, mais tous possèdent un noyau historique plus ou moins conséquents, et les plus importants disposent encore d'une offre commerciale complète. On constate tout de même un développement commercial et serviciel périphérique, notamment à Montbazon ou encore à Esvres, dans des zones qui mêlent industrie, artisanat et tertiaire.



Le bassin d'Azay-le-Rideau est beaucoup plus polarisé : le continuum formé par Azay et Cheillé constitue la polarité principale du Ridellois. Il concentre l'essentiel des commerces et services du territoire.

Le contexte géographique marque profondément la morphologie des bourgs de cette partie du territoire. Tantôt dans la varenne inondable, tantôt dans des vallées, les développements ont depuis toujours été relativement contraints, ce qui fait de cette zone une des parties du territoires les moins densément peuplées et les plus rurales.

Les implantations historiques en pied de coteau, le long des axes de circulation, font la spécificité du territoire, avec un mitage résidentiel particulier, qui s'égrène parfois sur plusieurs kilomètres entre deux bourgs.

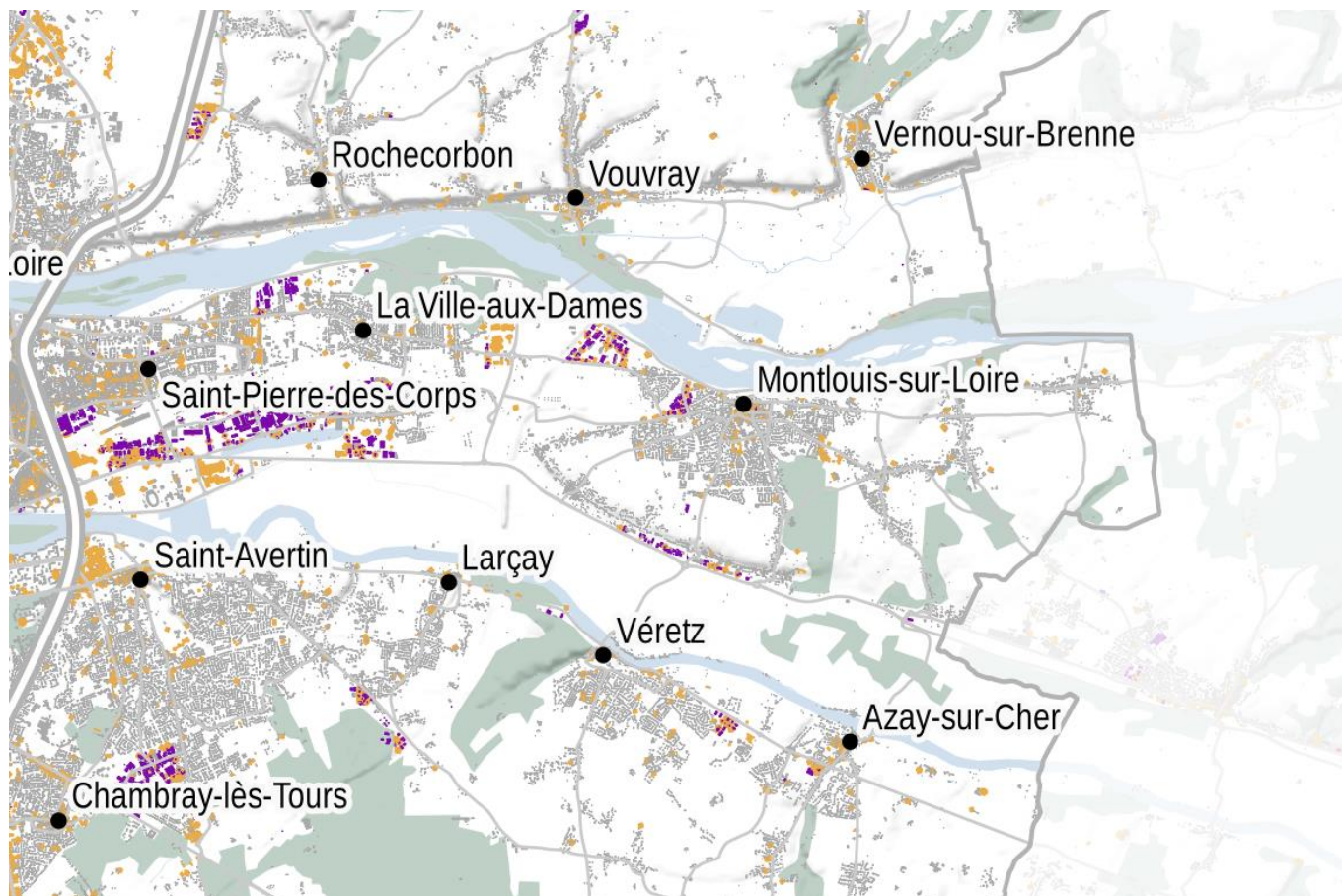


L'est de la métropole connaît un développement très différencié selon qu'on se situe au nord de la Loire, entre Loire et Cher, ou au sud du Cher.

Les communes de Luynes et de Saint-Étienne-de-Chigny sont marquées par des implantations historiques en pied de coteau, de manière quasiment continue (et cela se poursuit vers Langeais à l'ouest). Les polarités historiques sont insérées dans des contextes contraints de vallées, et le développement s'est donc effectué sur les plateaux. La commune de Fondettes est quant à elle fortement influencée par la proximité du cœur d'agglomération, avec un développement résidentiel très important qui tend à la relier de manière quasi-continue au continuum aggloméré principal.

Entre Loire et Cher, les communes de Berthenay et Saint-Genouph sont très contraintes par leur caractère inondable. On y retrouve des bourgs rues de faible importance, et une dispersion de l'habitat très ponctuelle au milieu d'une varenne anciennement maraîchère.

Enfin, les communes Villandry ont toutes les deux leur polarité historique implantée en pied de coteau. Les développements récents se sont quand à eux effectués sur les plateaux, avec la particularité d'un étirement le long des axes à Savonnières.

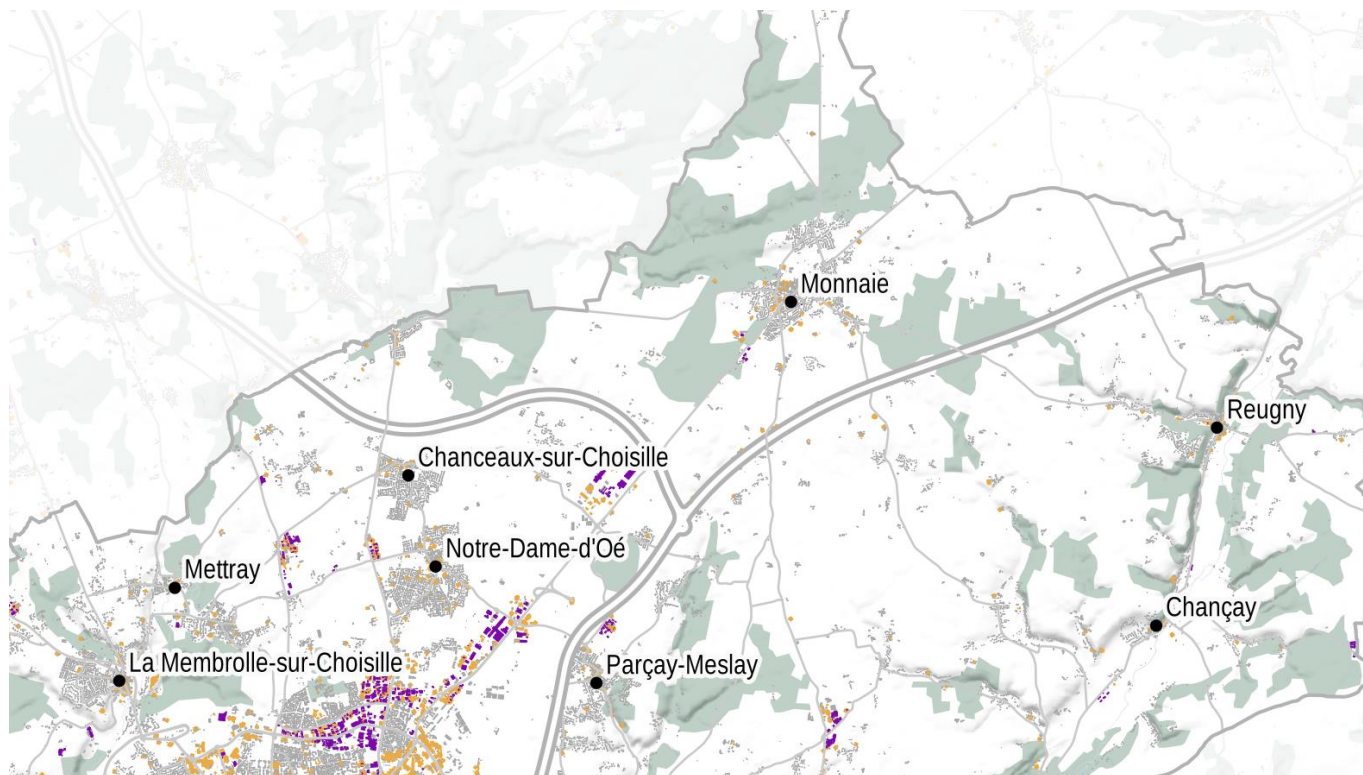


À l'est du territoire, le fonctionnement est là aussi fragmenté par la Loire et le Cher, organisant des logiques Est-Ouest du fait du nombre limité de franchissements.

Les communes de Rochecorbon, Vouvray et Vernou sont toutes les trois implantées dans des vallées et reliées par un continuum aggloméré historique quasi-continu en pied de coteau. Les bourgs de Vouvray et de Vernou ont pu se développer dans des espaces un peu plus larges, permettant de constituer des centres-bourgs plus conséquents et qui disposent aujourd'hui d'une gamme intermédiaire de commerces et services.

La polarité de Montlouis-sur-Loire est implantée en haut du coteau qui domine la Loire. Elle n'est ainsi pas dans le val inondable, à la différence des autres communes situées entre Loire et Cher. Cette implantation historique a permis un développement plus important, faisant de Montlouis une petite ville disposant de toute une gamme d'équipements et de services.

Enfin, les trois communes du sud Cher, Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher, sont elles aussi reliées par la route qui longe le Cher. Leurs bourgs sont implantés le long de cette route ou dans des vallées qui lui sont perpendiculaires. Les polarités historiques sont relativement isolées par rapport au développement résidentiel important qui a eu lieu sur les plateaux. On constate ainsi à Véretz ou à Larçay deux polarités commerciales distinctes, une historique le long du Cher et une plus récente sur les plateaux.



Le nord de l'agglomération est constitué de plusieurs entités au fonctionnement distinct.

À l'est, dans la vallée de la Brenne, Chançay et Reugny s'inscrivent dans un contexte topographique contraint. Les implantations historiques se sont effectuées en fond de vallée, et ces communes n'ont pas connu de développement récent significatif.

À l'inverse, les communes situées sur les plateaux au nord de l'agglomération ont directement été influencées par la proximité du cœur d'agglomération et se sont clairement inscrites dans la dynamique de périurbanisation. Ainsi, on constate à la Membrolle-sur-Choisille, à Chanceaux-sur-Choisille ou encore à Notre-Dame-d'Oé, des développements résidentiels d'ampleur relativement récents.

Monnaie est un peu plus éloignée, mais reste très liée à la métropole dans son fonctionnement, du fait de l'axe routier qui la traverse. Elle constitue une polarité à elle seule, disposant d'une gamme complète de commerces et services.

B. Les équipements et polarités

L'indicateur des niveaux de centres d'équipements et de services est issu des travaux de l'étude « Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales ? » qui a été réalisée par l'INRAE-CESAER en partenariat avec l'ANCT en 2019.

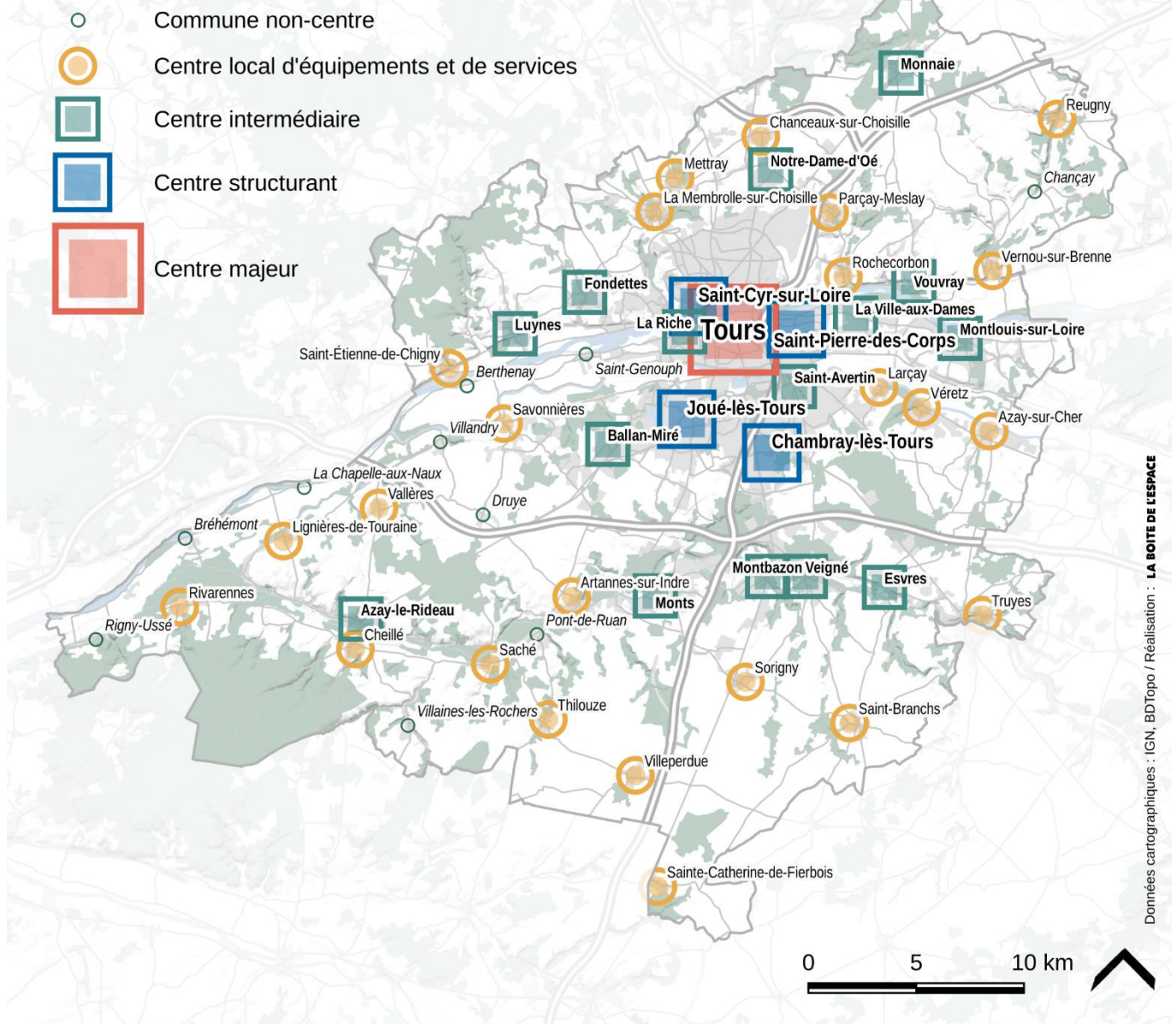
La méthode utilisée pour identifier les centres à partir de la diversité des commerces et services est celle de la classification automatique mixte. Cette typologie a été réalisée sur les communes de France métropolitaine et à partir de la Base permanente des équipements (BPE) de l'Insee.

Ce classement permet de distinguer plusieurs niveaux de centralités en regroupant les communes dont l'offre d'équipements et de services était comparable :

- Les communes non-pôle : elles possèdent des équipements et des services mais leur offre est insuffisante par rapport à celle des communes identifiées comme centres ;
- Les centres locaux d'équipements et de services : leur offre est restreinte autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et/ou de proximité (coiffeur, école élémentaire, restaurant, boulangerie, artisans du bâtiment) ;
- Les centres intermédiaires d'équipements et de services : l'offre s'enrichit d'une trentaine de commerces et services, faisant de ces centres de véritables foyers d'activité du quotidien (offre de soin de premier recours complète, activité commerciale renforcée, etc.) ;
- Les centres structurants qui proposent une quarantaine d'équipements supplémentaires, certains essentiels, mais dont le recours n'est pas quotidien : équipements commerciaux plus spécialisés (librairie, épicerie, magasin de chaussures, de sports, d'électroménager ou d'ameublement), hôtels, agences de travail temporaire. Ces centralités accueillent aussi des services de santé plus spécialisés (laboratoire d'analyse, ophtalmologie, cardiologie, gynécologie) ;
- Les centres majeurs qui offrent les services les plus rares tels que certaines spécialités médicales hospitalières, des services de l'aide sociale aux personnes fragiles, des tribunaux, des établissements universitaires, de grands équipements sportifs et culturels et la grande distribution.

Niveau d'équipements et de services

Source : ANCT-INRAE, à partir de la BPE 2021.



Cette analyse donne un premier aperçu des polarités et de leur articulation dans leur rôle de services à la population. On constate un fonctionnement très polarisé et hiérarchisé, avec une centralité principale majeure, et des pôles plus petits autour :

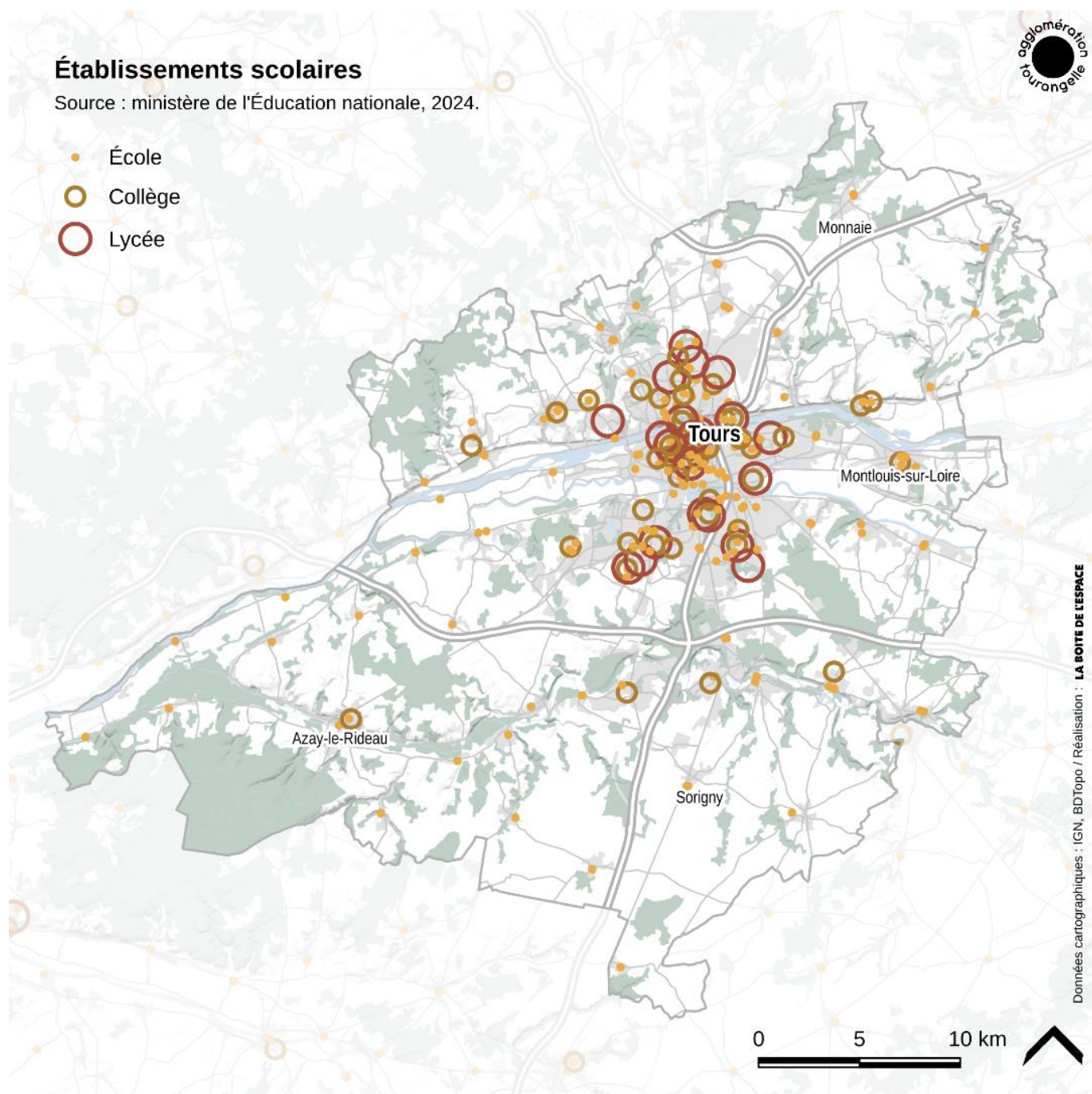
- Le cœur d'agglomération concentre les équipements les plus structurants. Le continuum aggloméré formé par les communes de Tours, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Cyr-sur-Loire accueille ainsi université, centres hospitaliers, tribunaux, centres commerciaux...
- Les centres intermédiaires regroupent à la fois des polarités historiques qui jouent un rôle de longue date dans l'organisation des bassins de vie, et qui ont également connu un important développement récent pour certaines. On retrouve ainsi les pôles

historiques d'Azay-le-Rideau ou Montlouis-sur-Loire, les communes du val de l'Indre (Monts, Montbazou, Veigné, Esvres)...

- De nombreuses communes sont catégorisées comme « centre local ». Cela signifie que la grande majorité des communes du territoire dispose d'une offre complète du quotidien.
- Enfin, quelques communes, qui ont pour point commun d'avoir un contexte géographique contraint, dans des vallées étroites ou des varennes inondables (à l'exception de Druye), sont catégorisées comme « non-pôles » du fait de l'absence d'une offre complète. Ces communes sont relativement peu peuplées, peu nombreuses, et disposent toutes pour la plupart de centralités plus importantes à proximité.

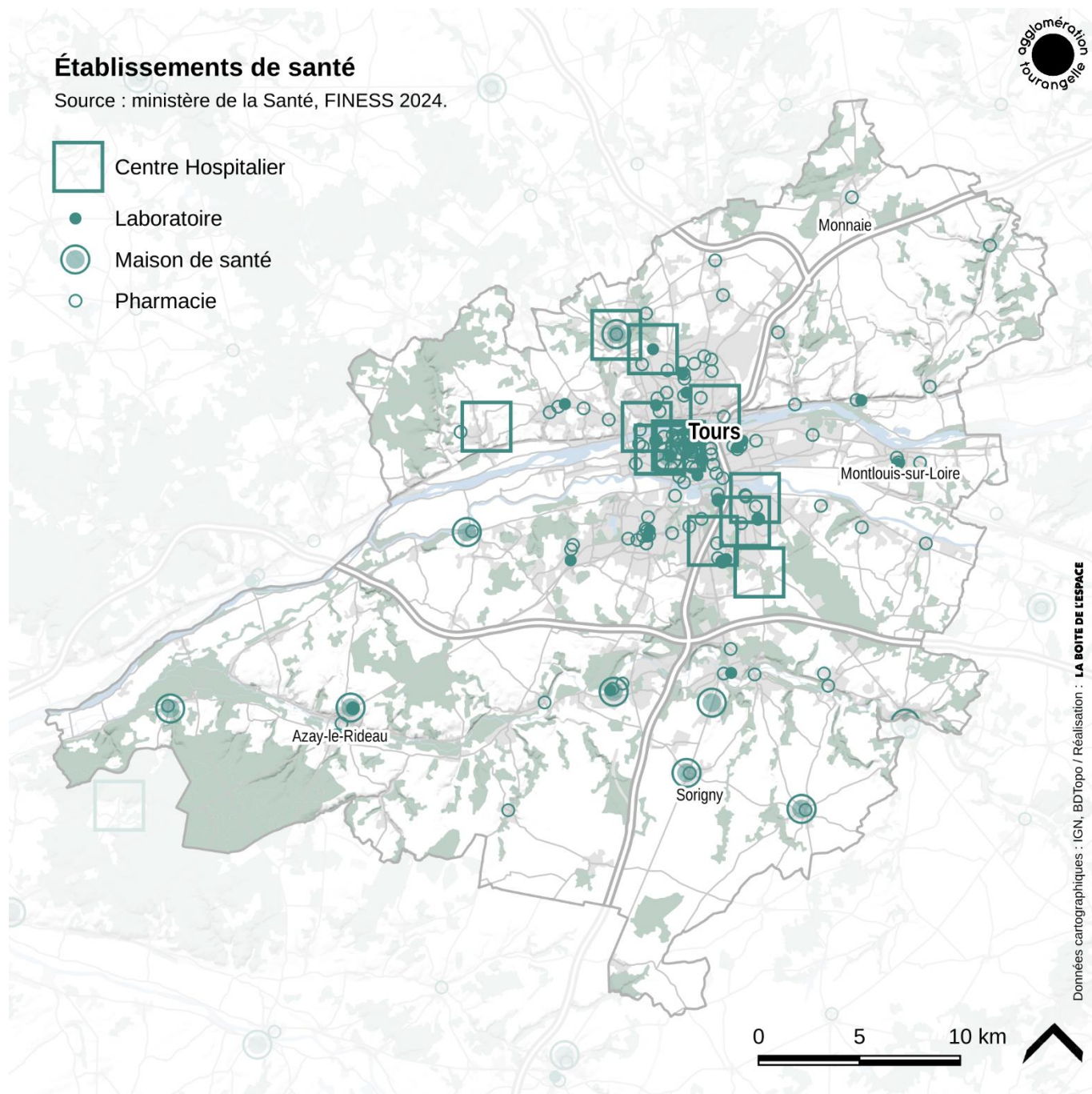
Pour aller plus loin, la présence d'équipements et services a été analysée plus finement, pour chaque commune et chaque grande thématique :

- Les commerces : de la boulangerie au supermarché, en passant par le commerce spécialisé ;
- L'éducation : les écoles, collèges et lycées, ainsi que la formation professionnelle et l'enseignement supérieur ;
- La santé : médecins, spécialistes, maisons de santé, hôpitaux...



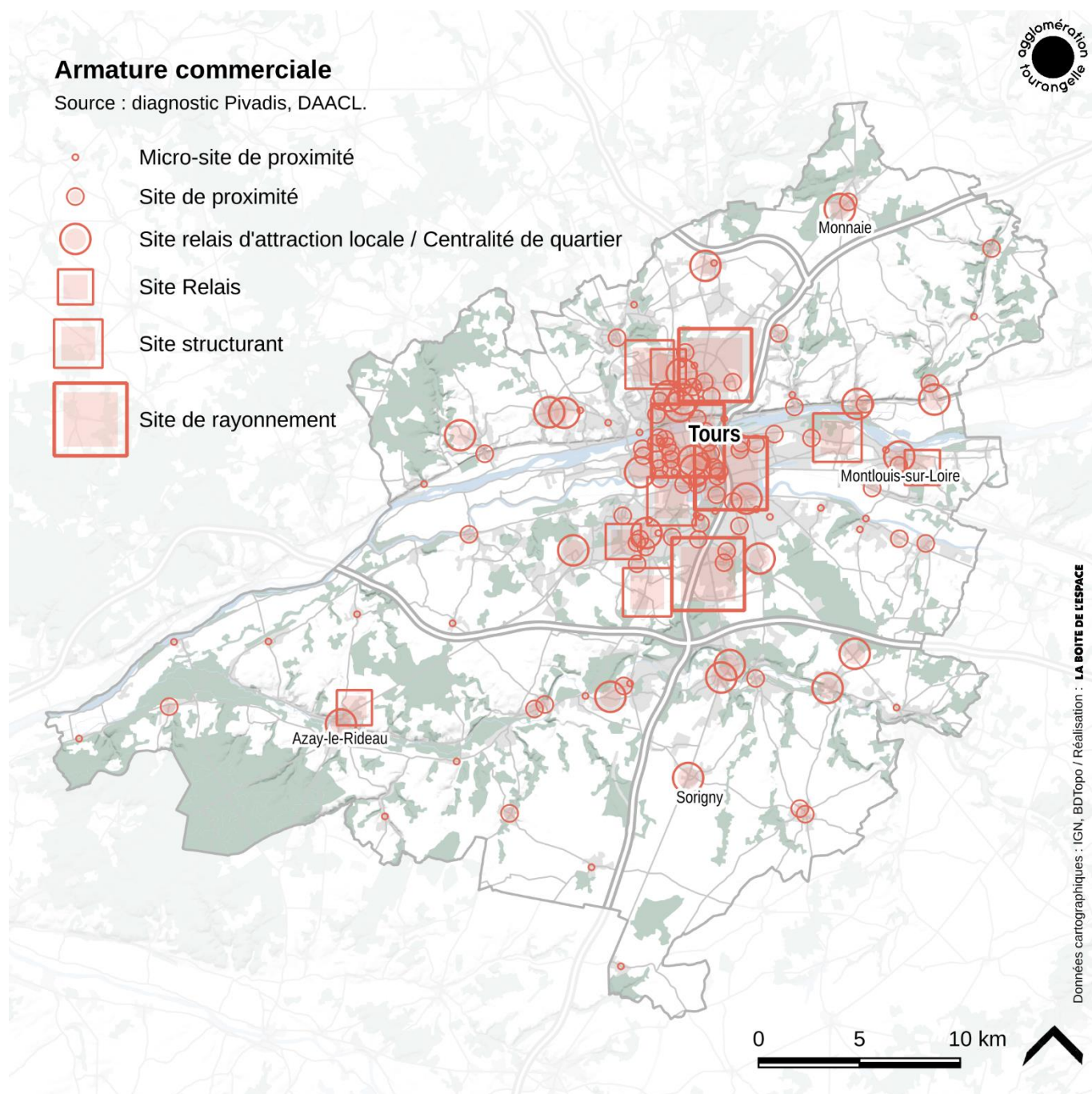
Les équipements scolaires

Un des premiers éléments marquants de la géographie scolaire de l'agglomération tourangelle est que toutes les communes disposent encore d'au moins une école sur leur territoire, y compris les moins peuplées. Cet élément est un facteur non-négligeable pour l'attractivité et la vitalité des plus petites communes. La répartition des collèges laisse apparaître une première forme de polarisation : la majorité se situe dans Tours et ses communes périphériques, qui concentrent une grande partie de la population. À l'extérieur de la métropole, les collèges sont implantés dans des polarités structurantes à l'échelle locale : Vouvray, Montlouis-sur-Loire, Azay-le-Rideau ou encore le long du val de l'Indre à Monts, Montbazou et Esvres. Enfin, l'intégralité des lycées du territoire (toutes filières confondues) se situe à Tours et dans son continuum aggloméré. À noter que le pays d'Azay-le-Rideau est rattaché au lycée de Chinon.



Les équipements de santé

La géographie médicale dessine là encore l'armature urbaine du territoire. On constate en effet une concentration des services hospitaliers dans le cœur d'agglomération. Les laboratoires d'analyse, sont implantés dans le continuum aggloméré métropolitain, ou dans des polarités historiques : Azay-le-Rideau, Montlouis, Monts, Montbazou, Vouvray. Enfin, au-delà des praticiens installés dans des cabinets indépendants, le territoire compte de nombreuses maisons de santé, notamment dans le val de l'Indre et ses plateaux. Cette structuration de l'offre permet de garantir un accès aux soins à toute une population plus éloignée de l'offre médicale du cœur d'agglomération.



Les commerces

Le diagnostic effectué dans le cadre de l'élaboration du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) montre là-encore la concentration des ensembles commerciaux structurants dans le cœur d'agglomération. Cependant, aucune zone ne reste éloignée de l'offre commerciale du quotidien. En effet, la grande majorité des communes dispose de commerces de proximité ; les polarités intermédiaires disposent pour la plupart de grandes surfaces, ainsi que de commerces spécialisés en centre-ville. Les polarités historiques du territoire disposent encore de centres-villes commerçants, proposant une offre complète dans un cadre souvent patrimonial. Seuls les besoins les plus ponctuels et spécifiques nécessitent de se rendre dans les commerces du cœur d'agglomération, qu'il s'agisse du centre-ville de Tours ou des ensembles commerciaux périphériques.

synthèse

équipements

Commerce

INSEE - BPE, Pivadis

- 1  Boulangerie, supérette
- 2  Supermarché, commerces spécialisés
- 3  Achats exceptionnels (habillement, maison...), en centre-ville ou en zone commerciale

Éducation

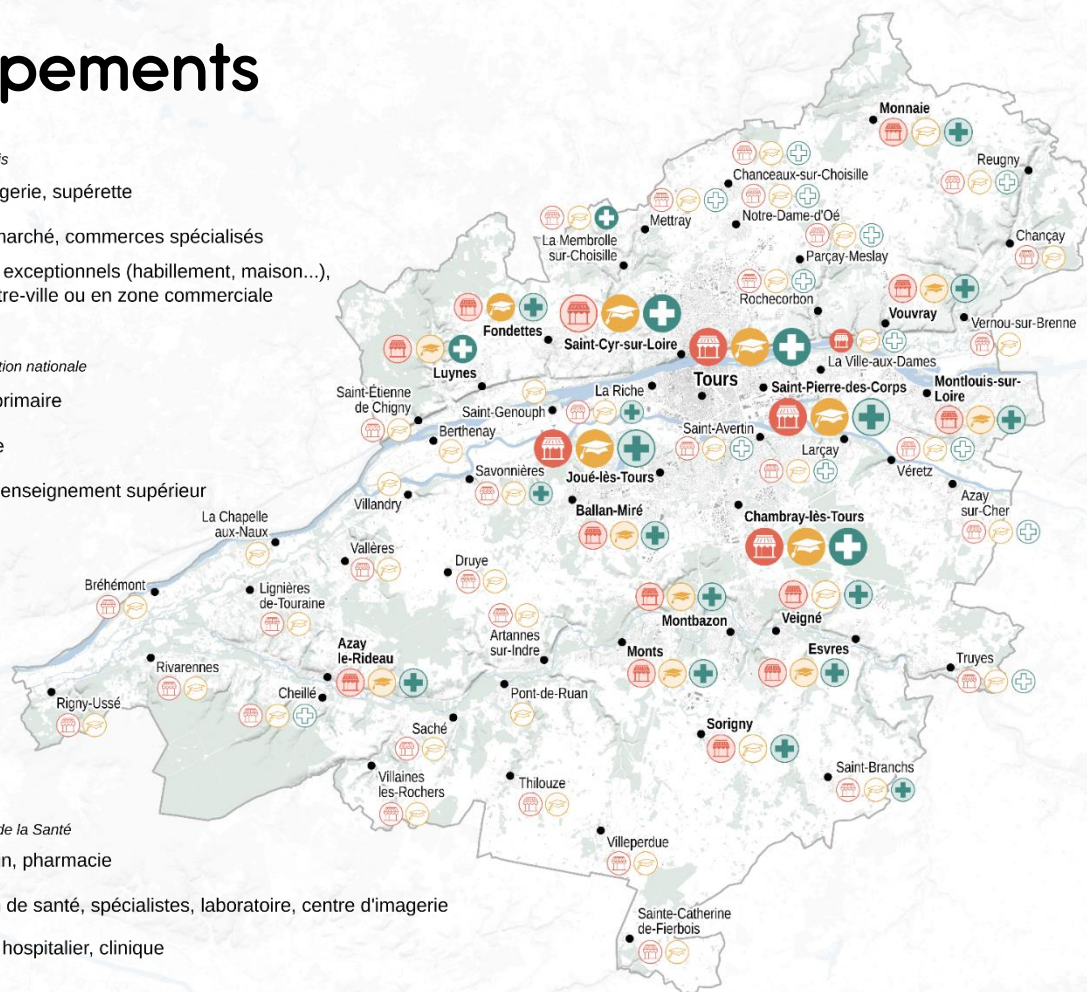
Ministère de l'Éducation nationale

- 1  École primaire
- 2  Collège
- 3  Lycée, enseignement supérieur

Santé

FINESS - Ministère de la Santé

- 1  Médecin, pharmacie
- 2  Maison de santé, spécialistes, laboratoire, centre d'imagerie
- 3  Centre hospitalier, clinique



Enjeux

La métropole de Tours forme une polarité de rang national, et possède ainsi des équipements d'envergure métropolitaine : université, CHU, palais des congrès, gare TGV... La ville centre et sa couronne jouent ainsi un rôle qui dépasse les limites administratives de l'agglomération tourangelle. Pour autant, le reste du territoire est loin d'être dépourvu d'équipements et services, répondant au quotidien des habitants.

La répartition des équipements, commerces et services sur le territoire laisse apparaître des logiques de bassin de vie : un

cœur métropolitain dense et bien équipé ; une continuité de pôles de taille intermédiaire le long de la vallée de l'Indre (Monts – Montbazou – Veigné – Esvres) ; une véritable polarité formée par Azay-le-Rideau, au cœur d'un bassin plus rural ; des villes plus isolées telles Monnaie ou Sorigny...

La localisation de ces commerces et services doit aussi être analysée à une échelle plus locale : entre centralités historiques, zones périphériques, sites de proximité ou de flux, les enjeux ne sont pas les mêmes ! Entre revitalisation des centralités, requalification des zones vétustes, et proposition d'une

offre adaptée aux modes de vie des habitants du territoire, un équilibre est à trouver dans la localisation des différentes fonctions qui font la ville.

Et demain ?

Comment s'assurer d'un maillage fin en équipements et services ? Où localiser les implantations commerciales, dans une optique de revitalisation des centralités ? Quelle évolution des grandes zones monofonctionnelles en périphérie de Tours ?

Pour en savoir plus

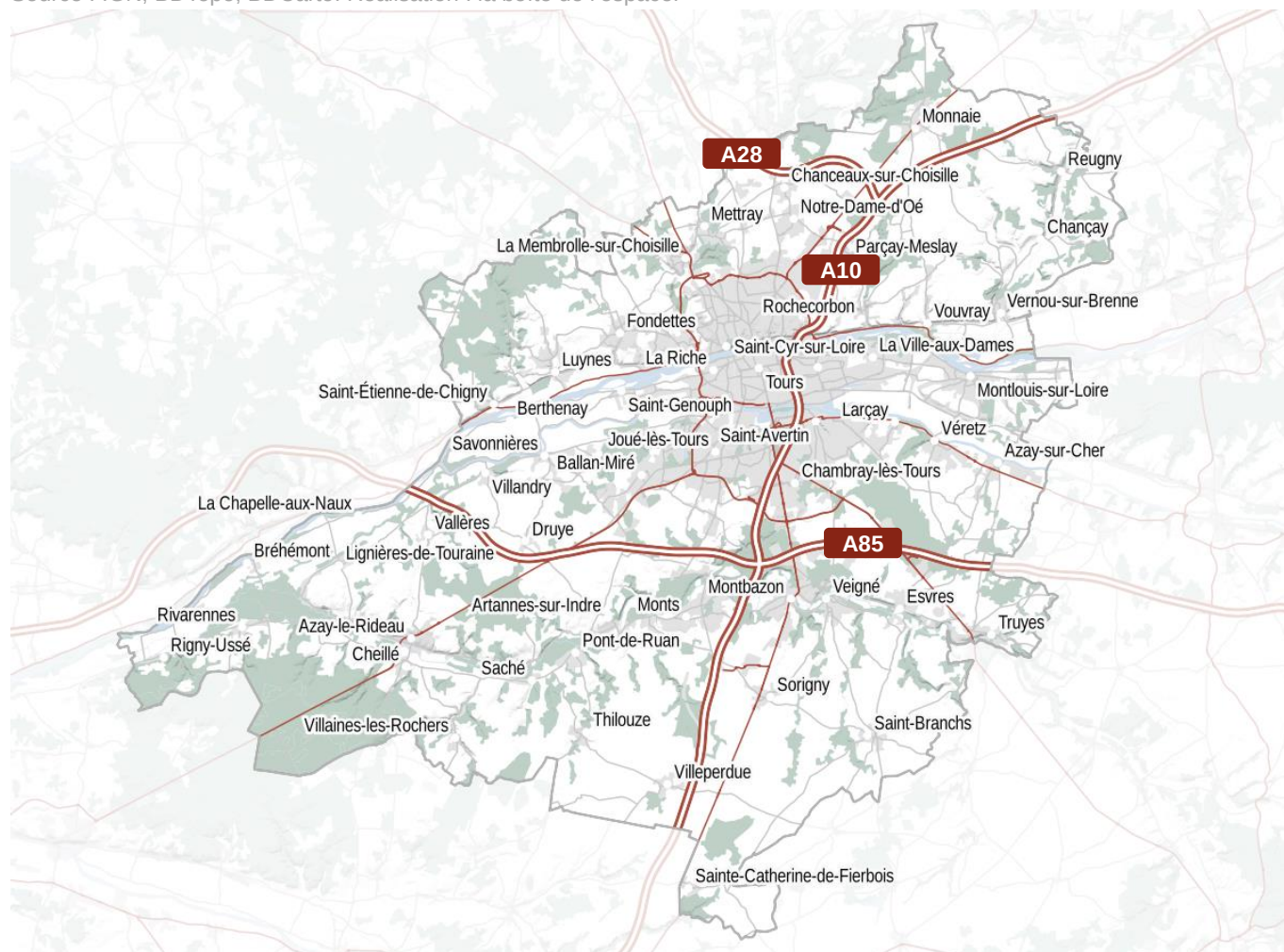
Diagnostic commercial du SCoT

3. Les mobilités

A. Le réseau routier

Réseau routier principal

Source : IGN, BDTopo, BDCarto. Réalisation : la boîte de l'espace.



L'agglomération tourangelle dispose d'une desserte routière et autoroutière importante. Le réseau est structuré selon deux logiques :

- Une logique d'étoile qui rayonne à partir de Tours ;
- Des axes routiers qui longent les cours d'eau majeurs du territoire : la Loire, le Cher et l'Indre.

Le territoire est traversé par l'A10 du nord au sud (Paris – Bordeaux) et par l'A85 (Angers – Vierzon). L'A10 est également rejointe par l'A28 qui relie le nord du territoire au Mans.

Le réseau routier secondaire est notamment complété par des axes majeurs, à 2x2 voies :

- La route métropolitaine 37, contournement du cœur d'agglomération, constitue le périphérique de Tours ;
- La route métropolitaine 751, qui relie l'A85 au périphérique.

Le territoire est également marqué par les anciennes routes nationales, qui ont structuré son développement et continuent aujourd'hui à accueillir un grand nombre de véhicules :

- L'ancienne route nationale 10, aujourd'hui D910, sur un axe nord-sud ;
- L'ancienne route nationale 143, aujourd'hui D943, en direction du sud-est (vers Châteauroux) ;
- L'ancienne route nationale 751, aujourd'hui D751 : d'Azay-le-Rideau vers Montlouis en passant par Tours ;
- L'ancienne route nationale 76 au sud du Cher ;
- La départementale 140 au nord du Cher ;
- Etc.

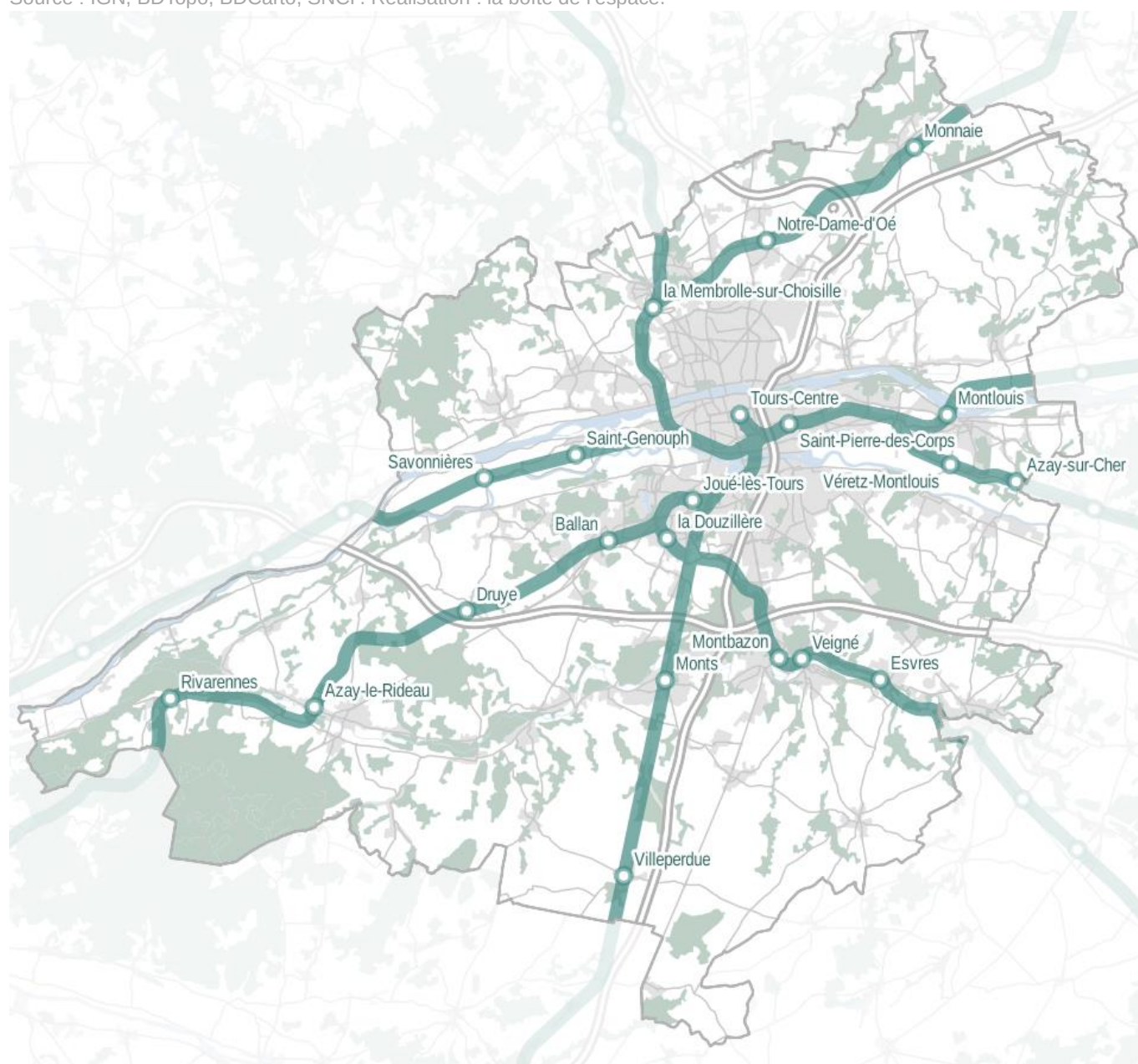
B. Le réseau ferroviaire

L'agglomération tourangelle a la chance de disposer d'une étoile ferroviaire à 8 branches, sans compter la ligne à grande vitesse qui ne dispose que d'une seule halte sur le territoire (Saint-Pierre-des-Corps).

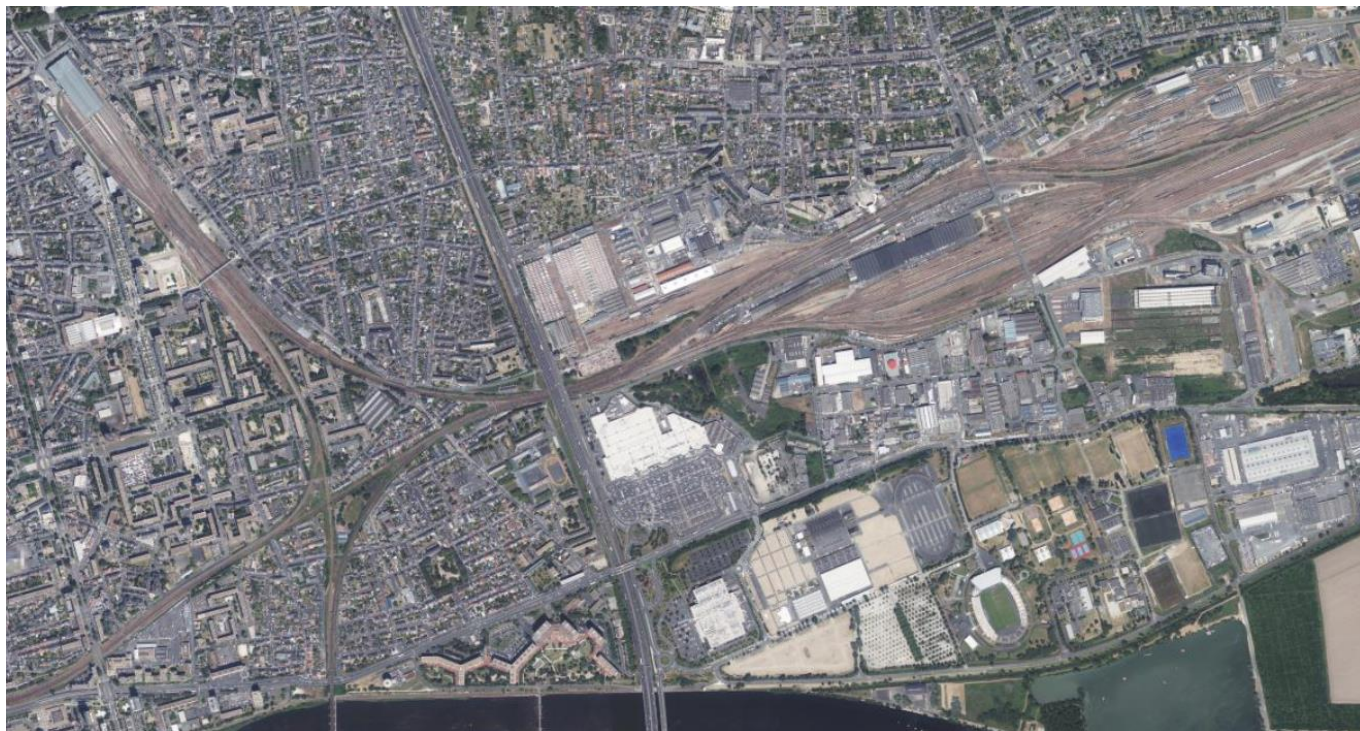
Ce sont ainsi 21 gares ou haltes qui sont desservies par le réseau TER Centre-Val-de-Loire. Les lignes longue-distance (TGV, Intercités) s'arrêtent uniquement à Tours-Centre et à Saint-Pierre-des-Corps. Ces deux gares fonctionnent en binôme, avec un système de navettes régulières pour les relier.

Lignes ferroviaires (hors LGV), gares et haltes

Source : IGN, BDTopo, BDCarto, SNCF. Réalisation : la boîte de l'espace.



Tout comme le réseau routier, le réseau ferroviaire occupe une emprise importante, notamment dans le cœur d'agglomération. Les faisceaux ferroviaires peuvent parfois générer des effets de coupure urbaine, qui peuvent être dommageables aux mobilités douces.



Emprises ferroviaires entre les gares de Tours-Centre et Saint-Pierre-des-Corps

C. Les réseaux de transports en commun

Le territoire de l'agglomération tourangelle est couvert par deux autorités organisatrices de la mobilité (AOM) :

- Le syndicat des mobilités de Touraine (SMT), qui couvre Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les communes de Vernou-sur-Brenne, Vouvray et La Ville-aux-Dames. Créé en 2018, le SMT est notamment gestionnaire du réseau urbain Fil Bleu ;
- La région Centre-Val-de-Loire, qui est AOM sur les communes non-couvertes par le SMT, à savoir celles de Touraine Vallée de l'Indre, et la plupart des communes de Touraine-Est Vallées.

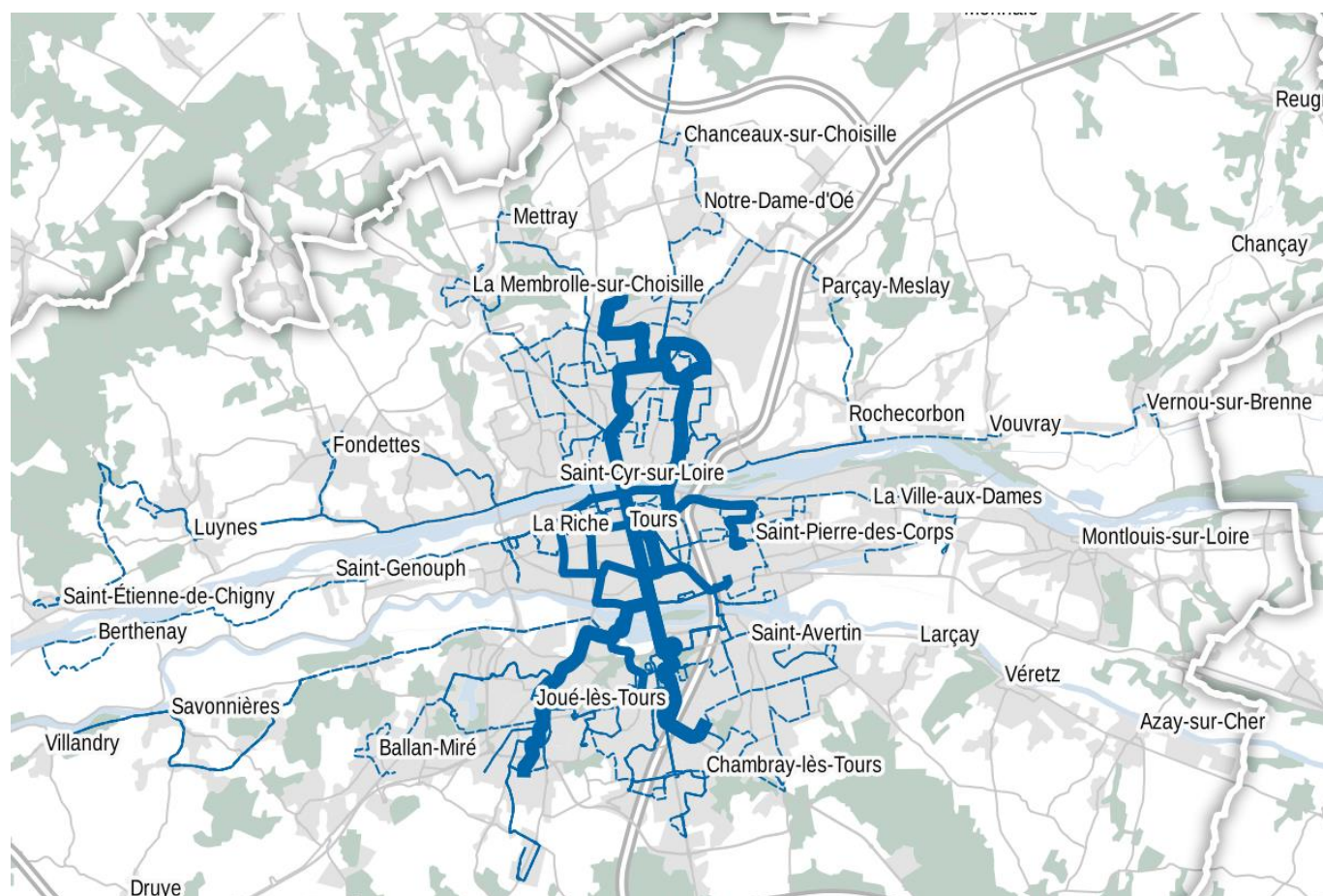
Le réseau Fil Bleu

Fil Bleu est le nom du réseau de transport en commun desservant la métropole tourangelle.

En moyenne, chaque jour 170 000 voyages sont réalisés par les métropolitains sur le réseau de transport en commun Fil Bleu.

Que ce soit pour leurs déplacements professionnels ou pour leurs loisirs, les voyageurs peuvent emprunter une ligne de tramway, une ligne de bus à haut niveau de service, 33 lignes de bus et 11 services de transport à la demande Résabus.

Pour faire fonctionner quotidiennement ces lignes, le Syndicat des mobilités de Touraine, a délégué au Groupe Keolis, l'exploitation de son réseau de transport en commun dans le cadre d'une convention de Délégation de Service Public courant jusqu'au 31 décembre 2025.



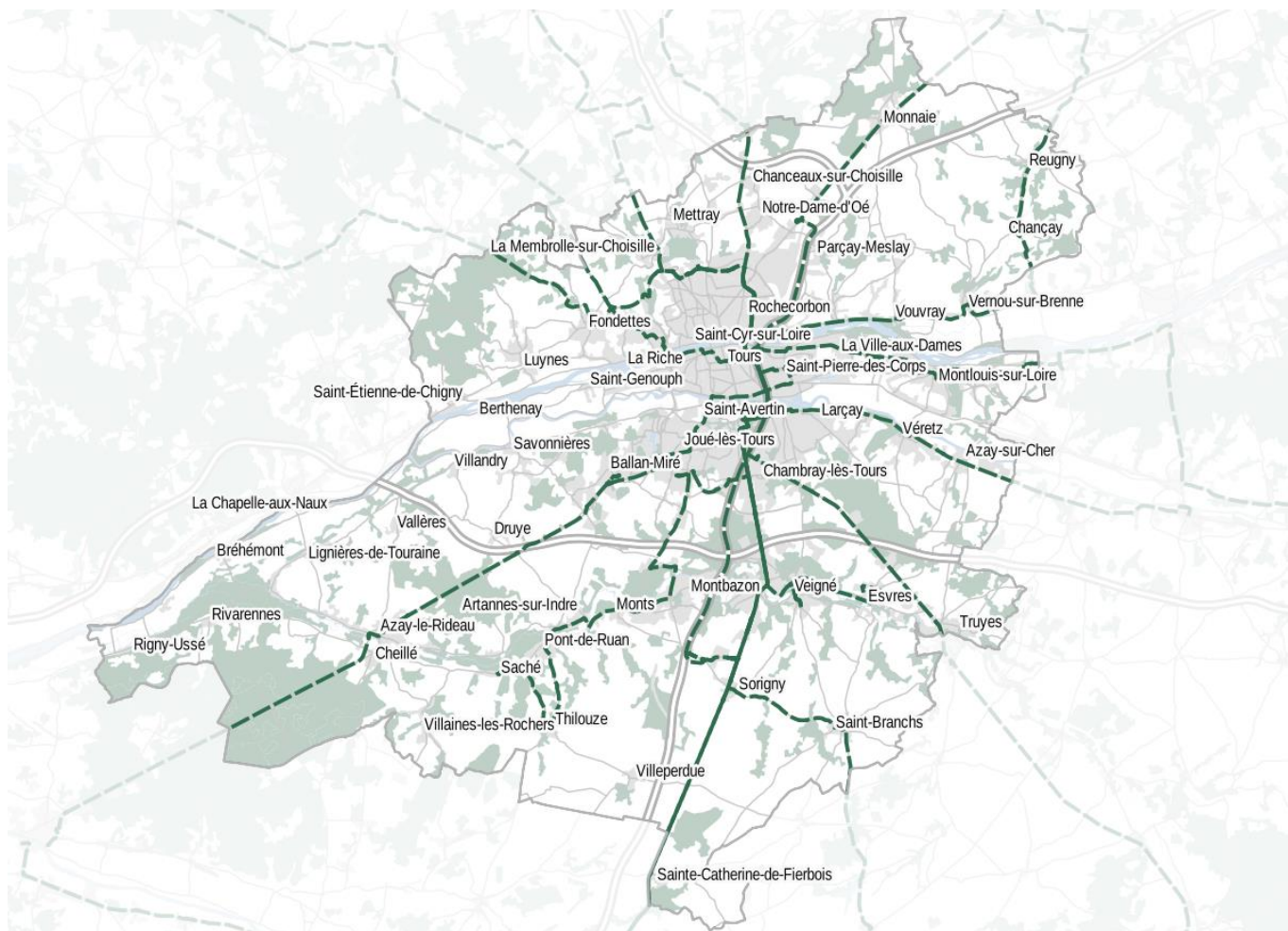
Lignes du réseau Fil Bleu - par ordre d'épaisseur : tramway / BHNS / lignes de bus

Le réseau Rémi

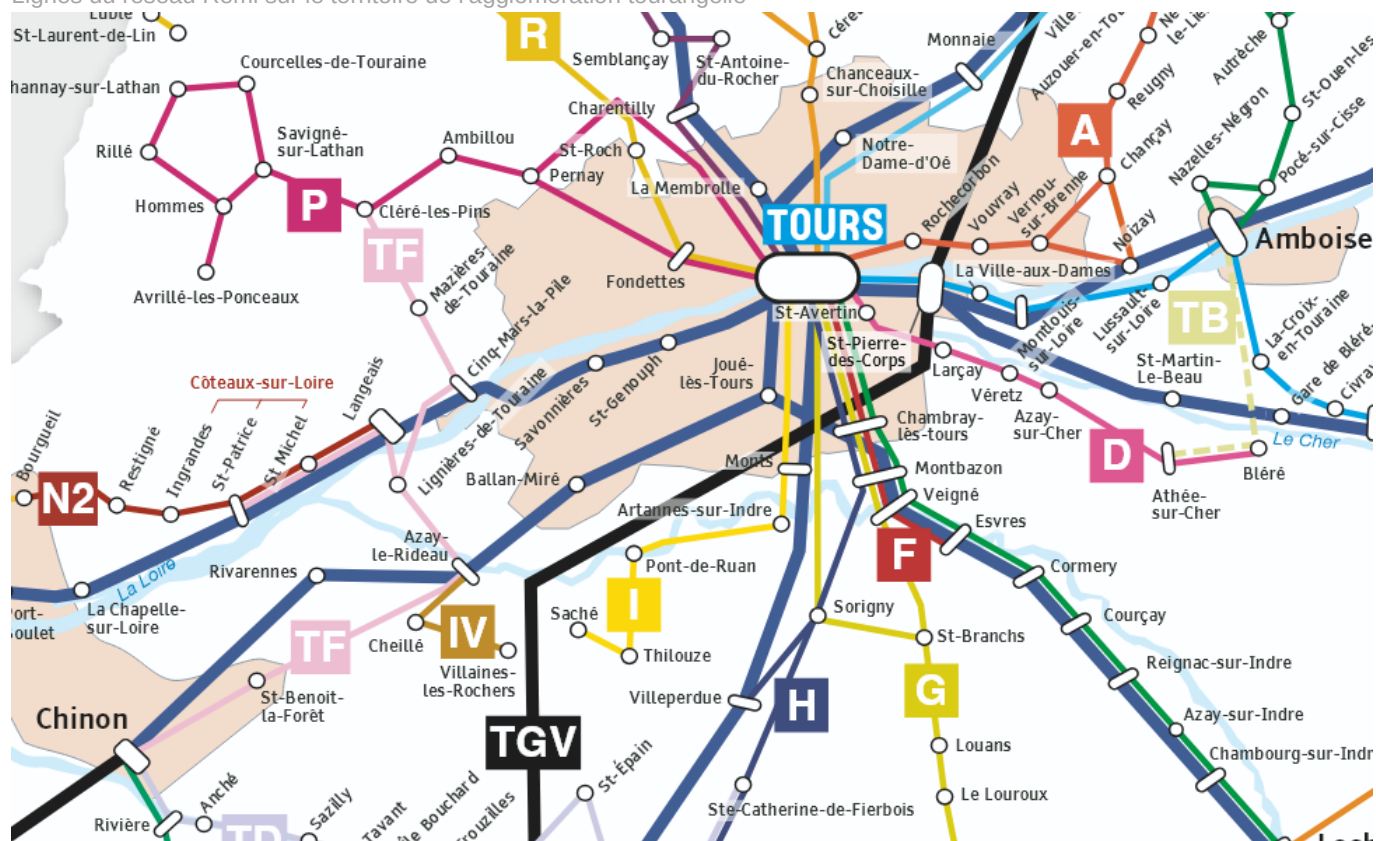
La région Centre-Val-de-Loire est l'autorité organisatrice du réseau interurbain Rémi. Celui-ci comprend notamment les TER (voir plus haut), ainsi que des lignes interurbaines de car.

Le réseau s'organise en étoile autour de Tours :

- La ligne A, en direction de Château-Renault, dessert notamment Rochecorbon, Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Chançay et Reugny ;
- La ligne 434, en direction de Château-Renault, dessert Monnaie ;
- La ligne I dessert Saché, Thilouze, Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre et Monts ;
- La ligne H dessert Sainte-Catherine de Fierbois, Villeperdue, Sorigny, Montbazou et Chambray-lès-Tours ;
- La ligne G dessert Saint-Branches et Sorigny ;
- La ligne D, en direction de Bléré, dessert Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher ;
- La ligne C, en direction d'Amboise, dessert la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire.



Lignes du réseau Rémi sur le territoire de l'agglomération tourangelle



Extrait du plan du réseau Rémi sur le territoire de l'agglomération tourangelle

D. Les réseaux cyclables

L'agglomération tourangelle est traversée par plusieurs véloroutes d'ampleur : la Loire à Vélo, le Cher à Vélo, Saint-Jacques à Vélo... mais celles-ci ont surtout une vocation touristique. Elles empruntent des itinéraires choisis non pour leur praticité au quotidien, mais dans une optique de valorisation territoriale, touristique et paysagère.

Dans le but de favoriser la pratique du vélo comme mode de transport du quotidien, les trois intercommunalités ont élaboré des schémas cyclables, permettant d'étudier les besoins, de concevoir un véritable réseau sans discontinuité et de programmer les travaux.

L'enjeu, à l'échelle du SCoT, réside principalement dans l'articulation de ces différents réseaux, en veillant à leur continuité. Il s'agit également que les opérations d'aménagement intègrent ces itinéraires, et de manière plus générale, la nécessaire place désormais donnée au vélo au sein de l'espace public.

Schéma du réseau Vélival – Tours métropole Val de Loire

Source : TMVL, ATU.

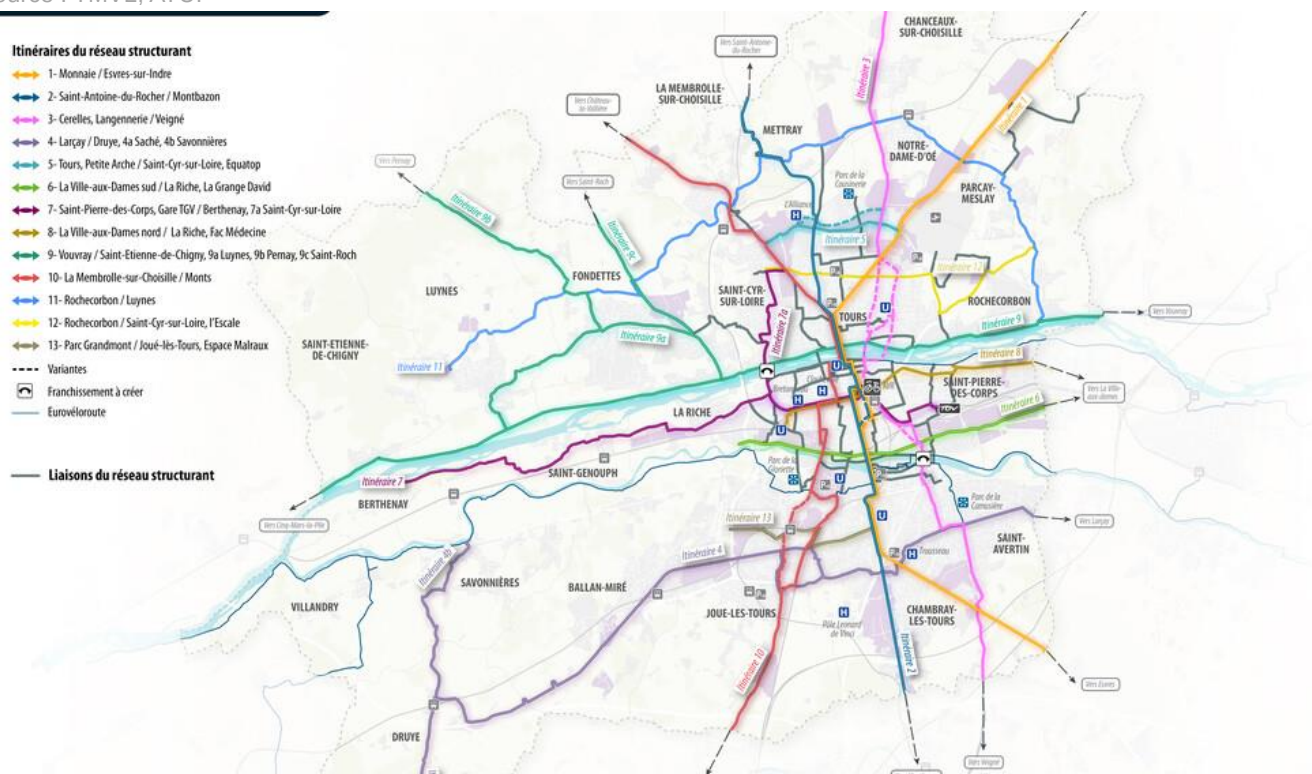


Schéma directeur cyclable – Touraine Vallée de l'Indre

Source : TVI, tecurbis.

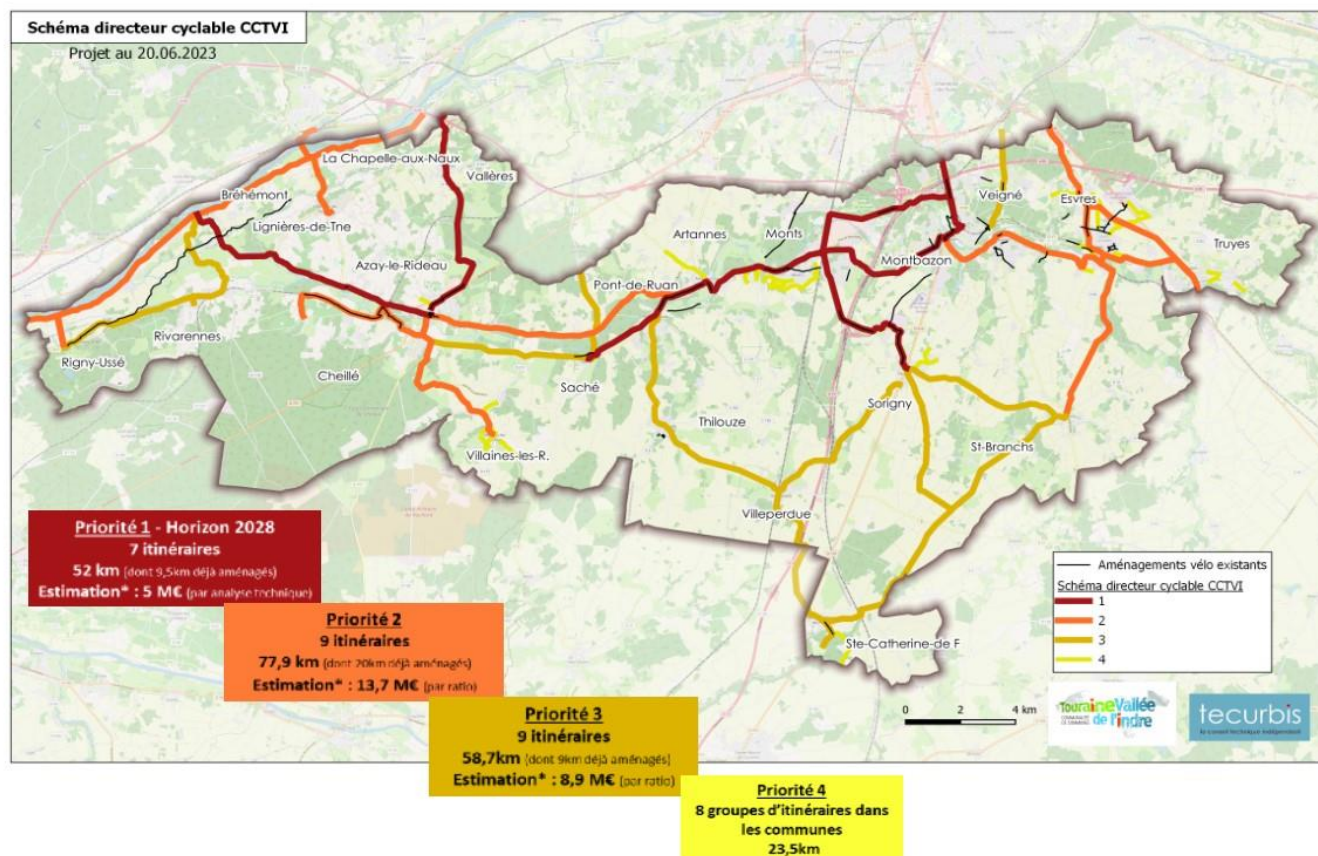
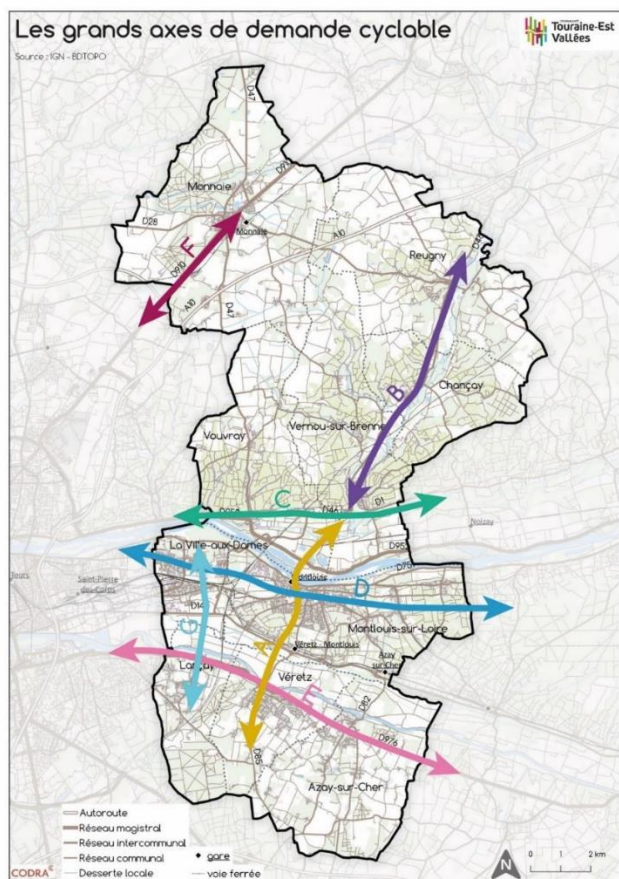


Schéma des voies et itinéraires cyclables – Touraine-Est Vallées

Source : TEV, Codra.



E. Les pratiques de mobilités

Une évolution urbaine qui favorise les déplacements individuels motorisés

L'urbanisation tourangelle se structure à partir d'implantations historiques au croisement d'axes de transport, souvent au bord des cours d'eau qui étaient à l'origine des axes de communication importants (schéma 1).

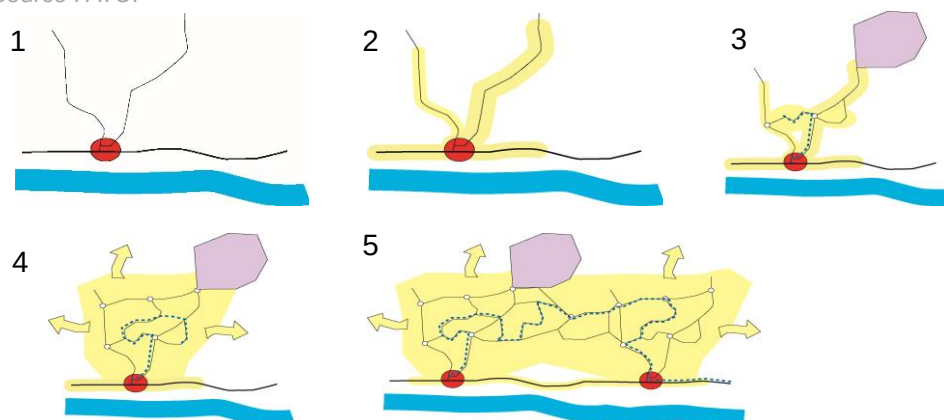
L'urbanisation s'est ensuite étendue sur les plateaux, en doigt de gant le long des principales voies (schéma 2).

Puis elle s'est propagée sous forme de poches résidentielles. Les sites d'activités ont été implantés à l'extérieur. Les réseaux de transports collectifs ont cherché une desserte fine des territoires, en utilisant la trame viaire existante (schéma 3).

Puis l'urbanisation s'est développée par opérations successives, sans véritable lien structurant les unes par rapport aux autres (schéma 4). Au final, dans de nombreux cas, les communes voisines avaient le même schéma d'évolution et les territoires résidentiels se sont rejoints sur le plateau (schéma 5).

Principes schématiques de développement urbain observés sur le territoire

Source : ATU.



Ce développement territorial se caractérise aujourd'hui par des tissus urbains sans véritable voie structurante, entraînant des difficultés à hiérarchiser la trame viaire sur le plateau.

L'urbanisation s'est ainsi organisée avec de rares centralités de proximité, obligeant les habitants à utiliser leurs voitures pour consommer dans les zones commerciales périurbaines et fréquenter les centres historiques.

Les trafics routiers ainsi générés empruntent quasi systématiquement les voies originelles des centres anciens, alors qu'elles ne sont pas calibrées pour accueillir ces flux.

La desserte de ces centres anciens par les transports collectifs reste problématique du fait de l'inadaptation de la voirie. L'urbanisation diffuse sur les plateaux engendre des coûts d'exploitation élevés car les itinéraires sont sinueux et peu lisibles, rendant l'offre très peu attractive. Cette urbanisation diffuse pose également des difficultés pour l'usage de moyen de déplacements plus respectueux de l'environnement (marche, vélo...).

Des distances parcourues en voiture qui ne diminuent pas... et une desserte en transport en commun qui entraîne surtout un report modal depuis la marche à pied

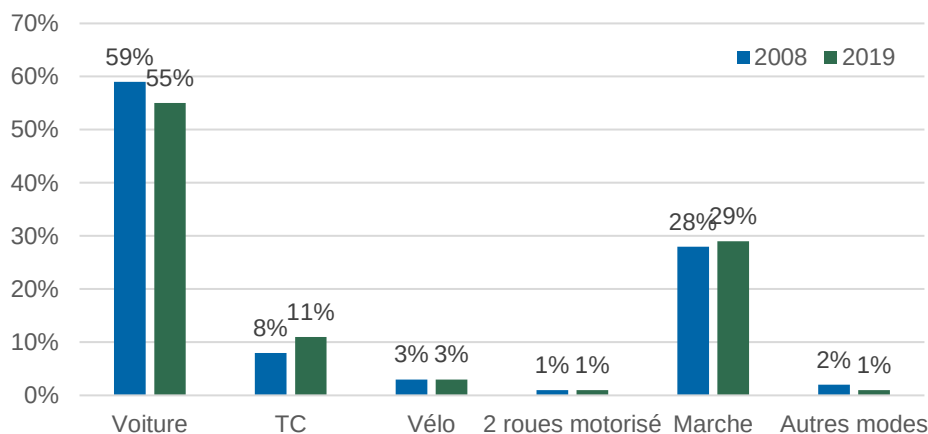
Entre les deux dates d'enquête (2008 et 2019), la part d'usage de la voiture a reculé de 4 points, qui se sont reportés essentiellement sur les transports en commun (+3points) et dans une moindre mesure sur la marche (+1point). La mise en service de la première ligne de tramway en 2013, accompagnée de la restructuration du réseau Fil Bleu, explique cette évolution.

Toutefois, ce résultat encourageant cache un usage global de la voiture qui stagne lorsqu'on regarde les distances parcourues par mode. Ceci s'explique notamment par la poursuite, sur cette période, de la périurbanisation.

Sur ce critère, le gain sur l'usage des transports collectifs se confirme, alors que celui sur la marche, en régression, illustre les effets de l'étalement urbain, dont l'impact sur les allongements de parcours nuit fortement à la mobilité piétonne.

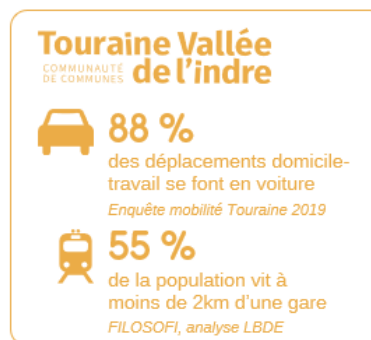
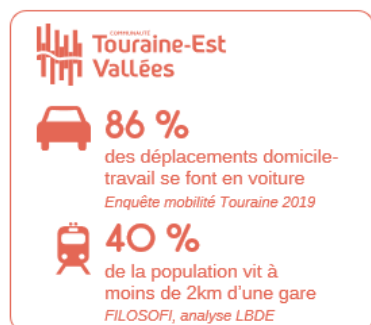
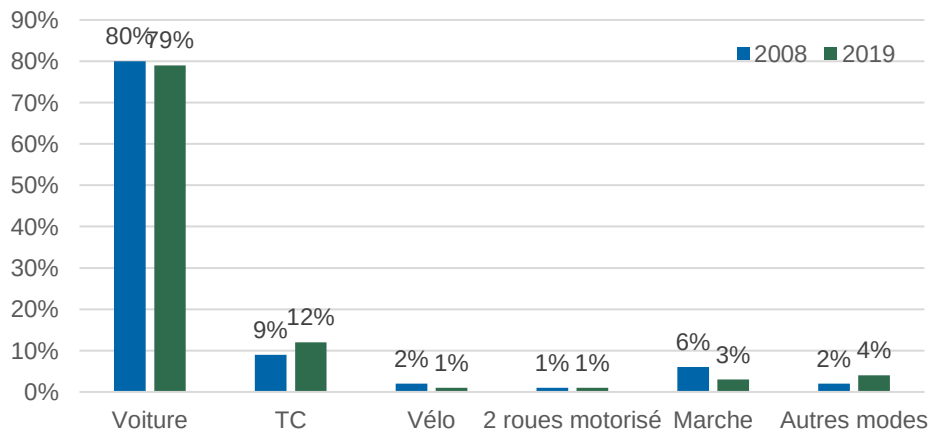
Évolution des parts modales des déplacements des habitants du SCoT (à périmètre identique entre les deux dates)

Source : EMC2 2019 / EMD 2008.



Évolution des parts modales selon les distances parcourues par les habitants du SCoT (à périmètre identique entre les deux dates)

Source : EMC2 2019 / EMD 2008.

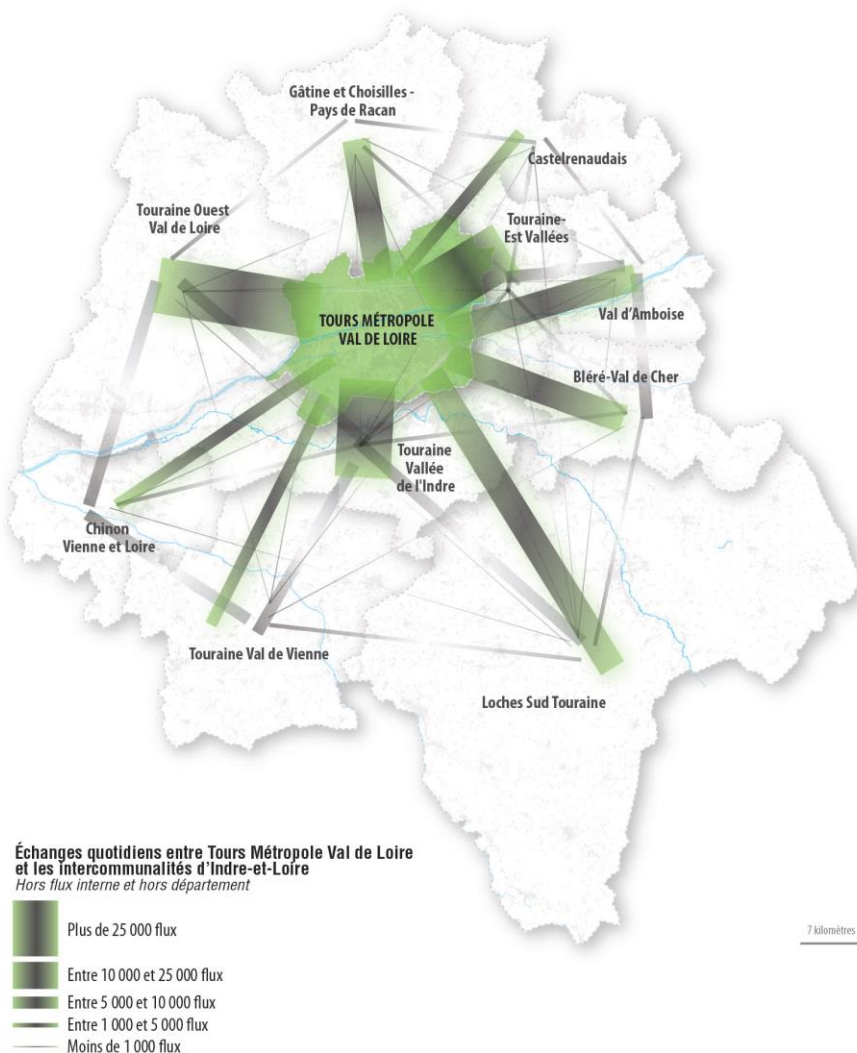


Le territoire du SCoT au cœur des flux de mobilité

Parmi les plus de 2 000 000 de déplacements effectués quotidiennement par les habitants d'Indre-et-Loire, environ 60% s'effectuent intégralement à l'intérieur du territoire du SCoT. Les flux qui s'échangent entre le territoire du SCoT et le reste du département représentent moins de 10% des déplacements en Indre-et-Loire, mais atteignent tout de même près de 200 000 flux. Cette répartition des mobilités démontre la polarisation des activités humaines dans l'agglomération tourangelle, mais aussi son rayonnement à l'échelle départementale.

Les déplacements quotidiens entre les EPCI du département d'Indre-et-Loire

Source : EMC2 2019. Réalisation ATU.



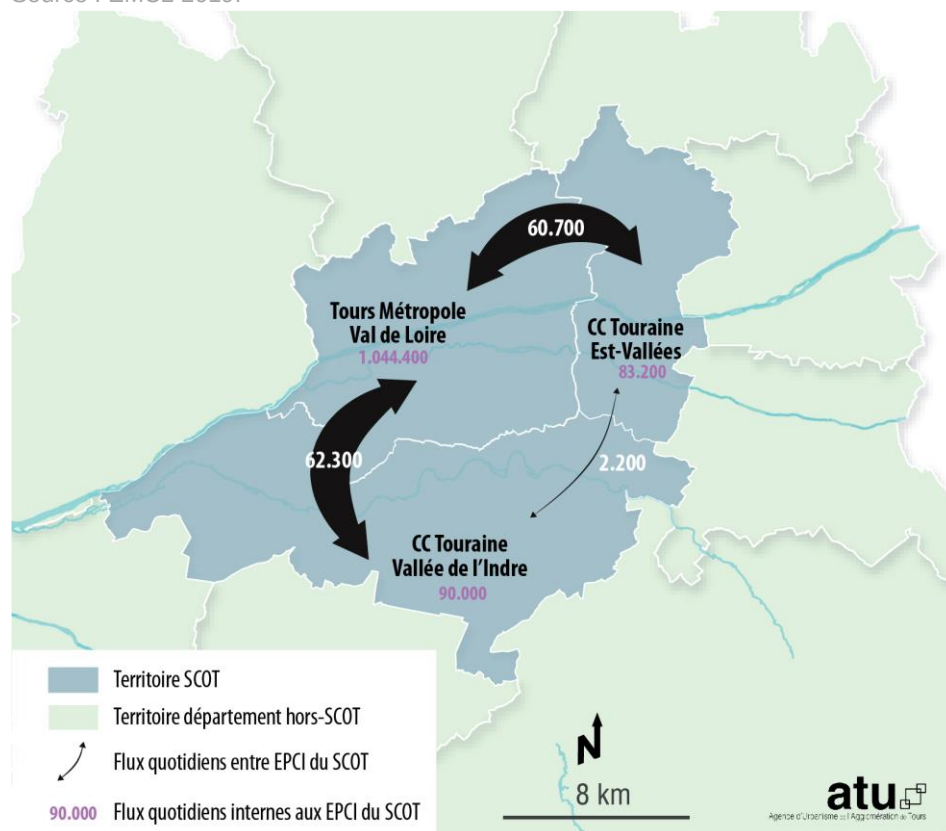
Des liens importants entre les communautés de communes et la métropole, mais très faibles entre les communautés de communes

Parmi les plus de 2 000 000 de déplacements effectués quotidiennement par les habitants d'Indre-et-Loire, environ 60 % s'effectuent intégralement à l'intérieur du territoire du SCoT. Les flux qui s'échangent entre le territoire du SCoT et le reste du département représentent moins de 10 % des déplacements en Indre-et-Loire, mais atteignent tout de même près de 200 000 flux.

Cette répartition des mobilités démontre la polarisation des activités humaines dans l'agglomération tourangelle, mais aussi son rayonnement à l'échelle départementale.

Déplacements quotidiens entre les EPCI du département d'Indre-et-Loire

Source : EMC2 2019.



F. Les grands projets de mobilités

Le territoire de l'agglomération tourangelle compte actuellement plusieurs grands projets de mobilités qui sont amenés à faire évoluer de manière structurante les pratiques de mobilité sur le territoire.

Tramway 2 et BHNS du réseau Fil Bleu

Marqueur emblématique du développement des mobilités à l'échelle de Tours Métropole, le projet Lignes2tram a pour ambition de concilier les enjeux économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

Le projet Lignes2tram comprend notamment :

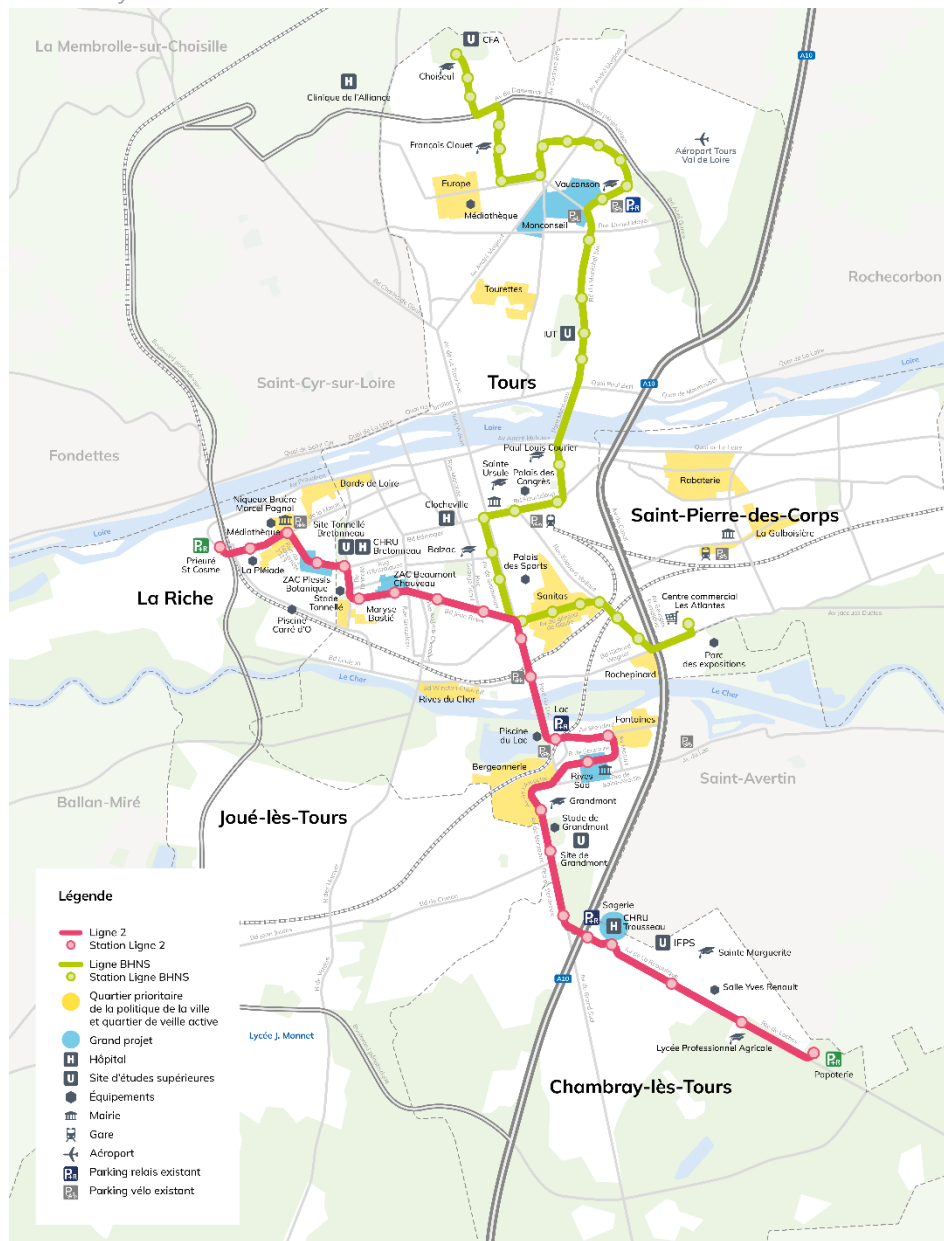
- la création de la ligne 2 de tramway qui reliera La Riche à Chambray-lès-Tours en passant par Tours et Joué-lès-Tours.
- l'aménagement de la ligne BHNS depuis la rue Mirabeau à Tours jusqu'au centre commercial Les Atlantes à Saint-Pierre-des-Corps.
- la création de deux nouveaux parkings relais situés à chaque terminus de la ligne 2 de tram.
- l'extension du centre de maintenance situé au nord de Tours.

Après la mise en service de la première ligne de tramway de Tours Métropole et de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service Tempo, le développement du réseau de transports en commun se poursuit, avec les mêmes objectifs :

- faciliter la mobilité quotidienne d'environ 70 000 habitants, 30 000 étudiants et 70 000 emplois.
- offrir une alternative à la voiture grâce à un réseau de transport rapide, fiable et accessible à tous,
- soutenir l'attractivité du territoire et encourager ses projets de développement en améliorant la desserte des grands équipements et pôles générateurs d'activités. Parmi ceux-ci, le Centre Hospitalier Universitaire, les pôles étudiants et universitaires, les bassins d'emplois (au centre de Tours, les zones d'activités économiques de Chambray-lès-Tours...), ainsi que des nouveaux projets de renouvellement urbain (Maryse-Bastie, les opérations des Rives du Petit Cher, la ZAC Beaumont-Chauveau à Tours, la ZAC du Plessis-Botanique à La Riche et l'extension de l'hôpital Trousseau à Chambray-lès-Tours) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Projet Ligne2Tram

Source : syndicat des mobilités de Touraine.



Service Express Régional Métropolitain de Touraine

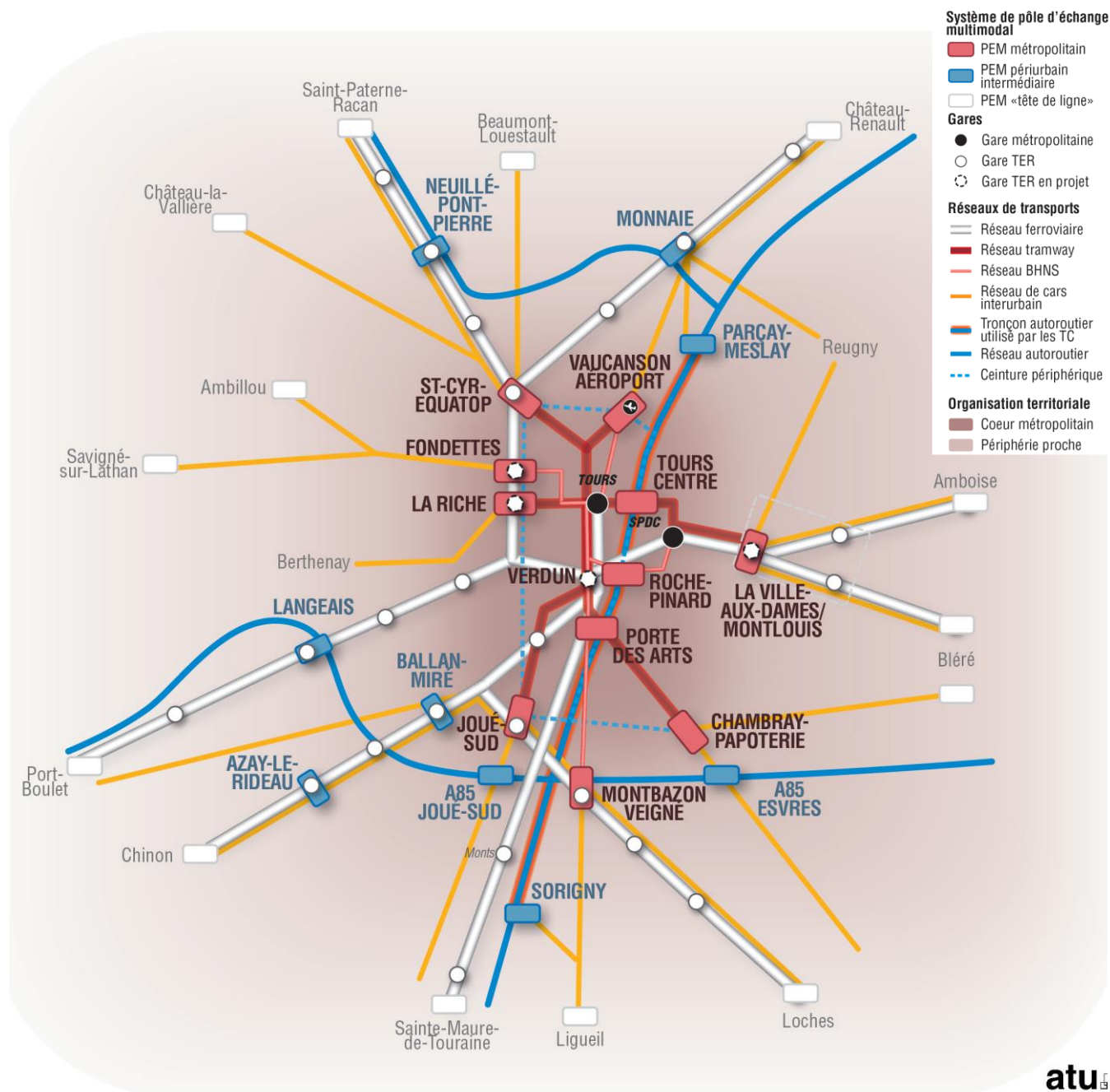
Les SERM sont des offres multimodales de services de transports collectifs, alternatives à la voiture individuelle. Ils ont pour objectif d'améliorer la qualité des transports du quotidien, notamment par des dessertes plus fréquentes et plus fiables des zones péri-urbaines.

Deux projets sont envisagés en Centre Val de Loire, sur l'Orléanais et en Touraine. Ces deux candidatures ont été labellisées par le ministère des Transports en juin 2024, ouvrant la porte à la poursuite des études.

Le projet de SERM de Touraine a pour objectif de tirer parti des infrastructures existantes sur le territoire (étoile ferroviaire, autoroute) pour proposer une desserte cadencée de transports en commun sur ces axes. Il vise également à organiser l'intermodalité, en unifiant l'offre et en aménagement notamment des pôles d'échanges multimodaux pour permettre l'accès à l'offre proposée.

Schéma de principe d'organisation d'un système global de mobilités

Source : ATU, étude Convergence.



atu

Convention Autoroute bas-carbone

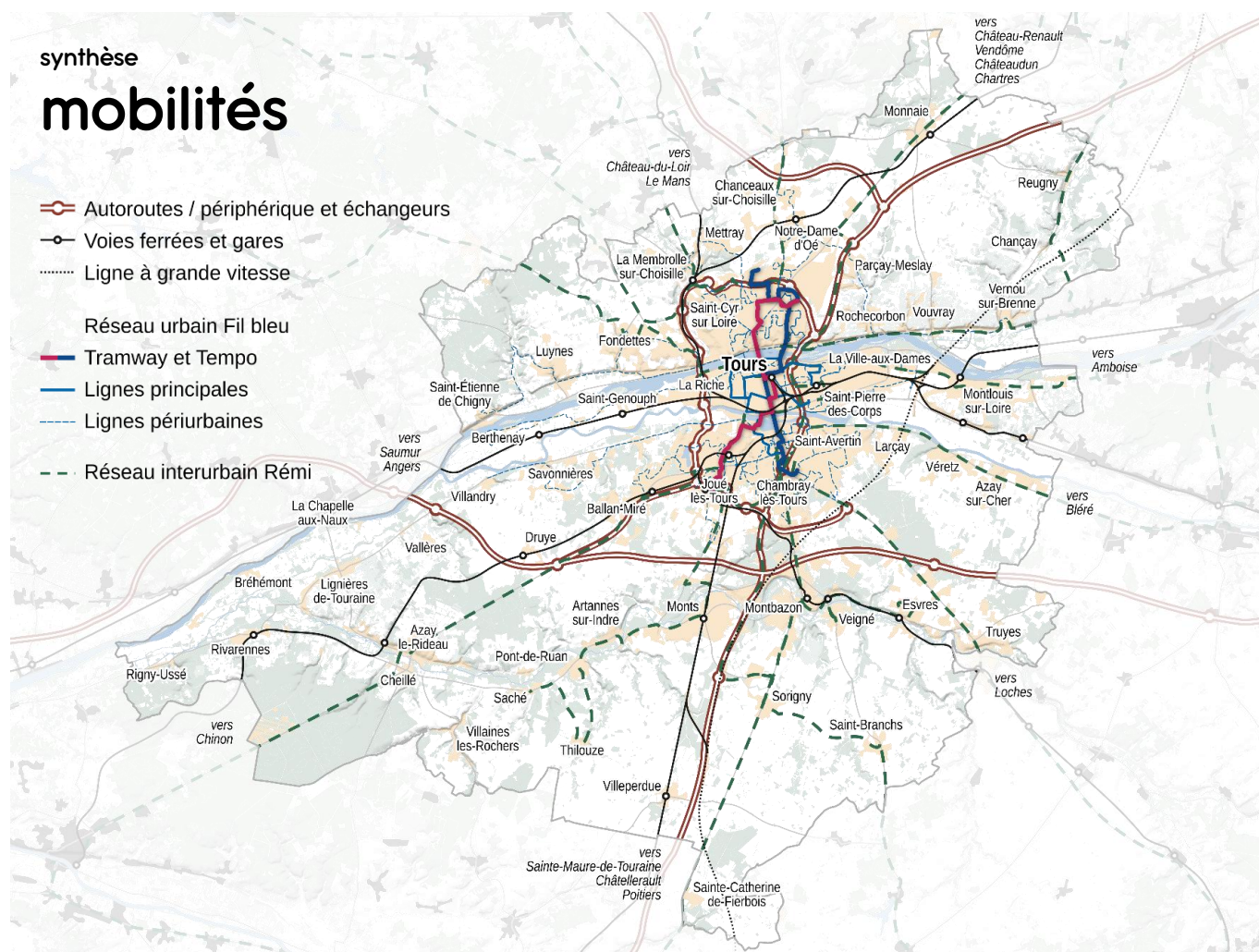
Signée en décembre 2021, la convention Autoroute Bas Carbone (ABC) entre Tours Métropole Val de Loire et VINCI Autoroutes vise à permettre une meilleure insertion des autoroutes A10 et A85 dans leur contexte urbain, en leur permettant notamment d'être le support d'autres mobilités que la voiture individuelle. Les projets qui s'inscrivent dans ce cadre sont par exemple :

- la création d'une ligne de car express sur l'autoroute ;
- la création de pôles d'échanges multimodaux pour accéder à cette ligne de car express ;
- des projets de passerelles piétons-vélos ;
- des murs acoustiques...

Projets de l'autoroute bas carbone en Touraine

Source : Vinci Autoroutes.





Enjeux

Le territoire de l'agglomération tourangelle est bien doté en infrastructures de transport, qu'elles soient routières (autoroutes, réseau secondaire) ou ferroviaires (lignes classiques, ligne à grande vitesse).

Ces infrastructures sont le support d'une offre de transport collectif complète mais hétérogène, entre les communes bénéficiant du réseau Fil bleu et celles reposant sur des lignes de car Rémi ou encore des lignes de train dont le niveau de desserte est très disparate selon les axes. La part de la voiture reste

ainsi très importante, malgré des déplacements polarisés vers la métropole.

Le projet de SERM (service express régional métropolitain) vise à articuler la desserte s'appuyant sur l'étoile ferroviaire et autoroutière, afin de proposer une offre cadencée attractive.

Enfin, à une échelle plus locale, l'aménagement de l'espace public, ainsi que le difficile franchissement des infrastructures et des fleuves, rendent plus complexe les mobilités douces, notamment cyclables. Des liaisons sont projetées par les différentes intercommunalités afin de former un véritable réseau.

Et demain ?

Quelles conséquences du SERM sur l'urbanisation et l'organisation du territoire ?

Quelle évolution des polarités autour des gares ?

Quel modèle de mobilités inventer pour les zones les moins denses ? Quelles alternatives développer ?

Pour en savoir plus

Revue Mobilités du SCoT
Syndicat des mobilités de Touraine
<https://smt-touraine.fr/>

Enquête mobilité Touraine (2019)
<https://emc2-touraine-mobilites.scan-datamining.com/>

II. Les dynamiques du territoire

1. Les dynamiques démographiques

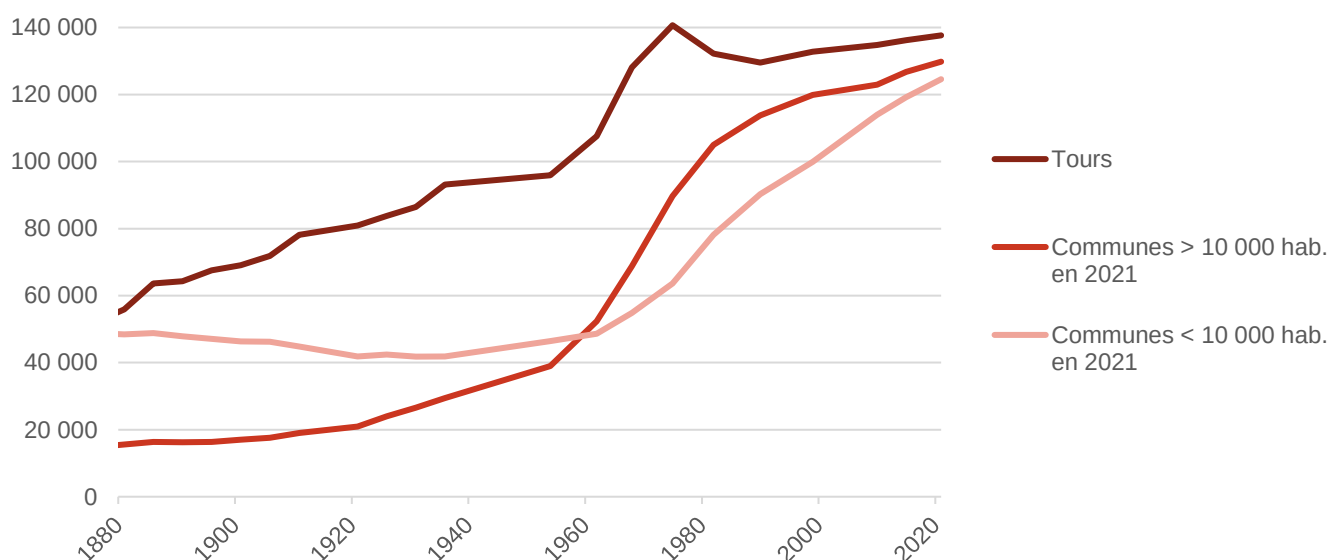
A. Une croissance démographique qui ralentit

Une métropole ligérienne à la croissance historique

L'agglomération tourangelle compte 392 000 habitants en 2021, soit 40 000 habitants de plus qu'en 1999. Cette croissance n'est pas nouvelle, mais bel et bien continue depuis des décennies, avec un rythme différent selon les époques : après avoir vécu une croissance très forte durant les Trente-Glorieuses, la croissance démographique diminue petit à petit depuis les années 1970, tout en restant positive. Ainsi, sur la période 1999-2021, la population de l'agglomération tourangelle a crû d'environ 0,5 % par an.

Évolution de la population de l'agglomération tourangelle par strate de communes

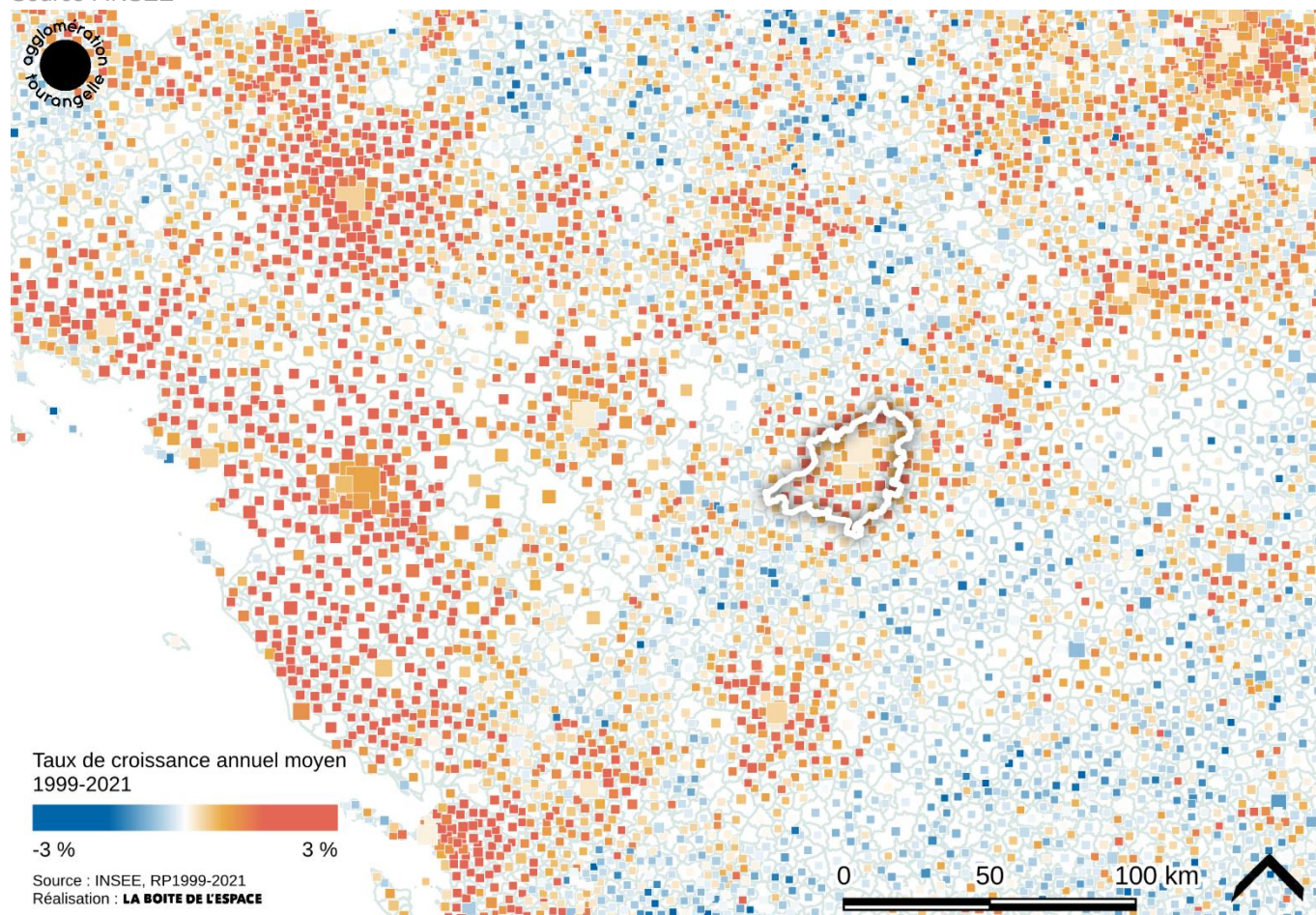
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



Cette croissance de la population n'est pas propre à l'agglomération tourangelle : le territoire s'inscrit dans une dynamique similaire à celle de l'axe ligérien, connaissant une croissance moindre que l'est breton et la côte atlantique, mais tout de même plus élevée que de nombreux territoires ruraux alentours, qui connaissent une déprise démographique.

Taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2021

Source : INSEE



À l'échelle départementale, l'agglomération tourangelle est le moteur de la croissance démographique du territoire : sur la période 1999-2021, elle a accueilli près de 70 % des habitants supplémentaires d'Indre-et-Loire. Le poids du territoire au sein du département a ainsi connu une augmentation depuis l'après-guerre, avant de se stabiliser depuis 20 ans. Aujourd'hui, le territoire accueille 64 % des habitants d'Indre-et-Loire.

La répartition interne au territoire est elle aussi relativement stable :

- Environ un tiers des habitants habite à Tours ;
- Un second tiers habite une des 8 communes de plus de 10 000 habitants, à savoir Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps ;
- Enfin, le tiers restant habite dans les 45 autres communes du territoire.

392 000
habitants en 2020

 **+0,5 % /an**
entre 1999 et 2020

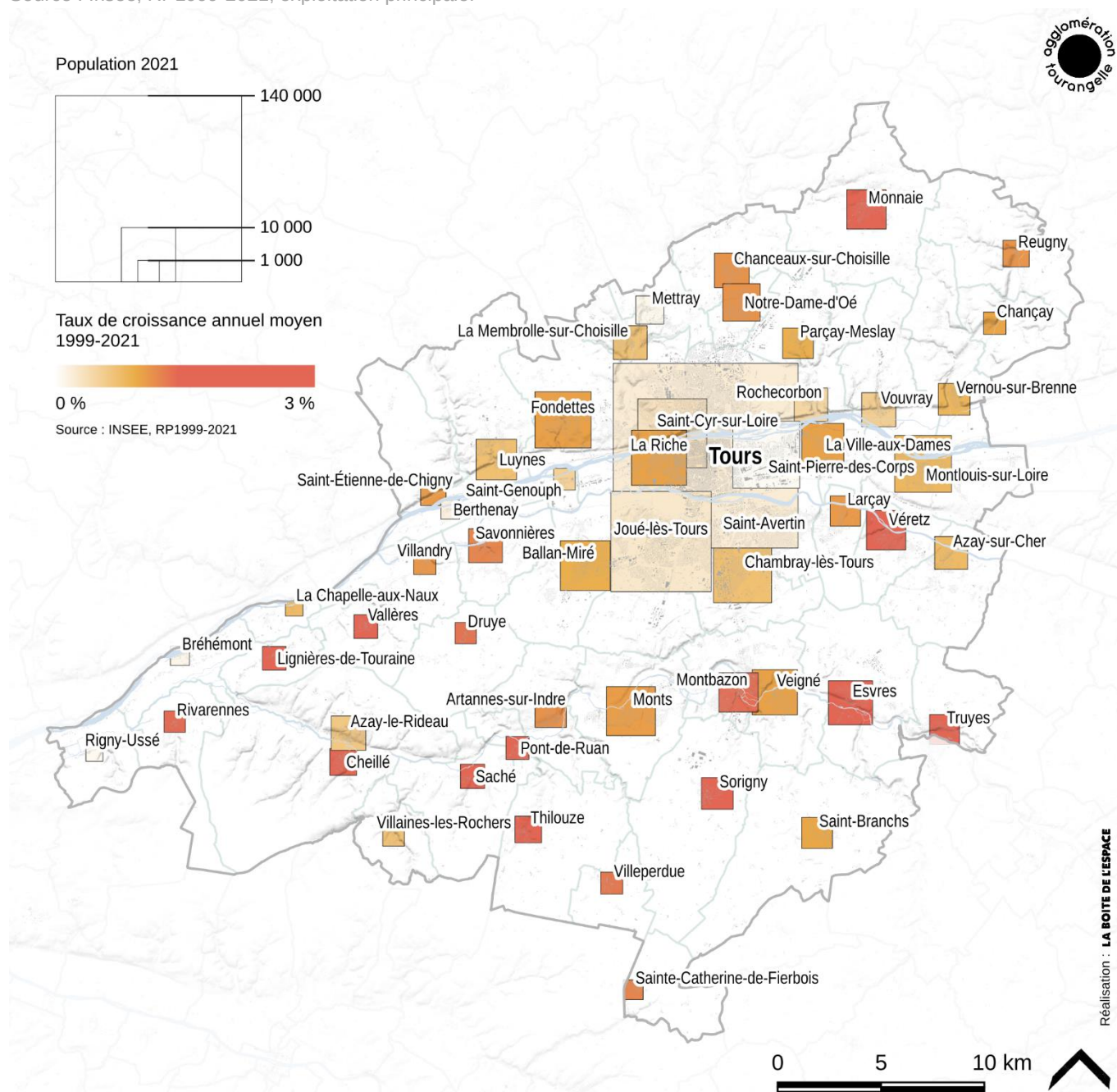
1/3 de la population vit à
Tours

1/3 dans une des 8 autres communes >
10 000 hab.
Chambray-lès-Tours, Fondettes, Joué-lès-Tours,
La Riche, Montlouis-sur-Loire, Saint-Avertin,
Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps

1/3 dans une des 45 autres
communes

Population 2021 et évolution 1999-2021

Source : Insee, RP1999-2021, exploitation principale.

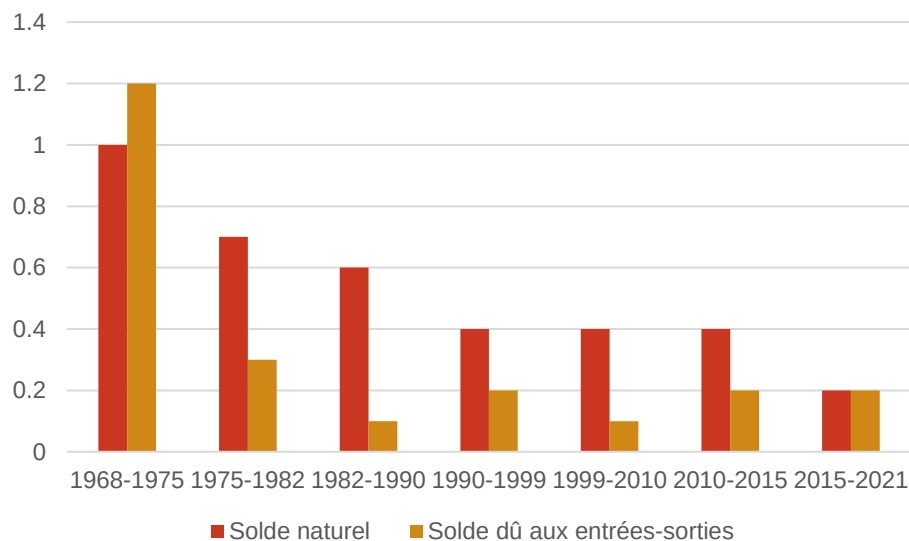


Une contribution de plus en plus faible de la natalité

À l'échelle du territoire de l'agglomération tourangelle, la croissance est à la fois due au solde naturel (plus de naissances que de décès) et au solde des entrées-sorties sur le territoire. Le solde naturel, qui constituait auparavant l'essentiel de la croissance, a fortement baissé, pour atteindre aujourd'hui le même niveau que le solde migratoire.

Variation de population due aux soldes naturel et migratoire

Source : Insee, recensements de population, exploitation principale.



À une échelle infra-territoriale, les moteurs de la croissance sont plus divers, et laissent apparaître des disparités :

- La croissance de Tours Métropole Val de Loire est portée par le solde naturel ;
- Celles de Touraine Vallée de l'Indre et de Touraine-Est Vallées le sont par le solde migratoire.

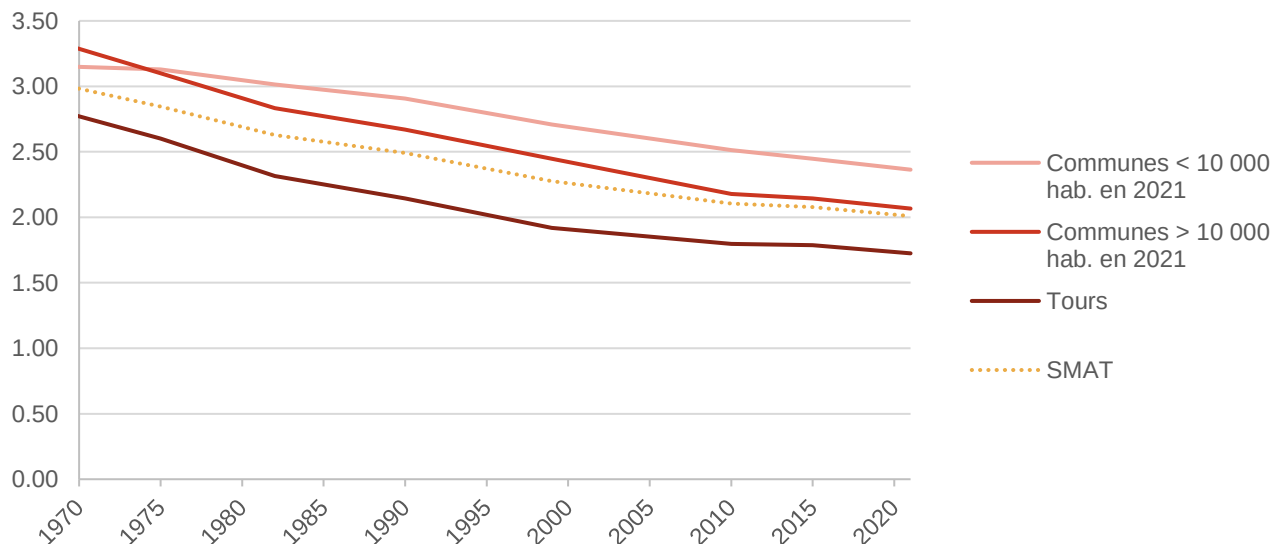
B. Une taille des ménages qui poursuit sa baisse

Une baisse continue de la taille des ménages

Au-delà de l'augmentation de la population, la structure démographique interne à cette population évolue aussi. Le territoire connaît ainsi, comme l'ensemble de la France, un desserrement des ménages, fruit de nombreux phénomènes : mise en ménage plus tardive et moins systématique, baisse de la natalité, séparations, ou encore vieillissement.

Évolution de la taille des ménages par strate de communes

Source : Insee, recensements de population, exploitation principale.



Ce desserrement concerne l'ensemble du territoire, avec une taille des ménages qui a perdu 0,27 points entre 1999 et 2021. Le phénomène a d'abord touché Tours puis sa couronne dans les années 1980, avant d'atteindre plus fortement le reste du territoire. La moyenne d'environ 2 personnes par ménage à l'échelle du SMAT ne doit pas cacher de fortes disparités au sein du territoire. Aujourd'hui, si la taille des ménages tend à se stabiliser dans les communes les plus peuplées, la plupart des communes compte toujours un profil familial, avec près de 2,4 personnes par ménage en moyenne dans les communes de moins de 10 000 habitants.

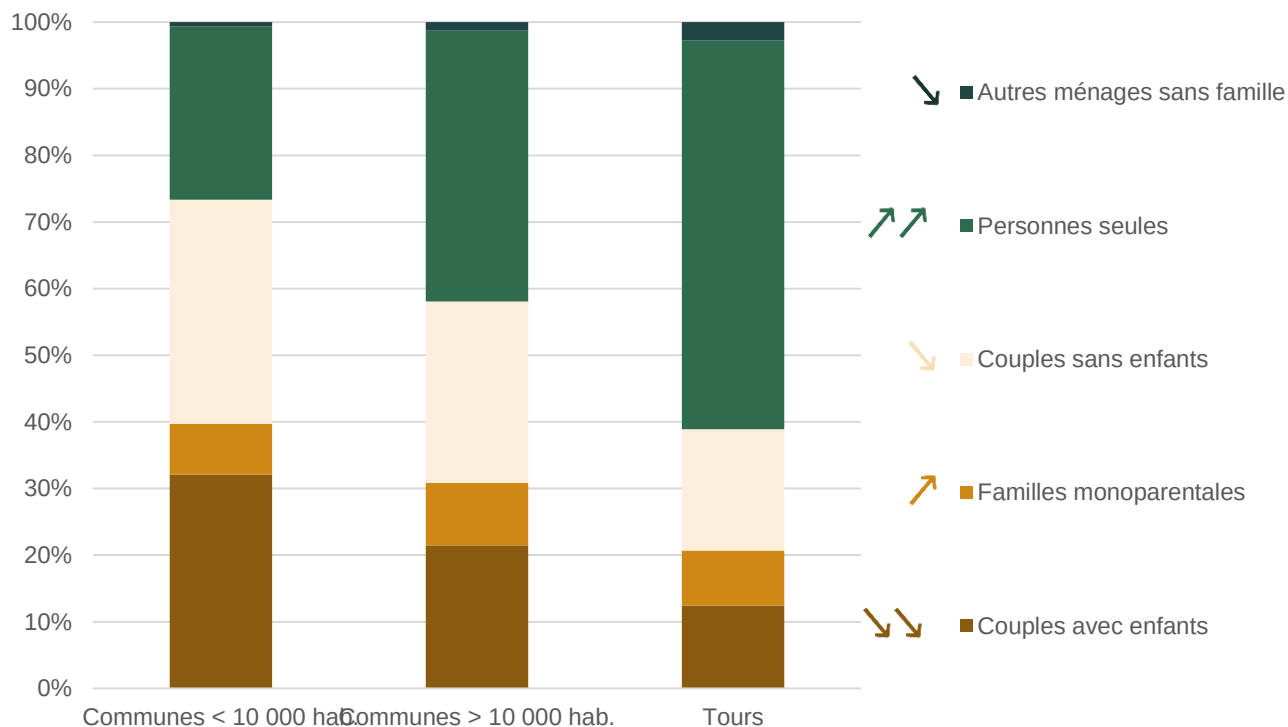
Un périurbain familial, des personnes seules dans le cœur métropolitain et dans le ridellois

Les disparités territoriales en matière de taille des ménages se retrouvent dans la structure familiale des ménages :

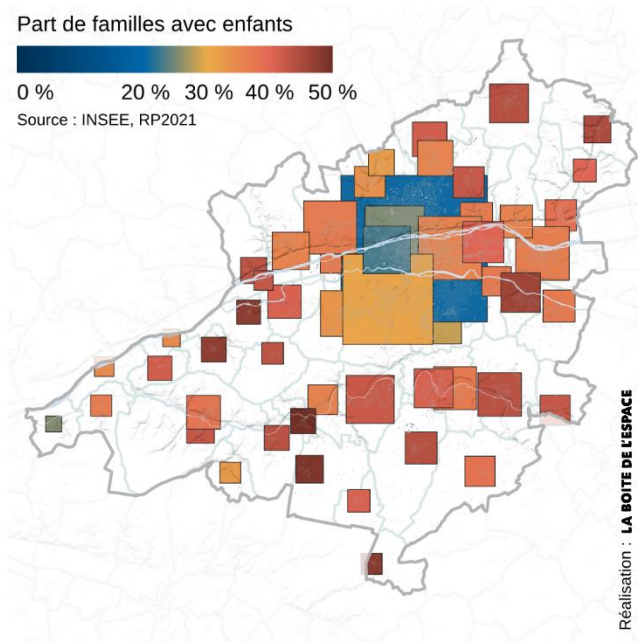
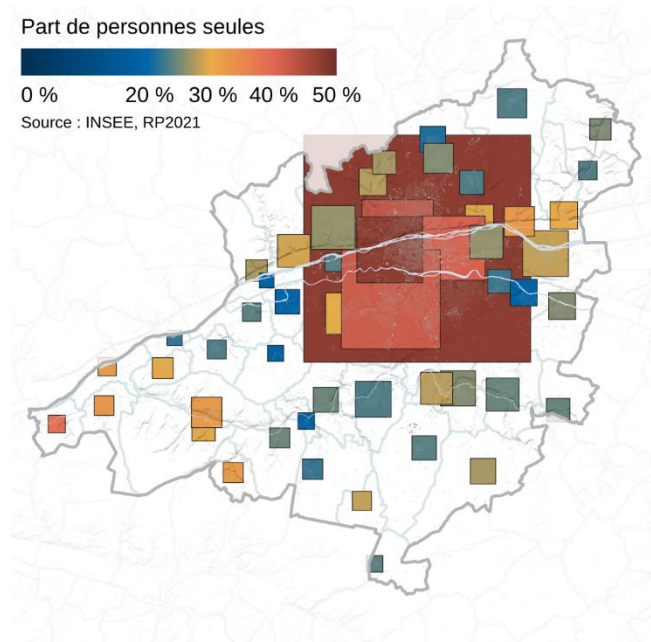
- Les familles avec enfants représentent près de 40 % des ménages dans les communes de moins de 10 000 habitants, contre seulement 20 % à Tours ;
- À l'inverse, près de 60 % des ménages à Tours sont composés de personnes seules, contre environ 25 %.

Structure familiale en 2021 par strate de communes et évolution

Source : Insee, recensement de population, exploitation complémentaire.



Ainsi, le cœur métropolitain, et notamment la ville de Tours, concentrent les personnes seules. Le bassin d'Azay-le-Rideau connaît lui aussi une part relativement importante de personnes seules, là où l'est de la vallée de l'Indre présente un profil plus familial.



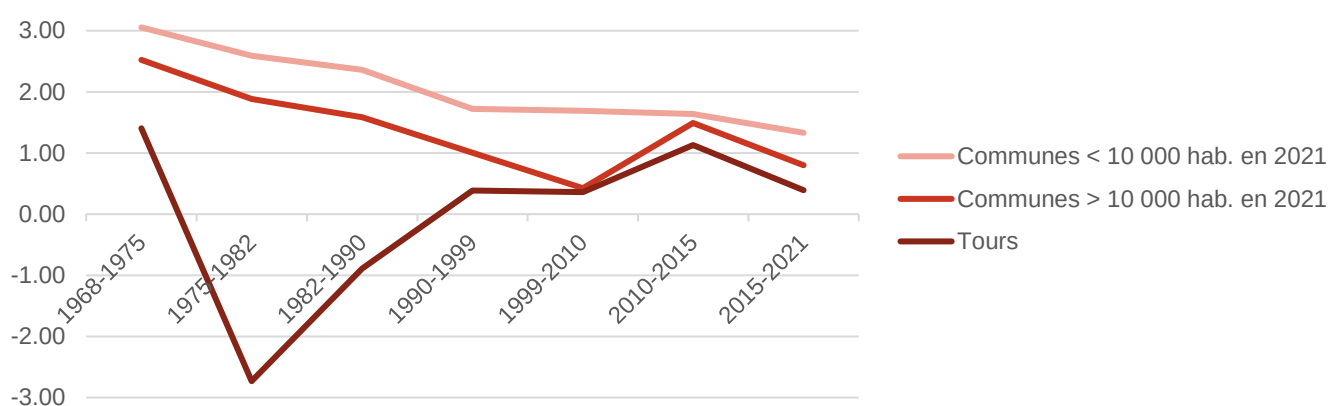
Un décrochage entre production de logement et accueil démographique

La principale conséquence de ce desserrement est la nécessité d'un nombre de logement plus important, à population égale. On observe ainsi une décorrélation entre la production de logements et la croissance démographique, avec de fortes disparités territoriales :

- Une résidence principale produite à Tours entre 2010 et 2021 n'a permis d'accueillir en moyenne que 0.6 habitant supplémentaire ;
- Ce même chiffre est de 1.26 à Joué-lès-Tours, ou encore 1.46 à Chambray-lès-Tours ;
- Quand il est de 2.68 à Esvres voire 2.81 à Pont-de-Ruan.

Évolution du nombre de nouveaux résidents par résidence principale

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale.



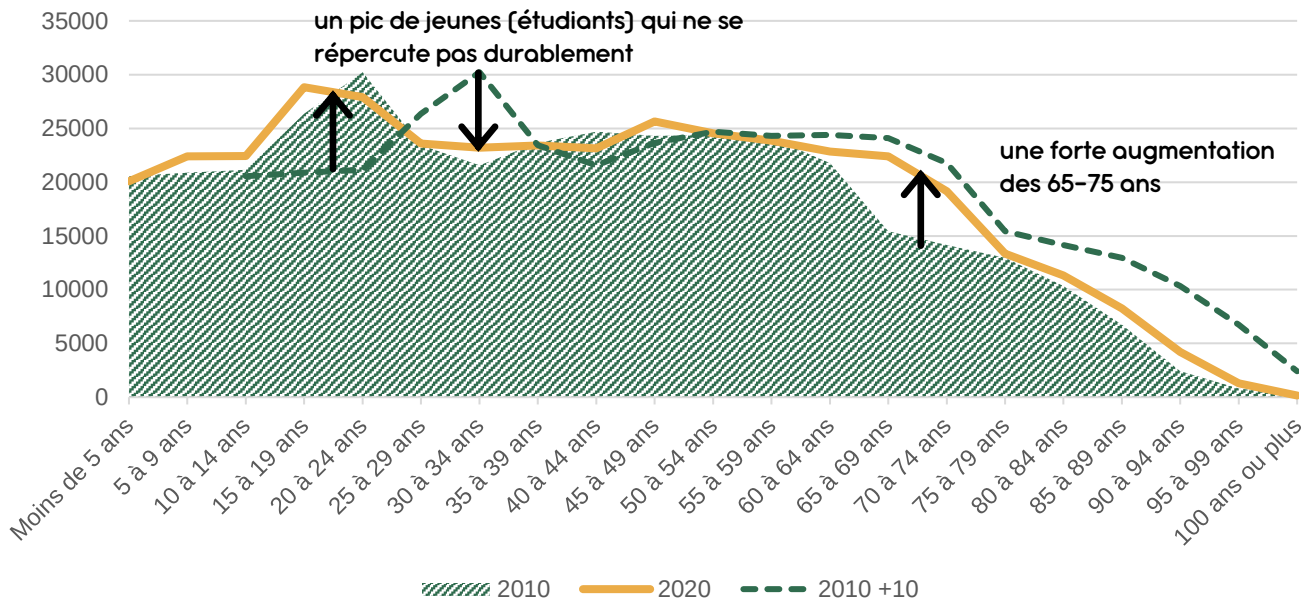
Les communes de moins de 10 000 habitants connaissent une baisse continue de cet indicateur : la production de logement entraîne de moins en moins une hausse de la population, bien que ces communes demeurent celles où l'accueil de population est le plus familial. En revanche, Tours et sa couronne ont eu un regain « d'efficacité » de leur production sur la période 2010-2015, ayant proportionnellement entraîné un accueil de population plus important par rapport à la période précédente.

C. Des générations qui se renouvellent, malgré une population toujours plus âgée

Parmi les éléments liés au desserrement des ménages, le vieillissement de la population fait partie des phénomènes qui engendrent des problématiques spécifiques et nécessitent des réponses adaptées.

Répartition de la population par âge et évolution entre 2010 et 2020

Source : Insee, recensement de la population, exploitation principale.



L'analyse de la répartition de la population par âge, et de son évolution entre 2010 et 2020, laisse ainsi apparaître plusieurs phénomènes :

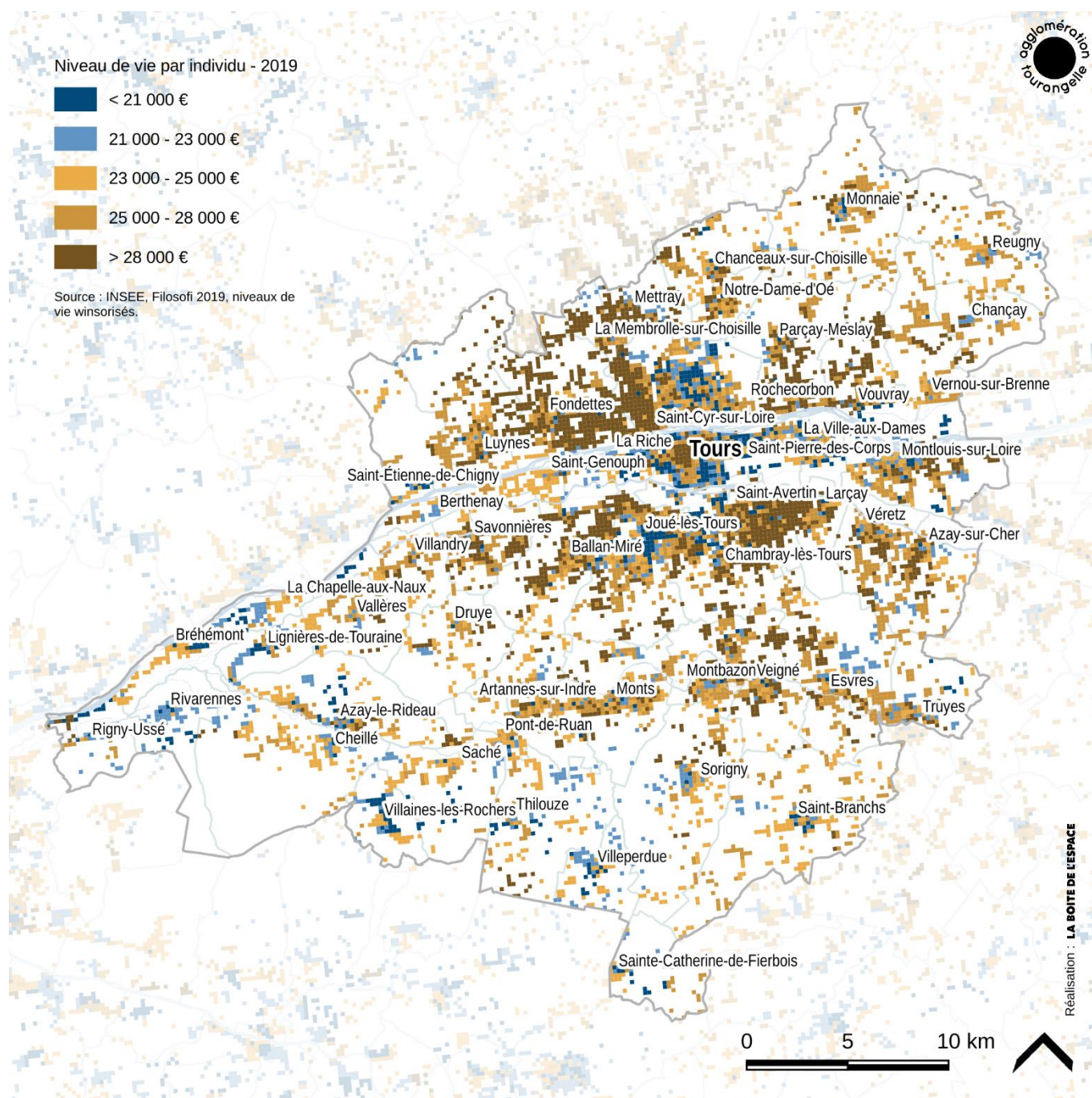
- Le pic présent entre 15 et 25 ans correspond aux étudiants et jeunes actifs, venant en partie de l'extérieur du territoire ; cet afflux ne se répercute pas dans le temps, puisque 10 après, les 25-35 ans sont moins nombreux. **L'agglomération tourangelle ne bénéficie donc pas durablement de cet afflux de population ;**
- **Les seules classes d'âges à être significativement plus nombreuses qu'en 2010 sont les 65-75 ans ;** les autres classes d'âges parviennent tout de même à se renouveler, sans connaître d'augmentation significative.

Les plus de 65 ans constituent ainsi 21 % de la population en 2021, alors qu'ils ne représentaient que 17 % de la population en 2010. Cette augmentation n'est pas propre au territoire ; elle est similaire à celle observée au niveau national.

Ce vieillissement a plusieurs conséquences :

- À court terme, l'augmentation du nombre de seniors génère de nouveaux besoins spécifiques ;
- À long terme, le passage de ce pic de population peut entraîner un déclin de population, posant la question du **renouvellement des générations**.

D. Un cœur métropolitain qui concentre la pauvreté... et les inégalités



L'analyse du niveau de vie de la population laisse apparaître des disparités territoriales :

- La ville-centre compte des revenus parmi les plus élevés mais aussi parmi les plus bas, selon les quartiers ; on retrouve ces bas revenus à Saint-Pierre-des-Corps ou encore à Joué-lès-Tours ;
- Les revenus les plus élevés se concentrent en première couronne de Tours ;
- Les habitants de l'espace rural, plus éloignés du cœur métropolitain, ont des revenus plus faibles.

Ainsi, si la métropole concentre les revenus les plus élevés, elle concentre aussi les inégalités. Le rapport interdécile, qui mesure les écarts de revenus entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres, est de 3.5 pour Tours Métropole Val de Loire, quand il est de 2.6 pour Touraine-Est Vallées et de 2.5 pour Touraine Vallée de l'Indre.

Ce rapport reste tout de même similaire à celui observé dans les métropoles de l'axe ligérien : il est de 3,3 pour les unités urbaines de Nantes, Angers, Tours, Blois ou encore Orléans.

synthèse

démographie

Tours Métropole Val de Loire



47%
de ménages
d'une personne
43% en 2009



1,94
personnes par
ménage en 2020
2,2 en 1999



38%
de moins
de 30 ans
42% en 1999



26%
de plus
de 60 ans
19% en 1999

Touraine Est Vallées



26%
de ménages
d'une personne
22% en 2009



2,37
personnes par
ménage en 2020
2,7 en 1999



33%
de moins
de 30 ans
39% en 1999



26%
de plus
de 60 ans
18% en 1999

Touraine Vallée de l'Indre



26%
de ménages
d'une personne
22% en 2009



2,40
personnes par
ménage en 2020
2,7 en 1999



34%
de moins
de 30 ans
37% en 1999



25%
de plus
de 60 ans
19% en 1999

Enjeux

La population de l'agglomération tourangelle est en croissance constante depuis les années 1960. La concentration est historiquement basée dans la ville de Tours et ses premières communes périphériques. Cette répartition a tendance à se propager sur des polarités plus ou moins connectées autour du cœur de métropole et des axes majeurs, routiers comme ferroviaires.

Aujourd'hui, l'agglomération représente les deux-tiers de la population d'Indre-et-Loire. En son sein, un habitant sur 3 habite la ville de Tours ; un sur 3 habite dans l'une des 8 communes qui comptent plus

de 10 000 habitants (essentiellement les communes limitrophes de Tours, ainsi que Montlouis-sur-Loire et Fondettes), et le dernier tiers se répartissant dans les autres communes du territoire.

Ainsi, l'accueil de population parfois important dans certaines communes périurbaines ne bouleverse pas les équilibres historiques de la répartition des habitants du territoire ; la ville-centre et sa couronne conservent un poids important.

Et demain ?

Quel accueil démographique sur le territoire ?

Quelle répartition au sein de l'agglomération ?

Comment continuer à accueillir des habitants et où ? Comment assurer le maintien des populations en place ?

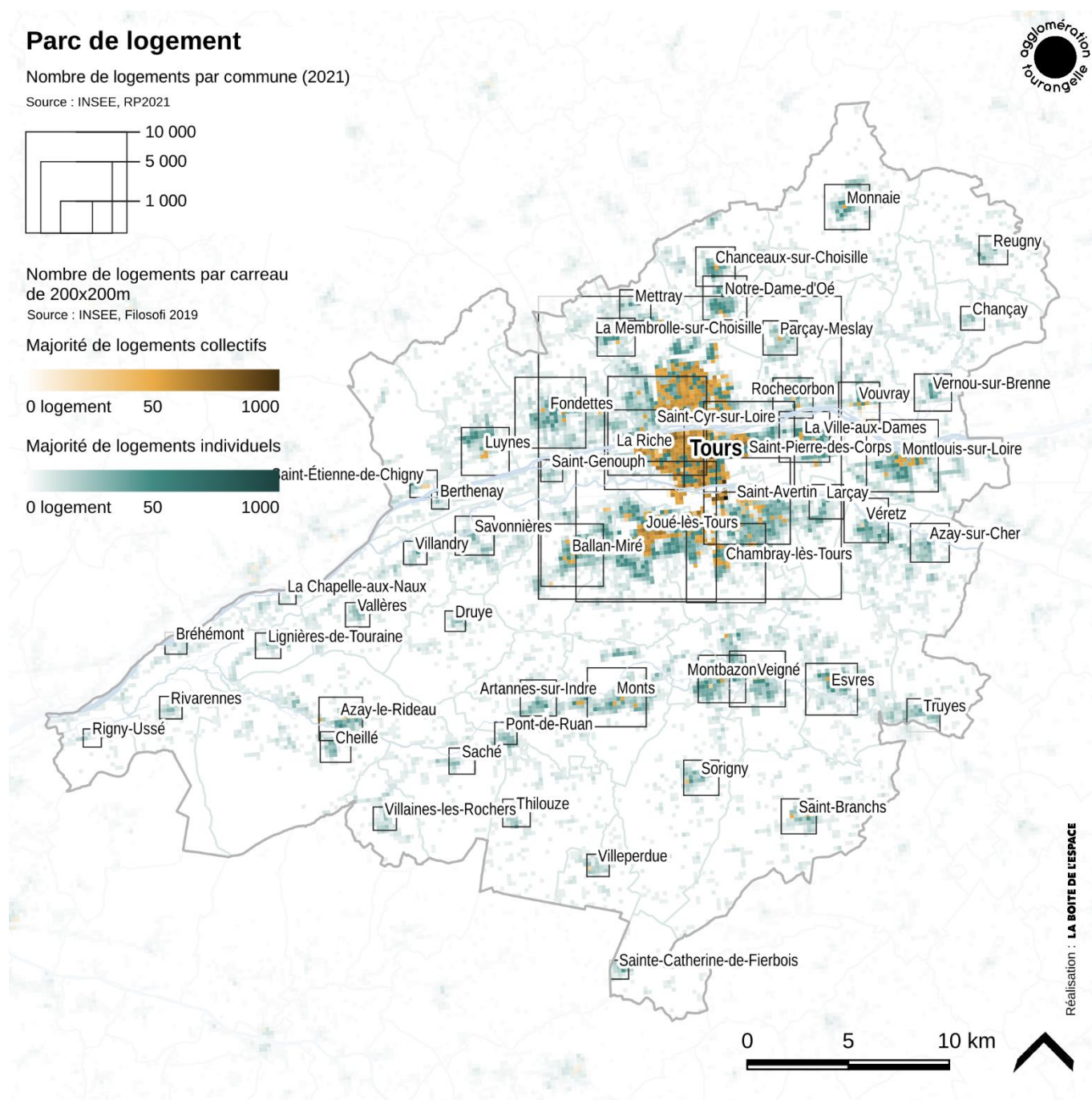
Pour en savoir plus

Revue Habitat du SCoT (pièce 3.1a)

Atlas des dynamiques régionales du Centre-Val de Loire, ATU
<http://www.atu37.org/blog/2023/06/dynamiques-territoriales/>

2. Les dynamiques résidentielles

A. Un parc de logement très spécialisé territorialement



Le parc de logements de l'agglomération tourangelle est composé pour moitié d'appartements, pour moitié de maisons. Cependant, cette répartition ne doit pas cacher une répartition très spécialisée selon les territoires :

- Le cœur d'agglomération concentre la majeure partie de l'offre d'appartements. Tours possède ainsi plus de 80% d'appartements, ce qui représente plus de 65 % du parc d'appartements de toute l'agglomération ; les communes de première couronne (Chambray, Joué, la Riche, Saint-Pierre,

Saint-Cyr) ont également toutes une majorité de logements collectifs dans leur parc de logement.

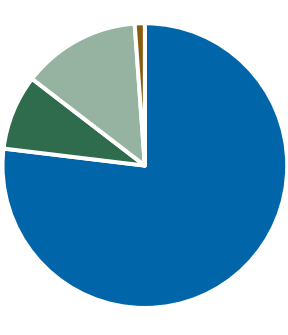
- À l'inverse, les communes les moins peuplées ont une majorité de maisons au sein de leur parc : près de 90 % du parc de logement des communes de moins de 10 000 habitants est constitué de maisons.
- Entre les deux, certaines communes se démarquent par une proportion plus élevée de logements collectifs : c'est le cas de pôles locaux historiques (Montlouis, Vouvray, Azay-le-Rideau) ou encore de communes périurbaines proches du cœur d'agglomération (Fondettes, Ballan-Miré, Saint-Avertin...).

Cette spécialisation territoriale est également constatée dans le statut d'occupation des logements : plus on se rapproche du cœur d'agglomération, plus on trouve de logement locatif, social ou non. C'est également le cas, dans une moindre mesure, dans des pôles locaux tels Montlouis ou Azay-le-Rideau.

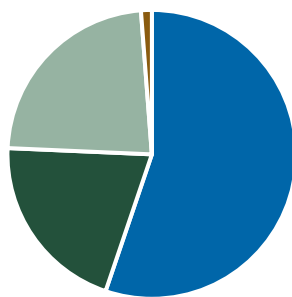
Résidences principales par statut d'occupation

Source : Insee, RP2021.

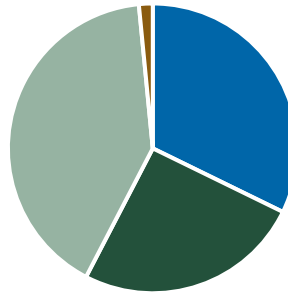
Communes < 10 000 hab.



Communes > 10 000 hab.



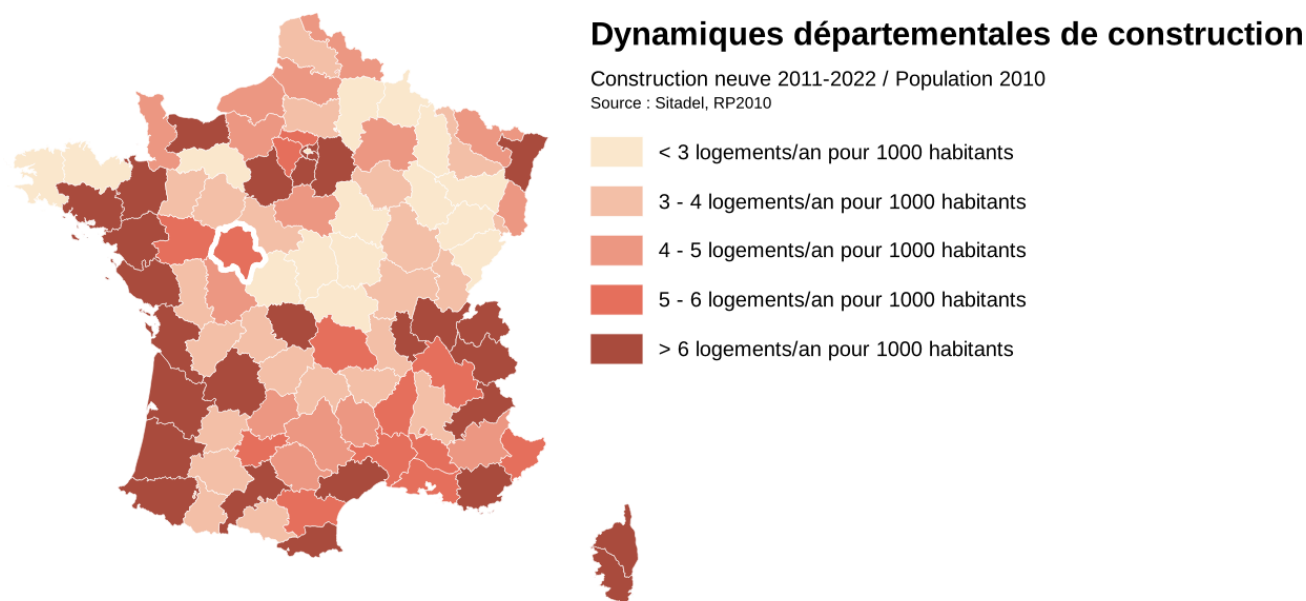
Tours



Propriétaires
Locataires HLM
Locataires hors HLM
Logé gratuitement

B. Les dynamiques d'évolution

Un rythme de construction relativement soutenu

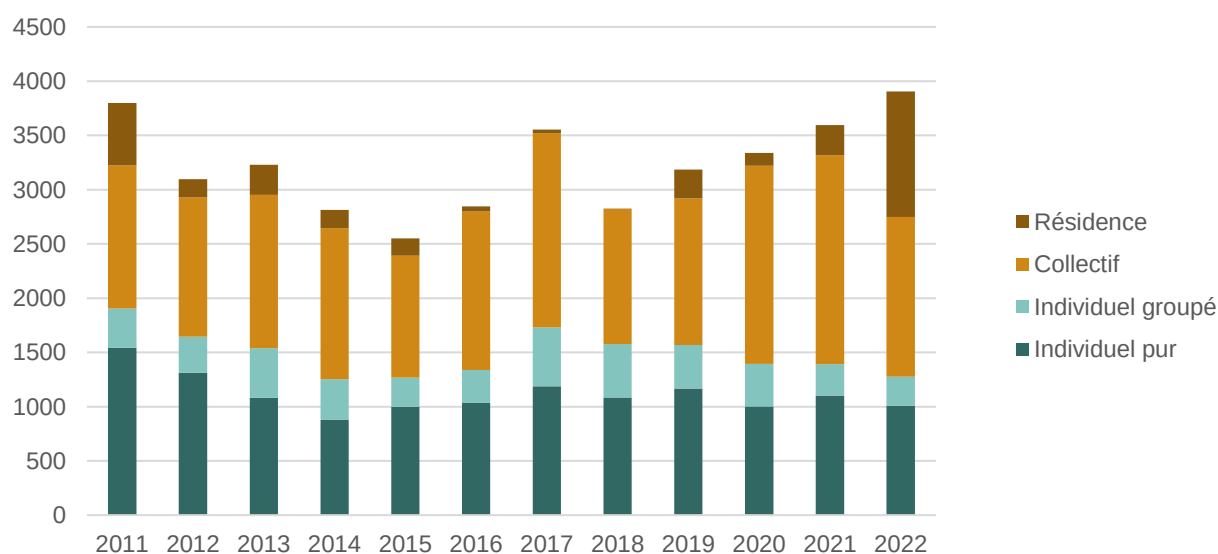


Le rythme de construction au sein de l'agglomération tourangelle connaît, comme sur tous les territoires, d'importantes variations annuelles liées à la conjoncture. Cependant, le territoire s'inscrit sur le temps long dans un rythme de construction neuve assez dynamique, similaire à celui observé sur d'autres territoires métropolitains attractifs. Cette dynamique est bien sûr à mettre en regard avec l'attractivité démographique du territoire et la croissance de population qui en découle.

La production de logement neufs est à l'image du territoire, avec cependant une part de logements collectifs plus importante que dans le parc existant.

Nombre de logements commencés par type

Source : Sitedel, ministère de l'aménagement du territoire

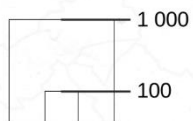


Une dynamique importante dans certaines communes périurbaines

Construction neuve

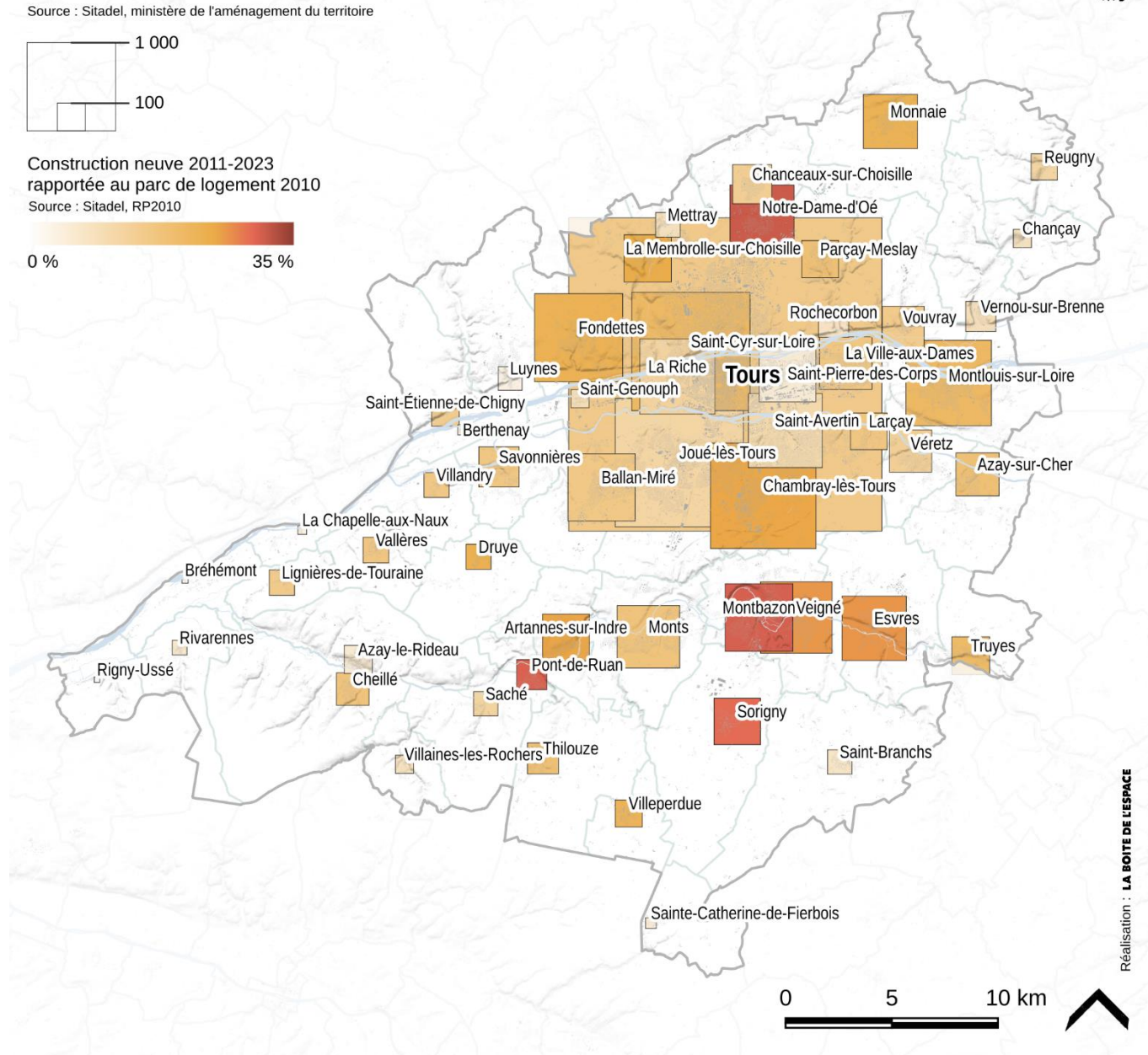
Nombre de logements commencés entre 2011 et 2023

Source : Sitadel, ministère de l'aménagement du territoire



Construction neuve 2011-2023
rapportée au parc de logement 2010

Source : Sitadel, RP2010



Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE

0 5 10 km

Au sein de l'agglomération, les dynamiques sont plus diverses selon les situations communales. Le cœur d'agglomération concentre toujours une grande partie de la production de logements qu'il s'agisse de Tours ou des communes de première voire deuxième couronne. Certaines communes ont connu une dynamique de construction très importante relativement à leur parc existant : c'est notamment le cas du chapelet de bourgs et villes situés sur la vallée de l'Indre : Pont-de-Ruan, Artannes, Montbazon, Veigné, Esvres ; ou encore Notre-Dame-d'Oé et Sorigny, sur les plateaux au nord et au sud du territoire.

On notera que si, de manière générale, les dynamiques de construction sont relativement fidèles à l'armature urbaine du territoire et ses polarités, Azay-le-Rideau se distingue par une dynamique très faible, relativement au rôle structurant que la polarité joue à l'échelle de son bassin de vie.

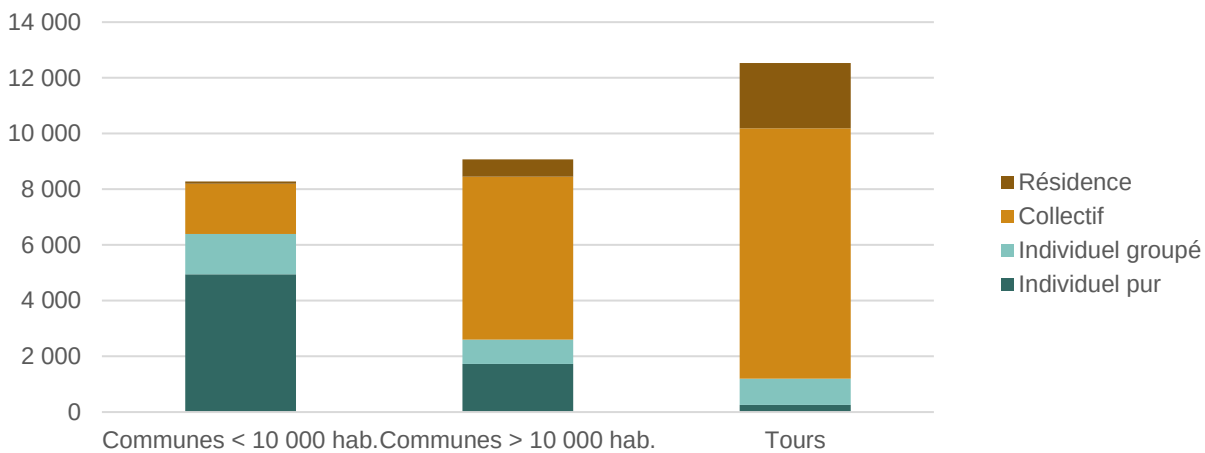
Une diversification du parc qui s'amorce de manière différenciée

La production de logements neufs laisse entrevoir des typologies différenciées selon les communes dans lesquelles elle prend place, au-delà du volume produit. Ainsi, la production de logement à Tours est quasi-exclusivement concentrée autour du logement collectif. À l'inverse, les communes les plus petites connaissent toujours une majorité de logements individuels.

Cependant, la production, au sein de ces communes, montre une réelle diversification par rapport au parc existant : la production de logement collectif représente plus de 20 % des logements neufs, et on remarque également des typologies d'individuel groupé qui représentent 18 % de cette même production.

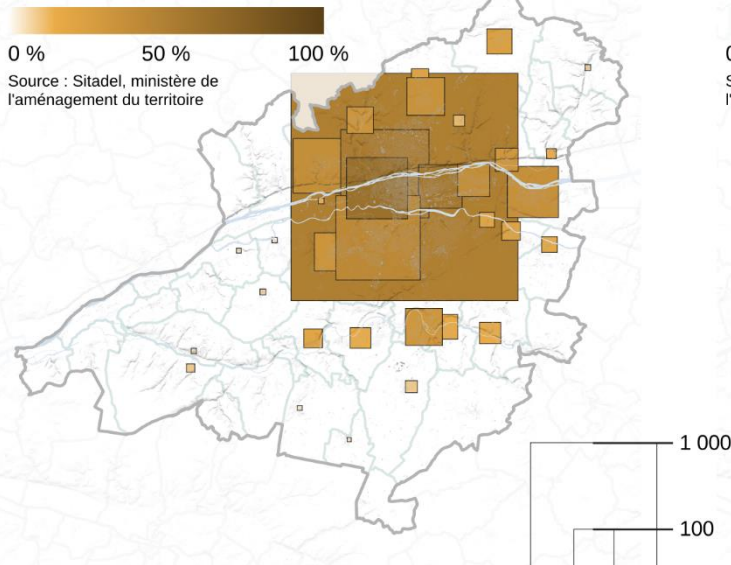
Nombre de logements commencés entre 2011 et 2023, par type

Source : Sitadel, ministère de l'aménagement du territoire

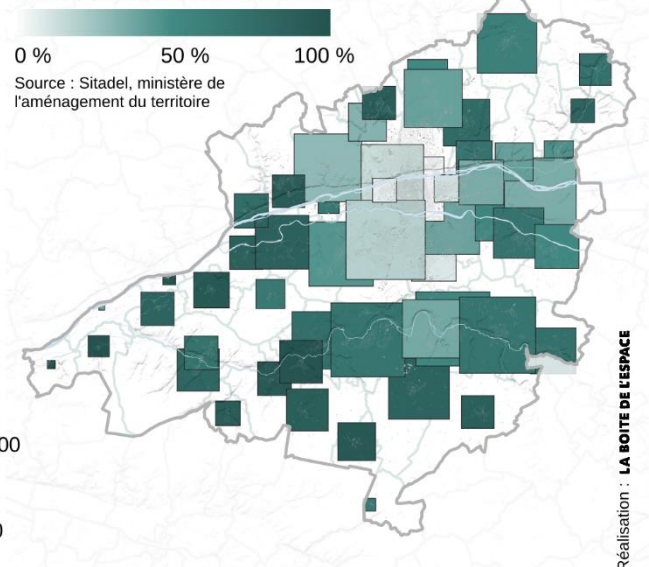


La diversification de la production demeure cependant très localisée : quand toutes les communes périurbaines produisent du logement individuel, seules certaines ont une production de logement collectif significative. Il s'agit notamment, en dehors des communes métropolitaines, des communes du val de l'Indre, ainsi que les pôles à l'est du territoire, et notamment Montlouis.

Nombre et part de logements collectifs dans la construction neuve 2011-2023



Nombre et part de logements individuels purs dans la construction neuve 2011-2023



C. L'adéquation de l'offre avec les besoins en logement

Des logements de grande taille, face à une taille des ménages en baisse

Le nombre de pièces moyen des logements varie selon les territoires : il est sans surprise plus important dans les communes les plus familiales, et plus faibles là où on trouve un nombre de personnes seules plus important.

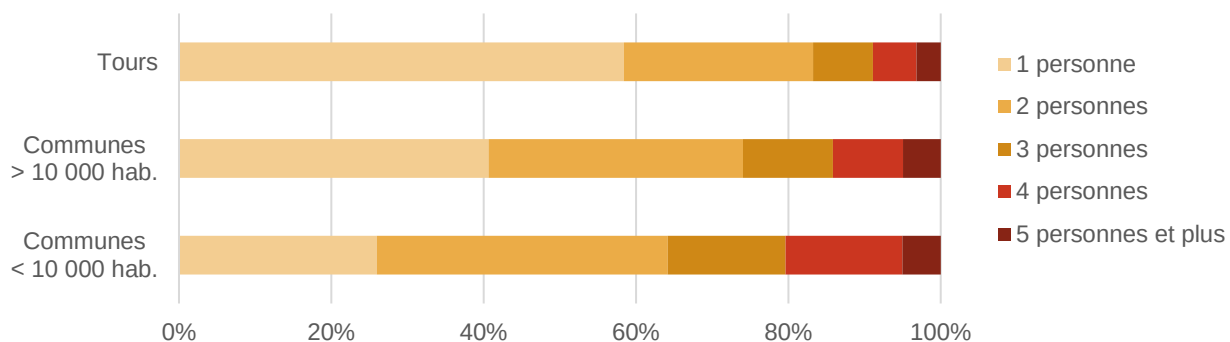
Cependant, la variation de la taille des logements est plus importante que celle de la taille des ménages :

- À Tours, les ménages sont variés, et l'offre de logement aussi ;
- Dans les communes plus petites, la taille des logements augmente significativement, alors que la taille des ménages augmente elle aussi, mais de manière moins significative. Ce phénomène est l'héritage d'une taille des ménages auparavant très élevée et qui tend à baisser, sans pour autant que le parc de logement ne change.

Les communes de moins de 10 000 habitants comptent ainsi plus de la moitié de leur parc de logement à avoir 5 pièces ou plus, pour une population constituée à 65 % de ménages d'une ou deux personnes.

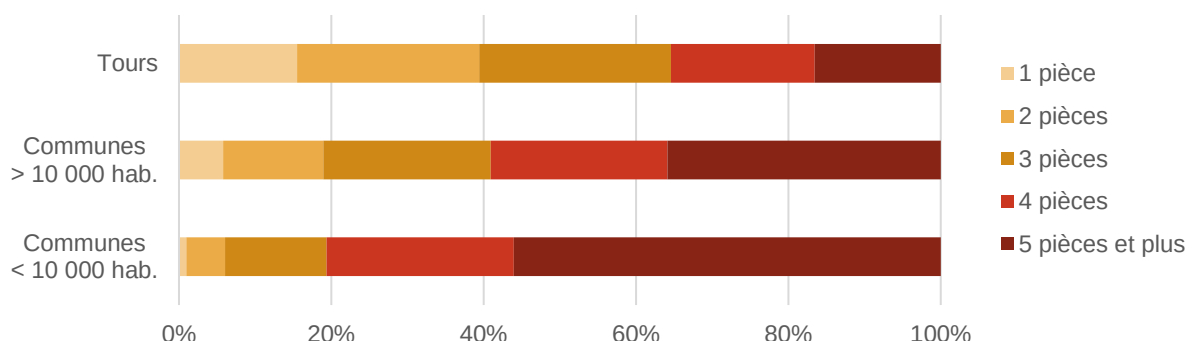
Répartition des ménages par nombre de personnes

Source : Insee, RP2021.



Résidences principales par nombre de pièces

Source : Insee, RP2021.

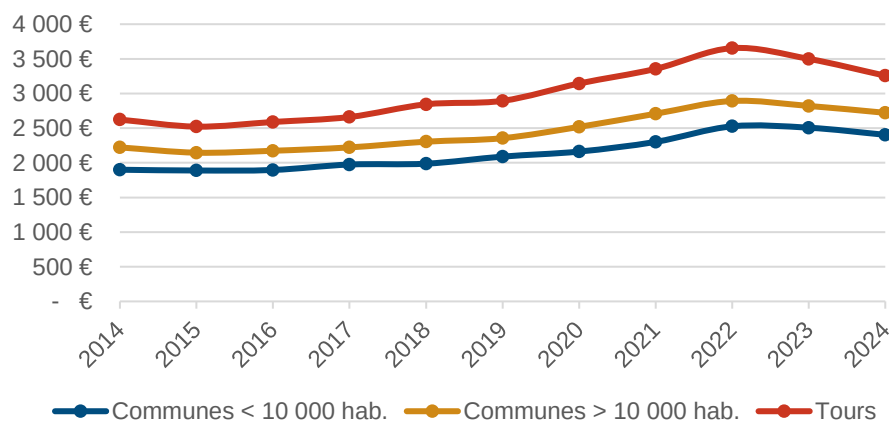


Une offre qui demeure accessible, malgré l'augmentation des prix

Sur l'ensemble du territoire, les prix de l'immobilier ont connu une augmentation avec un pic en 2022, avant de connaître une baisse par la suite. Cette augmentation concerne aussi bien les maisons que les appartements, et ce dans toutes les typologies de communes de l'agglomération tourangelle.

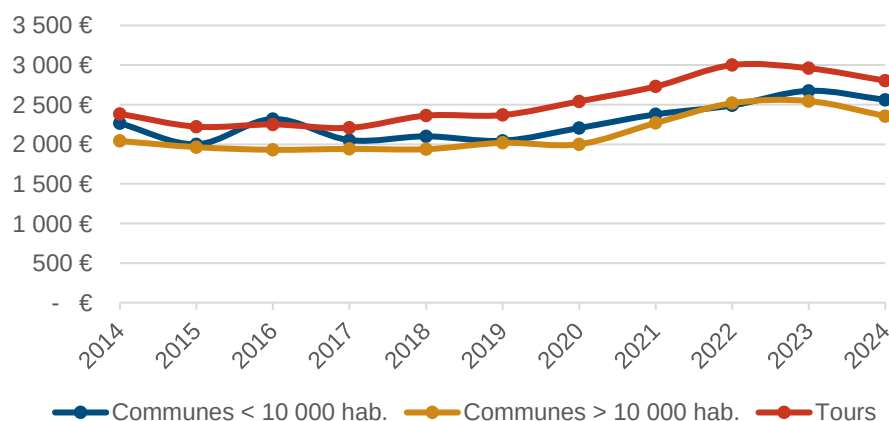
Prix médian au m² des maisons

Source : Cerema, DVF+.



Prix médian au m² des appartements

Source : Cerema, DVF+.

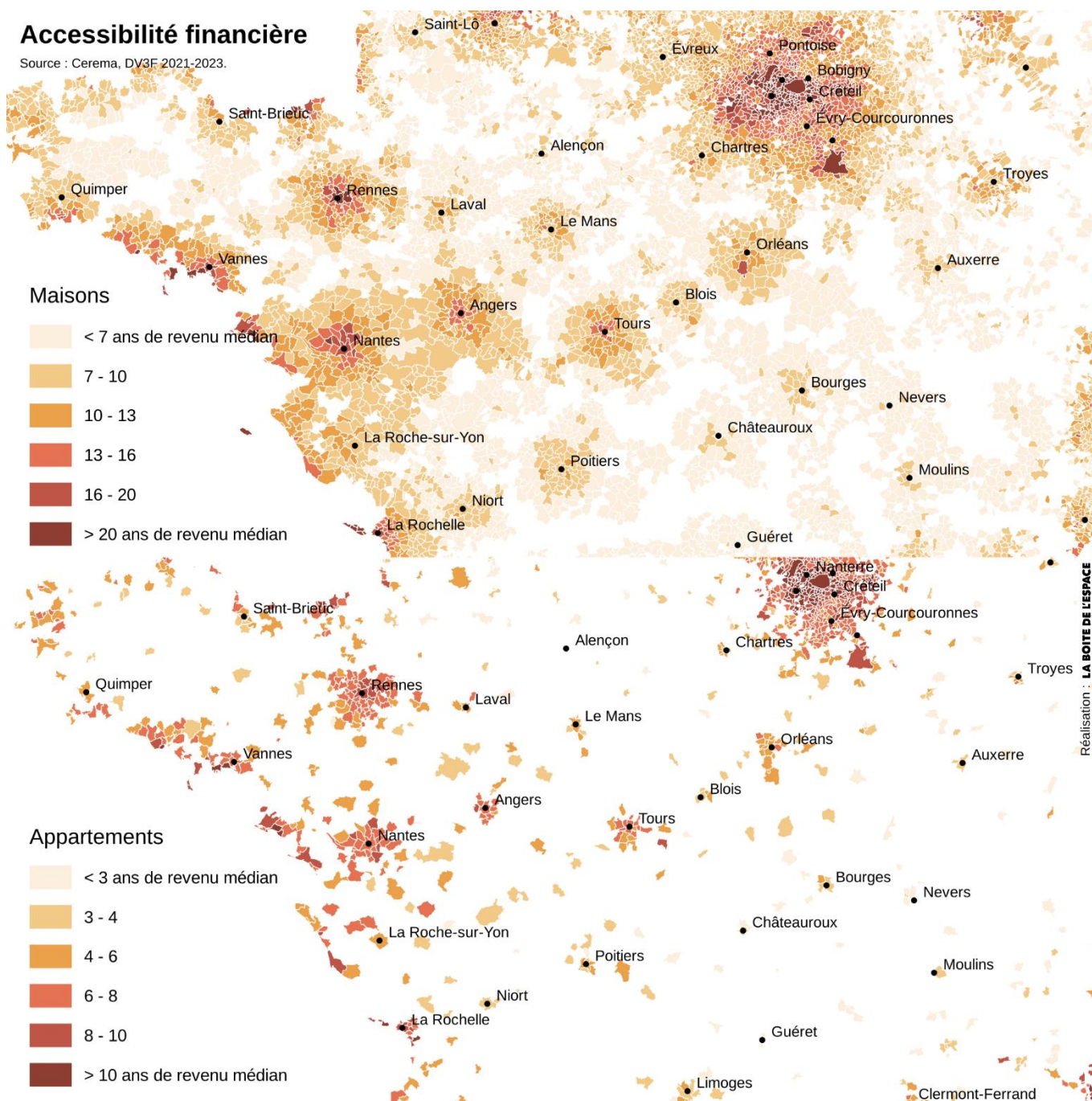


Cette augmentation reste mesurée par rapport à d'autres territoires plus attractifs : ainsi, entre 2010 et 2020 les prix médians au m² des maisons et des appartements ont augmenté respectivement de 20% et de 14% dans l'aire d'attraction de Tours, quand ces augmentations sont de 34% et 32% à Angers ou encore 32% et 17% à Nantes. Les appartements ont également augmenté de 20% au Mans ou 26% à Poitiers, sur cette même période.

L'accessibilité financière des biens peut être mesurée en rapportant les prix médians au nombre d'années de revenus nécessaires pour acquérir ce bien, en prenant les revenus médians de l'aire d'attraction des villes concernée. Cette accessibilité financière des biens est dans la moyenne, plus faible que sur la côte ou en Île-de-France mais plus élevée que dans les régions plus rurales autour.

Accessibilité financière

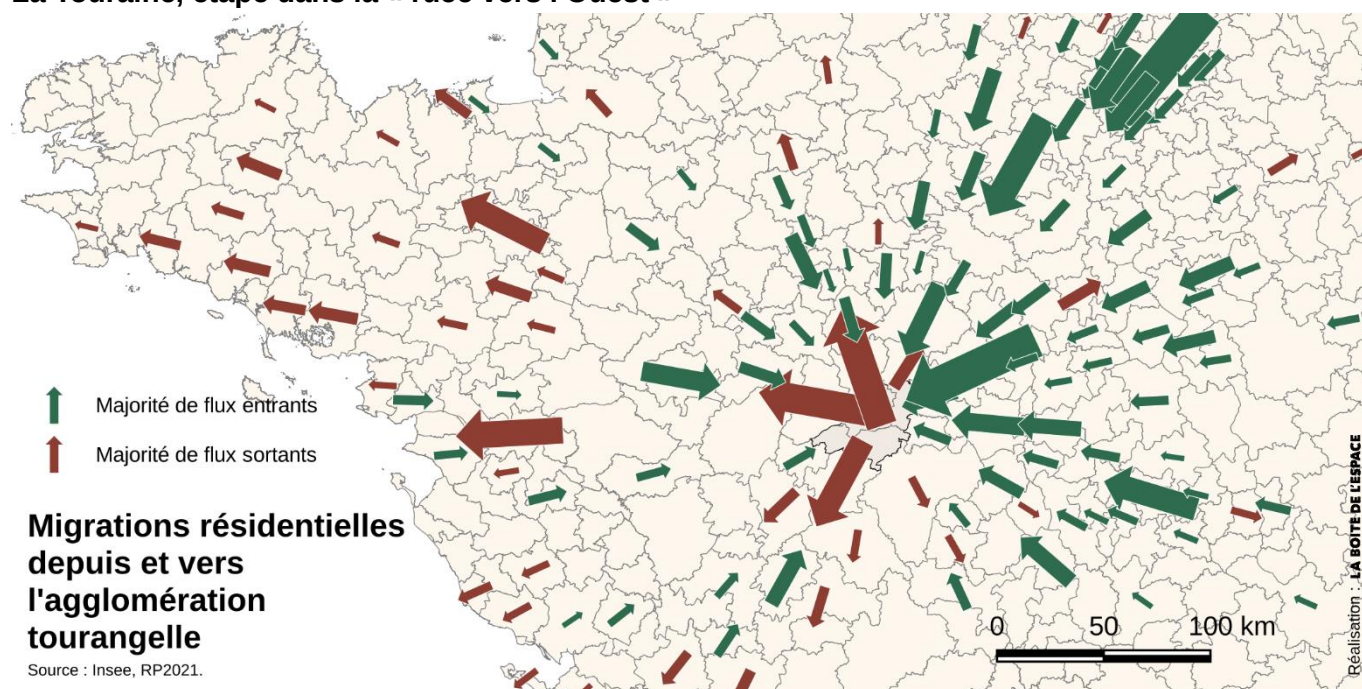
Source : Cerema, DV3F 2021-2023.



L'accessibilité financière des biens sur le marché de l'immobilier pour les ménages de l'agglomération tourangelle est donc un problème moins accentué que dans certaines métropoles au profil similaire, ce qui n'empêche pas que certains ménages restent tout de même exclus de certains segments du marché.

D. Le parcours résidentiel à travers les migrations

La Touraine, étape dans la « ruée vers l'Ouest »

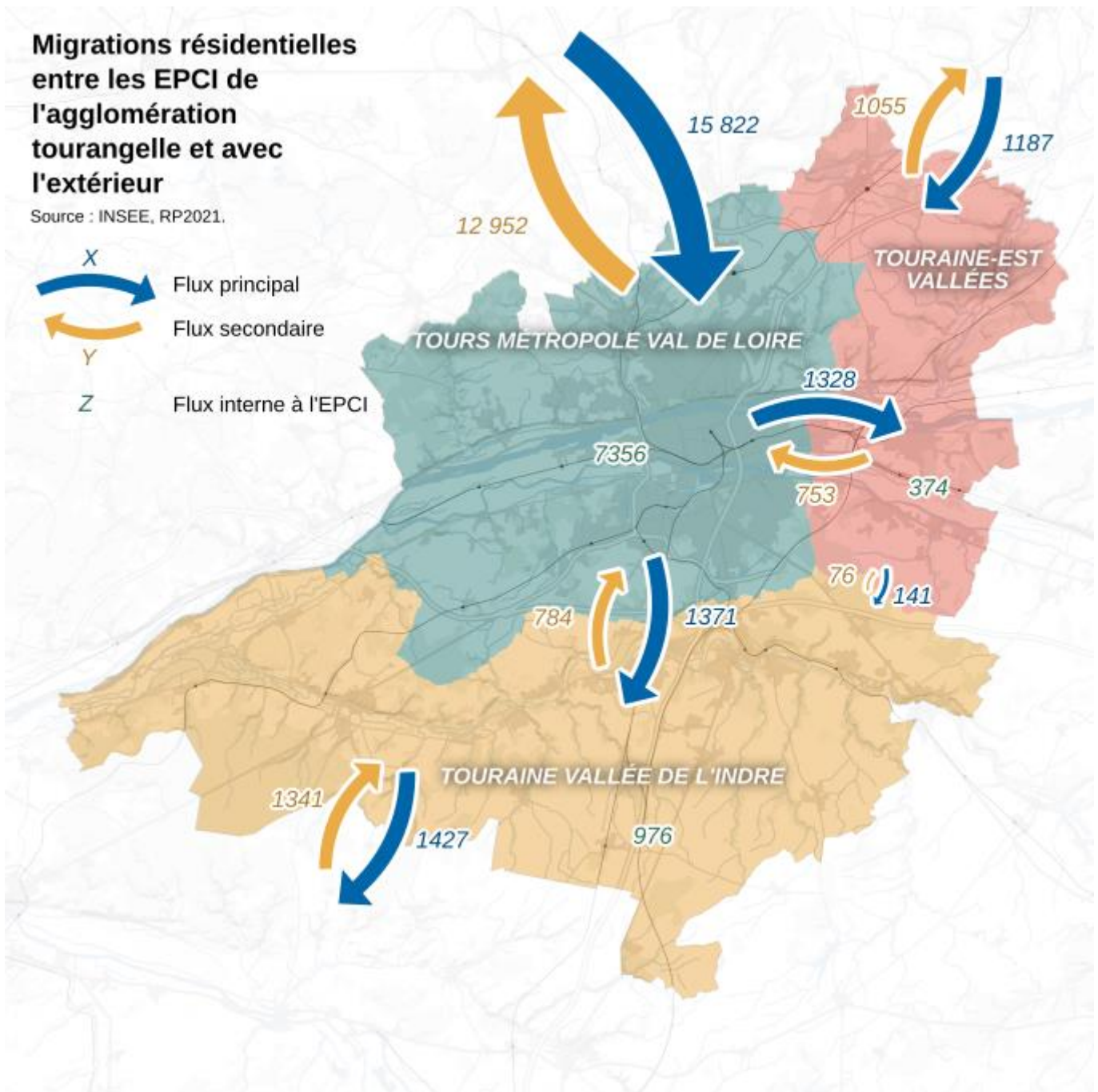
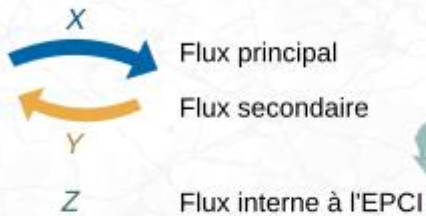


Les échanges résidentiels qu'exerce l'ensemble de l'agglomération tourangelle avec le reste de la France révèle des mécanismes d'attractivité divers :

- On remarque globalement que les flux sont en majorité dirigés vers l'Ouest. L'agglomération tourangelle attire de nombreux flux des départements voisins situés plus à l'est : Indre, Loir-et-Cher, Cher, Loiret, Eure-et-Loir, ainsi que depuis la région parisienne. À l'inverse de nombreux flux sortants sont orientés vers la Bretagne et le littoral atlantique.
- À une échelle plus resserrée, on constate un double mécanisme : le territoire attire depuis les EPCI les plus lointains, mais dans le même temps, les EPCI directement voisins attirent des ménages qui quittent l'agglomération, dans un phénomène très clair de périurbanisation : que ce soit pour des raisons de prix, ou de cadre de vie. C'est particulièrement le cas en direction des communautés de communes de Gâtine-Racan, de Touraine-Ouest Val de Loire, de Touraine Val de Vienne, et dans une moindre mesure vers le Castelrenaudais.

Migrations résidentielles entre les EPCI de l'agglomération tourangelle et avec l'extérieur

Source : INSEE, RP2021.



La métropole, porte d'entrée du parcours résidentiel sur le territoire

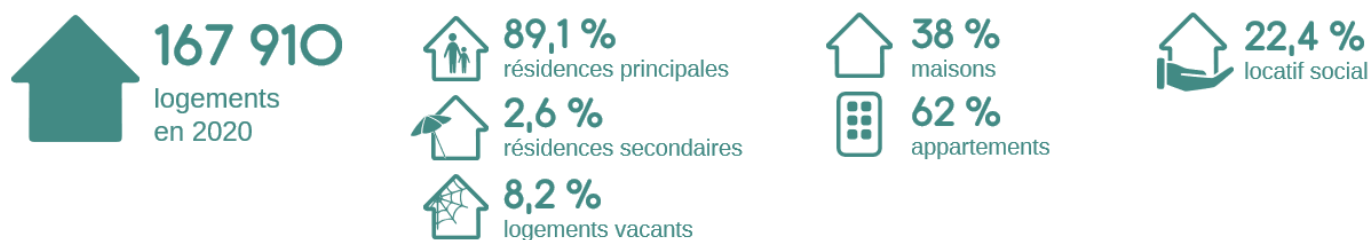
L'analyse des migrations résidentielles entre les EPCI de l'agglomération tourangelle révèle bien les rôles divers que chacun joue dans le parcours résidentiel :

- Tours Métropole Val de Loire est l'EPCI qui échange le plus de flux avec l'extérieur, dans un sens comme dans l'autre, montrant son rôle de porte d'entrée du territoire, à l'échelle locale comme nationale ;
- Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre ont un apport migratoire important à leur échelle, en provenance de la métropole. Leurs échanges avec les EPCI extérieurs sont plus équilibrés.

synthèse

habitat

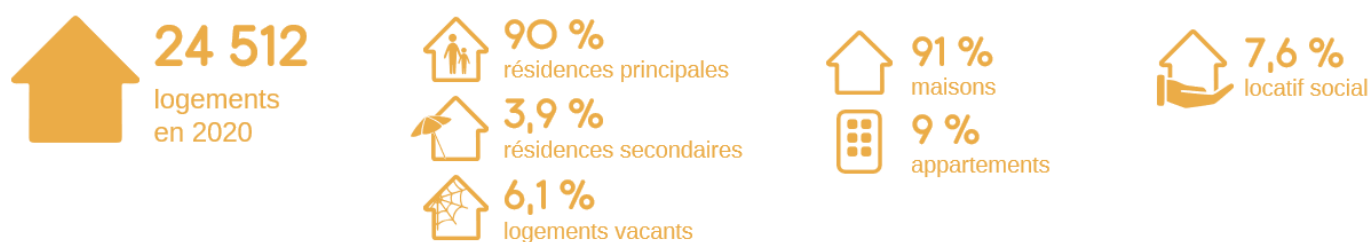
Tours Métropole Val de Loire



Touraine Est Vallées



Touraine Vallée de l'Indre



Enjeux

Le parc de logements sur l'agglomération tourangelle est assez diversifié pour accueillir différents types de ménages et faciliter le parcours résidentiel sur l'agglomération. La répartition est, en revanche, assez concentrée dans la ville de Tours et le cœur métropolitain, ou sur des communes spécifiques qui offrent une palette d'habitat variée.

La taille des ménages est très disparate entre les communes polarisantes et des espaces plus périurbains où la maison de

5 pièces et plus est toujours le produit le plus développé.

La diversification de l'habitat est à amplifier pour améliorer la rotation des ménages sur un espace métropolitain attractif et dont l'influence dépasse les frontières de l'agglomération et du département.

Et demain ?

Quelle production de logements ? Quelles typologies d'habitat produire et où ? Comment améliorer le parcours résidentiel sur tout le territoire ? Comment faciliter la rotation des ménages au sein de l'agglomération ?

Pour en savoir plus

Revue Habitat du SCoT (pièce 3.1a)

Programmes locaux de l'habitat des intercommunalités

3. Les dynamiques économiques

A. Une croissance de l'emploi sur une longue période

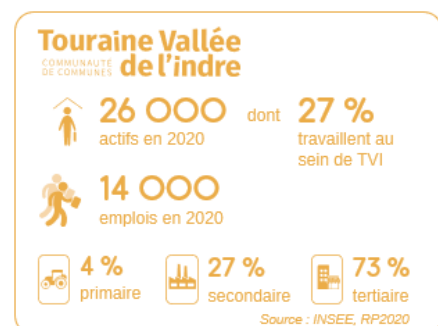
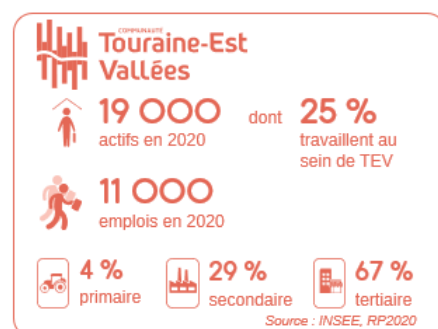
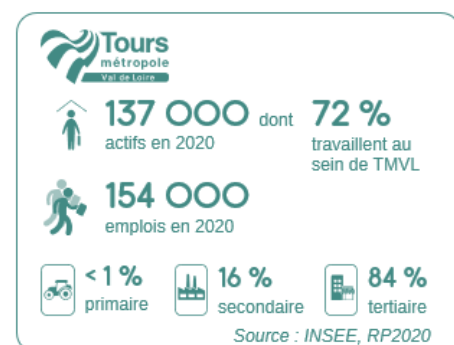
L'agglomération tourangelle regroupe 175 000 emplois en 2019. Elle a gagné 27 000 emplois en 20 ans. La croissance de l'emploi a été plus forte qu'à l'échelle régionale entre 1999 et 2009 puis a connu un net ralentissement sur la dernière décennie. Malgré cela, le rythme de croissance a été plus soutenu que celui observé dans la région et, sur la période 2011-2019, l'agglomération tourangelle et le pays du Chinonais sont les deux seuls territoires porteurs de SCoT en Indre-et-Loire à connaître une évolution positive du nombre d'emplois sur les 5 qui la composent (comprenant aussi Nord-Ouest de la Touraine, Amboise-Bléré-Château-Renault et Loches Sud Touraine).

Évolution de l'emploi total au lieu de travail entre 1999 et 2019

Source : Insee, RP 1999, 2009, 2019

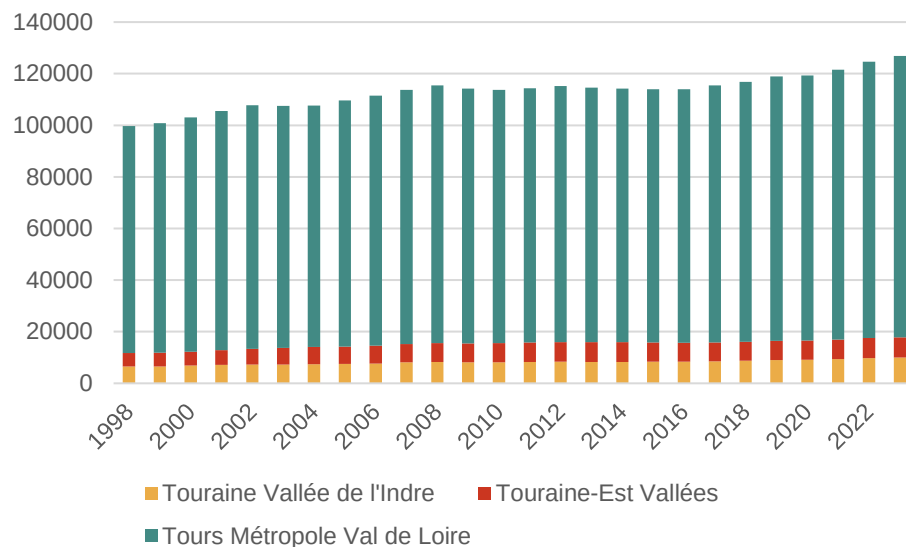
	Taux de croissance annuel moyen	
	1999-2009	2009-2019
Agglomération tourangelle	+ 1,6%	+ 0,1%
Centre-Val de Loire	+ 0,7%	- 0,3%
France	+ 1,2%	+ 0,2%

En matière d'emploi privé, l'agglomération tourangelle se situe à un niveau d'environ 120 000 emplois. Sur une période récente, entre 2019 et 2022, elle a connu, comme de nombreux territoires français suite à la pandémie de Covid-19, une croissance assez importante des effectifs privés, correspondant à plus d'1,3% de croissance par an. Il est difficile à ce jour de projeter le niveau d'emploi à horizon 2050 sur le territoire. En temps normal, l'exercice est déjà périlleux ; il l'est d'autant plus aujourd'hui pour des raisons de contexte économique et politique (aux niveaux intérieur et international).



Évolution des effectifs privés dans l'agglomération tourangelle

Source : Urssaf



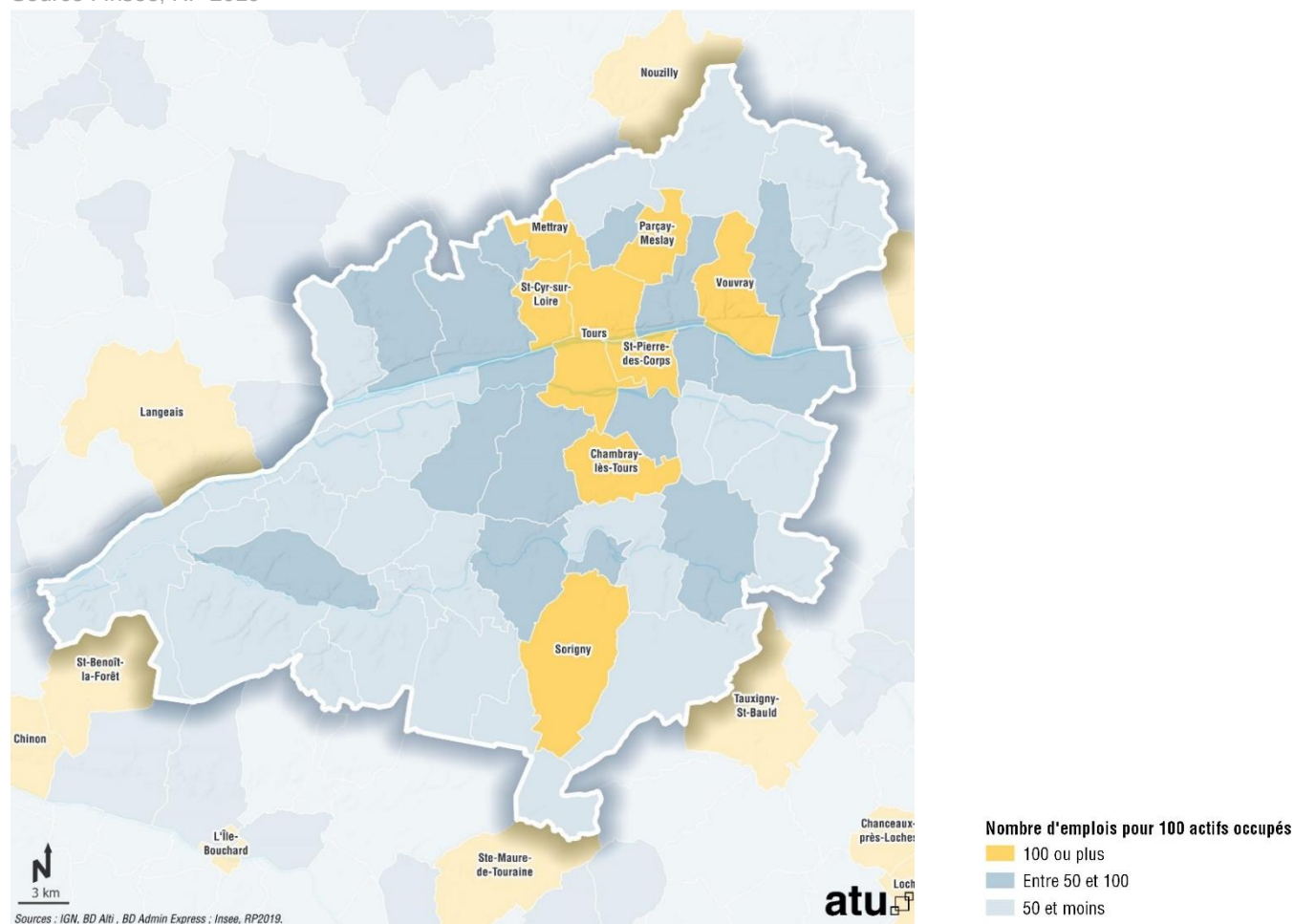
B. Un pôle d'emploi départemental

L'agglomération tourangelle regroupe 71% des emplois d'Indre-et-Loire et 18 % des emplois de la région Centre-Val de Loire. Le poids de l'agglomération tourangelle a augmenté au sein du département ces dernières années. Ainsi, le territoire est un pôle d'emploi départemental comme le confirme l'indice de concentration d'emploi qui est de 110 emplois pour 100 actifs occupés résidents, il était de 100 pour 100 en 1999.

À l'intérieur de l'agglomération tourangelle, les situations sont néanmoins variables selon les communes ; on dénombre 7 communes dont la vocation économique est la plus forte : Parçay-Meslay (303 emplois pour 100 actifs occupés résidents), Chambray-lès-Tours (270 pour 100), Saint-Pierre-des-Corps (190 pour 100), suivies de Tours (160 pour 100), Sorigny (143 pour 100), Vouvray (121 pour 100) et Mettray (106 pour 100). Les autres communes ont une vocation résidentielle, c'est-à-dire elles accueillent plus d'actifs occupés résidents que d'emplois. Ces situations génèrent naturellement des déplacements domicile-travail.

Indice de concentration d'emploi en 2019

Source : Insee, RP 2019

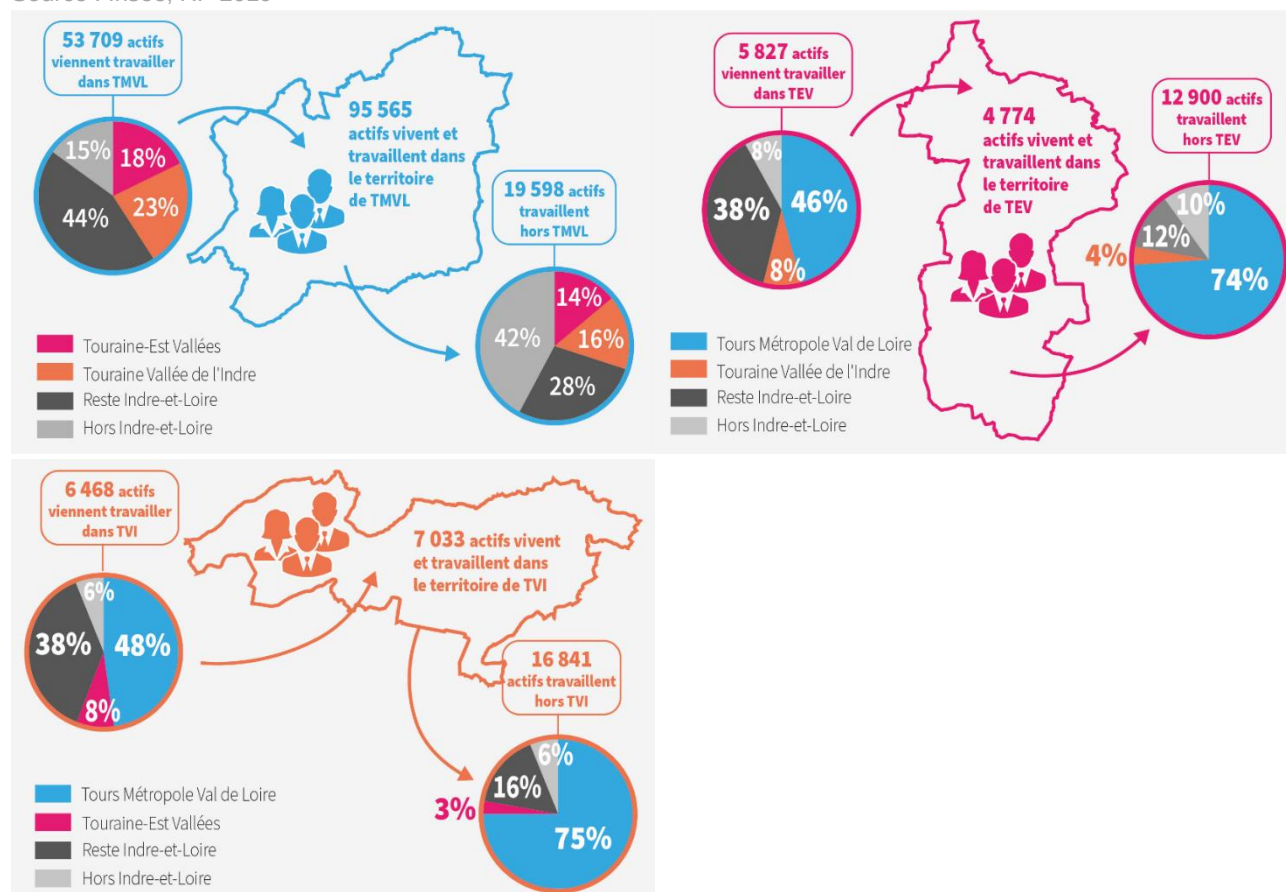


C. Plus de 8 actifs occupés sur 10 vivent et travaillent dans la métropole

Les flux de navetteurs (entrants et sortants) sont très importants avec la métropole de Tours à l'intérieur de l'agglomération tourangelle. Plus de 8 actifs occupés sur 10 vivent et travaillent dans la métropole. Les actifs vivant dans la métropole qui travaillent ailleurs se rendent dans 2 cas sur 5 en dehors de l'Indre-et-Loire. La métropole reçoit principalement des travailleurs résidant en Indre-et-Loire (85% des entrants). Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre ont un peu plus d'un quart de leurs actifs occupés résidents qui travaillent dans leurs territoires respectifs. 3 actifs occupés sur 4 qui sortent de ces deux intercommunalités pour aller travailler ailleurs se rendent dans la métropole de Tours (voir détails sur les schémas ci-après).

Les déplacements domicile-travail dans les intercommunalités de l'agglomération tourangelle

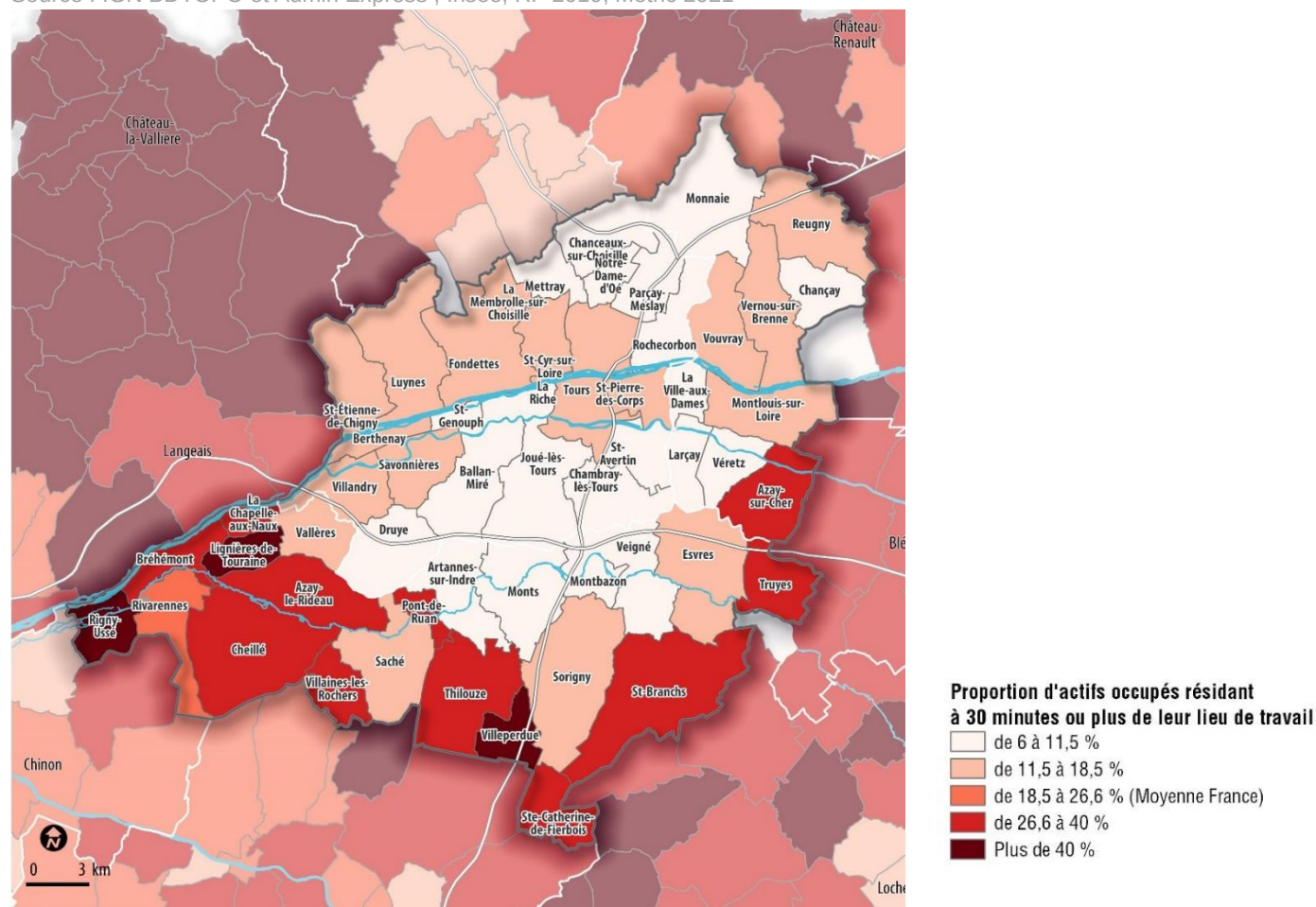
Source : Insee, RP 2019



S'agissant des temps de parcours des travailleurs, ce sont 20% des actifs occupés qui résident à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail (grands navetteurs) à Touraine Vallée de l'Indre, contre 13% à Touraine-Est Vallées et 11,40% au sein de Tours Métropole. Sur la carte ci-dessous, les actifs occupés résidant dans les communes les plus au sud de l'agglomération tourangelle sont ceux qui sont le plus sujet à des temps de parcours de 30 minutes ou plus pour se rendre sur leur lieu de travail. Il y a donc des enjeux de rapprocher (en temps) ces communes de résidence des actifs au lieux d'emploi, avec une offre de transports adaptée pour éviter les effets ou le sentiment d'enclavement. La carte témoigne aussi d'effets de congestion routière et, de façon plus générale, d'une déconnexion entre lieux d'emploi et lieux de résidence notamment pour ces communes du sud de l'agglomération.

Où sont les grands navetteurs de l'agglomération tourangelle ?

Source : IGN BDTOPO et Admin Express ; Insee, RP 2019, Metric 2021

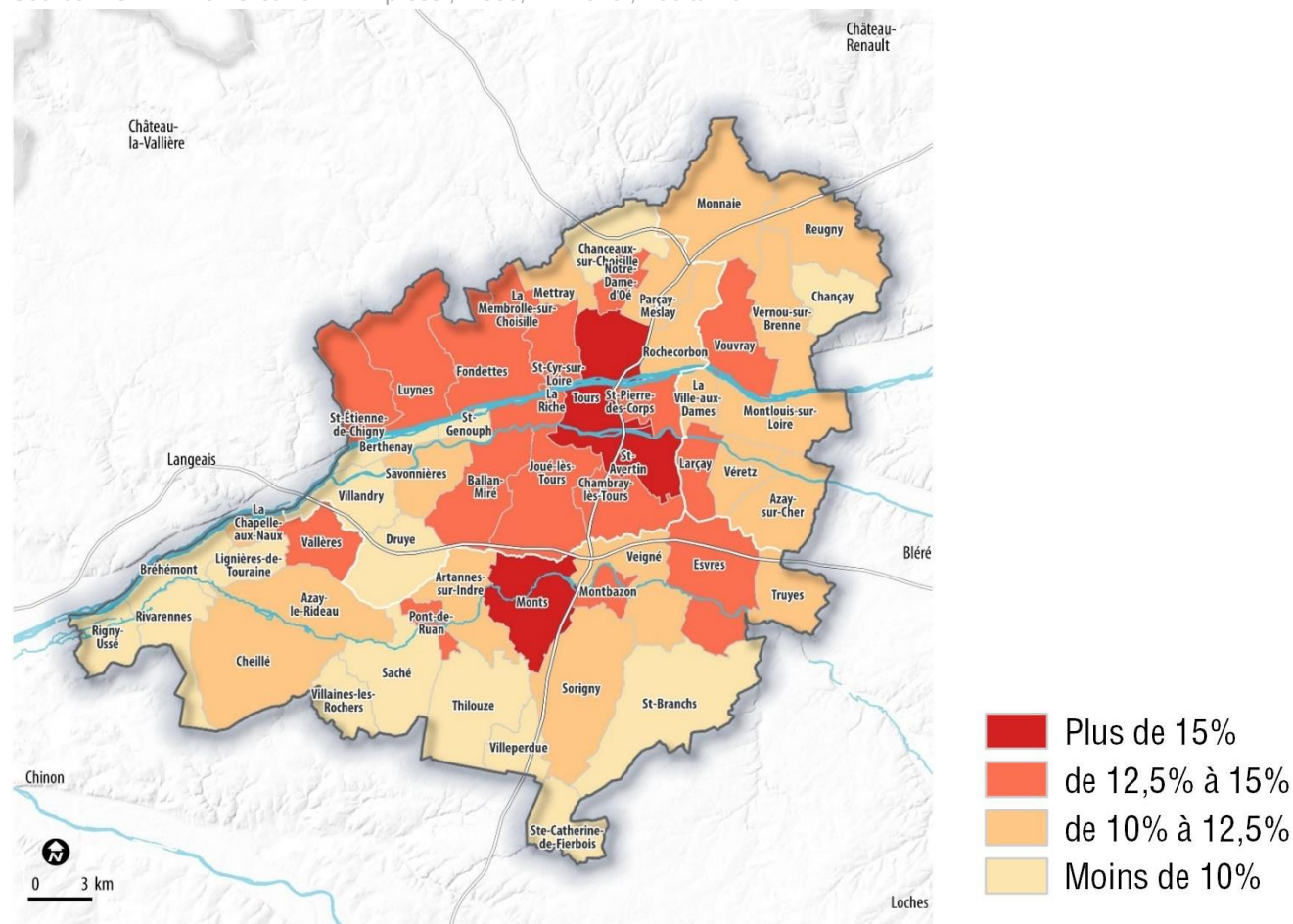


Le télétravail constitue une piste pour réduire les déplacements domicile-travail aujourd'hui et à l'avenir. Il peut se pratiquer au sein d'une offre immobilière dédiée, comme les tiers lieux qui sont en développement ces dernières années sur les territoires. Il peut aussi s'exercer au domicile, ce qui implique des logements et infrastructures adaptés. Le potentiel de télétravail dans l'agglomération s'élève selon nos estimations basées sur les taux nationaux de télétravail en fonction de la catégorie socio-professionnelle et du type d'emplois, à 26 000 personnes concernées par un télétravail régulier, soit 15% des actifs occupés résidents, et 30 000 emplois télétravaillés, soit 17% des emplois du territoire. La carte ci-après fournit des estimations de la part des actifs occupés résidant pratiquant le télétravail par commune. Le télétravail à domicile, pour celles et ceux qui le pratiquent, s'est stabilisé autour d'une moyenne de 2,1 jours/semaine en 2023 en France. Dans l'agglomération tourangelle, il n'a pas eu d'effets significatifs sur la demande de surfaces de bureaux, c'est-à-dire qu'il n'y pas eu de libération de surfaces significatives ou d'abandon de projets immobiliers pour cette raison (ce qui est moins vrai sur les grandes places de l'immobilier tertiaire telles que Paris ou Lyon). En revanche, l'aménagement des espaces de bureaux a évolué en conséquence et va continuer à le faire en intégrant des espaces plus conviviaux, flexibles, comprenant des sous-espaces pour des réunions de projets à plusieurs tout en y associant des espaces plus calmes pour favoriser la concentration des collaborateurs. On observe aussi plus de

souhaits des entrepreneurs de mutualiser certains équipements entre entreprises sur un même secteur géographique, ce qui est une piste de sobriété foncière : il peut s'agir par exemple d'espaces de stockage mutualisés, ou encore de salles de réunion, de lieux de restauration, de parkings, de lieux de production d'énergie, d'espaces de ressourcement ou de nature, etc.

Estimations de la part des actifs occupés pratiquant le télétravail

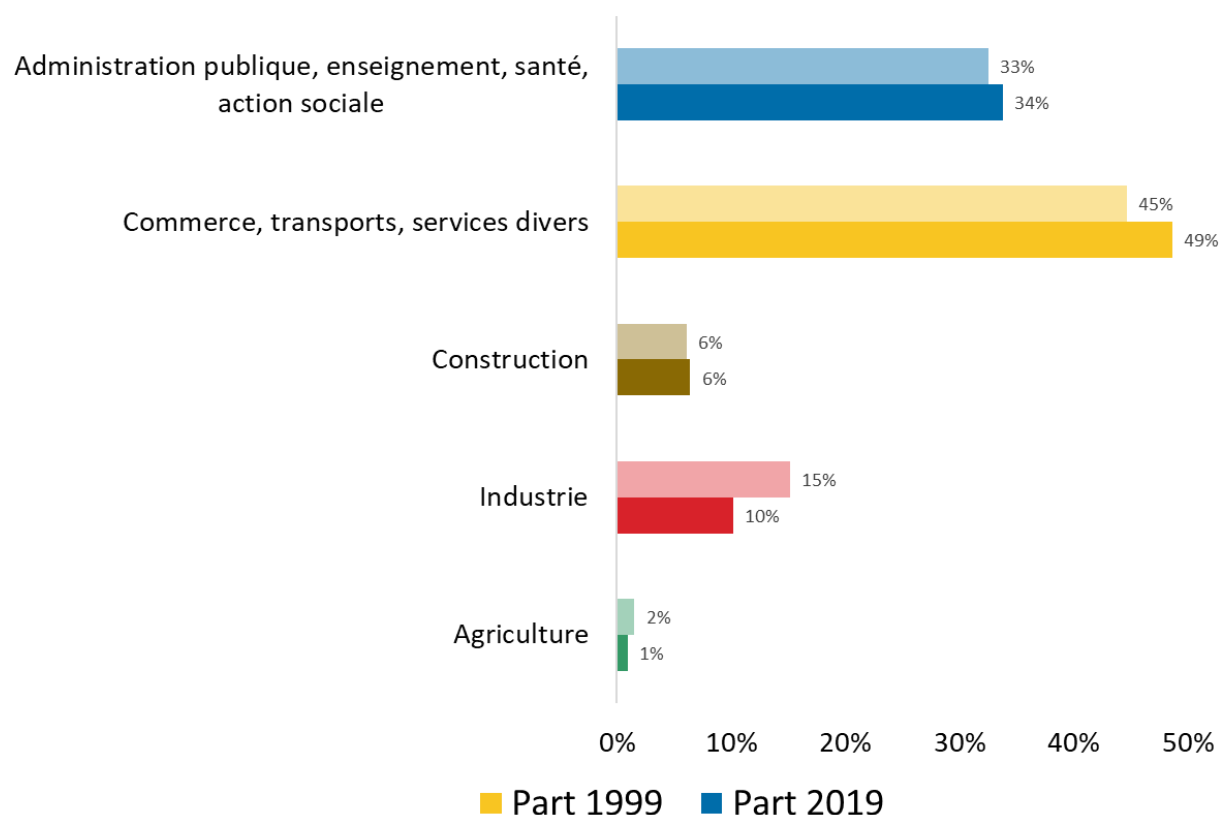
Source : IGN BDTOP0 et Admin Express ; Insee, RP 2019 ; Audiard 2022



D. Une économie présentielle et tertiaire

L'agglomération tourangelle propose majoritairement des emplois relevant de l'économie présentielle. Ainsi, ce sont 7 emplois sur 10 qui relèvent d'activités mises en œuvre localement pour produire des produits et services visant la satisfaction des besoins des habitants et de personnes de passage comme les touristes. A l'inverse, la sphère productive est moins représentée (3 emplois sur 10) ; elle réunit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de l'agglomération et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes (Insee). Le profil économique de Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre est toutefois un peu moins présentiel, c'est-à-dire que ce sont 6 emplois sur 10 qui relèvent de cette sphère.

Si l'on raisonne sur un découpage sectoriel de l'emploi total au lieu de travail en 2019, sur 100 emplois dans l'agglomération tourangelle, 49 relèvent du commerce, transports et services divers (services marchands), 34 de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (services non marchands), 10 de l'industrie, 6 de la construction et 1 concerne le secteur agricole. Le phénomène de tertiarisation, qui n'est pas propre à ce territoire, s'observe dans l'évolution de la part des services marchands et non marchands entre 1999 et 2019 dans le graphique suivant : les services marchands gagnent 4 points sur la période, les services non marchands, 1 point.



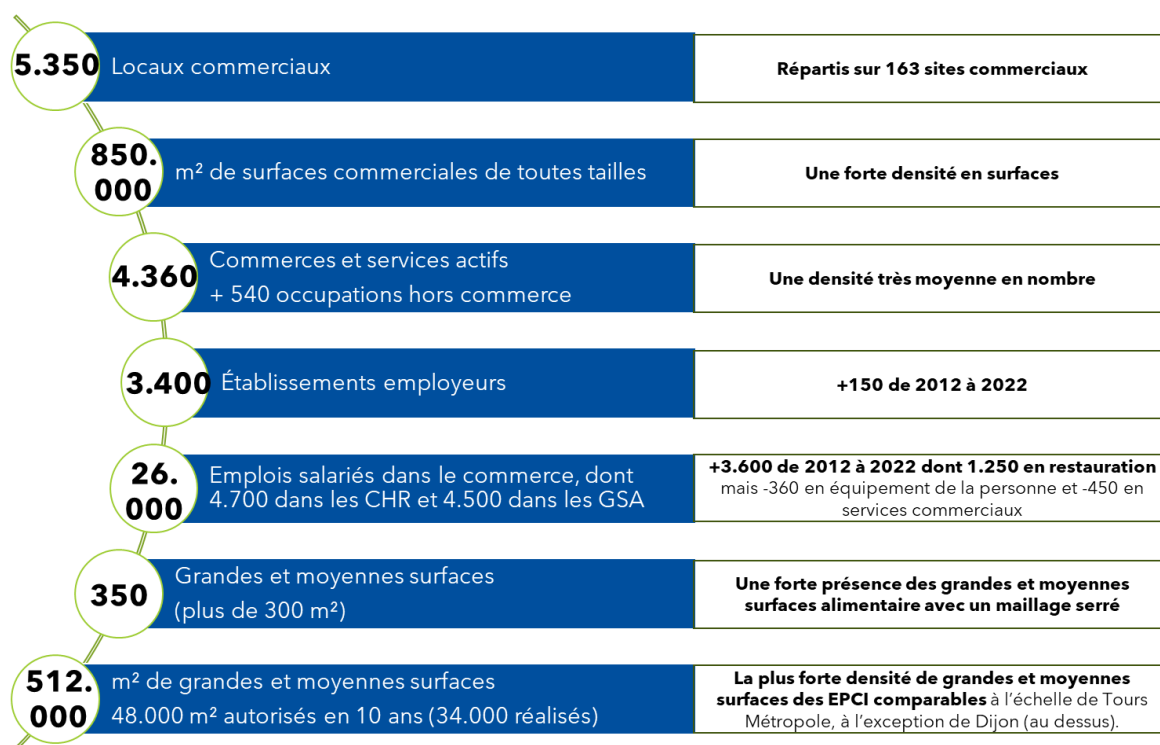
Au total, on compte plus de 47 000 établissements économiques dans l'agglomération, dont 485 sont des grands employeurs (plus de 50 salariés). Les premiers établissements employeurs sont deux administrations : le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) de

Tours (+ de 8 000 équivalents temps plein), la mairie de Tours (+ de 2 000 agents) suivis de deux groupes industriels : ST Microelectronics et le Centre national d'équipement de production d'électricité (réunissant respectivement environ 1 000 collaborateurs). Ces deux derniers acteurs et l'écosystème économique dans lequel ils s'inscrivent sont des marqueurs du territoire en matière industrielle. En effet, l'analyse de l'emploi privé montre que deux secteurs industriels ressortent comme étant spécifiques à l'agglomération tourangelle, c'est-à-dire que leur poids dans l'emploi privé est supérieur à celui constaté en France : les « industries extractives, énergie et eau » et les « équipements électriques et électroniques » auxquels appartiennent ces acteurs.

S'agissant du commerce, on dénombre 3 400 établissements employeurs répartis dans 163 sites commerciaux sur le territoire de l'agglomération tourangelle (+150 entre 2012 et 2022). La densité de surfaces commerciales est élevée dans le territoire, elle correspond à 850 000 m². Sur la partie « grandes et moyennes surfaces », la métropole de Tours présente la densité commerciale la plus forte (1 534 m² pour 1000 habitants) comparativement à des territoires du même type en France : Orléans Métropole (1 362 m²/1000 hab.), Angers Loire Métropole (810 m²/1000 hab.), Clermont Auvergne Métropole (1 382 m²/1000 hab.), exception faite de Dijon Métropole (1 618 m²/1000 hab.).

Agglomération tourangelle : chiffres clés du commerce

Source : Pivadis, octobre 2023



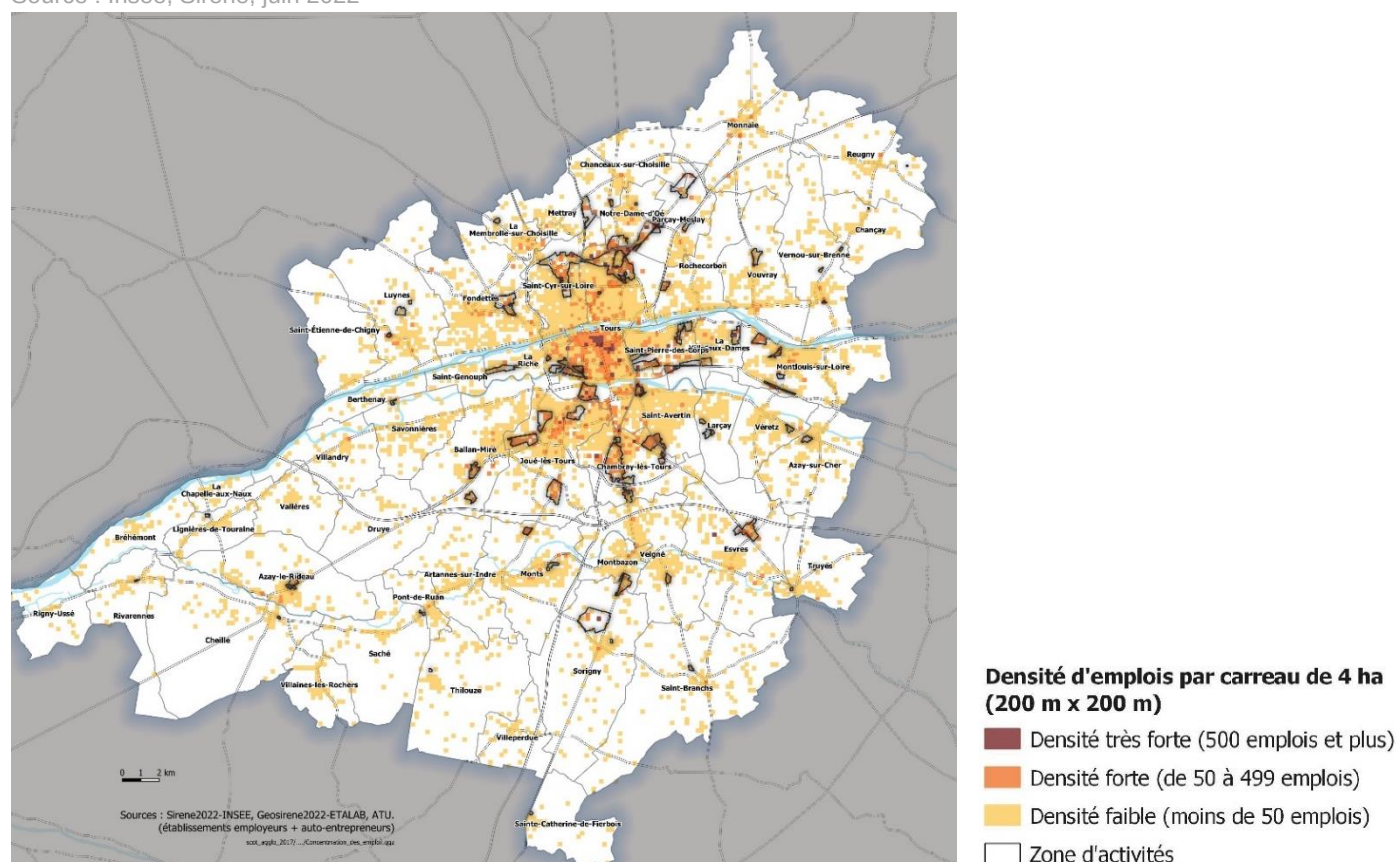
E. 3 emplois sur 5 en dehors des zones d'activités économiques

Les emplois se répartissent de façon non-homogène dans l'espace de l'agglomération tourangelle, ce que révèle la carte de densité des emplois ci-après. Ce dernier regroupe 87 parcs d'activités économiques qui

accueillent 2 emplois sur 5 de l'ensemble des emplois du territoire. Touraine-Est Vallées se démarque avec près d'1 emploi sur 2 dans ses parcs, alors que Tours Métropole Val de Loire et Touraine Vallée de l'Indre n'en comptent qu'1 sur 3. Les parcs d'activités ont la particularité d'être monofonctionnels au regard de la faible mixité activité économique/habitat. Ils sont selon les cas insérés dans le tissu urbain actuel ou bien localisés en périphérie, en entrées de ville ou à proximité d'un axe de transport. De façon complémentaire, 3 emplois sur 5 se répartissent dans le tissu urbain à l'échelle de l'agglomération (c'est-à-dire hors secteurs économiques dédiés). Là encore, il faut distinguer deux grandes typologies d'espaces : les tissus urbains denses (centres-villes ou centres-bourgs) et les autres types de tissus.

Concentration de l'emploi

Source : Insee, Sirene, juin 2022



Dans la métropole, 14 parcs d'activité économique sont localisés dans la zone du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) ce qui représente 390 ha, soit 22 % de la surface totale des parcs, 800 entreprises regroupant 12 000 emplois. En 2023, Touraine-Est Vallées compte près de 200 hectares de zones d'activité économique dont la moitié en zone PPRI. Les sites d'activité économique sont donc fortement contraints dans cette communauté de communes. Ils accueillent plus de 170 grands employeurs du territoire (établissements de 10 salariés et plus), soit près la moitié des grands employeurs du territoire. Cette situation implique à l'avenir pour Touraine-Est Vallées comme pour Tours métropole Val de Loire un besoin potentiel de relocalisation de certaines activités hors zone inondable ou d'actions de requalification spécifiques

sur leurs parcs soumis au risque inondation. Touraine Vallée de l'Indre n'est en revanche pas concerné par ce risque.

F. Des logiques de localisation différentes selon les secteurs d'activité

L'industrie ainsi que les activités de transport et de commerce de gros sont souvent présentes dans les zones d'activités situées en bordure des principales infrastructures de transport routier. Des petites et moyennes entreprises (PME) et grands établissements sont dans les ZAE souvent les plus anciennes et desservies par les réseaux routiers primaire et secondaire. Des très petites entreprises (TPE) sont implantées dans les espaces urbanisés et sur leurs franges (anciens sites d'activité, extension des centres-bourgs).

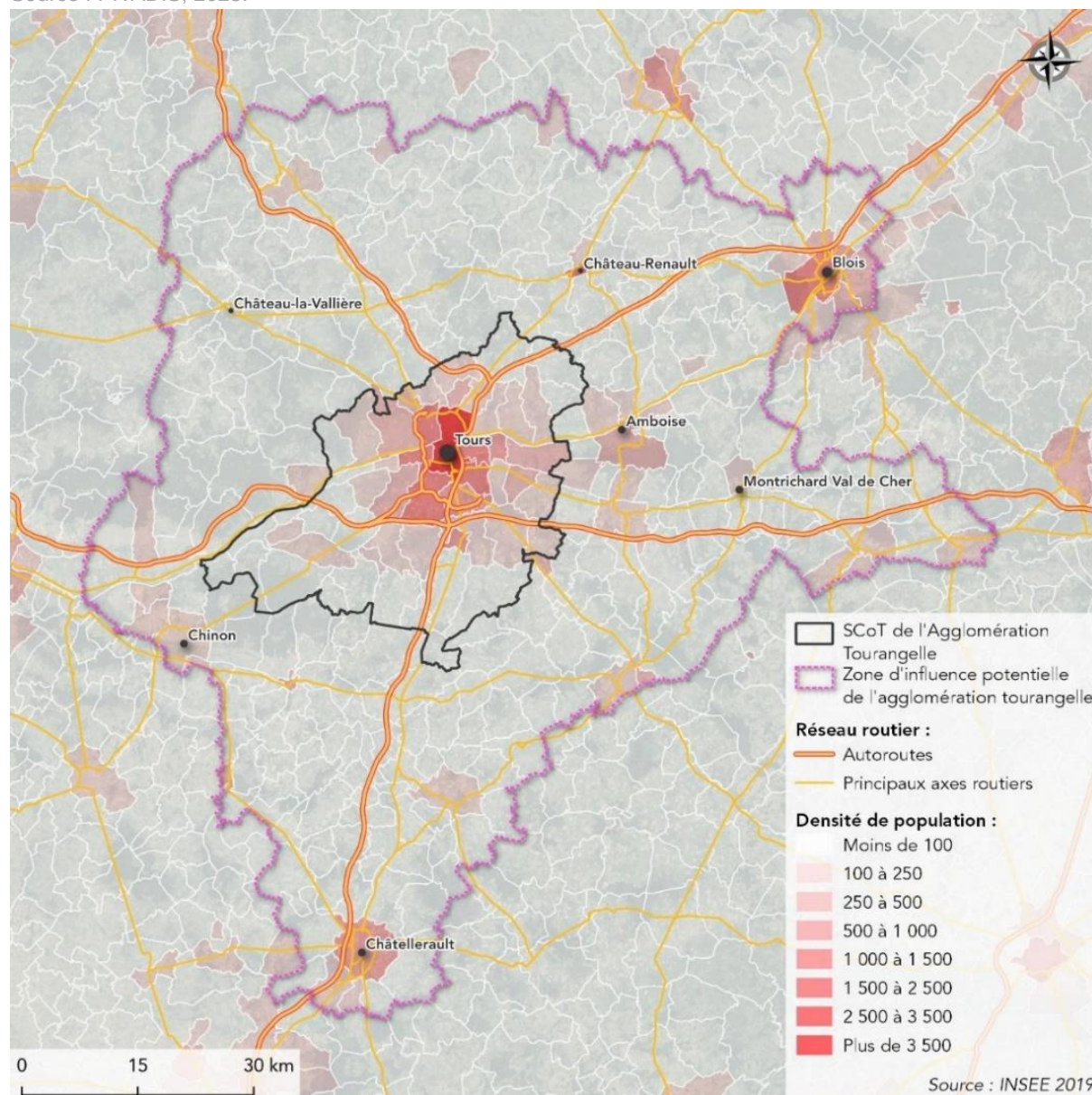
Les établissements de la construction sont quant à eux implantés de façon plus homogène sur le territoire. Un tissu de TPE (artisans du bâtiment) et PME est ainsi réparti sur l'ensemble des espaces urbanisés. La localisation des petites structures artisanales dépendant, entre autres, du lieu de vie du chef d'entreprise. Les structures artisanales ou de construction de plus grandes tailles sont dans des parcs immobiliers dédiés dans des ZAE.

Dans les domaines des services et du commerce, des espaces spécifiques ressortent sur le territoire. Les commerces de détail et les services à la personne recherchent la proximité de leurs clients potentiels. Ainsi, ils sont localisés de manière diffuse sur le territoire. Les services aux populations tels que les établissements publics sont dans les centralités du tissu urbain ou dans les secteurs tertiaires. Dans la métropole de Tours, les secteurs d'activité tertiaire attractifs sont localisés à proximité de la gare de Tours, sur la zone d'activité des Granges Galand à Saint-Avertin ou encore dans le quartier des Deux Lions à Tours Sud.

S'agissant des commerces, plus la zone de chalandise est importante, plus ils auront tendance à s'implanter sur le trajet d'axes de transport structurants. L'agglomération tourangelle dont nous avons vu qu'elle a une densité de surfaces commerciale par habitant conséquente a un pouvoir d'attraction important. Par son appareil commercial, elle rayonne au-delà du périmètre départemental. La carte suivante montre que sa zone d'influence comprend des parties du Loir-et-Cher et de la Vienne.

Zone d'influence potentielle de l'agglomération, tourangelle (hors spécificité IKEA)

Source : PIVADIS, 2023.



L'offre commerciale de l'agglomération tourangelle se structure autour de 5 grands types de sites commerciaux, tout en sachant qu'elle est très dense au sein du cœur métropolitain. Cette offre forme une armature que l'on peut donc catégoriser comme suit :

- **Les sites de rayonnement** : ces sites concentrent l'attractivité commerciale du territoire, en accueillant des surfaces importantes et enseignes de renom. Ils ont vocation à attirer une clientèle extérieure au territoire sur des achats récurrents ou ponctuels, tout en apportant une forte diversité d'offre aux habitants du territoire, y compris pour les besoins courants. 4 sites sont dans ce cas précis : Tours Nord Synergie, le centre-ville de Tours, le centre commercial les Altantes + IKEA et La Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours. Ils se distinguent en termes de dominante d'activités commerciales. Par exemple, le pôle Centre-ville de Tours est très orienté cafés, hôtels et restaurants tandis que celui de la Vrillonnerie l'est plus sur l'équipement de la maison. Au total, ils

regroupent 2 250 locaux, 440 000 m², 42% des locaux et 51% des surfaces commerciales de l'agglomération.

- **Les sites de proximité** : ils ont vocation à servir les habitants d'un quartier / d'une commune avec une offre répondant uniquement aux besoins courants. En milieu urbain, la fréquentation à pied est privilégiée pour définir le maillage nécessaire. 135 sites sont dans ce cas précis. Au total, ils regroupent 2 360 locaux, 212 000 m², 44% des locaux et 25% des surfaces commerciales de l'agglomération.
- **Les sites intermédiaires** : ces sites ont vocation à couvrir les besoins courants de manière diversifiée des habitants d'un bassin de vie, ainsi que certains besoins récurrents. Leur zone d'influence peut aller de 10 à 20 minutes en fonction du contexte urbain / rural. 8 sites sont dans ce cas précis. Au total, ils regroupent 386 locaux, 142 000 m², 7% des locaux et 17% des surfaces commerciales de l'agglomération.
- **Des sites spécifiques** : le territoire accueille quelques sites spécifiques dans une logique de proximité par rapport aux flux : il s'agit des stations d'autoroute, ainsi que de Villedor, dans une logique touristique ainsi que des sites « thématiques ». 11 sites sont dans ce cas précis. Ils regroupent 169 locaux, 18 000 m², 3% des locaux et 2% des surfaces commerciales de l'agglomération.
- **Des implantations commerciales au sein de zones d'activité économiques** : la localisation des commerces divers, notamment de grandes surfaces, de manière plus ou moins dispersé au sein des ZAE interroge la lisibilité de l'offre et un fonctionnement surtout individualisé de ces établissements, qui ne sont néanmoins pas isolés. 5 sites sont dans ce cas précis. Ils regroupent 187 locaux, 44 000 m², 3% des locaux et 5% des surfaces commerciales de l'agglomération.

S'agissant de la logistique, le territoire de l'agglomération tourangelle est ces dernières années de plus en plus attractif pour les acteurs de la filière en raison de la dynamique de croissance du grand ouest, de sa localisation géographique et de la saturation d'autres zones logistiques comme Orléans. Elle s'organise autour de quatre pôles majeurs, visibles sur la carte ci-après, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **Le nord-est de la métropole avec les ZAE du Cassantin et du Papillon**
 - Zone la plus demandée par les logisticiens
 - Prédominance : transport de marchandise, de proximité comme de longue distance
 - Implantations récentes d'espaces de stockage
 - Connexion autoroutière et avec le centre urbain facile
 - Présence d'un centre routier
-
- **L'est de la métropole, dans les ZAE de la commune de Saint-Pierre-Des-Corps (ZAE Yvaudières, Grands Mortiers...)**
 - Zone vieillissante à l'immobilier non rénové et inadapté

- Prédominance : logistique de stockage et répartition (froid et sec)
- Faible loyer attirant de petits transporteurs
- Présence du Marché de gros nécessitant une logistique du froid
- Connexion autoroutière sortante difficile et carence en stationnements handicapantes pour les poids-lourds
- Sous-utilisation ou abandon progressif des nombreux embranchements ferroviaires à disposition

•

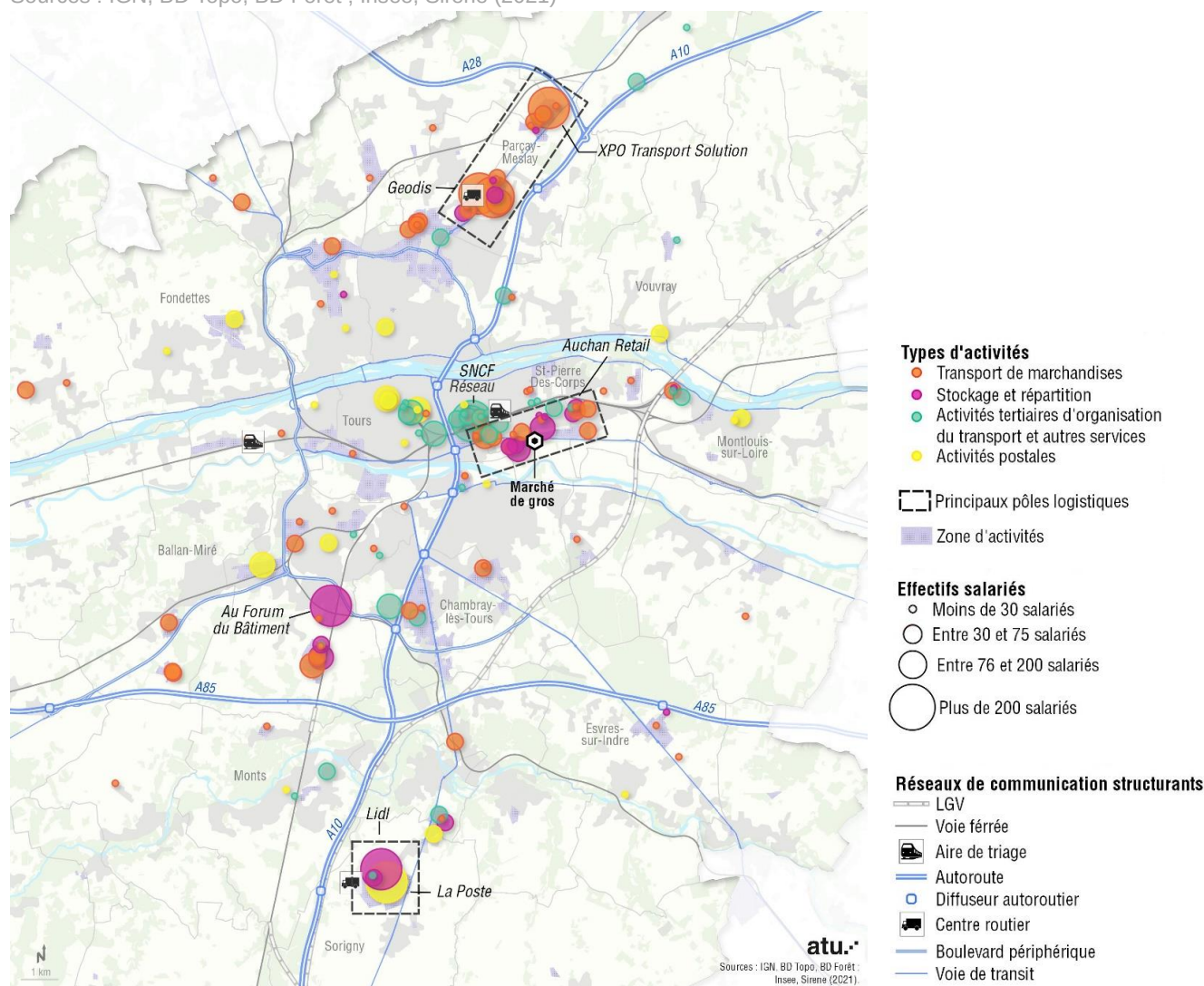
- **La ZAE Isoparc à Sorigny**

- Zone attractive pour une logistique de stockage et répartition car trop éloignée de Tours pour les transporteurs
- Réserve de foncier rare dans l'agglomération, mais qui n'est pas fléchée spécifiquement pour de la logistique
- Connexion autoroutière facile
- Présence d'un centre routier

- Une zone logistique plus diffuse, au sud-ouest de l'agglomération (Joué-lès-Tours et Ballan-Miré) accueillent des implantations logistiques, sur plusieurs ZAE, aux caractéristiques différentes. On y trouve par exemple plusieurs transporteurs et sous-traitants ainsi que la base logistique d'Au Forum du Bâtiment sur l'ancien site de Tupperware, un temps investi par Geodis. Seule la ZAE de La Liodière à Joué-lès-Tours comporte une réelle concentration d'acteurs.

La logistique dans l'agglomération tourangelle et ses principaux pôles

Sources : IGN, BD Topo, BD Forêt ; Insee, Sirene (2021)



G. Une demande soutenue de foncier et d'immobilier d'entreprise

Par voie de conséquence à ces logiques de localisation des acteurs économiques, les intercommunalités de l'agglomération font face à des demandes d'immobilier et de foncier spécifiques. Dans les communautés de communes de Touraine Est-Vallées et Touraine Vallée de l'Indre, la demande est axée sur du foncier nu allant de 500 m² à 3/4 ha, de locaux d'activité allant de 500 à 2000 m² ou pour des activités de TPE de proximité/artisanales (foncier autour 2500 m²) - PME/PMI (foncier autour de 5000 m²). Sur Touraine-Est Vallées plus précisément, il existe des demandes très fortes des secteurs du bâtiment et travaux publics (BTP), transport, stockage, petite industrie, électronique/informatique, services aux entreprises et commerce en BtoB (« business to business »). Sur Touraine Vallée de l'Indre, il est recensé des demandes exogènes importantes en logistique, pour des activités spécifiques type déconstruction/revente, pour des locaux prêts à l'emploi ainsi qu'une demande provenant d'acteurs du territoire (endogène) : artisanat, BTP et automobile ainsi que plusieurs demandes de professionnels paramédicaux pour des locaux accessibles PMR.

Tours Métropole Val de Loire quant à elle reçoit des demandes de foncier nu ou de locaux, de tailles allant de 500 m² à 50 ha, pour des activités de natures diverses et aux contraintes variées. Le service développement économique évalue un cumul de demandes de 50 ha en moyenne par an ces 5 dernières années.

Plus généralement et quel que soit l'intercommunalité, la demande de foncier et d'immobilier dans l'agglomération tourangelle est motivée par :

- des besoins d'extension/de développement des activités
- des besoins d'évolution (parcours résidentiel des entreprises)
- une nécessité de transition vers de nouveaux modèles d'organisation,
- de nouvelles exigences des collaborateurs,
- des stratégies patrimoniales,
- et aussi des relocalisations d'activités stratégiques pour des questions de souveraineté économique (France 2030, Plan de Résilience économique et sociale).

Cette demande est segmentée suivant les secteurs d'activité. On peut résumer la typologie des demandes et les principaux critères de localisation associés de la manière suivante :

Industrie, logistique, construction, transporteurs : Accessibilité

- Connexion à une voie express (proximité échangeurs)
- Présence de bassins de main d'œuvre à proximité et d'un maillage de partenaires
- Terrains plats, peu chers et de grande taille (+ de 5 000m²)

Services aux entreprises / fournisseurs / commerces : Centralité économique

- Proximité des clients et d'un tissu économique dense
- Terrains de 1 000 à 5 000 m²

Tertiaire, commerces, services : Centralité urbaine

- Sites emblématiques (pour le tertiaire qualifié du type directions régionales de grands groupes)

Artisans de production et construction : Proximité

- Implantation sur la commune résidentielle
- Terrains de 1 000 à 2 000 m²

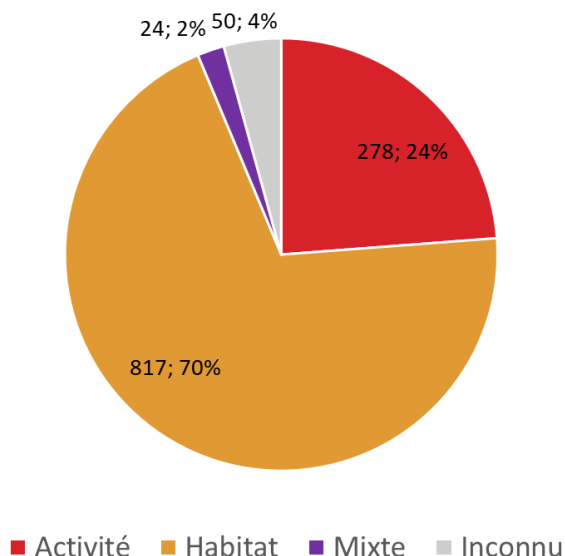
H. 24% de la consommation d'ENAF consacré à l'activité entre 2011 et 2021

L'accueil d'acteurs économiques et la bonne compréhension de leurs besoins inscrivent les acteurs publics et privés dans des dynamiques de consommation foncière et de construction de locaux dédiés à l'activité. Sur la période 2011-2021, 1 168 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés pour tout type de destination sur le territoire de l'agglomération tourangelle. L'activité représente 24 % du total de cette consommation, soit 278 hectares, avec des disparités selon les communautés de communes. Touraine-Est- Vallées a consacré 16% de sa consommation d'ENAF à l'activité quand Touraine Vallée de l'Indre et Tours Métropole lui ont consacré respectivement 24% et 26%. L'habitat quant à lui représente 70% de la consommation d'ENAF à l'échelle de

l'agglomération. Ces proportions sont similaires à ce qui est observé au niveau national.

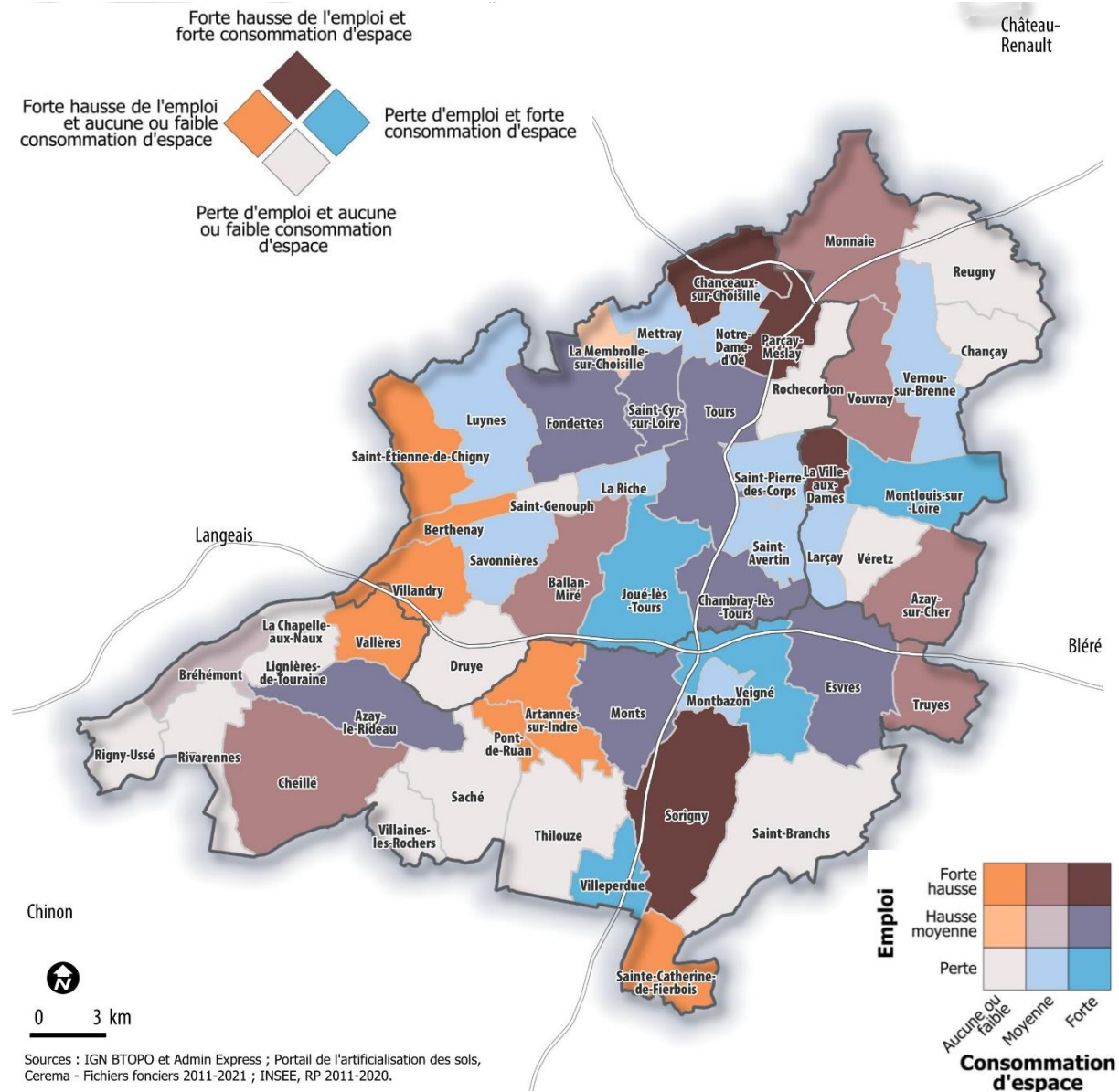
Répartition des flux de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par destination entre 2011 et 2021 dans l'agglomération tourangelle

Sources : Observatoire de l'artificialisation, février 2024



Sur cette même période 2011-2021, 7 068 emplois ont été gagnés dans l'agglomération. Si on met en regard le niveau de consommation foncière et la croissance de l'emploi par commune, on observe des situations très variables (voir carte ci-dessous). Si on s'intéresse aux cas extrêmes, 4 communes de l'agglomération tourangelle : Chanceaux-sur Choisille, La Ville-aux-Dames, Sorigny et Parçay-Meslay ont connu sur cette période une forte hausse de l'emploi et une forte hausse de la consommation d'espace pour l'activité. A l'inverse, 14 communes, dont Saint-Branches, Rochecorbon ou Rigny-Ussé ont observé une perte d'emploi et aucune ou une faible consommation d'ENAF pour l'activité. D'autres communes ont quant à elle perdu de l'emploi alors qu'elles ont fortement consommé de l'espace pour l'activité, c'est le cas de Montlouis-sur-Loire, Veigné, Villeperdue et Joué-lès-Tours. Enfin, 7 communes ont gagné de l'emploi alors qu'elles n'ont pas consommé d'ENAF ou faiblement, c'est le cas par exemple de Villandry ou Artannes-sur-Indre.

Évolution de l'emploi et de la consommation d'espace destiné à l'activité dans l'agglomération tourangelle entre 2011 et 2021

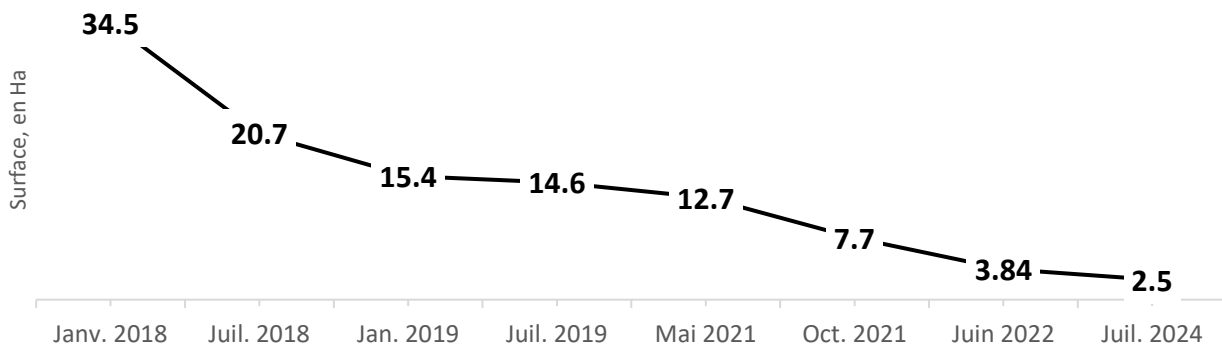


I. Une offre immobilière et foncière qui se raréfie

Les ateliers de la séquence économique du SCoT ont été l'occasion de faire le point sur les disponibilités foncières des intercommunalités. À l'échelle des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire, les terrains non bâtis publics et privés à vocation économique immédiatement disponibles à la vente en juin 2024 sont très peu nombreux et représentent moins de 10 hectares. L'offre de terrains en zone d'activité commercialisés par Tours Métropole Val de Loire et immédiatement disponibles a fortement baissé depuis 2018 et représente moins de 3 hectares en 2024 (voir graphique ci-après).

Terrains situés en zone d'activité et commercialisés par TMVL ou ses mandataires, viabilisés et immédiatement disponibles

Source : Tours Métropole Val de Loire, Direction du développement économique, juin 2024



Les terrains mis en vente ou mobilisables présentent une taille moyenne inférieure à un hectare. Près d'un terrain public ou privé mobilisable sur deux présente une superficie inférieure à 3000 m².

Touraine-Est Vallées a indiqué avoir 4 ha à court terme à commercialiser, 20 ha à viabiliser environ et ne pas avoir de friches identifiées. Touraine Vallée de l'Indre a précisé disposer de 40 ha à court-terme (sous compromis) et 60 ha à moyen terme dont la moitié avec des contacts clients.

Les disponibilités foncières sont données entre autres sous réserve des études zones humides et mesures de protection de la biodiversité. Cette raréfaction du foncier invite une stratégie partagée d'accueil des acteurs économiques.

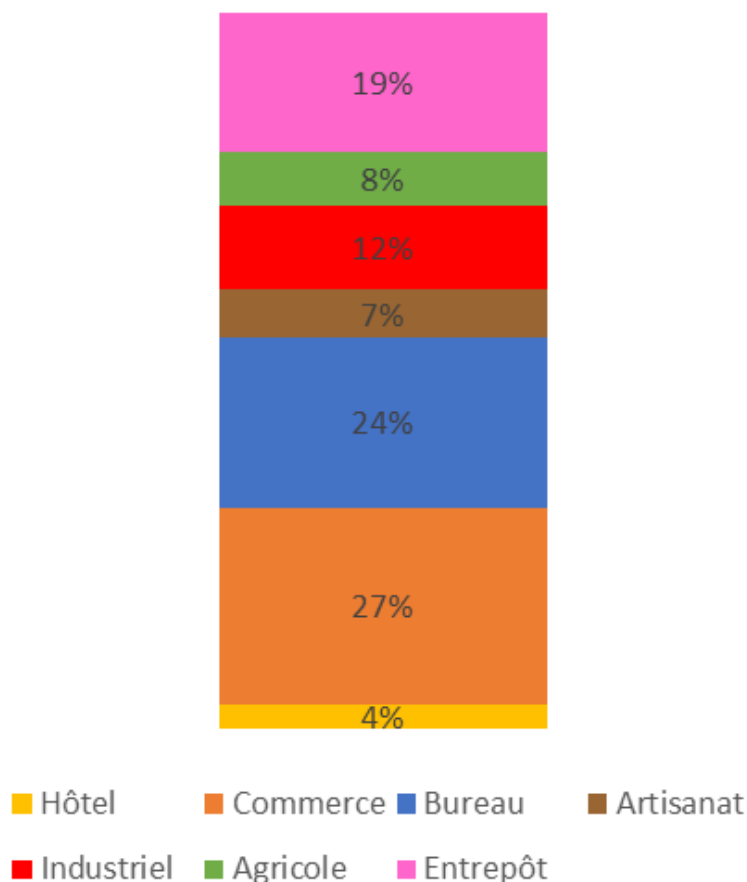
La consommation foncière pour l'économie sert à la construction de locaux dédiés à l'économie (hors logique de renouvellement/optimisation foncière). Sur la période 2011 et 2021, près d'1 million de m² de locaux d'activité économique ont été construits dans l'agglomération tourangelle dont (par ordre d'importance - voir graphique ci-après pour plus de détail) :

- plus de 280 000 m² de locaux commerciaux ;
- plus de 240 000 m² de bureaux ;
- près de 200 000 m² d'entrepôts.

La métropole de Tours a assuré 74% des locaux mis en chantier durant cette période, Touraine Vallée de l'Indre 16% et Touraine-Est Vallées 10%.

Répartition de la construction de locaux dédiés à l'activité économique par type dans l'agglomération tourangelle (2011-2021)

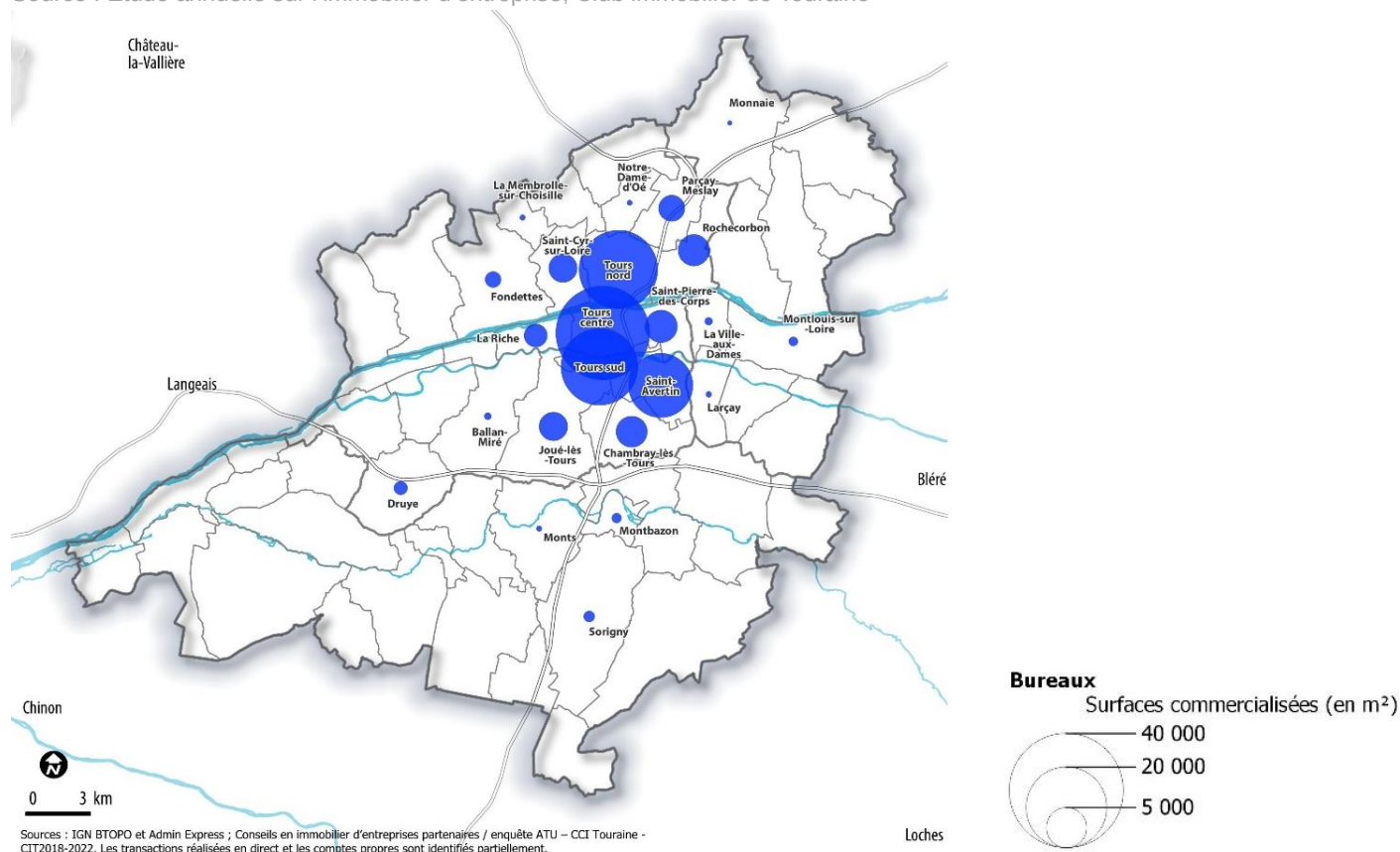
Source : Sitadel, locaux mis en chantier.



Cette nouvelle offre de locaux qui a émergé entre 2011 et 2021 complète une offre existante sur le territoire et rejoint ainsi le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle. Il faut savoir que sur ce marché, les transactions de bureaux représentent depuis 10 ans environ 30 000 m² de surfaces échangées (moyenne décennale). Dans cet ensemble, il faut compter un tiers de neuf, la majorité des locations et ventes de bureaux se faisant en seconde main. Les conseils en immobilier d'entreprise alertent sur la raréfaction d'une offre de bureaux neufs, bien placés dans le cœur de l'agglomération avec des plateaux récents. L'offre en immobilier tertiaire est en effet concentrée dans les communes du cœur de l'agglomération (cf. carte suivante). Sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, la moyenne décennale de m² échangés se situe à 66 000. Ce marché est très dynamique depuis quelques années, bien que le contexte économique depuis 2023 ait contracté l'offre et la demande (contexte économique, inflation, difficultés d'accès aux crédits, etc.). Il est par nature moins concentré sur le cœur de l'agglomération et donc plus diffus. Il est fait le constat depuis plusieurs années d'une offre limitée en bureaux et d'une situation tendue sur les locaux d'activité. De grands projets urbains privilégiant une offre de bureaux dans la métropole doivent voir le jour dans les 20 prochaines années. Il s'agit d'être vigilant concernant le niveau d'offre de locaux d'activités et d'entrepôts à maintenir dans la métropole et en dehors dans l'agglomération.

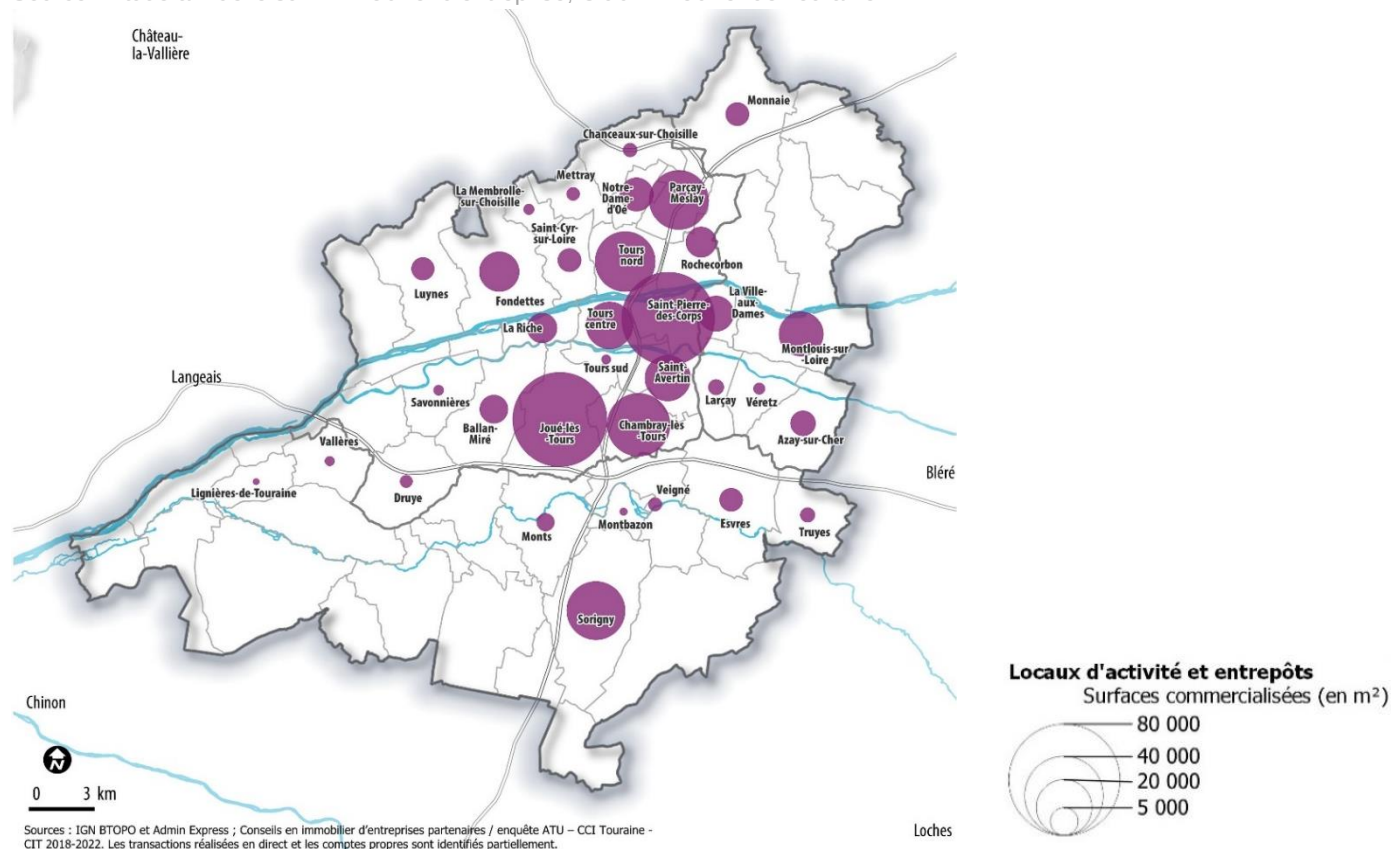
Surfaces commercialisées en bureaux (2018-2022)

Source : Étude annuelle sur l'immobilier d'entreprise, Club immobilier de Touraine



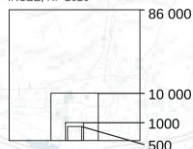
Surfaces commercialisées en locaux d'activité et entrepôts (2018-2022)

Source : Étude annuelle sur l'immobilier d'entreprise, Club immobilier de Touraine



synthèse

emploi

Répartition des emplois
au lieu de travailEmplois par commune
INSEE, RP 2020Estimation du nombre d'emplois
par carreau de 200x200m

INSEE-Etats, Geosirene 2024, traitement LBDE

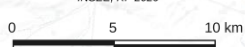
0 - 50
50 - 500
> 500

Quelques communes polarisantes

Communes comptant davantage d'emplois que d'actifs
INSEE, RP 2020

Vouvray

Des flux quasi-exclusivement dirigés vers la métropole

Flux domicile-travail entre EPCI du SMAT
INSEE, RP 2020

0 5 10 km

Enjeux

La dynamique de l'emploi de l'agglomération tourangelle fait office d'exception sur le département d'Indre-et-Loire. La métropole polarise la concentration d'emplois et continue d'être attractive, quand le reste du territoire perd des emplois. Le centre urbain attire les actifs des autres intercommunalités, qu'elles soient comprises dans le périmètre du SMAT ou non.

Les flux domicile-travail sont fortement orientés vers le cœur métropolitain, que ce soit depuis les intercommunalités voisines de l'agglomération mais aussi depuis tout le département.

En lien avec la desserte et les modes de transports, la place des activités est un sujet majeur pour le territoire. Entre sphère productive et présentielle, la localisation des activités, des emplois et des actifs doit être analysée pour continuer à bien organiser la fonctionnalité de l'agglomération tourangelle.

Et demain ?

Quelle répartition de l'emploi sur le territoire ? Pour la sphère productive ? Pour la sphère présentielle ?

Comment maintenir une diversité d'emplois ?

Comment gérer les déplacements domicile-travail de demain ?

Pour en savoir plus

Revue Économie du SCoT
(pièce 3.1d)

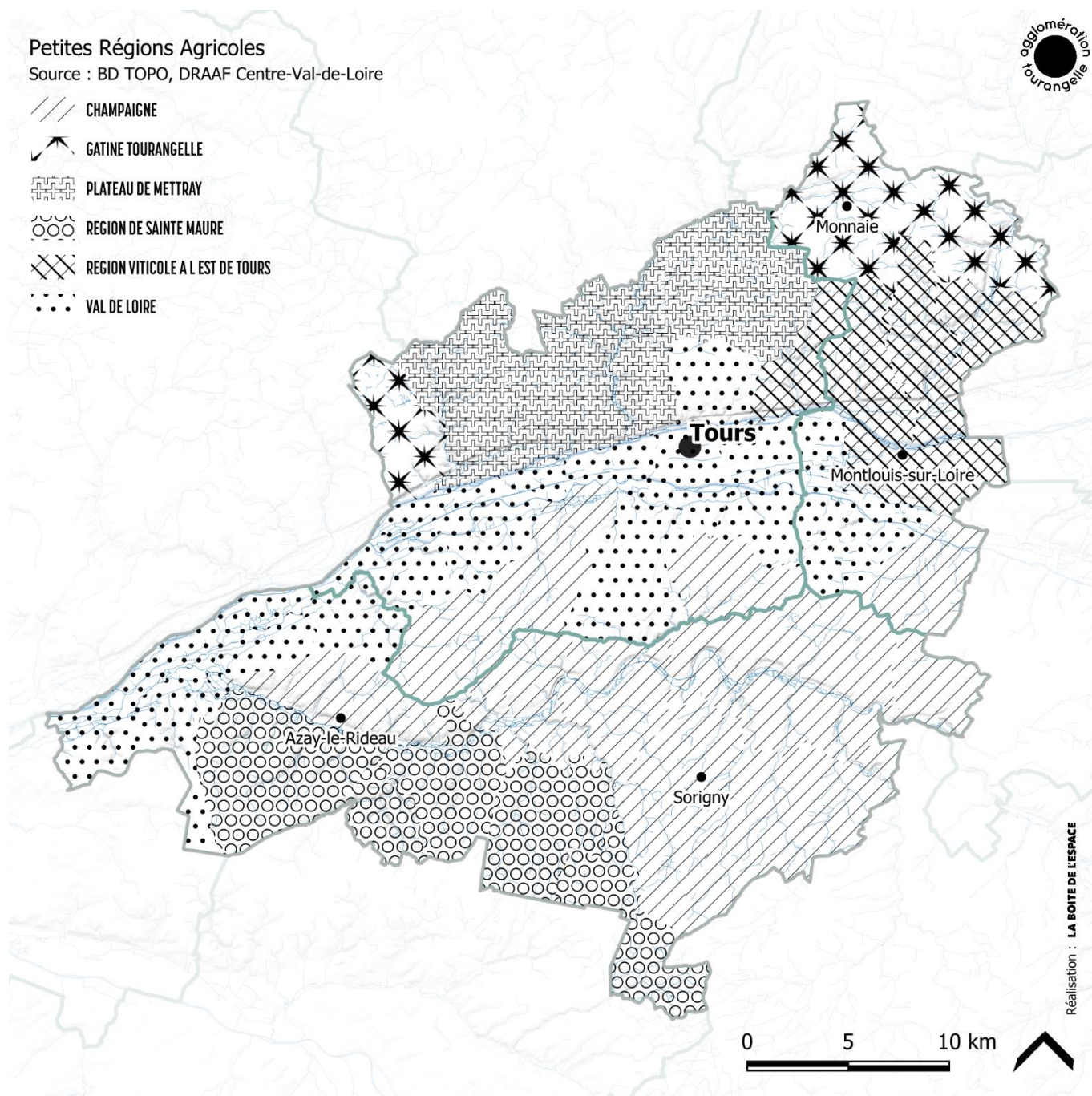
Stratégies de développement économique des intercommunalités

4. Les dynamiques agricoles

A. L'espace agricole : un terroir riche et des productions diversifiées

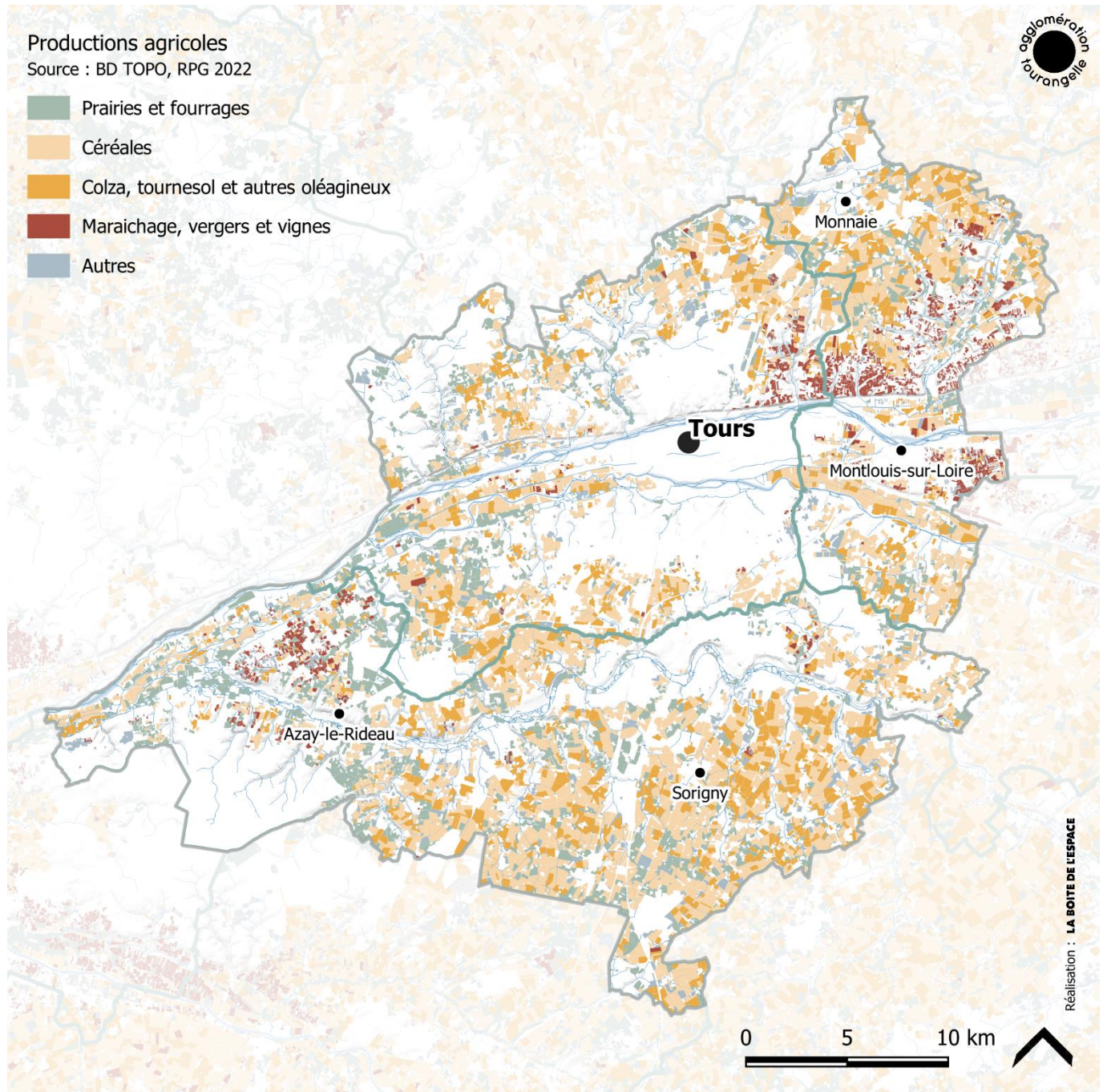
Des terroirs agricoles variés

Le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle est constitué à 41% de terres agricoles, il recoupe plusieurs petites régions ayant chacune leurs spécificités. L'Est de Tours est dominé par la production viticole, là où le Val de Loire mélange prairies, viticulture et grandes cultures notamment céréalières. Les autres régions mêlent élevage et grandes cultures. Le Val de Loire a été impacté d'une manière majeure par l'urbanisation de la ville de Tours et de ses communes périphériques.



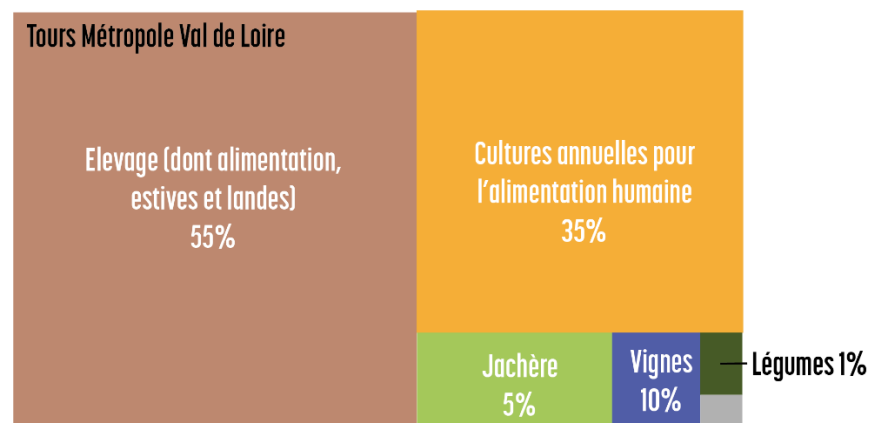
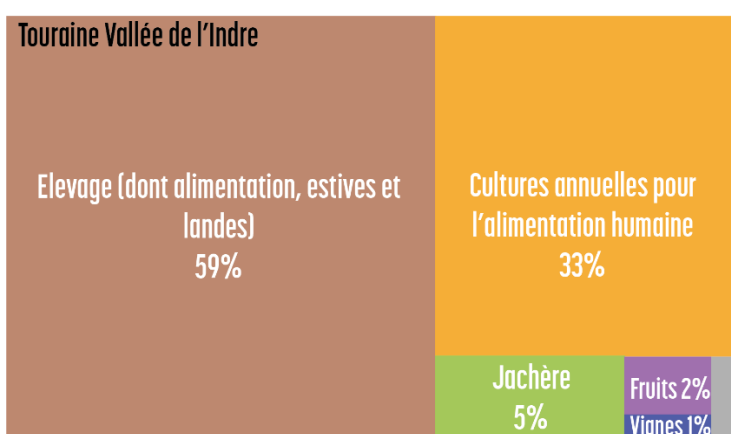
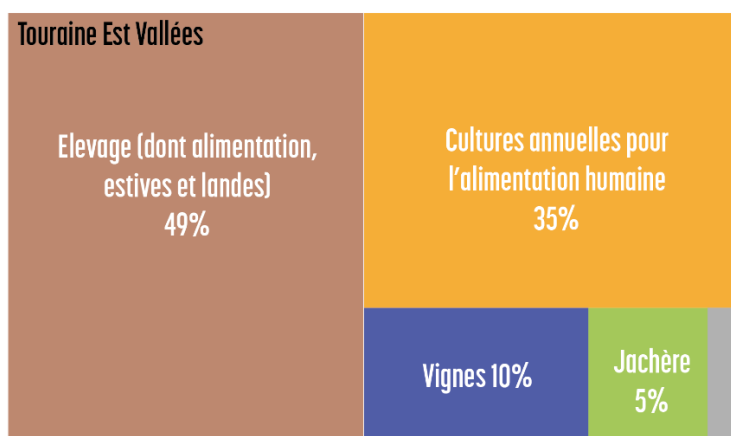
Globalement, le territoire illustre les spécialisations productives recensées à l'échelle régionales : les grandes cultures, la vigne, ainsi que l'élevage bovin et caprin.

Les trois EPCI de l'agglomération tourangelle sont tournés vers des productions similaires. Le territoire de Touraine Est Vallées reste plus marqué par la viticulture et Touraine Vallée de l'Indre par les productions liées à l'élevage (dont les cultures pour l'alimentation animale).



Répartition des productions par EPCI

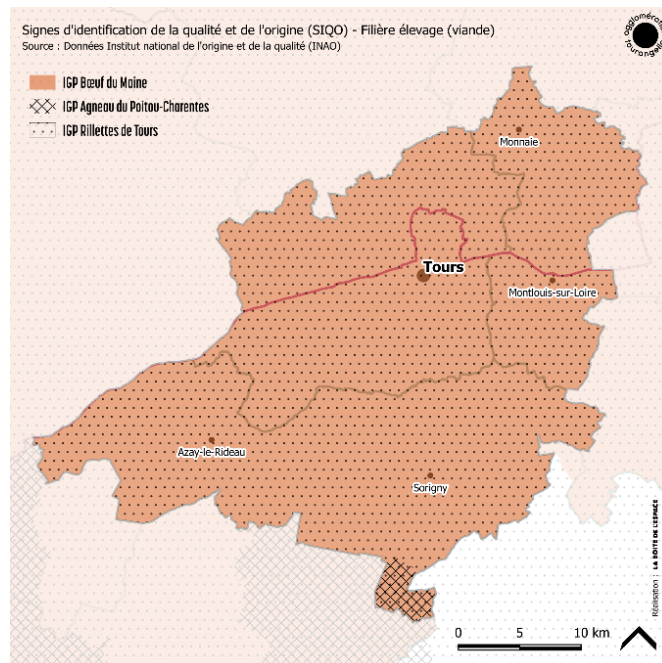
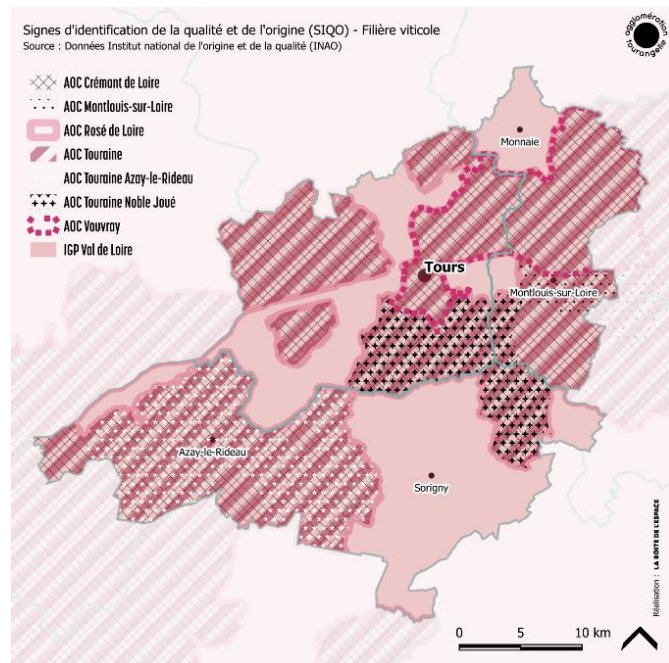
Source : PARCEL

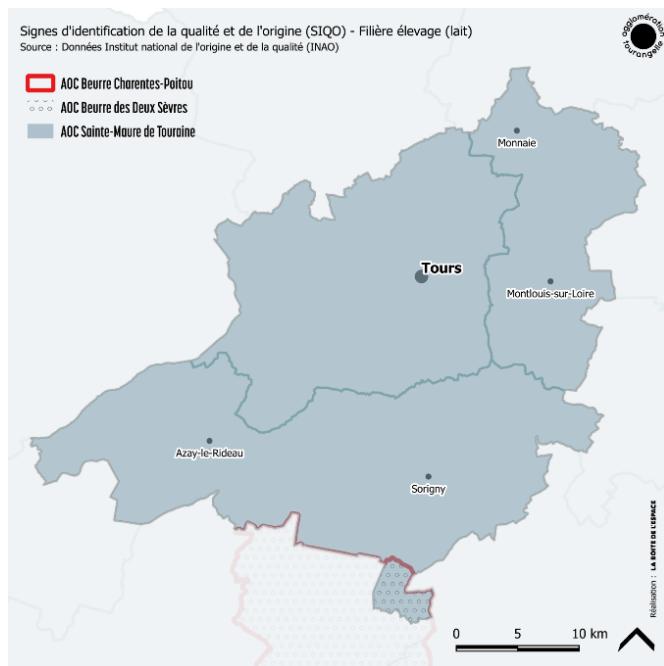


Des productions emblématiques

Le socle agricole du territoire a également une valeur culturelle importante, reconnue à l'échelle nationale voire internationale. L'agriculture locale est forte de produits phares comme le fromage de chèvre Sainte-Maure-de-Touraine, les vins (Vouvray, rosé de Loire...). Ces productions contribuent également au rayonnement touristique de l'Agglomération Tourangelle.

Le territoire du SCoT recense 15 Signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO), dont 10 Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) et 5 Indications Géographiques Protégées (IGP). L'AOC implique que toutes les étapes de production du produit faisant l'objet de l'appellation aient lieu dans une aire géographique définie et selon un savoir-faire reconnu. L'IGP est moins stricte et implique qu'au moins une des étapes de production soit effectuée dans l'aire géographique. Sur le territoire du SCoT, les productions faisant l'objet de ces distinctions sont en majorité liées à la filière viticole, mais aussi à l'élevage.





Une pression foncière qui s'accroît

Les dynamiques agricoles du territoire sont très marquées par la pression foncière. En effet, selon les données de la SAFER sur les prix de vente des terres, on remarque une tendance à la diminution de l'offre et une augmentation de 6% du prix des terres libres (sans locataires) à l'échelle du département. Les petites régions agricoles de la Champagne et du Plateau de Mettray sont les plus touchées avec une augmentation des prix de 12%, là où l'augmentation se limite à + 4% ailleurs sur le territoire. Les demandes sont également importantes concernant les terres déjà occupées. L'achat de ces terres étant souvent motivé par une recherche de rentabilité, engendrant une pression forte sur les terres les plus qualitatives. L'Indre-et-Loire demeure un département où l'hectare de terre reste relativement abordable hors des secteurs viticoles et des aires AOC en comparaison du reste de la France (5 600€/ha de terre libre en moyenne contre 6 200€ en moyenne en France).

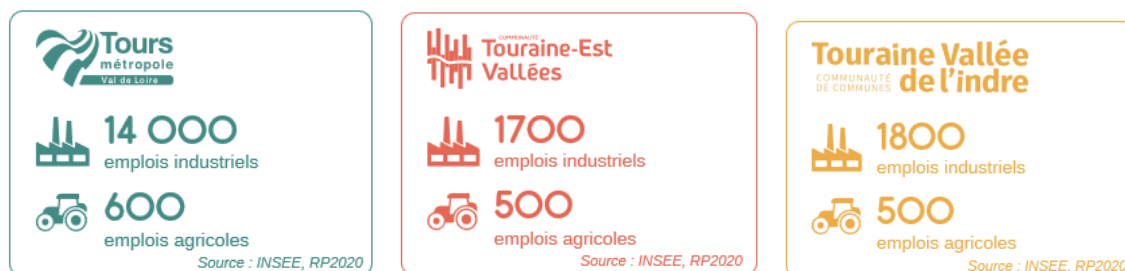
Les terres viticoles font l'objet de moins de transactions en 2024 qu'en 2023 mais les prix restent globalement stables, voire en légère augmentation : 7 000€/ha pour l'AOC Touraine (stable), 14 000€ pour l'AOC Montlouis-sur-Loire (+8%), 26 000€ pour l'AOC Vouvray (+4%). La SAFER recense plus de transactions sur les petites surfaces, ce qui reflète les besoins de restructuration des exploitants viticoles déjà en place.

B. Analyse socio-économique de l'agriculture

Les activités productives façonnent le territoire et ses paysages. L'emploi agricole est une part importante de l'économie, il intègre non seulement les chefs d'exploitation mais aussi les ouvriers agricoles et les saisonniers.

Principales composantes spatiales des secteurs primaire et secondaire (emplois par secteurs d'activités)

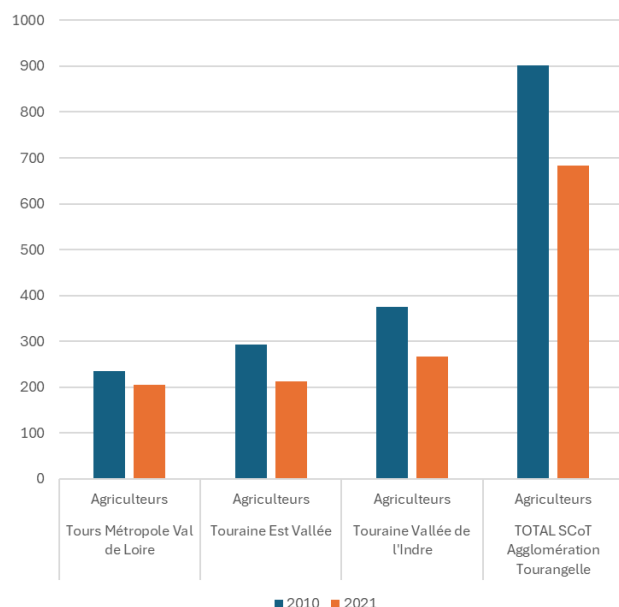
Source : Insee, RP2020.



Les activités agricoles sur le territoire du SCoT font face à la fois aux problématiques relevées à l'échelle nationale, d'ordre socio-économique et d'ordre environnemental. D'une part on constate le difficile renouvellement des générations d'agriculteurs : le territoire a perdu 219 agriculteurs en 10 ans selon les chiffres de l'INSEE. Les agriculteurs occupent une place minime parmi les actifs, 0,5% en 2010 et 0,4% en 2021. C'est sur le secteur le plus rural de l'agglomération qu'ils demeurent les plus nombreux, sur le territoire de Touraine Vallée de l'Indre.

Évolution du nombre d'actifs agriculteurs entre 2010 et 2021 par EPCI

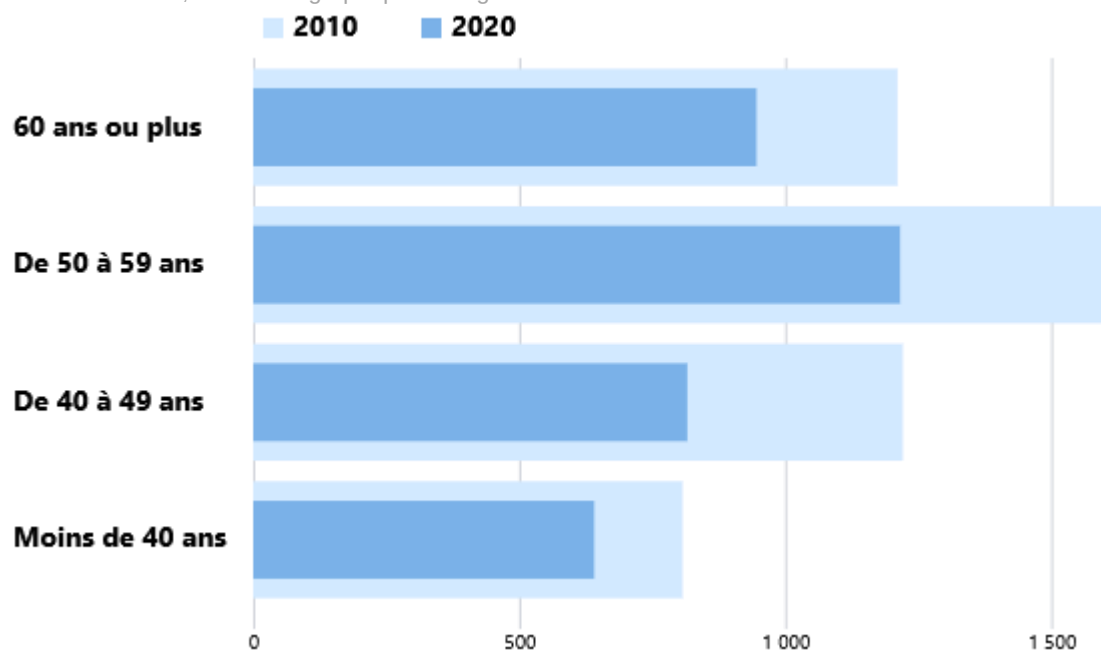
Source : INSEE, RP2010-2021.



De plus, on constate que la majorité des agriculteurs du département ont plus de 60 ans et donc sont proches de la retraite.

Évolution de l'âge des chefs d'exploitation en Indre-et-Loire

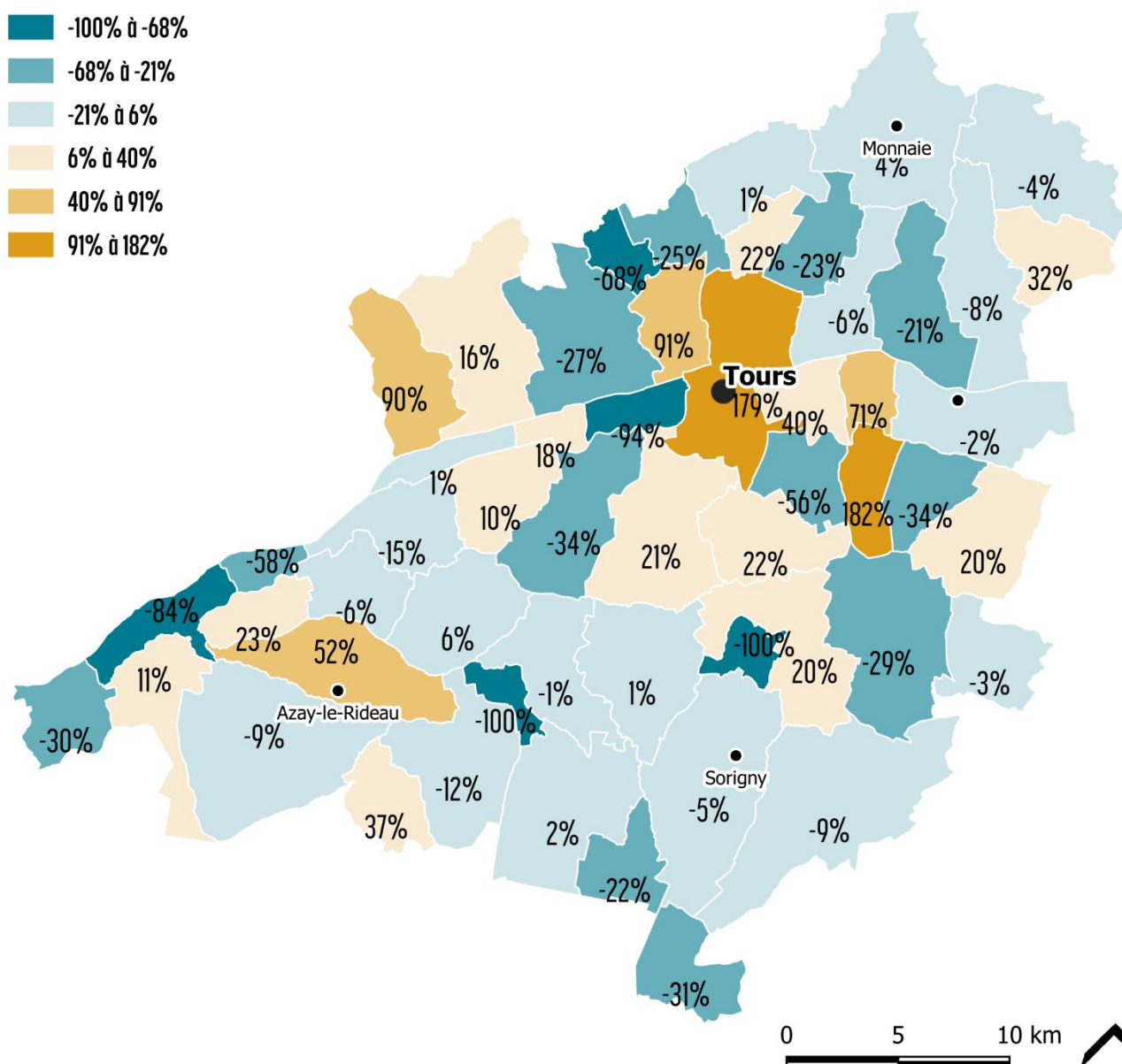
Source : RA 2020, traitement graphique Viz'Agreste



Enfin et sans surprise, le territoire du SCoT connaît une diminution drastique de son nombre d'exploitation. Toutes les communes de l'agglomération ont perdu 70 à 100% de leurs exploitations en 10 ans. Certaines communes comme Larçay, Pont-de-Ruan ou Veigné ont perdu la quasi-totalité de leurs exploitations.

Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU) par commune

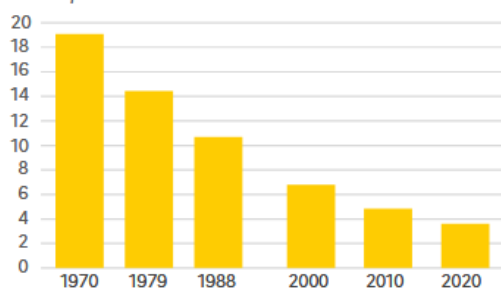
Source : RA 2020



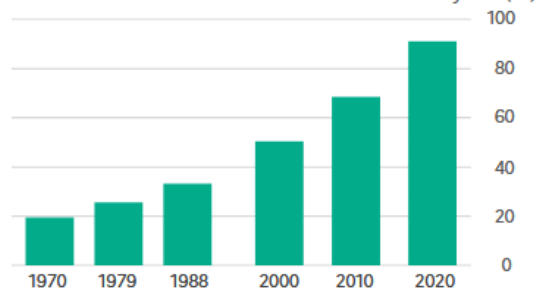
Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne

Source : Agreste, RA 2020

milliers d'exploitations



SAU moyenne (ha)



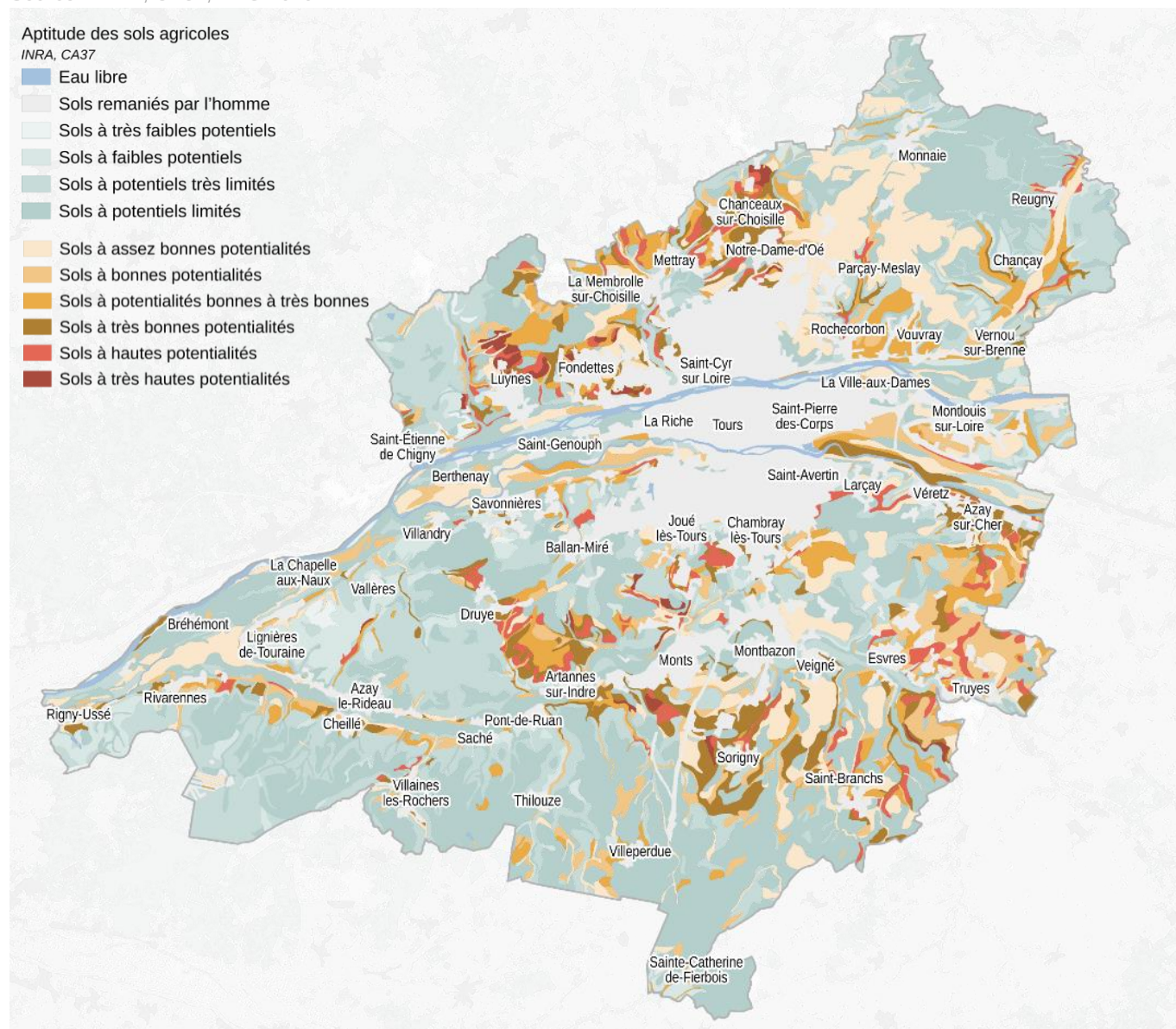
C. Aptitude des sols et potentiel nourricier

Le socle géologique du territoire est diversifié, entraînant de fait une variété de sols. L'analyse de l'aptitude agricole des sols, évaluée en fonction de la nature des sols, laisse apparaître des points de conflits, où l'urbanisation menace des terres agricoles à fort potentiel. On constate que les terres les plus fertiles du territoire sont notamment situées en périphérie de la ville de Tours et de sa première couronne et donc plus vulnérable à l'urbanisation.

Ces richesses géologiques sont constitutives du potentiel nourricier local, c'est-à-dire la capacité théorique du territoire à nourrir ses habitants. Les enjeux alimentaires locaux sont pris en compte dans plusieurs Plans alimentaires territoriaux, un premier à l'échelle départementale et les autres respectivement sur les trois EPCI du SCoT.

Cartographie des sols selon leur aptitude agricole

Source : INRA, CA37, RPG 2020



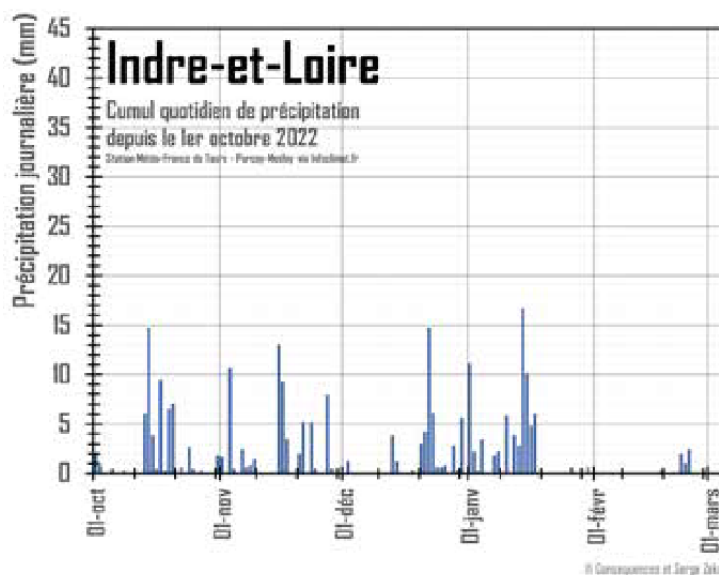
Cependant les défis climatiques, notamment liés à l'eau, impactent fortement l'agriculture locale et les rendements au-delà de la qualité des sols. En effet, l'année 2022 a été particulièrement sèche et la sécheresse s'est prolongée durant l'hiver 2023. D'après les stations de Météo France, le déficit de précipitation sur la région Centre-Val-de-Loire est de -28% durant l'hiver 2022-2023. Par ailleurs, les températures ont été anormalement hautes sur la même période. Le manque de pluie et la chaleur n'ont pas permis aux nappes de se recharger correctement. Se sont ajoutés à cela quelques événements climatiques violents (grêles, orages) ayant pu endommager les productions. À l'inverse en 2024, selon le dossier des Chiffres-clés 2023-2024 - Prévisions 2024-2025 / Centre-Val de Loire, publié en février 2025 par la DRAAF, ce sont de fortes pluies qui sont venues impacter notamment les cultures céréalières.

Extrait du rapport « Climat, sécheresse, et ressources en eau » de l'association Conséquences sur le Centre-Val-de-Loire - mars 2023

Source : Conséquences et Serge Zaka

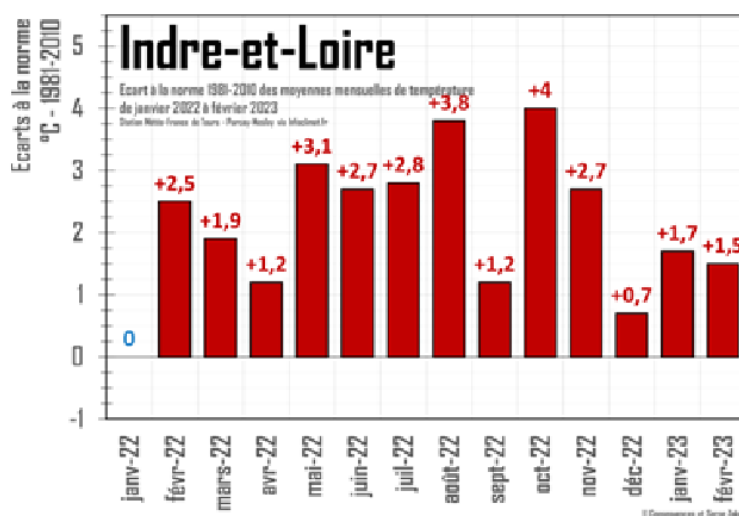
Cumul quotidien de précipitation (oct2022 - mars2023) >>

En Indre-et-Loire, les cumuls quotidiens de précipitation ont été totalement anormaux durant l'automne et l'hiver, avec des périodes sans pluie, en décembre (presque 2 semaines) et surtout en janvier et février. (station météo France de Tours)



Ecart à la norme des températures mensuelles 2022 - 2023 : Indre-et-Loire >>

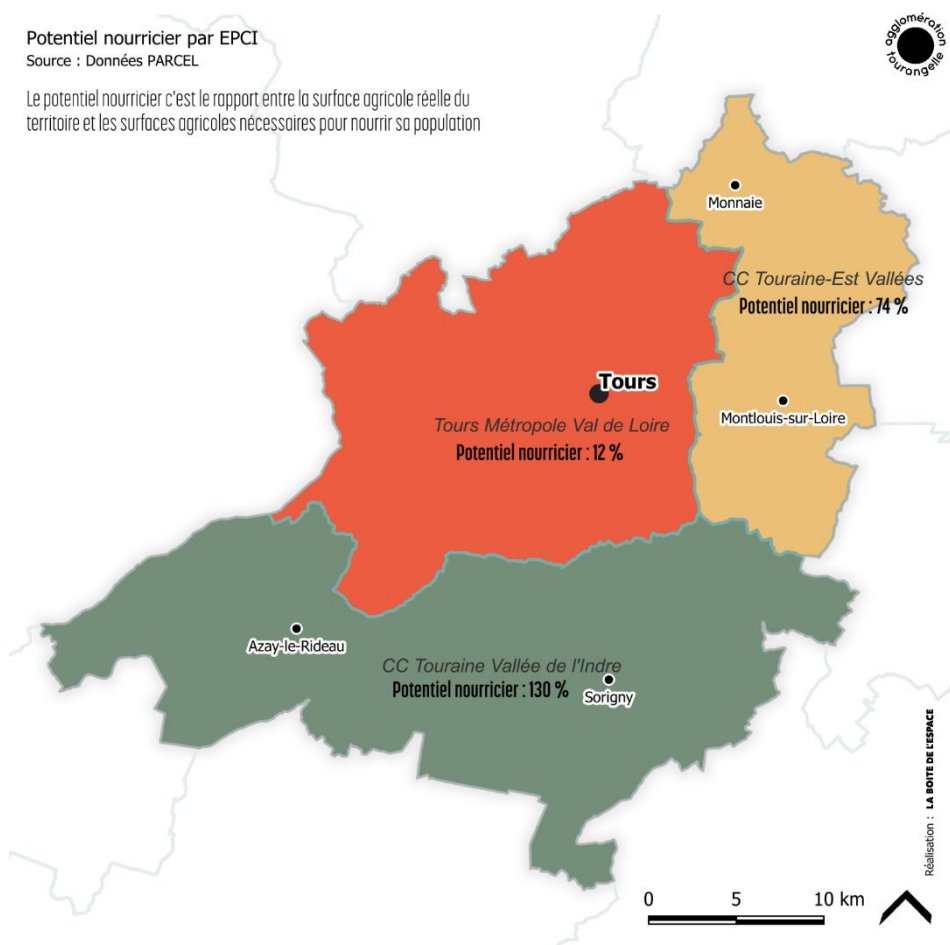
L'exemple de l'Indre-et-Loire : comme partout en France et en Centre-Val-de-Loire, février 2023 a été à l'image des 13 mois précédents avec températures toujours au-dessus des normes, de quoi exacerber les conséquences du manque de pluies.



Ces évolutions climatiques et la pression foncière impactent les capacités productives du territoire et également ses possibilités de souveraineté sur son alimentation.

En effet, le territoire du SCoT est constitué de territoires différents : Touraine Vallée de l'Indre dispose de plus de terres agricoles et est moins densément peuplé, les deux autres EPCI connaissent une situation inverse.

On peut analyser le potentiel nourricier par EPCI, soit le rapport entre les capacités productives des terres (en intégrant des données de rendements spécifiques au secteur mais sans tenir compte des affectations productives actuelles) et la surface agricole nécessaire pour répondre aux besoins de la population (basée sur la consommation et les besoins d'un adulte type sans changement de régime alimentaire). Il est calculé grâce à l'outil PARCEL disponible en ligne.

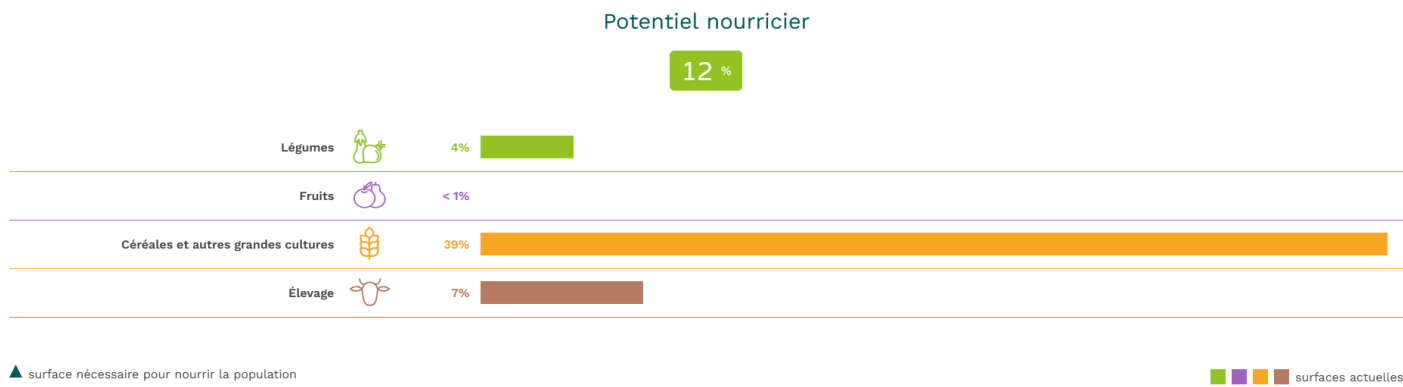


On constate que la métropole a un potentiel nourricier très faible : 12%, le territoire est donc complètement dépendant des approvisionnements extérieurs, ce qui lui confère une certaine vulnérabilité. Cependant cette situation est caractéristique des grandes métropoles. Le territoire de Touraine-Est Vallées est moins déficitaire avec un potentiel nourricier de 74%. Seul le Territoire de Touraine Vallée de l'Indre est excédentaire avec un potentiel nourricier de 130%.

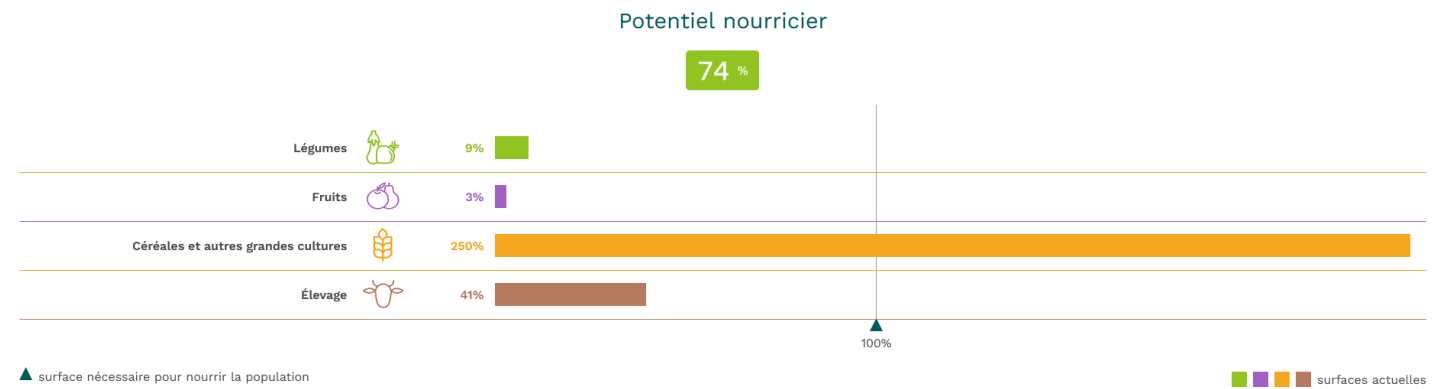
Potentiels nourriciers par type de production par EPCI

Source : données et graphiques PARCEL

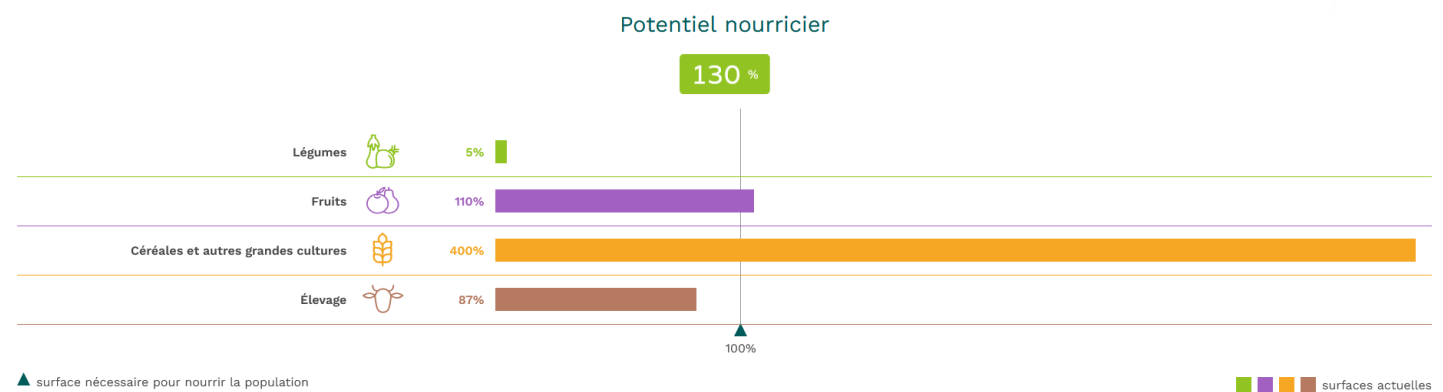
Tours Métropole Val de Loire



Touraine Est Vallées



Touraine Vallée de l'Indre

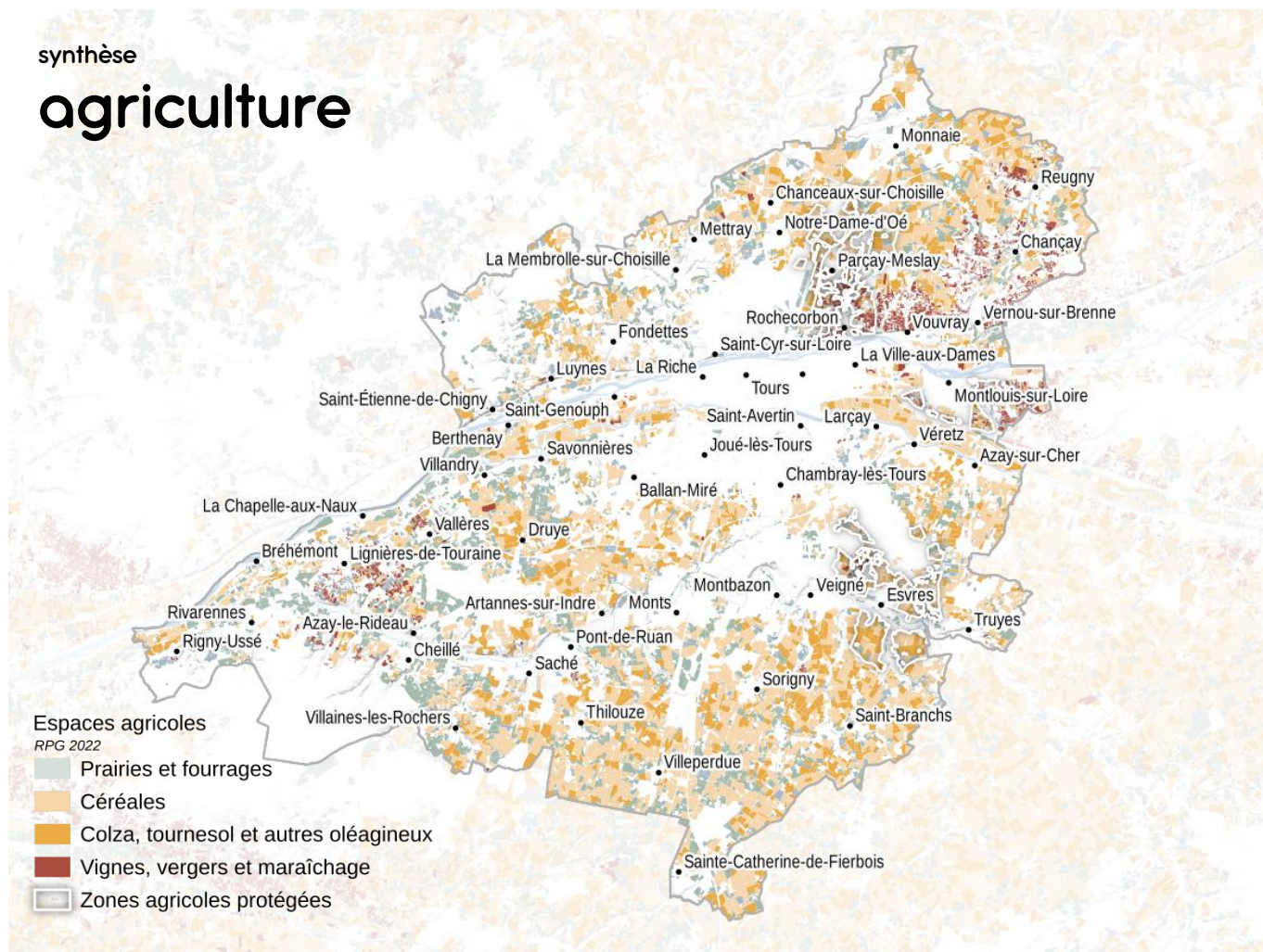


On constate, au-delà du potentiel nourricier global, que le territoire est très spécialisé notamment vers les productions céréalières dont les volumes sont importants. Le territoire est notamment déficitaire en productions légumières et fruitières.

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, les potentiels nourriciers des 3 EPCI ne s'équilibrent pas, laissant le territoire du SCoT dans une situation déficitaire.

synthèse

agriculture



Enjeux

Les espaces dédiés à l'agriculture occupent plus de 41 % du territoire, avec des pratiques variées : des plateaux occupés par des grandes cultures (céréales, oléagineux), des coteaux viticoles, des prairies...

Les activités agricoles font face aux défis du renouvellement des générations, du maintien des activités, des difficultés économiques et des aléas climatiques qui s'intensifient.

Ces activités ont des besoins en ressources et aussi en foncier. Leur proximité ou éloignement avec d'autres milieux, infrastructures ou espaces résidentiels les rend particuliers

et amènent à planifier la gestion de ces économies et occupations des sols dans les documents d'urbanisme.

Et demain ?

Comment redéployer les activités agricoles pour une meilleure souveraineté alimentaire ? Quels échanges avec les territoires voisins ? Quelles filières à développer ? Comment préserver les terres, notamment les plus productives ? Comment anticiper les aléas climatiques ?

Pour en savoir plus

Données AGRESTE
<https://www.agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/>

Recensement agricole 2020
<https://agriculture.gouv.fr/les-chiffres-definitifs-et-detailles-du-recensement-agricole-2020>

PARCEL
<https://parcel-app.org/>

Données SAFER sur le prix des terres
<https://www.le-prix-des-terres.fr/>

Chambre d'agriculture 37
<https://indre-et-loire.chambres-agriculture.fr/>

III. Occupation du sol et analyse de la consommation d'espace

1. Le sol, une ressource à ménager

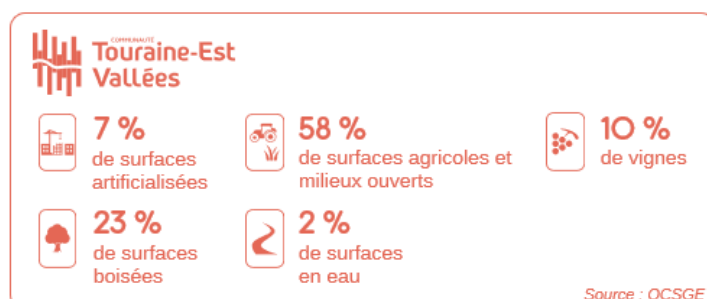
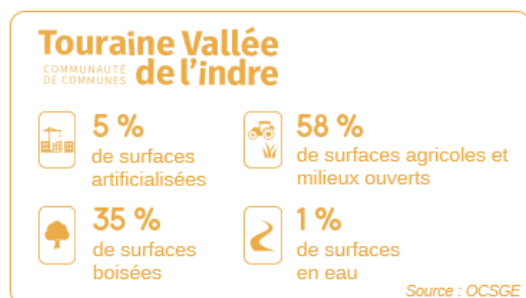
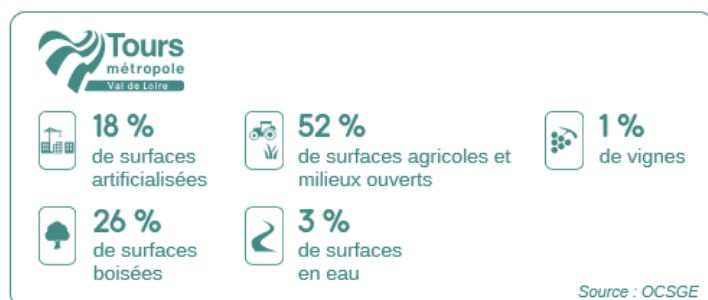
A. Occupation du sol

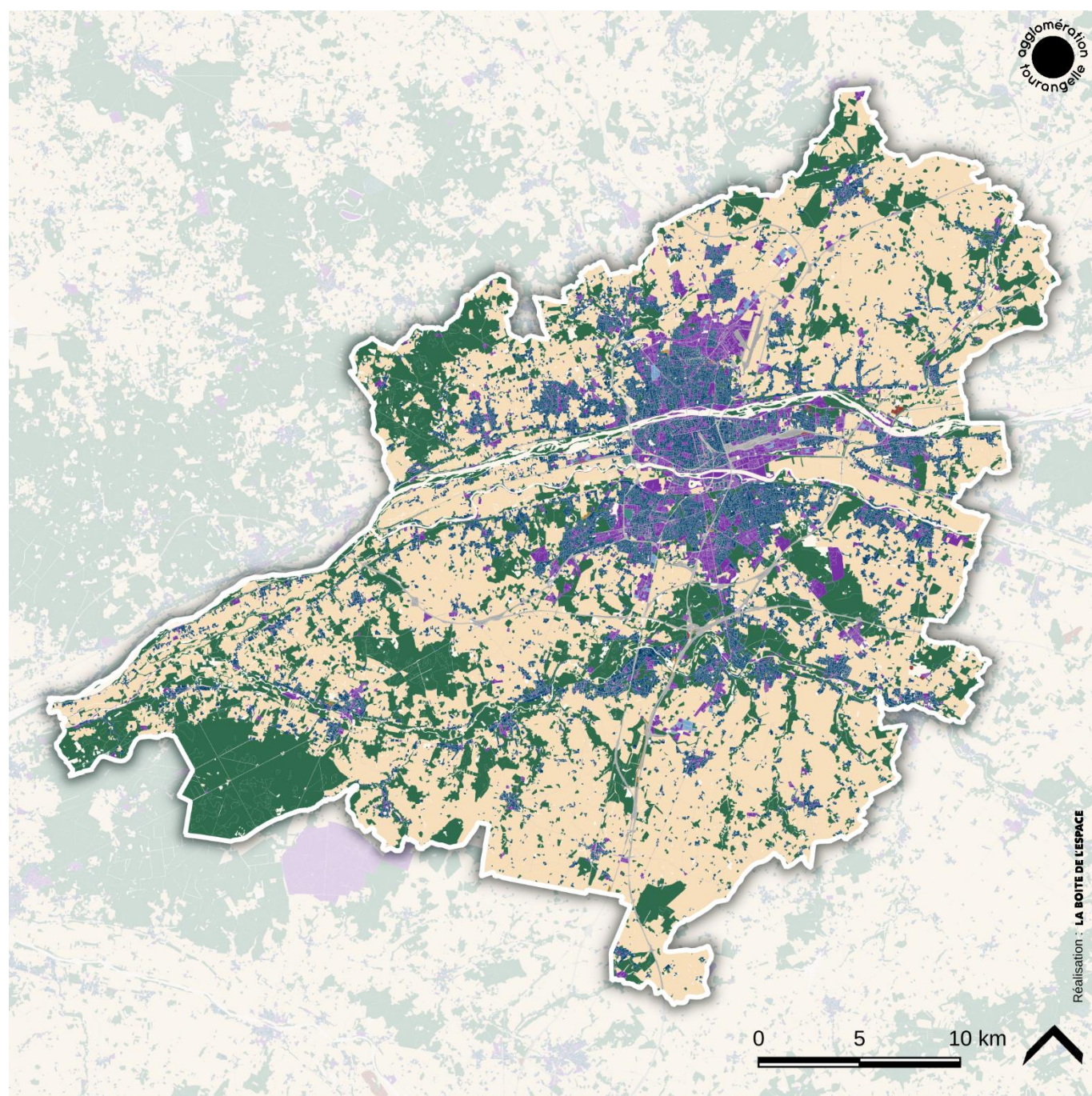
L'Indre-et-Loire est couverte par la base de donnée OCSGE (Occupation du sol à grande échelle), produite par l'IGN et le Cerema. Le dernier millésime produit en Indre-et-Loire date de 2021.

L'OCSGE établit une classification selon deux catégories : sa couverture (artificialisée ou non) et son usage (agriculture, résidentiel, etc.).

L'analyse de la base OCSGE à l'échelle de chacun des EPCI de l'agglomération tourangelle révèle les spécificités de chaque territoire : la métropole est notamment artificialisée à plus de 18 %, quand ce chiffre tombe à 7 % pour Touraine-Est Vallées et 5 % pour Touraine Vallée de l'Indre.

Plus de la moitié du territoire de chacune des trois intercommunalités est consacrée à l'agriculture, y compris dans la métropole (52 %). Le territoire connaît également une couverture boisée relativement importante, avec des massifs forestiers conséquents et de grande emprise, au-delà des boisements disséminés sur l'ensemble du territoire.

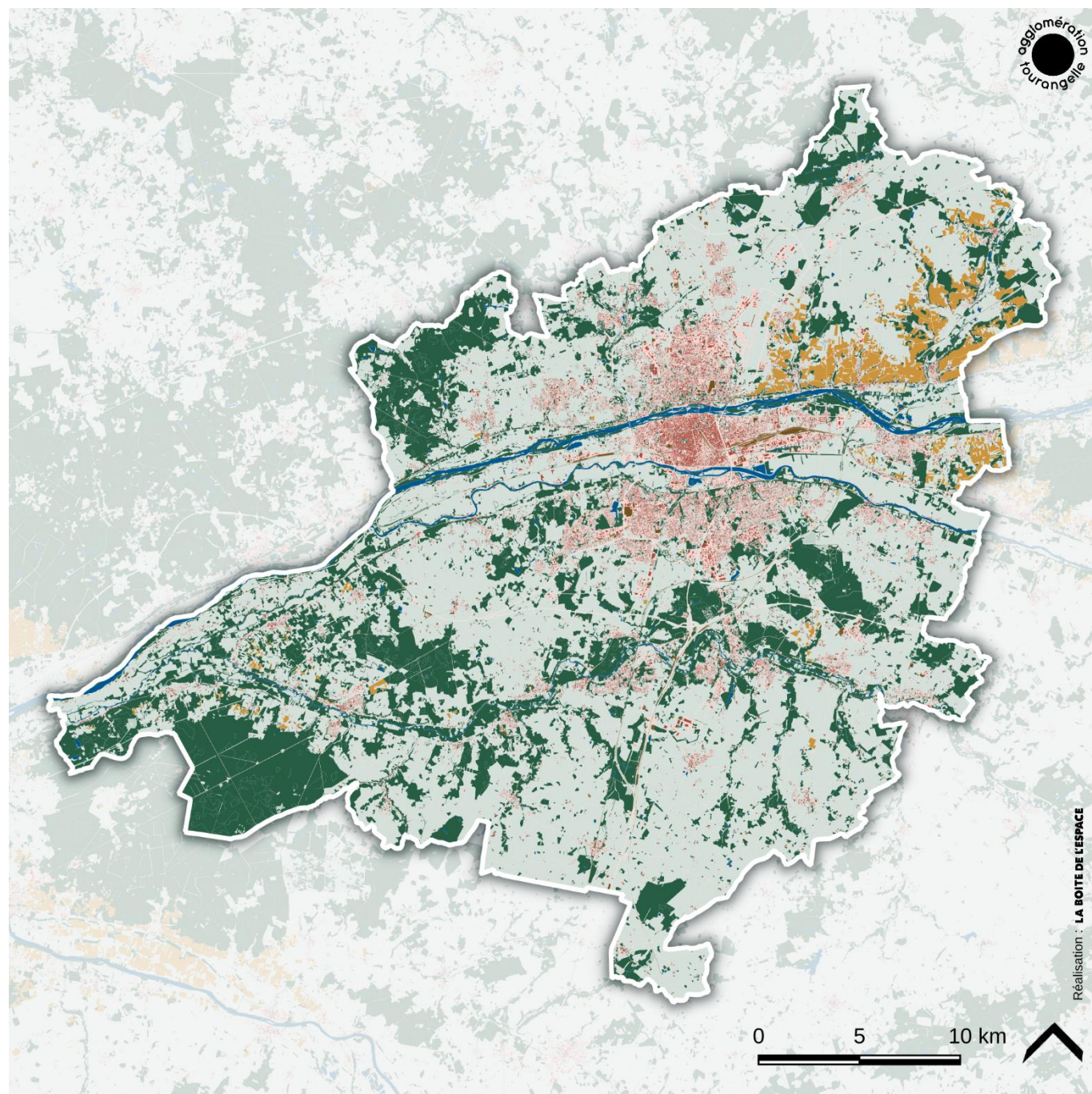




Occupation du sol - Usage

Source : OCSGE 2021, IGN, Cerema.

 Agriculture	 Production secondaire ou tertiaire	 Réseaux d'utilité publique
 Sylviculture	 Activité d'extraction	 Zones en transition
 Usage résidentiel	 Services de logistique et de stockage	 Sans usage
 Usage mixte	 Réseaux de transport	



Occupation du sol - Couverture

Source : OCSGE 2021, IGN, Cerema.

Surfaces artificialisées		Surfaces non-artificialisées	
	Zones bâties		Sols nus
	Zones non-bâties		Surfaces en eau
	Zones à matériaux minéraux		Formations arborées
	Zones à autres matériaux composites		Formations arbustives et sous-arbrisseaux
			Autres formations ligneuses
			Formations herbacées

2. Analyse de la consommation d'espace

A. Source et méthodologie

Une analyse basée sur les données du Cerema

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se base sur les données fournies par le portail national de l'artificialisation des sols. Ces données sont issues des fichiers fonciers, exploités par le Cerema. Bien que pouvant comporter des erreurs, et non-cartographiée, cette donnée est la seule donnée disponible sur l'ensemble du territoire. De plus, il s'agit d'une donnée permettant la comparaison avec l'ensemble du territoire national. Enfin, les éventuelles erreurs peuvent aller dans un sens comme dans l'autre, et que si les données communales peuvent être peu fiables, ces erreurs sont lissées à l'échelle de l'agglomération tourangelle dans son ensemble.

Plusieurs temporalités d'analyse

L'analyse de la consommation d'espace répond à diverses exigences, notamment réglementaires. Ainsi, cette partie contient :

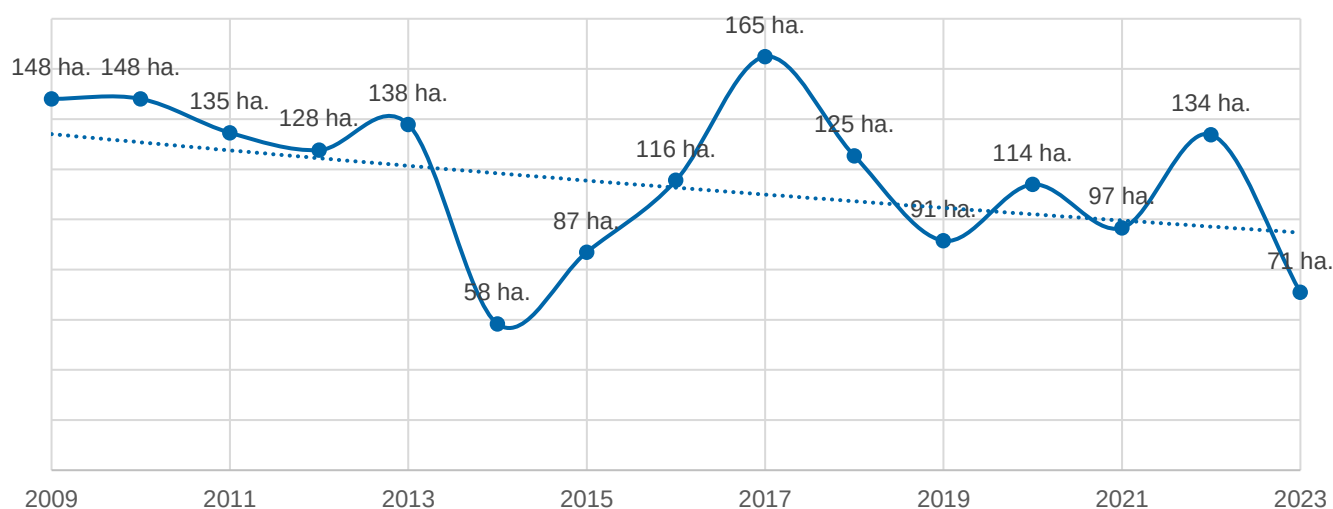
- Une analyse « générique », portant sur la période 2009-2023, à savoir l'ensemble de la période pour laquelle des données sont disponibles ;
- Une analyse répondant aux attendus de la loi Climat et Résilience, sur la période 2011-2021 ;
- Une analyse répondant aux attendus du code de l'urbanisme, sur les 10 ans précédant l'arrêt du projet.

B. La consommation par territoire et typologie

Une consommation foncière variable selon les années, mais une trajectoire de baisse déjà amorcée

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par année

Source : portail national de l'artificialisation des sols, Cerema.

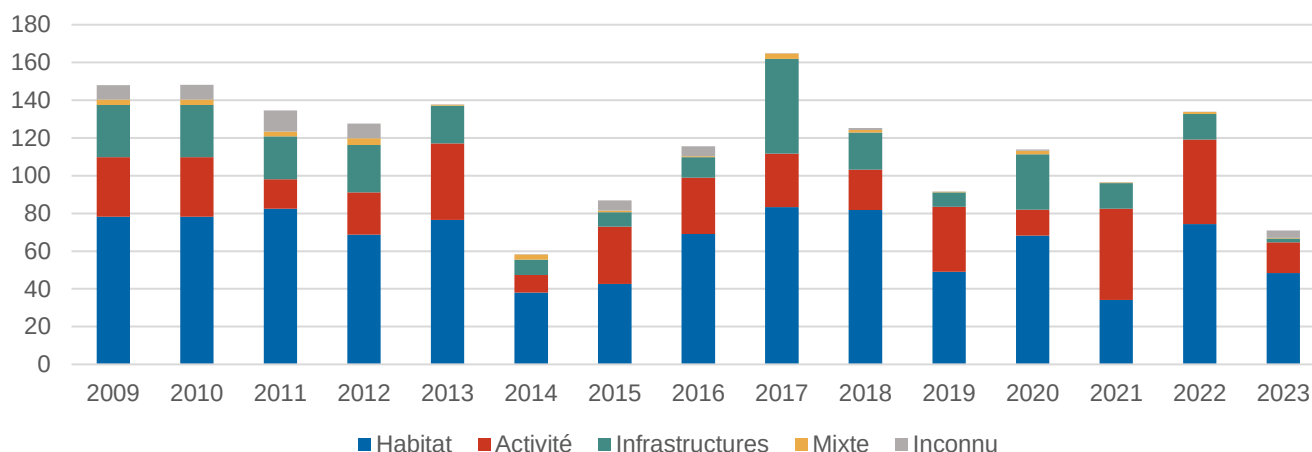


L'analyse de la consommation foncière dans le temps laisse apparaître d'importantes variations dans le temps. Celles-ci sont à attribuer aux fluctuations de l'activité immobilière, avec une baisse progressive suite à la crise de 2008, une reprise importante de 2014 à 2017, avant de connaître à nouveau une tendance à la baisse.

Une consommation majoritairement dédiée à l'habitat... et gonflée par des infrastructures majeures

Consommation foncière par typologie

Source : portail national de l'artificialisation des sols, Cerema.



Sur la période 2009-2023, la consommation foncière a été dédiée :

- À 55 % à l'habitat, soit un total de 973 ha.
- À 24 % à l'activité économique, soit un total de 419 ha.
- À 16 % aux infrastructures routières et ferroviaires. Cette part relativement importante s'explique notamment par la réalisation de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique, ainsi que par l'élargissement de l'A10 entre Veigné et Sainte-Maure de Touraine.
- Le reste de la consommation foncière concerne des opérations mixtes, ou à destination inconnue.

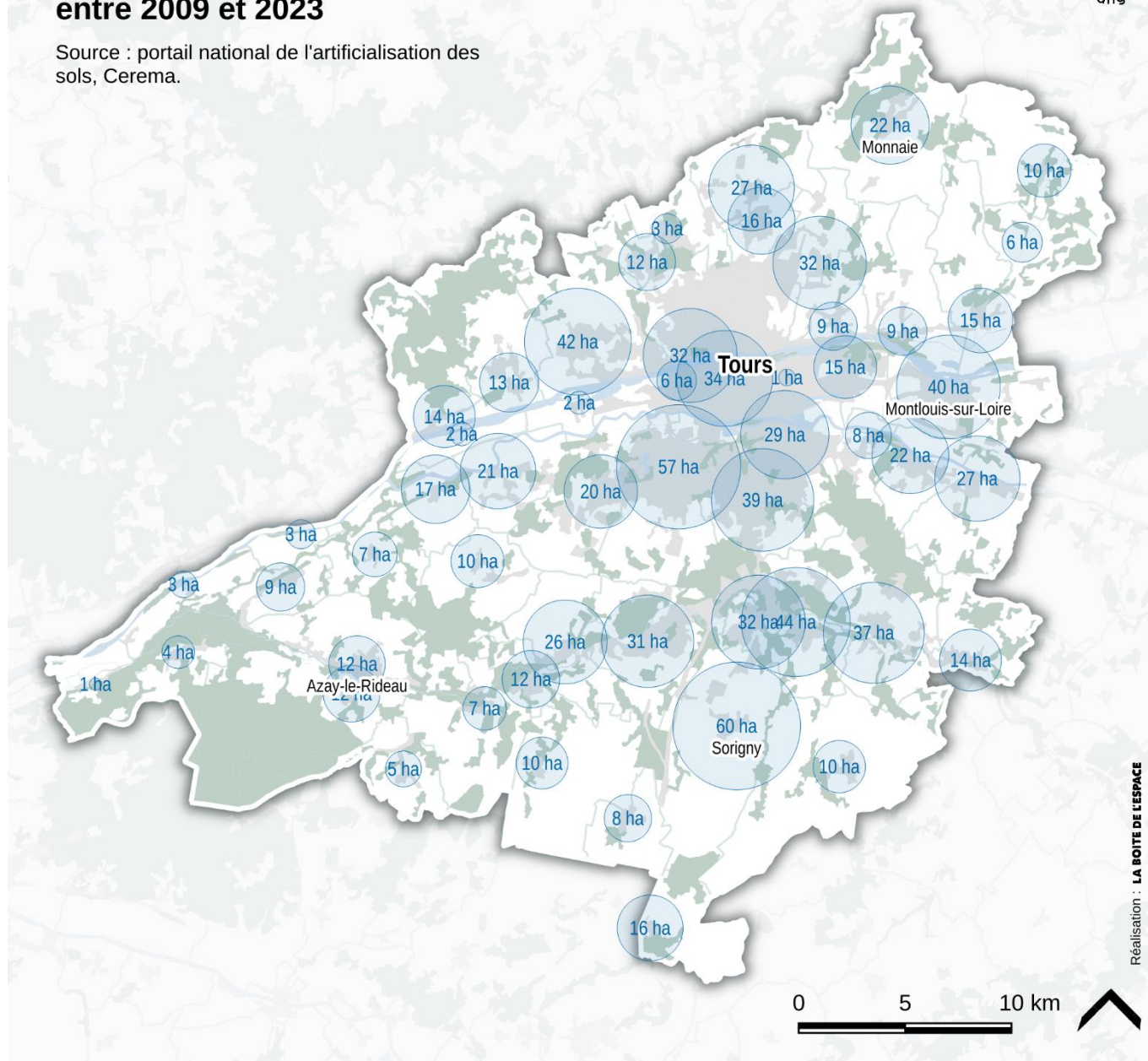
Des spécificités territoriales affirmées

L'analyse à l'échelle communale est révélatrice des dynamiques spatiales de développement qu'a connu l'agglomération tourangelle lors de la décennie passée.

Selon la « vocation » de la consommation foncière, la répartition territoriale n'est pas la même et laisse parfois apparaître des logiques de spécialisation.

Consommation foncière pour l'habitat entre 2009 et 2023

Source : portail national de l'artificialisation des sols, Cerema.



La consommation foncière pour l'habitat concerne une très grande partie du territoire, sans qu'aucune zone ne demeure peu concernée.

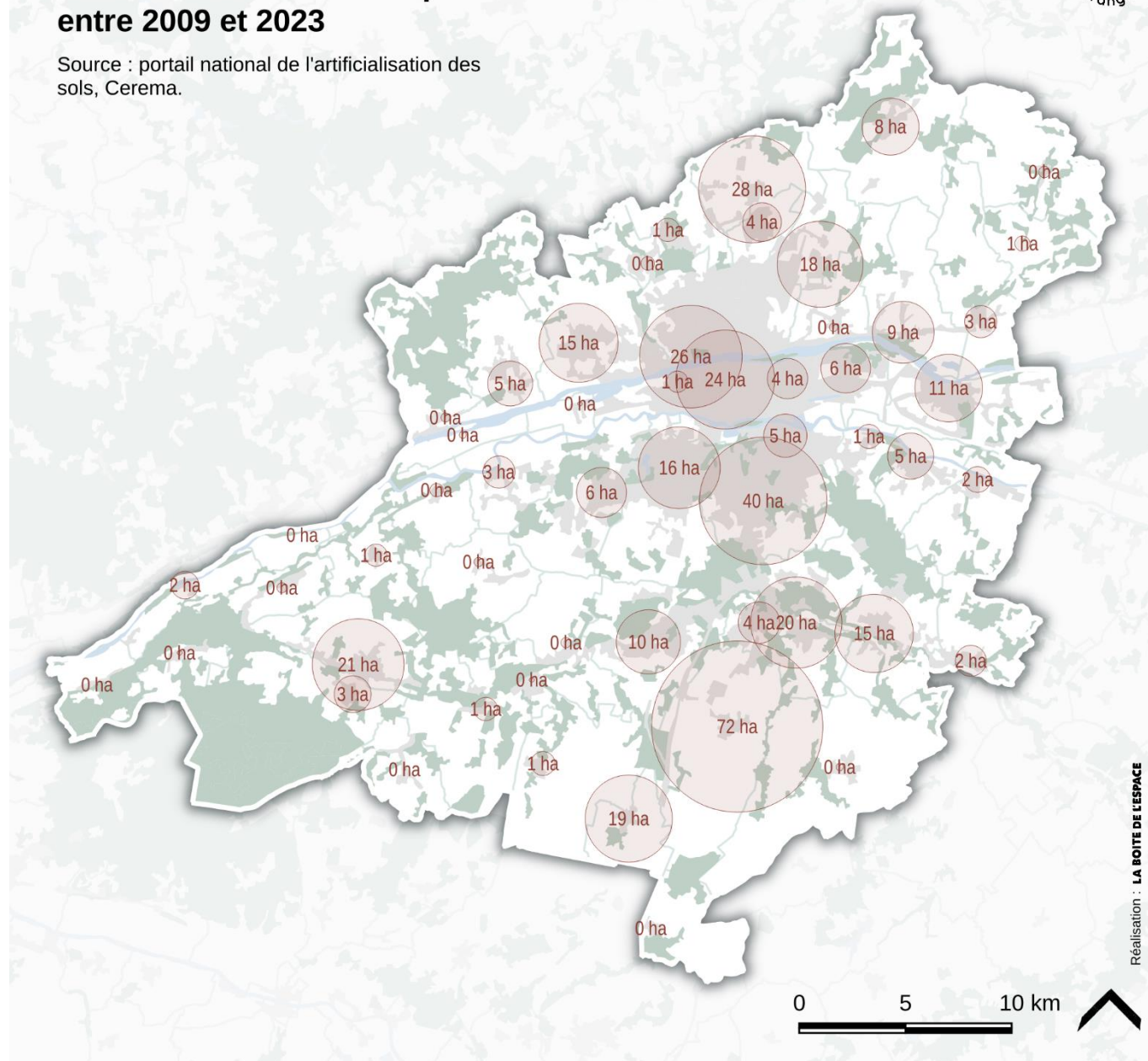
Les communes métropolitaines continuent à consommer une quantité importante de foncier, qu'il s'agisse de la commune-centre, Tours, ou des communes de première ou deuxième couronne telles que Joué-lès-Tours ou Fondettes.

La dynamique est également importante en dehors de la métropole, notamment dans les polarités du val de l'Indre : Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazou, Veigné, Esvres ainsi que Sorigny, qui présente la consommation foncière la plus élevée du territoire.

Le bassin d'Azay-le-Rideau connaît une dynamique beaucoup plus faible. C'est également le cas pour l'ensemble des communes situées dans un contexte assez contraint : varenne de Loire, vallée de la Brenne...

Consommation foncière pour l'activité entre 2009 et 2023

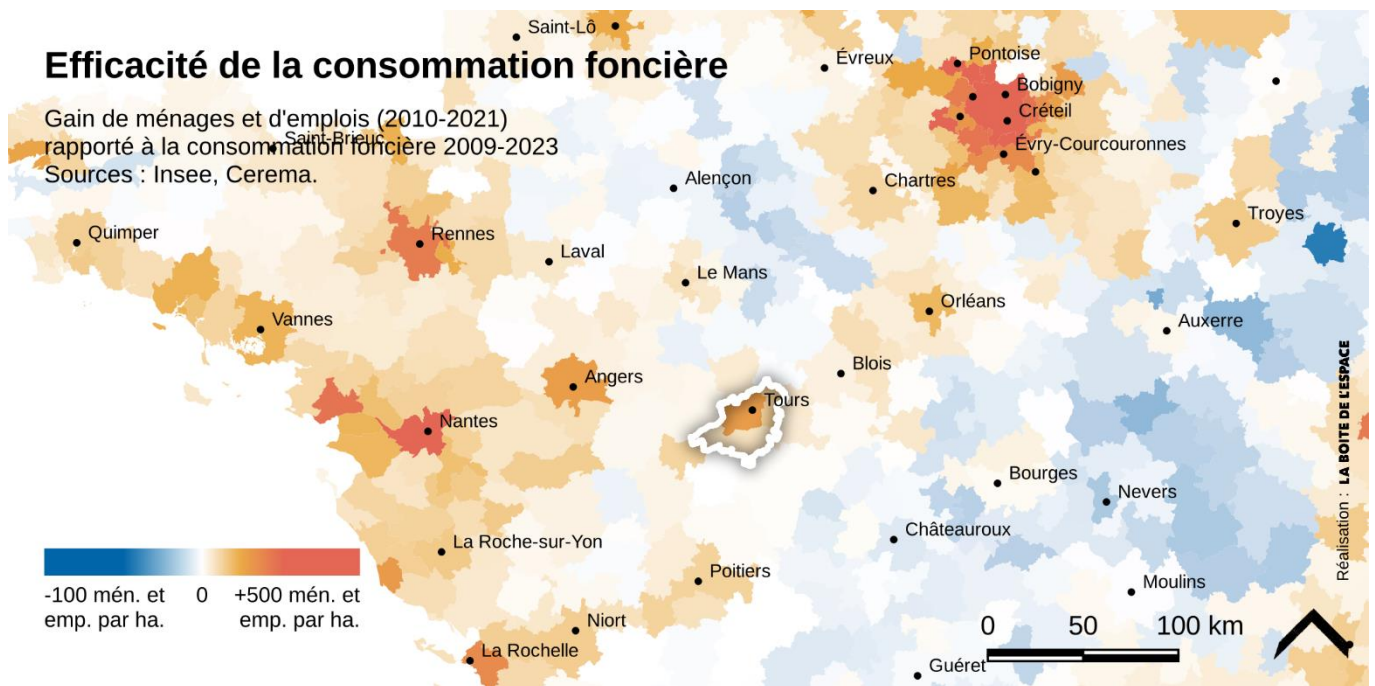
Source : portail national de l'artificialisation des sols, Cerema.



La consommation foncière à destination d'activité économique est beaucoup plus polarisée : on retrouve surtout les communes aux portes du cœur de la métropole (Chambray-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, Chanceaux-sur-Choisille), ainsi que des polarités économiques bien identifiées et desservies : Sorigny, Azay-le-Rideau...

De nombreuses communes ont eu une consommation foncière pour l'activité économique très faible voire nulle, à la différence de l'habitat où la grande majorité des communes a construit.

À noter que certains chiffres communaux peuvent interroger par leur ampleur au vu de l'absence d'opération majeure pendant la période. C'est notamment le cas pour 19ha à Villeperdue (dont 17 référencés en 2019). La cartographie des données du Cerema n'étant pas disponible, il n'est pas possible d'analyser la source de ces incohérences.



L'analyse de l'évolution du nombre de ménages et d'emplois sur l'agglomération tourangelle montre une efficacité « modérée » de la consommation foncière. En effet, si d'un côté, l'agglomération a bien accueilli des ménages et des emplois sur la dernière décennie, la consommation foncière engendrée a été relativement élevée au regard de l'accueil effectif. « L'efficacité » de la consommation foncière a été calculée en rapportant le gain de ménages et d'emplois (entre les deux recensements 2010 et 2021) à la consommation foncière 2009-2023. Le calcul est imparfait (périodes différentes, décalage temporel entre consommation et accueil) mais permet une première comparaison relative des différents EPCI.

Ce calcul amène aux résultats suivants :

- Près de 27 ménages et emplois accueillis par hectare consommé sur Tours Métropole Val de Loire ;
- Environ 11 ménages et emplois accueillis par hectare consommé sur Touraine-Est Vallées ;
- Seulement 6,5 ménages et emplois accueillis par hectare consommé sur Touraine Vallée de l'Indre.

Divers facteurs peuvent expliquer ces différences :

- Des formes urbaines en extension moins denses sur certains territoires ;
- Une facilité moindre à accueillir des ménages et des emplois dans les tissus déjà urbanisés, lorsque l'enveloppe urbaine existante est moins étendue que dans la métropole ;
- Des activités économiques fortement consommatrices d'espace mais à faible densité d'emploi (logistique notamment) ;
- Le poids des infrastructures dans la consommation d'espace (LGV Sud Europe Atlantique, élargissement de l'A10).

C. Le bilan de la consommation d'espace 2011-2021 – loi Climat et Résilience

La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

L'analyse de la consommation foncière sur cette période 2011-2020 (du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021) laisse apparaître une consommation d'ENAF de l'ordre de **1156 ha** sur le territoire de l'agglomération tourangelle.

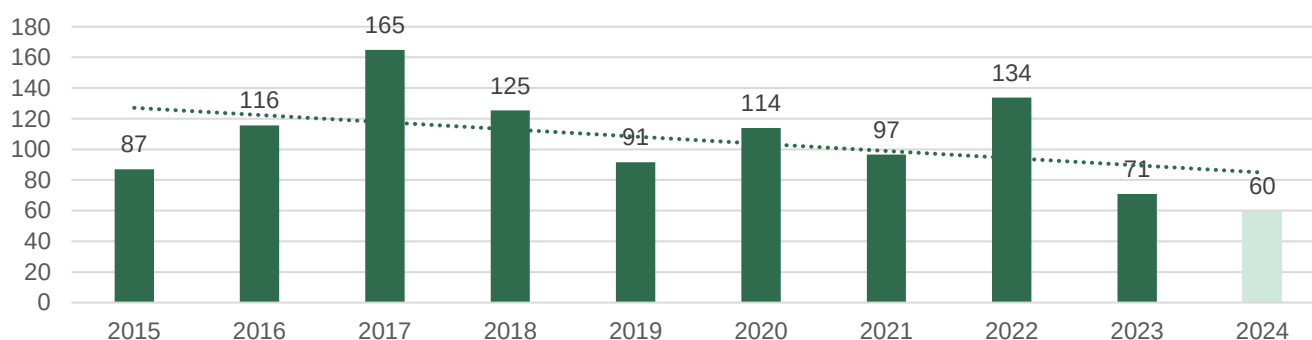
	Habitat	Activité	Mixte	Infrastructures	Autres	Total
Tours Métropole Val de Loire	302 ha	130 ha	7 ha	85 ha	13 ha	537 ha
Touraine-Est Vallées	120 ha	25 ha	4 ha	12 ha	9 ha	170 ha
Touraine Vallée de l'Indre	237 ha	91 ha	6 ha	104 ha	10 ha	449 ha
Total	660 ha	246 ha	17 ha	201 ha	32 ha	1156 ha

D. Le bilan de la consommation d'espace 2015-2025 – loi Alur

L'article L141-15 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du SCoT une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Source : portail national de l'artificialisation des sols, Cerema.



Les données du Cerema sont disponibles jusqu'en 2023. Elles laissent apparaître une trajectoire de baisse progressive, malgré d'importantes fluctuations annuelles. On peut ainsi estimer la consommation foncière 2024 à environ 60 ha, au vu de la dynamique de baisse de l'activité immobilière. Ainsi, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ **1059 ha** au cours des dix années précédant le projet de schéma.