

SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

3. Annexes

3.3 Justifications des choix

Version pour arrêt – 24 octobre 2025

Table des matières

I. Préambule	3
Contenu du SCoT	3
II. Exposé des motifs de la révision et des changements apportés	4
1. Un nouveau territoire	4
2. Calendrier et déroulé de la révision	6
3. Démarche qualité	10
III. Prospective et scénarios retenus	13
1. Le contexte, les constats	13
2. Le scénario démographique	22
3. Le scénario résidentiel	28
4. Le scénario économique	34
IV. Justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO	40
1. Un patrimoine d'exception à promouvoir	41
2. Une vitalité environnementale préservée et renforcée	47
3. Une responsabilité partagée pour un accueil durable	57
4. Une agglomération équilibrée et bien équipée	80
5. Un écosystème productif en transition vers la décarbonation	89
6. Des mobilités diversifiées et interconnectées	95
7. Un territoire préparé aux transformations climatiques	100
V. Bilan de la consommation d'espace	107
1. Analyse de la consommation passée	107
2. Objectifs de limitation de la consommation d'espace	108

I. Préambule

Contenu du SCoT

Les annexes du SCoT ont pour objet de présenter :

1. Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;
2. L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;
3. La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;
4. L'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 ;
5. Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.

II. Exposé des motifs de la révision et des changements apportés

1. Un nouveau territoire

A. L'agglomération tourangelle

Le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) réunit 3 intercommunalités : Tours métropole Val de Loire, la communauté de communes Touraine-Est Vallées, ainsi que la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. C'est ainsi 54 communes et 392 000 habitants qui sont réunis au sein de ce périmètre.

La mission principale du SMAT est la rédaction du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document d'urbanisme établit les orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années. Il porte sur de nombreuses thématiques : habitat, économie, environnement... afin d'établir des principes d'aménagement durables : limitation de la consommation foncière, protection des milieux naturels...

Le SCoT dispose d'une portée juridique : les documents d'urbanisme locaux (PLU) doivent notamment être compatibles avec lui, ainsi que certaines opérations d'aménagement d'ampleur.

Le SCoT est voté par le conseil syndical du SMAT, composé d'élus représentant les trois intercommunalités.

B. Un périmètre élargi en 2017

Le SCoT en vigueur recouvrait les périmètres de la communauté d'agglomération Tour(s)plus et des communautés de communes de l'Est Tourangeau, du Vouvillon et du Val de l'Indre. Depuis, l'ancienne communauté de communes du pays d'Azay-le-Rideau, ainsi que les communes de Villeperdue et Sainte-Catherine de Fierbois, ont fusionné avec la CC du Val de l'Indre pour former la CC Touraine Vallée de l'Indre et ont ainsi rejoint le périmètre du SCoT.

L'agglomération tourangelle



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

10 communes
40 000 habitants

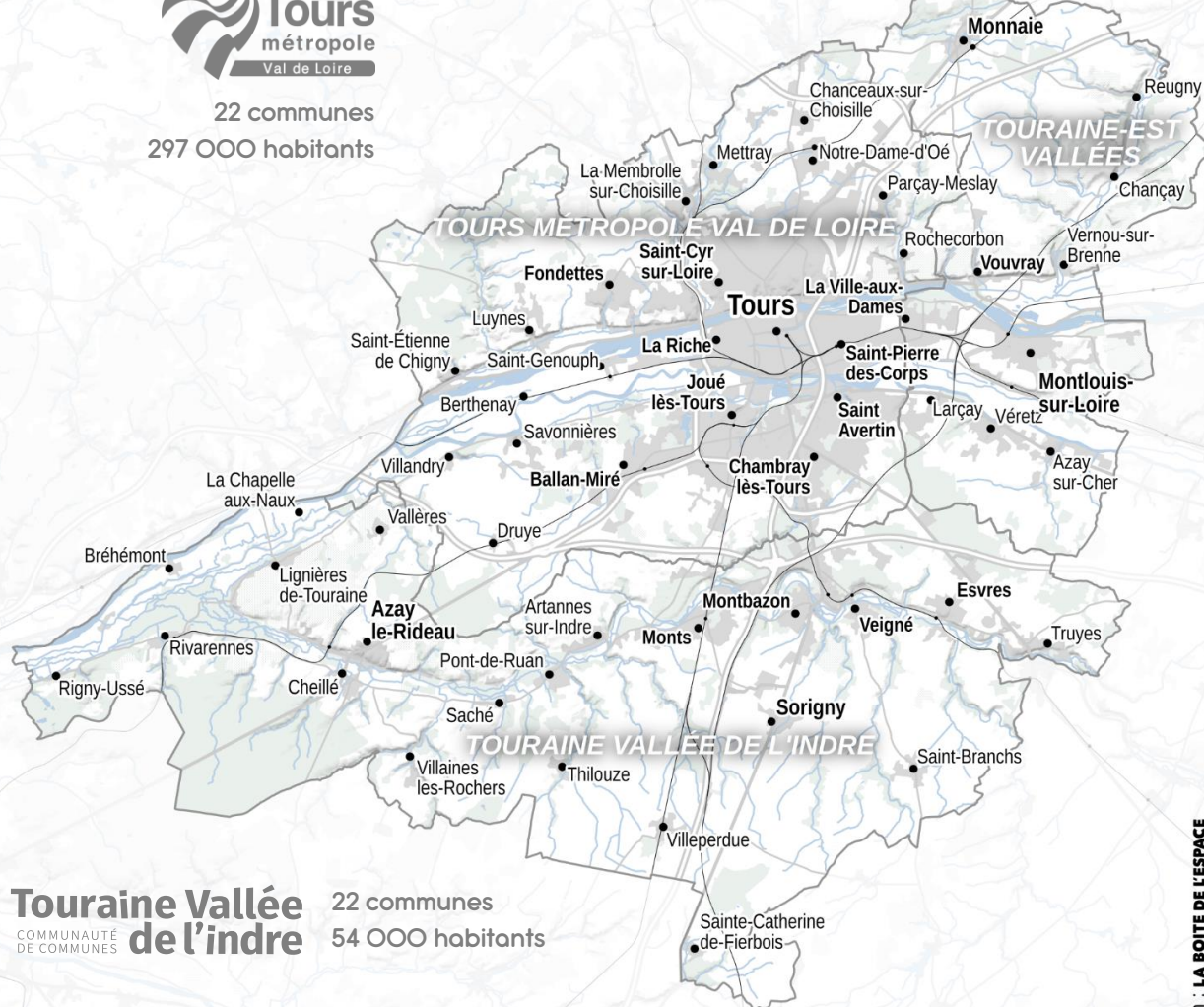


**Tours
métropole**
Val de Loire

22 communes
297 000 habitants

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

22 communes
54 000 habitants



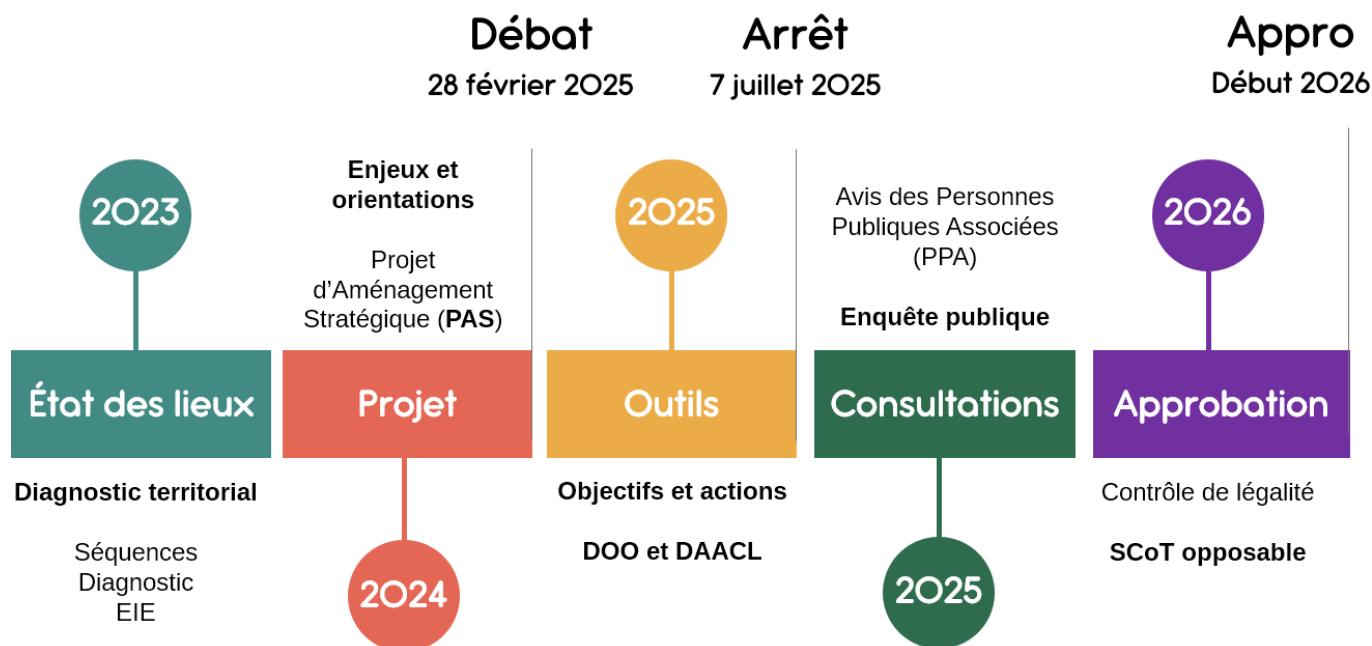
Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCarto / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE

0 5 10 km



2. Calendrier et déroulé de la révision

A. Le calendrier



B. Une révision menée en concertation

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

Il s'agit de répondre aux attentes suivantes :

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

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

Des modalités novatrices de partage pour définir des orientations

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

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

Les groupes partenariaux

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

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

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

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

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

La scène citoyenne

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

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



C. Prendre appui sur les acquis du SCoT de 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Urbanisme favorable à la santé

L'urbanisme et l'aménagement du territoire ont de nombreux impacts sur la santé des habitants du territoire – la santé au sens large, c'est-à-dire pas uniquement l'accessibilité à une offre de soins, mais également l'accès à un logement décent, protégé des risques et nuisances, adapté au vieillissement, proches des espaces de nature, des commerces et services et des zones d'emploi... Les élus de l'agglomération tourangelle ont fait le choix de porter cette thématique de la santé de manière transversale, afin que les choix effectués dans le SCoT aient pour premier objectif le bien-être de chacun.



E. Organisation des objectifs

Catégories d'objectifs

Pour faciliter l'appropriation et la compréhension des objectifs, et surtout leur traduction, les objectifs sont catégorisés (une pastille est associée à chaque objectif du DOO) :



objectif phare

- **Objectif phare** : ces mesures sont *liées au projet* d'aménagement stratégique (PAS), à la cohérence du parti global d'aménagement.



objectif contextuel

- **Objectif contextuel** : ces mesures sont *liées au territoire* et à ses spécificités, diverses et variées. Le but est de s'approprier l'objectif en fonction des particularités et du contexte local.



déclinaison des objectifs légaux

- **Objectif lié à une obligation légale** : ces mesures sont *liées à des lois et documents cadres*, aux obligations légales d'un document d'urbanisme.



objectif phare



objectif contextuel



déclinaison des objectifs légaux

Classification selon la démarche

Parmi les orientations/objectifs de ce DOO sont identifiés spécifiquement ceux qui contribuent à un **urbanisme favorable à la santé**, thématique transversale de cette révision du SCoT.

Sont également identifiés les objectifs qui recoupent des **propositions issues de la scène citoyenne**.



urbanisme favorable à la santé



proposition issue de la scène citoyenne

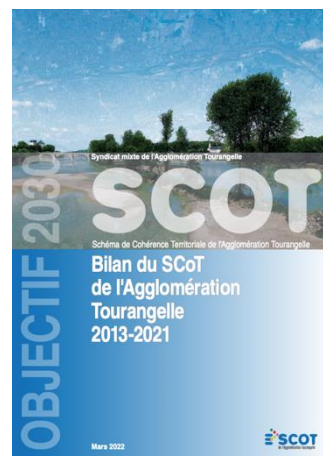
3. Démarche qualité

La révision du SCoT de l'agglomération tourangelle a donné lieu à certains points importants en matière de méthodologie d'élaboration mais également de thématiques et sujets traités. Plusieurs enjeux ont ainsi structuré la démarche.

A. Avant de lancer la révision : s'accorder sur les objectifs politiques et thématiques prioritaires

Une démarche de préfiguration pour lancer la révision

Afin de relancer la dynamique de révision du SCoT de l'agglomération tourangelle (initiée en 2017), le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a lancé en 2021 une démarche de préfiguration pour fixer le cap de la révision à venir. Cette démarche s'est appuyée sur des entretiens avec les membres du bureau, des débats en Comité syndical et sur des études existantes, dont le bilan du SCoT de l'Agglomération Tourangelle (2013-2021), réalisé par l'ATU. Elle a permis d'identifier les enjeux et sujets dont prioritairement se saisir dans le cadre de la révision du SCoT. Cette démarche a abouti sur une feuille de route partagée et sur plusieurs spécificités méthodologiques qui ont guidé la révision.



La mise en place de groupes partenariaux pour associer les acteurs

La mise en place et l'animation des groupes partenariaux (décrits ci-avant au 2.B.) découlent d'une demande politique et technique issue de cette démarche de préfiguration. Ces groupes ont permis de réunir une grande diversité d'acteurs privés, publics et associatifs de l'agglomération tourangelle sur le temps long pour partager des éléments de diagnostic mais également formuler de premières orientations pour le travail à venir dans le cadre du SCoT. Les comptes-rendus de ces groupes partenariaux sont disponibles en accès libre sur le site internet du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle et constituent ainsi une base précieuse de connaissances.



Deux marqueurs forts de la révision : la scène citoyenne et le choix d'un angle spécifique « urbanisme favorable à santé »

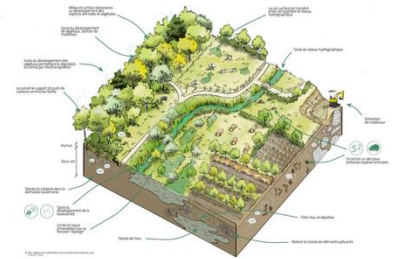
Là aussi, ces deux aspects (décrits plus en détails dans la partie précédentes) sont issus de la démarche de préfiguration de la révision du SCoT. La scène citoyenne a été pensée comme vecteur pour redynamiser la concertation autour du SCoT et aller chercher des contributions consolidées de la part des habitants de l'agglomération tourangelle. Ces contributions se retrouvent dans les orientations et objectifs. Le choix porter une stratégie en faveur de la santé du territoire et de tous ceux qui l'habitent, humains et non humains, autrement dit « une seule santé » a été choisi comme axe transversal et participatif majeur. Des orientations et objectifs sont fléchés dans ce sens.



B. Une révision en écho avec un enjeu local et national fort : la préservation des sols vivants

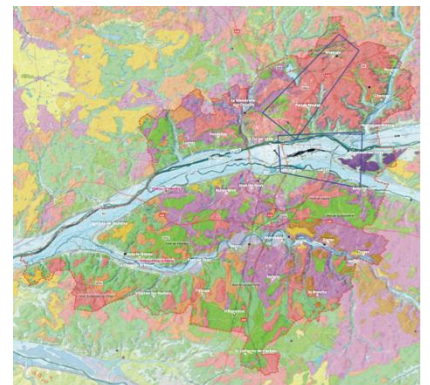
Comment mieux aménager avec les sols vivants en Touraine ?

Cette question était la problématique transversale d'une démarche d'Atelier des territoires qui s'est déroulée en 2022 dans l'agglomération tourangelle, réunissant un grand nombre d'acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement au cours de différentes séquences de travail. Cette démarche a permis la production d'un Référentiel partagé, accessible en ligne sur le site de l'ATU. Il présente orientations et dispositifs d'action en faveur des sols vivants, à destination des collectivités et des acteurs. Les élus et techniciens du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle étaient particulièrement associés à la démarche, en participant à tous les ateliers, et de nombreuses propositions d'orientations et d'objectifs s'adressent à l'échelle du SCoT. La démarche de révision du SCoT avait été ciblée par les participants à l'atelier des territoires comme un des creusets particulièrement pertinent pour traduire ces propositions.



Une attention particulière à cet objectif dans la révision du SCoT

La loi Climat et Résilience a fait des documents d'aménagement et d'urbanisme (SRADDET, SCoT et PLUi) le principal levier pour mettre en œuvre une nouvelle sobriété foncière et se saisir de l'enjeu des sols vivants. On retrouve ainsi de manière transversale cet enjeu dans le SCoT révisé, dans les éléments de diagnostic avec des cartographies spécifiques mais également dans le PAS avec des ambitions pour préserver les sols vivants et reconnaître leurs fonctionnalités. Cette ambition se traduit également dans les objectifs de sobriété foncière. Dans le DOO, cette ambition politique se traduit par l'objectif 44, défini comme « phare », sur la préservation des sols en pleine terre existants, avec deux recommandations de comptabilité associées pour les PLU et PLUi.



L'articulation avec d'autres démarches connexes à l'échelle de l'agglomération

Au-delà de la traduction réglementaire, cette ambition se traduit dans différentes démarches à l'échelle de l'agglomération tourangelle, auxquelles le SCoT est associé : la structuration d'un dispositif de médiation culturelle autour des sols vivants appelé l'« École des sols pour tous » porté par le POLAU, mais également la mise en place d'une recherche-action avec la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU) sur l'inscription des sols vivants au cœur des démarches de planification territoriale.

C. Une révision et une fusion : associer, concerter et impliquer les collectivités membres du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

Plusieurs méthodes de dialogue avec les acteurs

Dans le cadre de la procédure de révision qui s'inscrit dans un temps long, de nombreux dispositifs de mise en dialogue des ambitions et orientations du projet de révision avec les acteurs ont été mis en place. Entretiens avec les membres du bureau, visites organisées sur le terrain, groupes partenariaux, débats dans les bureaux, réunions publiques : plusieurs dispositifs de médiation ont été mis en place, afin de faciliter l'appropriation des enjeux par les acteurs, en premier lieu les élus. L'une des spécificités qui a émergé de ce dialogue est la proposition dans le PAS d'unités territoriales qui proposent des trajectoires spécifique à une échelle de projet supra-communal.

Planifier avec 1 PLUm, 1 PLUi et des PLU en cours de révision

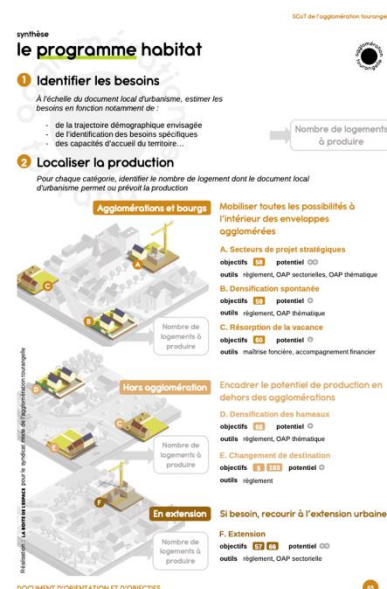
La démarche de révision s'est déroulée dans le même temps que l'élaboration de deux PLUi : l'un sur Tours Métropole Val de Loire (en cours) et l'autre sur Touraine-Est Vallées (arrêté) ; ainsi que plusieurs révisions de PLU et autres démarches d'urbanisme. Le SCoT doit aussi faire référence pour des communes qui ne sont pas du tout au même niveau de planification. Ainsi la démarche de révision s'est attachée tant que de possible à bien à la fois intégrer les acquis de l'élaboration des deux PLUi mais aussi de faire la pédagogie pour les communes moins habituées des démarches de projets de territoire ou de politique d'aménagement conjointes et supra-communales.

L'échelle de l'intercommunalité a donc pris une place relativement importante dans ce processus de révision de SCoT. Les objectifs s'appuient sur les capacité en interne, humaines et techniques, sur les acquis, les connaissances, les projets lancés ou évalués, etc. Cette révision ne s'inscrit pas comme quelque chose de nouveau qui va révolutionner l'urbanisme sur le territoire, mais qui engrange et partage des politiques d'urbanisme engagés depuis plus de 20 ans.

Une révision de SCoT qui porte des outils et dispositifs adaptés

Le SCoT révisé s'attache à ne pas produire uniquement des outils réglementaires. Il propose également des éléments de méthode à destination des communes et de ses territoires membres, par exemple le programme « habitat » proposé dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, ou encore les éléments sur la prise en compte des parcours résidentiels. Ces propositions visent à faciliter la mise en œuvre du SCoT et son appropriation par les communes et EPCI, au-delà du rapport de compatibilité.

C'est dans cette même logique de « faire confiance aux intercommunalités » que s'inscrivent des objectifs du DOO spécifiques sur des méthodes et modes d'aménagements partagés.



III. Prospective et scénarios retenus

1. Le contexte, les constats

A. Introduction au travail prospectif

Les travaux prospectifs réalisés dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle s'inscrivent dans un contexte (cadre légal, dynamiques locales et globales, etc.) dont quelques grands traits sont repris ci-dessous.

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT doit définir les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans. Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, etc. En outre, le PAS fixe, par tranches de dix ans, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cf. article L141-3 du code de l'urbanisme.

De son côté, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), dans le respect d'une gestion économe de l'espace et pour répondre aux besoins en logement des habitants, doit définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire et en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs. Le DOO fixe notamment les objectifs d'offre de nouveaux logements, les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. Cf. article L141-7 du code de l'urbanisme.

Le diagnostic du territoire présente quant à lui, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services (Cf. article L141-15 du code de l'urbanisme).

Si le SCoT est tenu d'identifier ces objectifs prospectifs, cet exercice s'avère plus complexe ces dernières années. En effet, le contexte de mutations profondes et surtout d'incertitudes fortes et grandissantes rend plus difficile l'identification de scénarios probables et de leurs incidences. En l'absence de modèle connu reproductible, les présomptions sont d'autant plus importantes. Aussi, questionner régulièrement la trajectoire territoriale à l'aune de ce contexte mouvant apparaît essentiel. Les bilans

de SCoT réalisés au plus tard tous les six ans et leurs points d'étape triennaux peuvent être l'occasion d'analyser les dynamiques locales et globales qui peuvent impacter le projet de territoire et d'interroger le cap fixé.

B. Ce que l'on constate dans les intercommunalités de l'agglomération tourangelle sur la période récente

Au cours de la décennie 2011-2021, le nombre de logements implantés dans l'agglomération tourangelle a augmenté de près de 23 000 unités, soit un rythme moyen de 2 300 nouveaux logements chaque année (source Insee, RP2011 et 2021). Cet accroissement du parc se traduit par une hausse du nombre de résidences principales (+ 0,9% par an), proportionnellement inférieure à celle du nombre de résidences secondaires (+ 4,4% par an) et de logements vacants (+ 3,0% par an).

Évolution du parc de logements de l'agglomération tourangelle entre 2011 et 2021

Source : INSEE RP2011 et 2021 / Réalisation : ATU

	Nombre de logements supplémentaires par an entre 2011 et 2021				Taux annuel moyen d'évolution du parc de logements		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble du parc	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Touraine Vallée de l'Indre	317	-2	33	348	+ 1,5%	-0,2%	+ 2,5%
Touraine-Est Vallées	212	1	21	233	+ 1,3%	+ 0,1%	+ 2,4%
Tours Métropole Val de Loire	1 135	214	358	1 708	+ 0,8%	+ 6,3%	+ 3,1%
Agglomération tourangelle	1 663	213	412	2 288	+ 0,9%	+ 4,4%	+ 3,0%

En parallèle, la population de l'agglomération tourangelle a augmenté d'environ 18 300 habitants entre 2011 et 2021, soit une croissance moyenne de 0,5% et 1 830 personnes par an. Cette évolution s'appuie sur l'augmentation de la population vivant dans des résidences principales (dite population des ménages). La population dite hors ménages est quant à elle globalement stable à l'échelle de l'agglomération tourangelle sur la période 2011-2021.

En outre, la taille moyenne des ménages est passée de 2,15 personnes par foyer à 2,06 au cours de la décennie concernée. Cette baisse moyenne de - 0,44% à l'échelle de l'agglomération tourangelle, est plus prononcée à Touraine-Est Vallées et dans la Métropole de Tours qu'à Touraine Vallée de l'Indre.

Évolution de la taille des ménages de l'agglomération tourangelle entre 2011 et 2021

Source : INSEE RP2011 et 2021 / Réalisation : ATU

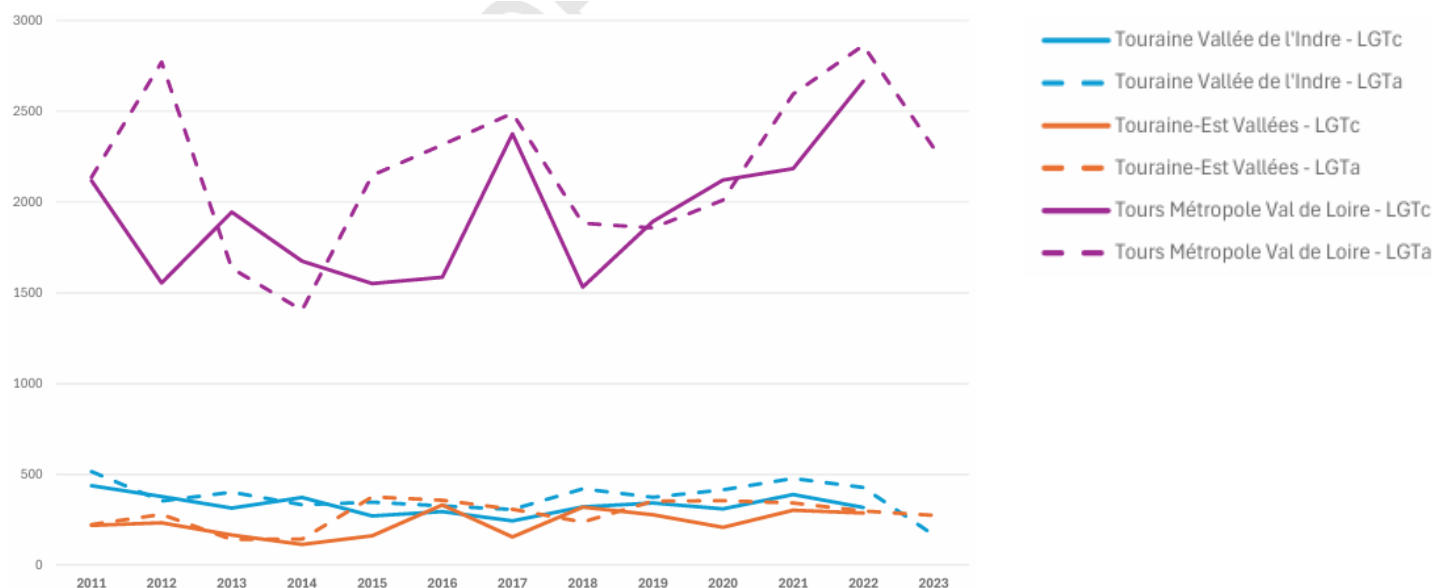
	Population 2021		Évolution de la population entre 2011 et 2021		Taille moyenne des ménages	
	Nombre d'habitants	Poids de la population des ménages	Habitants supplémentaires par an	Taux annuel moyen	En 2021	Évolution annuelle moyenne entre 2011 et 2021
Touraine Vallée de l'Indre	54 026	99%	606	+ 1,2%	2,42	-0,34%
Touraine-Est Vallées	40 731	98%	311	+ 0,8%	2,40	-0,53%
Tours Métropole Val de Loire	297 273	97%	914	+ 0,3%	1,97	-0,47%
Agglomération tourangelle	392 030	98%	1 831	+ 0,5%	2,06	-0,44%

Concernant la construction neuve, on constate un rythme de développement globalement cohérent avec l'évolution globale du parc de logement sur la période 2011-2021. En effet, au cours de cette décennie, environ 23 800 logements ont été mis en chantier, soit une moyenne de 2 380 logements par an. La moyenne des logements autorisés se situe au-dessus de ce niveau (2 700 logements par an au cours de la décennie 2010-2020).

Sur les dernières années, on constate un repli de la dynamique de production (à partir de 2022 pour les communautés de communes et 2023 pour la Métropole).

Évolution du nombre de logements autorisés (LGTa) et mis en chantier (LGTc) dans les intercommunalités de l'agglomération tourangelle

Source : Sitadel 2 / Réalisation : ATU



C. Les stratégies portées par les territoires à court et moyen termes

Indre-et-Loire : Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) 2025-2030

Afin de répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs, un objectif de production cible de l'ordre de 16 250 logements sur six ans, soit 2 700 par an, a été fixé.

La production de cette offre nouvelle se fera en mobilisant prioritairement l'existant. Ainsi, la construction neuve sur foncier nu en extension devrait représenter une part plus faible des logements et des hébergements supplémentaires que par le passé.

Pour ce qui est de l'offre nouvelle destinée aux personnes les moins aisées, un objectif de production cible d'environ 3 380 logements locatifs sociaux supplémentaires en six ans est fixé. Cela représente environ 560 unités par an, soit 21% de l'objectif global de production. En Indre-et-Loire, les aides à la pierre sont gérées par deux délégataires : Tours Métropole Val de Loire pour le territoire métropolitain et le Conseil départemental pour les dix communautés de communes du département.

Sur la période 2025-2030, les objectifs cibles respectifs pour les deux délégataires sont de 2 125 logements locatifs sociaux (soit 25% de l'objectif global de production) pour la Métropole de Tours et d'environ 1 250 unités (soit 16% de l'objectif global) pour le reste de l'Indre-et-Loire.

Extrait des travaux du PD2H

Source PD2H et ATU

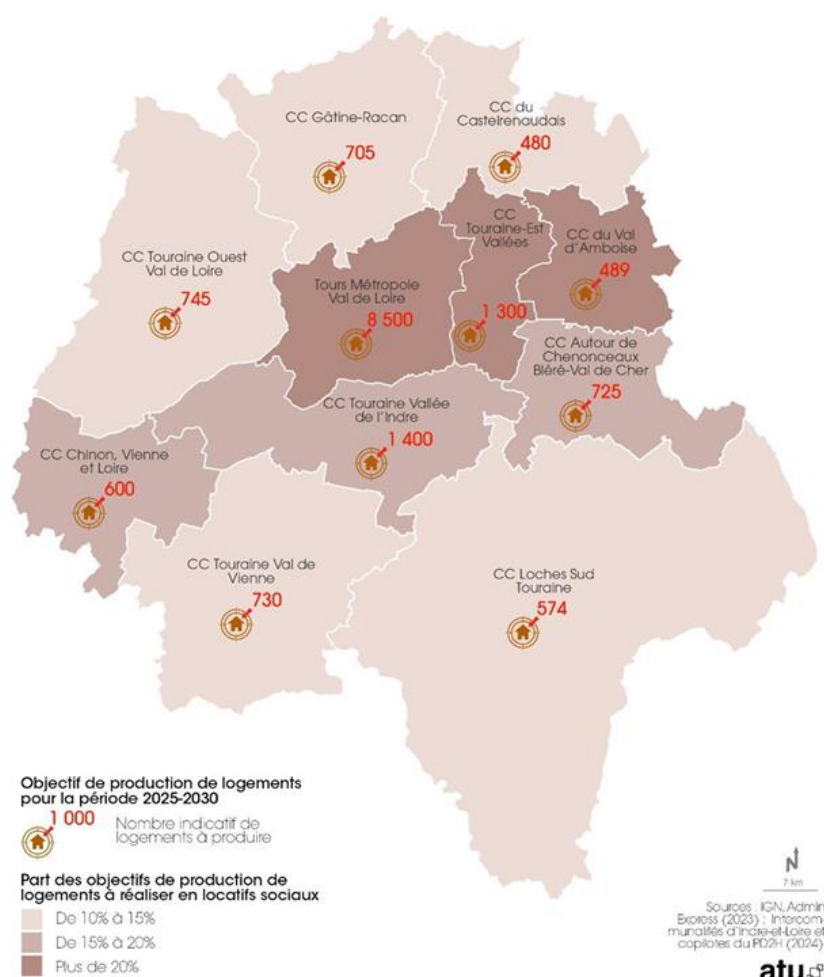
Les composantes du besoin en logements

Le besoin en logements de l'Indre-et-Loire pour la période 2025-2030 a été projeté à partir d'hypothèses relatives aux différentes briques qui le composent :

- ✓ Le desserrement des ménages : poursuite de la baisse observée au cours des six dernières années.
- ✓ L'accueil de nouveaux habitants : croissance de la population suivant le scénario central envisagé par l'Insee.
- ✓ Le mal logement : résorption d'une partie des besoins identifiés par l'outil OTELO.
- ✓ Le renouvellement du parc : identification partielle du besoin ; prise en compte des démolitions envisagées dans le cadre de la politique de renouvellement urbain.
- ✓ L'évolution de la vacance : objectif de stabilisation de la part des logements vacants au sein du parc de logements.
- ✓ L'évolution des résidences secondaires : objectif de stabilisation.

Objectifs de production de logements du PD2H sur la période 2025-2030

Source : PD2H et ATU



Val inondable : Stratégie Local de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI), 2017

Il s'agit de maintenir la vitalité du val inondable en stabilisant la population à 110 000 habitants à horizon 2030 (une des premières actions de la SLGRI consisterait à fiabiliser ce chiffre). Autrement dit, l'objectif consiste à « ni perdre ni augmenter » la population dans le territoire à risque important (TRI).

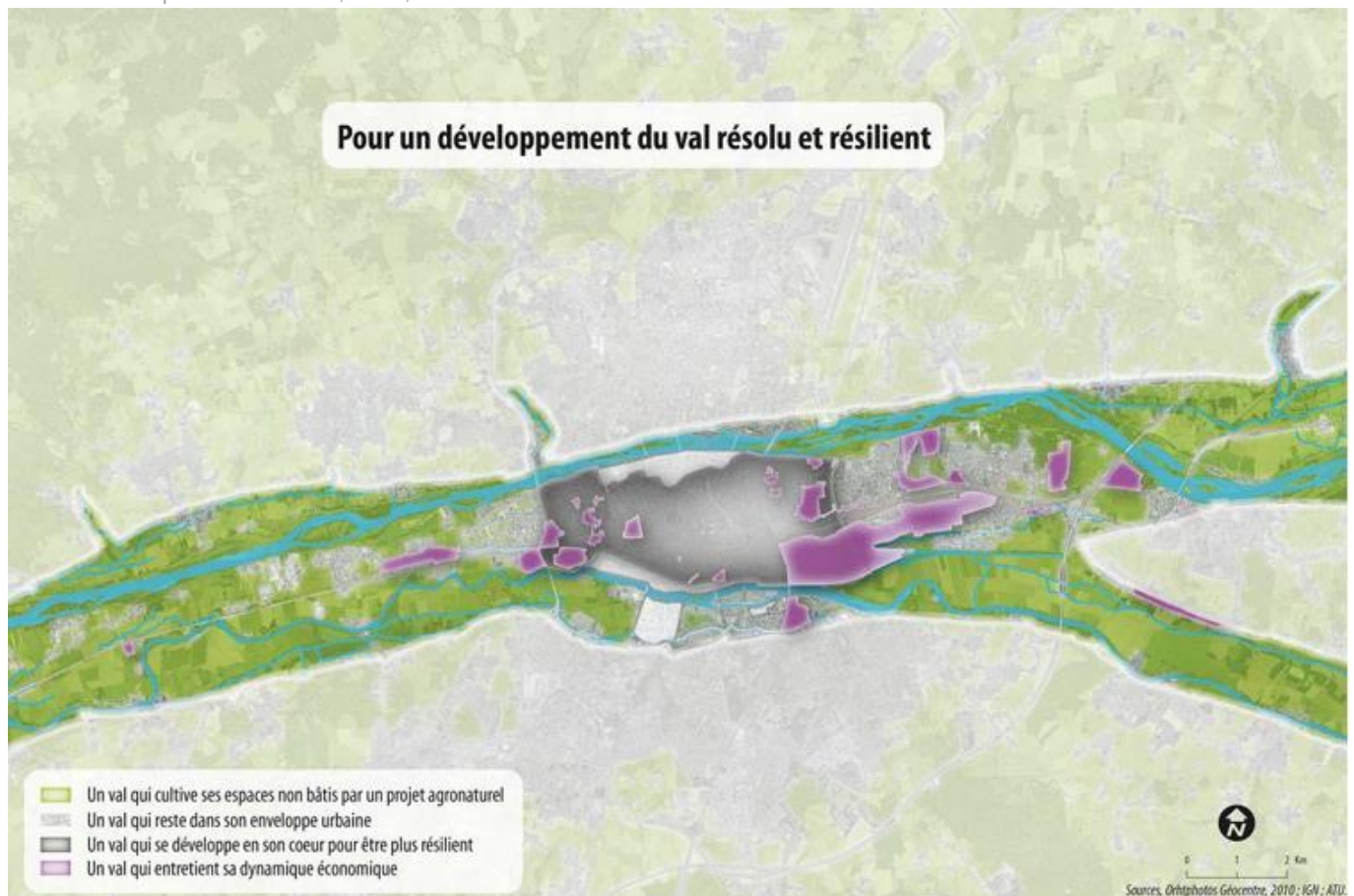
Dans un contexte de poursuite du desserrement des ménages, cela nécessiterait la production de 6 000 nouveaux logements à horizon 2030, soit 350 logements par an. Le rythme de production de logements serait ainsi augmenté de 10% par rapport à la dernière décennie.

Cette production se fait exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante (données 2010). Ainsi, le val entretiendra sa dynamique, non par extension urbaine, mais par renouvellement urbain, au sein notamment des espaces déjà artificialisés, en particulier ceux dépourvus de qualité urbaine, desservis par les transports collectifs et dans les zones les plus monofonctionnelles.

En outre, toutes les opportunités de réduction de l'empreinte urbaine / emprise bâtie seront recherchées, particulièrement lorsque de grandes parcelles se libéreront dans les secteurs les plus exposés au risque d'inondation et présentant un intérêt avéré en matière de gestion des écoulements.

Pour un développement du val résolu et résilient

Source : Orthophoto Géocentre, 2010, IGN – réalisation : ATU



Touraine-Est Vallées : PLUi

Le scénario de développement de Touraine-Est Vallées s'appuie sur les priorités suivantes :

- Assurer le renouvellement des générations et la pérennité des équipements scolaires qui contribuent à l'attractivité et à la vitalité des centres-bourgs, en particulier pour les communes rurales.
- Proposer une offre d'habitat et de services adaptée au maintien des aînés dans les communes.
- Respecter le cadre légal en matière de mixité sociale dans le parc de logement.
- Favoriser le lien social par la promotion de nouvelles formes d'habitat (habitat inclusif, intergénérationnel, etc.).

Le scénario de croissance démographique se veut « réaliste ». Ainsi, la population évoluerait suivant un taux annuel de + 0,7 % par an entre 2020 et 2035 (contre + 0,8% entre 2009 et 2020). Elle avoisinerait 44 800 habitants à horizon 2035.

Pour atteindre cet objectif, un besoin de 3 680 logements est identifié sur la période 2020-2035, soit 245 logements par an en moyenne. 56 % de cette production, soit 2 060 logements contribueraient à un apport de population extérieur. 47 % serviraient les besoins endogènes du territoire (desserrement des ménages, renouvellement du parc, etc.). Ainsi, 1 430 logements seraient nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (hypothèse d'un prolongement de la baisse de la taille moyenne des ménages constatée entre 2009 et 2020 sur la période du PLUi). À horizon 2035, sur le territoire de Touraine-Est Vallées, chaque ménage compterait environ 2,18 personnes. Par ailleurs, le renouvellement du parc nécessiterait la production de 285 logements entre 2020 et 2035. En parallèle, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires reculerait de 75 unités entre 2020 et 2035.

Au final, un besoin de 2 400 logements est identifié sur la période 2025-2035, soit 240 logements par an en moyenne. Cet objectif de production est légèrement supérieur à celui indiqué dans le PLH 2019-2024 afin de tenir compte de la réalité de la dynamique territoriale et du scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi.

Tours Métropole Val de Loire : PLH4 et PLUm

Au travers de son quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH), la Métropole de Tours s'est fixée un objectif de production de 8 500 logements en six ans, soit environ 1 417 logements par an. Cette production devrait permettre :

- D'accueillir 6 160 habitants supplémentaires (taux de croissance annuel moyen de + 0,34 % par an, soit semblable à la moyenne des quinze dernières années) → besoin de 3 160 logements sur six ans, soit 527 par an. La population de la Métropole atteindrait 308 250 habitants à horizon 2030.
- De résorber une partie du mal logement → besoin de 1 830 logements sur six ans, soit 305 par an.
- De faire face à la poursuite du desserrement des ménages → besoin de 2 160 logements sur six ans, soit 360 par an.
- De renouveler le parc de logements existants → besoin de 115 logements par an, soit 690 sur six ans.
- En parallèle, le parc de logements vacants reste stable (→ aucun besoin associé à cet item) et la progression des résidences secondaires et logements vacants est quasiment divisée par deux* (→ besoin de 110 logements par an, soit 660 sur six ans).

**L'accroissement du parc de résidences secondaires et logements occasionnels a correspondu à 210 nouveaux logements par an sur la période 2013-2019.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local Urbanisme métropolitain (PLUm) envisage une croissance démographique modérée, dans la lignée de celle décrite par le PLH4. Suivant un taux de croissance annuel moyen de +0,34 % par an entre 2020 et 2040, la population de la Métropole atteindrait environ 320 000 habitants à horizon 2040. Un besoin de 20 000 logements est identifié pour permettre le déploiement du projet de territoire. 8 500 unités seraient réalisées sur la période 2024-2029 (PLH4), soit une moyenne de 1 417 logements par an. Sur la décennie 2030-2040, le rythme de production baisserait pour atteindre 1 150 logements par an.

Le potentiel en densification et mutation des espaces bâtis et l'analyse des sites de projet (secteurs d'OAP et zones 2AU - estimation d'un potentiel de 10 600) devraient permettre d'atteindre cet objectif de production de logements.

Touraine Vallée de l'Indre

Les projets sont variés sur la troisième intercommunalité qui ne possède ni PLH ni procédure de PLUi en cours. Il y a beaucoup de procédures de révisions de PLU en cours.

Ce territoire possède les taux de croissance les plus forts de l'agglomération tourangelle et une attractivité portée par un mode constructif constant depuis plus de 10 ans.

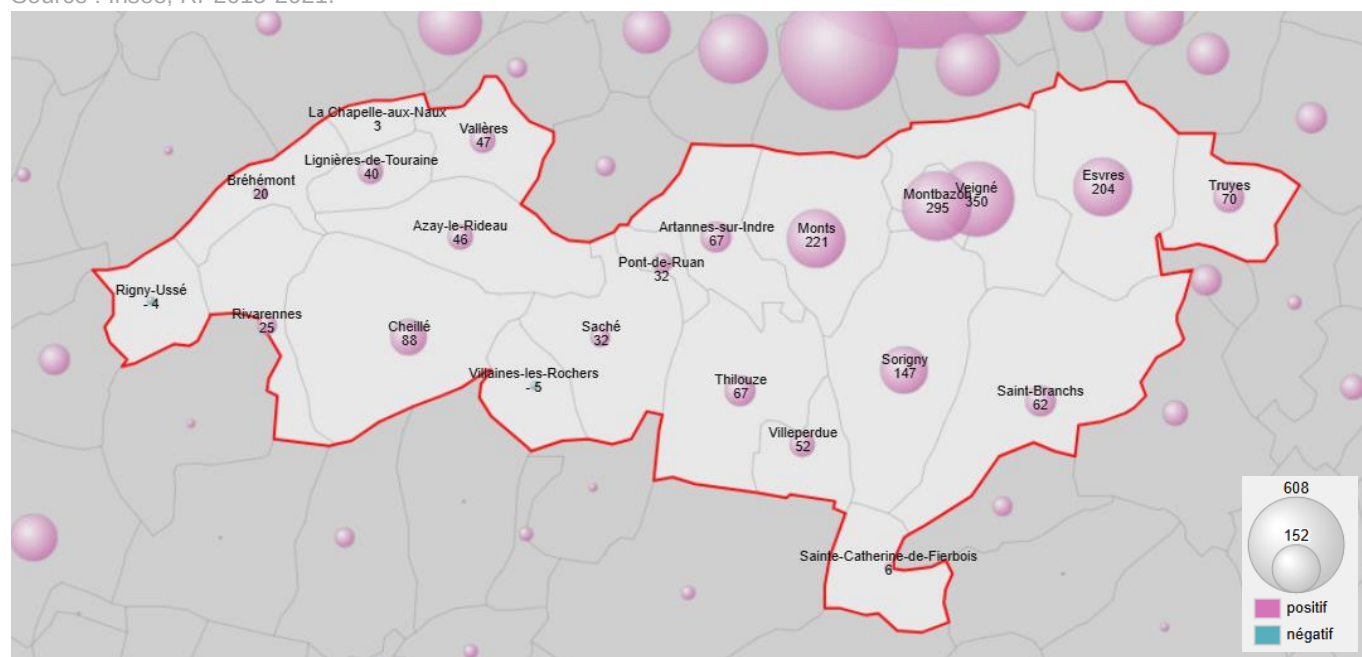
La croissance démographique est en moyenne de 0,87 % entre 2010 et 2021, et varie entre +2 % et -1 % selon les communes. Les espaces périurbains au sud de la Métropole ont largement soutenu l'accroissement de la population, portée notamment par un solde migratoire fort.

Le nombre de résidences principales a augmenté de plus de 3 600 unités entre 2010 et 2021, soit plus de 330 logements par an, et ce de façon assez disparate sur le territoire. À titre de comparaison, le nombre de logements commencés en 2023 est de 317 unités (Source : Sitadel).

Globalement, la production de logements diminue et les premiers effets d'un ralentissement démographique se font ressentir. Les révisions en cours des plans locaux d'urbanisme prennent cela en compte dans leur prospective, notamment au vu des capacités d'accueil du territoire mais aussi des programmes à envisager pour conserver des taux d'évolutions démographiques si soutenus sur le long terme.

Évolution du nombre de logement entre 2015-2021

Source : Insee, RP2015-2021.



Vue synthétique à l'échelle du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

Le tableau ci-dessous recolle les coups partis (logements commencés) et les objectifs de production de logements travaillés dans le cadre des réflexions de planification et de programmation résidentielles locales.

Logements commencés et prospective à 2030, 2040 et 2050

Source : Sitadel, PLH4, PLUi

	Logements commencés 2021-2022	Moyenne des logements commencés 2021-2022 (pour 2023)	Objectif PLH en vigueur pour 2024 (sauf TVI : moyenne LGTc)	2025-2030 (objectif PD2H/PLUi)	2021- 2030	2031-2040 (Objectifs PLUi connus)
Tours Métropole Val de Loire	4 851	2 423	1 417	8 500	17 19 4	11 500 (décennie complète)
Touraine-Est Vallées	589	295	217	1 440	2 541	1200 (sur 5 ans)
Touraine Vallée de l'Indre	705	353	353	1 380	2 790	
Agglomération tourangelle	6 145	3 073	1 987	11 320	22 52 5	

2. Le scénario démographique

A. Méthodes et projections comparées

Projections INSEE 2019

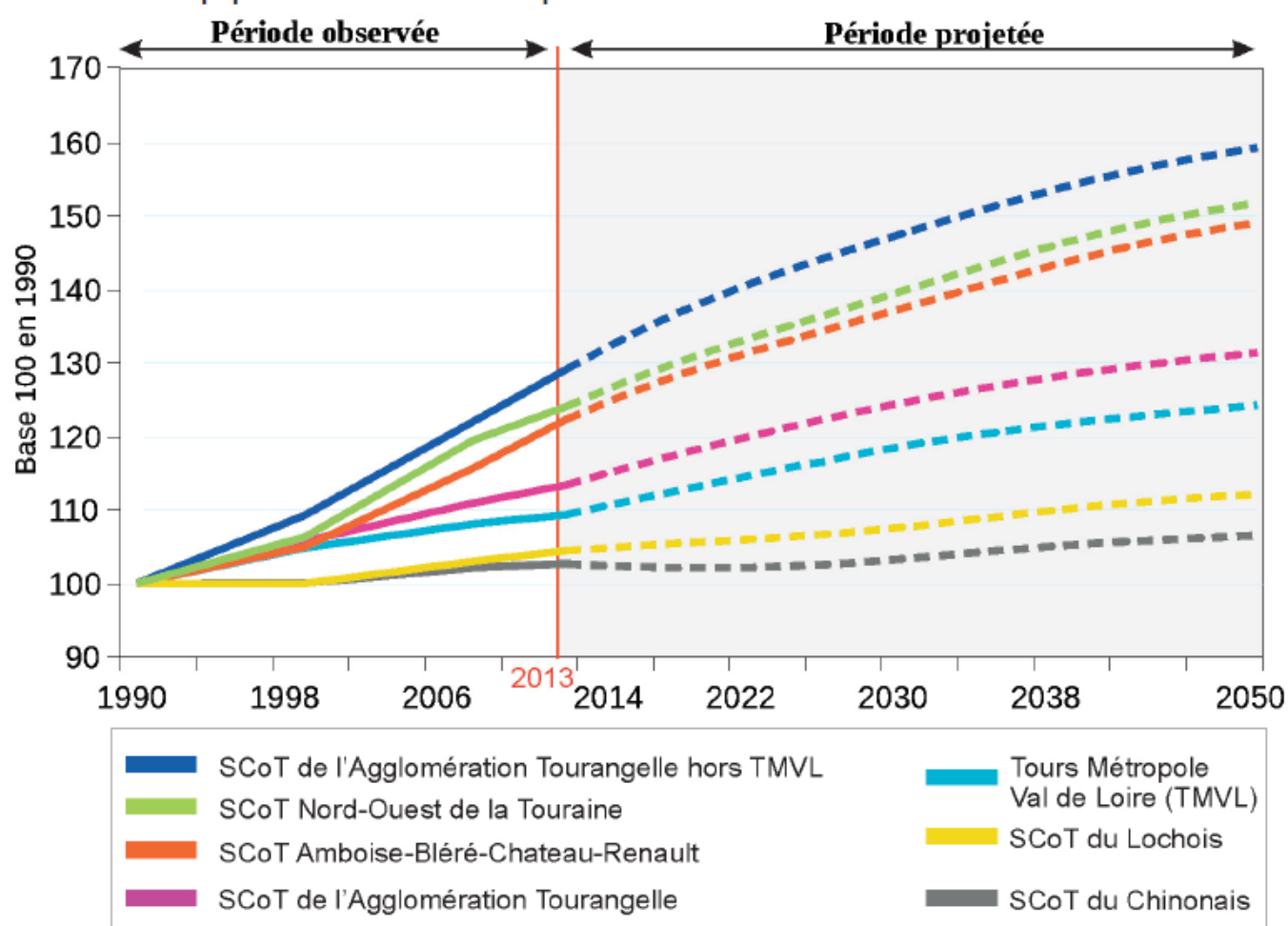
En 2019, l'INSEE a effectué des projections de population à l'échelle des SCoT d'Indre-et-Loire. Ces projections ont été réalisées selon le modèle Omphale 2017, basée sur les populations 2013.

Le scénario central projetait un taux de croissance annuel moyen de 0,4 % par an sur la période 2013-2050, ce qui amenait à une population 2050 de 438 400 habitants.

Évolution de la population à l'horizon 2050 par territoire

Source : Insee, RP2019 et Omphale 2017 – scénario central

Évolution de la population à l'horizon 2050 par territoire



Source : Insee, Recensements de la population, Omphale 2017 – Scénario central

La courbe de croissance projetée laisse apparaître une population 2021 de l'ordre de 397 000 habitants, ce qui est plus élevé que ce qui a déjà été observé depuis.

Ce scénario central étant établi uniquement sur le prolongement de tendances passées, un scénario dit « d'attractivité » a également été formulé. Ce scénario projette une population de 453 000 habitants en 2050. Cette hypothèse ne peut être retenue au vu du décrochage

démographique déjà amorcé : même le scénario central n'a d'ores et déjà pas été atteint.

Projections INSEE 2022

Les dernières projections de l'INSEE ont été réalisées en 2022, sur la base des populations 2018. Ces projections ont été réalisées à l'échelle départementale.

Ces projections établissent pour l'Indre-et-Loire une population comprise entre 594 000 et 687 000 habitants en 2050. Ces estimations sont les valeurs extrêmes, cumulant les hypothèses des scénarios les plus favorables ou défavorables. Le scénario central prévoit un pic de population autour de 2045, pour une population d'environ 639 000 habitants en 2050.

Si ces projections n'ont pas été déclinées à l'échelle infra-départementale, il est tout de même possible d'estimer une fourchette de population dans laquelle pourrait se situer l'agglomération tourangelle en suivant ces hypothèses. L'agglomération tourangelle représente environ les 2/3 de la population d'Indre-et-Loire. Ce poids au sein du département est en légère augmentation sur le temps long, depuis les années 1970 (61 % en 1975, 64 % en 2021). En faisant l'hypothèse d'une poursuite très légère de cet accroissement, on peut estimer que l'agglomération tourangelle représentera environ 66 % de la population d'Indre-et-Loire en 2050.

Population 2050	Indre-et-Loire	Agglomération tourangelle
Scénario central	639 300	421 938
Espérance de vie basse	626 340	413 384
Espérance de vie haute	652 990	430 973
Fécondité basse	621 560	410 230
Fécondité haute	656 950	433 587
Migrations basses	623 460	411 484
Migrations hautes	655 050	432 333
Population âgée	620 030	409 220
Population jeune	660 240	435 758
Population haute	687 070	453 466
Population basse	593 400	391 644

Ces hypothèses, en dehors des scénarios extrêmes, placent la population de l'agglomération tourangelle entre 410 000 et 435 000 habitants en 2050.

B. Le choix du scénario « renouvellement »

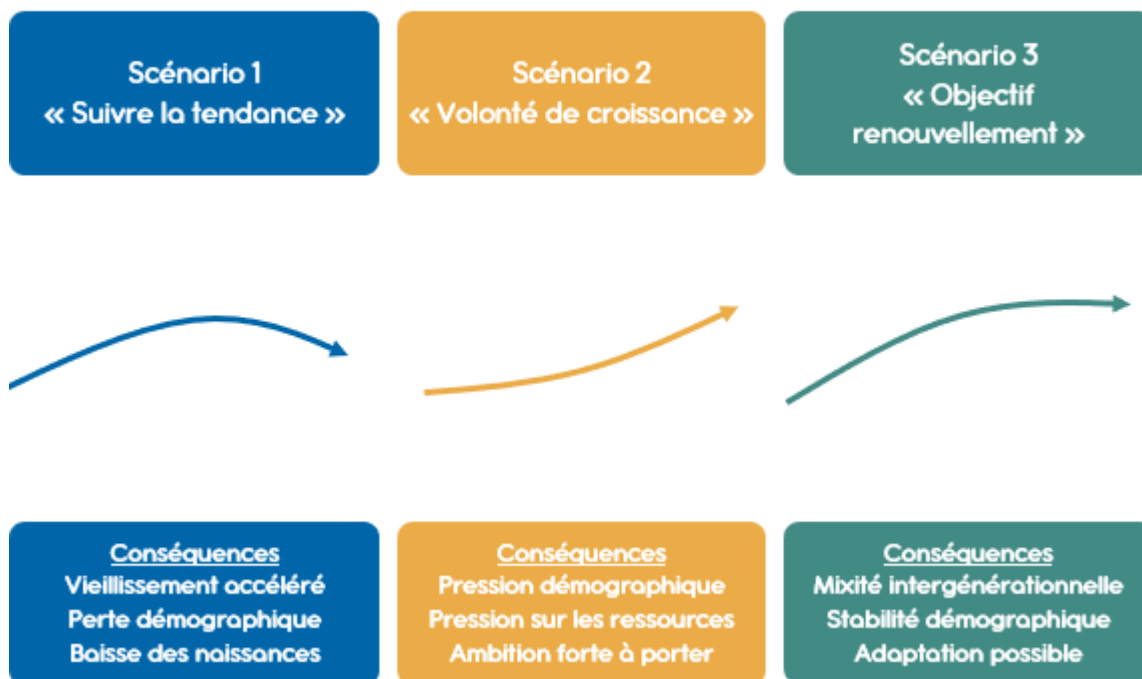
Combien d'habitants à horizon 2050 ?

Sur la base de 3 trajectoires, les élus ont pu retenir un scénario partagé et rassembleur. Il porte sur un objectif de stabilité et surtout basé sur le renouvellement des générations à long terme.

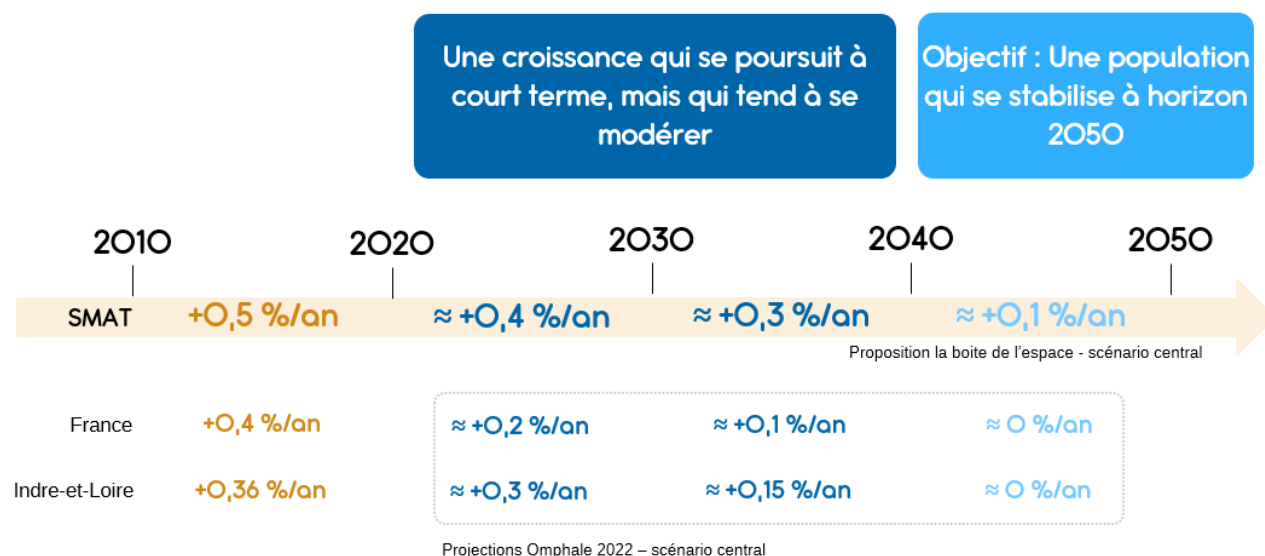
Présentation schématique des 3 scénarios démographiques

Source et réalisation : la boîte de l'espace

3 scénarios démographiques



Le scénario 3 se traduirait par une population d'environ 425 000 à 430 000 habitants à horizon 2050, avec des taux moyens descendants par décennie.



Le scénario démographique : de 0,4 % à 0,1 % à horizon 2050

Le scénario choisi est basé sur une logique permettant le renouvellement des générations, et ce sur l'ensemble du territoire. Les poids démographiques et les équilibres sont à accompagner (cf. partie sur armature résidentielle) et permettront d'atteindre une logique de stabilité à long terme.

La prospective a été divisée en trois décennies pour correspondre à des principes de planification et pour faciliter leur prise en compte dans les documents locaux (PLU, PLUi, PLH, etc).

Rappel de l'objectif 45 du DOO :

« Le SCoT a pour objectif d'assurer le renouvellement des générations à long terme sur l'ensemble du territoire de l'agglomération tourangelle. Il s'inscrit dans une trajectoire qui tient compte du niveau d'attractivité actuel, tout en étant réaliste sur les évolutions démographiques à plus long terme. Ainsi, il projette l'accueil d'une population d'environ 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 (par rapport à 2025), soit une population totale d'environ 428 000 habitants. »

	2025-2030	2031-2040	2041-2050
Croissance annuelle moyenne de la population	0,4 %	0,3 %	0,1 %
Gain de population	+1 800 hab/an	+1 600 hab./an	+500 hab./an
	+9 000 hab.	+16 000 hab.	+5 000 hab.

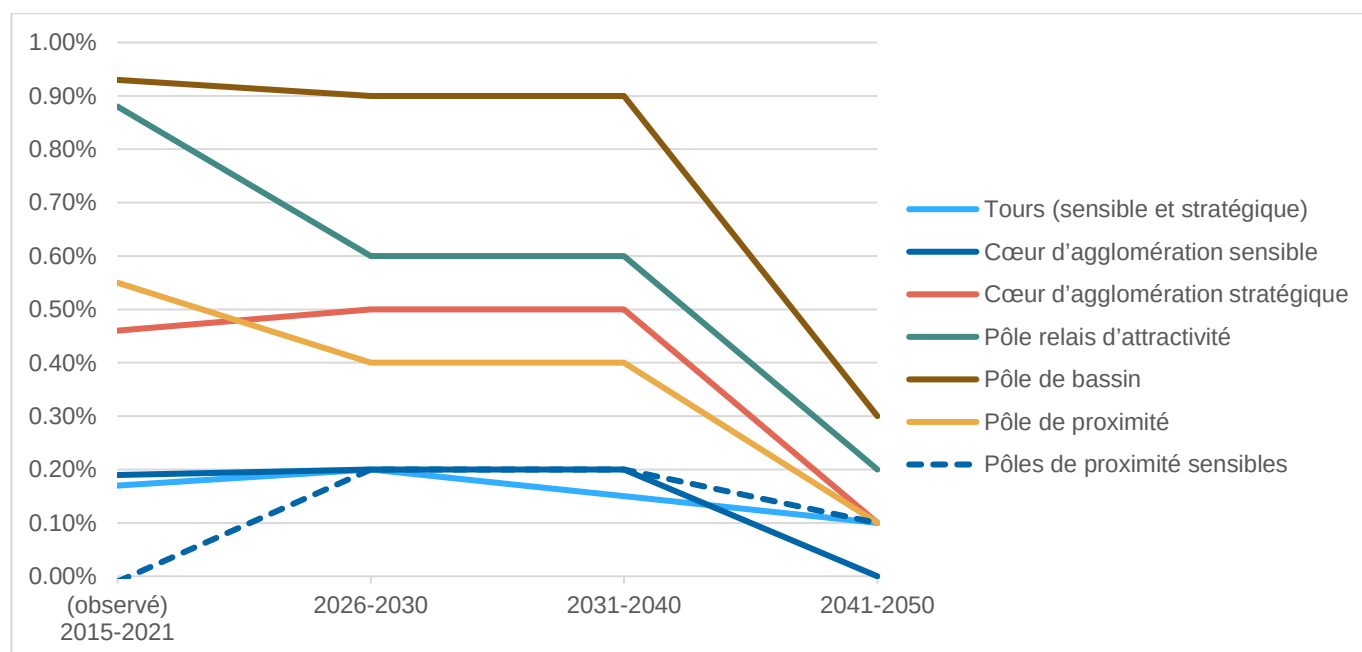
C. Résultats et comparaison avec les autres documents

Prospective communale à l'échelle de l'agglomération

Pour affiner et tester la prospective, en s'appuyant sur d'éventuels objectifs « par pôle » du DOO, un calcul a été effectué à l'échelle de chaque commune :

- La population de référence de départ est la population 2021.
- La population 2026 est estimée sur la base d'un prolongement de la croissance observée à la commune sur la période 2015-2021.
- La population 2030 est calculée en appliquant le taux de croissance par type de pôle sur la période 2026-2030.
- La population 2040 est calculée en appliquant le taux de croissance par type de pôle sur la période 2031-2040.
- La population 2050 est calculée en appliquant le taux de croissance par type de pôle sur la période 2041-2050.

Taux de croissance appliqués aux polarités dans le cadre de l'exercice prospectif :



Les choix quant aux taux appliqués sur chaque type de pôle ont pour objet :

- d'une part, de prendre conscience de la baisse progressive de la croissance démographique, et ce sur l'ensemble du territoire ;
- d'autre part, de recentrer le développement sur des pôles accessibles et équipés : pôles de bassin, cœur d'agglomération, en cohérence avec les choix d'armature territoriale effectués ;
- enfin, de prendre en compte le risque d'inondations dans le cœur d'agglomération sensible et les pôles de proximité sensibles.

La somme des populations communales obtenues par la méthode de calcul précédente permet d'aboutir aux résultats suivants :

	Estimation population 2026	Population fin 2030	Population fin 2040	Population fin 2050
Tours Métropole Val de Loire	301 600	306 600	316 200	319 400
Touraine-Est Vallées	42 500	43 700	46 300	47 200
Touraine Vallée de l'Indre	56 500	58 100	61 400	62 400
Agglomération tourangelle	400 600	408 400	423 900	429 000

À l'échelle de Tours métropole Val de Loire (TMVL)

Le programme local de l'habitat (PLH4) 2024-2029 de Tours Métropole Val de Loire fait l'hypothèse d'un accueil de population d'environ 6150 habitants entre début 2024 et fin 2029, soit environ 1000 habitants/an.

La prospective du SCoT résulte en l'accueil d'environ 5000 habitants sur 5 ans, soit un rythme de 1000 habitants/an.

Ces chiffres sont ainsi cohérents entre eux.

À l'échelle de Touraine-Est Vallées

La version arrêtée du PLUi de Touraine-Est Vallées fait l'hypothèse d'une population d'environ 44 890 habitants en 2035. Cela représente une croissance moyenne de 0,72 % par an sur la période 2020-2035.

Ces chiffres sont cohérents avec la prospective effectuée dans le cadre du SCoT.

À l'échelle de Touraine Vallée de l'Indre

N'ayant pas de PLH ni de PLUi en cours, un travail de recensement auprès des communes et des services de TVI a été réalisé. Il a permis de mettre en avant les besoins exprimés par un grand nombre de communes et de comparer avec la réalité des projets et les premiers plans locaux d'urbanisme en cours de révision.

3. Le scénario résidentiel

A. Méthode et projections

L'objectif de production de logements est basé sur l'accroissement démographique mais aussi sur le maintien des populations en place. En corrélation avec le projet démographique et les responsabilités de l'accueil statué dans le PAS et chiffrées dans le DOO, le projet résidentiel repose sur des politiques en place, des analyses de potentiel et des capacités d'accueil. Il se heurte aussi à un principe de réalité, entre un marché immobilier et de la construction tendu, des opérations en cours, des opportunités foncières ou encore des projets à l'arrêt, non souhaités...

Le besoin en logement est réel et partagé. Il a fait l'objet de plusieurs allers-retours pour bien mesurer l'impact d'une telle prospective sur les programmes des documents d'urbanisme qui se mettront en compatibilité avec le SCoT. A ce titre, une analyse selon différents indicateurs a été réalisée basée sur la question et l'objectif du renouvellement des générations et donc de la diversité des résidences principales.

La méthode pour calculer la production de logements :

- Elle a tout d'abord été réalisée sur l'ensemble de l'agglomération, en prenant en compte les communes comme des pôles qui évoluent selon les critères et objectifs du DOO. Cela a permis d'avoir un chiffre global pour mesurer la production nécessaire en résidence principale pour le territoire de l'agglomération tourangelle.
- Ensuite, une rectification a été réalisée à l'échelle de chaque intercommunalité en prenant en compte des politiques locales et des principes de réalité.

La méthode à l'échelle de l'agglomération tourangelle

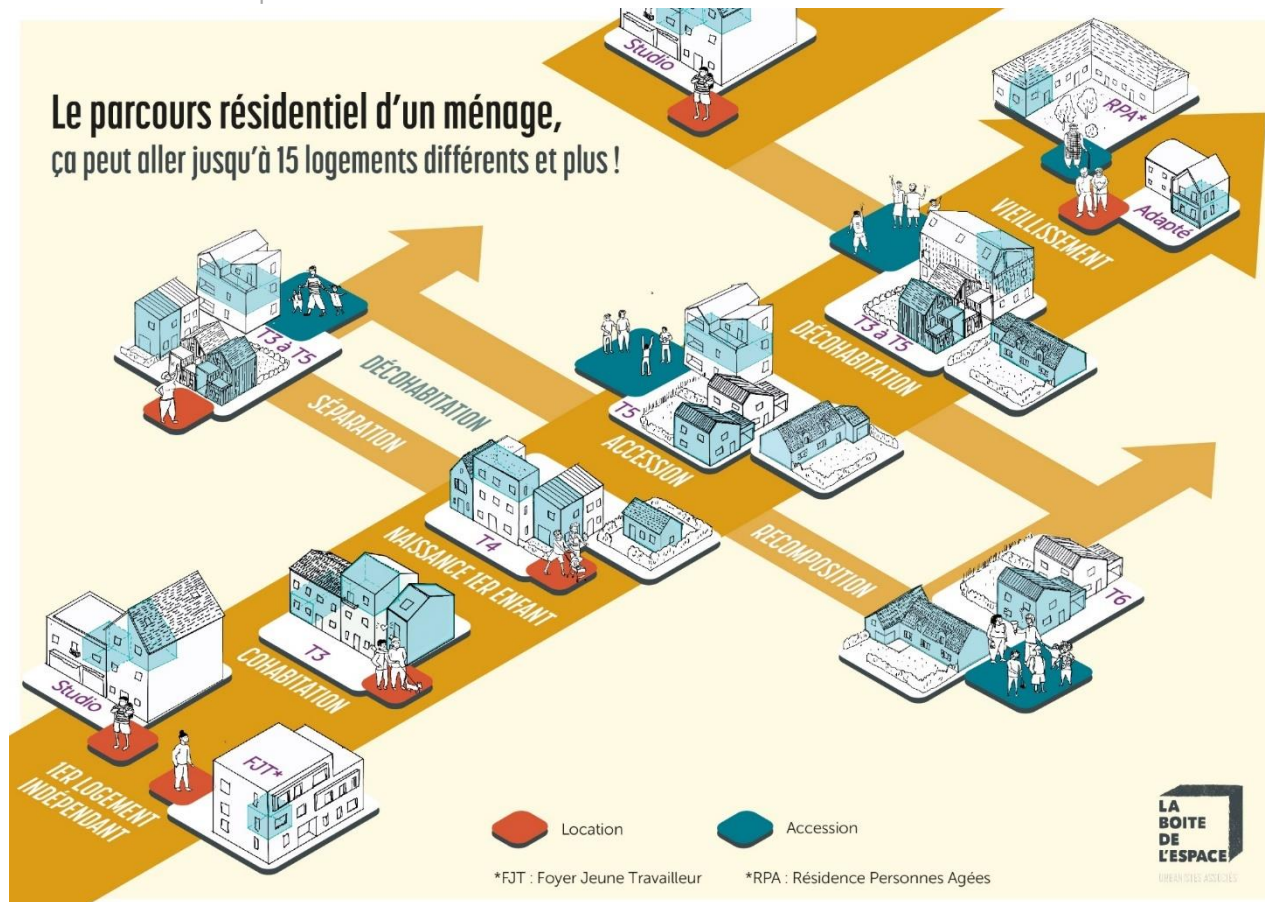
Le calcul à l'échelle de l'agglomération tourangelle pour mesurer les besoins en logements a été réalisé selon les objectifs démographiques et les tendances lissées à horizon 2050. Sur la base du scénario démographique du PAS, le but est de continuer à produire des résidences principales et accueillir de nouveaux ménages. La production répond aussi à un besoin lié au desserrement des ménages et une complexité nouvelle dans le parcours résidentiel.

En effet, un seul ménage peut avoir plus d'une quinzaine de logements différents au cours d'une vie. Cela amplifie largement la palette de logements diversifiés à posséder sur une commune ou un bassin de vie.

Dans ce cadre, la prospective habitat prend en compte (au même titre qu'un point mort), une compensation pour palier au desserrement.

Le parcours résidentiel d'un ménage

Source : la boîte de l'espace



Étapes de calcul :

- Population de départ** : population 2021 (dernier chiffre INSEE officiel connu avant arrêt)

	Population 2021 (INSEE)
Total SMAT	392 030
TMVL	297 273
TVI	54 026
TEV	40 731

- Population estimée** à horizon 2026, 2030, 2040 et 2050 : calcul avec les taux de croissance annuels moyens de la prospective démographique (objectif 45 du DOO)

	Estimation début 2026	Population fin 2030	Population fin 2040	Population fin 2050
Total SMAT	400 621	408 437	423 940	428 958
		+7 816	+15 504	+5 018
TMVL	301 595	306 611	316 237	319 357
TVI	56 512	58 082	61 367	62 435
TEV	42 514	43 743	46 336	47 165

- 3- **Taille des ménages** : nombre moyen d'occupants par ménage en 2021 (dernier chiffre INSEE officiel avant arrêt)

	Taille des ménages 2021 (INSEE)
Total SMAT	2.01
TMVL	1.92
TVI	2.39
TEV	2.35

- 4- **Lissage de la taille des ménages** par commune selon le rythme de desserrement enregistré entre 2010 et 2021, puis légère accentuation entre 2040 et 2050.

	Taille des ménages 2021	Taille des ménages 2030	Taille des ménages 2040	Taille des ménages 2050
Total SMAT	2.01	1.95	1.90	1.87
TMVL	1.92	1.86	1.82	1.80
TVI	2.39	2.30	2.20	2.15
TEV	2.35	2.24	2.12	2.06

- 5- **Résidence principales** : Nombre de résidences principales en 2021 (dernier chiffre INSEE officiel avant arrêt)

- 6- **Estimation du nombre** de résidences principales nécessaires pour accueillir les populations estimées à horizon 2030, 2040 et 2050.

	RP 2021	RP 2030 (pour croissance et desserrement)	RP 2040 (pour croissance et desserrement)	RP2050 (pour croissance et desserrement)
Total SMAT	190 340	204 369	217 939	223 741
TMVL	150 994	160 257	168 995	172 717
TVI	22 340	24 955	27 526	28 617
TEV	17 006	19 156	21 418	22 407

- 7- Enfin, le dernier chiffre est le résultat obtenu qui permet de mesurer les besoins de production de « résidences principales ». Il ne correspond pas au nombre total de logements à produire car ne se base que sur le rapport Population/ménages/résidences.

	Rythme production de logements estimée nécessaire pour répondre aux besoins minimum de résidence principales			
	Rythme 2010-2021	Rythme 2025-2030	Rythme 2031-2040	Rythme 2041-2050
Total SMAT	1 676 /an	1402 /an	1357 /an	580 /an

Les résultats témoignent d'un besoin en logements qui correspond aux dernières tendances en matière d'augmentation des résidences principales sur les 10 dernières années. En revanche il ne prend pas en compte d'autres principes de réalité qui sont souvent analysées dans un point mort ou dans d'autres exercices de prospective.

Rectification et principe de réalité

Associés à cette base sur les résidences principales, des objectifs en matière de production de logements totaux sont ajustés pour le SCoT. Ils prennent en compte des phénomènes et caractéristiques des territoires sur le parcours résidentiel des ménages, sur la difficulté d'accéder à un logement et sur les politiques de l'habitat en cours. Ces éléments sont basés sur les justifications des programmes locaux de l'habitat et des plans locaux d'urbanisme en cours (PLH, PLUi, PLUM, etc.) :

- Le desserrement des ménages : poursuite de la baisse observée depuis 20 ans (+20 à 30 % de besoins)
- Le mal logement (+ 15 à 20 % de besoins)
- Renouvellement du parc existant (+5 à 10 % des besoins)
- Stabilité du parc de logements vacants et des résidences secondaires (+ 0 à + 10 % des besoins selon les contextes locaux)

Au global, c'est +40% à +60% de besoins de production de logements qu'il peut être nécessaire de prévoir pour rester dans les conditions d'un bon accueil.

Au-delà de ces phénomènes s'ajoute la temporalité : entre la production, la commercialisation, la rotation des ménages... Rien que sur la première décennie 2021-2030 analysée et utilisée comme référence dans la logique ZAN, un grand nombre de coups partis, de permis d'aménager autorisés, de projets d'envergure signés et/ou en études sont en cours (Sanitas, Caserne Beaumont-Chauveau, friche Michelin, ZAC du Plessis-Botanique, les Hauts de Montlouis...).

L'ensemble de ces éléments ont permis d'ajuster les estimations des besoins en résidences en production de logements plus globale. La différence se fait ressentir surtout dans la première décennie en lien avec les coups partis et les politiques publiques en cours (PLUi, PLH, etc).

Objectifs rectifiés :

<i>Comparaison des besoins en résidences principales et des besoins globaux en logements</i>			
	Rythme 2025-2030	Rythme 2031-2040	Rythme 2041-2050
Estimation RP	1 402 /an	1 357 /an	580 /an
Production de logements (objectif 47 du DOO)	1 900 /an	1 480 /an	500 /an

Rappel de l'objectif 47 DOO :**« Assurer la production pour répondre aux besoins en logement »**

Pour répondre aux besoins liés à l'accueil démographique et au desserrement des ménages, le SCoT vise la production d'environ 29 000 logements à horizon 2050. Cette production est déclinée par intercommunalité et par décennie.

En l'absence de déclinaison par un document intercommunal, les documents locaux d'urbanisme communaux évaluent ce besoin en tenant compte des trajectoires démographiques par polarité (**Erreur ! Source du r envoi introuvable.**).

Intercommunalité	Évolution du parc		
	2025-2030	2031-2040	2041-2050
Production totale	+9 500	+14 800	+5 000
Rythme par an	+1 900 /an	+1 480 /an	+500 /an
Tours Métropole Val de Loire	+1 400 /an	+1 100 /an	+375 /an
Touraine-Est Vallées	+240 /an	+180 /an	+60 /an
Touraine Vallée de l'Indre	+260 /an	+195 /an	+65 /an

Les documents locaux d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat déclinent cet objectif en tenant compte des phénomènes locaux (logements vacants, résorption des situations de mal-logement...) et en identifiant la part de production pour des résidences principales.

B. Résultats et comparaison avec les autres documents**À l'échelle de Tours métropole Val de Loire (TMVL)**

Le PLH 2024-2029 de Tours Métropole Val de Loire prévoit un rythme de construction de logement d'environ 1430 log/an sur sa période.

À l'échelle de Touraine-Est Vallées

La version d'arrêt du PLUi de TEV prévoit une production d'environ 3700 logements sur la période 2020-2035, soit un rythme d'environ 250 log/an.

À l'échelle de Touraine Vallée de l'Indre

N'ayant pas de PLH ni de PLUi en cours, un travail de recensement auprès des communes et des services de TVI a été réalisé. Il prévoit des rythmes moins soutenu que ce que le territoire a connu depuis les années 2000 et se stabilise autour de 200 à 250 logements par an en moyenne la première décennie.

Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, l'objectif de production de Touraine Vallée de l'Indre a été stabilisé à 1 400 logements pour la période 2025-2030, dont 15% à 20% de logements locatifs sociaux. Cela représente une production de 230 logements par an (sur 6 ans).

C. Questions diverses sur les prévisions

Les objectifs de production de la période 2025-2030 sont-ils identiques à ceux du PD2H ?

Les prévisions du Plan Départemental sont comparables à celles du SCoT sur la période 2025-2030. En revanche, ils sont basés sur une temporalité de 6 ans et non d'une demi-décennie de 5 ans comme dans le DOO du SCoT. Il faut donc comparer les rythmes par an pour vérifier la logique :

	SCoT 2025-2030 (5 ans)	PD2H 2025-2030 (6 ans)
Production totale	+9 500	+11 200
Rythme par an	+1 900 /an	+1 866 /an
Tours Métropole Val de Loire	+1 400 /an	+1 416 /an
Touraine-Est Vallées	+240 /an	+216 /an
Touraine Vallée de l'Indre	+260 /an	+233 /an

Qu'est-ce qui justifie la baisse de production de logements d'une décennie à l'autre ? Pourquoi une réduction drastique de la construction sur la dernière décennie ?

La baisse d'une décennie à l'autre est basée sur les scénarios Omphale de l'INSEE, sur les prévisions démographiques en baisse ou encore sur les volontés politiques et de capacités d'accueil du territoire. Le choix a été fait de rester sur une forme de croissance raisonnable à horizon 2040 qui absorbe une le maintien de toutes les populations, avant d'entamer une stabilité basée sur le renouvellement des générations à horizon 2050. Le gap est fort entre la décennie 2030-2040 et 2040-2050 car, d'une part, la prospective future n'est pas évidente à établir, d'autre part les objectifs ZAN incite à viser des formes de stabilité. De plus, les scénarios tablent sur une chute de la natalité ou encore sur de nouvelles formes de gestion de l'habitat qui n'appelle pas forcément à produire autant de logements pour un accueil si faible.

Les objectifs de consommation d'espace et de production de logements ont-ils la même cohérence sur les intercommunalités ?

Oui, le but du SCoT est d'avoir la même cohérence et une forme d'harmonie des enjeux et objectifs. Mais la comparaison des chiffres peut amener à des interprétations du fait des « coups-partis » de consommation d'espace avant 2025. En effet, la logique ZAN veut que l'on prenne en compte la consommation d'espace entre 2021 et 2030, donc de considérer des effets passés. Cela complexifie certains calculs car ces coups partis sont très variés, terminés ou en cours. Ils sont très durs à comptabiliser.

4. Le scénario économique

A. Méthode et projection

L'analyse a porté sur les besoins en matière de développement économique au sens large (industrie, commerce, tertiaire, etc.), autour de ce qu'on trouve en « zone ».

Définition au titre de l'article L318-8-1 du Code de l'urbanisme

Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.

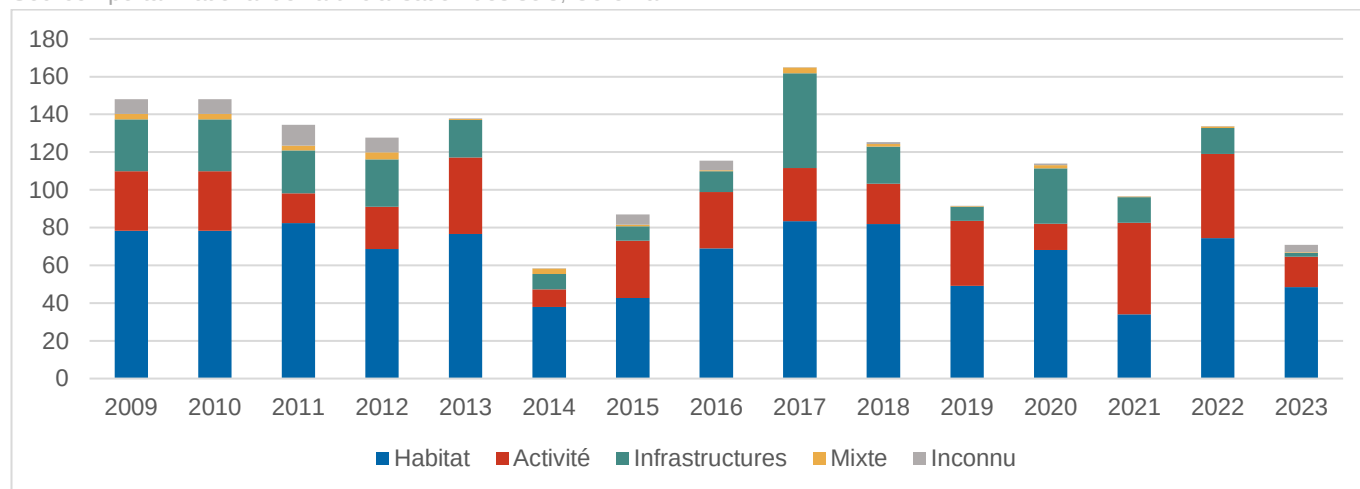
Le but étant de jauger les besoins fonciers en matière de développement de zones et de sites « hors bourg ou aggloméré », l'analyse a donc porté au sens large sur l'ensemble de ces espaces d'activités, mixtes ou non. Ils peuvent être connectés, intégrés ou complètement isolés des espaces agglomérés plutôt résidentiels, ils portent aujourd'hui une partie importante de la consommation d'espace.

Constat et consommation d'espace :

De ce fait, l'analyse des besoins a surtout été quantifiée en terme de foncier.

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.

Pour l'activité économique, c'est un peu plus de 400 ha qui ont été consommés. Cette consommation a été essentiellement pour des zones mixtes, mêlant commerces, services et industries et en grande partie de la logistique.

B. Scénario choisi

Pour mesurer les besoins, les réunions avec les groupes partenariaux et des rencontres avec les EPCI ont permis de croiser l'attractivité du territoire et les stratégies de développement économique. Cette logique s'est accompagnée d'éléments d'analyse sur la capacité productive du territoire, à savoir conserver des zones dédiées à des activités productives des secteurs primaires et secondaires, et plus spécifiquement, sur les capacités industrielles et artisanales (mais aussi la construction) du territoire à répondre à ces demandes particulières et très variées dans le temps.

Préparer une réindustrialisation

Un des premiers objectifs portait sur la capacité à accueillir de petites et grandes entreprises industrielles et/ou artisanale (tout domaine confondu). Les grands tènements fonciers, isolés de l'habitat mais connectés aux réseaux de transports et de communication, et au sein d'espaces pouvant accueillir des nuisances sont les plus adaptés pour maintenir et développer le secteur secondaire. Le choix a été fait de conserver une capacité dans toutes les intercommunalités à court comme à long terme pour ces typologies. Le SCoT s'est donc basé sur les espaces fléchés et existants connus identifiés dans les stratégies intercommunales. Cela correspond le plus souvent à une offre de développement majeure et notamment des grandes extensions (pour certaines déjà viabilisés voire en cours de commercialisation).

S'adapter aux transformations commerciales

Associer à ces besoins pour le secteur secondaire, le territoire accueille de grandes zones commerciales ainsi que des projets logistiques. Cela rentre dans la tendance nationale qui voit largement évoluer les modes de consommation. Sur l'agglomération tourangelle, la consommation d'espace pour ce genre d'activités a été assez restreinte car était fléchée sur des zones déjà connues et identifiées. La logique est de poursuivre les efforts de sobriété foncière pour le développement commercial en se basant sur ce qui existe, voire d'intensifier ces espaces et de les faire muter. En effet, le diagnostic commercial fait état d'une bonne couverture en surface commerciale sur l'ensemble du territoire.

En matière de logistique, quelques zones déjà identifiées permettront de continuer à accueillir quelques nouveaux projets, sachant que le cœur de métropole est déjà bien doté en matière d'entrepôts et de logistique commerciale.

Anticiper la mixité des zones

La demande qui va amplifier les besoins et qui est plus complexe à analyser est celle de la mixité des activités dans les zones. En effet, les stratégies de développement économiques des 3 intercommunalités ont émis le souhait de conserver une capacité des zones à muter et à se transformer en permettant l'accueil d'activités tertiaires, de services et bureaux voire de loisirs et autres services aux actifs (restauration, hôtellerie, etc.).

Cette particularité se confronte aussi à la réalité des projets en cours et autres études de mutation de certains espaces.

Bilan des besoins

Les besoins en matière de développement économique sont donc variés et difficilement quantifiable. L'exercice a donc été de flécher « le stock » existant de zones ou d'extension pour les conserver ou non, dans la mesure où cela rentrait dans une enveloppe globale justifiée au titre de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace. Dans ce cadre, un travail fin a été réalisé avec les EPCI pour mesurer les projets et les stocks à conserver.

Stock de zones ou d'extension de zones (selon retours des EPCI – 2025)

TMVL	144 ha
TEV	27 ha
TVI	160 ha

Ajustements des besoins à long terme

En lien avec les besoins, l'analyse du stock d'espaces viabilisés, commercialisés ou propriétés des intercommunalités porteuses du développement économique a été réalisée. Il a permis de mettre en avant les capacités du territoire à maintenir ou pas un développement économique fort.

Le « stock de zones » à court terme a été conservé et a servi d'ajustement pour inscrire des enveloppes de développement à plus long terme. Dans ce cadre, une enveloppe de développement majeure a été identifiée basée sur de grands tènements ou espaces connus (1AU ou U des zones existantes). Elle sera aménagée à court terme et est identifiée dans le SCoT.

Associée à cette enveloppe majeure, une enveloppe de stratégie locale à positionner est flécher à court comme à long terme. Elle se base sur le potentiel de densification et de renouvellement des espaces existants et permet le développement sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers quantifié selon les politiques intercommunales. Le but est de rester dans des enveloppes raisonnables à court comme à long terme.

Adossée à cet objectif, des principes d'intensification voire de mutation d'espace d'activités existants a été fléché. Il permet de considérer des enveloppes ajustées pour chaque intercommunalité.

	Total	<i>dont offre majeure</i>	<i>dont stratégie locale</i>
Tours Métropole Val de Loire	164 ha		164 ha
Touraine-Est Vallées	56 ha	22 ha	34 ha
Touraine Vallée de l'Indre	161 ha	132 ha	29 ha
Total SMAT	381 ha		

L'offre majeure : Les sites économiques de développement majeur identifiés par le SCoT sont les suivants (non exhaustif) :

- Tours Métropole Val de Loire :
- Carrefour en Touraine à Ballan-Miré
- le Cassantin à Parçay-Meslay
- les Gaudières à Mettray
- la Haute Limougère à Fondettes
- la Roujolle à Saint-Cyr-sur-Loire
- Touraine-Est-Vallées :
- l'Étang Vignon à Vouvray
- la Carte à Monnaie
- Touraine Vallée de l'Indre :
- Isoparc à Sorigny
- Even Parc / Bel Air à Esvres
- la Loge à Azay-le-Rideau

D'autres sites existants sont structurants pour l'agglomération voire au-delà, et garantissent des sites d'accueil pour des activités spécifiques, mais ont souvent atteint leur capacité maximale. Les documents locaux d'urbanisme organisent leur préservation voire leur densification. La mutation de ces sites est à justifier en fonction du contexte local et ne devra pas porter atteinte à la capacité d'accueil industrielle du territoire.

La stratégie locale correspond à des enveloppes « non localisées » dans les politiques intercommunales et qui sont soit à court terme pour des sites spécifiques, soit à plus long terme.

- Les espaces d'activités économiques existants, parfois insérés dans le tissu urbain, dont la densification et/ou l'évolution doit permettre l'équilibre entre les enjeux liés

aux risques naturels et technologiques, et la préservation d'espaces dédiés aux activités industrielles ;

- Les autres espaces d'activités de proximité, pour accueillir une offre complémentaire pour des activités artisanales ou de petite industrie, à une échelle plus locale ;
- Les sites isolés et autres activités spécifiques identifiés localement.

Cas spécifique de Tours Métropole Val de Loire

Les besoins de consommation foncière remontés par l'EPCI ne concernaient que des zones classées en « sites économiques de développement majeur ». Cependant, des projets relevant de la stratégie locale pourraient sortir à court comme à long terme, sans qu'ils n'aient été identifiés jusqu'à présent. Pour ne pas pénaliser l'EPCI, sans pour autant octroyer une enveloppe supplémentaire non-utilisée, il a été fait le choix de n'inscrire qu'un seul chiffre mutualisé pour l'« offre majeure » et la « stratégie locale ».

Rappel de l'Objectif 91 du DOO

« Limiter la consommation d'espace à vocation économique

La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique ne devra pas dépasser les enveloppes suivantes, par intercommunalité et par décennie :

Intercommunalité	Consommation d'espace maximale à vocation économique					
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total	dont offre majeure	dont stratégie locale
Tours Métropole Val de Loire	88 ha	49 ha	27 ha	164 ha		164 ha
Touraine-Est Vallées	25 ha	20 ha	11 ha	56 ha	22 ha	34 ha
Touraine Vallée de l'Indre	92 ha	46 ha	23 ha	161 ha	132 ha	29 ha
Total	205 ha	115 ha	61 ha	381 ha		

Cette enveloppe inclut deux types d'offres d'espaces à vocation économiques :

L'offre majeure (Objectif 92) : elle correspond à des enveloppes d'extensions de zones d'activités qui peuvent accueillir des développements surfaciques majeurs.

Stratégie locale (Objectif 93) : elle correspond à une enveloppe de développement économique globalisée et à répartir, comprenant notamment une offre de proximité ou à adapter en fonction des contextes intercommunaux. Elle comprend également des réserves foncières et extensions de zones économiques, d'espaces intégrés ou de sites isolés par exemple. »

C. Résultats comparés

	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total
Tours Métropole Val de Loire	88 ha	49 ha	27 ha	164 ha
Touraine-Est Vallées	25 ha	20 ha	11 ha	56 ha
Touraine Vallée de l'Indre	92 ha	46 ha	23 ha	161 ha
Total	205 ha	115 ha	61 ha	381 ha

Éléments de comparaison avec les stratégies des EPCI

À l'échelle de Tours métropole Val de Loire (TMVL)

164 ha à horizon 2050 : l'EPCI a remonté des capacités de développement légèrement plus faibles, mais à court terme uniquement. Le SCoT prévoit une enveloppe supérieure mais lissée dans le temps, pour préserver une capacité de développement à positionner à moyen comme à long terme.

À l'échelle de Touraine-Est Vallées

Le PLUi de TEV flèche environ 32 ha de développement économique ce qui correspond bien à la période 2021-2030 + la moitié de la période 2031-2040. (le PLUi est établi sur la période 2025-2035). Des capacités supplémentaires sont prévues à l'issue de la période du PLUi.

À l'échelle de Touraine Vallée de l'Indre

N'ayant pas de PLUi en cours, un travail de recensement auprès des communes et des services de TVI a été réalisé.

La stratégie économique de TVI est basée sur un besoin d'environ 160 ha à long terme avec un stock connu de plus 130 ha fléchés dans les PLU en vigueur. Une trentaine d'hectares sont conservés et ajoutés à plus long terme sans pour autant que le stock soit écoulé à court terme.

IV. Justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO

La justification présente les choix retenus par chapitre du PAS/DOO :

CHAPITRE 1 – PAYSAGES & PATRIMOINE

Un patrimoine d'exception à promouvoir

CHAPITRE 2 – BIODIVERSITÉ & MILIEUX

Une vitalité environnementale préservée et renforcée

CHAPITRE 3 – DÉMOGRAPHIE & HABITAT

Une responsabilité partagée pour un accueil durable

CHAPITRE 4 – CENTRALITÉS & COMMERCES

Une agglomération équilibrée et bien équipée

CHAPITRE 5 – ÉCONOMIE & AGRICULTURE

Un écosystème productif en transition vers la décarbonation

CHAPITRE 6 – MOBILITÉS

Des mobilités diversifiées et interconnectées

CHAPITRE 7 – RESSOURCES & RISQUES

Un territoire préparé aux transformations climatiques

1. Un patrimoine d'exception à promouvoir

A. 1.1 Préserver un cadre de vie de qualité

1.1 Préserver un cadre de vie de qualité		Orientations	
		1.1.1	Proposer un cadre habité singulier
		1.1.2	Affirmer les paysages ruraux
		1.1.3	Donner à l'eau un rôle structurant
		1.1.4	Valoriser les patrimoines bâtis

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
1	Faire du paysage la matrice du projet	Avoir une analyse paysagère dans le diagnostic Retrouver un volet paysage dans le PADD	Phare
2	Valoriser les paysages bâtis	Justifier les règles sur les gabarits-volumes-aspects dans les règlements des zones urbaines Avoir des dispositifs paysagers spatialisés dans les secteurs soumis dans les OAP Encadrer la densification des tissus (règlement ou OAP thématique) + explication dans le rapport de présentation	Contextuel
3	Protéger le socle agro-naturel et ses motifs	Justification des traitements et équilibres entre zones U-A-N Distinguer des traitements différenciés entre espaces agro-naturels stratégiques et sensibles (A et N et sous-secteurs spécifiques) + explication dans le rapport de présentation	Contextuel
4	Renforcer la place de l'eau dans le paysage	Identifier la place de l'eau dans le diagnostic + valorisation dans des orientations du PADD	Contextuel
5	Identifier et protéger le patrimoine bâti	Identifier le patrimoine bâti et ses typologies + réglementation adaptée (L.151-19) / prescription au règlement graphique	Phare
6	Adapter le cadre d'intervention en contexte patrimonial	Identifier des zonages spécifiques pour encadrer les tissus patrimoniaux et des ambiances urbaines	Contextuel
7	Recenser et protéger les éléments de petit patrimoine	Identifier le petit patrimoine + réglementation adaptée (L.151-19) / prescription au règlement graphique	Contextuel

Constats et enjeux

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

Méthode et démarche

Les groupes de travail ont permis de plancher sur les acquis du SCoT précédent en adaptant les nouvelles orientations à l'élargissement du territoire du SMAT. Les constats ont montré des particularités identitaires variées et des organisations territoriales associées, le tout gravitant autour de larges vallées de la Loire, du Cher et de l'Indre.

La mise à jour des éléments du diagnostic ont permis d'élargir les objectifs et de renforcer le SCoT sur la méthode à adopter dans les documents d'urbanisme. Le but est d'amener la réflexion lors des élaborations et révisions des documents locaux et/ou intercommunaux pour faire du paysage une véritable porte d'entrée des projets.

Idem pour le patrimoine, l'objectif est de renforcer la connaissance pour améliorer les outils de protection et la souplesse associée.

Résumé des outils

Les 2 objectifs « phares » n°1 et 5 sont basés sur la prise en compte d'enjeux paysagers et patrimoniaux dans la fabrique des documents de planification.

- Objectif 1 - Faire du paysage la matrice du projet
- Objectif 5 - Identifier et protéger le patrimoine bâti

Ils ont pour objectif d'améliorer la connaissance à un niveau local, plus fin, pour ensuite s'intégrer dans des grandes orientations des Projets d'Aménagement et de Développement Durables des PLU/PLUi.

Les autres outils sont complémentaires et améliorent la qualité des outils à développer dans les documents d'urbanisme. Ils participent à adapter localement les démarches et les travaux, et surtout à utiliser différents outils pour considérer les patrimoines variés : OAP, L.151-19, zonages...

Phase « diagnostic »	Phase « projet »	Phase « outils »
Analyse des grands paysages et identification des marqueurs locaux	Démarche projet : Protéger / valoriser / renforcer	Traduction des outils (OAP, zonage et règlement)

B. 1.2 Composer avec un socle de vallées

1.2 Composer avec un socle de vallées

Orientations

- 1.2.1** Conforter la valeur universelle du Val de Loire
- 1.2.2** Révéler la vallée de l'Indre
- 1.2.3** Protéger les vallées secondaires

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
8	Valoriser les paysages du Val de Loire dans une démarche transversale d'aménagement	Inscrire une approche par le paysage dans les projets en lien avec le plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco. Justifier les réflexions et les réglementations spécifiques à la préservation et à la valorisation des paysages liés au fleuve	Phare
9	Préserver la qualité des paysages et les ambiances locales variées	Inscrire une approche par le paysage dans les projets en lien avec la vallée de l'Indre. Justifier les réflexions et les réglementations spécifiques à la préservation et à la valorisation des paysages liés au fleuve	Phare
10	Protéger et valoriser les composantes naturelles et les paysages associées aux vallées	Inscrire une approche par le paysage dans les projets en lien avec les vallées secondaires. Justifier les réflexions et les réglementations spécifiques à la préservation et à la valorisation des paysages liés aux cours d'eau	Phare

Constats et enjeux

Le territoire est traversé par de grandes vallées reconnues et de multiples petites vallées associées :

- La ville de Tours et son agglomération font partie de l'archipel de cités ligériennes dont l'histoire a façonné les paysages pour aboutir aujourd'hui à un ensemble remarquable par la densité de son patrimoine et la manière dont les activités humaines l'ont constitué en lien avec le fleuve. La rareté et la constance du paysage du Val de Loire ont amené à son inscription sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, reconnaissant ainsi sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).
- Le territoire est traversé d'est en ouest par l'Indre. Cette vallée est parsemée de villes et villages historiques qui se greffent sur les nombreux méandres du cours d'eau. Elle offre des coteaux cultivés, arborés ou encore des implantations historiques d'activités. Cet espace vulnérable est rythmé par ces entités paysagères et doit conserver un équilibre entre les milieux urbanisés ou naturels. Des coupures peuvent être formalisées, ainsi que des ouvertures et des réflexions de mise en valeur pour éviter que les paysages ne se renferment et ainsi préserver l'accessibilité au cours d'eau.
- Le territoire de l'agglomération tourangelle s'identifie largement par la Loire, le Cher et l'Indre, mais possède également un réseau de vallées secondaires et identitaires. Ces espaces naturels particuliers sont sensibles et participent à la qualité des lieux habités ou cultivés. De la Choisille à la Cisse, en passant par la Bresme, la Brenne ou encore les vallons qui bordent l'Indre... ces espaces sont constitutifs de l'identité du territoire. Ils présentent un enjeu particulier de qualité de l'eau, au vu des habitations et activités agricoles implantées à proximité.

Méthode et démarche

Les enjeux du SCoT précédent ont bien fonctionné pour conserver la place des vallées et l'organisation des cités autour de ces cours d'eau. L'élargissement du territoire a permis de prendre en compte les travaux et études récentes réalisés par des partenaires : Unesco, Mission Val de Loire, intercommunalités, Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, CAUE...

Résumé des outils

Le SCoT a décliné des objectifs visant à considérer les logiques de vallées n'importe où l'on se situe sur le territoire. Cette organisation est identitaire et propre à l'agglomération tourangelle et reflète de multiples enjeux locaux à décliner et à considérer dans les documents d'urbanisme. Ils devront surtout justifier comment ils ont pris en compte les spécificités territoriales en lien avec ces paysages.

Les objectifs 8, 9 et 10 sont « phares ».

C. 1.3 Organiser la valorisation du territoire

1.3 Organiser la valorisation du territoire

Orientations

1.3.1 Lire et comprendre les paysages

1.3.2 Diversifier les offres touristiques

1.3.3 Rendre accessible la culture et le patrimoine pour tous

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
11	Conserver la cohérence et la lecture des séquences paysagères et itinéraires	Qualifier les entrées de villes (diag, PADD + règlement et OAP), inscrire des zonages spécifiques pour les effets de portes ou de franges Inscrire des coupures d'urbanisation (PNR) dans la traduction réglementaire (zonage et règlement).	Contextuel
12	Voir et donner à voir depuis et vers le réseau ferroviaire	Encadrer les espaces proches des voies ferroviaires et les projets à proximité : règlement + OAP	Contextuel
13	Préserver ou créer des circuits et promenades	Inscrire des tours de bourgs/ville : PADD + règlement + OAP thématique	Contextuel
14	Conforter un tourisme local par le paysage	Analyser l'offre touristique et encadrer les potentiels de développement (Diagnostic + PADD = règlement)	Contextuel
15	Valoriser l'image et la production locale	Valoriser les productions locales (diagnostic)	Contextuel
16	S'appuyer sur un réseau de centralités historiques et accueillantes	Identifier les zones dédiées ou non aux offres touristiques Identifier les zones dédiées ou non aux offres d'hébergement touristique et à l'hôtellerie (voire la restauration)	Contextuel
17	Faciliter l'accès à la culture au sein des centralités	Analyser l'offre culturelle et l'associer à l'organisation urbaine des centralités (bourg, centre-ville et quartiers) Conserver des espaces dédiés à l'organisation d'évènements (règlement + zonage)	Contextuel

Constats et enjeux

La découverte et la compréhension du territoire se fait principalement à partir d'espaces stratégiques qui révèlent les grandes composantes géographiques et les caractéristiques des séquences bâties. Préserver l'attractivité du territoire, c'est garder la cohérence et la lecture de ces séquences ou itinéraires, tout en intégrant de manière harmonieuse la nouvelle production urbaine. L'offre touristique est également à prendre en compte et à diversifier lorsque l'on aménage le territoire. Que l'on soit visiteur occasionnel ou assidu, d'ici et d'ailleurs, l'attrait pour la découverte d'un territoire doit permettre d'en apprécier ses atouts, son fonctionnement, son cadre, ses composantes... L'attractivité touristique doit s'appuyer sur les entités bâties historiques du territoire : les centralités et les bourgs. Ces portes d'entrées mèneront aux espaces et sites emblématiques de l'agglomération et organiseront la diffusion des visiteurs.

Méthode et démarche

Les constats ont permis de montrer qu'un réseau d'acteurs variés permet d'améliorer la connaissance, les pratiques et les aménagements existants en lien avec la valorisation du territoire. Les partenaires et les forces humaines sont aussi à mettre en avant car ils portent les politiques publiques comme privées qui valorisent les milieux, les patrimoines, notamment historique et culturel.

Résumé des outils

Les outils du DOO sont tous classés dans la catégorie « contextuel » car ils relèvent de spécificités locales et de gestion variées. Les projets locaux devront prendre en compte ces caractéristiques et adapter leur logique, notamment dans la conception des projets.

Exemple de l'objectif 11 – à contextualiser : « *La conception des projets doit s'attacher à :*

- *paysager les entrées de ville pour introduire qualitativement l'espace urbain et déterminer clairement les limites d'agglomération (traitement paysager, qualité architecturale du bâti) ;*
- *identifier et traiter les espaces qui marquent des seuils dans la lecture de la ville ;*
- *favoriser une transition qualitative entre espace bâti et non bâti. D'une manière générale, les coupures d'urbanisation entre les secteurs urbanisés devront être respectées notamment en s'appuyant sur les principes de continuités écologiques à maintenir et/ou à restaurer ou sur des limites physiques intangibles ;*
- *valoriser, au sein du socle agro-naturel, les vues sur les paysages naturels et ruraux. D'une manière générale, il faut défendre la compréhension de la géographie du site (ligne de crête, bord des vallons) et garder la lecture des éléments bâtis ruraux de qualité qu'ils soient ponctuels (ferme isolée sur le plateau) ou groupés (hameaux). »*

2. Une vitalité environnementale préservée et renforcée

A. 2.1 Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les fonctionnalités de la trame verte et bleue

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

Orientations

- 2.1.1** Garantir la pérennité des réservoirs de biodiversité
- 2.1.2** Prendre en compte le socle et les espaces de nature ordinaire
- 2.1.3** Garantir les conditions du maintien de la fonctionnalité écologique

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
18	Identifier et préciser les réservoirs de biodiversité	Localiser et préciser dans l'EIE les réservoirs et leur intérêt, pour chacune des 4 sous-trames	Phare Déclinaison des objectifs légaux
19	Assurer la protection des réservoirs de biodiversité	Classement en A ou N inconstructible sauf exceptions + prescriptions sur les composantes	Déclinaison des objectifs légaux
20	Identifier des réservoirs complémentaires sur la base du socle environnemental	À partir du socle, identifier et préciser des réservoirs complémentaires (PADD, traduction réglementaire adaptée et rapport de présentation)	Phare
21	Assurer la préservation des réservoirs complémentaires	Classement en A ou N et/ou trame (prescriptions surfaciques ou linéaires)	Phare
22	Préciser à l'échelle locale les corridors écologiques	Cartographie et caractérisation dans l'EIE	Phare
23	Protéger les corridors de toute intervention dégradant sa qualité d'espace de déplacement pour la biodiversité	Classement en A ou N + prescriptions sur les composantes Constructible uniquement si pas d'augmentation de la fragmentation	Phare
24	Renforcer la perméabilité écologique à proximité des points de conflits	Pleine terre, espaces libres à proximité Privilégier la renaturation	Contextuel
25	Favoriser le maillage écologique, notamment dans les milieux urbains et renforcer la qualité des milieux	Identifier la TVB en milieu urbain Prescriptions sur la TVB en milieu urbain	Phare
26	Prendre en compte la trame noire	Considérer la trame noire dans les études et les projets urbains Limiter les impacts de l'urbanisation future sur les espaces sensibles	Contextuel

Constats et enjeux

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

Méthode et démarche

Le SCoT, en compatibilité avec le SRADDET, identifie et protège les éléments qui composent la trame verte et bleue. Cette logique de trame se base sur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toutes ces connexions forment des écosystèmes à préserver pour conserver toutes les richesses de la biodiversité, à l'échelle locale comme globale. Le SCoT s'appuie sur l'identification de ces milieux et y associe les points de conflits.

- Les réservoirs de biodiversité : espaces les plus riches et à connecter
- Le socle environnemental : des milieux connexes et porteurs de biodiversité
- Les corridors écologiques : liens entre les réservoirs et milieux associés
- Les points de conflits : sources d'altérations de la fonctionnalité de ces continuités écologiques

Le SCoT vise à améliorer la protection des composantes de ces trames :

- Les composantes : ce qui compose à plus fine échelle la richesse écologique du territoire – haies, bois, cours d'eau, zones humides, mares...

Étapes et traitement des données SIG de la TVB actualisée :

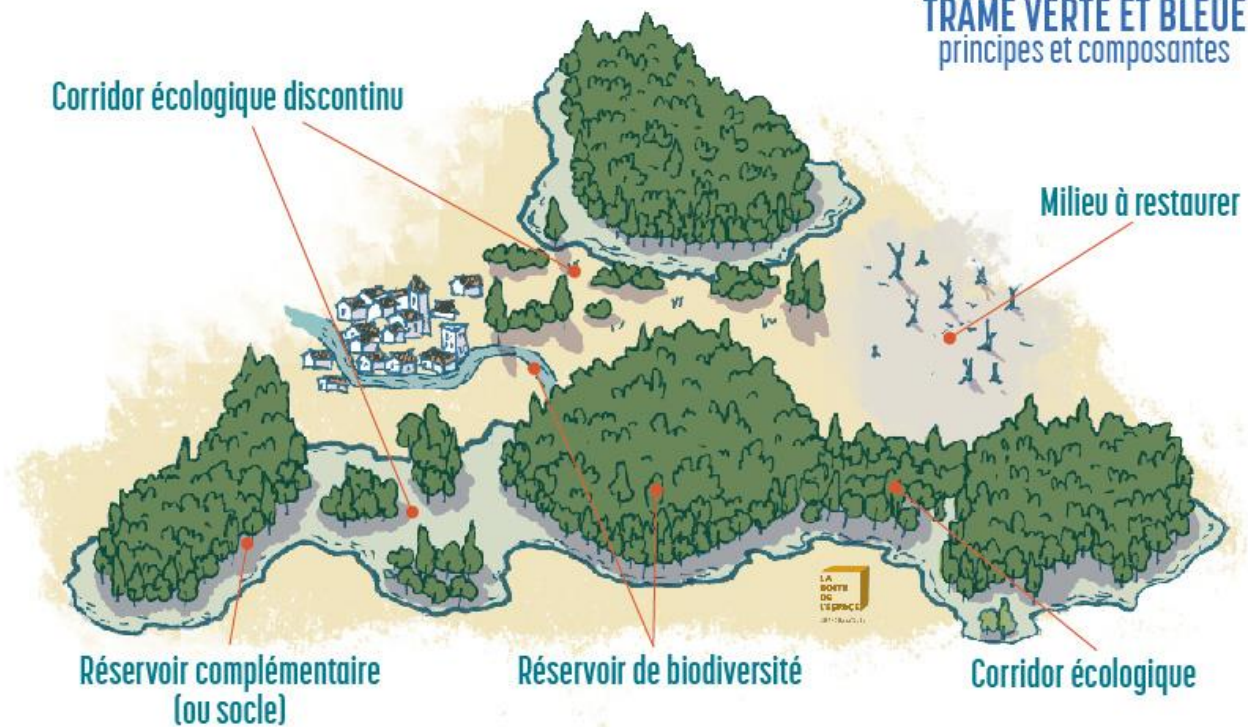
- Sur la base de la méthode du SCoT de 2013, les données ont été retravaillées pour les actualiser, et ajouter les 14 nouvelles communes du périmètre. Cette couche a constitué une base précise et détaillée, d'un niveau parcellaire. Elle n'a pas vocation à mettre en avant des réservoirs et corridors car elle n'est pas assez vulgarisée pour cette échelle territoriale.
- Cette couche TVB a donc été « nettoyée » : c'est une « validation géométrique » des données produites par la méthode du SCoT de 2013 actualisée et base du projet de TVB.
- Une couche TVB « lissée » a ensuite été réalisée. C'est la carte qui est opposable dans le DOO : moins précise pour être plus

adaptée à l'échelle SCoT et laisser la délimitation précise aux PLU, dans un rapport de compatibilité.

Détails du traitement de la TVB « lissée » :

- Pour les milieux boisés, ouverts et humides : un tampon de +100m et de -100m a été appliqué (dilatation / rétractation), puis une simplification de 50m. Les réservoirs de moins de 5ha qui restent isolés même après avoir appliqué un tampon ne sont pas considérés comme des « réservoirs » d'échelle SCoT et ont donc basculé dans le socle ;
- Pour les milieux aquatiques, le même processus a été appliqué mais avec des valeurs moindres (25m/25m) plus adapté à des linéaires ;
- La carte des réservoirs a été passée en revue manuellement sur l'ensemble du territoire pour vérifier les résultats du processus automatique, clarifier les éventuelles superpositions avec les milieux construits et corriger certaines discontinuités ou anomalies, elle a également été modifiée du fait d'études récentes et d'une meilleure connaissance du terrain ;
- Le socle a été actualisé pour prendre en compte tous les espaces non-couverts par des réservoirs et lui aussi simplifié : seuil minimal de 2ha, simplification du tracé. La donnée initiale était intéressante mais doit avoir un rôle d'information seulement, les nombreuses incohérences ne pouvant pas être facilement corrigées pour être affichées telles quelles dans le SCoT.

TRAME VERTE ET BLEUE principes et composantes



Réservoirs de biodiversité

Rôle : Espaces avec la biodiversité la plus riche et la mieux représentée. Les espèces y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Espaces protégés au sens réglementaire (Natura 2000, APB) ou inventoriés (ZNIEFF), Modélisation cartographique et consultations d'experts

Socle environnemental

Rôle : Espaces socles et milieux connexes potentiellement porteurs de biodiversité.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Utilisation du MOS – recoupant uniquement les espaces d'intérêt (dire d'expert, étude BIOTOPE) pour les sous-trames boisées, ouvertes (sèche ou humide)

Corridors écologiques

Rôle : Lien entre les réservoirs de biodiversité.

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV

Méthodologie d'identification : Modélisation cartographique + passage de terrains

Points de conflits

Rôle : Sources d'altérations de la fonctionnalité des continuités

Source de données : TVB du SCoT actualisée en 2019 + TVB TEV + mise à jour 2024

Méthodologie d'identification : Modélisation cartographique (croisement entre les corridors et les infrastructures / tissu urbanisé dense...)

Résumé des outils

Pour arriver à la carte finalisée de la TVB, les données SIG ont été retravaillées. Le but est de conserver une version « à grande échelle » qui permette aux documents locaux de gérer la prise en compte dans une logique de « compatibilité ».

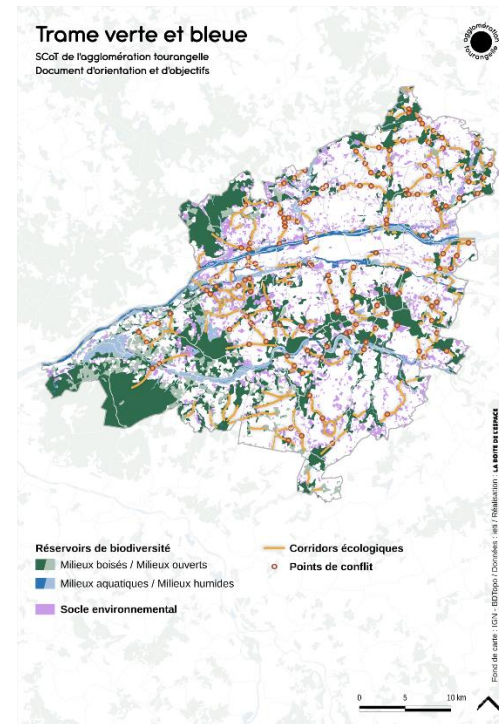
Il n'y a volontairement pas de zoom par commune ou intercommunalité. En revanche, le SMAT possède une couche SIG qui permettra de vérifier la prise en compte, notamment des réservoirs et zones les plus sensibles.

Les objectifs du SCoT portent surtout sur la méthode retravaillée localement et donc plus finement, sur le terrain et à un niveau parcellaire.

Les PLU devront ainsi délimiter précisément, sur le terrain, les réservoirs de biodiversité. Ils doivent également, à partir du socle environnemental, déterminer des réservoirs complémentaires, qui ne présentent pas forcément un intérêt d'échelle SCoT mais dont la préservation est tout de même un enjeu.

L'écriture règlementaire associée est équilibrée, entre préservation des entités remarquables, et prise en compte des besoins et notamment l'évolution éventuelle d'activités existantes. Les exceptions au principe de non-constructibilité s'inscrivent dans la séquence Éviter-Réduire-Compenser.

Les objectifs de la trame noire sont également à prendre sur la base de grands principes méthodologiques. Le SCoT n'a pas spatialisé à son échelle la trame noire mais demande que les PLU/PLUi le fassent localement.



B. 2.2 Valoriser toutes les composantes naturelles

2.2 Valoriser toutes les composantes naturelles

Orientations

- 2.2.1** Reconnaître et préserver la multifonctionnalité des zones humides et des mares
- 2.2.2** Restaurer la qualité écologique et chimique des cours d'eau
- 2.2.3** Préserver l'ensemble des composantes végétales

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
27	Contribuer à l'intégration et à l'amélioration de la connaissance des zones humides	Compiler les dernières connaissances et études sur les ZH	Déclinaison des objectifs légaux
28	Compléter les inventaires sur les secteurs de projet	Évitement des zones humides dans le choix des secteurs de projet Délimitation précise	Phare
29	Protéger les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs abords	Prescription ou zonage dédié Proscrire l'EBC ou autre protection empêchant l'ouverture du milieu Espaces tampons Si altération prévue par le document, le document doit déjà prévoir sa compensation (et ne pas la laisser à l'opérationnel)	Phare
30	Favoriser les actions de renaturation et d'amélioration des zones humides existantes	Maîtrise foncière lorsque besoin de renaturation + pas de protection qui empêcherait la restauration	Contextuel
31	Analyser les cours d'eau, leur fonctionnement et leur état	Intégration des derniers inventaires Analyse de l'influence de l'aménagement sur l'état écologique et chimique des cours d'eau	Contextuel
32	Préserver les cours d'eau et leurs corridors riverains	Bande inconstructible de 10m minimum Gestion de la densité à proximité (limitation de l'imperméabilisation)	Phare
33	Veiller au maintien de la fonctionnalité des têtes de bassin versant	Protection des cours d'eau / haies / etc. dans les têtes de bassin versant délimitées par le SAGE Cher Aval	Contextuel
34	Permettre les actions de restauration	Maîtrise foncière des espaces de mobilité à restaurer Proscrire l'EBC sur les ripisylves	Contextuel
35	Limiter les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols	Identifier les zones potentielles de fort ruissellement Mesures : perméabilité, protection et renforcement des haies, noues, talus, gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets	Phare

36	Préserver les dynamiques des milieux forestiers	Protection des massifs forestiers : réglementation adaptée entre EBC, 151-19, etc... pour garantir protection et gestion durable des bois. Règlementation des clôtures en forêt	Contextuel
37	Gérer les composantes boisées de manière différenciée et adaptée	Protection différenciée des boisements (coteau, ripisylves, parcs et jardins...) Pas de protection sur les milieux qui pourraient être réouverts (préserver de l'enfrichement)	Contextuel
38	Préserver les haies dans une approche multifonctionnelle	Protection des haies selon leur fonctionnalité et application de la séquence ERC dans cette protection	Phare

Constats et enjeux

Associées à la trame verte et bleue, la déclinaison et les protections des composantes est la clé pour bien protéger les milieux. En effet, au-delà des réservoirs et des corridors cartographiés à l'échelle SCoT, ces composantes individuelles ont toutes un rôle à jouer dans la préservation de la biodiversité.

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

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

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

Méthode et démarche

Le SCoT s'appuie sur les méthodes et outils développés par les partenaires clés en lien avec la protection des milieux et leurs composantes (SAGE, SDAGE...).

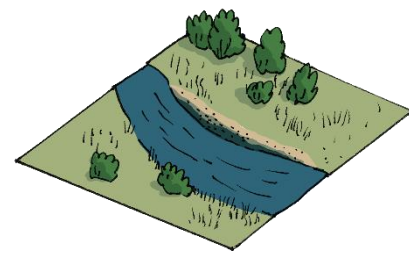
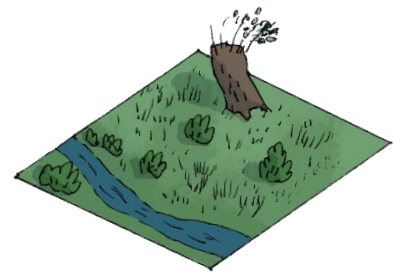
La sensibilisation pendant la révision de ce SCoT et les actualités ont permis d'engager des ambitions portées sur des objectifs de méthodes à déployer localement.

Résumé des outils

Pour chacune des composantes individuelles, la logique est d'abord de bien identifier, et de contribuer à l'amélioration de la connaissance à l'échelle du document d'urbanisme. Cette identification doit permettre de mobiliser en amont ces connaissances pour effectuer les choix d'aménagement de manière éclairée, notamment dans le choix des secteurs de projet. Il s'agit ensuite de mobiliser les outils les plus adaptés, dans la mesure des possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

Enfin, il convient également de mettre en place les outils nécessaires à la restauration des milieux, lorsque le diagnostic a mis en avant des problématiques spécifiques.

La logique ERC devra être utilisée également pour justifier les projets et leurs impacts au sein des PLU/PLUi.



C. 2.3 Affirmer la nature comme composante du bien-être sur le territoire

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

Orientations

- 2.3.1** Valoriser la nature en milieu urbain
- 2.3.2** Favoriser la renaturation
- 2.3.3** Préserver des sols vivants

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
39	Préserver les espaces verts accessibles au public et pérenniser leur vocation dans les espaces urbains	Identification et pérennisation des espaces verts accessibles au public	Phare
40	Assurer la préservation des espaces verts des grandes résidences	Identification et protection des boisements	Contextuel
41	Créer des espaces verts afin de renforcer l'accessibilité à la nature en ville	Identification de secteurs en carence d'espaces verts Mise en place des outils permettant de réduire cette carence 10% d'espaces verts accessibles au public pour toute opération supérieure à 1ha	Phare
42	Protéger les arbres remarquables	Inventaire et protection des arbres remarquables (prescription graphique)	Contextuel
43	Identifier des secteurs de renaturation et définir leur vocation	En milieu urbain, renaturation surtout pour qualité de vie En milieu naturel, restauration écologique	Contextuel
44	Préserver les sols en pleine terre existants	Exiger un pourcentage de pleine terre Éviter le morcellement des espaces (pleine terre d'un seul tenant)	Phare

Constats et enjeux

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

Méthode et démarche

Les groupes partenariaux et la scène citoyenne ont révélé l'importance que revêtaient un certain nombre de composantes naturelles au sein des tissus urbanisés. Cela est d'autant plus le cas dans un contexte de rareté foncière, où la plupart des espaces verts sont parfois des jardins particuliers qui se densifient peu à peu. La protection de ces composantes relève ainsi davantage de la préservation du cadre de vie que du rôle pour la biodiversité.

Résumé des outils

Comme pour les composantes individuelles (boisements, zones humides...) évoquées dans la partie précédente, la protection des composantes de nature en ville rendant des services écosystémiques passe d'abord par une logique d'identification.

Cette logique d'identification peut également permettre d'identifier des secteurs en « carence », notamment d'espaces verts en milieu urbain.

Le diagnostic permet ainsi de mobiliser les outils nécessaires à la préservation de l'ensemble des composantes jouant un rôle dans le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique, au-delà de leur rôle pour la biodiversité : arbres remarquables, parcs et jardins...

Enfin, l'accent a été mis d'une part, sur la renaturation, et d'autre part sur les sols vivants. Si les démarches sont nombreuses autour de ces enjeux d'avenir, le choix a été fait d'être réaliste quant aux outils mobilisables dans un document d'urbanisme, pour permettre une réelle opérationnalité des intentions exprimées.

3. Une responsabilité partagée pour un accueil durable

A. 3.1 Permettre un accueil démographique raisonné

3.1 Permettre un accueil démographique raisonné

Orientations

- 3.1.1** Garantir le renouvellement des générations à long terme
3.1.2 Faciliter le parcours résidentiel

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
45	Planifier et répartir l'accueil démographique	Taux de croissance moyen et objectif de population du PLU (PADD) Justification si trajectoire différente, redistribution possible en PLUi ou PLH.	Contextuel
46	Assurer le renouvellement des générations	Analyse du contexte (DIAG) et justifications adaptées (RP) Mise en avant de l'objectif du "renouvellement des générations"	Phare
47	Assurer la production pour répondre aux besoins en logement	Objectif de production de logements dans les PLU/PLH PADD et justification (RP)	Contextuel
48	Multiplier les typologies pour favoriser le parcours résidentiel	Analyse des typologies d'habitat (DIAG) Justification du programme (PADD et RP) Traduction dans les OAP (programme détaillé si nécessaire)	Phare
49	Organiser la réponse aux besoins spécifiques	Analyse des potentiels existants (foyer de jeunes travailleurs, logements étudiants, aires d'accueil de gens du voyage...) Orientations et projets à localiser si nécessaire (PADD et RP, zonage)	Contextuel
50	Accompagner des projets innovants et partagés	Permettre au sein de règlements adaptés des projets d'habitat partagés si nécessaire	Contextuel

Constats et enjeux

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

Méthode et démarche

Cf. partie « scénario démographique et habitat », partie III des présentes justifications.

En matière démographique

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

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

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

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

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

En matière d'habitat

La responsabilité de l'accueil se traduit également par la capacité du territoire à proposer une offre de logements adaptée, en quantité et en qualité. La croissance démographique ainsi que le desserrement des ménages appellent à une production d'environ 29 000 logements à horizon 2050, par rapport à 2025. **Le SCoT porte également la volonté**

de diversifier le parc de logements pour favoriser le parcours résidentiel et la rotation des ménages. Cette diversification passe la production d'une offre locative, sociale et privée, ainsi que d'une offre en accession aidée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération tourangelle. Pour répondre aux évolutions de la composition de la population, il y a également un enjeu à produire des petits et moyens logements (T2 à T4). Le SCoT porte aussi une volonté de diversification des opérations, entre individuel, intermédiaire et collectif.

Résumé des outils

Cf. partie « scénario démographique et habitat », partie III des présentes justifications.

B. 3.2 S'appuyer sur une armature de projet

3.2 S'appuyer sur une armature de projet

Orientations

3.2.1 Conforter l'articulation des polarités

3.2.2 Se partager les responsabilités

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
51	Organiser le développement territorial sur une armature partagée	Dans un objectif de compatibilité, organiser l'attractivité du territoire en inscrivant les responsabilités de pôle (PADD et/ou RP).	Phare
52	Diversifier le parc de logement	Justification de la diversification (programmation des secteurs de projet)	Phare
53	Assurer une production de logements sociaux	Justification de la production de logements sociaux par rapport au programme global Mise en place des outils assurant la sincérité de l'objectif (PADD et RP) Inscrire des objectifs de production sociale dans le règlement et dans les OAP sectorielles	Contextuel
54	Réaliser une part minimale de la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine	Justification de la part de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine (et délimiter l'enveloppe urbaine) Inscrire une part de production de logements en densification et renouvellement urbain (PADD) Adapter les outils pour activer ce potentiel (Règlement et OAP)	Phare
55	Définir des objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement	Principe d'optimisation foncière : densité minimale sur chaque zone (OAP) Justification de l'atteinte de la densité moyenne par le calcul sur l'ensemble des zones AU ou de projet stratégique	Phare Déclinaison des objectifs légaux

Constats et enjeux

L'approche de l'armature

L'équilibre des enjeux prospectifs a été travaillé selon une logique d'armature résidentielle. Celle-ci se base sur un projet d'organisation à long terme, basé sur les tendances récentes et plus anciennes et sur les capacités de chaque polarité à absorber des responsabilités.

Le terme « responsabilité » a été volontairement choisi pour éviter d'instaurer une hiérarchie dans le classement des différents pôles, mais plutôt dans le rôle que l'on donne à chacun. C'est donc une armature de projet qui définit les responsabilités et le rôle que doit jouer chaque entité au sein d'un équilibre global.

Cet équilibre est d'ailleurs partagé à l'échelle de chaque intercommunalité, qui peut selon une approche plus locale et dans le cadre d'une traduction d'un document intercommunal (PLUi ou PLUm), revoir l'articulation de cette armature.

Rappel du PAS

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

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

Méthode et démarche

“ZOOM SUR”

Le travail sur l'armature

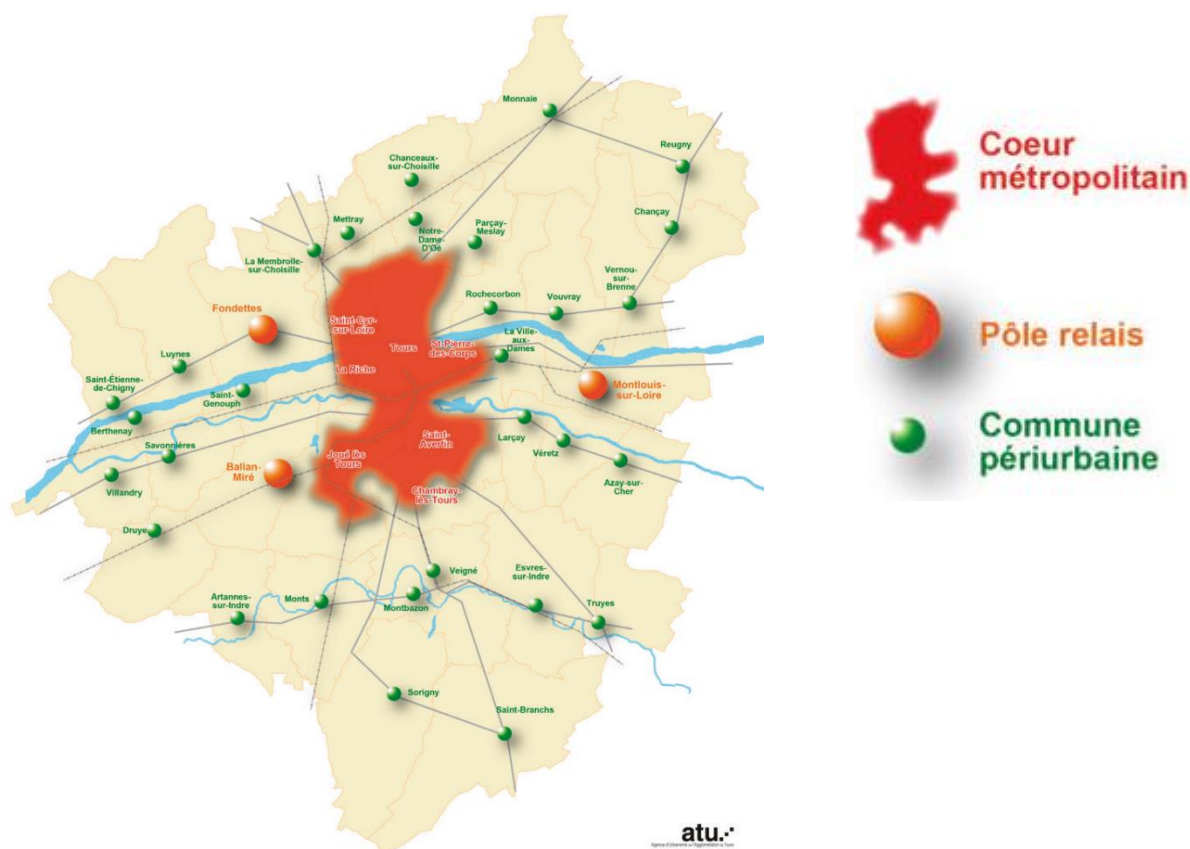
La question de l'armature a fait l'objet de différents chantiers et travaux. Elle a d'une part été travaillée par la scène citoyenne, par les intercommunalités, par des groupes de techniciens experts et par des élus. Ces travaux ont pu permettre aux élus du SMAT de se positionner sur une forme à la fois « équilibrée » et « équitable ».

Équilibrée ? pour que le territoire continue à avoir une bonne organisation, viable et qui respecte les cadres habités, les qualités, les milieux et leurs fonctionnements.

Équitable ? pour que chaque partie du territoire y trouve son compte, sans délaisser une partie ou une autre. L'objectif est de relayer une attractivité partagée et non subie tout en permettant à chacun de prétendre à une forme de développement (durable) sur un temps donné ou continu.

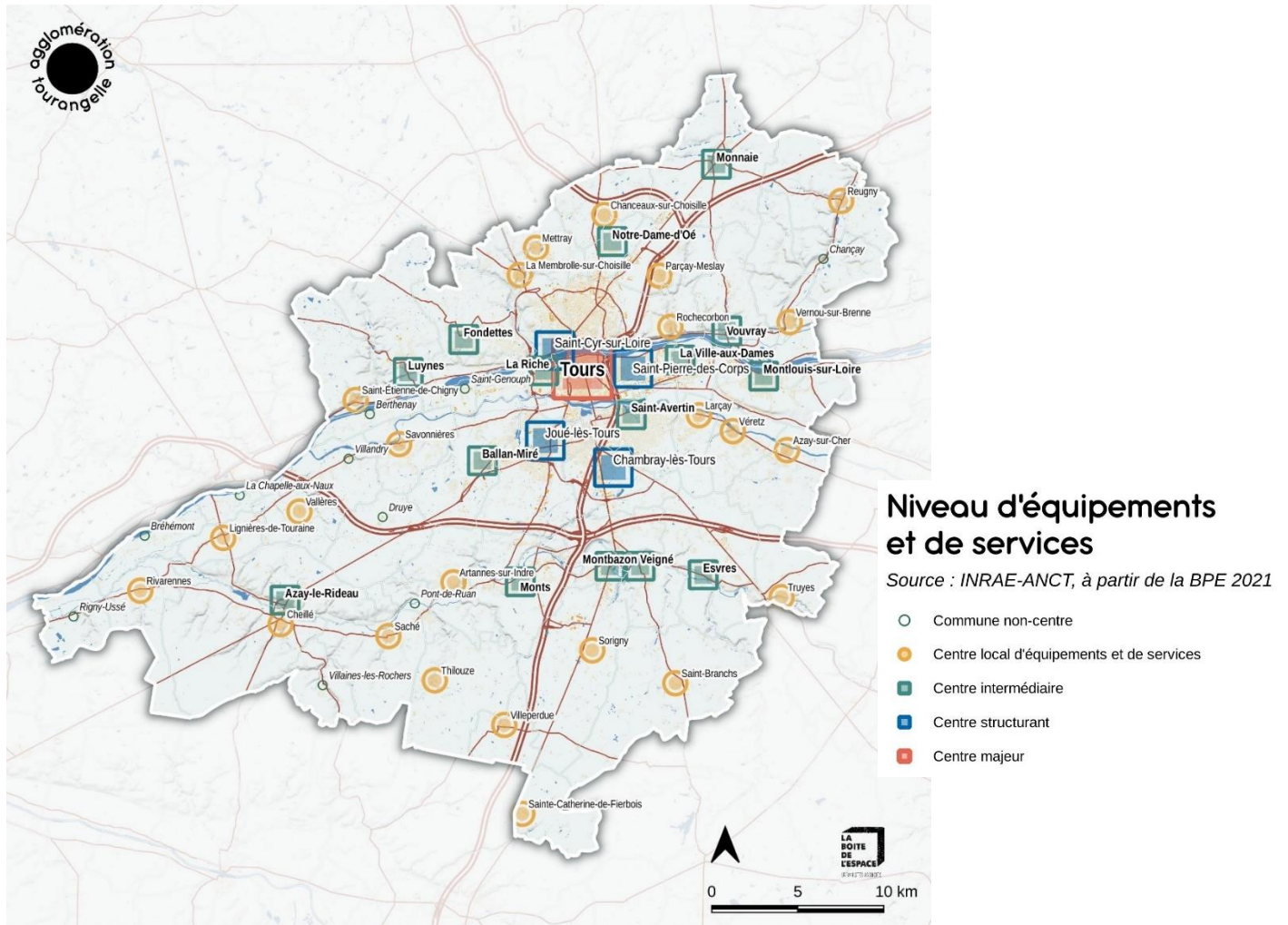
Exemple d'armature : Armature du SCoT de 2013 dans le rapport de présentation

Source : SCoT du SMAT de 2013



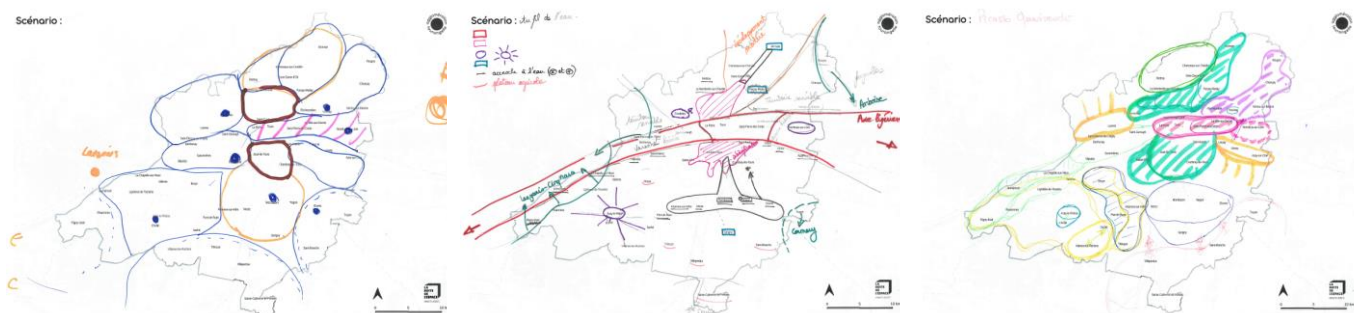
Exemple d'une armature selon les « équipements »

Source : INRAE-ANCT à partir de la BPE 2021 / réalisation : la boîte de l'espace



Exemple d'armatures de travail – réunions des techniciens et experts locaux en juillet 2024

Source : SMAT et la boîte de l'espace

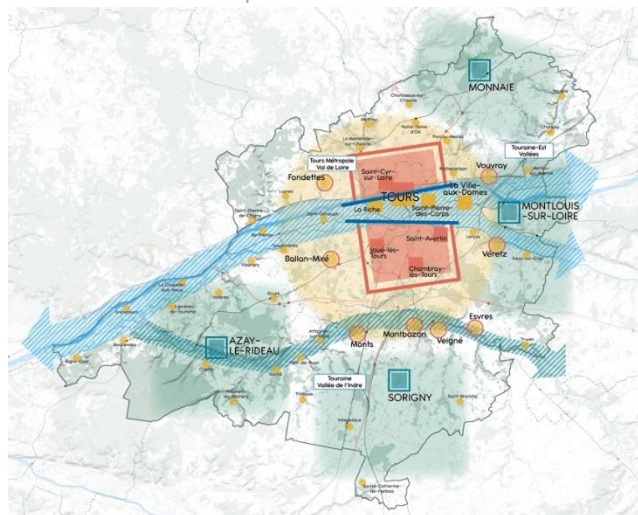


Différentes approches sur l'armature ont permis d'engager les débats sur la portée d'une telle cartographie, sa place dans un SCoT. Le but est d'engager une vision partagée tout en évitant de « se bloquer » à long terme en faisant un éventuel « mauvais choix ».

Le travail sur l'armature a donc été réfléchi sur la base de « polarités », basées sur des des enveloppes principales agglomérées. En gros sur les centralités et les bourgs historiques, et le fonctionnement en fonction des axes et mobilités du territoire. Cette armature se veut « résidentielle » car elle porte sur le développement des espaces habités ou mixtes et non sur les zones d'activités économiques et/ou commerciales.

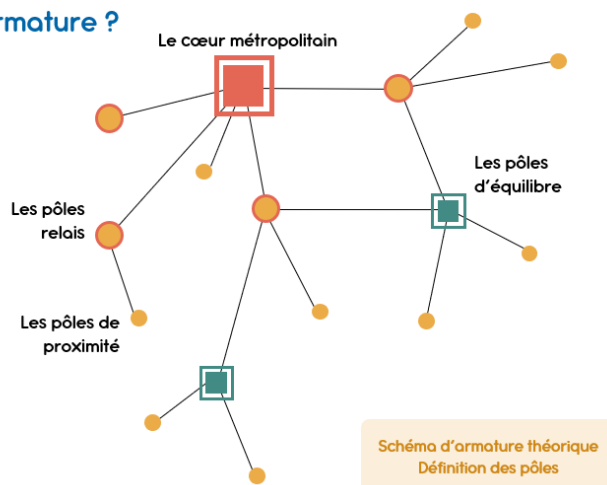
Schéma de principe d'organisation d'une armature

Source la boîte de l'espace



Les choix stratégiques de classification

Armature ?



Type de pôle	Justifications	Communes
Cœur d'agglomération sensible	Situées entre la Loire et le Cher, elles représentent le Cœur historique de l'agglomération. Ces polarités conjuguent un tissu dense et patrimonial avec des fonctions métropolitaines de premier plan. Attractives et bien desservies, elles jouent un rôle moteur mais connaissent une vulnérabilité importante liée aux risques d'inondations.	Tours Saint-Pierre-des-Corps la Riche la Ville-aux-Dames
Cœur d'agglomération stratégique	Situées sur les plateaux au nord de la Loire et au sud du Cher, leur développement est la résultante des dynamiques successives de faubourgs, de périurbanisation de la première couronne et enfin de métropolisation. Accueillant une grande partie des emplois, interfaces entre le cœur métropolitain et le reste du territoire... le rôle de ces polarités est aujourd'hui à trouver dans l'équilibre entre les fonctions stratégiques rendues pour le grand territoire (parcours résidentiel, développement économique, infrastructures de transport...) et la constitution de centralités de proximité.	Tours Chambray-lès-Tours Joué-lès-Tours Saint-Avertin Saint-Cyr-sur-Loire
Pôles relais d'attractivité	Ce sont des polarités connectées et sous influence de la métropole. Au cœur d'une forte dynamique de périurbanisation, leur développement résidentiel doit désormais s'articuler avec le renforcement de leur centralité et la proposition d'alternatives de mobilité.	Ballan-Miré Esvres Fondettes Montbazou Monts Veigné Vouvray
Pôles de bassin	Ce sont des polarités équipées et accessibles qui structurent un bassin de vie ou d'emploi. Ils organisent un espace d'influence plus ou moins large, parfois au-delà des limites de l'agglomération tourangelle. Ces pôles doivent jouer un rôle clé dans le parcours résidentiel et l'attractivité économique à l'échelle de leurs bassins de vie.	Azay-le-Rideau Monnaie Montlouis-sur-Loire Sorigny

Pôles de proximité

Ce sont les bourgs ou villages, en milieu rural ou périurbain, qui assurent un rôle complémentaire d'accueil résidentiel et déploient les services de première nécessité. Ils participent à la dynamique plus locale et de proximité, aussi bien économique, touristique que résidentielle. Certains pôles sont également catégorisés comme sensibles du fait du risque inondation.

Artannes-sur-Indre
Azay-sur-Cher
Chançay
Chanceaux-sur-Choisille
Cheillé
Druye
La Membrolle-sur-Choisille
Larçay
Lignières-de-Touraine
Luynes
Mettray
Notre-Dame-d'Oé
Parçay-Meslay
Pont-de-Ruan
Reugny
Rigny-Ussé
Rivarennes
Rochecorbon
Saché
Saint-Branches
Sainte-Catherine-de-Fierbois
Saint-Étienne-de-Chigny
Savonnières
Thilouze
Truyes
Vallères
Véretz
Villaines-les-Rochers
Villandry
Villeperdue

Pôles sensibles :

Berthenay
Bréhémont
La Chapelle-aux-Naux
Saint-Genouph
Vernou-sur-Brenne

Explication de cas

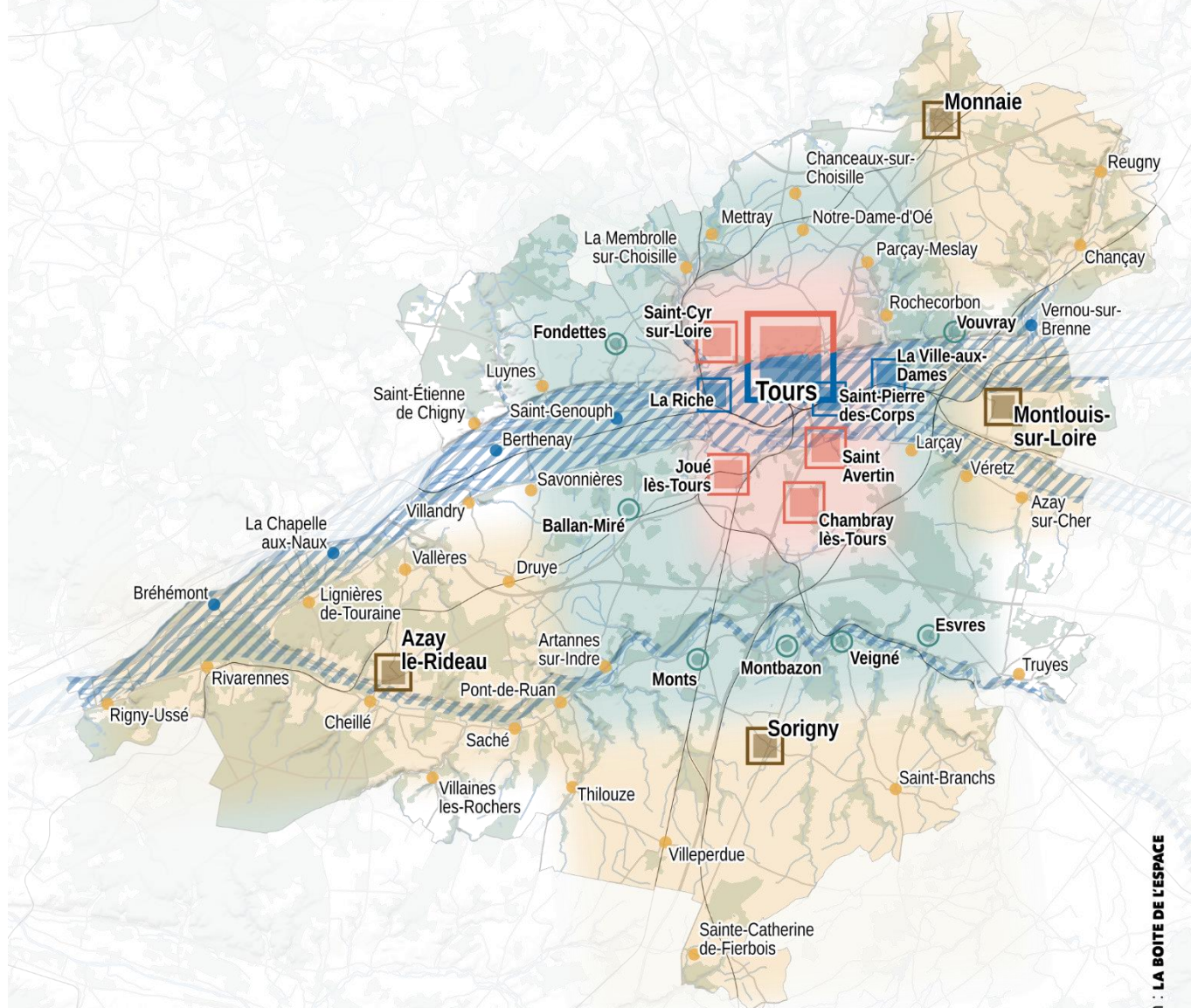
La ville de Tours : Tours est à la fois un cœur stratégique et sensible, et surtout la ville centre de l'agglomération et du département. Ce centre urbain cumule des atouts et des enjeux contradictoires qu'il convient d'analyser pour dégager des pistes de développement adaptées. Ces dernières sont complexes et à travailler localement pour répondre à des objectifs d'urbanités précis et sensibles.

Les pôles de proximité sensibles : ces bourgs ou villes peuvent avoir des objectifs particuliers en fonction de leur situation géographique et contexte local. Fortement impactés dans leur développement par leur caractère inondable, ces pôles peuvent avoir des perspectives de développement variées en fonction du contexte géographique local. Leurs projets devront être expliqués pour justifier de la prise en compte des objectifs du SCoT.

Les pôles de bassin : les 4 pôles de bassin sont différents. Ils ont la responsabilité de structurer un bassin de vie à leur échelle et en fonction de leur contexte géographique. Chaque polarité devra composer avec ses atouts et ses potentiels pour justifier d'un projet adapté et en cohérence avec les orientations du SCoT.

Armature résidentielle

SCoT de l'agglomération tourangelle



Armature territoriale

-  Cœur d'agglomération sensible
-  Cœur d'agglomération stratégique
-  Pôles relais d'attractivité
-  Pôles de bassin
-  Pôles de proximité
-  Pôles de proximité sensibles

Dynamiques spatiales

-  Val inondable
-  Espace urbain métropolitain
-  Couronne métropolitaine
-  Aire d'influence de pôle

0 5 10 km

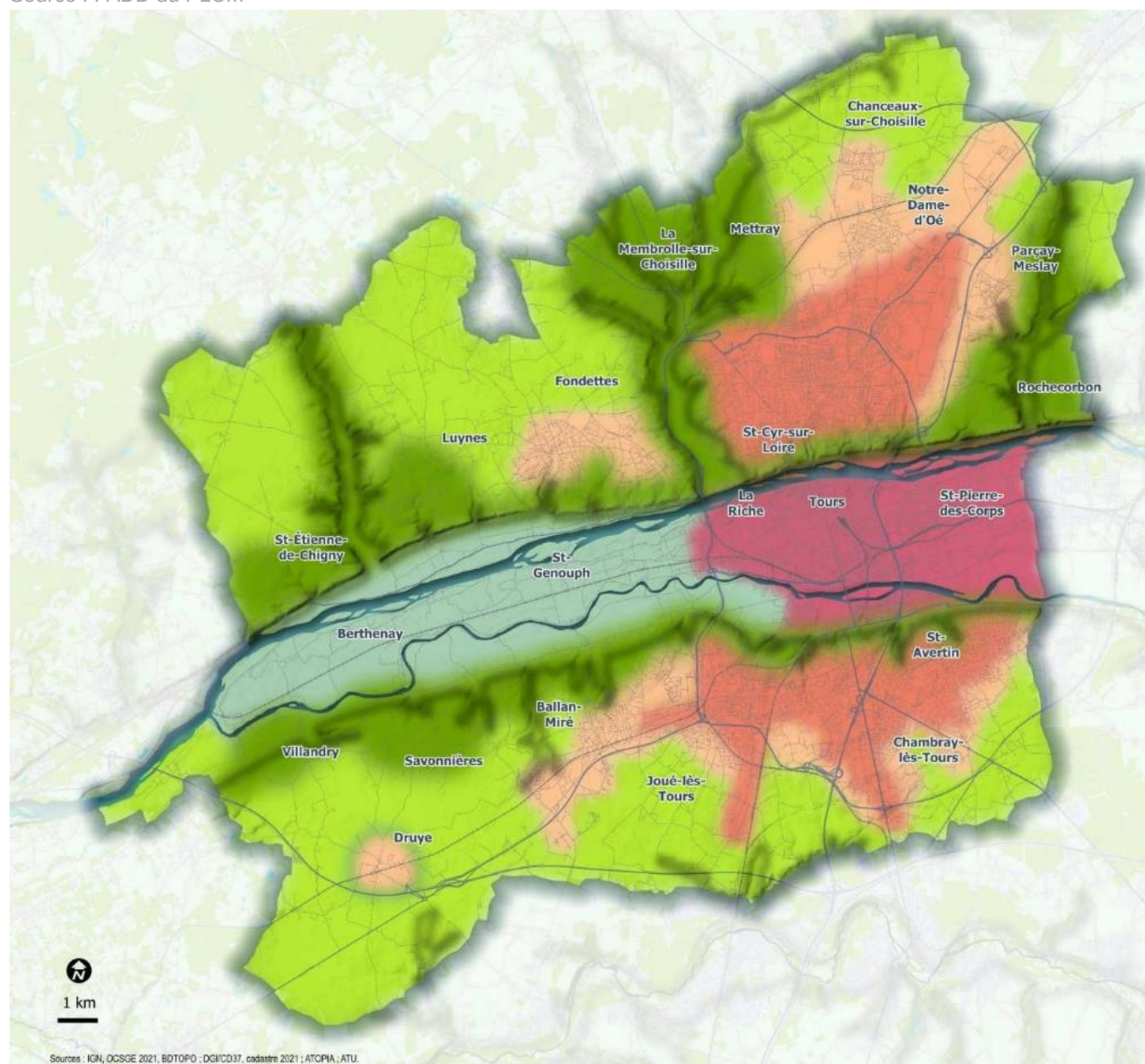


Fond de carte : IGN - BDTopo, BDCartho / Réalisation : LA BOITE DE L'ESPACE

La cohérence avec les autres armatures de projet

Armature de TMVL dans le cadre des travaux du PLUM

Source : PADD du PLUM

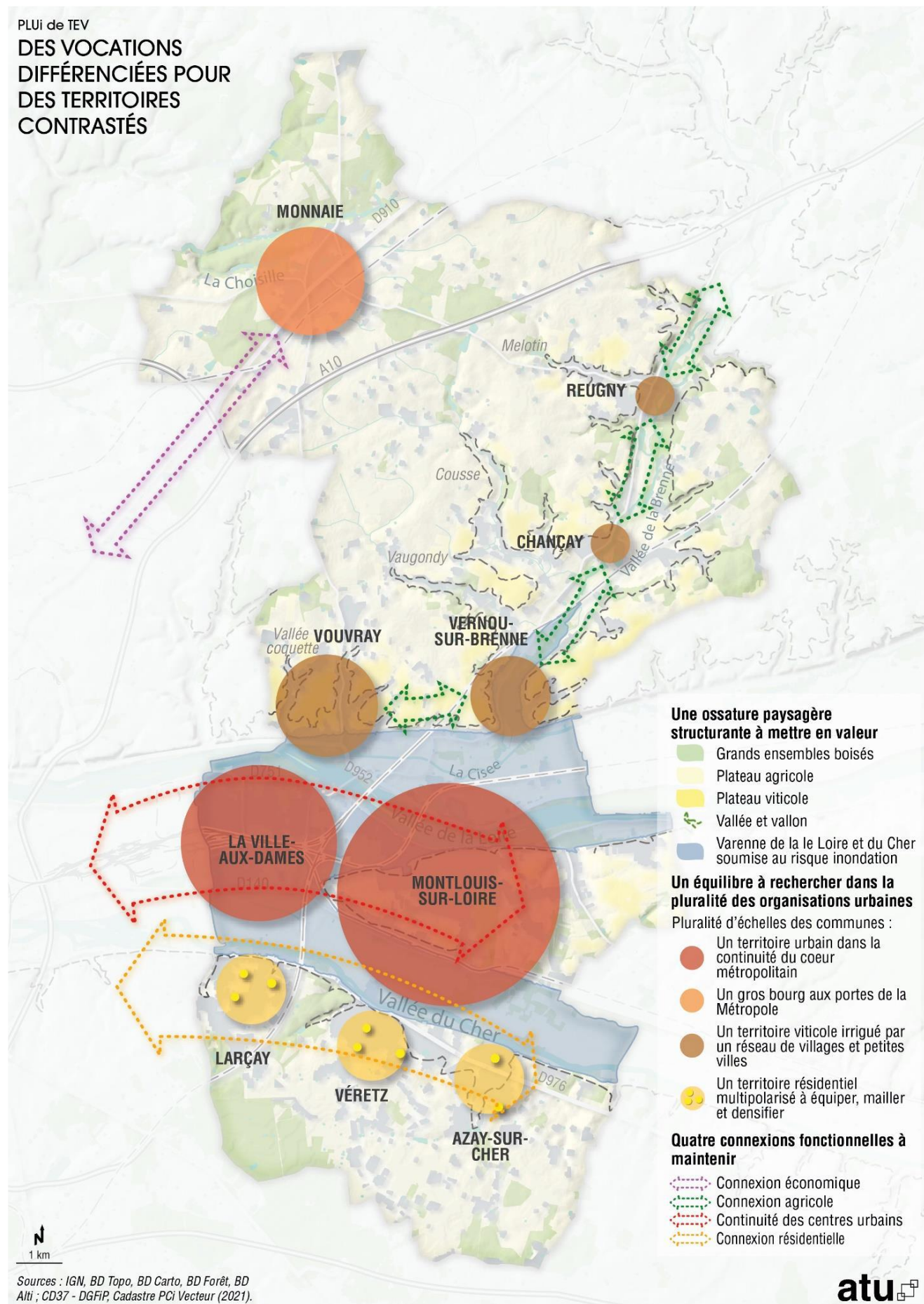


L'ARMATURE TERRITORIALE

- Le cœur métropolitain
- Les plateaux intenses
- Les lisières métropolitaines
- La métropole sensible et patrimoniale
- Les grands espaces agricoles et naturels
- La varenne habitée et cultivée

Armature de TEV dans le cadre des travaux du PLUi

Source : PADD du PLUi



Le choix des responsabilités

La carte de l'armature ne vaut qu'affichage si aucun enjeu ni objectif n'est associé. Le débat a donc surtout porté sur les rôles que l'on donne à chaque pôle !

Exemple des choix selon les « responsabilités » à donner à chaque pôle.

Source : réunion de présentation et de travail sur l'armature – La boîte de l'espace

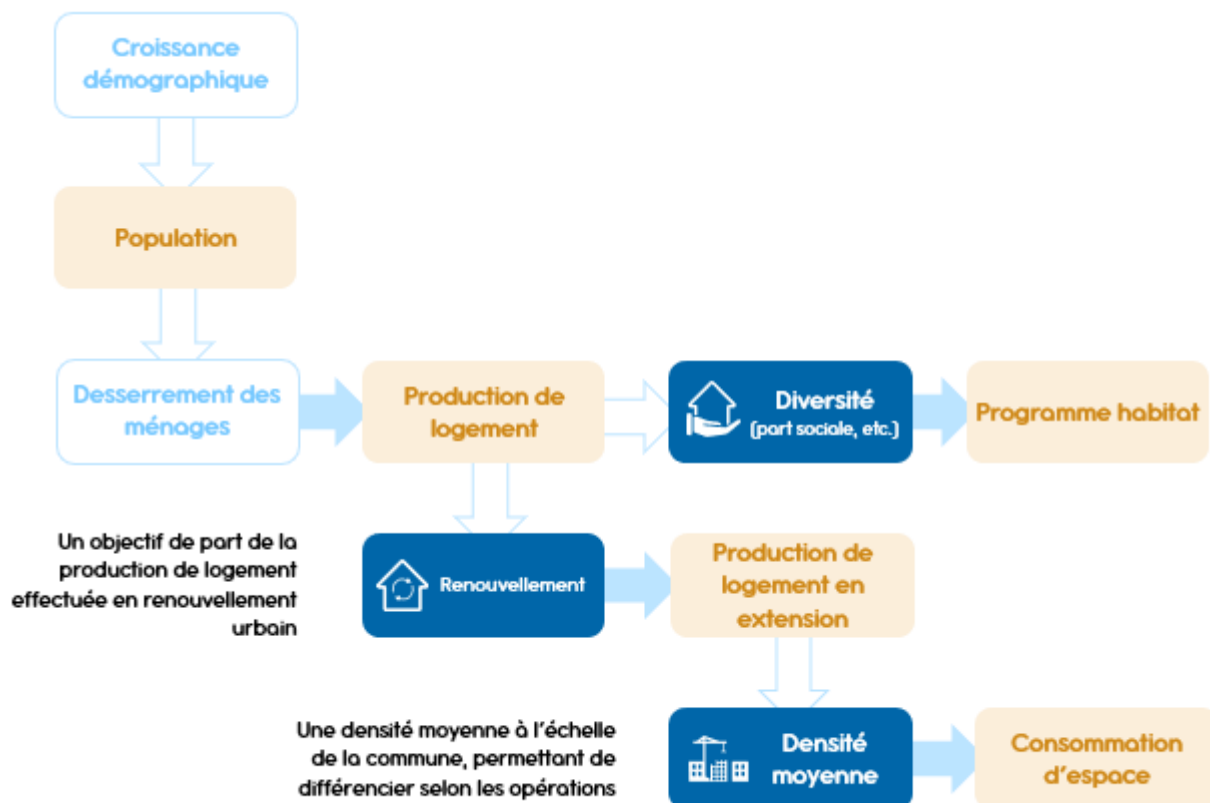
	Par type de pôle	Exemple
Population	Un objectif démographique à atteindre ou rythme : taux de croissance annuel moyen par an	Rôle modéré 0,5% /an
 Diversité (part sociale, etc.)	Un objectif de diversification du parc et de rééquilibrage des typologies de logements Part sociale à produire (Logements Locatifs Sociaux)	++ 30 % de LLS
Production de logement	Un objectif quantitatif de production de logements (par commune/interco)	Production modérée
 Renouvellement	Part de la production de logements en renouvellement urbain et en densification (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)	70%
 Densité moyenne	Moyenne des densités minimales à l'opération sur les secteurs de production de logements	35 log/ha
Consommation d'espace	Enveloppe maximale « à urbaniser » à vocation résidentielle (par commune/interco)	Enveloppe faible 10 ha

Le choix a été de conserver uniquement 3 objectifs stratégiques :

- Diversité
- Renouvellement
- Densité

Ces 3 objectifs portent sur la stratégie d'urbanisme et non sur des volontés politiques liées à la production ou à la consommation. Le but étant d'encadrer par ces 3 objectifs tout en laissant le choix aux élus locaux d'orienter en compatibilité leurs prospectives locales.

D'une prospective et une armature pour arriver à une stratégie foncière



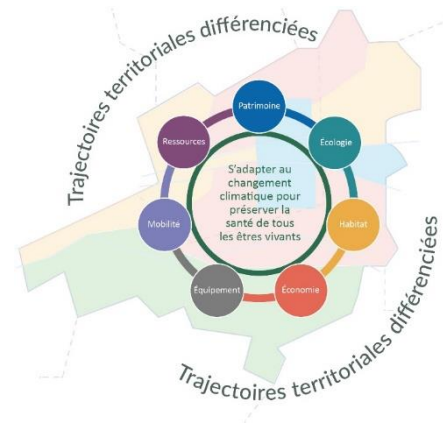
Quoiqu'il en soit, les objectifs partagés et affichés par pôle permettent de mesurer de façon « théorique » une probable consommation d'espace à vocation principalement d'habitat à horizon 2050.

La volonté d'afficher une logique de « trajectoires territoriales différenciées »

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

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

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



Résumé des outils

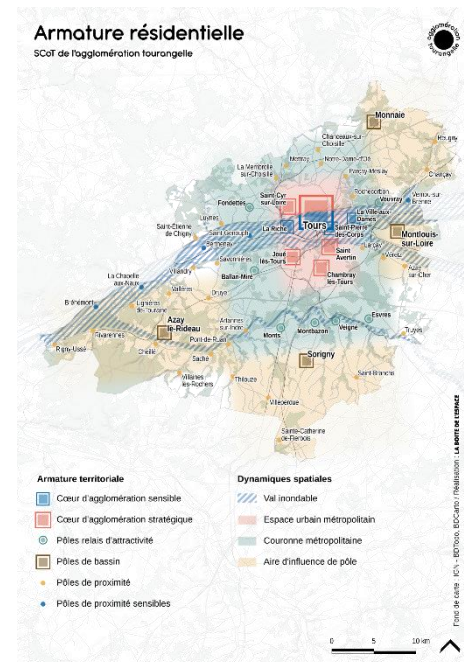
L'armature résidentielle

(cf. partie zoom sur l'armature).

Les choix des responsabilités en fonction des types de pôles ont été travaillés pour « équilibrer » le projet tout en préservant une dynamique globale et équitable. Au sein de cette armature, toute partie prenante du territoire a un rôle à jouer dans l'accueil démographique, dans le parcours résidentiel donc dans la production de logements et finalement, en matière de développement urbain pour du tissu résidentiel.

Le DOO a partagé les responsabilités principales par type de pôle pour que ces stratégies soient portées localement dans les documents locaux ou intercommunaux (PLU/PLUi) :

- *La diversité du parc* : sans objectif chiffré, mais plutôt selon des indicateurs, le DOO invite les pôles à amplifier leur palette de logements variés en partant d'un diagnostic et en produisant les logements dont il manque tout simplement. Cela n'empêche pas de continuer à produire des logements déjà présents sur la polarité.
- *La part sociale* : en parallèle de la diversité et tout en en faisant partie, l'objectif de production de logements sociaux vient s'ajouter dans la facilité du parcours résidentiel. Il s'agit d'assurer une part de social dans les productions futures, et notamment au sein des zones à urbaniser (et donc couverts par des OAP sectorielles). Cet objectif est différencié selon la couverture par un PLH ou non.
- *La part au sein de l'enveloppe urbaine* : au-delà de la logique du parcours résidentiel, elle incite fortement à mesurer les capacités de densification et de renouvellement dans un tissu déjà constitué, et notamment au sein des espaces agglomérés principaux (partie 4 – objectif 65). Cela réoriente une part de la production au plus près des centralités et des espaces desservis par les transports en commun.
- *Le principe d'optimisation foncière* : ce principe de densité vise à éviter la sous-densité sur chacune des opérations, jugées individuellement
- *L'objectif minimal de densité moyenne* : cet objectif, mesuré sur l'ensemble des zones à urbaniser, a pour but de varier les typologies et les programmes selon le contexte des opérations, tout en tirant vers le haut ce chiffre global afin de limiter la consommation d'espace.



C. 3.3 Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine

3.3 Poursuivre les actions en faveur de la sobriété urbaine

Orientations

3.3.1 Faire avec le déjà-là

3.3.2 Intégrer la programmation résidentielle au cœur de la démarche

3.3.3 Assumer la responsabilité de la qualité

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
56	Favoriser le renouvellement urbain avant les extensions urbaines	Identification d'un potentiel chiffré de production de logement au sein de l'enveloppe urbaine Mise en regard avec les outils réellement mis en place dans le document pour justifier de la sincérité de l'analyse	Phare Déclinaison des objectifs légaux
57	Limitier la consommation d'espace à vocation résidentielle ou mixte	Respect des enveloppes par intercommunalité et par période Analyse de la consommation d'espace et objectifs chiffrés	Déclinaison des objectifs légaux
58	Mettre en place des outils sur les secteurs stratégiques	OAP sur les secteurs les plus stratégiques identifiés dans le potentiel Densité minimale ou programmation précise, opération d'ensemble	Contextuel
59	Se donner les moyens d'une densification acceptable et vertueuse	Justification des secteurs à densifier et des secteurs à préserver Outils permettant la maîtrise de la densification spontanée (règlement/OAP) : pleine terre, implantation, hauteurs, patrimoine, mutualisation des accès... + recommandations dans OAP thématique	Phare
60	Qualifier et caractériser la vacance	Analyse de la vacance et de sa localisation pour intervenir le cas échéant Prise en compte dans le programme	Contextuel
61	Expliciter la démarche de programmation résidentielle	Justification du nombre de logement produit dans chaque catégorie et des outils mis en place dans le document	Phare
62	Proposer une production de logement qualitative	Analyse des projets récents Amélioration des outils : OAP thématique	Contextuel

Constats et enjeux

Faire avec le déjà-là

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

La programmation résidentielle

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

Méthode et démarche

L'analyse des PLU en vigueur et des démarches en cours a montré les disparités dans les modes de production, et surtout dans leur traitement par les documents. Dans les faits, toutes les communes produisent du logement autrement qu'en extension ; l'enjeu réside donc dans la maîtrise par la collectivité de la densification, pour que celle-ci s'inscrive dans le cadre du projet politique porté par la collectivité. Ainsi, le SCoT a constitué une palette d'outils mobilisables, et souhaite que chaque document montre que l'analyse a été effectuée pour justifier de la pertinence ou non de la mobilisation de ces outils.

Résumé des outils

Des responsabilités associées à une sobriété urbaine

Afin d'encadrer le développement des tissus, les élus ont préféré cibler des outils nouveaux et des notamment des outils « méthodes » pour accompagner les documents locaux d'urbanisme dans la réalisation de programmes « habitat ».

Dans ce cadre, c'est tout un dispositif méthodique et qui valorise le travail et la justification des documents d'urbanisme qui est demandé comme objectif. Le but est de viser à montrer le travail réalisé sur les productions de logements au sein d'un document d'urbanisme type PLU ou PLUi.

Il s'agit ainsi que les documents justifient de la sincérité de la production de logement affichée pour chaque typologie, en justifiant des outils mis en place dans le document pour porter, accompagner, permettre ou au contraire interdire selon les contextes, chaque production de logement.

Extrait de l'annexe sur le programme « habitat »

Source : Annexe du DOO – réalisation : la boîte de l'espace

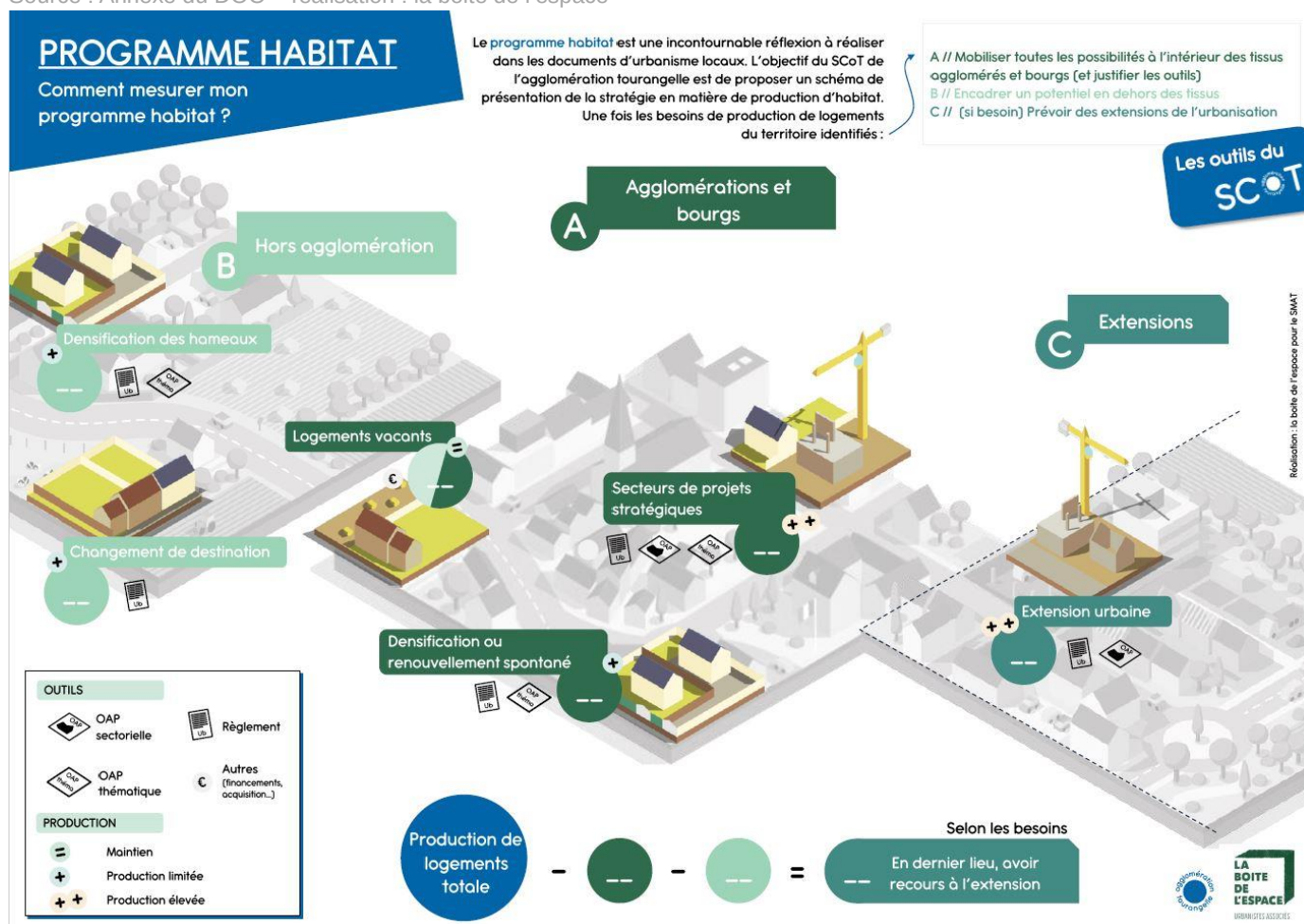


Tableau de présentation du programme et sa répartition spatiale

Dans le tissu urbain	Hors agglomération	En extension
----------------------	--------------------	--------------

Type	Secteurs de projets stratégiques	Densification ou renouvellement spontané	Logements vacants	Densification des hameaux	Changement de destination	Extensions urbaines	TOTAL
Exemple pour une commune ou interco	34	20	5	5	8	42	114
(%)	30%	18%	4%	4%	7%	37%	
TOTAL	59			13		42	114
(%)	52%*			11%		37%	

Un garde-fou pour limiter la consommation d'espace

En plus des objectifs dits « méthode » ou « qualitatifs », un garde-fou chiffré est inscrit dans le DOO. Il permet de répondre à l'objectif chiffré de réduction de la consommation foncière.

Rappel du DOO : Les documents locaux d'urbanisme respectent les objectifs maximaux inscrits dans le tableau ci-après, en les transcrivant sur leur période de référence.

Intercommunalité	Consommation d'espace maximale à vocation résidentielle ou mixte			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total
Tours Métropole Val de Loire	155 ha	70 ha	35 ha	260 ha
Touraine-Est Vallées	77 ha	30 ha	15 ha	122 ha
Touraine Vallée de l'Indre	121 ha	60 ha	30 ha	211 ha
Total	353 ha	160 ha	80 ha	593 ha

4. Une agglomération équilibrée et bien équipée

A. 4.1 S'appuyer sur toutes les centralités

4.1 S'appuyer sur toutes les centralités

Orientations

- 4.1.1** Intensifier l'ensemble des centralités
4.1.2 Préserver le socle agro-naturel du mitage résidentiel

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
63	Renforcer les bourgs, les centres, les quartiers de tout le territoire	Délimitation de périmètres de centralité (Règlement/zonage) Liste des destinations/sous-destinations autorisées ou interdites dans chaque zone Implantation prioritaire de certaines destinations et limitation de l'implantation en dehors	Phare
64	Accompagner les projets urbains mixtes, denses et patrimoniaux au cœur des centres-bourgs et centres-villes	OAP sur les secteurs stratégiques en centralité avec programmation multifonctionnelle	Contextuel
65	Permettre la mutation des enveloppes urbaines principales	Analyse des tissus agglomérés principaux et traduction dans le zonage Adaptation de règlements qui permettent une densification souhaitée	Phare
66	Encadrer les développements urbains en continuité des enveloppes urbaines principales	Extension résidentielle ou mixte en continuité des enveloppes cartographiées (PADD, zonage et RP)	Phare
67	Limiter la constructibilité en milieu rural et stopper le mitage	Inconstructibilité en dehors des enveloppes cartographiées (PADD, zonage et RP)	Phare
68	Permettre sous conditions la densification des hameaux et autres entités secondaires	Constructibilité autorisée dans l'enveloppe délimitée (hameaux constitués ou espaces urbanisés secondaires) par le document, sous réserve de remplir les critères (PADD, Zonage et RP)	Phare

Constats et enjeux

Le territoire a la chance d'être doté d'un réseau de villes, bourgs et villages qui maille l'ensemble de l'agglomération tourangelles. Toutes les centralités sont basées sur un noyau historique et sont encore dotées pour la plupart d'un cœur patrimonial, ce qui constitue un atout non-négligeable pour la qualité du cadre de vie.

Cependant, le développement constaté ces dernières décennies tend à délaisser ces centralités historiques, au profit d'implantations périphériques, qu'il s'agisse du commerce ou d'autres fonctions. Le développement lui-même de l'habitat se fait parfois de manière totalement déconnectée des centralités, impactant à la fois les pratiques quotidiennes et le socle agro-naturel (paysage, activités agricoles...).

Méthode et démarche

Le SCoT a souhaité inscrire une véritable démarche autour des « principes de développement urbain ». Les enveloppes urbaines ont ainsi été catégorisées, de manière à identifier les centralités, dont le développement est souhaitable (et où l'extension urbaine est autorisée), et les autres zones où il n'est pas souhaitable d'accueillir de nouvelles constructions (hameaux, lieux-dits isolés...).

La cartographie de ces entités a été élaborée en analysant les enveloppes urbaines à partir de couches d'occupation du sol. Les enveloppes agglomérées principales ont été choisies manuellement, sur la base de la présence de noyaux historiques, de commerces, de services et d'équipements. La carte a ensuite été vérifiée conjointement avec les EPCI et les communes, de manière à s'assurer qu'il n'y ait aucun oubli et pour vérifier le traitement de certains cas particuliers.

Résumé des outils

Les outils autour du développement urbain s'articulent autour de plusieurs principes.

Le premier consiste à réfléchir à l'organisation des fonctions urbaines, en privilégiant les centralités pour les fonctions pouvant s'y implanter. Ce travail clé est demandé aux PLU en identifiant explicitement les destinations et sous-destinations de chaque zone.

Ensuite, la cartographie des principes de développement urbain permet de catégoriser les entités urbaines et d'y associer des principes de développement clairs et harmonisés sur l'ensemble du territoire, permettant une approche commune dans le traitement de la question de la constructibilité dans l'espace rural.

Les différents critères et exceptions ont été réfléchis et vérifiés sur le territoire, en analysant également les PLU qui ont déjà mis en place une telle approche, notamment le PLUi de Touraine-Est Vallées.

B. 4.2 Équiper l'agglomération au service des habitants

4.2 Équiper l'agglomération au service des habitants	Orientations		
	4.2.1	Assurer la synergie des équipements à toutes les échelles	
	4.2.2	Bâtir l'agglomération des proximités au service des plus vulnérables	
	4.2.3	Garantir un parcours éducatif complet	
N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
69	Conforter la complémentarité de Tours avec les pôles de l'agglomération et du département		Contextuel
70	Maintenir un bon niveau d'équipements sur l'ensemble du territoire	Identifier les équipements existants et leurs évolutions (DIAG, Zonage et règlement adapté)	Contextuel
71	Optimiser l'offre d'équipements existante et future	Analyse des équipements et services existants et projets futurs en adéquation avec la prospective (DIAG, PADD et RP)	Contextuel
72	Privilégier les centralités et leur accessibilité pour maintenir et développer les services	Règlement des zones centrales et espaces d'équipements (zonage et R)	Phare
73	Garantir l'accès aux soins pour tous	Analyser les sites dédiés et projets (DIAG, PADD)	Contextuel
74	Proposer une offre d'habitat pour les populations fragiles en centralité	Inscrire des objectifs dans le programme global ou détaillé dans des outils (OAP, règlement)	Contextuel
75	Concevoir des espaces publics accueillants	Analyser les besoins dans les diagnostics et guider les études pré-opérationnelles (PADD, OAP)	Contextuel
76	Offrir les conditions d'un bon parcours scolaire	Analyser les sites dédiés et projets (DIAG, PADD)	Contextuel
77	Compléter l'offre de formations supérieures	Analyser les sites dédiés et projets (DIAG, PADD)	Contextuel

Constats et enjeux

Le territoire est bien doté en équipements, à toutes les échelles. Le cœur d'agglomération concentre des équipements de rayonnement départemental et une grande partie des polarités dispose d'une gamme complète de base : commerces de première nécessité, école, médecin...

Le SCoT ambitionne de s'appuyer sur le réseau des polarités, pour que chacune à son échelle continue de contribuer à l'offre d'équipements et de services à la population. Les enjeux sont variés, entre la polarité de Tours et les plus petites communes, mais toutes ont un rôle à jouer à leur échelle.

Méthode et démarche

La démarche d'urbanisme favorable à la santé, ainsi que la scène citoyenne, ont montré que l'enjeu ne se situait pas principalement dans la création simple de nouveaux équipements, mais dans leur bonne accessibilité pour tous les publics. Cela réside en premier lieu dans leur localisation, en centralité prioritairement, de manière à être facilement accessible pour les populations vulnérables, à animer ces cœurs historiques et à permettre des synergies avec les fonctions alentours.

Résumé des outils

Les outils mis en place par le SCoT visent à garantir la prise en compte des questions autour des équipements et des services à la population dans les PLU.

Il s'agit notamment de réfléchir à leur localisation, premier facteur d'exclusion lorsqu'il peut être complexe de s'y rendre : personnes sans voiture, personnes âgées...

Mais également d'anticiper tous les besoins liés à leur évolution, en apportant les garanties d'une préservation de l'offre qu'elle soit sportive, culturelle, scolaire, médicale, universitaire...

C. 4.3 Garantir l'équilibre de l'appareil commercial

4.3 Garantir l'équilibre de l'appareil commercial

Orientations

4.3.1 Prioriser les centralités

4.3.2 Encadrer les activités commerciales en dehors des centres

4.3.3 Maitriser les implantations des entrepôts logistiques et des commerces de gros

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
78	Promouvoir les activités commerciales de centralité	Zonage : délimiter des centralités diverses et règlement adaptés Inscrire des linéaires commerciaux et règlement	Phare
79	Délimiter les centralités de proximité	Zonage : délimiter une zone de centralité	Phare
80	Protéger et diversifier les parcours marchands	Règlement des centralités et mixité fonctionnelle : associer les espaces publics stratégiques avec la restauration par exemple et ne pas autoriser certaines sous-destinations en dehors des centralités (restauration, hôtels, etc.)	Contextuel
81	Accompagner l'adaptation des secteurs d'implantation périphériques	Délimitation des SIP - zonage	Phare
82	Encadrer l'installation d'activités commerciales dans les zones non identifiées comme sites préférentiels	Règlements des zones dédiées - sous-destinations et règles adaptées	Contextuel
83	Définir des pôles de services aux actifs	Délimitation de pôles de services au sein de ZAE - zonage et règlement	Contextuel
84	Encadrer les implantations en dehors des centralités et des SIP	Délimitation des zones et identification de secteurs d'extension	Phare
85	Favoriser la densification et la mutualisation d'entrepôts logistiques	Compatibilité avec le DAACL	Contextuel
86	Focaliser l'accueil de grands entrepôts logistiques	RP et justification - compatibilité avec le DAACL	Phare
87	Spécifier le marché de gros	RP et justification - compatibilité avec le DAACL	Contextuel

Constats et enjeux

Face aux mutations de comportements d'achats, à l'inévitable montée en puissance du e-commerce et aux évolutions indispensables des concepts commerciaux, l'objectif générale du SCoT est de permettre l'adaptation de l'équipement commercial à l'évolution démographique et aux modes de vie.

Le SCoT inscrit la logique commerciale dans l'objectif global d'intensification des centralités. En effet, les implantations commerciales en cœur de ville ou de bourg sont un élément essentiel de l'animation des centralités, au-delà des enjeux de proximité des populations, de mobilité ou de sobriété foncière. Le commerce est ainsi un élément clé de la mixité fonctionnelle. Le SCoT priorise les centralités dans l'accueil d'activités commerciales et servicielles. Il veille au confortement des centralités existantes, en y implantant prioritairement les commerces et en veillant à ne pas les déstabiliser par une offre périphérique concurrentielle.

L'agglomération tourangelle compte de nombreux sites commerciaux périphériques, positionnés selon des logiques de flux sur des axes routiers. La localisation de ces zones tire profit de leur facilité d'accès en voiture, en proposant une offre qui va du besoin quotidien jusqu'à l'achat exceptionnel. Le nécessaire changement des pratiques de mobilité appelle à revenir à une plus grande proximité dans la localisation des commerces répondant aux besoins courants, en privilégiant le confortement et la revitalisation des centralités à la facilité d'installation en périphérie. Le SCoT conditionne les implantations commerciales en dehors des centralités. Il veille à la complémentarité avec les centralités, en limitant les logiques de captage de flux et en réservant les implantations périphériques à des besoins spécifiques (achats exceptionnels, services aux salariés des zones d'activités...).

Méthode et démarche

Pour encadrer la question commerciale, le DAACL a dans un premier temps défini le champ d'application et sa portée, notamment en se basant sur la sous-destination « artisanat et commerce de détails ». Il émet aussi d'autres règles sur des activités connexes et explique les différences de traitement pour que cela soit repris dans les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, il définit des centralités et des Sites d'Implantation Périphériques (SIP). Ces entités ont été travaillées avec l'ensemble des communes et services des EPCI. Elles se basent sur la localisation existante à minima d'un commerce. Dans le cadre d'une centralité sans commerce, celle-ci est maintenue et fléchée en priorité aussi pour le déploiement de commerces de proximité notamment.

Pour les SIP, une forme de hiérarchisation a été proposée et validée qui tient compte des spécificités de ces zones de flux et de leur typologies de commerces. Le DAACL décrit au sein de fiches par secteur les périmètres et types de localisations préférentielles pour la sous-destination « artisanat et commerce de détails ».

Le DAACL amène des spécificités qu'il définit :

- Les pôles de services aux actifs : ils permettent de créer des périmètres pour l'accueil d'activités de services ou de loisirs par exemple (à délimiter dans les PLU/PLUi) au sein des zones d'activités à vocation plutôt industrielle. Le but est de gérer les conflits entre les types de flux générés entre poids-lourds et/ou visiteurs et consommateurs.
- Les dérogations pour d'autres formats de commerces comme les garages ou les showroom : elles permettent de gérer des exceptions à la question commerciale comme les garages automobiles. Les showroom eux sont souvent des « locaux accessoires » aux entreprises industrielles et ne sont pas catégorisés dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Résumé des outils

Rappel des objectifs 78 et 82 du DOO :

Les centralités

Le DAACL localise les centres-villes et centres-bourgs ayant un rôle de services commerciaux hors centralités de proximité, en cohérence avec l'armature territoriale :

- les centralités de quartier, assurant en particulier une réponse diversifiée aux besoins courants* au-delà de la simple proximité, au sein du cœur d'agglomération,
- les centralités de bassin de vie, jouant un rôle au-delà de la proximité communale, avec une offre diversifiée, allant au-delà de la simple réponse aux besoins courants*, dans les pôles relais d'attractivité et de bassins,
- les centralités structurantes, d'une dimension supérieure au sein du cœur d'agglomération, avec une offre diversifiée en besoins courants et hors besoins courants,
- la centralité de rayonnement, constituée par le centre-ville de Tours.

Sur ces lieux, lorsque que cela n'est pas déjà mis en place, l'usage d'un linéaire commercial prioritaire dans le document local d'urbanisme est recommandé, à calibrer pour préserver le parcours marchand principal de tout changement de destination hors commerce et activités de services.

Les SIP

Les Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP) correspondent aux lieux de présence voire de concentration des commerces de grandes surfaces, de plus de 300 m² de surface de plancher. Ils sont de plusieurs natures, allant de la simple présence d'un supermarché, hors tissu urbain dense, aux grands sites commerciaux de rayonnement totalisant plusieurs dizaines de milliers de m² de vente.

Le SCoT différencie :

- Les SIP de rayonnement, grandes zones commerciales attirant jusqu'à présent une clientèle sur une large zone de chalandise. Plus le temps passe, et plus les zones de chalandise de ces sites ont tendance à se réduire, puisque le déplacement physique n'est plus une obligation pour obtenir un produit à un prix. À moyen et long terme, ces zones commerciales développées notamment depuis les années 80 vont devenir obsolètes. Le vieillissement de bâtis pas forcément conçus pour permettre leur modernisation et leur adaptation aux objectifs de performances énergétiques et environnementales nécessitera des restructurations en profondeur. Ainsi, la mutation, déjà impulsée sur certains secteurs, de ces zones en véritables quartiers de vie multifonctionnels, apparaît nécessaire, en veillant à coordonner des projets à la fois de grande ampleur mais aussi très phasés et s'inscrivant dans le

temps long. Ces projets devront également permettre de développer de nouveaux immobiliers en densification, répondant ainsi aux objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

- Les SIP structurants contribuant à la structuration du maillage commercial du cœur urbain : assurant des services de proximité élargie sur des besoins courants, ces sites contribuent au maillage commercial de l'unité urbaine. À moyen ou long terme en fonction des cas, ces sites présentent des enjeux de modernisation et d'adaptation aux pratiques commerciales des consommateurs, en lien avec l'évolution des grandes zones commerciales.
- Les SIP de bassin de vie, contribuant à la réponse à des besoins courants et récurrents sur un bassin de vie élargi au-delà de la commune d'implantation : les enjeux d'adaptation sur ces sites portent en particulier sur leur modernisation et la présence d'une diversité commerciale permettant de limiter les déplacements contraints et offrant une alternative au tout e-commerce. Ces diversifications, au-delà des besoins courants, portent notamment sur des produits à achats récurrents, notamment autour de la maison (bricolage, jardinerie, aménagement de la maison).
- Les SIP de proximité, généralement organisé autour d'un supermarché de taille limitée (moins de 1.500 m² de vente), qui ont un rôle de services de proximité complémentaire aux centralités de proximité environnantes : l'enjeu sur ces sites est de permettre leur adaptation, voire leur extension dans la limite de 1.500 m² de vente par bâtiment, tout en assurant la complémentarité avec les centres-bourgs environnants, et en conservant un positionnement de réponse aux besoins courants.
- Les SIP de complément s'inscrivent dans des secteurs spécifiques par leur localisation : ils s'inscrivent dans une logique de complément par rapport à un autre site proche.

Le DAACL localise l'ensemble de ces sites, en anticipant leurs éventuelles extensions programmées, avec un principe de non-extension au-delà de celles déjà programmées, et de non-crédation de nouveau SIP à l'avenir, rejoignant ainsi la règle de principe de non-artificialisation des sols pour les implantations de plus de 1 000 m² de surface de vente.

5. Un écosystème productif en transition vers la décarbonation

A. 5.1 Œuvrer pour un développement cohérent

5.1 Œuvrer pour un développement cohérent		Orientations	
		5.1.1 Veiller à l'équilibre des fonctions	
		5.1.2 Engager la transition foncière du secteur	
		5.1.3 Proposer un cadre de qualité	
N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
88	Évaluer la capacité d'accueil productive des territoires	Analyse dans le diagnostic des capacités (DIAG) Justification dans le rapport de présentation	Contextuel
89	Conserver des espaces stratégiques pour l'industrie	Identification de zones dédiées aux activités industrielles (Zonage) Destinations/sous-destinations interdites lorsque pas de lien avec l'activité (Règlement)	Phare
90	Préserver l'équilibre entre centralités et zones d'activités	Destinations/sous-destinations autorisées ou interdites dans chacune des zones (Règlement)	Contextuel
91	Limiter la consommation d'espace à vocation économique	Enveloppe maximale par territoire et par période (PADD et RP)	Déclinaison des objectifs légaux
92	Proposer une offre majeure	Identifier et délimiter les sites, ainsi que leurs extensions (chiffrés si enveloppe maximale associée)	Phare
93	Conforter les stratégies locales de développement économique	Zonage : identifier et délimiter les sites (dans le respect de l'enveloppe globale à répartir)	Phare
94	Densifier les zones existantes	Étude du potentiel de densification (DIAG) Règlement : Mise en place des dispositifs permettant la densification (règles d'implantation, etc.), voire OAP sur secteurs stratégiques	Phare
95	Garantir l'efficacité de la consommation foncière et proposer de nouveaux modèles	Analyse des tissus économiques (DIAG) et dispositifs adaptés (Règlement, OAP) Créer des règlements spécifiques de zones industrielles ou artisanales, ou pour des activités dédiées (mixité encadrée)	Contextuel
96	Préserver ou réintroduire des activités productives dans les centralités	Adapter les règlements des zones urbaines et centrales	Contextuel

97	Permettre le travail artisanal à domicile en milieu rural	Règlement des zones A/N + STECAL : gestion de la sous-destination « industrie » pour les activités artisanales isolées	Contextuel
98	Assurer la qualité des aménagements au sein des zones d'activités économiques	Règlement/OAP : travailler à la qualité des aménagements des zones (existantes et futures)	Contextuel
99	Offrir un cadre de travail agréable pour les usagers	Règlement/OAP : travailler à la qualité de la zone dès sa réflexion de base, à sa conception globale	Contextuel

Constats et enjeux

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

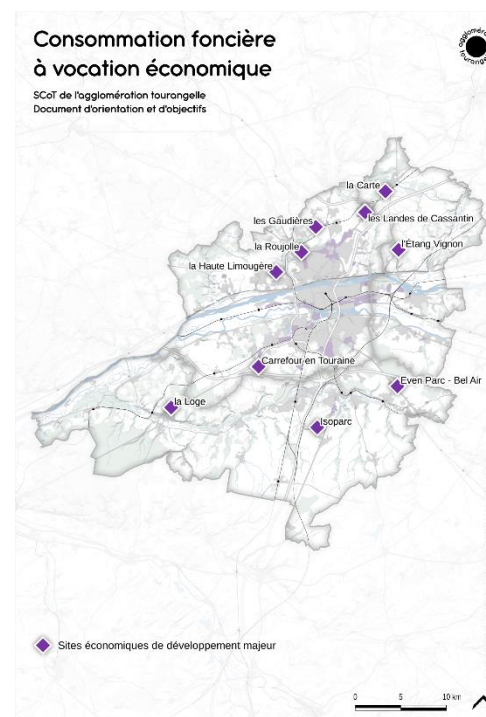
Le développement économique ne passe pas exclusivement par les zones d'activités : près de 3 emplois sur 5 sont situés en dehors de ces espaces spécifiques. La plupart des activités peuvent ainsi prendre place dans les centralités, dont elles concourent à l'animation. Le SCoT vise le maintien de la mixité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

Méthode et démarche

Cf : partie justification du « scénario économie » du présent tome sur les justifications.

Résumé des outils

Cf : partie justification du « scénario économie » du présent tome sur les justifications.



B. 5.2 Reconnaître l'activité agricole comme pilier et tendre vers l'autonomie alimentaire

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

Orientations

- 5.2.1 Conserver des sols agricoles vivants
- 5.2.2 Accompagner les transitions du monde agricole
- 5.2.3 Protéger la complémentarité des filières

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
100	Préserver le foncier agricole	Limitation de la consommation d'espace (PADD, RP) Étude de l'impact de la consommation sur l'agriculture (morcellement de l'exploitation, qualité des terres...)	Phare
101	Protéger des espaces agricoles sensibles et identitaires du territoire	Règlement/zonage : délimitation de zones A	Phare
102	Préserver des espaces nourriciers en milieu urbain	Zonage des espaces en A spécifique voire peu constructible (AN). Règlement : autoriser la diversification agricole : vente directe, etc. Associer les projets autres : PAT, etc.	Contextuel
103	Préserver les sites de production et permettre leur développement	Limiter la constructibilité dans l'espace rural (Règlement)	Contextuel
104	Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitations	Délimiter des zones de développement agricoles en A (zonage) et règlement adapté (constructible)	Contextuel
105	Inscrire la diversification agricole dans un cadre complémentaire	Règlement des zones A adaptés et sous-secteurs à adapter si nécessaire	Contextuel
106	Protéger le vignoble dans ses dimensions économiques et identitaires	Diagnostic agricole à réaliser Zonage adapté si nécessaire (sous-secteur et règlement pour filière spécifique)	Contextuel
107	Accompagner les activités sylvicoles	Diagnostic sur l'activité sylvicole à réaliser Zonage adapté si nécessaire Trame verte et bleue à adapter (Règlement)	Contextuel

Constats et enjeux

La consommation d'espace se fait majoritairement au détriment de l'agriculture. Si celle-ci n'est pas le premier facteur de la chute du nombre d'exploitations – qui s'inscrit dans un contexte socio-économique national, la préservation du foncier agricole est une clé pour permettre une production alimentaire locale, respectueuse de l'environnement et créatrice de richesses pour le territoire.

Il s'agit ainsi d'accompagner les exploitations existantes, de permettre de nouvelles installations et d'être attentif aux spécificités de certaines filières, notamment viticole.

Méthode et démarche

Les documents d'urbanisme ont un rôle parfois contradictoire en matière d'agriculture. Cela fait en effet partie des thématiques qui doivent être traitées règlementairement, sans pour autant que les outils soient les plus adaptés. Le SCoT a fait le choix d'une écriture permettant de donner des éléments de méthode aux PLU pour que leur approche dans le traitement de l'espace agro-naturel soit le plus juste envers l'activité agricole qui s'y déroule.

Résumé des outils

Les objectifs mis en place par le SCoT visent à ce que les PLU offrent un cadre favorable aux activités agricoles sur le territoire, dans leur diversité : exploitations existantes, nouvelles exploitations...

La rédaction vise ainsi à permettre l'installation, l'évolution et la diversification, en posant des garde-fous pour garantir que la vocation de ces espaces demeure agricole : limitation de l'introduction de tiers, priorité aux fonciers déjà bâtis...

C. 5.3 Valoriser la diversité des activités productives

5.3 Valoriser la diversité des activités productives

Orientations

5.3.1 Participer à l'intégration des besoins spécifiques

5.3.2 S'engager pleinement dans une économie circulaire et décarbonée

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
108	Anticiper l'évolution des activités extractives	Analyse des activités de carrières (Diag, PADD) Zonage à adapter en fonction	Contextuel
109	Permettre l'évolution des activités isolées	Identification des sites Zonage adapté si nécessaire (STECAL)	Contextuel
110	Répondre aux besoins en matière de traitement des déchets, de réemploi et de recyclage	Analyse du traitement des déchets (DIAG) Associer d'autres projets (PCAET, etc)	Contextuel
111	Valoriser les synergies entre les activités productives	Analyse des potentiels de développement économiques et synergies (DIAG) Stratégie de développement économique (PADD) et localisation des zones et potentiels.	Contextuel
112	Favoriser l'émergence de filières autour de l'économie circulaire de proximité	Analyse des tissus existants (DIAG) Localisation de tiers-lieux, d'espaces à renouveler, réglementations adaptées.	Contextuel

Constats et enjeux

L'espace rural dans son ensemble est le support de nombreuses activités productives qui y prennent lieu : l'agriculture bien sûr, mais également de nombreux artisans isolés, des carrières...

D'autres fonctions sont également indispensables au bon fonctionnement de l'agglomération, et à son inscription dans une trajectoire de transition écologique. Il s'agit notamment de tous les équipements autour de la gestion des déchets, du recyclage, du réemploi... qui peuvent générer des nuisances et nécessiter parfois beaucoup d'espaces. Il convient donc d'anticiper les besoins spécifiques liés à toutes ces activités.

Méthode et démarche

Le SCoT souhaite que les réflexions globales autour de ces activités soient bien anticipées par les documents d'urbanisme. La rédaction des objectifs associés veille donc à donner des éléments de méthode, tout en incitant à mobiliser les documents issus d'autres politiques sectorielles (schéma des carrières, PCAET, schéma de développement économique...).

Résumé des outils

Les objectifs de cette partie visent d'une part les activités isolées spécifiques : carrières, artisanat et industrie. Le but est d'anticiper l'évolution de ces activités en permettant un traitement réglementaire équilibré envers les différents enjeux (économiques, mais aussi paysagers, environnementaux...).

La deuxième partie concerne les activités autour de l'économie circulaire, en tant que filière à faire émerger sur le territoire, et donc à accompagner via une anticipation dans la préservation d'emprises spécifiques, ainsi que la conception de l'aménagement, en zone comme en centralité, selon la nature de l'activité.

6. Des mobilités diversifiées et interconnectées

A. 6.1 Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire

6.1 Faire de la mobilité une condition d'aménagement du territoire

Orientations

- 6.1.1** Articuler le développement du territoire avec les grands projets de mobilité
- 6.1.2** Organiser la desserte de l'ensemble du territoire
- 6.1.3** Poser les conditions d'une meilleure coopération interterritoriale

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
113	Privilégier le développement dans les secteurs desservis par les transports en commun	Densité, mixité fonctionnelle, stationnement : règles différenciées	Phare
114	Structurer des pôles de mobilités insérés dans le tissu urbain	Destinations/sous-destinations autorisées Réflexions d'ensemble sur les secteurs (OAP)	Phare
115	Limiter le développement des pôles multimodaux isolés aux fonctions strictement nécessaires à l'intermodalité	Destinations/sous-destinations interdites	Contextuel
116	Étudier une offre spécifique dans les territoires ruraux ou isolés	Analyse des offres et des besoins et politiques publiques à associer	Contextuel
117	Adapter la desserte des zones d'activités et autres sites spécifiques	Aménagement des zones : regroupement en un pôle de transport	Contextuel
118	Proposer une offre adaptée à la fréquentation touristique	Analyse de l'offre et localisation en fonction de sites à enjeux (tourisme et desserte, fréquentations, typologies de déplacements, courts ou longs séjours)	Contextuel
119	Organiser l'intermodalité à tous les niveaux		Contextuel
120	Faciliter l'accès à l'information	Associer les autres politiques et projets (Plans de mobilités, schémas directeurs, etc.)	Contextuel

Constats et enjeux

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

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

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

Mais au-delà de cette offre importante existante et à venir, il s'agit de s'assurer qu'une partie du territoire ne soit pas délaissée, en adaptant le bouquet de services (et leur gouvernance) aux territoires les moins denses. Il s'agit également que cette offre soit lisible et accessible pour tous les publics.

Méthode et démarche

La mobilité n'est pas forcément le sujet principal des documents d'urbanisme, mais le SCoT a également une portée sur le Plan de mobilité. Par ailleurs, il s'agit surtout d'assurer la « cohérence » globale des politiques sectorielles, en s'assurant que tous les projets évoqués ci-dessus (SERM, autoroute bas-carbone) puissent se réaliser et trouvent leur public en orientant le développement autour des secteurs. Le SCoT a ainsi compilé l'état actuel d'avancement des études (notamment du SERM) pour décliner des objectifs.

Résumé des outils

Le SCoT vise une meilleure articulation entre développement urbain et déploiement de l'offre de mobilité, existante ou projetée. Ainsi, il demande aux documents d'urbanisme de privilégier les secteurs desservis par une offre de transport en commun, en adoptant une approche spécifique (OAP, secteurs de projet, densité, mixité fonctionnelle...). C'est d'autant plus le cas pour les futurs pôles d'échange multimodal (PEM) qui sont insérés dans le tissu urbain. À l'inverse, il n'est pas souhaitable que certains PEM isolés deviennent des pôles multifonctionnels pouvant concurrencer les centralités, d'où cette différenciation.

Enfin, les autres objectifs s'articulent entre ce qui relève de la politique publique et notamment du plan de mobilité (sur l'organisation de l'offre), et ce qui relève de la bonne intégration de cette offre dans l'aménagement (donc dans les PLU).

B. 6.2 Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs

6.2 Développer la proximité pour rendre efficace les modes actifs

Orientations

- 6.2.1** Mener la transition de l'usage automobile
- 6.2.2** Penser l'aménagement à l'échelle du piéton
- 6.2.3** Développer le réseau cyclable

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
121	Apaiser la circulation routière	Dans les OAP où de nouvelles voies sont prévues, prévoir des principes d'apaisement des circulations et de partage de la voirie	Phare
122	Repenser la place du stationnement	Inventaire quantitatif et qualitatif des capacités de stationnement	Contextuel
123	Différencier les obligations en matière de stationnement	Si obligation de réaliser des places de stationnement, minoration en contexte dense et desservi par les TC, mutualisation et foisonnement dans les opérations mixtes	Contextuel
124	Privilégier les centralités comme support de développement	Implantation des équipements et autres lieux générateurs de flux en centralité	Phare
125	Garantir la place du piéton à l'échelle des opérations	Dans les OAP, enrichir le maillage piéton et partager les voies	Contextuel
126	Assurer la qualité des aménagements au sein des zones d'activités économiques	Itinéraires pour rejoindre les zones depuis les centralités Principes dans les OAP	Contextuel
127	Assurer la continuité du réseau cyclable	Emplacements réservés pour réalisation des infrastructures prévues dans les schémas directeurs Vigilance pour franchissement des cours d'eau, voies ferrées, autoroutes...	Phare
128	Compléter le maillage structurant par des itinéraires locaux	Analyser le tissu de l'offre cyclable (DIAG) et compléter par des outils de déploiement des aménagements adaptés (emplacements réservés, cheminements au titre du 151-38 du CU ou OAP sectorielles)	Contextuel
129	Développer le stationnement vélo	Règles de stationnement vélo pour les nouvelles opérations, différenciées selon destination	Contextuel

Constats et enjeux

La voiture est au centre de l'organisation territoriale d'aujourd'hui. Le diagnostic a montré que si la part modale des transports en commun a augmenté, cela s'est majoritairement fait au détriment du piéton et non de l'automobile.

Le premier levier pour inverser cette tendance relève tout simplement de la limitation des distances à parcourir, en permettant une ville des courtes distances. C'est également le cas pour le vélo, qui permet une échelle plus large de déplacement.

Au-delà de la proximité (et donc de la question capitale de la localisation des différentes fonctions), c'est ensuite la qualité de l'aménagement qui encourage la pratique des modes actifs.

Méthode et démarche

Les thématiques abordées sont issues des réflexions des groupes partenariaux et de la scène citoyenne, en mettant l'accent sur ce qui relevait du champ d'application du SCoT et des documents qui doivent lui être compatibles. Cela permet de s'assurer de l'opérationnalité des objectifs, au-delà de l'intention.

Résumé des outils

Les outils permettant d'encourager la pratique des modes actifs peuvent être regroupés en plusieurs catégories.

Il s'agit dans un premier lieu de rééquilibrer la place de chaque mode, notamment dans le partage de l'espace public, en matière de voirie comme de stationnement. Il s'agit notamment de viser les obligations en matière de stationnement dans les PLU, ainsi que les dispositions des OAP relatives aux nouvelles voiries dans les secteurs de projet.

Ensuite, il s'agit de valoriser la proximité, en privilégiant en premier lieu les centralités comme support de développement. Il s'agit notamment de prendre en compte la desserte piétonne dans l'implantation de nouveaux équipements.

Enfin, c'est la qualité des aménagements qui permet d'être le support de la pratique des modes actifs : cheminements dans les zones d'activités économiques, continuité du réseau cyclable, stationnement vélo...

C. 6.3 Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes

6.3 Prioriser l'optimisation des infrastructures existantes

Orientations

- 6.3.1** Viser la multimodalité des infrastructures routières
6.3.2 Permettre l'évolution du réseau ferroviaire

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
130	Prioriser l'optimisation du réseau existant	Permettre l'évolution pour voie TC, échangeur pour PEM, pistes cyclables...	Phare
131	Diminuer l'exposition aux nuisances routières	Ne pas urbaniser ou densifier en direction des nuisances Permettre l'installation de murs écrans, etc. Privilégier les destinations compatibles : entrepôts, parkings...	Phare
132	Préserver les possibilités d'évolution du réseau ferroviaire	Permettre nouvelles haltes, dépôts, accès... Préserver les raccordements des sites d'activités	Contextuel
133	Diminuer l'exposition aux nuisances ferroviaires	Ne pas urbaniser ou densifier en direction des nuisances Permettre l'installation de murs écrans, etc. Privilégier les destinations compatibles : entrepôts, parkings... Notamment sur les voies où le trafic va augmenter avec le SERM	Contextuel

Constats et enjeux

Le territoire est doté d'une importante desserte routière comme ferroviaire. L'enjeu est surtout de capitaliser sur ces infrastructures existantes pour permettre le développement des mobilités alternatives à la mobilité individuelle. Il s'agit également de veiller à ne pas augmenter les nuisances liées à ces infrastructures, dans une optique d'urbanisme favorable à la santé.

Méthode et démarche

Le SCoT s'est appuyé sur l'ensemble des démarches en cours : convention Autoroute Bas-Carbone, SERM... pour s'assurer que ces projets seraient bien identifiés dans les PLU et rendus possibles. Le groupe partenarial et la scène citoyenne ont également mis l'accent sur les nuisances générées par les infrastructures.

Résumé des outils

La question de l'évolution des infrastructures a été traitée de manière que cette évolution ne se fasse pas dans une optique de poursuite du « tout-voiture », mais bien d'un nécessaire apaisement du trafic et d'une meilleure multimodalité. Il s'agit également que l'évolution de ces infrastructures s'effectue dans le respect des enjeux environnementaux.

Enfin, les documents devront prendre en compte les nuisances de ces infrastructures, en privilégiant l'implantation de fonctions compatibles à proximité de ces infrastructures.

7. Un territoire préparé aux transformations climatiques

A. 7.1 Considérer la ressource en eau comme bien commun

7.1 Considérer la ressource en eau comme bien commun

Orientations

- 7.1.1** Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de la ressource en eau dans un contexte de raréfaction
- 7.1.2** Protéger la qualité de la ressource en eau
- 7.1.3** Garantir la capacité d'assainissement des eaux usées en anticipant les besoins
- 7.1.4** Assurer une gestion distincte des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
134	Privilégier une politique d'économie des ressources par rapport à la recherche de nouvelles sources	Analyser les besoins et les capacités d'accueil du territoire (Diagnostic, EIE et PADD + justifications des choix et évaluation environnementale)	Déclinaison des objectifs légaux
135	Mettre en cohérence le développement avec la disponibilité de la ressource	Justifier le développement par rapport à une capacité d'accueil calculée en fonction du changement climatique	Phare
136	Favoriser des choix raisonnés vis-à-vis de l'utilisation de la ressource	Étudier la possibilité d'exiger la récupération des eaux de pluies, a minima pour les équipements, bâtiments d'activités et zones à urbaniser	Contextuel
137	Assurer la protection des périmètres de captage des atteintes liées à l'urbanisation et à la pollution	Préserver les sols, les talus, les fossés, les haies... dans les périmètres de captage	Déclinaison des objectifs légaux
138	Assurer l'adéquation entre le développement prévu et la capacité d'assainissement	Justifier le développement par rapport à une capacité de traitement ET d'acceptabilité des rejets pour le milieu	Phare
139	Garantir la pérennité des systèmes d'assainissement	Prévoir l'évolution, la réalisation ou la relocalisation des STEP	Contextuel
140	Veiller à la gestion adaptée des effluents d'activités	Prévoir les dispositifs spécifiques pour les activités	Contextuel
141	Limiter l'impact des systèmes d'assainissement non-collectif	Limiter le développement de l'ANC Conditionner le changement de destination à possibilité de réaliser un ANC	Contextuel

142	Poursuivre les politiques de séparation des réseaux d'eaux pluviales	Analyse des capacités (DIAG, EIE) et adaptations des zonages assainissement (Annexes sanitaires)	Contextuel
143	Assurer la cohérence des politiques de gestion des eaux pluviales	Intégrer le zonage pluvial au PLU	Contextuel
144	Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales	Gestion intégrée obligatoire sur secteurs de projets, et recherchée ailleurs	Déclinaison des objectifs légaux

Constats et enjeux

Le diagnostic a montré une vulnérabilité importante liée à la ressource en eau, dans un contexte de manque de connaissance des conséquences du réchauffement climatique sur la disponibilité de la ressource dans les années à venir. La faible quantité rend la ressource d'autant plus vulnérable d'un point de vue qualitatif ; d'où la nécessité d'une vigilance particulière sur les captages, les systèmes d'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

Méthode et démarche

Le SCoT a mis l'accent sur l'ensemble des leviers actionnables par un document d'urbanisme qui concourent à la préservation de la ressource en eau : évaluation des capacités d'accueil, gestion des eaux usées, gestion des eaux pluviales...

Résumé des outils

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme une évaluation de leur capacité d'accueil et de développement, au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité d'assainissement. Cette évaluation doit tenir compte non-seulement de la capacité « technique », mais également de la soutenabilité pour les milieux du prélèvement et du rejet d'effluents, dans un contexte de changement climatique.

Par ailleurs, la gestion intégrée des eaux pluviales est également un volet phare que le SCoT souhaite voir se déployer sur l'ensemble du territoire. Il s'agit notamment de rechercher systématiquement la plus grande perméabilité possible, en diminuant le recours à des dispositifs techniques pour favoriser le retour des eaux pluviales dans le cycle de l'eau et ainsi contribuer à la disponibilité et au bon état des masses d'eau.

B. 7.2 Éviter et gérer les risques

7.2 Éviter et gérer les risques	Orientations	
	7.2.1	Rendre le territoire acteur de la résilience vis-à-vis du risque inondation
	7.2.2	Anticiper les besoins d'adaptation au regard de l'aggravation des phénomènes de mouvements de terrain en lien avec le changement climatique
	7.2.3 7.2.4	Anticiper les problématiques de feux de forêts Permettre la protection des populations et des biens vis-à-vis des risques technologiques

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
145	Préserver les zones inondables non-urbanisées	Pas d'extension de l'urbanisation en zone inondable	Déclinaison des objectifs légaux
146	Limitier l'aléa en agissant sur l'amont	Protéger les cours d'eau et les berges Préserver les zones d'expansion des crues Interdire les remblais et les digues Limiter l'imperméabilisation	Déclinaison des objectifs légaux
147	Permettre l'évolution mesurée des zones inondables non-urbanisées	Justification de l'autorisation de l'évolution de l'existant : diminution de l'emprise bâtie diminution de l'exposition au risque prise en compte des zones potentiellement dangereuses et des zones de dissipation d'énergie	Déclinaison des objectifs légaux
148	Anticiper l'évolution et la relocalisation des activités à enjeux spécifiques	Étudier les enjeux spécifiques de certaines activités Permettre leur évolution ou relocalisation pour réduire leur vulnérabilité	Contextuel
149	Prendre en compte l'aléa retrait/gonflement des argiles	Choix des zones à urbaniser Permettre les dispositifs constructifs nécessaires Maintenir l'humidité des sols	Contextuel
150	Prévenir le risque par une gestion adaptée dans les secteurs de cavités	Limiter la constructibilité au-dessus des cavités Permettre une bonne gestion de la végétation au-dessus des cavités Prendre en compte les cavités dans le règlement : changement de destination, conditions d'emprise au sol, etc.	Contextuel

151	Limitier les facteurs de risques et l'exposition de la population au risque feux de forêts	Éloigner l'urbanisation des forêts, et notamment les activités à risque N'autoriser que les activités non-dangereuses, facilement défendables et évacuables	Contextuel
152	Garantir les capacités de gestion et d'entretien des forêts et de leurs abords	Permettre la réalisation de voies engin Maintenir des coupures agricoles Gérer la végétation en frange	Contextuel
153	Garantir l'éloignement des populations vis-à-vis des activités dangereuses	Limitier l'augmentation de la population impactée par les risques technologiques	Contextuel
154	Prendre en compte les risques naturels dans l'évaluation des risques technologiques	Croiser risques technologiques et risques naturels (notamment zones inondables)	Contextuel
155	Intégrer les questions relatives à l'évolution des sites pollués	Identifier la vocation des sites pollués (renaturation ou renouvellement urbain)	Contextuel

Constats et enjeux

Le territoire présente de nombreux risques naturels, dont l'intensité est variable en fonction de la localisation sur le territoire et de la nature du risque et des enjeux en question.

Le risque inondation est un de ces risques majeurs, qui concerne une grande partie du territoire (plus de 37% de la population vit en zone inondable).

Enfin, la plupart de ces risques sont amenés à s'aggraver avec le changement climatique : inondation, feu de forêt, retrait/gonflement des argiles, cavités...

Méthode et démarche

L'écriture du SCoT s'est appuyée sur l'ensemble des connaissances, des réglementations et des recommandations énoncées par les acteurs ressources en la matière : services de l'État, agence de l'eau, syndicat Cavités 37... Il s'est notamment agi de retranscrire le plan de gestion des risques inondations (PGRI) Loire-Bretagne.

Résumé des outils

Pour chaque risque, il s'est agi de viser en premier lieu la non-aggravation du risque, en veillant à ne pas orienter le développement dans des secteurs qui y seraient exposés. Il convient également d'agir sur tous les facteurs extérieurs, permettant de créer des conditions favorables à la limitation de l'aléa : préservation des zones d'expansion des crues (inondation), préservation de l'humidité des sols (retrait/gonflement des argiles), etc.

Il s'agit enfin de permettre l'évolution de l'existant, dans une approche équilibrée entre l'importance de l'aléa et les enjeux en place. Le SCoT a ainsi adopté une écriture proportionnée qui pose des garde-fous et des intentions sur le sens dans lequel doit aller l'évolution de ces zones, tout en laissant les documents locaux déterminer précisément dans quelle mesure les outils pourront être adaptés pour coller au contexte local.

C. 7.3 S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources

7.3 S'inscrire dans une trajectoire de transition énergétique et ménager les ressources	Orientations	
	7.3.1	Engager le territoire sur une trajectoire de sobriété énergétique des usages, du bâti, des activités
	7.3.2	Appuyer la politique de sobriété par le développement de la séquestration des émissions
	7.3.3	Assurer le développement d'un mix énergétique local
	7.3.4	Permettre une économie de ressources dans les projets
	7.3.5	S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

N°	Objectifs	Grille de compatibilité	Catégorie
156	Promouvoir une approche bioclimatique	Recommandations d'aménagement Autorisation des dispositifs spécifiques	Contextuel
157	Améliorer les performances énergétiques du bâti existant	Autorisation des dispositifs nécessaires Recommandations pour bonne intégration	Contextuel
158	Étudier systématiquement le raccordement aux réseaux de chaleur existants	Privilégier l'implantation de constructions et équipements dans les zones déjà desservies	Contextuel
159	Préserver les milieux favorisant la captation du carbone	Protection des prairies, pâturages, forêts, zones humides en cohérence avec les autres objectifs	Contextuel
160	Favoriser le recours aux énergies renouvelables	Étudier la possibilité d'exiger la production d'ENR sur les secteurs de projet (a minima pour équipements, activités éco et zones à urbaniser)	Contextuel
161	Développer les énergies renouvelables solaires en priorité sur les secteurs déjà bâtis ou artificialisés	Analyse des potentiels (bâti et surfaces déjà artificialisées) Programmation de projets (STECAL ou zone U en renouvellement) Règlement adapté pour autoriser les déploiements	Contextuel
162	Encourager les synergies à l'échelle locale	Analyse des potentiels (DIAG) Favoriser les projets (PADD et la concentration des activités pouvant créer des synergies	Contextuel
163	Concevoir dans une approche économe en ressources	Principes d'aménagement (OAP)	Contextuel
164	Favoriser le recours aux matériaux bas-carbone	Recommandations et sensibilisation (phase concertation, PADD) OAP thématique	Contextuel

165	Permettre les conditions du réemploi et du recyclage des matériaux	Autoriser le dépôt de matériaux dans les zones d'activités dédiées	Contextuel
166	Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation maximale par période et par territoire	Déclinaison des objectifs légaux
167	S'engager dans la trajectoire de zéro artificialisation nette	Mesure des surfaces déjà artificialisées et estimation de l'artificialisation induite par le projet	Déclinaison des objectifs légaux

Constats et enjeux

L'aménagement du territoire est fortement consommateur de ressources en tout genre, ainsi que d'énergie. Au-delà de nos modes de vie dans leur ensemble (mobilités, consommation...), le domaine de la construction est un des secteurs pour lequel il est possible d'aller vers une plus grande sobriété, qu'il s'agisse du foncier, des matériaux ou bien de la consommation énergétique.

Méthode et démarche

Le SCoT souhaite actionner tous les leviers dans son domaine d'action pour permettre d'engager le territoire sur une trajectoire de transition vers une plus grande sobriété : consommation énergétique, rénovation, développement des énergies renouvelables, matériaux bio-sourcés, réemploi... et bien sûr le volet phare d'un document d'urbanisme, la limitation de la consommation d'espace.

Résumé des outils

Les outils qui concernent l'énergie visent à permettre d'engager tout le territoire sur une trajectoire de sobriété, qu'il s'agisse de la rénovation des bâtiments existants comme des constructions neuves, qui doivent en priorité être bien conçues dès aujourd'hui.

La même logique s'applique sur les matériaux : permettre l'emploi de matériaux adaptés aux usages de demain sur les bâtiments existants, avoir une exigence plus soutenue pour les nouvelles constructions, et notamment les opérations d'aménagement d'ampleur.

La question du développement des énergies renouvelables revêt une importance particulière, sur un territoire où les paysages et le patrimoine sont d'une valeur capitale. L'impossible autonomie du territoire invite en premier lieu à une grande sobriété dans les usages, et le développement de ces nouvelles énergies doit s'effectuer prioritairement sur des secteurs déjà bâtis ou artificialisés.

Enfin, il s'agit de poursuivre les efforts déjà engagés en matière de sobriété foncière. Les objectifs thématiques énoncés en matière d'habitat et d'économie permet d'aboutir à une enveloppe maximale de consommation foncière par tranche de dix ans. Le détail de cette thématique est expliqué dans la partie suivante (cf. *V. Bilan de la consommation d'espace*).

V. Bilan de la consommation d'espace

Rappel du code de l'urbanisme : « L'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. »

1. Analyse de la consommation passée

Extrait du diagnostic – partie IV.2

A. 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.

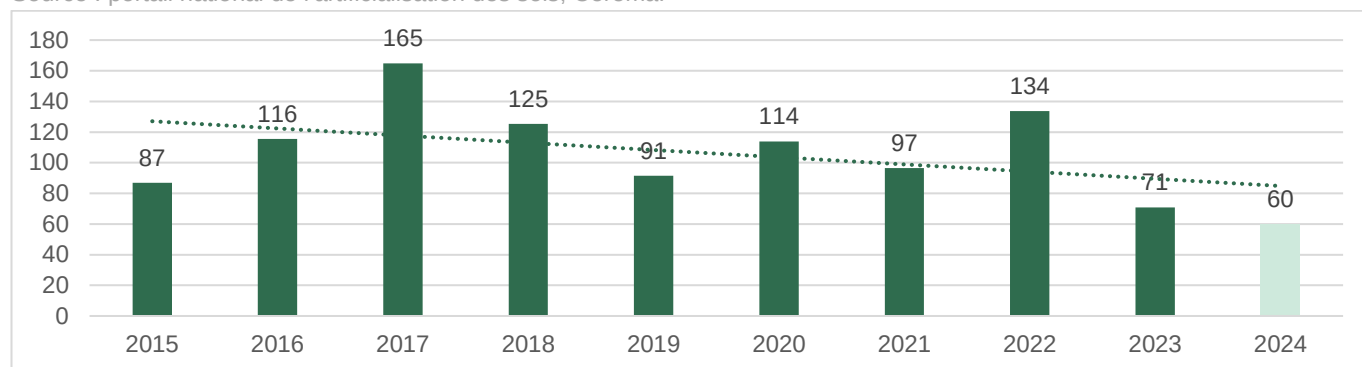
	Habitat	Activité	Mixte	Infrastructures	Autres	Total
Tours Métropole Val de Loire	302 ha	130 ha	7 ha	85 ha	13 ha	537 ha
Touraine-Est Vallées	120 ha	25 ha	4 ha	12 ha	9 ha	170 ha
Touraine Vallée de l'Indre	237 ha	91 ha	6 ha	104 ha	10 ha	449 ha
Total	660 ha	246 ha	17 ha	201 ha	32 ha	1156 ha

B. 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.

2. Objectifs de limitation de la consommation d'espace

A. Trajectoire globale de réduction de la consommation maximale d'espaces naturels, agricoles, et forestiers

Le SCoT énonce, au sein de l'objectif 166 du document d'orientation et d'objectifs, un objectif de consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cet objectif est décliné suivant 3 décennies :

- La première décennie est la décennie 2021-2030, pour se conformer au calendrier de la loi Climat et Résilience.
- Dans la même logique, il a été choisi de décliner cette trajectoire de réduction de la consommation sur les deux décennies suivantes.

Cette consommation est une enveloppe *maximale* à ne pas dépasser, par EPCI, vocation et décennie.

Intercommunalité	Consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Tours Métropole Val de Loire	268 ha	134 ha	67 ha
Touraine-Est Vallées	110 ha	55 ha	28 ha
Touraine Vallée de l'Indre	225 ha	112 ha	56 ha
Total	603 ha	301 ha	151 ha

	Habitat			Économie			Autres		
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2030	2031-2040	2041-2050	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Tours Métropole Val de Loire	155 ha	70 ha	35 ha	88 ha	49 ha	27 ha	25 ha	15 ha	5 ha
Touraine-Est Vallées	77 ha	30 ha	15 ha	25 ha	20 ha	11 ha	8 ha	5 ha	2 ha
Touraine Vallée de l'Indre	121 ha	60 ha	30 ha	92 ha	46 ha	23 ha	12 ha	6 ha	3 ha
Total	353 ha	160 ha	80 ha	205 ha	115 ha	61 ha	45 ha	26 ha	10 ha

B. Consommation d'espace à vocation d'habitat

Rappel des objectifs de production de logement

(cf. partie III.3 – le scénario résidentiel)

Intercommunalité	Évolution du parc		
	2025-2030	2031-2040	2041-2050
Production totale	+9 500	+14 800	+5 000
Rythme par an	+1 900 /an	+1 480 /an	+500 /an
Tours Métropole Val de Loire	+1 400 /an	+1 100 /an	+375 /an
Touraine-Est Vallées	+240 /an	+180 /an	+60 /an
Touraine Vallée de l'Indre	+260 /an	+195 /an	+65 /an

Le DOO décline une production de logement par EPCI et par décennie.

La consommation d'espace associée a été calculée sur la base suivante :

- Afin de limiter un recours trop important à la consommation d'espace pour l'habitat, le calcul a été effectué sur la base des chiffres de production de résidences principales (liés à la croissance démographique et au desserrement). L'éventuelle production supplémentaire liée à d'autres phénomènes (vacance, résidences secondaires)... n'entraîne ainsi pas une augmentation du « droit à consommer » ;
- Cette production de « résidences principales » a été calculée par commune, sur la base des objectifs de croissance démographique par type de pôle (selon l'armature résidentielle) et de la poursuite du desserrement des ménages (cf. III.3 scénario résidentiel) ;
- Pour chaque commune, la *part minimale de la production de logement en densification* (objectif 54) permet d'aboutir à un nombre maximal de logement à produire en extension urbaine ;
- Enfin, les densités moyennes par type de pôle (objectif 55) permettent de transformer cette production en surface par commune et par décennie.

À noter que pour la première période (2021-2030), le SCoT n'étant pas rétroactif et de nombreux coups partis étant déjà sortis, il a été décidé de procéder ainsi :

- La consommation 2021-2025 a été calculée à partir des données du Cerema (2021-2023) et d'une extrapolation sur 2024-2025, pour estimer les « coups partis » ;
- La consommation 2026-2030 a été calculée selon la méthode précédemment décrite, en appliquant les objectifs du SCoT.

Ces calculs aboutissent à des enveloppes maximales, par décennie et par EPCI, déclinées dans l'objectif 57.

Intercommunalité	Consommation d'espace maximale à vocation résidentielle ou mixte			
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total
Tours Métropole Val de Loire	155 ha	70 ha	35 ha	260 ha
Touraine-Est Vallées	77 ha	30 ha	15 ha	122 ha
Touraine Vallée de l'Indre	121 ha	60 ha	30 ha	211 ha
Total	353 ha	160 ha	80 ha	593 ha

Au-delà de cet objectif chiffré, le SCoT contient de nombreux autres objectifs et outils qui limitent le recours à la consommation d'espace :

- Le renforcement des obligations en matière d'analyse du potentiel en densification, et de la justification des outils mis en place (objectif 56) ;
- La justification globale du « programme habitat », en demandant à ce que les différentes modalités de production de logement (et les outils associés) soient explicitées et justifiées (objectif 61) ;
- Les objectifs minimaux de densité moyenne (objectif 55), plus élevés que dans le SCoT en vigueur, qui franchissent un seuil en matière de typologies d'opérations associées, et qui incitent donc à la transition vers un modèle moins consommateur d'espace.

C. Consommation d'espace à vocation économie

La déclinaison des enveloppes maximales de consommation d'espace à vocation d'activités économiques est détaillée dans la partie III.4 « Le scénario économique ».

Cette consommation d'espace a été divisée en deux catégories :

- Une enveloppe dite « de développement majeur », qui repose sur des sites identifiés ;
- Une enveloppe dite « de stratégie locale », dédiée à d'autres projets sur des sites qui relèvent de la stratégie locale des intercommunalités.

L'identification des besoins et sa déclinaison par décennie et par intercommunalité, décrite dans la partie III.4, a abouti aux résultats suivants :

Intercommunalité	Consommation d'espace maximale à vocation économique					
	2021-2030	2031-2040	2041-2050	Total	dont offre majeure	dont stratégie locale
Tours Métropole Val de Loire	88 ha	49 ha	27 ha	164 ha		164 ha
Touraine-Est Vallées	25 ha	20 ha	11 ha	56 ha	22 ha	34 ha
Touraine Vallée de l'Indre	92 ha	46 ha	23 ha	161 ha	132 ha	29 ha
Total	205 ha	115 ha	61 ha	381 ha		

D. Consommation d'espace à vocation « autre »

Certains projets ne rentrent ni dans la vocation « habitat », ni dans la vocation « économie ». De nombreux projets ont ainsi d'ores et déjà été identifiés comme potentiellement constitutifs de consommation d'espace :

- Échangeurs et pôles d'échanges multimodaux, dans le cadre de la mise en œuvre du Service Express Régional Métropolitain et de la convention Autoroute Bas-Carbone ;
- Pistes cyclables, qu'il s'agisse du réseau Vélival porté par Tours Métropole Val de Loire, ou de la mise en œuvre des schémas cyclables portés par les deux autres intercommunalités ;
- Autres projets d'infrastructures ou d'équipements : stations d'épuration, etc.

Pour éviter que ces projets ne soient bloqués (ou au contraire, que ces projets se réalisent et engendrent un dépassement de la consommation d'espace maximale prévue), le SCoT a donc prévu une enveloppe spécifique que les intercommunalités pourront mobiliser pour les projets ne relevant, ni de l'habitat (ou du développement mixte), ni de l'activité économique. Il s'agit en grande majorité de projets d'infrastructures ou d'équipements.

Ces enveloppes ont été déclinées par intercommunalité et par décennie, sur la base :

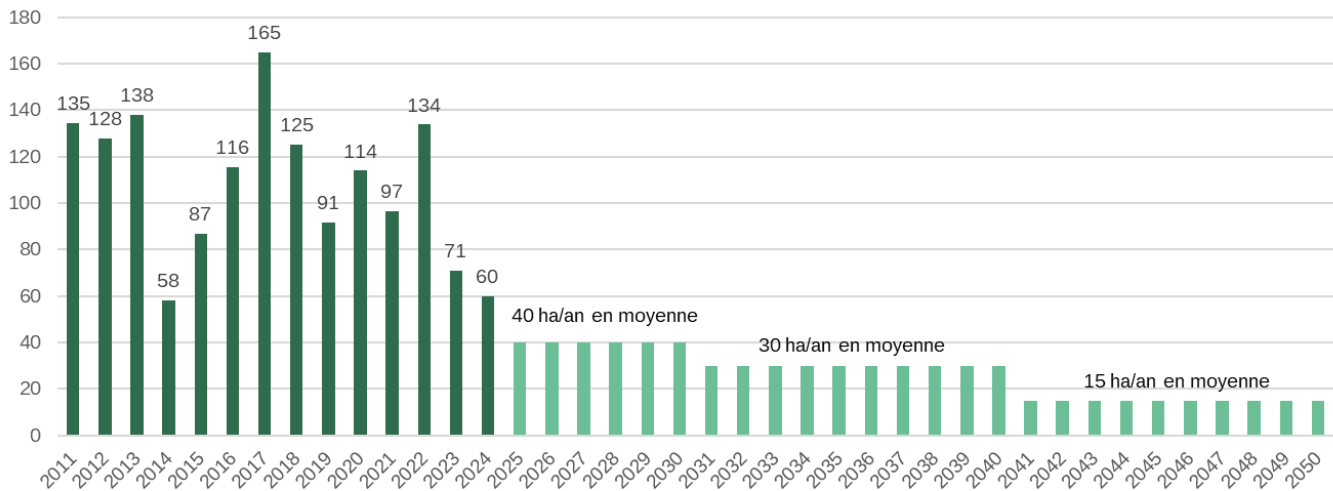
- Des projets déjà connus et de l'articulation avec les besoins recensés pour l'habitat et l'économie ;
- D'une trajectoire de réduction progressive d'ici à 2050.

Intercommunalité	Consommation maximale à vocation « autres »		
	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Tours Métropole Val de Loire	25 ha	15 ha	5 ha
Touraine-Est Vallées	8 ha	5 ha	2 ha
Touraine Vallée de l'Indre	12 ha	6 ha	3 ha
Total	603 ha	301 ha	151 ha

E. Compatibilité des objectifs du SCoT avec les exigences légales

Trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Source : consommation passée Cerema, objectifs du SCoT.



Loi Climat et Résilience

2011-2020
1156 ha

2021-2030
603 ha

2031-2040
301 ha

2041-2050
151 ha

Loi ALUR

2015-2024
1059 ha

2025-2034
350 ha

Justification de la limitation de la consommation d'espace par rapport aux dix années précédant le projet de schéma

Le SCoT prévoit une consommation d'espace maximale de 350 ha sur la période 2025-2034, soit une réduction de **plus de deux tiers** de la consommation d'espace par rapport aux dix années précédentes. Le SCoT s'inscrit donc dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, compatible avec les exigences du code de l'urbanisme.

Justification de la compatibilité avec les objectifs issus de la loi Climat et Résilience

Le SCoT prévoit une consommation d'espace maximale de 603 ha sur la période 2021-2030, soit une réduction de 48 % de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2020.

Le SRADDET n'ayant, à ce jour, pas territorialisé l'objectif de réduction de la consommation d'espace, l'objectif de réduction de moitié s'applique à l'échelle du SCoT. Le SCoT est compatible avec cet objectif.