

Révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

Groupe partenarial habitat n°2



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Habiter l'agglomération tourangelle en 2050



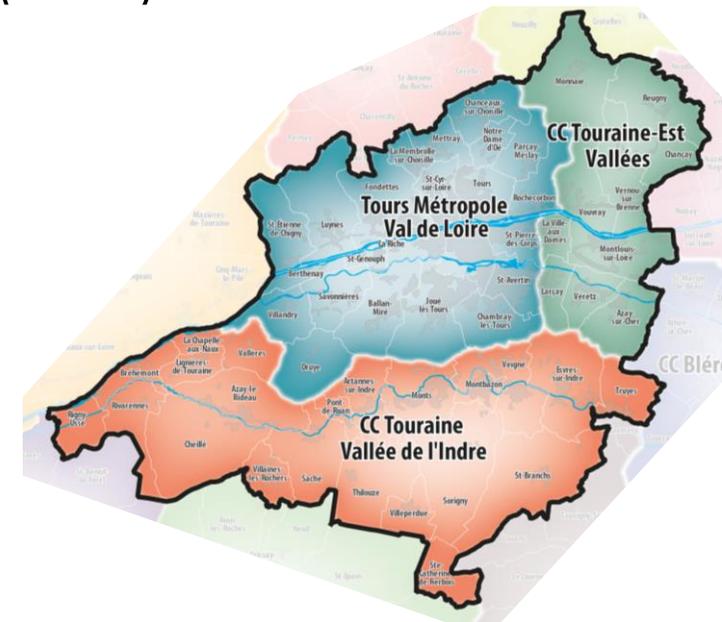
SCoT de l'Agglomération Tourangelle

Un schéma sur 20 ans

- ❖ Projet de développement qui recherche **équilibre et complémentarité**, en coordonnant les politiques publiques des territoires
 - Projet d'Aménagement Stratégique (**PAS**)
 - Document d'Orientations et d'Objectifs (**DOO**)

Des documents devant être compatibles

- ❖ **PLH** : programme sur 6 ans visant réponse aux besoins en logement et hébergement
- ❖ **PLUi** : plan sur 15 ans qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols





Groupe partenarial n°1

Synthèse et prolongements

Trois thèmes ressortis des discussions





Localisation de l'habitat

ACCÉDER rapidement

selon différentes modalités

- Itinérance
- Livraison
- Numérique



Courte distance

à une offre de proximité

Transport

Numérique

Nature

Services

Commerces

Équipements

Amis - Famille

Espace de rencontre



dans des contextes variés

- Hyper-centre
- Centre-ville
- Centre-bourg



Centralité

- Mixité fonctionnelle
- Mixité sociale
- Campagne connectée



Localisation de l'habitat

Une priorité de la population dans ses choix résidentiels

- ❖ **Le plus important dans un logement = sa localisation**
- ❖ **Un cadre de vie agréable c'est :**
 1. Des espaces verts
 2. Un sentiment de sécurité – une ville apaisée
 3. Des services
 4. Des commerces
 5. Une offre de transports
 6. Des espaces pour se promener, faire du sport
 7. Avec de l'espace, peu dense
 8. À proximité du travail
 9. Avec une vie de quartier animée
 10. Avec une diversité de profils d'habitants

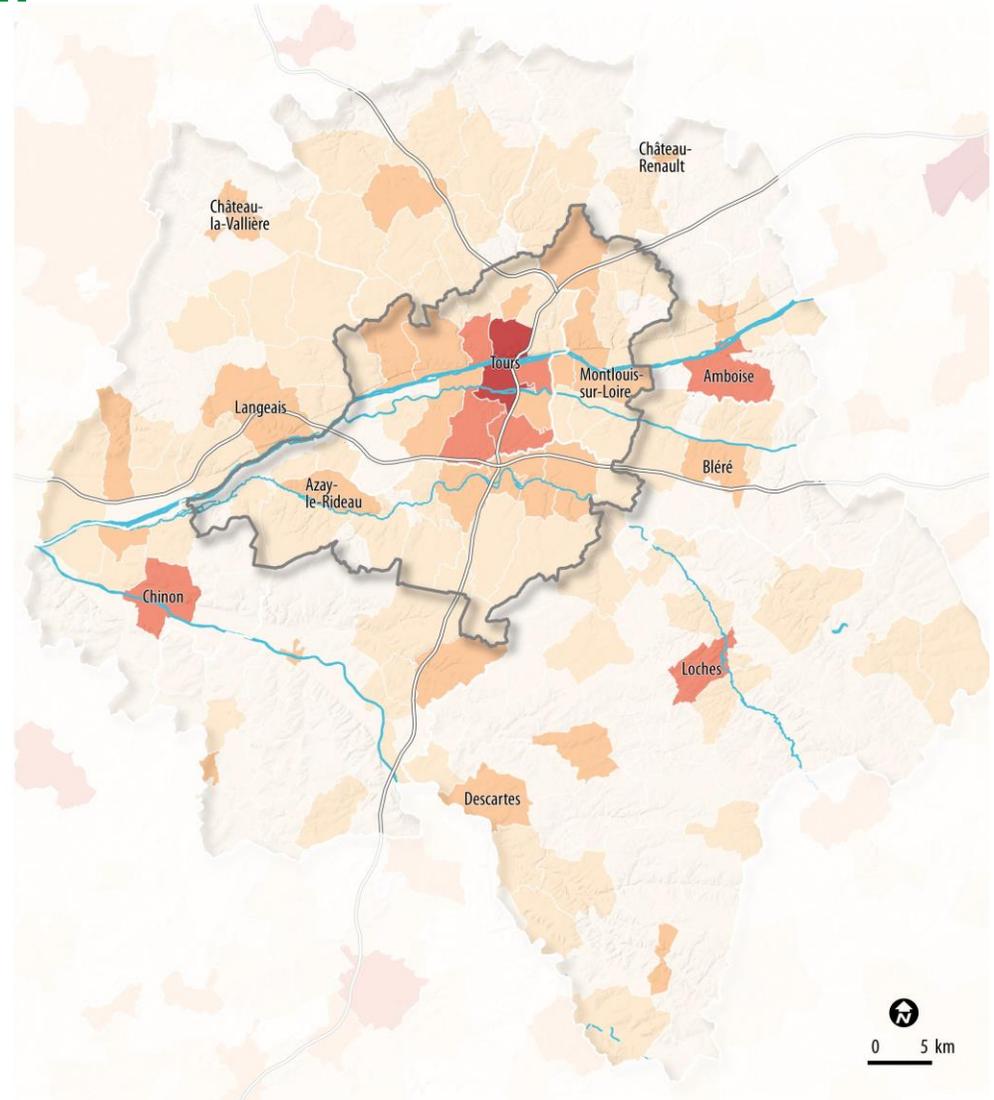


Localisation de l'habitat

Degré de centralité des communes

Degré de centralité des communes

- centre majeur
- centre structurant
- centre intermédiaire
- centre local
- commune non centre



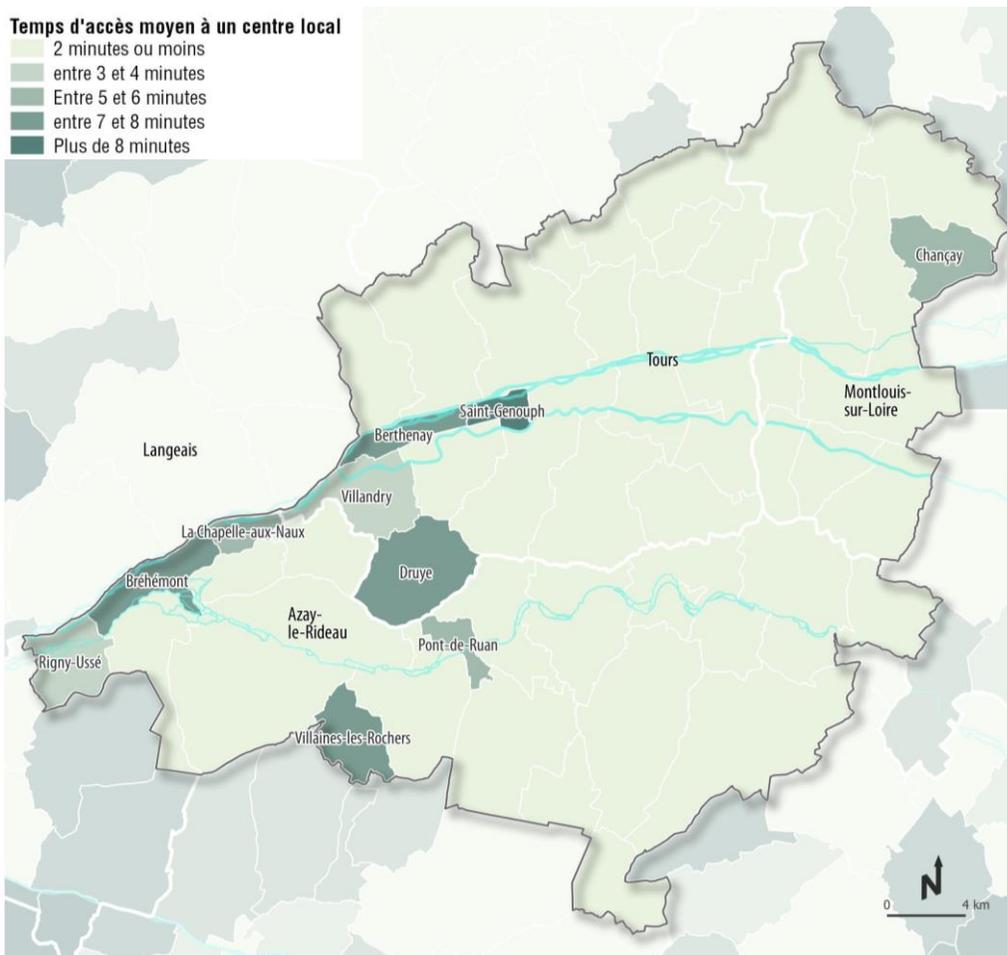


Localisation de l'habitat

Accessibilité à un centre local

Temps d'accès moyen à un centre local

- 2 minutes ou moins
- entre 3 et 4 minutes
- Entre 5 et 6 minutes
- entre 7 et 8 minutes
- Plus de 8 minutes

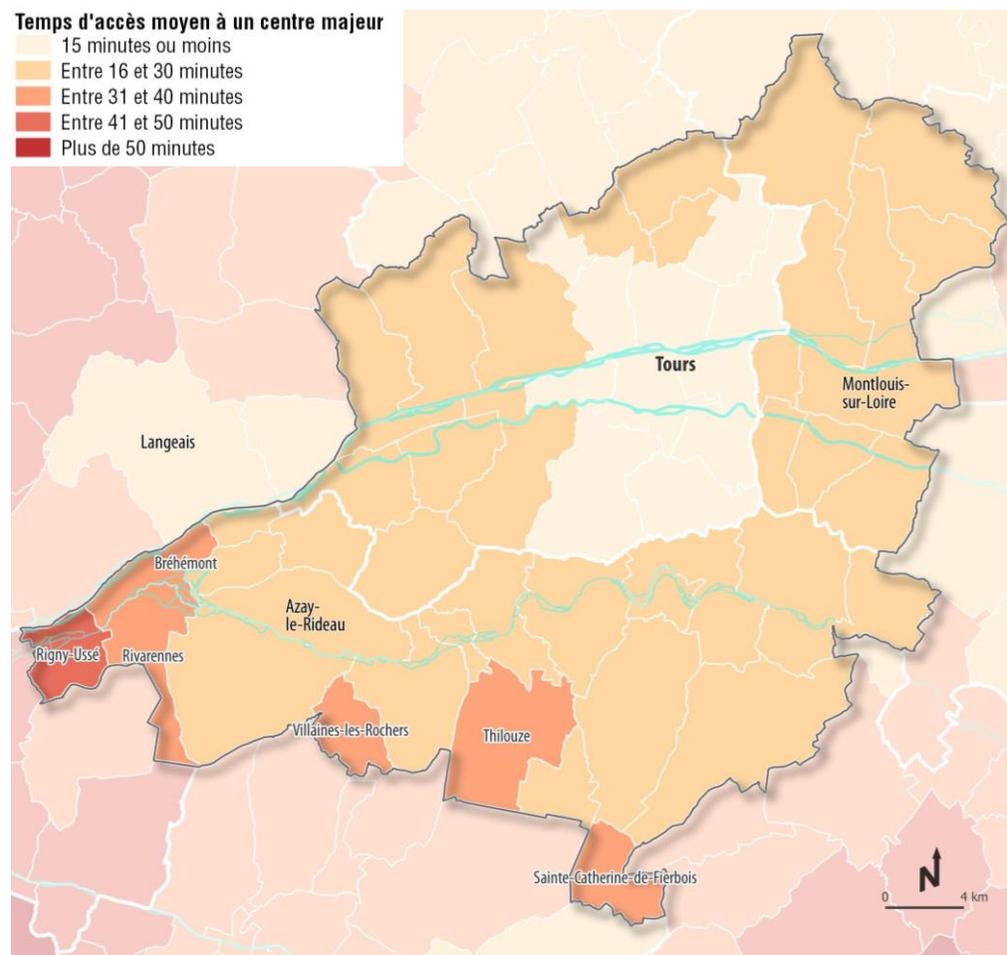


Sources : IGN, Admin Express, BD Topo ; DATAR Nouvelle-Aquitaine (2021) ; ANCT-INRAE (2020).

Accessibilité à un centre majeur

Temps d'accès moyen à un centre majeur

- 15 minutes ou moins
- Entre 16 et 30 minutes
- Entre 31 et 40 minutes
- Entre 41 et 50 minutes
- Plus de 50 minutes



Sources : IGN, Admin Express, BD Topo ; DATAR Nouvelle-Aquitaine (2021) ; ANCT-INRAE (2020).



Localisation de l'habitat

Une offre de proximité pour de nombreux logements

- ❖ Près d'un logement sur 2 à moins de 5 min à pied
- ❖ Plus de 8 logements sur 10 à moins de 15 min à pied



Un maillage moins important pour d'autres équipements

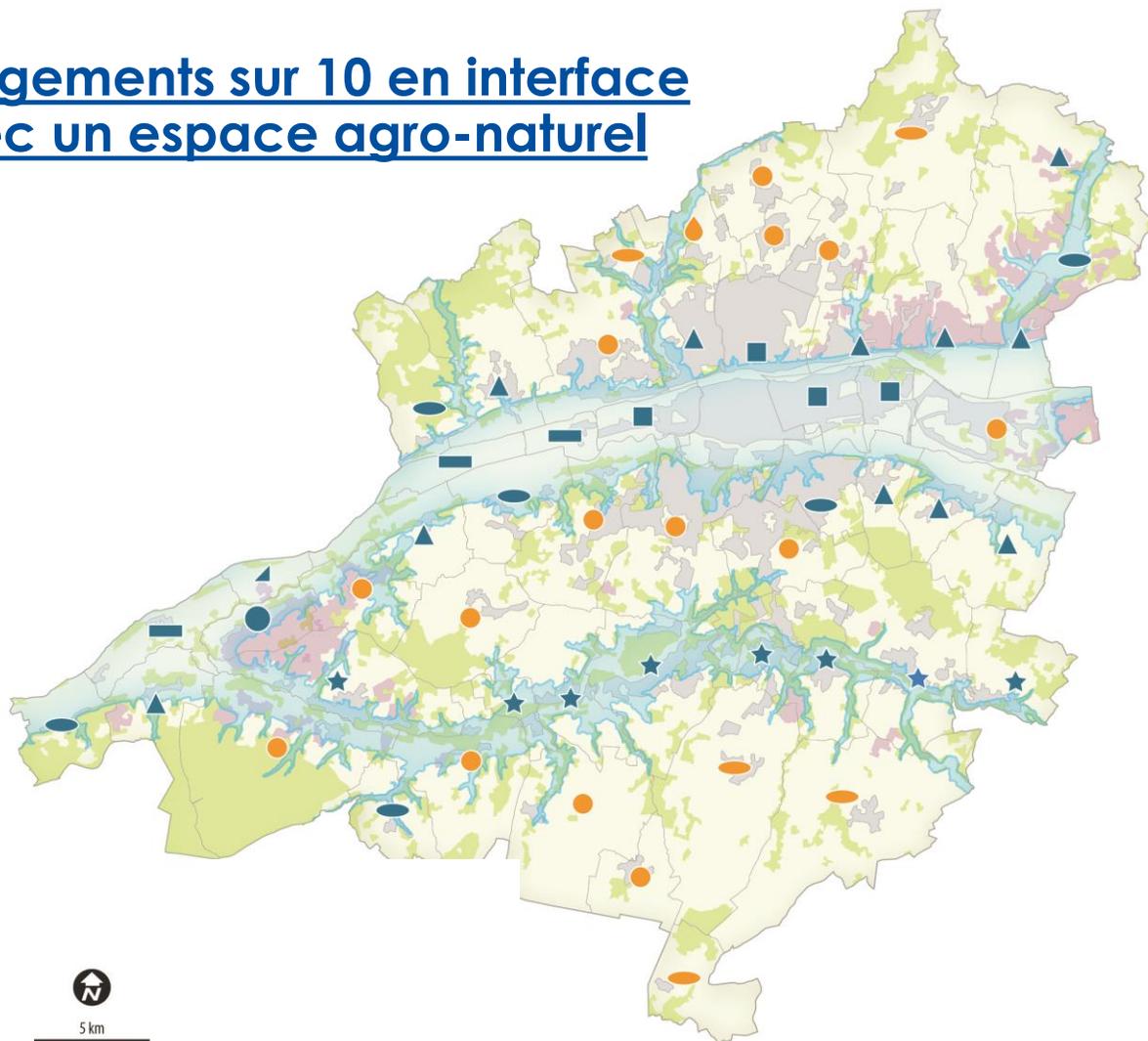
- ❖ **Bibliothèque** :
 - ❖ 15% des logements à moins de 5 min à pied
 - ❖ 60% des logements à moins de 15 min à pied
- ❖ **Gare** :
 - ❖ 3% des logements à moins de 5 min à pied
 - ❖ 20% des logements à moins de 15 min à pied

Près de 9 bâtiments sur 10 raccordés à la fibre optique



Localisation de l'habitat

4 logements sur 10 en interface avec un espace agro-naturel



Typologie des bourgs

Les villages de plateau

- Village groupé
- Village linéaire
- Village développé en noyaux liés à la présence de l'eau

Les villages de vallée

- Village de confluence
- Village linéaire en pied de coteau ou perpendiculaire au cours d'eau
- Village groupé en fond de vallée
- Village endigué
- Village de varenne construit sur la levée
- Village à flanc de coteau avec un noyau sur la rive opposée
- Village groupé construit à mi-pente ou en bordure de coteau

Les grandes composantes du paysage

- Zone urbaine
- Bois
- Vignoble
- Espace agricole
- Vallée



5 km



Typologie de l'habitat

« En partage »

Gestion
Quotidien
Services



Convivialité
Entraide
Moments

Espace Intérieur et/ou extérieur
Déplacements

« Agile »



Évolutif
Pratique
Modulable

Multifonctionnel
Facile à vivre

« Sain »

Sociabilité
Proximité
Diversité



Climato-compatible
Éco-responsable
Favorable à la santé

Vues Calme Ressourcement

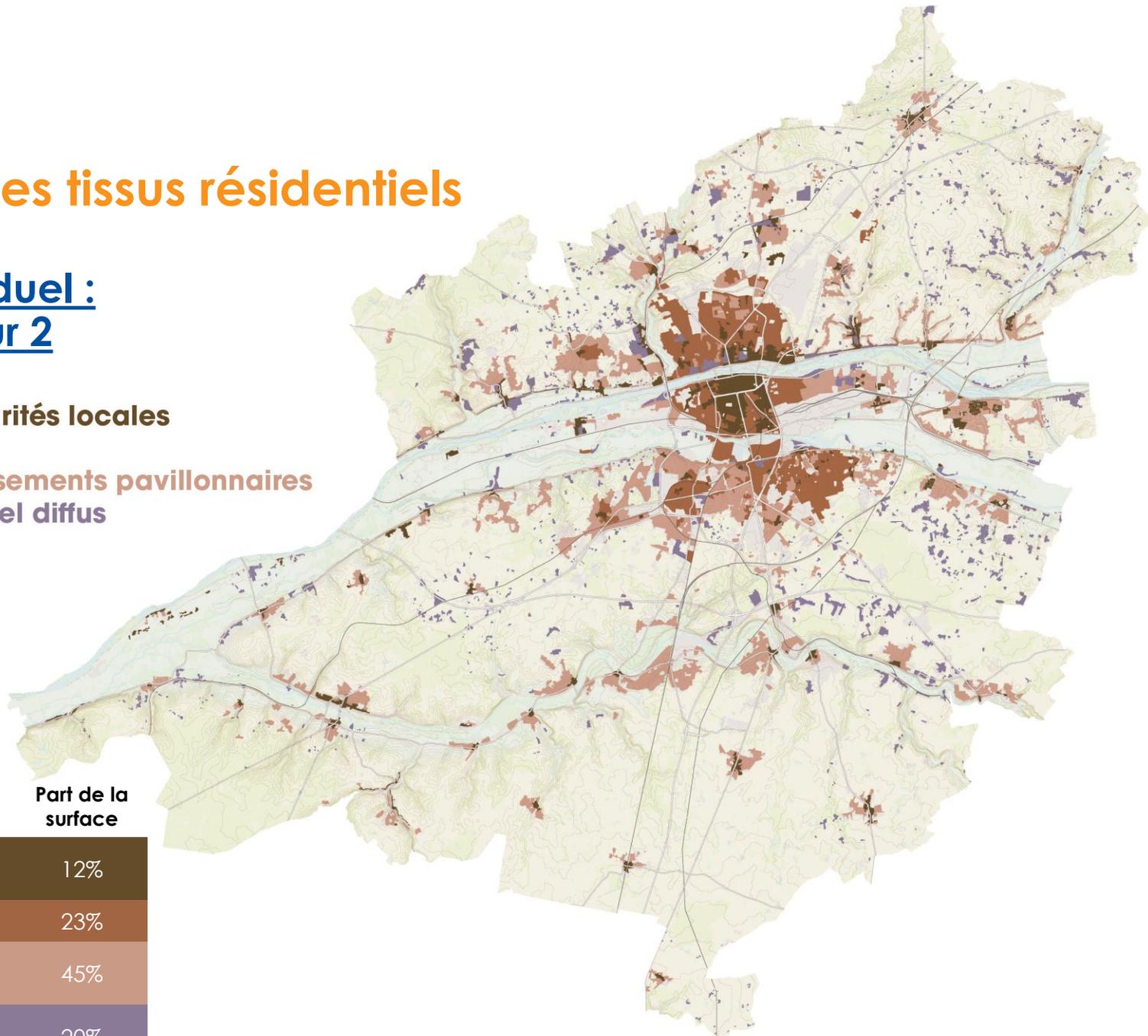




Typologie des tissus résidentiels

Habitat individuel : 1 logement sur 2

Centres-villes, bourgs et polarités locales
Tissus mixtes et denses
Quartiers résidentiels et lotissements pavillonnaires
Hameaux et habitat individuel diffus



Espaces	Part des logements	Part de la surface
---------	--------------------	--------------------

Centre-ville, bourg et polarité locale	25%	12%
--	-----	-----

Tissu mixte et dense	44%	23%
----------------------	-----	-----

Quartier résidentiel et lotissement pavillonnaire	27%	45%
---	-----	-----

Hameau et habitat individuel diffus	4%	20%
-------------------------------------	----	-----



Typologie de l'habitat

Une sensibilité de l'habitat à l'environnement

1 logement sur 3 :

- ❖ soumis au risque inondation
- ❖ soumis à l'impact sonore d'une infrastructure de transport
- ❖ dans un périmètre de richesse patrimoniale





Typologie de l'habitat

Une qualité variable de l'habitat

- ❖ **4 000 logements, soit 2% du parc, de qualité médiocre et très médiocre**
- ❖ **3 300 logements du parc privé potentiellement indignes**
- ❖ **Environ 50 plaintes au PDLHI chaque année depuis sa création**
- ❖ **Plus de 100 000 logements construits avant la première réglementation thermique**
- ❖ **3 000 logements réhabilités au cours des 10 dernières années (subvention Anah)**
- ❖ **Près de 700 logements en cours de conventionnement Anah**



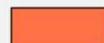
Typologie de l'habitat

Au cours des 10 dernières années

- ❖ 23 000 logements construits
- ❖ 11% jouxtent un bâtiment ancien

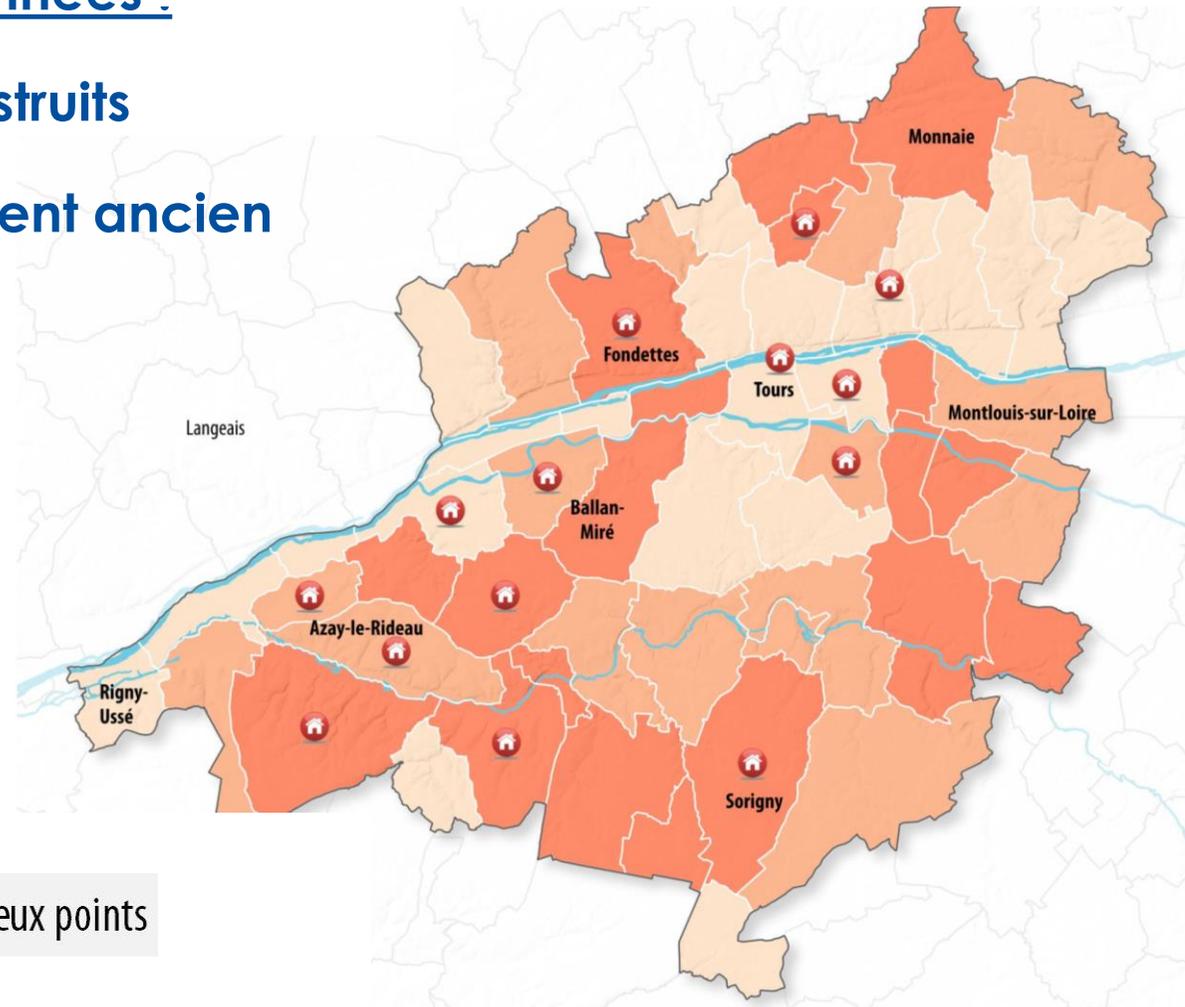
Dynamique de construction récente

Part des logements construits au cours des dix dernières années

-  Moins de 20%
-  de 20% à 30%
-  30% ou plus



Vacance en hausse d'au moins deux points





Modalité de production de l'habitat

Renouveler les pratiques

Veiller à préserver



Évolution

Innovation

Mutualisation

Optimisation
espace et temps

Densification

Changement

Calme

Intimité

Lien
social

Diversité des formes

Environnement

Équilibre financier



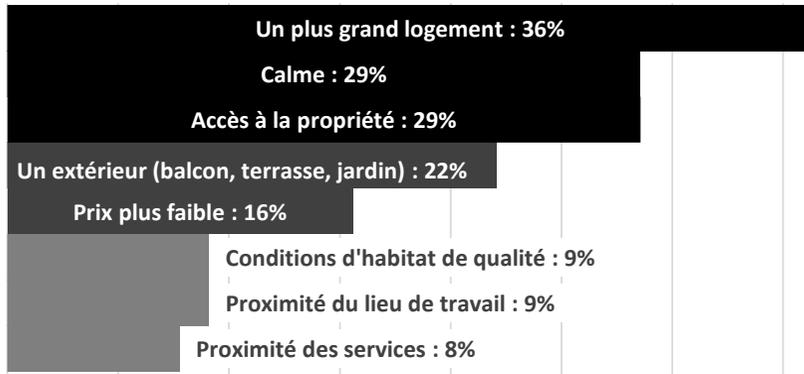
Modalité de production de l'habitat

Les lignes de conduite actuelles

- ❖ 2 Français sur 3 préfèrent réaliser des travaux de rénovation plutôt que de déménager*



Motifs de déménagement pour les habitants de Tours Métropole Val de Loire



Priorités des élus de la Métropole

Enjeux prioritaires pour le CoPil PLH4

1. Amélioration de l'existant
2. Mobilisation de l'existant pour produire l'offre nouvelle
3. Régulation des marchés

Modalités préférentielles de production de l'offre nouvelle, atelier du PLUm

1. Gisements existants : vacance, densification
2. Transformation du bâti existant : division de logements, changement d'affectation
3. Remembrement et démolition - reconstruction



Modalité de production de l'habitat

Pistes de réponse pour répondre aux besoins en logements

- Déménagement
- Changement d'affectation vers l'habitat
- Destruction – reconstruction de logements
- Restructuration – division – regroupement de logements
- Réhabilitation – amélioration de logements (dont vacants)
- Évolution du statut des logements (RP/RS/LV)
- Construction neuve sur foncier nu (potentiel conso d'Enaf)



Modalité de production de l'habitat

Les lignes de conduite actuelles

Projet des élus de Touraine-Est Vallées (PADD)

Répondre à l'urgence environnementale et climatique

1. Renforcement de la nature
2. Centrage du développement
3. Bioclimatisme
4. Rénovation
5. Diminution de l'exposition aux risques, pollutions et nuisances

Ouvrir pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement raisonné

1. Réhabilitation
2. Habitat de qualité
3. Renouvellement de certains espaces
4. Structuration des extensions urbaines
5. Arrêt de la constructibilité dispersée

Production de **2 000 logements en 10 ans**, dont 50% au sein du tissu urbain existant

Cultiver l'héritage ligérien

1. Préservation du paysage
2. Attention au patrimoine
3. Maîtrise et insertion de l'urbanisation

Des vocations différenciées pour un territoire contrasté

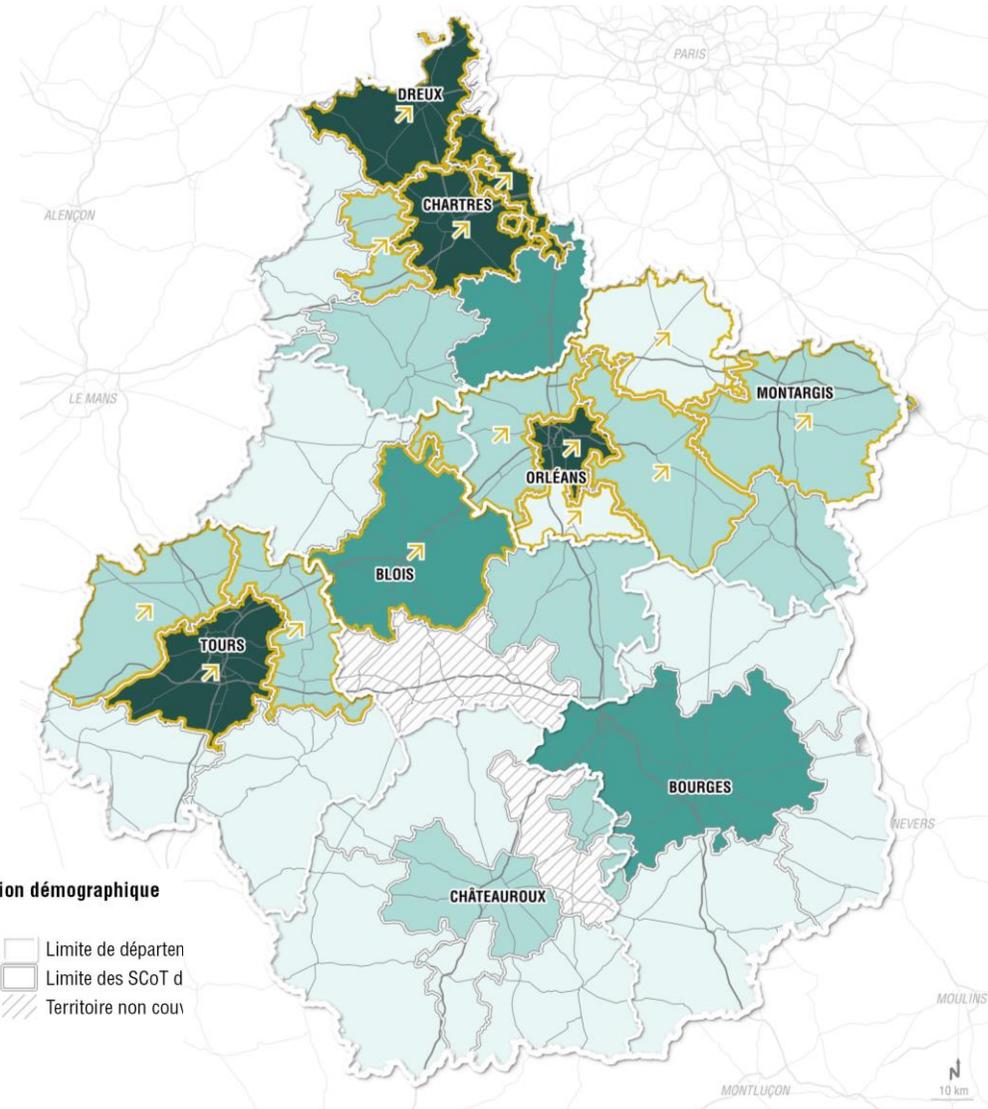
1. Requalification – Renouvellement – Restructuration - Réhabilitation
2. Densification des bourgs
3. Encadrement de la constructibilité
4. Extension limitée



Modalité de production de l'habitat

2011-2020 :

- ❖ Plus de **23 000 logements** produits
- ❖ Plus de la moitié sous forme d'**habitat collectif**
- ❖ **1 200 hectares** artificialisés à vocation résidentielle



Dynamique de production de logement et évolution démographique dans les territoires couverts par un SCoT

SCoT en gain d'habitant

Efficacité foncière de la production de logement

15 logements par hectare ou plus

De 10 à 14 logements par hectare

De 5 à 9 logements par hectare

4 logements par hectare ou moins

Limite de départen

Limite des SCoT d

Territoire non couv



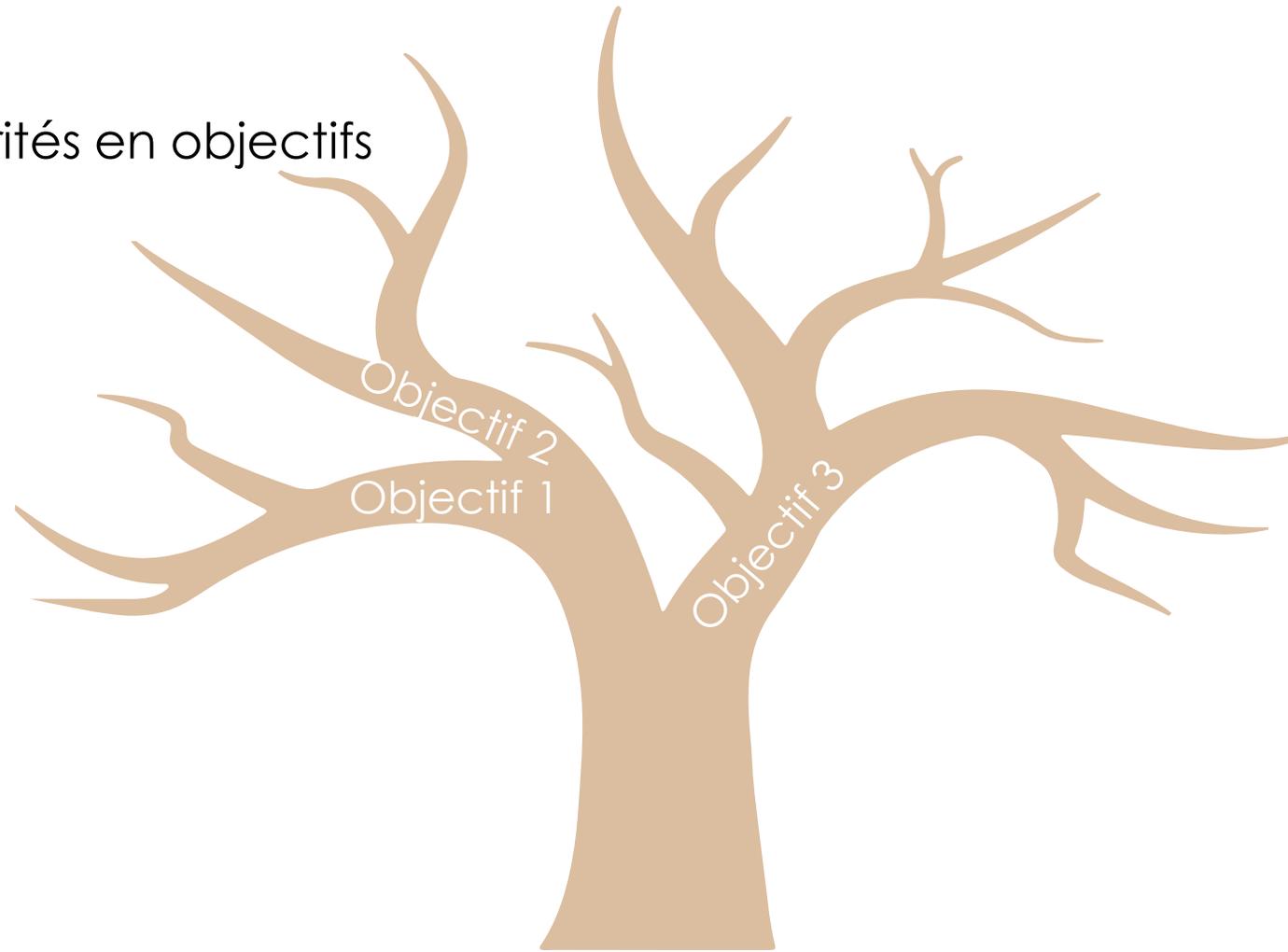
Atelier

Habiter
l'agglomération
tourangelle
en 2050

APPROFONDIR LES ENJEUX PRIORITAIRES

Exercice proposé

1. Traduire les priorités en objectifs



APPROFONDIR LES ENJEUX PRIORITAIRES

Exercice proposé

2. Décliner opérationnellement ces objectifs

Les actions mises en place

... par le SMAT porteur du SCoT

... par les intercommunalités membres du SMAT

... par les autres acteurs de l'agglomération tourangelle

Les règles qui pourraient être inscrites dans le SCoT

APPROFONDIR LES ENJEUX PRIORITAIRES

Exercice proposé

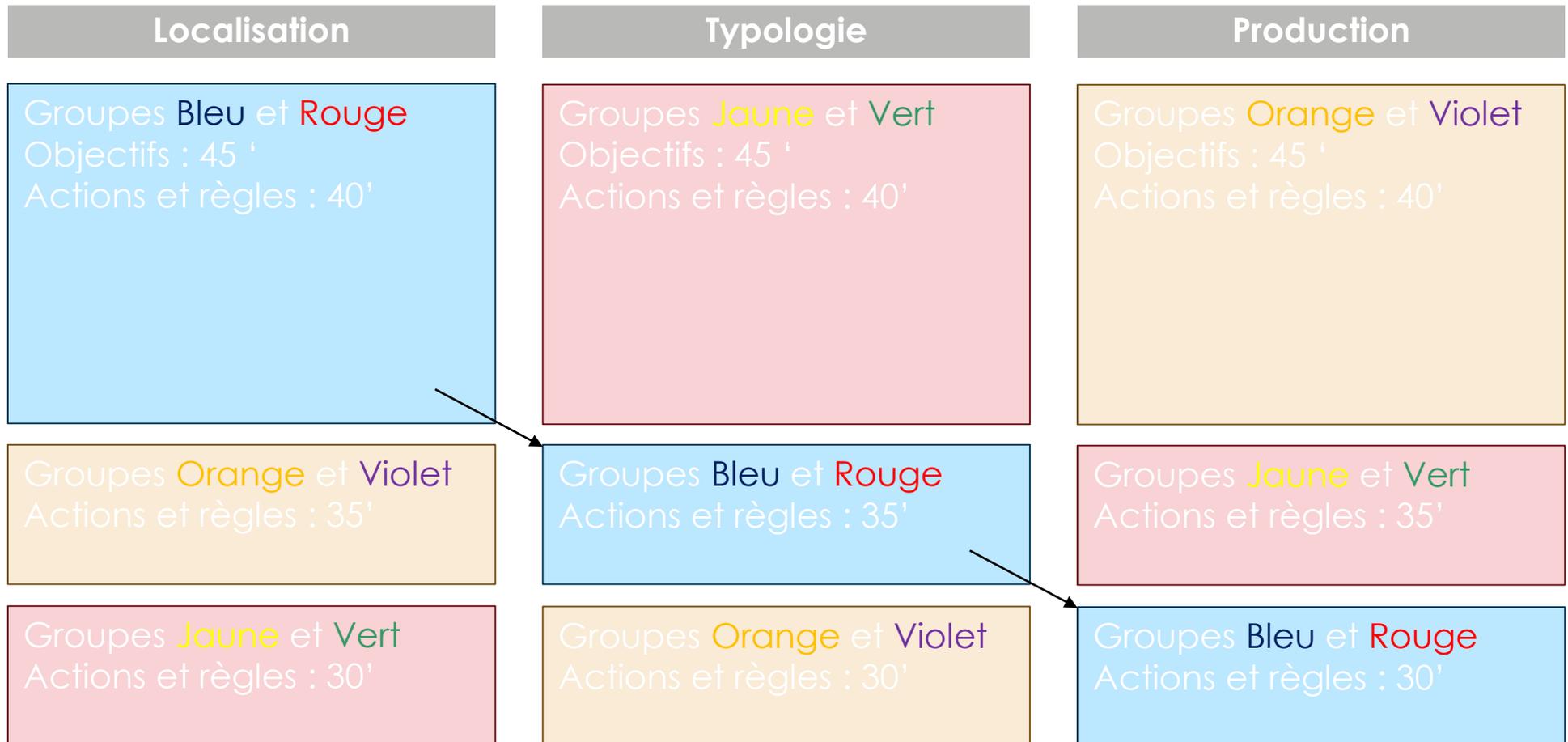
Actions

Règles



APPROFONDIR LES ENJEUX PRIORITAIRES

6 groupes travaillent en parallèle sur 3 thématiques



Organisation

Localisation	Typologie	Production
Groupe BLEU animateurs : Caroline et Thierry Salle Charles Barrier	Groupe JAUNE animateurs : Fanny C. et Raphaël Salle Thérèse Planiol	Groupe ORANGE animateurs : Fanny M. et Alexis Salle Albert Londres
Groupe ROUGE animateurs : Aurélie et Louise Salle Jean Germain	Groupe VERT animateurs : Béatrice et Olivier Salle ATU	Groupe VIOLET animateurs : Émilie et Sébastien Salle Jean Germain

Les suites



Réflexions sur l'habitat

- ❖ **Temps de travail en bureau syndical** à l'automne 2023
- ❖ **Cahier de la révision**, sortie prévue fin 2023

Séquence économie

- ❖ **3 octobre** : filières prioritaires de développement
- ❖ **7 décembre** : logiques d'implantation
- ❖ **Février 2024** : modèles d'aménagement économiques

Ressources pour aller plus loin

❖ **Urbanisme favorable à la santé :**

<https://www.scot-agglotours.fr/les-ressources-documentaires/#menu-item-332>

❖ **Atlas des dynamiques régionales :**

<http://www.atu37.org/blog/2023/06/dynamiques-territoriales/>

Révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

Groupe partenarial habitat n°2

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Habiter l'agglomération tourangelle en 2050

