



Agglomération tourangelle

# Positionnement économique aujourd'hui ... et demain ?

Horizon 2050

Révision du SCoT de l'agglomération tourangelle  
Groupe partenarial n°1  
03/10/23

**atu** 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

# Le Schéma de Cohérence Territoriale : un projet de territoire de long terme

1. Planifier un urbanisme cohérent sur 3 intercommunalités (Tours Métropole, Touraine Vallée de l'Indre et Touraine Est-Vallées)



2. Réaliser une projection stratégique du territoire sur 20 ans

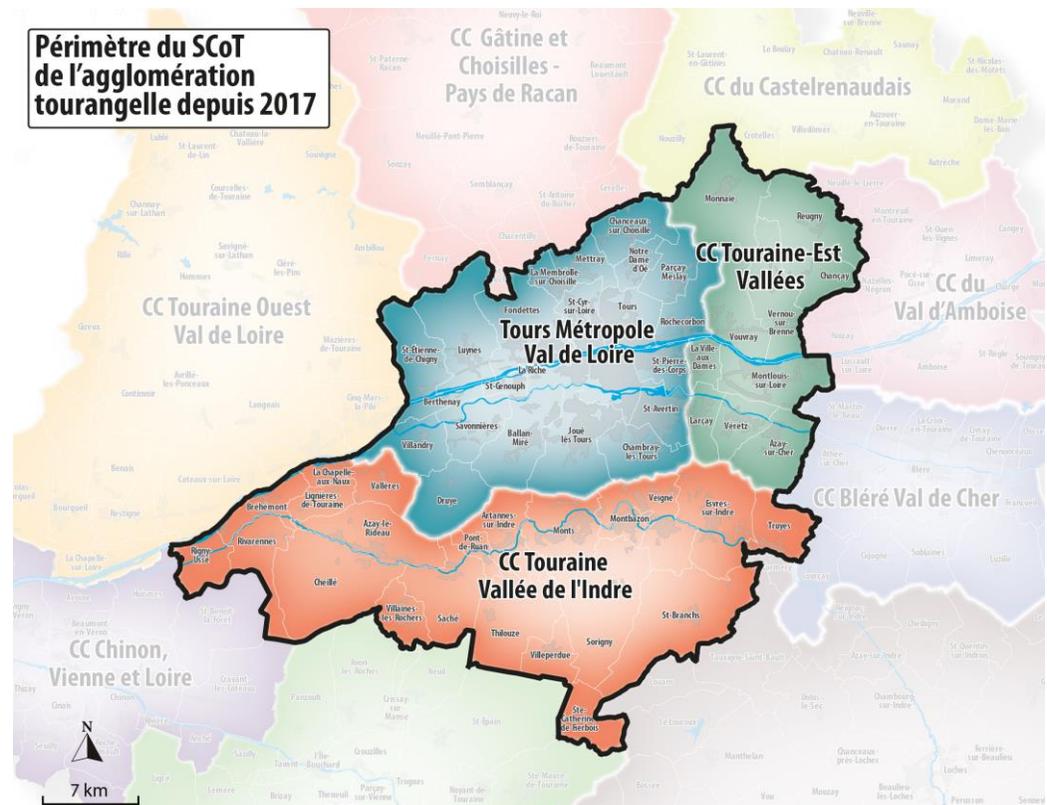


3. Veiller à un développement équilibré du territoire au service de 390 000 habitants



4. Concilier le développement des activités humaines avec : la préservation de la biodiversité, la protection de la santé, l'adaptation au changement climatique.

Périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle depuis 2017



1 100 km<sup>2</sup> 390 000 habitants 3 intercommunalités

## Exemples d'enjeux au sein du SCoT

Définir les filières économiques prioritaires du territoire

Améliorer la qualité urbaine de l'immobilier d'entreprise

Optimiser l'usage du foncier économique

Permettre un développement équilibré entre villes urbaines, péri-urbaines et rurales

Réduire la consommation foncière

Réintroduire du commerce de proximité

Limiter la périphérisation des activités commerciales

Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités

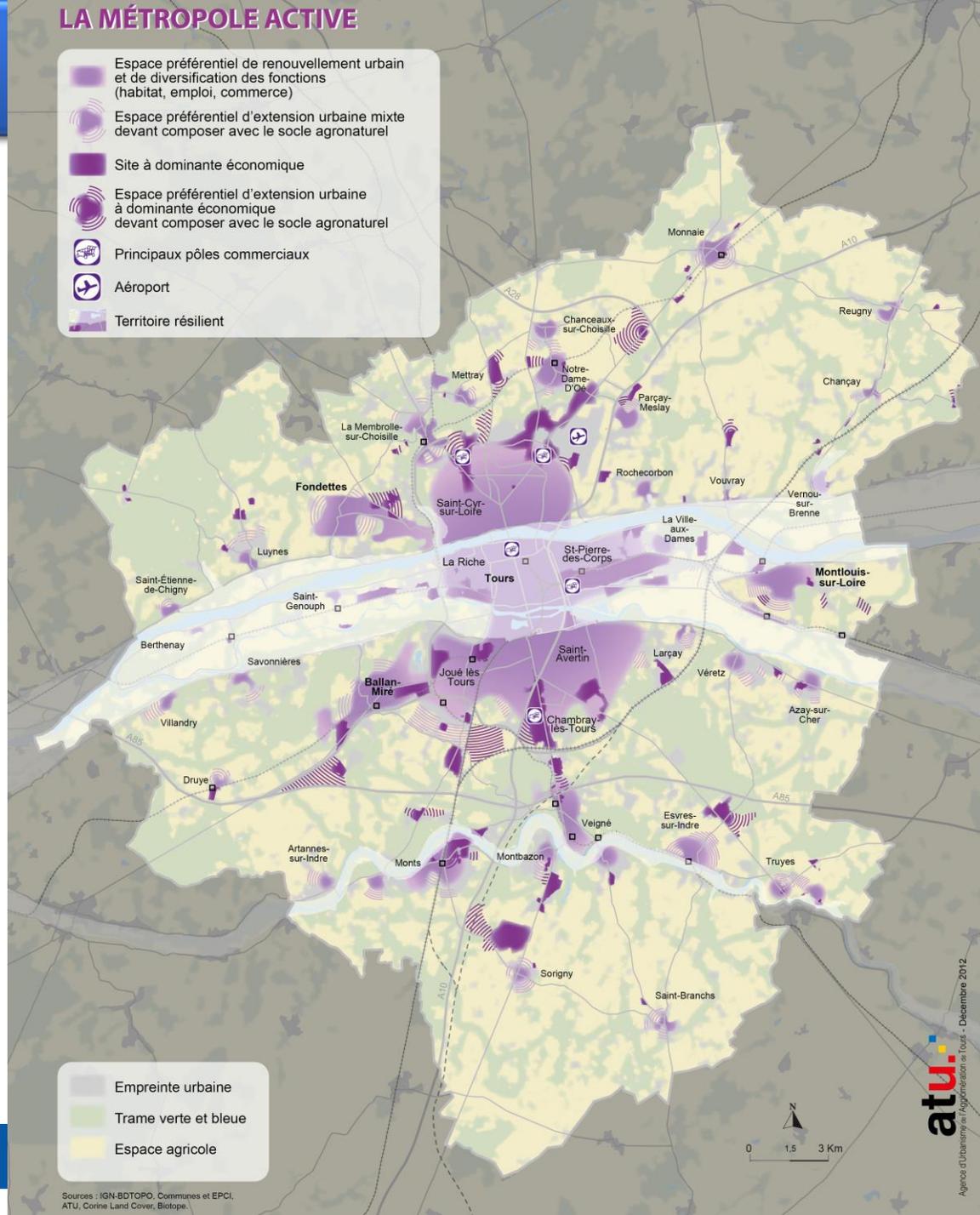
Promouvoir la multifonctionnalité des espaces

# Spatialiser

Carte économie -  
PADD du SCoT de  
l'agglomération  
tourangelle en 2013

## LA MÉTROPOLE ACTIVE

-  Espace préférentiel de renouvellement urbain et de diversification des fonctions (habitat, emploi, commerce)
-  Espace préférentiel d'extension urbaine mixte devant composer avec le socle agronaturel
-  Site à dominante économique
-  Espace préférentiel d'extension urbaine à dominante économique devant composer avec le socle agronaturel
-  Principaux pôles commerciaux
-  Aéroport
-  Territoire résilient



## Différents types de règles dans un SCoT

### **Des obligations de ne pas interdire**

*« Ne pas interdire, dans les règlements des PLU, les possibilités de mise en œuvre de nouveaux matériaux, dont ceux à base de bois, dans la conception des bâtiments et des espaces publics »*

---

### **Des limites**

*« Afin d'assurer une bonne insertion urbaine du commerce, d'éviter la démultiplication des flux de déplacements au sein du pôle urbain par une localisation dispersée des équipements commerciaux ayant une vocation de rayonnement, les nouvelles implantations commerciales se feront dans la limite de 6.000 m<sup>2</sup> de surface plancher (à destination commerce) par bâtiment »*

---

### **Des interdictions**

*« Interdire le développement des fermes photovoltaïques au sol dans les zones agricoles et naturelles »*

---

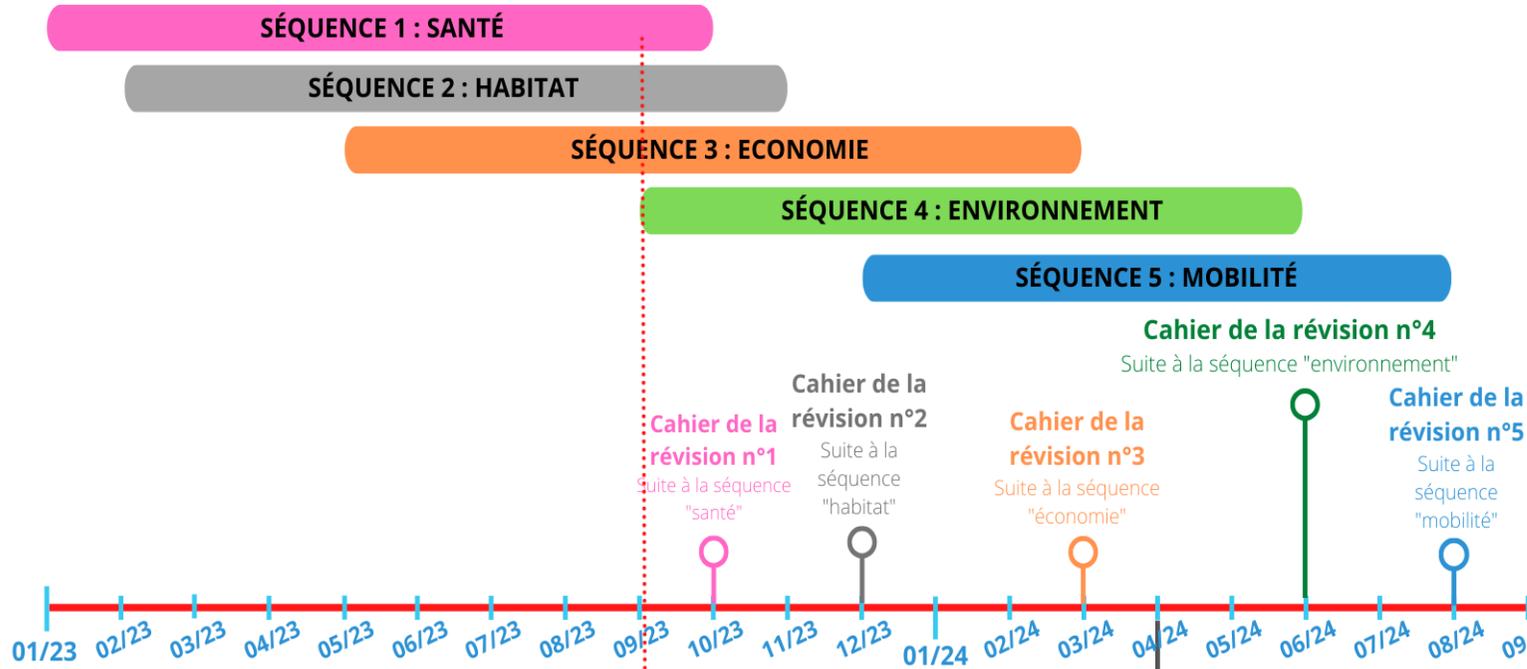
### **Des obligations de réalisation**

*« Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, un traitement végétalisé des espaces de stationnement sera demandé. »*

*Exemples tirés du  
SCoT du Pays du  
Cotentin*

# Le SCoT de l'Agglomération tourangelle : une méthode partenariale

Construire une politique publique avec des acteurs du territoire : les groupes partenariaux



Arrêt du SCoT prévu pour mai **2025**

(suivi d'une phase d'enquête publique de 8 mois)

Approbation définitive du SCoT prévue pour janvier **2026**



# L'économie de l'agglomération tourangelle

**atu** 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



C  
oncentration

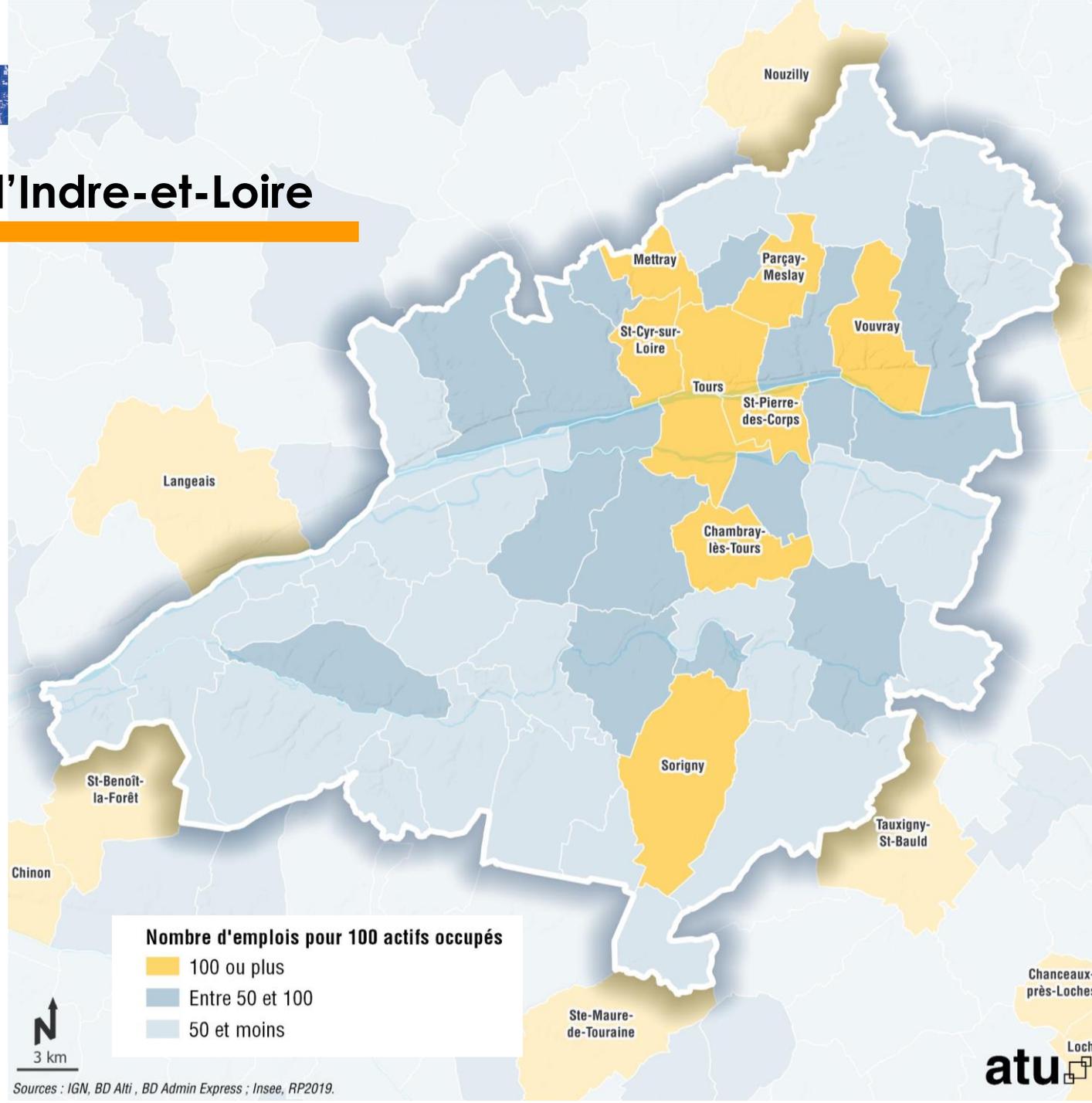
# 71% des emplois de l'Indre-et-Loire

Près de 175 000  
emplois en 2019

18% des emplois de  
la région CVL

- 1 emploi sur 2 à Tours
- 1 emploi sur 3 dans les 8 autres communes >10 000 hab.

Passage de 100 à 110 emplois pour 100 actifs occupés

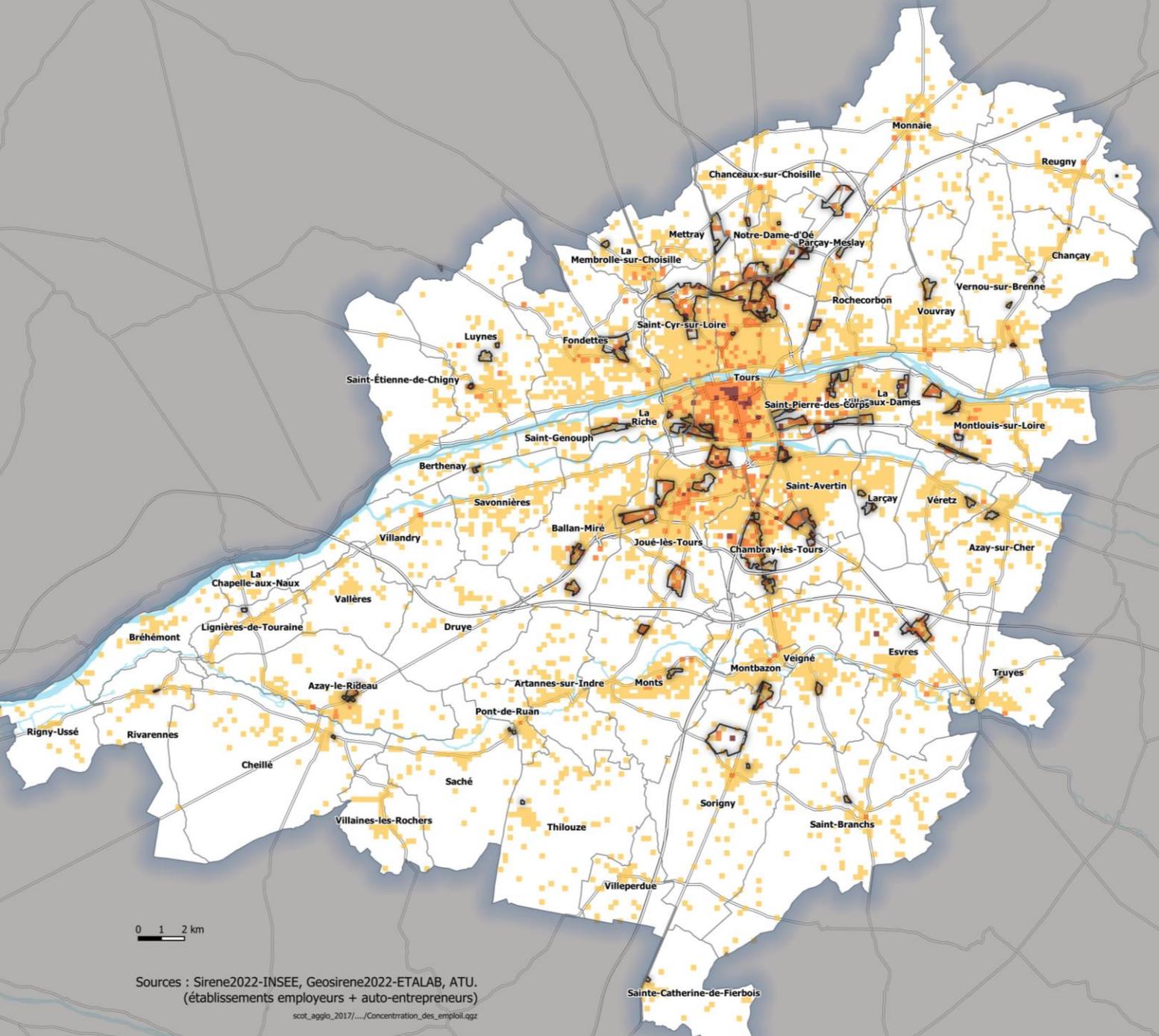


**3 emplois sur 5  
en dehors des  
ZAE**

87 zones d'activité

TMVL- TVI  
2 emplois sur 3 en  
dehors des ZAE

TEV : près d'1 sur 2





**D**ynamique

## + 27 000 emplois en 20 ans

### Décélération de la croissance de l'emploi avant 2020

- Une hausse plus forte qu'à l'échelle régionale
- Un net ralentissement sur la dernière décennie

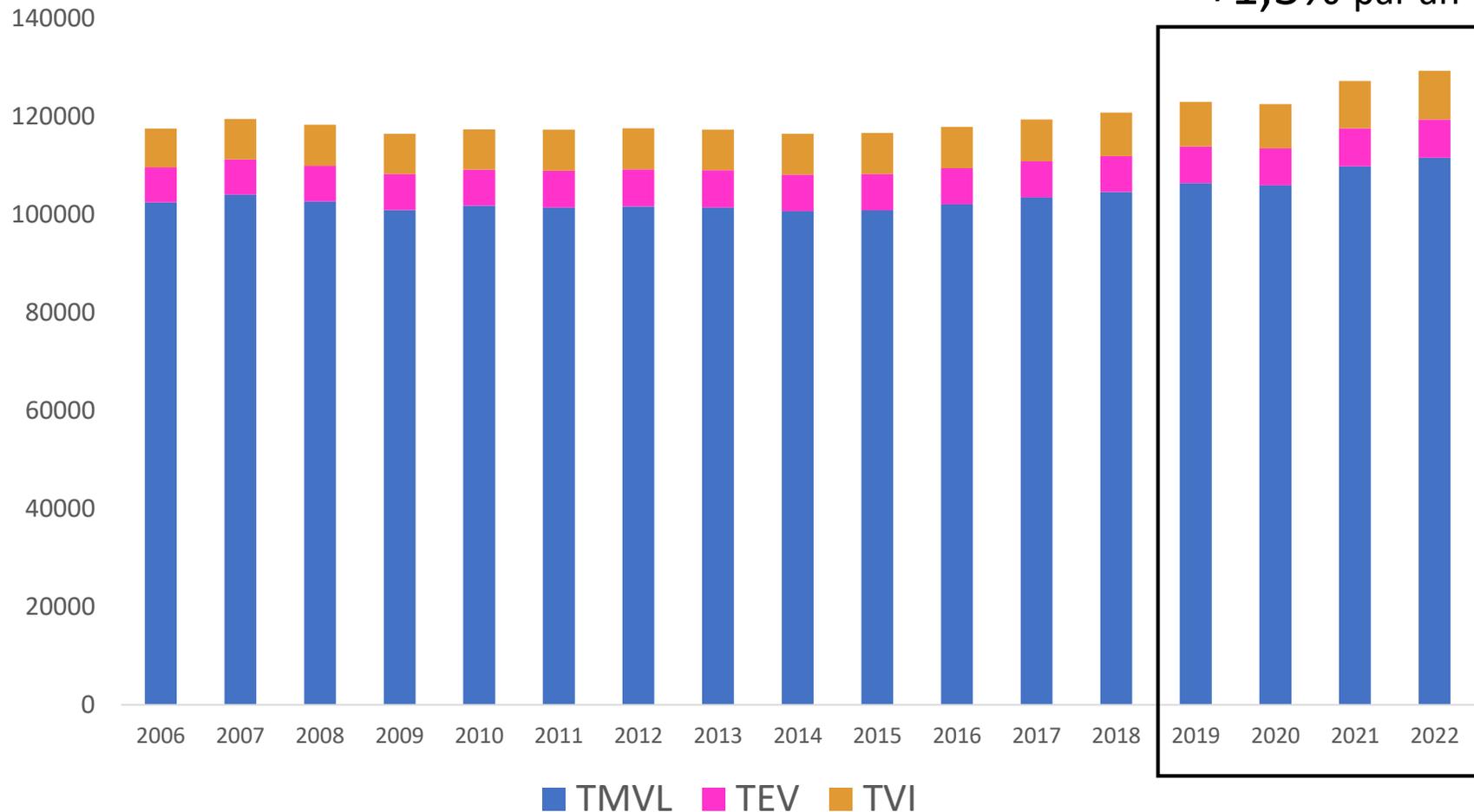
	Évolution de l'emploi	
	Taux annuel 1999-2009	Taux annuel 2009-2019
<b>Agglomération tourangelle</b>	<b>+ 1,6%</b>	<b>+ 0,1%</b>
Centre-Val de Loire	+ 0,7%	- 0,3%
France	+ 1,2%	+ 0,2%

### « Périurbanisation », moins marquée que pour la population

- Les communes de plus de 10 000 habitants connaissent la croissance la moins forte
- 4 communes les plus peuplées = 71% des emplois en 1999, 69% aujourd'hui.

# Reprise post-covid de l'emploi privé

## Évolution des effectifs privés dans l'agglomération tourangelle

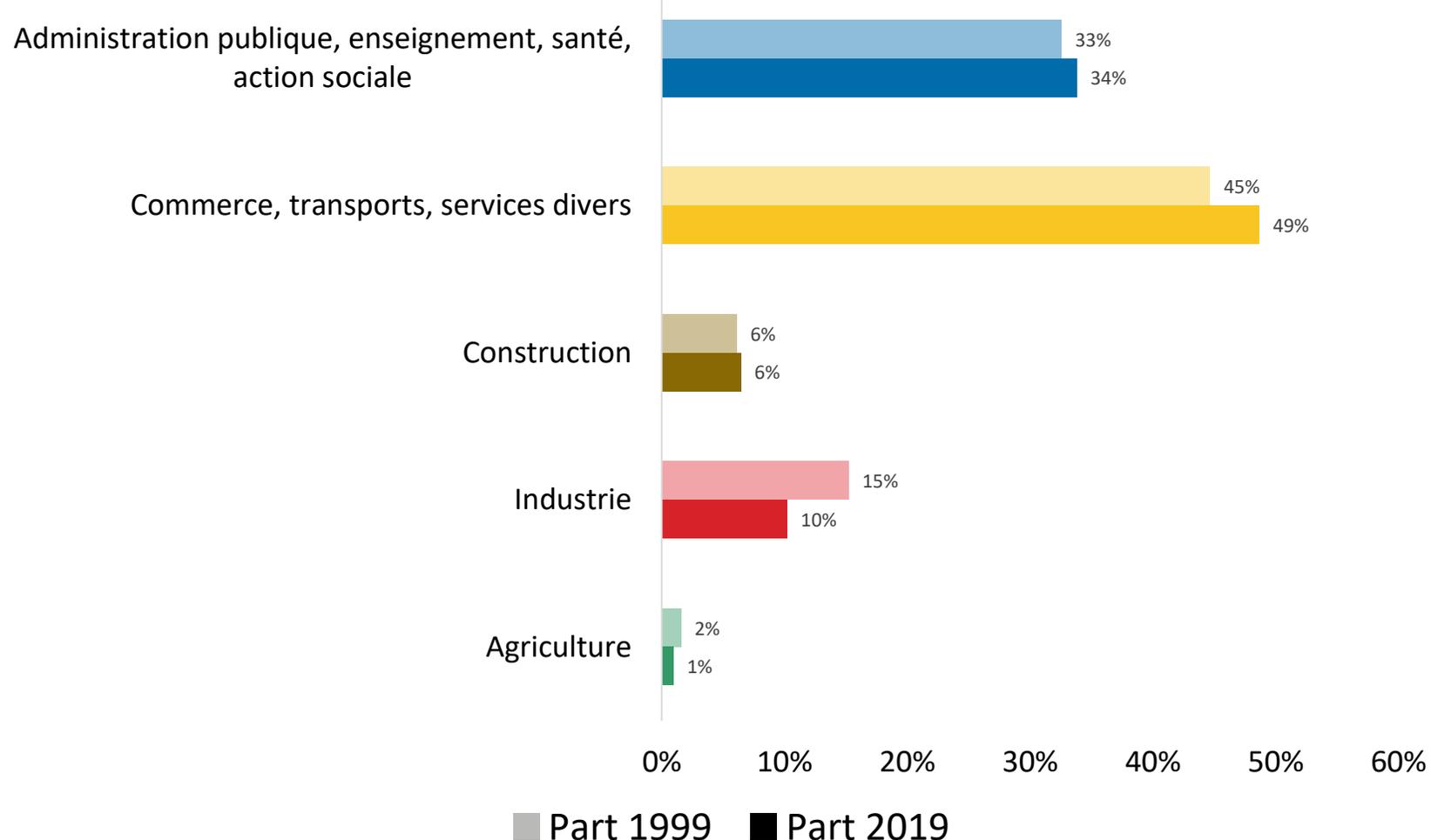




# Tertiarisation

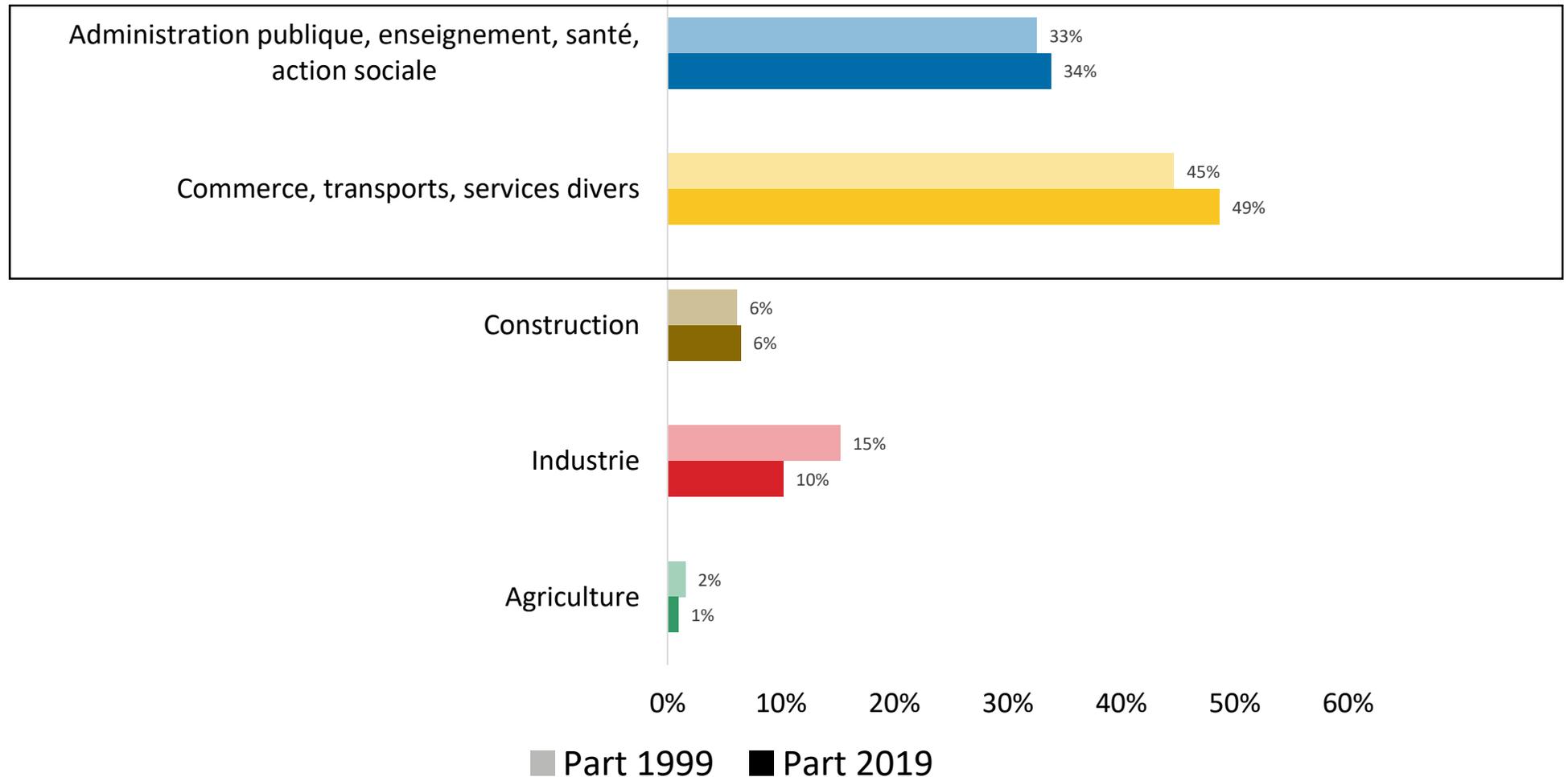
# Économie tertiaire : + 5pts en 20 ans

Évolution de l'emploi total par grands secteurs dans l'agglomération tourangelle (en %)



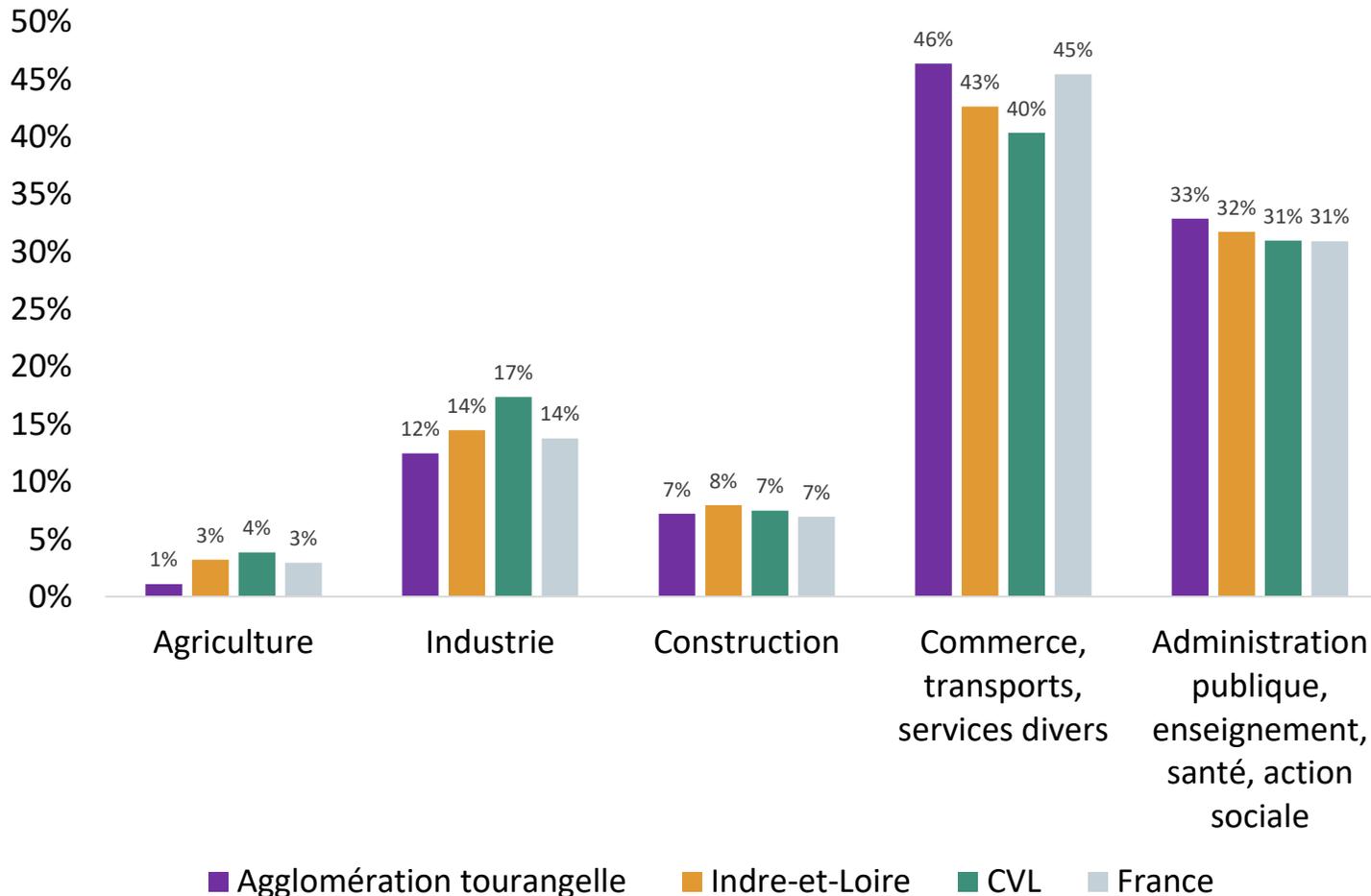
# Économie tertiaire : + 5pts en 20 ans

Évolution de l'emploi total par grands secteurs dans l'agglomération tourangelle (en %)



# Forte représentation des services marchands et non marchands

Répartition de l'emploi total par grands secteurs en 2019



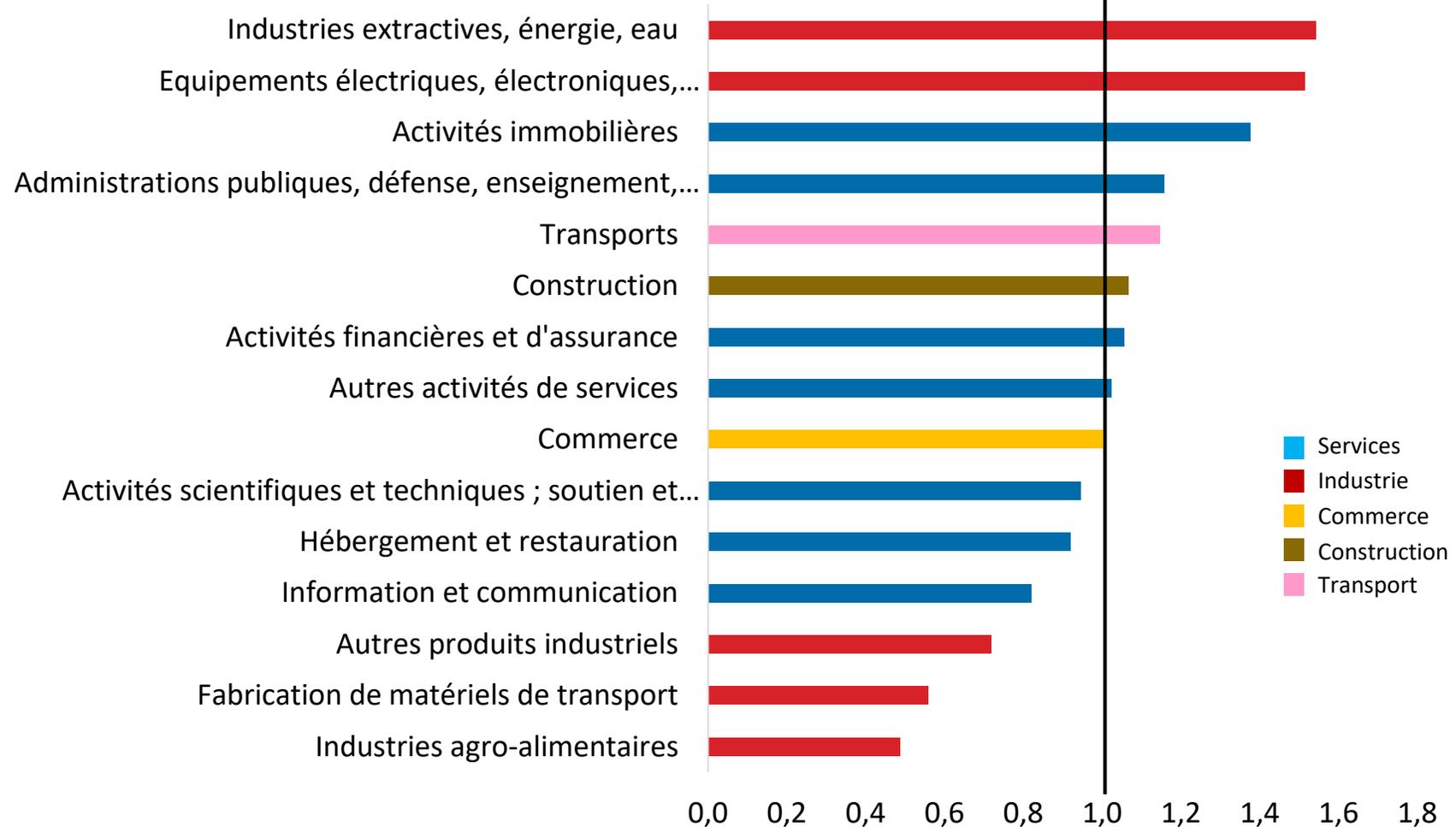
**7 emplois sur 10 dans la sphère résidentielle**

**Un profil « plus productif » pour TEV et TVI (6/10)**

# Des spécificités industrielles

## Répartition de l'emploi privé par secteurs en 2022

Surreprésentation / France

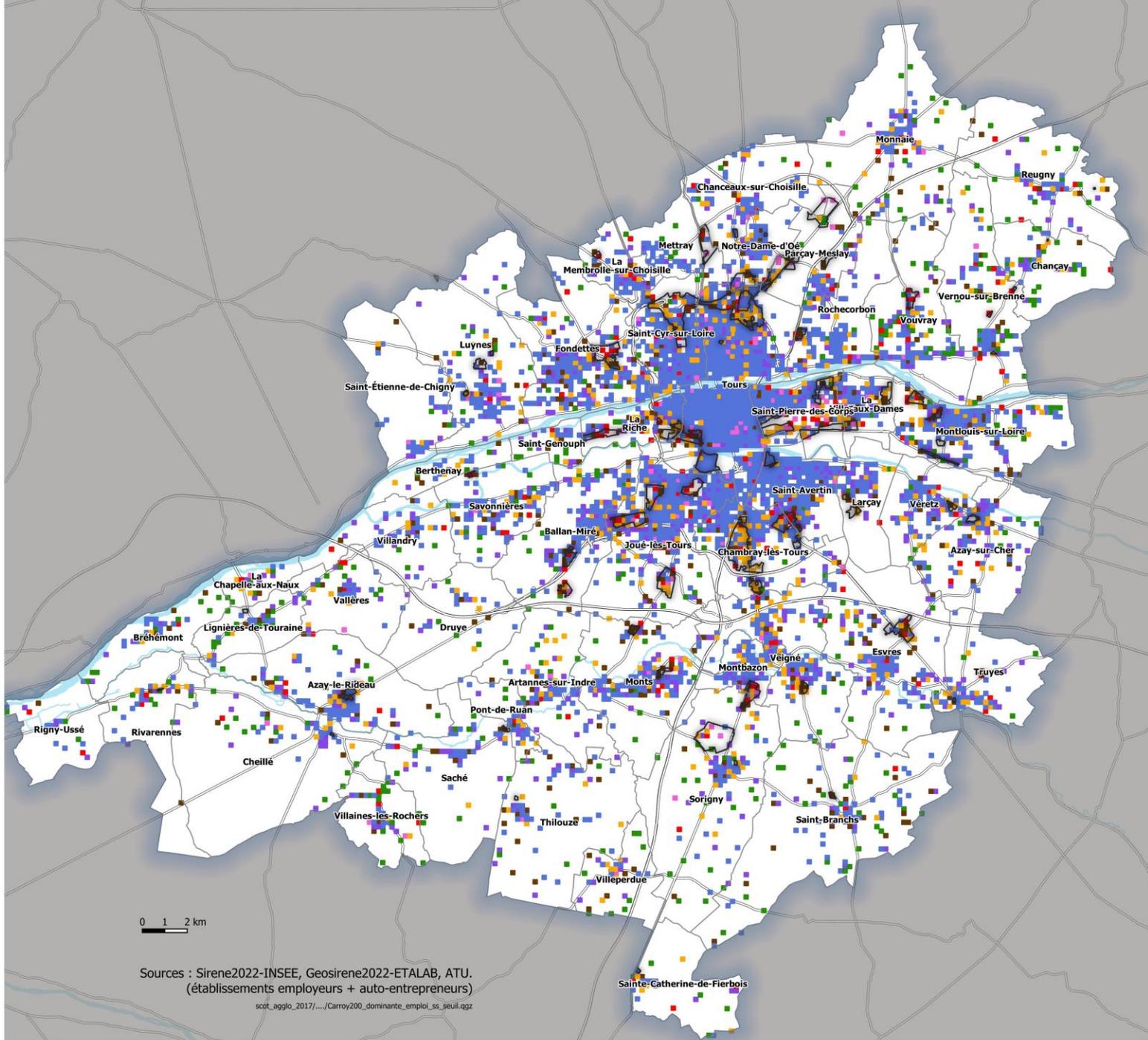


A photograph of a dense forest of tall, thin trees, likely spruce or fir, with a mossy forest floor. The trees are arranged in a regular pattern, creating a sense of depth. The lighting is soft, suggesting a late afternoon or early morning setting. The ground is covered in green moss and fallen twigs.

# O rganisation

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

- Agriculture
- Commerce
- Construction
- Industrie
- Logistique
- Service
- Pas d'activité dominante
- Zone d'activité

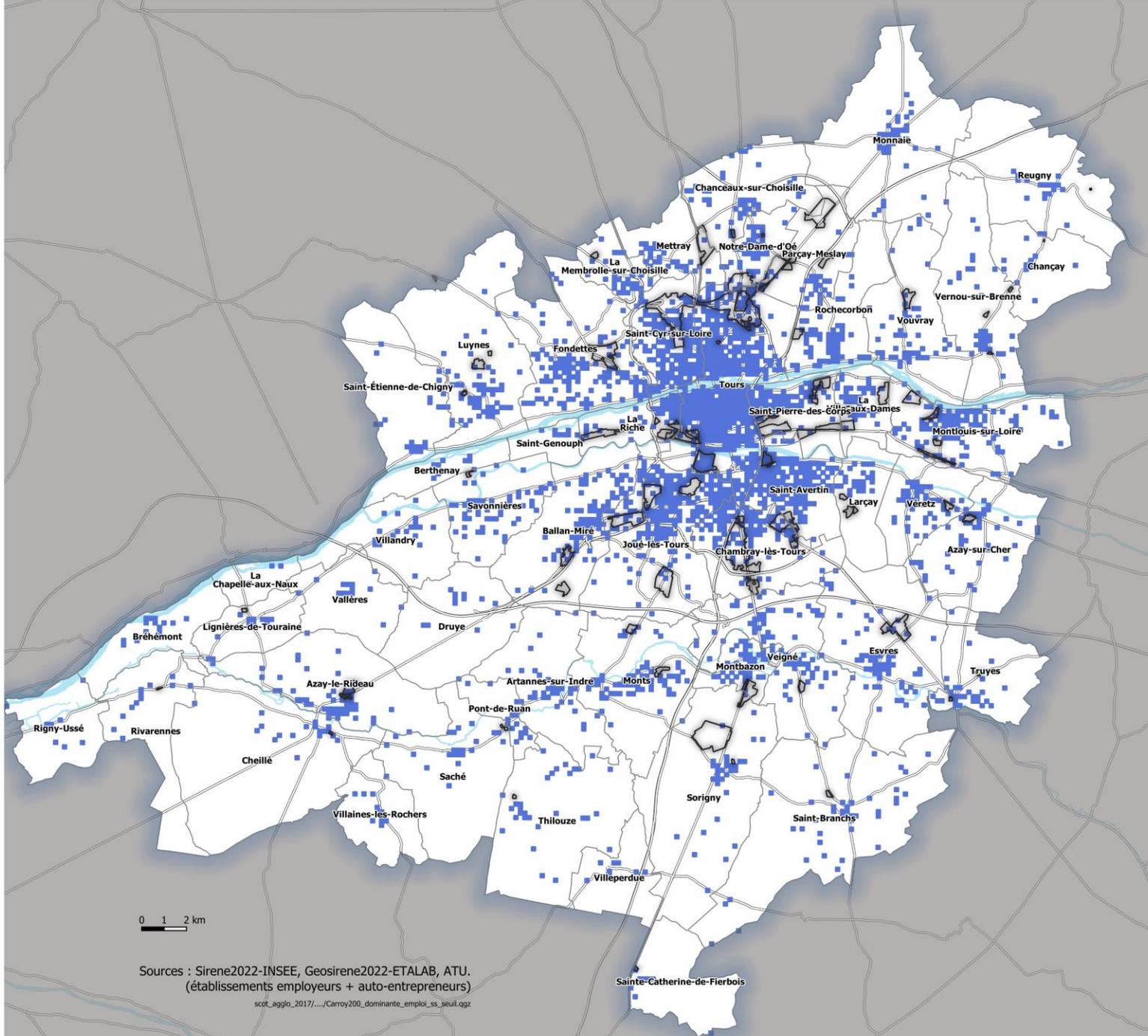


Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)

scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.gzz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

- Service
- Zone d'activité

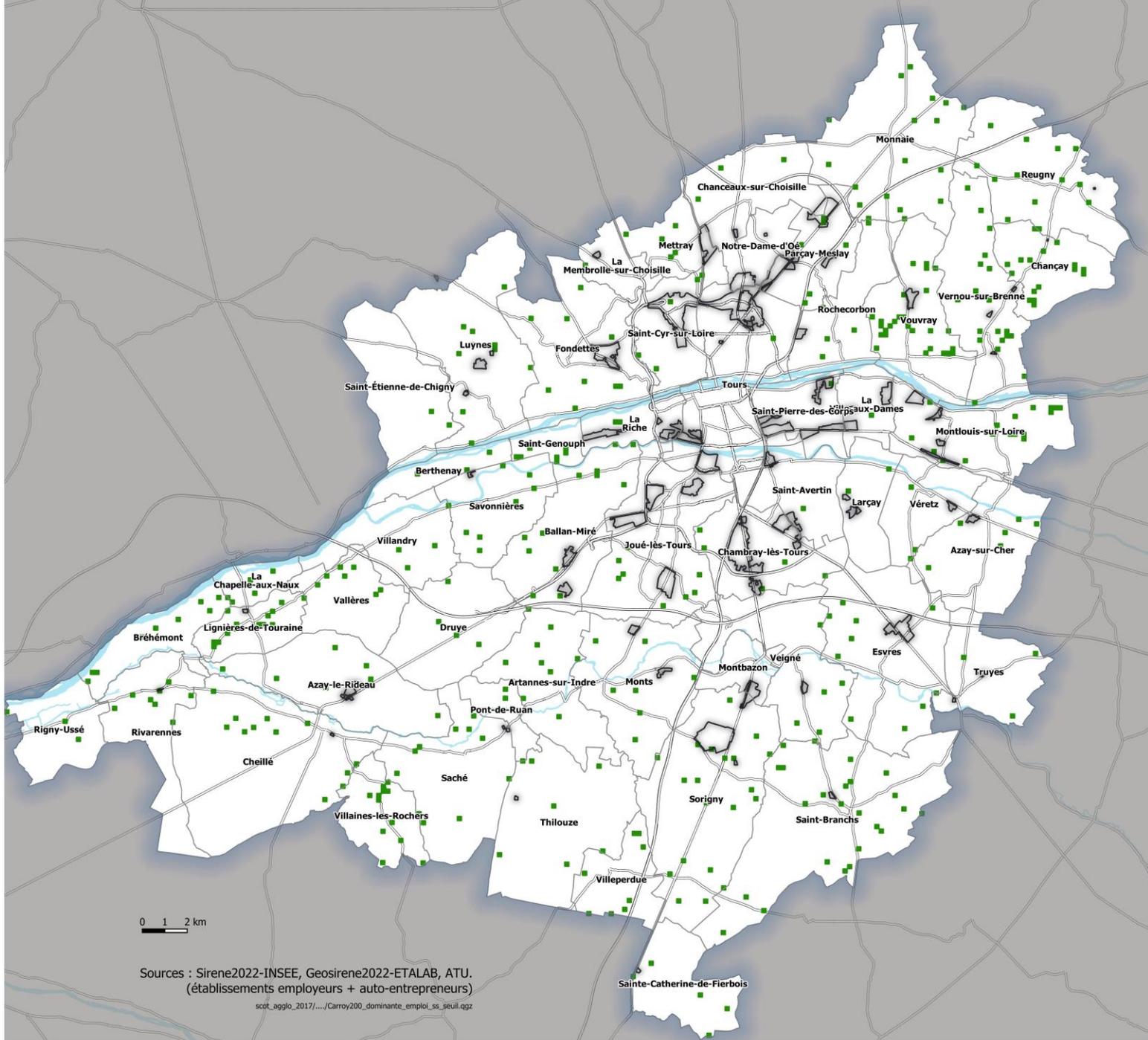


Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)

scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.agz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

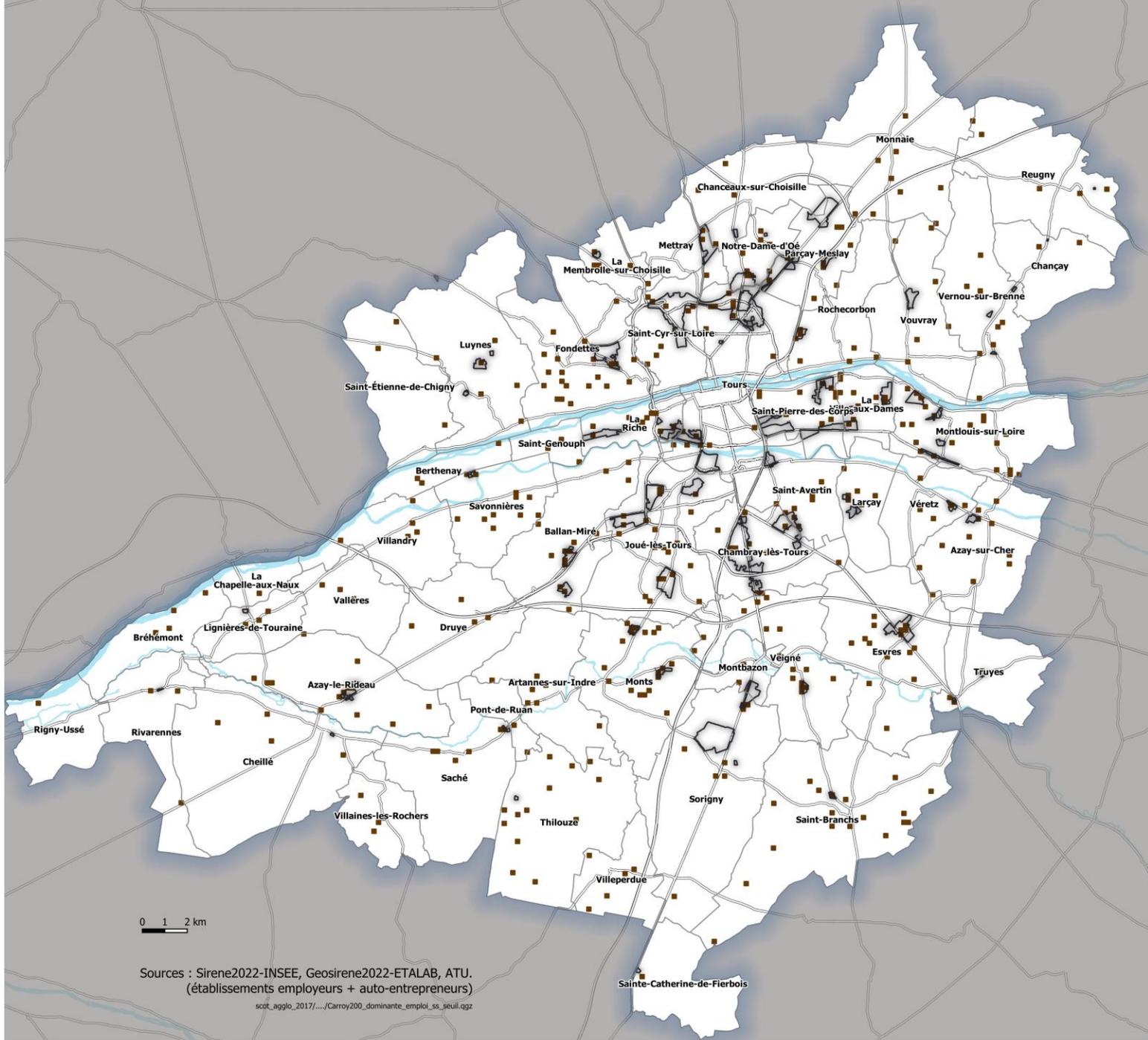
- Agriculture
- Zone d'activité



Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)  
scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.gzz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

- Construction
- Zone d'activité



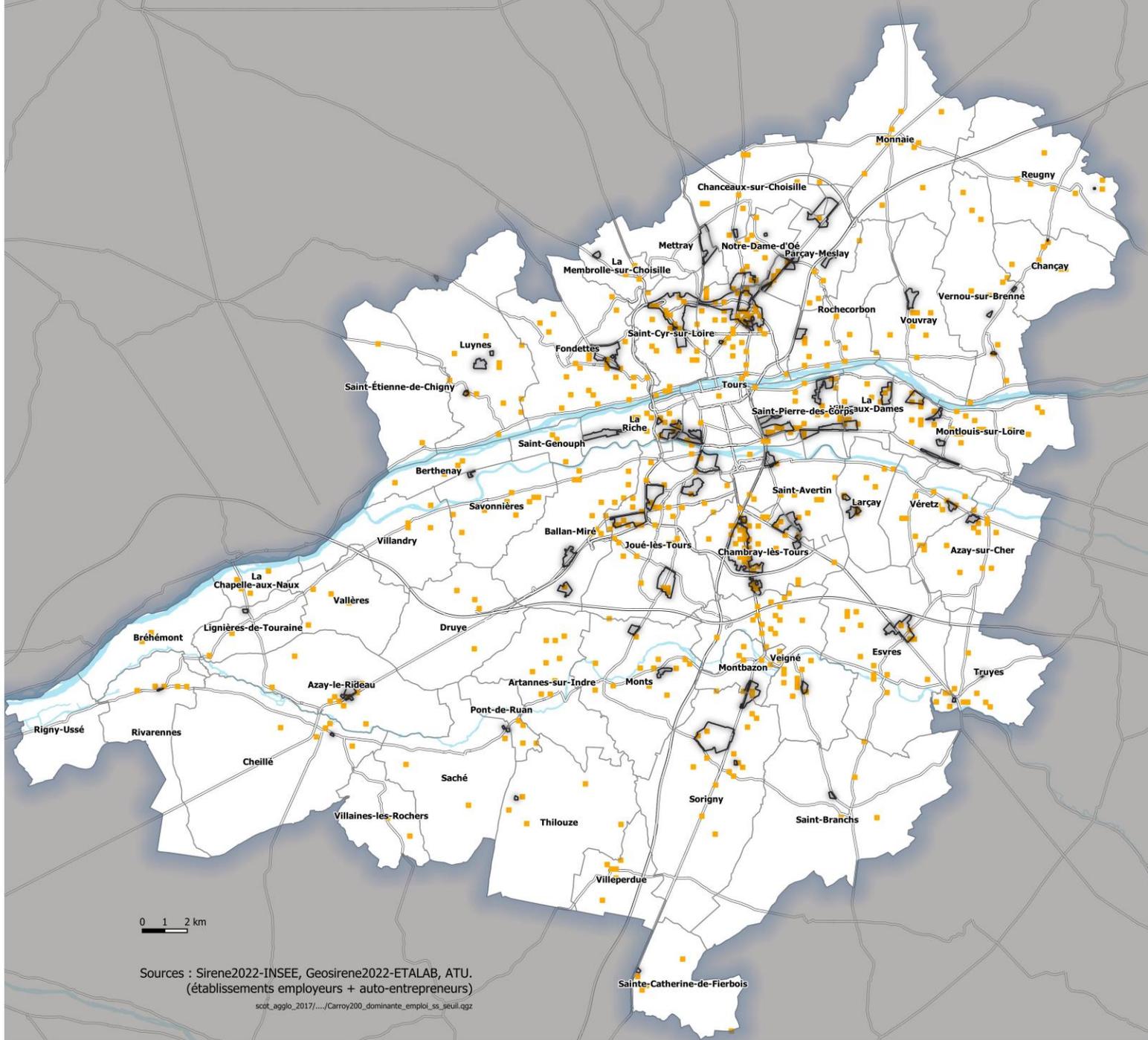
0 1 2 km

Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)

scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.gzz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

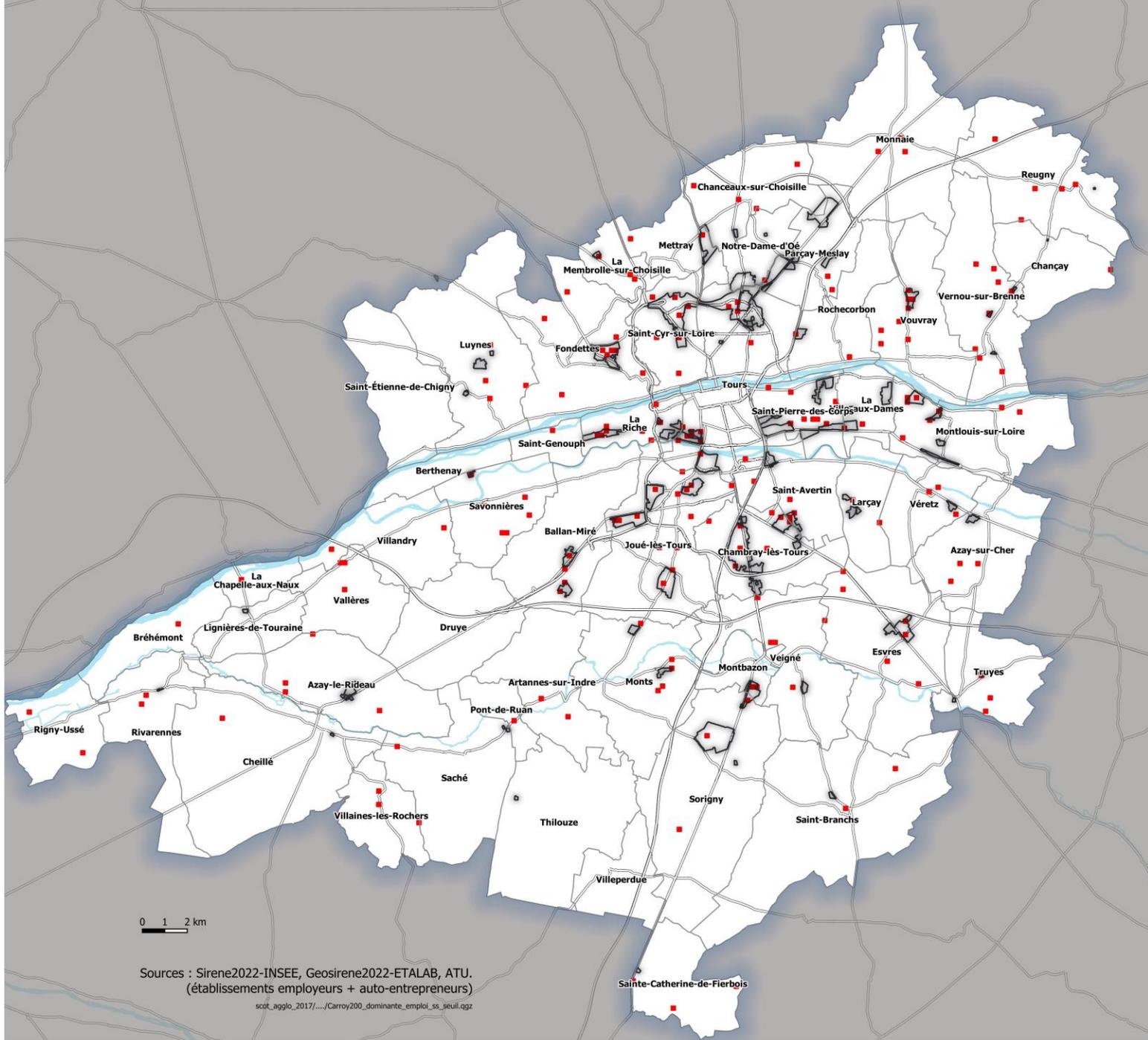
- Commerce
- Zone d'activité



Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)  
scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.gzz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

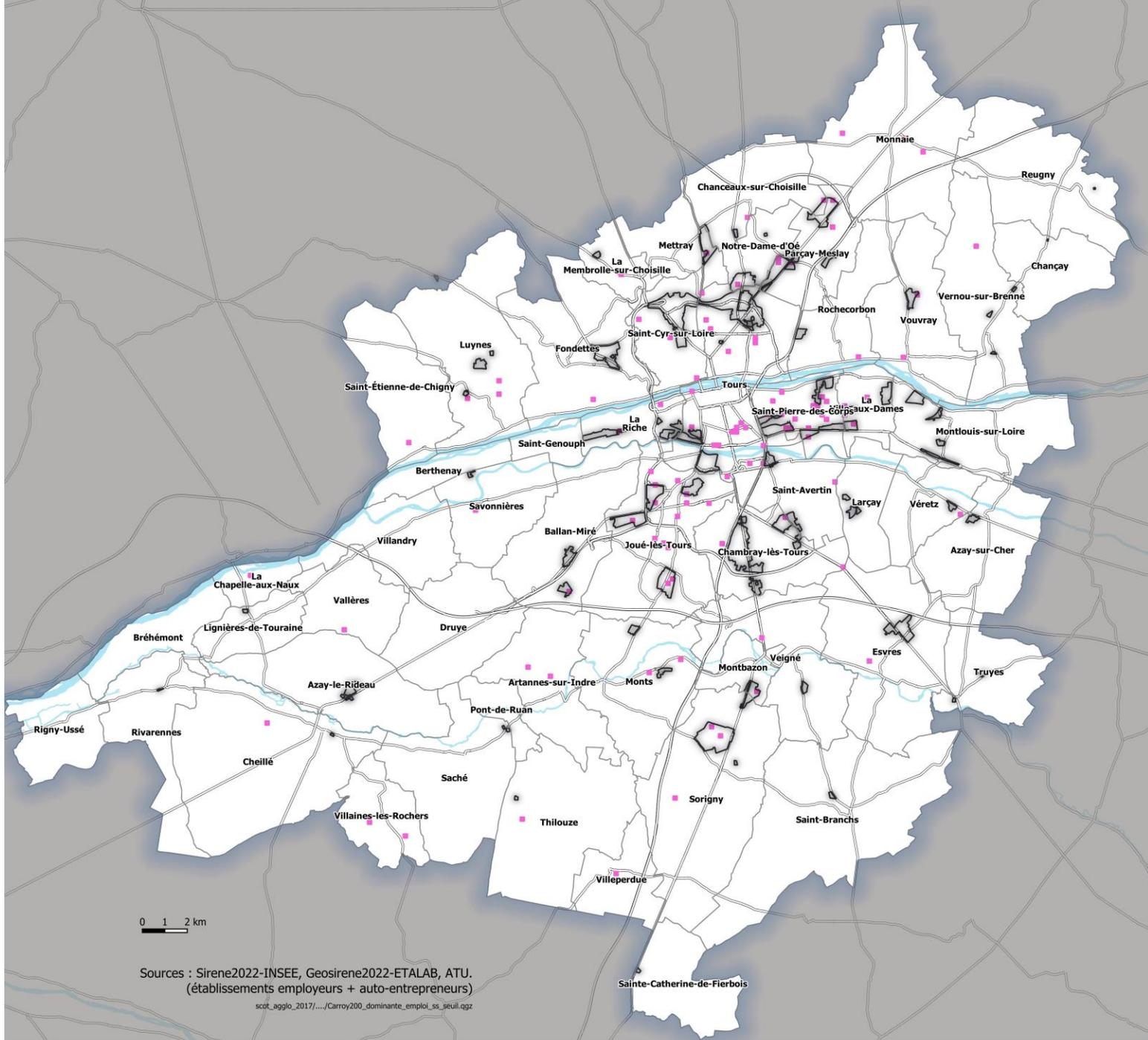
- Industrie
- Zone d'activité



Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)  
scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.qgz

Activité dominante par carreau de 4 ha  
(200 m x 200 m)

- Logistique
- Zone d'activité



Sources : Sirene2022-INSEE, Geosirene2022-ETALAB, ATU.  
(établissements employeurs + auto-entrepreneurs)  
scot\_agglo\_2017/.../Carroy200\_dominante\_emploi\_ss\_seuil.qgz

### Types d'activités

- Transport de marchandises
- Stockage et répartition
- Activités tertiaires d'organisation du transport et autres services
- Activités postales

Principaux pôles logistiques

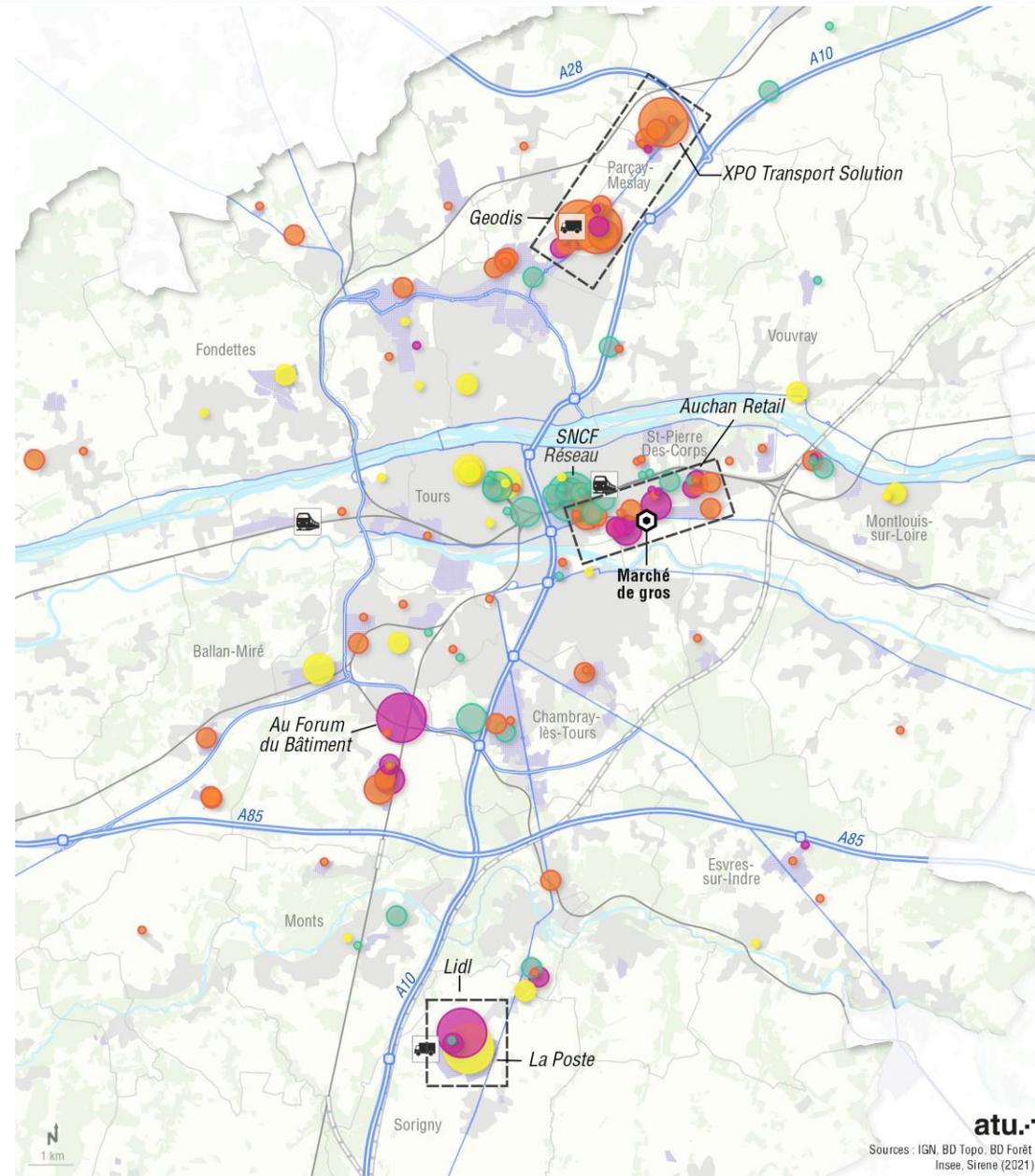
Zone d'activités

### Effectifs salariés

- Moins de 30 salariés
- Entre 30 et 75 salariés
- Entre 76 et 200 salariés
- Plus de 200 salariés

### Réseaux de communication structurants

- LGV
- Voie ferrée
- Aire de triage
- Autoroute
- Diffuseur autoroutier
- Centre routier
- Boulevard périphérique
- Voie de transit

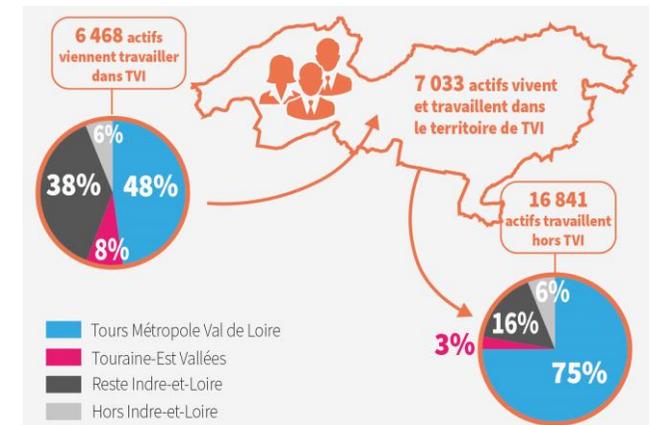
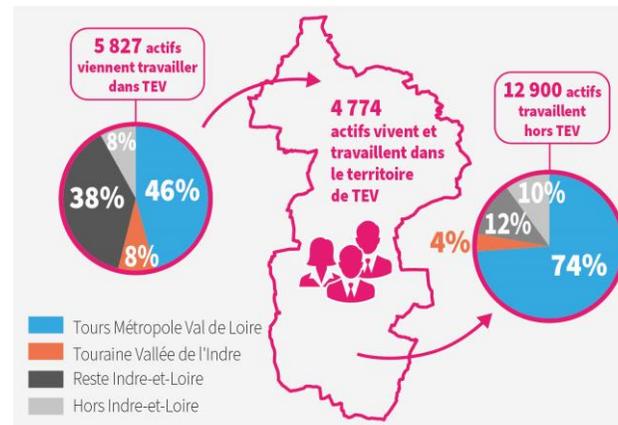
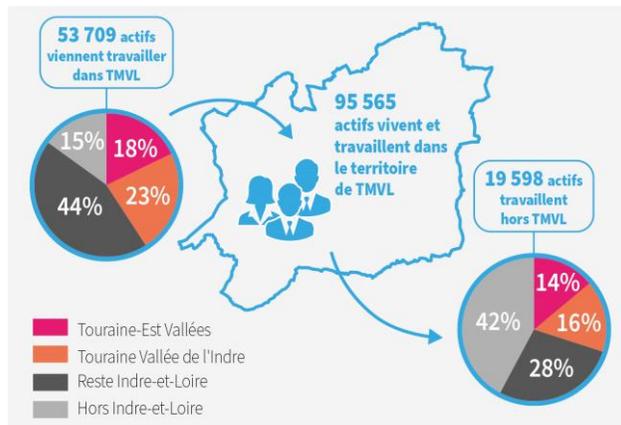


# T travail



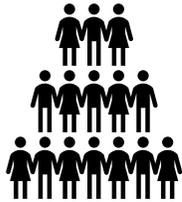
## Plus de 80% des actifs occupés vivent et travaillent dans la métropole

- La métropole reçoit principalement des travailleurs résidant en Indre-et-Loire (85% des entrants).
- Les actifs vivant dans la métropole qui travaillent ailleurs se rendent dans 2 cas sur 5 en dehors de l'Indre-et-Loire
- Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre ont un peu plus d'1/4 de leurs actifs occupés résidents qui travaillent dans leurs territoires respectifs. La très grande majorité de ceux qui en sortent travaillent dans la métropole de Tours.



# Révolution télétravail ?

## Potentiel dans l'agglomération



**26 000 personnes concernées par un télétravail régulier**  
**15% des actifs occupés résidents**



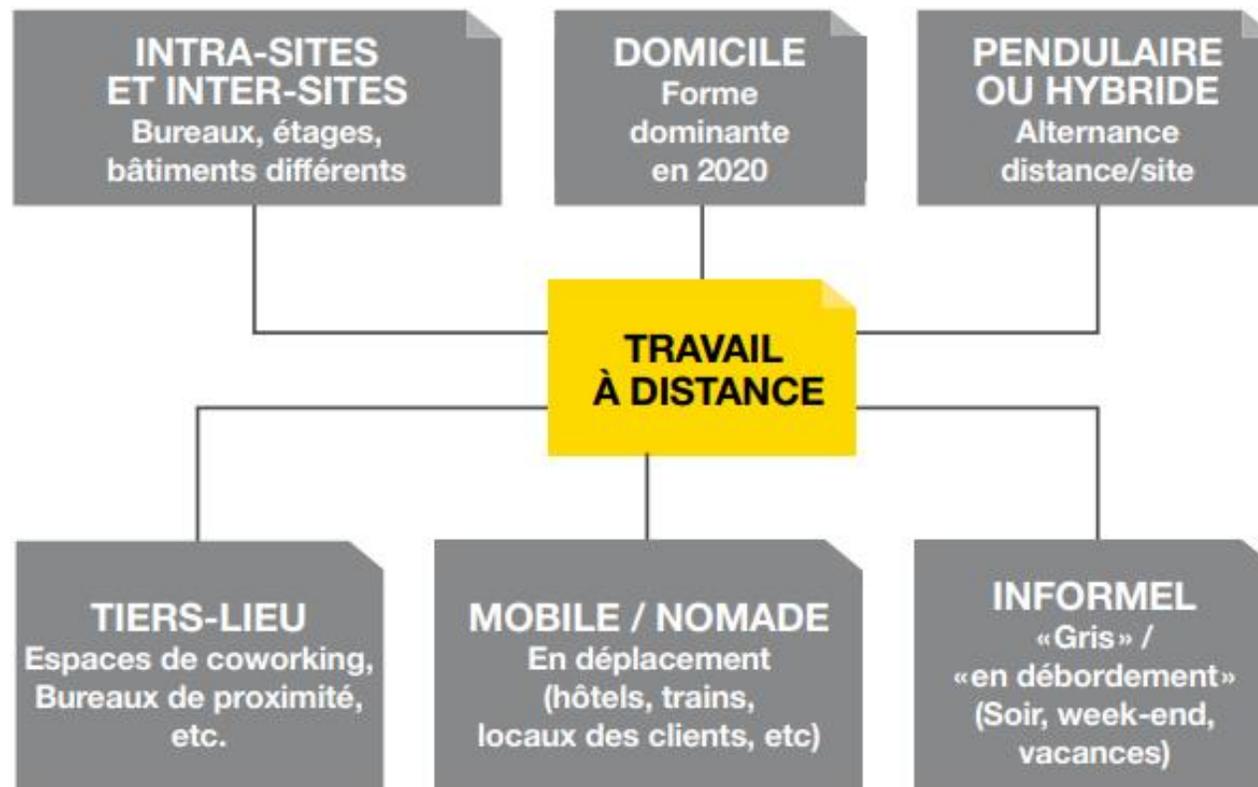
**30 000 emplois télétravaillés**  
**17% des emplois**



Des impacts sur l'aménagement du territoire  
 et l'économie

# Révolution télétravail ?

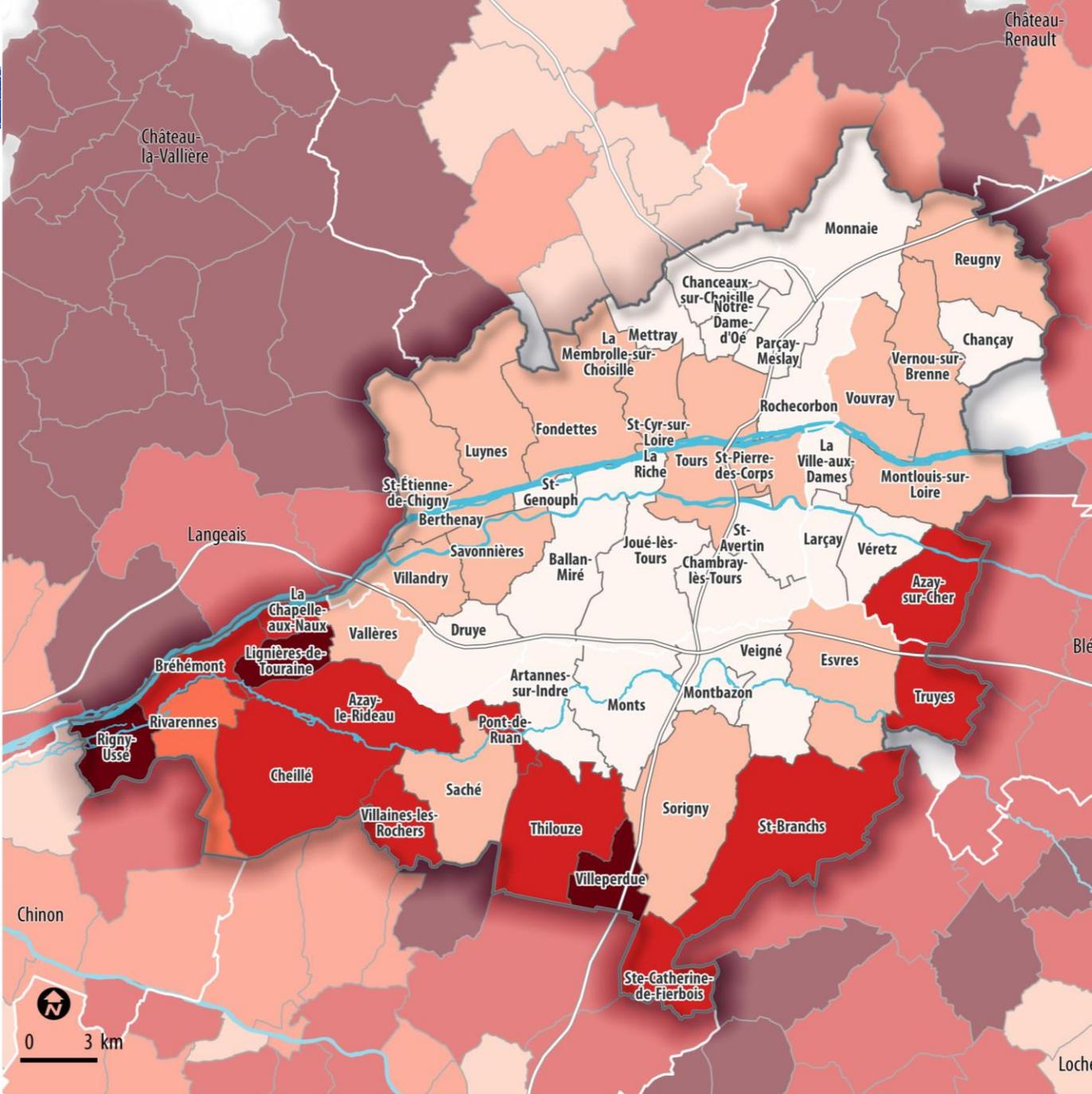
## Les multiples formes du travail à distance





### Proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail

- de 6 à 11,5 %
- de 11,5 à 18,5 %
- de 18,5 à 26,6 % (Moyenne France)
- de 26,6 à 40 %
- Plus de 40 %



### Proportion d'actifs occupés résidant à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail

Touraine Vallée de l'Indre	20,30 %
Touraine-Est Vallées	13,10%
Tours Métropole Val de Loire	11,40 %

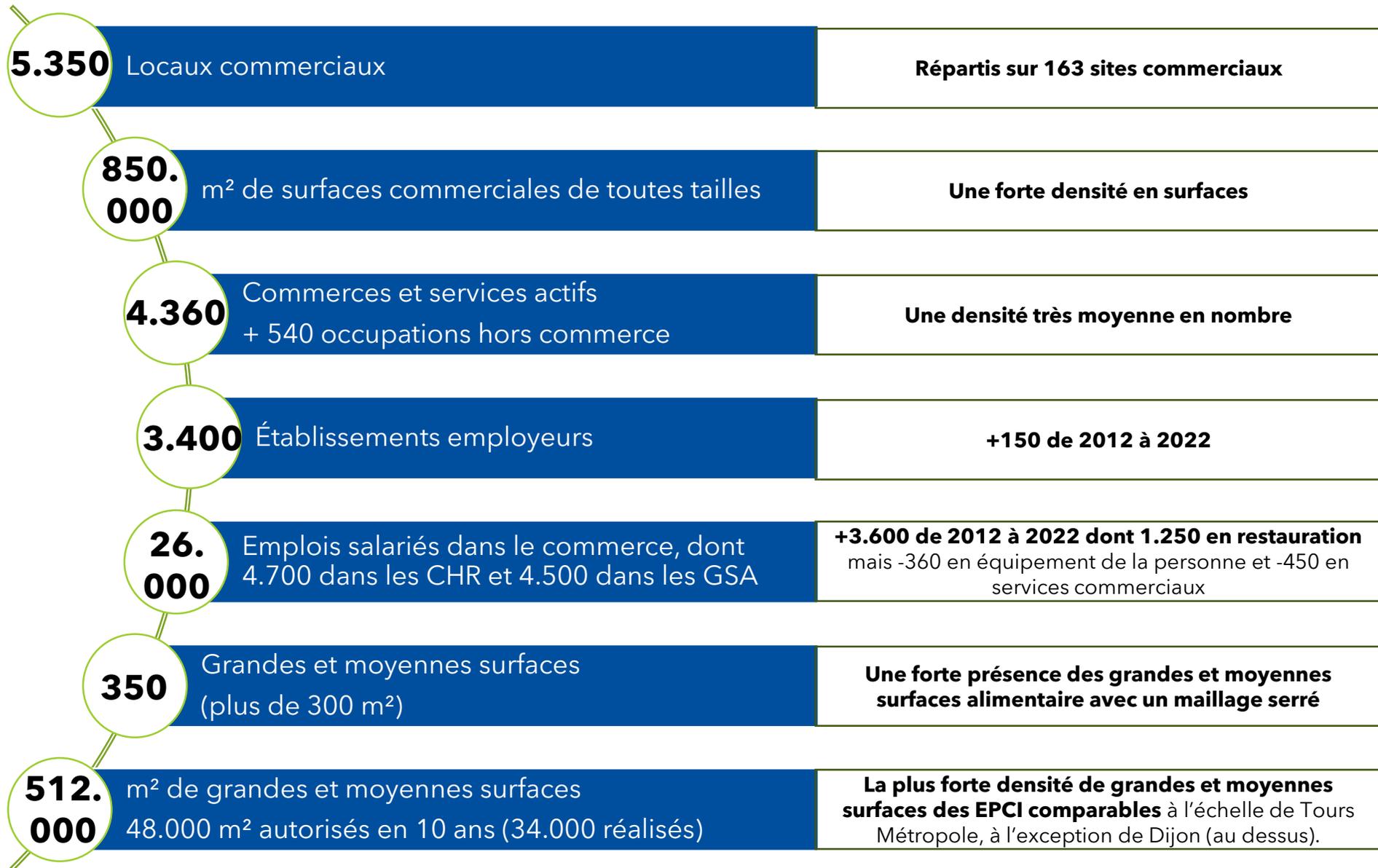
Sources : IGN BTOPO et Admin Express ; INSEE RP 2018, Metric 2021.



A microscopic view of plant tissue, likely a cross-section of a stem or root, showing a dense network of cells. The cells are stained in various shades of green and yellow, highlighting different layers and structures. The word "Commerce" is overlaid on the image in a stylized font, with a large orange "C" and the rest of the word in white.

**C**ommerce

## CHIFFRES CLEFS DU COMMERCE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE UNE TRES FORTE DENSITE D'OFFRE...



**2.229 ets dans les sites  
(51%)  
333.000 m<sup>2</sup> (42%)**

## BESOINS COURANTS

ACHATS  
HEBDOMADAIRES,  
VOIRE QUOTIDIENS.  
SERVICES  
DE PROXIMITÉ



UN FUTUR POTENTIELLEMENT BEAUCOUP PLUS MULTI-SUPPORTS DANS LES COMPORTEMENTS.

**811 ets dans les sites  
(19%)  
221.000 m<sup>2</sup> (28%)**

## INVESTISSEMENTS

ACHATS  
DE TRÈS FAIBLE  
FRÉQUENCE,  
MAIS USAGE  
DANS LA  
DURÉE



UN FUTUR TIRANT VERS LES SERVICES PLUS QUE LA VENTE,  
FAVORABLES À DES FORMATS «SUR MESURE».

**621 ets dans les sites  
(14%)  
123.000 m<sup>2</sup> (16%)**

## ACHATS LUDIQUES

ACHATS  
IRRÉGULIERS DE  
PRODUITS  
ET SERVICES



DES MUTATIONS RAPIDES VERS LA VENTE À DISTANCE  
ET UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ GLOBALE (COMMERCE, CULTURE, LOISIRS, TOURISME).

**698 ets dans les sites  
(16%)  
110.000 m<sup>2</sup> (14%)**

## ACHATS DÉSIRS

ACHATS  
DE FRÉQUENCE  
MOYENNE  
À FAIBLE



UN FUTUR QUI RISQUE D'ÊTRE MARQUÉ PAR LE RÉ-EMPLOI, LA VENTE À DISTANCE  
ET UNE POURSUITE DE LA BAISSÉ DE CONSOMMATION.

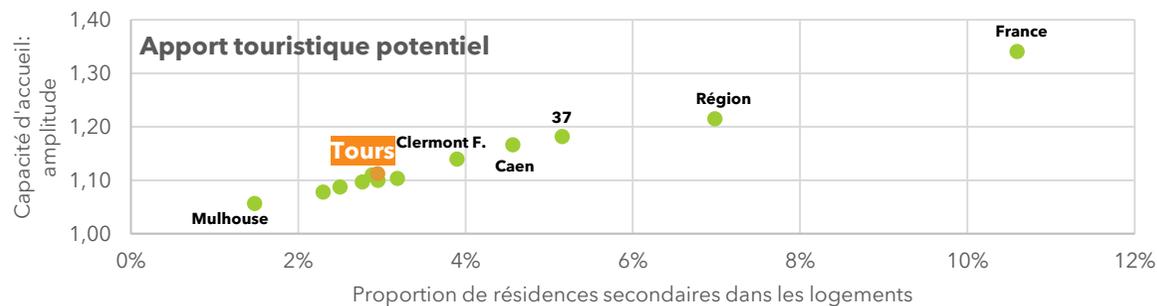
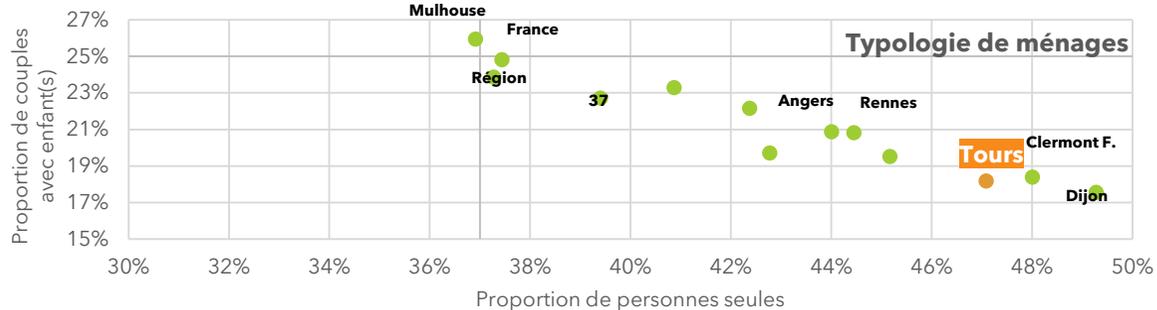
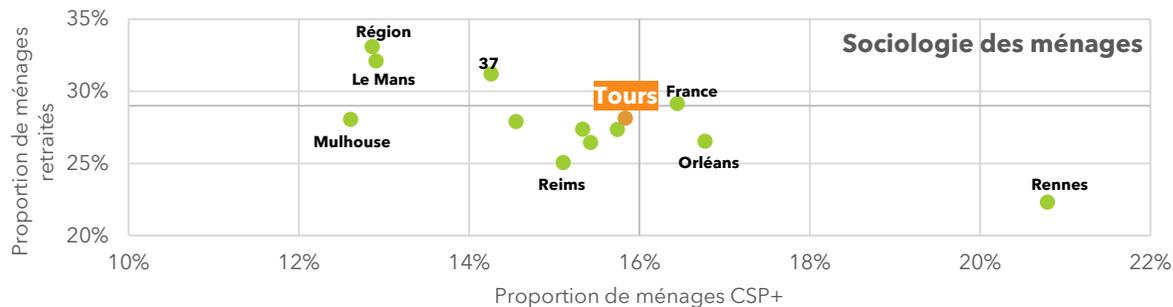
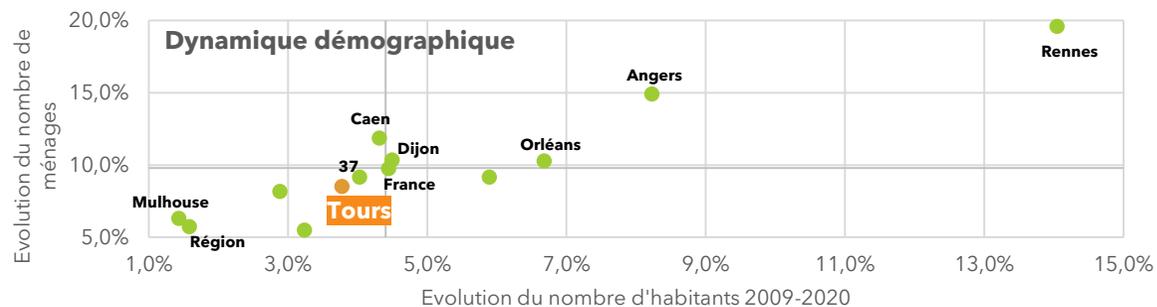
### Spécificités -

Une présence numérique en dessous de la moyenne pour l'équipement de la maison (concentration en surfaces), l'équipement de la personne et le groupe culture loisirs.

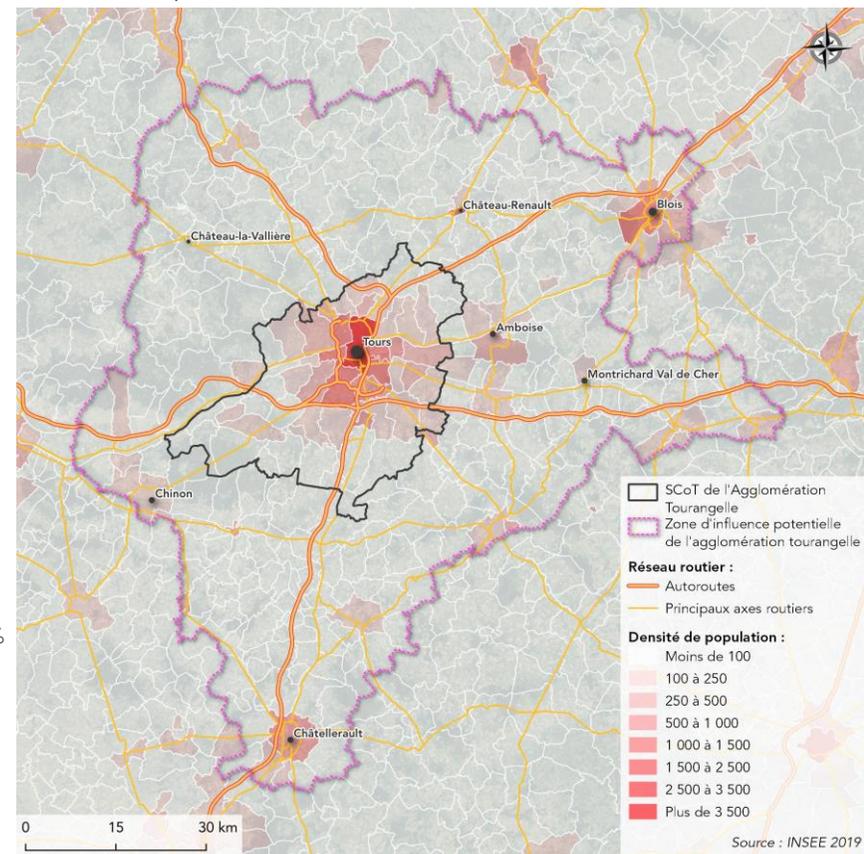
### Spécificités +

Un fort volume de m<sup>2</sup> pour les jardinerias (plus de 40.000 m<sup>2</sup> contre 20 à 30.000 m<sup>2</sup> pour les agglomérations comparables)  
Des densités parmi les plus élevées en GSA et bricolage.

# UNE LARGE ZONE D'INFLUENCE POTENTIELLE



## Zone hors spécificité IKEA



**770** Habitants (en milliers)

**360** Ménages (en milliers)

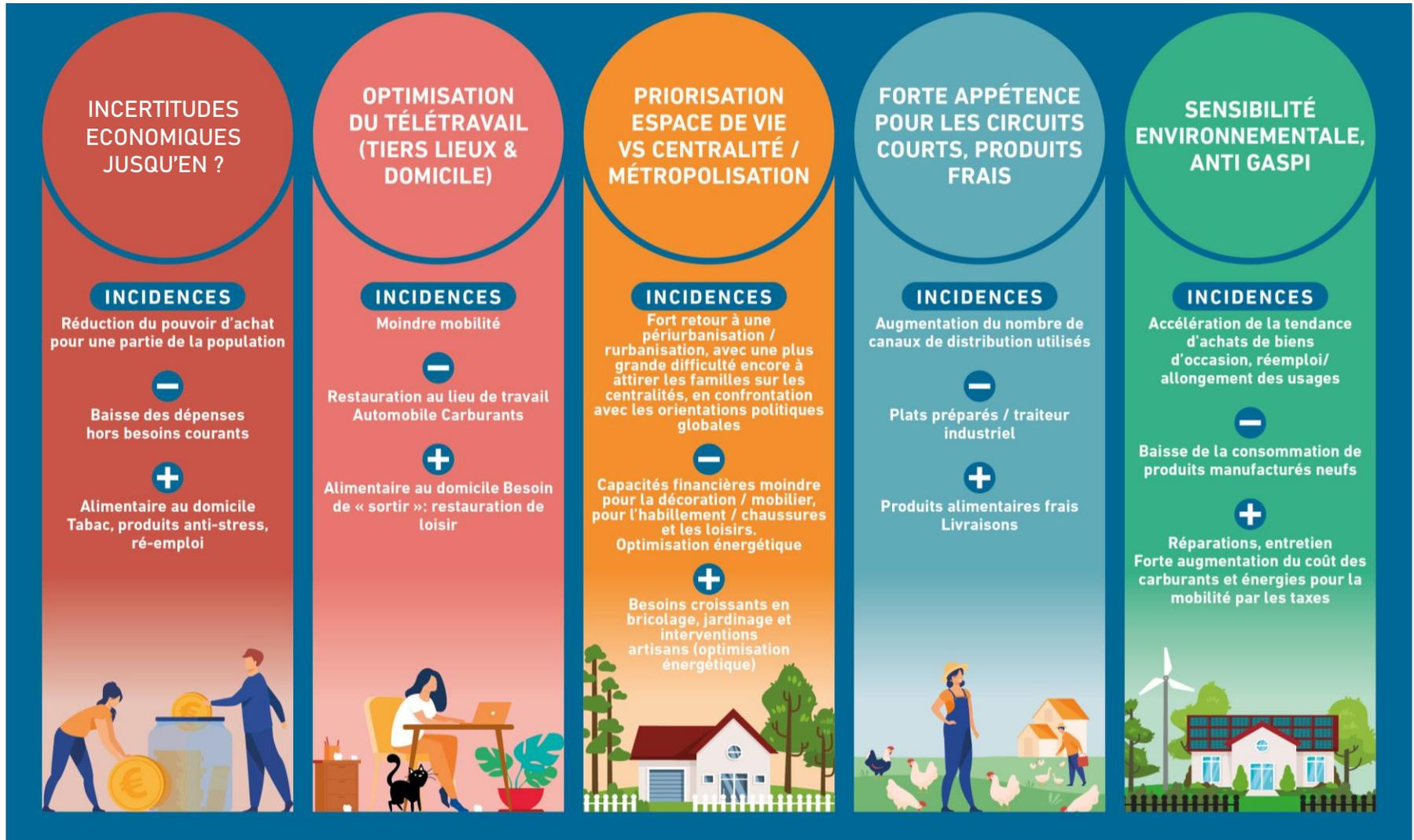
**+3,3** % évolution 2009-2020 en habitants

**+8** % évolution 2009-2020 en ménages

**18** résidences secondaires (en milliers)

**45** lits touristiques (en milliers)

# DES SCENARIOS DE RUPTURE DANS LES PRATIQUES DE CONSOMMATION ESQUISSES... ... ET POTENTIELLEMENT CONFIRMES PAR L'INFLATION...



## ... QUI RENFORCENT 3 ENJEUX PROSPECTIFS FONDAMENTAUX:

- plus d'habitants ne signifie pas forcément plus de commerces et de m<sup>2</sup> commerciaux, avec de plus le développement de nouveaux concepts, nécessitant moins de surfaces
- le vieillissement des zones commerciales va nécessiter de nouveaux modèles économiques,
- le rétrécissement des zones d'influence risque de s'accroître, notamment du fait du vieillissement de la population.

## Table-ronde

---

### Ce que portent les acteurs publics en matière de développement économique

Avec :

- **Sandra Martin**, Chargée de mission Territoires, coordinatrice régionale « Territoires d'Industrie », Direction de l'Economie, Conseil Régional du Centre-Val de Loire
- **Christèle Proust-Carré**, chargée de mission développement économique, Touraine Vallée de l'Indre
- **Guylène Romé**, Directrice du service développement économique, Touraine-Est Vallées
- **Valérie Sécheret**, Directrice Générale Adjointe Développement, Innovation, Attractivité, Tours Métropole Val de Loire



## Quelques chiffres clés :

10 communes

17 160 actifs occupés

5 563 entreprises

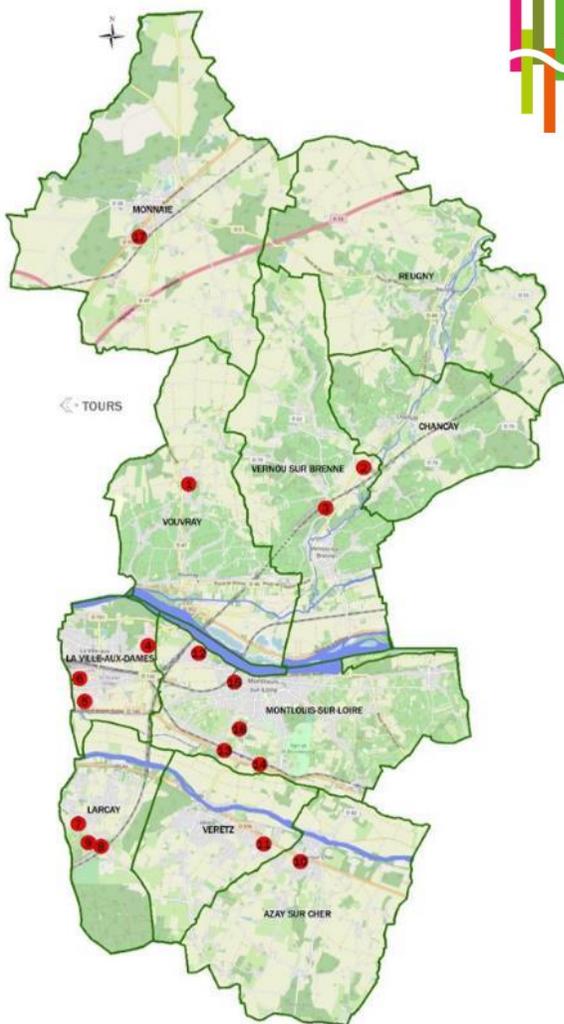
13 764 employés dont 7 425 salariés privés

17 parcs d'activités – 200 ha

2050 locaux d'activités – surface moyenne 509 m<sup>2</sup>



*Laboratoire Chemineau*



*Eiffage Rail*



*Ouverture Pôle tourisme 01/2024*

” AVEC L'IMPLICATION  
DE LA COM-COM,  
MES RECHERCHES  
SONT VALORISÉES ”

© Benjamin DUBUIS

Morgane F.  
CEA  
Monts

Le territoire soutient  
la recherche et  
le développement.  
La Communauté de Communes  
Touraine Vallée de l'Indre est  
précurseur dans le déploiement  
de la mobilité Hydrogène



6 place Antoine de Saint-Exupéry - ZA ISOPARC - SORIGNY  
deveco@tourainevalleedelindre.fr | 02 47 34 29 00  
www.tourainevalleedelindre.fr

# Les filières stratégiques de Tours Métropole Val de Loire

## 4 Filières existantes

## 2 Filières émergentes

### SANTE

Pharmacie  
Biotechs  
Medtechs  
Disp.médicaux

### ENERGIE

Microélectronique  
Hydrogène  
Nucléaire

### MOBILITES DECARBONNEES

Ferroviaire  
Vélo

### ART DE VIVRE

#### Tourisme

Artisanat-Commerce  
Métiers d'art

Ressources  
Humaines

Divertissement  
digital

**Le Numérique comme socle commun**

# HUB éco = un outil collaboratif partagé



## PARTENAIRES INSTITUTIONNELS



Et d'autres partenaires peuvent rejoindre le dispositif  
[hubeco.tours-metropole.fr](http://hubeco.tours-metropole.fr)



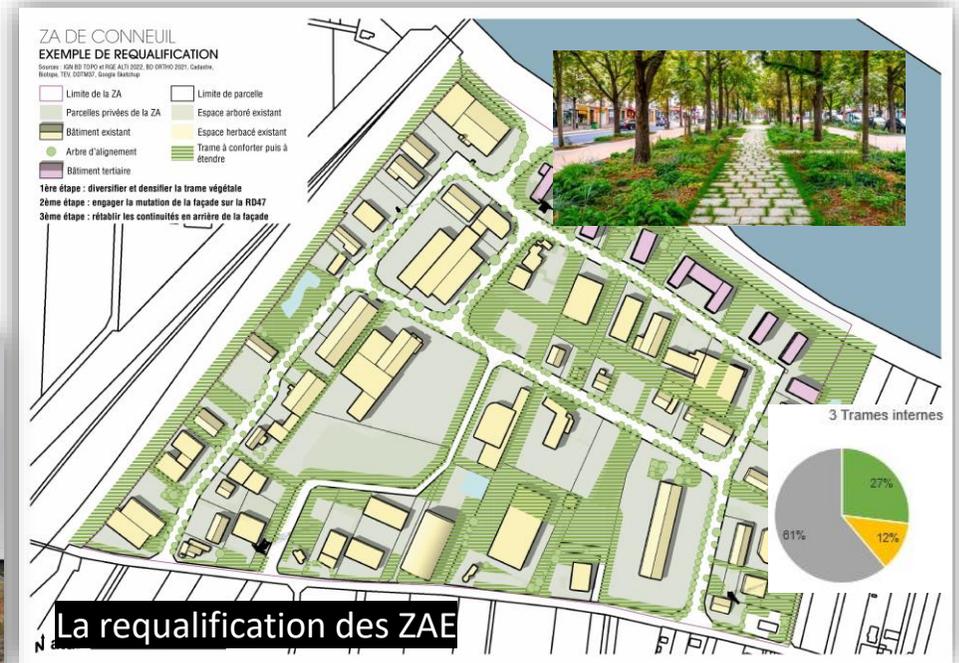
**Le RUBIXCO**



**Site du pôle « énergie »**



**Projet parc d'activités  
LA CARTE**



**La requalification des ZAE**

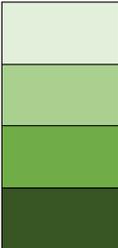
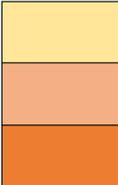


**Centre de recherche DA VINCI LABS**



# Répertoire des fonciers vacants

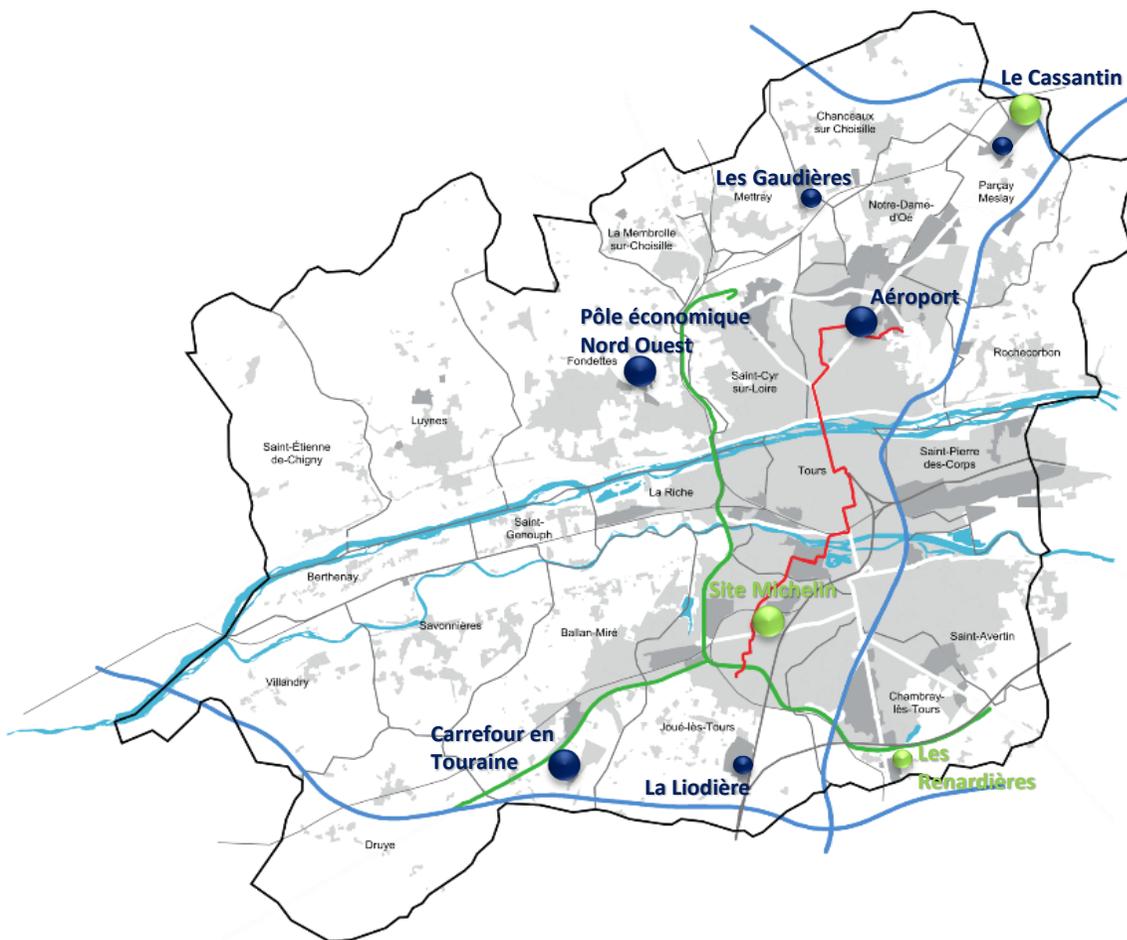
## Classification des fonciers vacants recensés

	A1	Fonciers <b>publics</b> à vendre	23,9 ha <b>14,9 ha</b>	152,9 ha constructibles <b>115,8 ha</b>	434,6 ha terrains vacants constructibles ou potentiellement constructibles <b>383,2 Ha</b>
	A2	Fonciers <b>privés</b> à vendre	41,4 ha <b>26,6 ha</b>		
	A3	Fonciers <b>publics</b> mobilisables suivant volonté des propriétaires	19,6 ha <b>18,5 ha</b>		
	A4	Fonciers <b>privés</b> mobilisables suivant volonté des propriétaires	68 ha <b>55,8 ha</b>		
	B1	Fonciers avec servitudes publiques (PPRI, PPRT, ER...)	42,5 ha <b>39,7 ha</b>	281,7 ha avec contraintes <b>267,6 ha</b>	552,5 ha vacants identifiés <b>501,1 ha</b>
	B2	Fonciers nécessitant une <b>modification</b> de PLU	86,8 ha <b>86,8 ha</b>		
	B3	Fonciers nécessitant une <b>révision</b> de PLU	114,8 ha <b>114,8 ha</b>		
	C	Fonciers soumis à <b>contraintes techniques</b>	37,6 ha <b>26,3 ha</b>		
	D	Fonciers <b>impossibles</b> à construire pour raisons environnementales, règlementaires, techniques	50,4 ha		
	E	Fonciers destinés à d' <b>autres fonctions</b> (avis des communes)	67,5 ha		
					117,9 ha sans vocation économique

Chiffres 2019 en noir  
Chiffres 2022 en rouge

# Les perspectives

Les opérations en cours ou projetées



## ● Opérations publiques projetées : 73 ha

- ❑ Pôle économique Nord-Ouest (Fondettes)  
→ Extension – 15 ha
- ❑ Les Gaudières (Mettray) → Extension – 10 ha
- ❑ Le Cassantin (Parçay-Meslay) → Optimisation – 5 ha
- ❑ Carrefour-en-Touraine (Ballan-Miré) → Extension – 13 ha
- ❑ Aéroport (Tours) → Extension – 30 ha

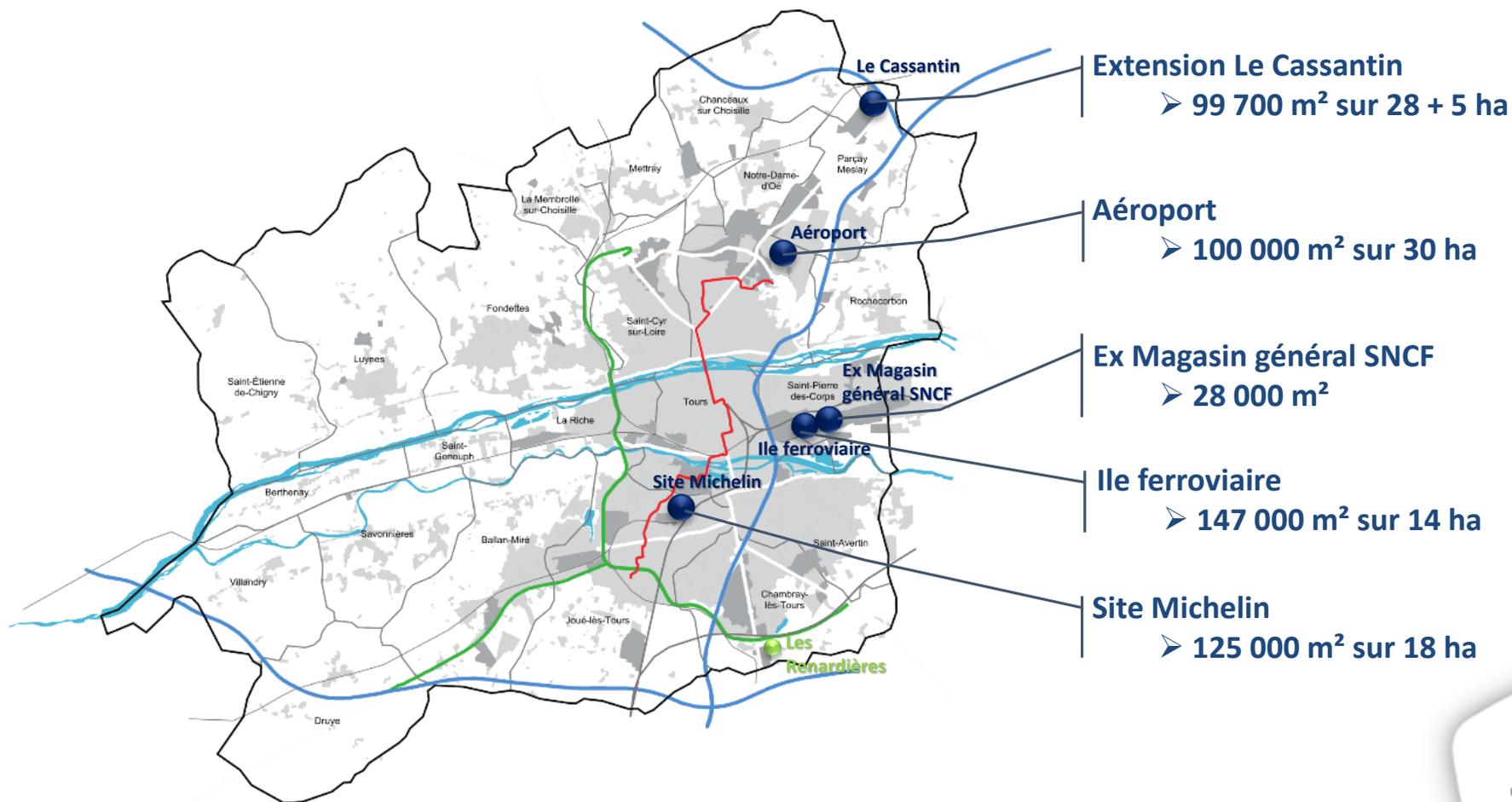
## ● Opérations privées en cours : 48 ha

- ❑ Les Renardières (Chambray-lès-Tours)  
→ Requalification – 3 ha
- ❑ Le Cassantin (Parçay-Meslay) → Extension – 27 ha
- ❑ Site Michelin (Joué-lès-Tours) → Requalification – 18 ha

➤ Soit 121 ha → dont 95 ha en extension  
→ dont 5 ha en optimisation  
→ dont 21 ha en requalification

# Les perspectives

Les programmes immobiliers  
tertiaires en projet



## Extension Le Cassantin

➤ 99 700 m<sup>2</sup> sur 28 + 5 ha

## Aéroport

➤ 100 000 m<sup>2</sup> sur 30 ha

## Ex Magasin général SNCF

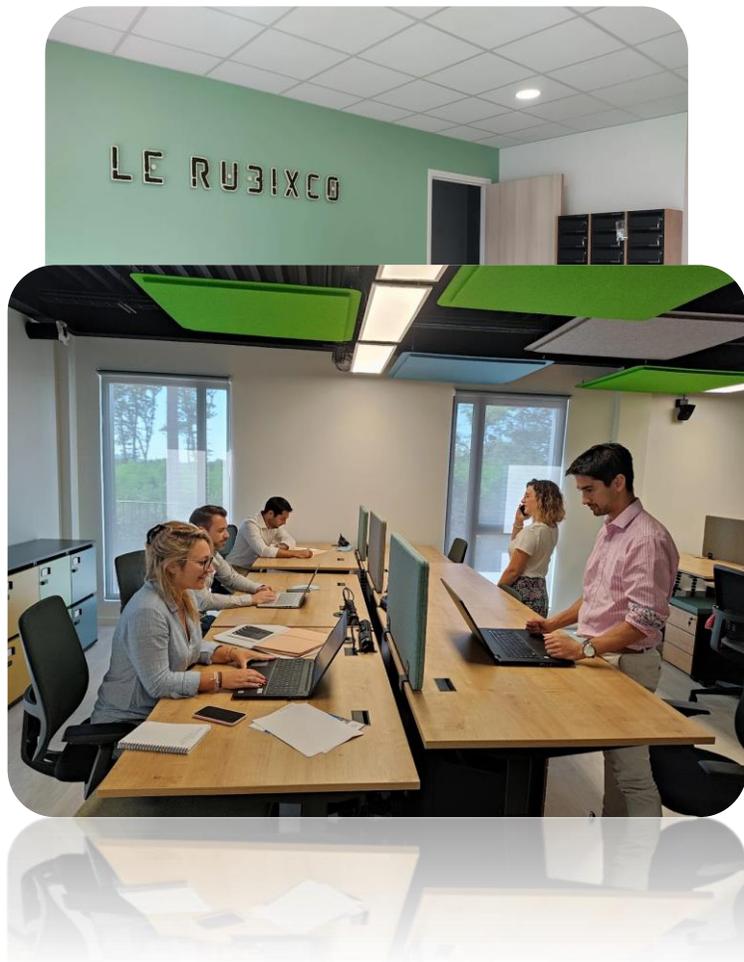
➤ 28 000 m<sup>2</sup>

## Ile ferroviaire

➤ 147 000 m<sup>2</sup> sur 14 ha

## Site Michelin

➤ 125 000 m<sup>2</sup> sur 18 ha





# MAME, Cité de la Création et de l'Innovation

316 emplois

80 entreprises

100% de taux d'occupation

Un bénéfice d'exploitation de 100

K€/an



**MAME**  
CITÉ  
DE LA CRÉATION  
& DE L'INNOVATION

- **Entreprenariat**
- **Recherche-innovation**
- **Formation**
- **Insertion-inclusion**



## Ateliers

**À horizon 2050, quels sont nos objectifs en matière de développement et d'aménagement économique ?**

### **Salle Lilas**

Groupe 1 : Raphaël et Fanny

Groupe 2 : Aurélie et Willy

Groupe 3 : Sébastien et Caroline

### **Salle Simone Veil**

Groupe 4 : Olivier et Emilie

Groupe 5 : Marion et Bénédicte

## Partage

**À horizon 2050, quels sont nos objectifs en matière de développement et d'aménagement économique ?**

Table-ronde avec les rapporteurs de chaque groupe



# Contact

## Pour en savoir plus

Emilie Bourdu

Responsable de l'intelligence territoriale - Économiste

[bourdu@atu37.fr](mailto:bourdu@atu37.fr)

02 47 71 70 95