

Horizon 2050

• Agglomération tourangelle

Aménager les espaces à vocation économique

Révision du SCoT de l'agglomération tourangelle
Groupe partenarial n°3
13/02/24



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Mot d'accueil

Christian Gatard

Président du Syndicat Mixte de l'agglomération tourangelle, Vice-Président de TMVL, délégué aux finances et à l'urbanisme, Maire de Chambray-lès-Tours

Thibaut Coulon,

Vice-Président de TMVL, délégué au Développement économique, à l'innovation, au commerce et à l'artisanat, Conseiller municipal de la Ville de Tours

Groupe partenarial n°3
13/02/24



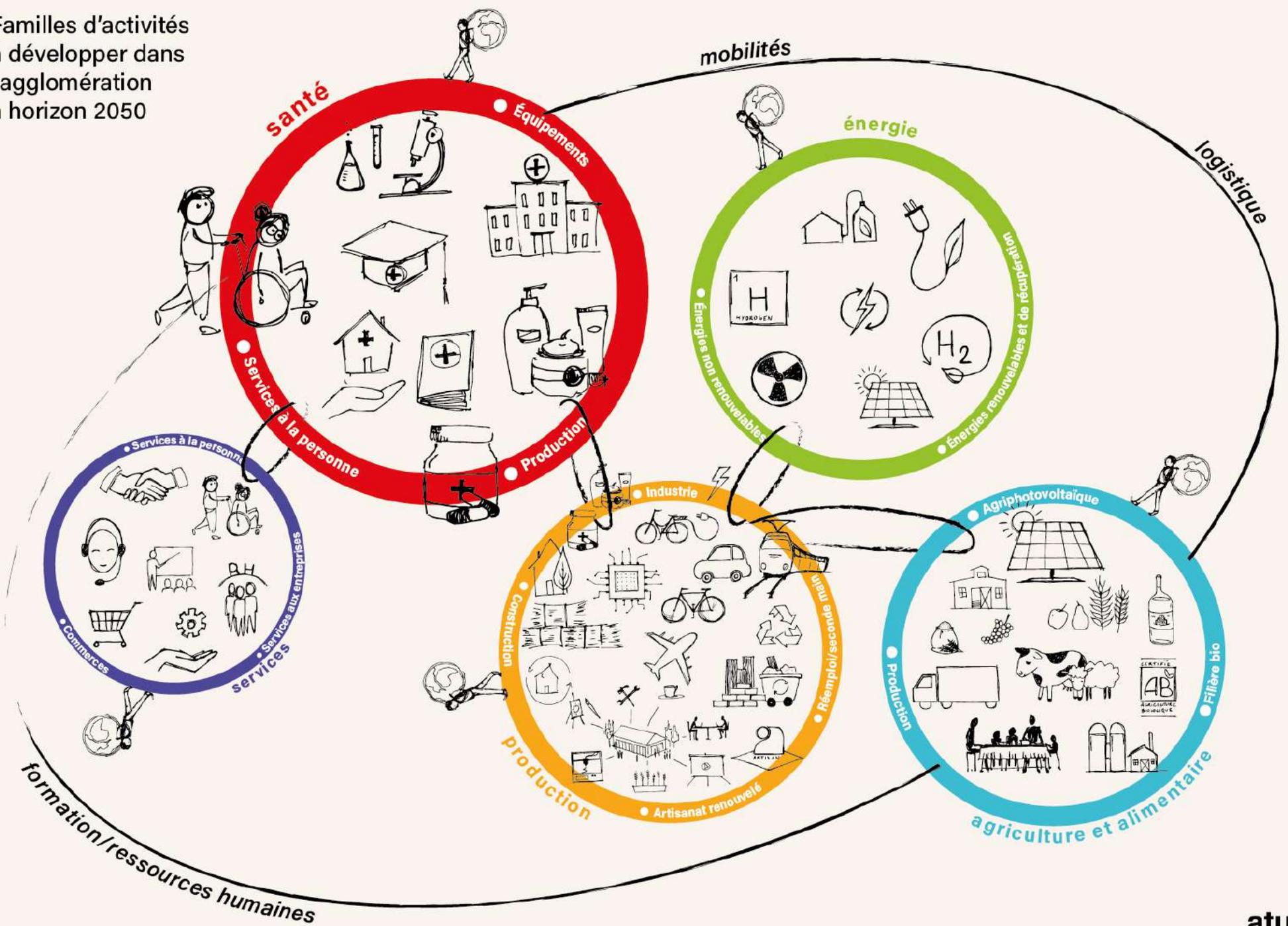
Des grands principes

Retour sur les
deux ateliers
précédents



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Familles d'activités
à développer dans
l'agglomération
à horizon 2050



Des grands principes

| | | | |
|------------|-----------|-------------|------------|
| Agilité | | Protéger | |
| Solidarité | Sobriété | S'adapter | Mailler |
| Autonomie | Proximité | Produire | Concentrer |
| Qualité | | Transformer | |



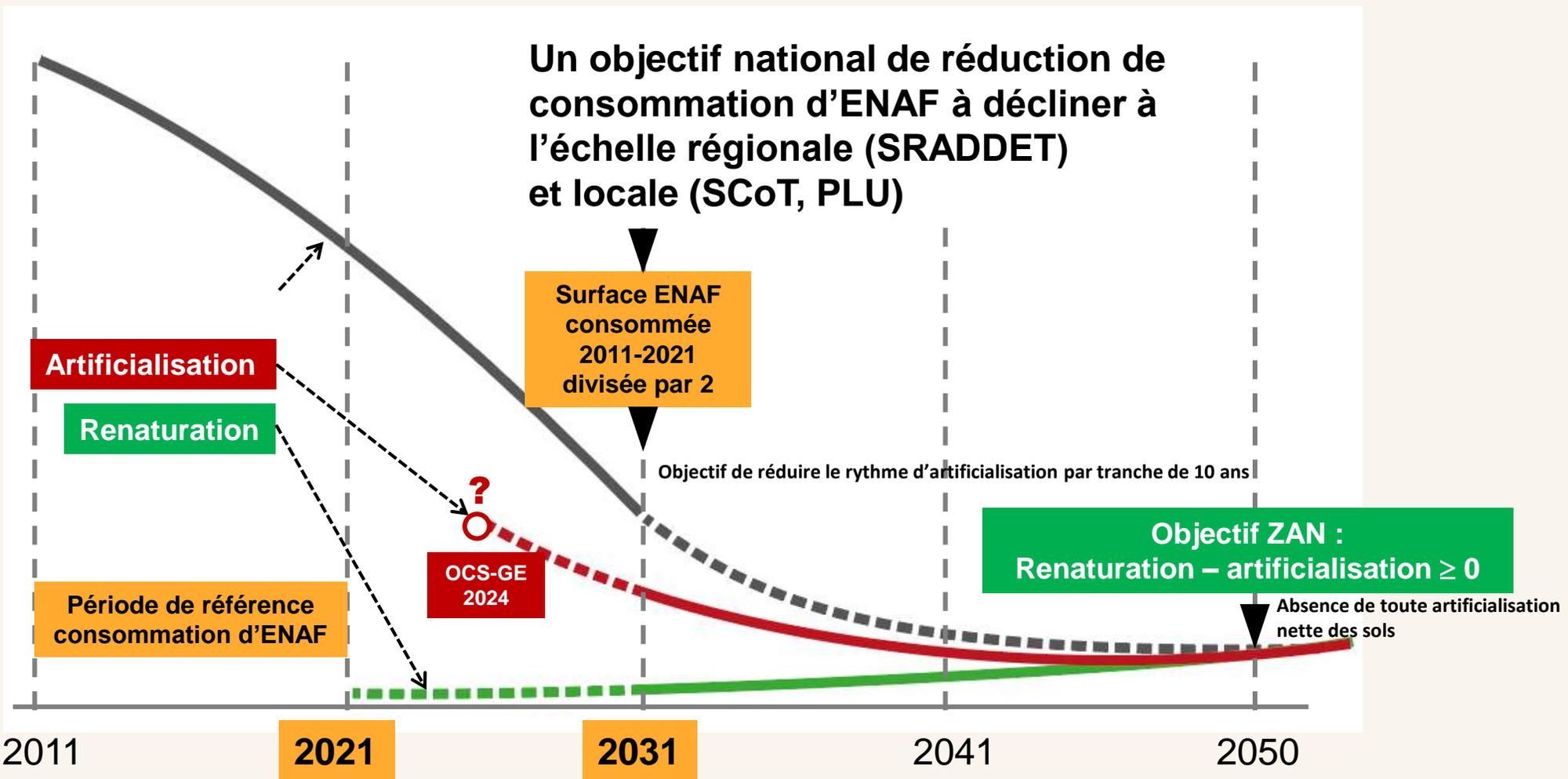
- S'appuyer sur les **atouts de l'agglomération** : évolution en continuité et pas en rupture
- Intégrer les contraintes de **disponibilité** et de **qualité des ressources naturelles**
- **Assurer la santé et la qualité de vie** des habitants et des travailleurs
- Permettre à l'économie locale de faire sa **transition** (environnementale, sociétale, énergétique)
- **Renforcer des polarités existantes** tout en travaillant sur la proximité des populations aux services, équipements, et aux bassins d'emplois en tout point du territoire
- Des **systèmes de mobilité décarbonée / enseignement / RH** supports du développement

Objectif ZAN et territorialisation



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Objectif ZAN



Territorialisation : où en sommes-nous ?

La loi Climat et Résilience d'août 2021 pose le principe d'une réduction de moitié de la consommation d'espaces à l'échelle régionale, par rapport aux 10 dernières années

Cette loi pose également le principe d'interdiction de construire de nouveaux espaces commerciaux sur des terres agricoles ou naturelles (sauf quelques exceptions)

Le montant maximum d'hectares que le SCoT sera autorisé à consommer de 2021 à 2030 sera indiqué dans le SRADDET, arrêté en avril 2024

Création d'une conférence régionale de l'artificialisation chargée du suivi des objectifs de réduction de la consommation d'espaces

Territorialisation : où en sommes-nous ?

La Région mutualise les efforts de réduction de la consommation d'espaces

Mutualisation des projets d'ampleur nationale décidée par le gouvernement : aucun projet sur le territoire du SCoT

Mutualisation des projets d'ampleur régionale décidée par la Région : aucun projet sur le territoire du SCoT

Mutualisation via une « enveloppe de réactivité » : environ 600ha, pour être réactif à une opportunité de réindustrialisation

Foncier, emploi et
et immobilier



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Consommation foncière

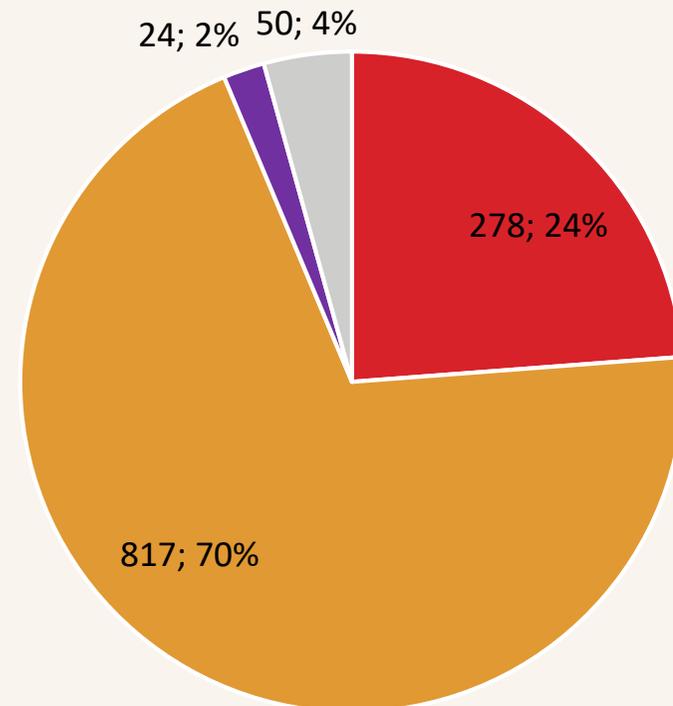
Période 2011-2021

1 168 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés
pour tout type de destination

Des arbitrages entre les différents usages du sol

L'habitat représente 70 % de la consommation

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2021



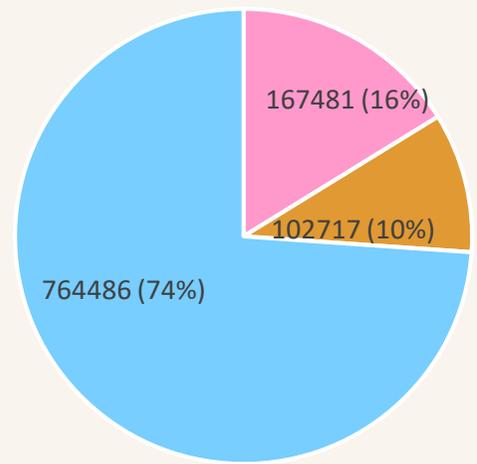
■ Activité ■ Habitat ■ Mixte ■ Inconnu

Les locaux pour l'activité économique mis en chantier (2011-2021)

Plus **d'1 million de m² construits** pour l'activité économique entre 2011 et 2021 dont :

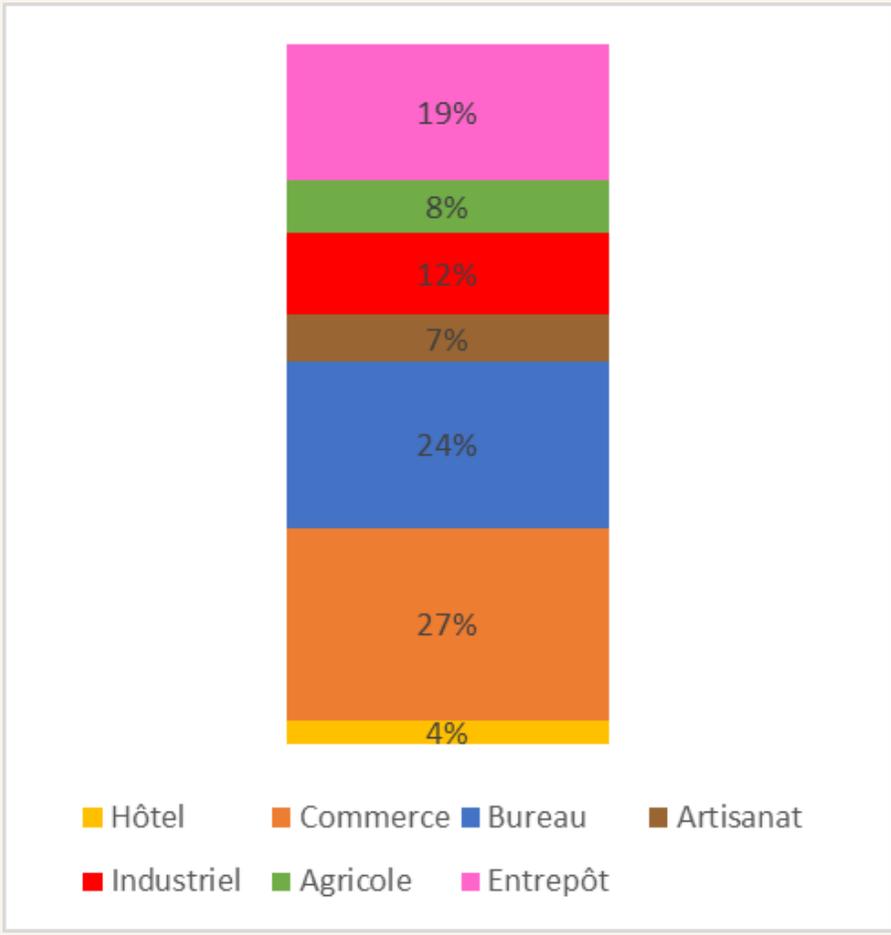
- Plus de **280 000 m² de locaux commerciaux**
- Plus de **240 000 m² de bureaux**
- Près de **200 000 m² d'entrepôts**

Construction de locaux dédiés à l'activité économique



Touraine Vallée de l'Indre Touraine-Est Vallées
Tours Métropole Val de Loire

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

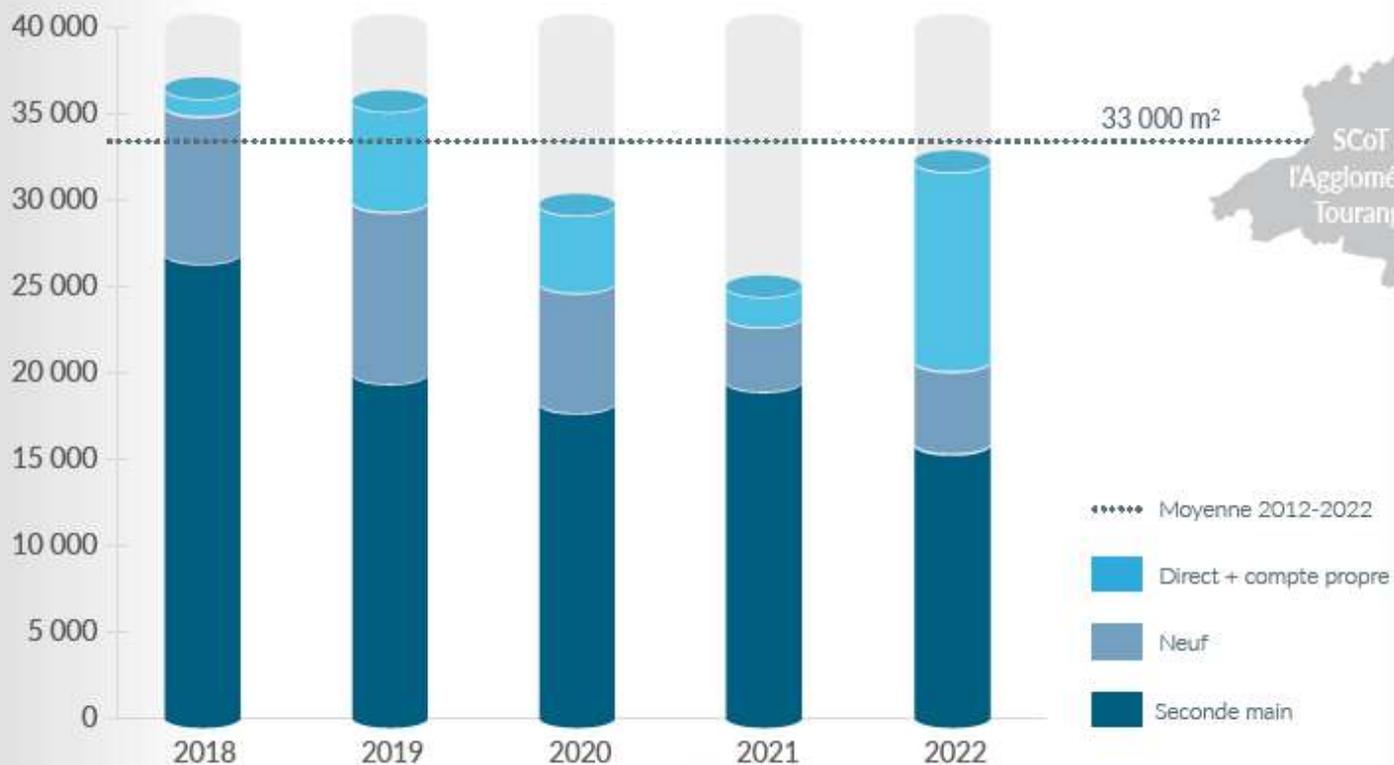


Hôtel Commerce Bureau Artisanat
Industriel Agricole Entrepôt

Source : Sit@del2, surface commencée par type de local

Surfaces commercialisées en bureaux (2018-2022)

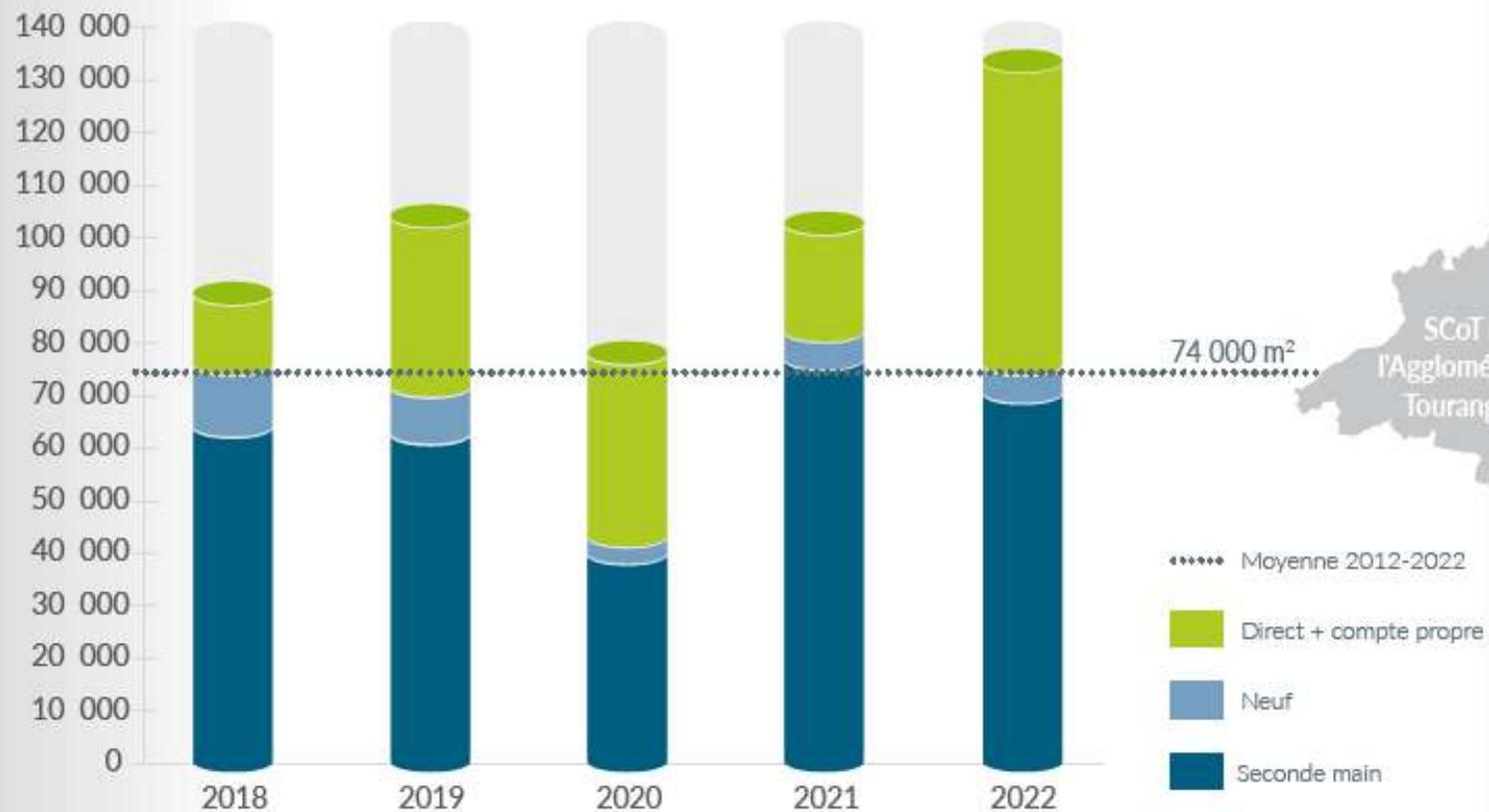
Évolution du volume de bureaux commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU - CCI Touraine - CIT, janvier 2023. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

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

Évolution du volume de locaux d'activité et entrepôts commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Source : conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2023. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

Les prix pratiqués en 2022

Fourchette des valeurs observées en immobilier tertiaire en 2022

| | Prix de vente HT/m ² | |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|
| | Tours | Agglomération |
| Neuf | 2 100 € - 2 700 € | 1 500 € - 2 900 € |
| Seconde main | 2 000 € - 3 250 € | 830 € - 2 000 € |
| | Prix de location/m ² /an | |
| | Tours | Agglomération |
| Neuf | 135 € - 200 € | 110 € - 150 € |
| Seconde main | 80 € - 290 € | 60 € - 190 € |

Fourchette des valeurs observées sur le marché des locaux d'activité et entrepôts en 2022

| | Prix de vente HT/m ² | |
|--------------|------------------------------------|-----------------|
| | Tours | Agglomération |
| Neuf | Pas de transaction | 900 € - 1 100 € |
| Seconde main | 400 € - 1 100 € | 200 € - 1 000 € |
| | Prix de location HT/m ² | |
| | Tours | Agglomération |
| Neuf | NC | 50 € - 110 € |
| Seconde main | 60 € - 120 € | 25 € - 95 € |

Foncier et immobilier : une offre qui se raréfie

Immobilier

- Constat depuis plusieurs années d'une offre limitée en bureaux et d'une situation tendue sur les locaux d'activité
- De grands projets urbains privilégiant une offre de bureaux dans la métropole

Foncier

- TMVL : 1 ha de disponibilité à CT - 60 ha à venir en extension (prévus ou à l'étude) ? - plus de 100 ha de friches
- TEV : 4 ha à CT - 20 ha à viabiliser environ- pas de friches identifiées
- TVI : 40 ha CT (sous compromis) - 60 ha Moyen terme (moitié en contact clients)

Sous réserve notamment des études zones humides et mesures de protection de la biodiversité

Intérêt d'une stratégie partagée d'accueil des acteurs économiques, de gestion foncière pour une trajectoire de sobriété

Espaces à vocation économique
dans l'agglomération :
A quoi ressemblent-ils ?



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

L'espace agricole

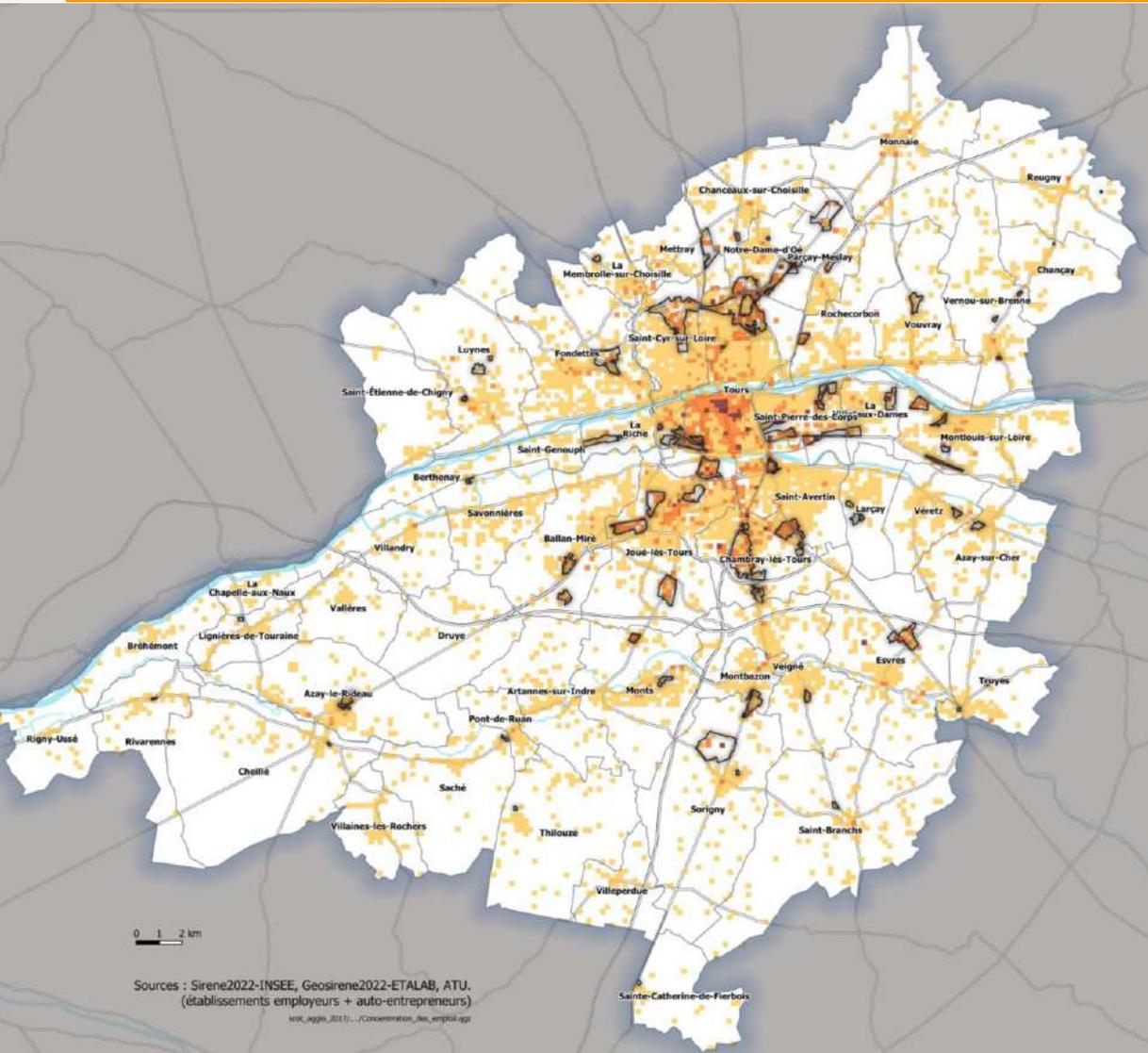


Viticulture à Vouvray



Maraîchage à St-Genouph

Les zones d'activités



87 zones d'activité

**Densité d'emplois par carreau de 4 ha
(200 m x 200 m)**

 Densité très forte (500 emplois et plus)

 Densité forte (de 50 à 499 emplois)

 Densité faible (moins de 50 emplois)

 Zone d'activités

Les zones d'activités



Isoparc à Sorigny



Z.A. Fosse Neuve à Parçay-Meslay



Z.A. Le May à Azay-sur-Cher

Les zones d'activités



Qualiparc à Montlouis-sur-Loire



ZA Cassantin à Parçay-Meslay

Les petites unités



Atelier Relais, Z.A. Even Parc à Esvres



Village d'entreprises
parcs d'activités à Notre-Dame d'Oé

Les zones commerciales

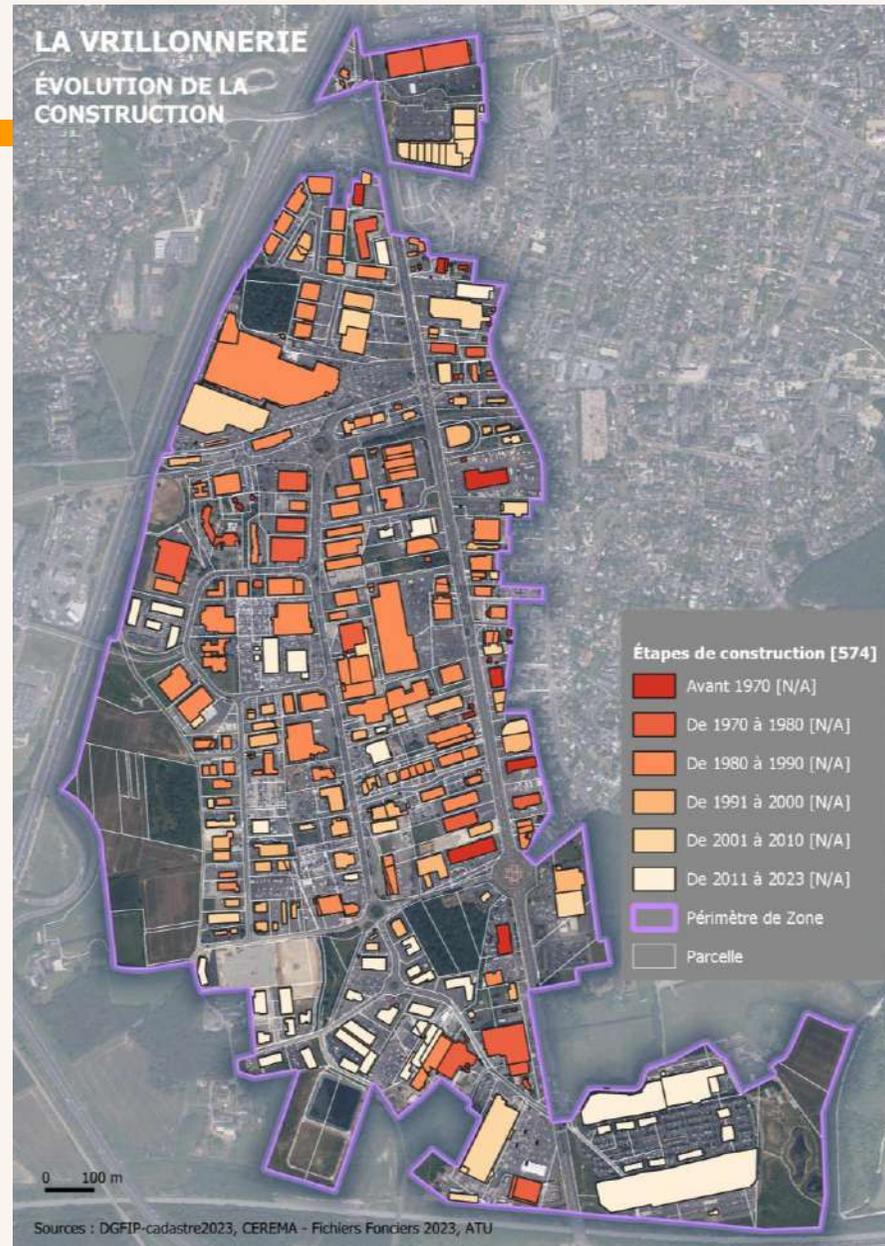


Centre commercial Auchan à Tours Nord

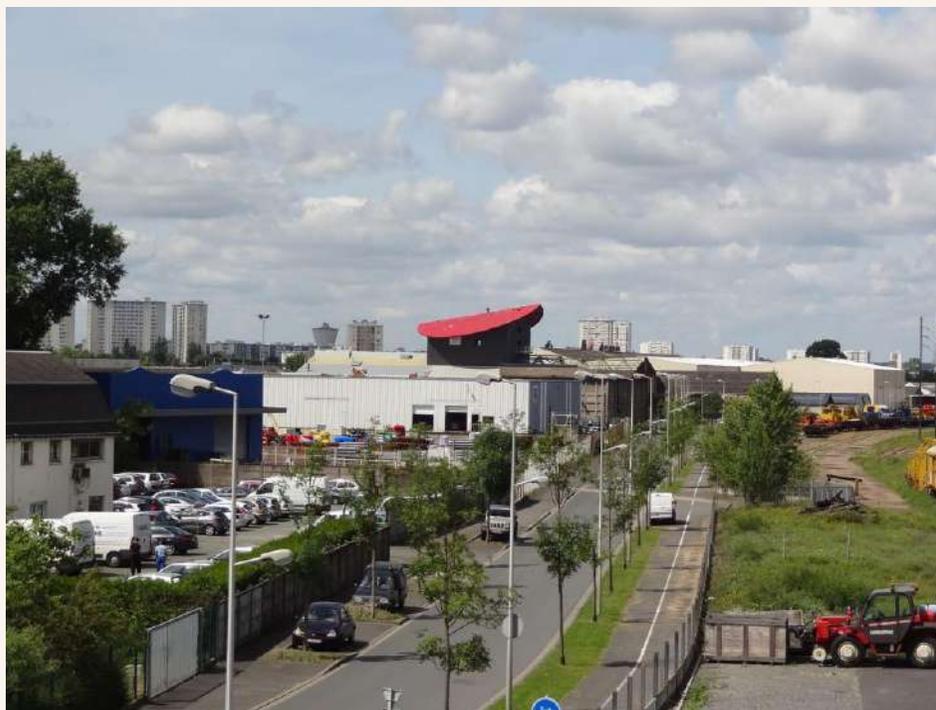


Ma Petite Madelaine à Chambray-lès-Tours

Les zones commerciales



Mutations des zones d'activités



Le Point Haut à Saint-Pierre-des-Corps



Boulangerie, Z.A. Les Fougerolles à La Ville-aux-Dames

Les activités économiques dans les quartiers



Pépinière d'entreprises de la Rabière à Joué-lès-Tours

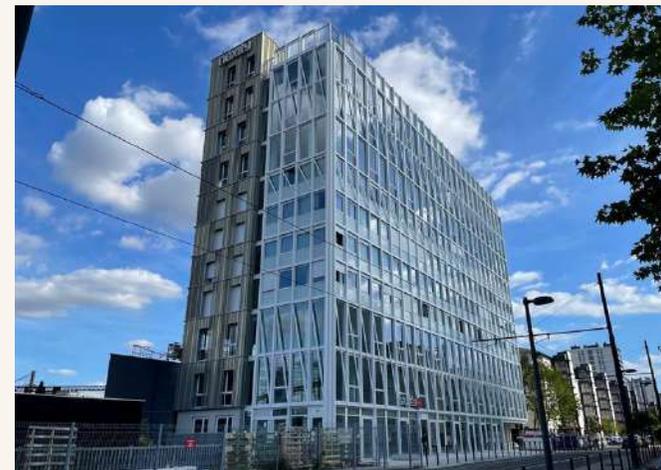


Atelier de serrurerie à Esvres-sur-Indre

Les centralités économiques



Centre-ville de Tours



Pôle tertiaire autour de la gare de Tours



Centre-ville d'Azay-le-Rideau



Centre-bourg de Thilouze

Les pôles d'attractions : culture, tourisme, santé, éducation ...



Le Vinci à Tours



LE CHRU Bretonneau à Tours



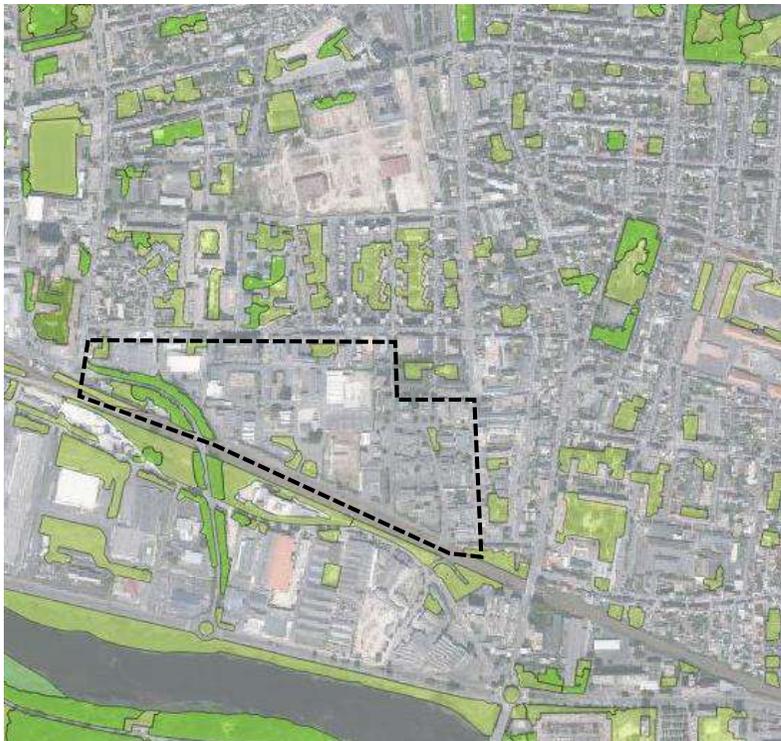
Le château d'Ussé

Les grandes typologies d'espaces économiques

ZAE dans le tissu urbain actuel

La ZAE « urbaine »

- Programmation : services / industries / artisanat / commerces
 - Contexte : insérée dans le tissu urbain
 - Surface des terrains : 1000 m² à 3 ha
 - Hauteur du bâti : RDC à R+2
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Parc d'activités Giraudeau à Tours

La ZAE tertiaire

- Programmation : bureaux / services / hôtellerie
 - Contexte : dans le tissu urbain, délimitation assez nette de son contexte
 - Surface des terrains : 1000 à 5000 m²
 - Hauteur du bâti : R+1 à R+4
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Parc tertiaire des Granges Galand à Saint-Avertin

Les grandes typologies d'espaces économiques

ZAE situées sur un axe majeur ou en entrées de ville

La ZAE sur un axe

- Programmation : Services / commerces / artisanat / BTP / ESS...
 - Contexte : sur un axe majeur, à l'écart du tissu urbain
 - Surface des terrains : 1500 m² à 1 ha (+1 site de 8 ha)
 - Hauteur du bâti : R+1 à R+2
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Even'Parc à Esvres

La ZAE d'entrée de ville

- Programmation : grande distribution / logistique / industries / services
 - Contexte : le long d'une entrée de ville, dans le tissu urbain
 - Surface des terrains : 1500 m² à 7 ha (+25 ha site industrie / logistique)
 - Hauteur du bâti : R+1 (R+2 site logistique)
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : EquaTop à Saint-Cyr-sur-Loire

Les grandes typologies d'espaces économiques

Les zones économiques à l'écart du tissu urbain

La ZA artisanale « locale »

- Programmation : Services / artisanat / BTP
 - Contexte : sur une voie locale, à l'écart du tissu urbain
 - Surface des terrains : 1000 à 3000 m²
 - Hauteur du bâti : R+1
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : ZA Foujoin à Vernou-sur-Brenne

L'activité agricole (ex : maraîchage)

- Programmation : Cultures, maraîchage, vente en direct
 - Contexte : proche de hameaux, dans la varenne inondable
 - Surface des terrains : 1 à 5 ha
 - Hauteur du bâti : Serres en RDC
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



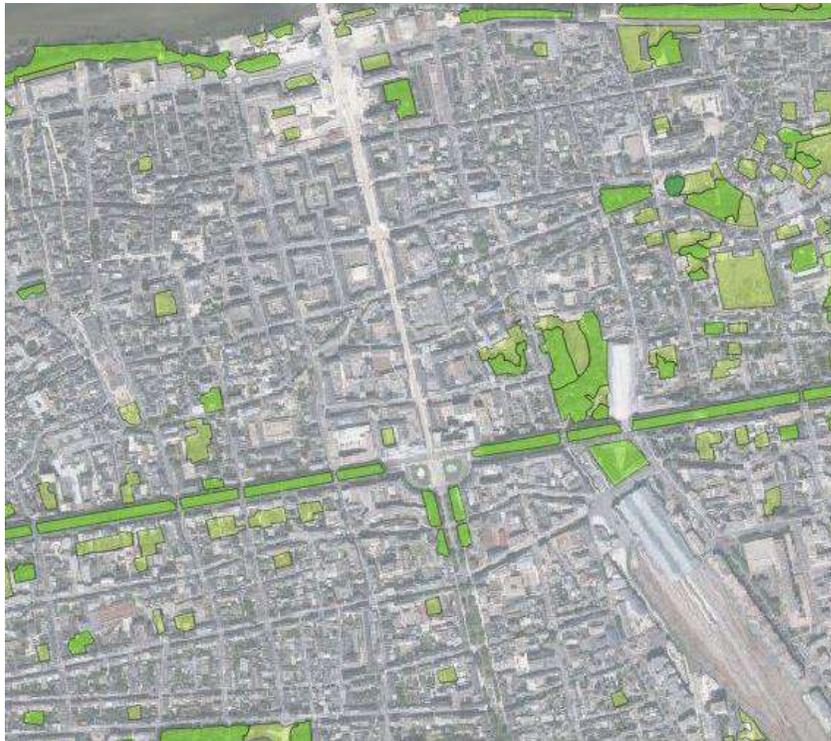
Ex : Maraîchage à Saint-Genouph

Les grandes typologies d'espaces économiques

Les centralités

La ville centre (échelle Département)

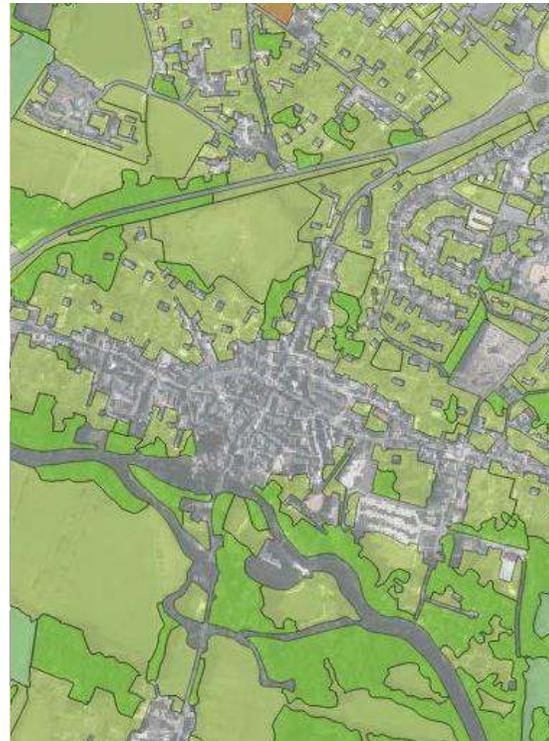
- Programmation : commerces, bureaux, services, logements
 - Contexte : centre-ville dense et historique
 - Surface des terrains : 150 à 3000 m²
 - Hauteur du bâti : R+1+c à R+6
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Tours Centre

La centralité locale

- Programmation : logements, commerces, équipements, hôtellerie-restauration
 - Contexte : centre-bourg dense historique et tissu périurbain
 - Surface des terrains : 70 m² à 2 ha
 - Hauteur du bâti : R+c à R+2+c
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Azay-le-Rideau centre bourg



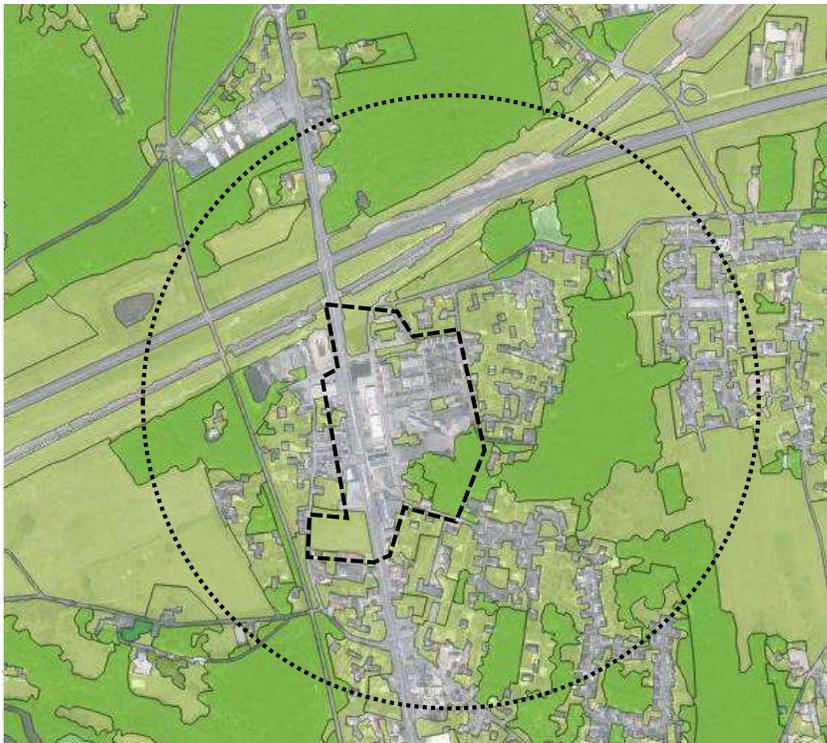
Ex : Thilouze centre bourg

Les grandes typologies d'espaces économiques

Les quartiers mixtes

Le quartier mixte « satellite »

- Programmation : commerces / services / artisanat / logements
 - Contexte : tissu résidentiel périurbain et hameau ancien
 - Surface des terrains : 800 à 6000 m²
 - Hauteur du bâti : RDC à R+3
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : Les Gués de Veigné

Le quartier ou tissu mixte historique

- Programmation : industries / services / commerces / BTP / culture / artisanat
 - Contexte : tissu résidentiel de faubourg
 - Surface des terrains : 1000 m² à 2,5 ha (+7 ha sablière)
 - Hauteur du bâti : R+1 / R+2
- Aperçu OCSGE : Couverture du sol avec végétation



Ex : La Morinerie et le site PrimaGaz à Saint-Pierre-des-Corps

Introduction à l'atelier :

Les actions possibles / en termes de programmation

Diversifier à d'autres fonctions que l'économie

Diversifier au sein des activités économiques

Spécialiser

Les actions possibles / en termes d'aménagement

Renouveler les formes urbaines

Mutualiser, Optimiser

Adapter (aux risques, aléas climatiques, enjeux environnementaux)

Les actions possibles / introduction à l'atelier

Etat initial

Exemple :

ZAE créée dans les années 50,
aménagée au fil des décennies 60 / 70 / 80

Programmation :

Artisanat / BTP / Petites industries

Organisation foncière :

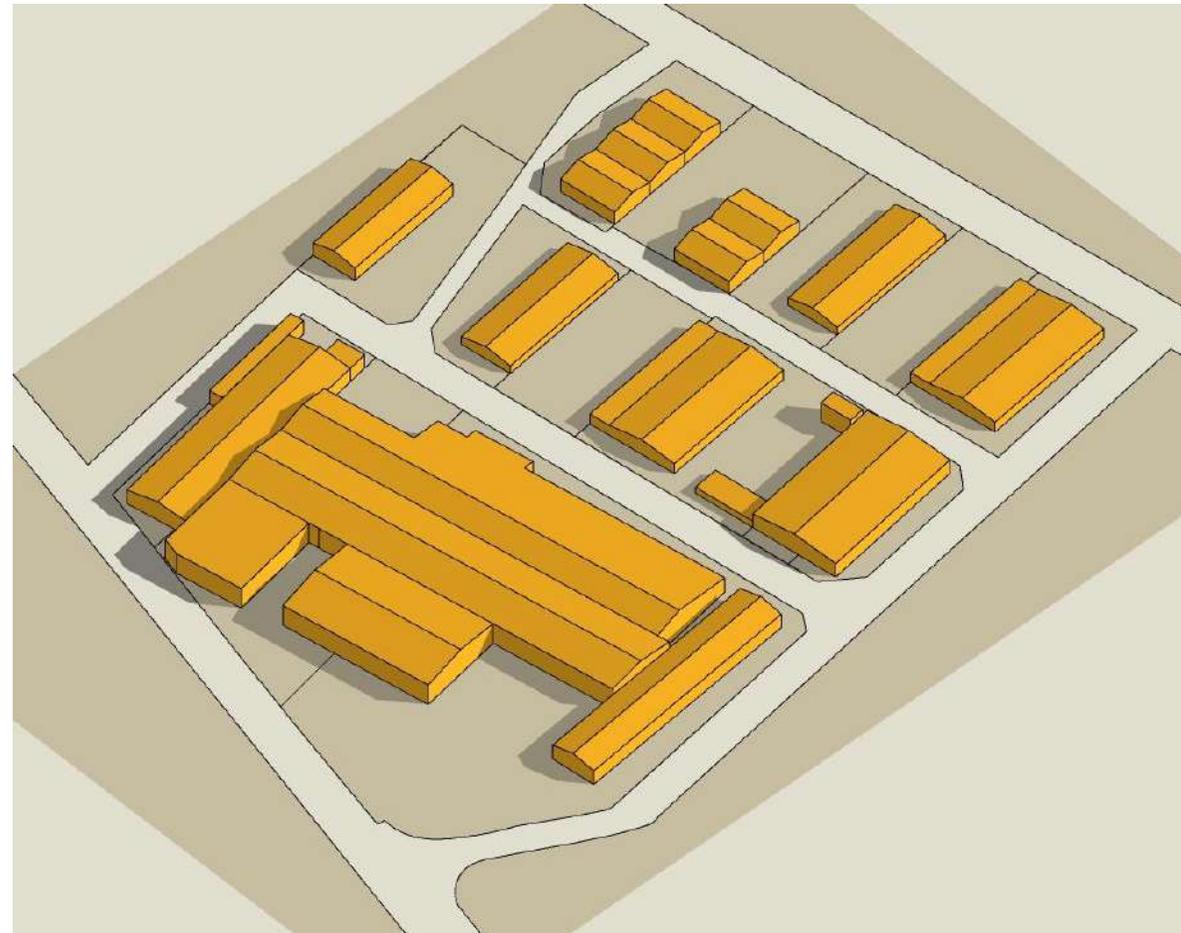
moyens à grands tènements,
accès-stationnements-stockage à la parcelle,
quelques terrains sous-occupés et/ou dents creuses

Nature des sols :

85% de surfaces imperméabilisées

Typologies bâties :

hangars, bâtiments RDC à R+1



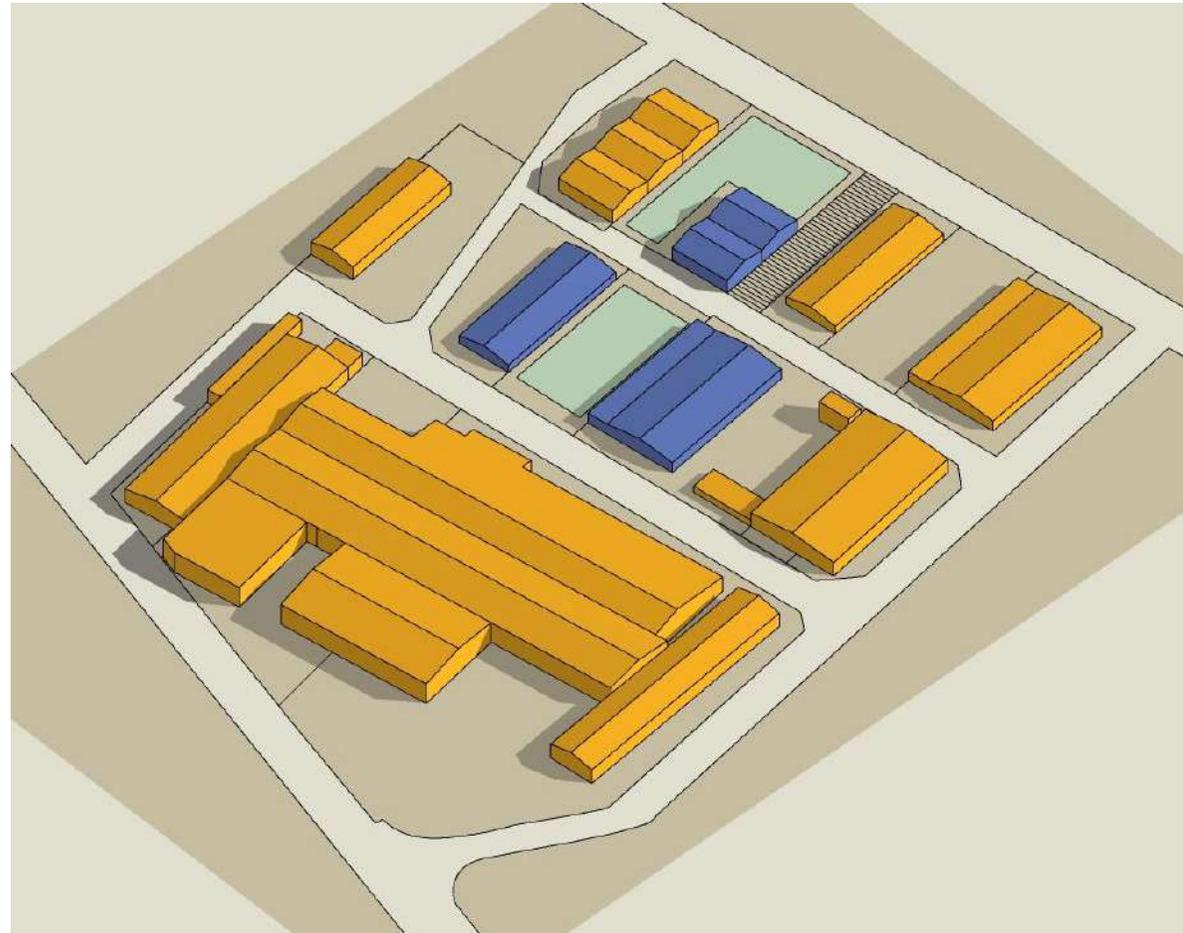
Les actions possibles / en termes de programmation

Diversifier à d'autres fonctions que l'économie

Exemple :

Réaménagement de plusieurs hangars sur des terrains mitoyens pour accueillir :

- un équipement,
- des restaurants,
- des jardins publics ou partagés,
- ...



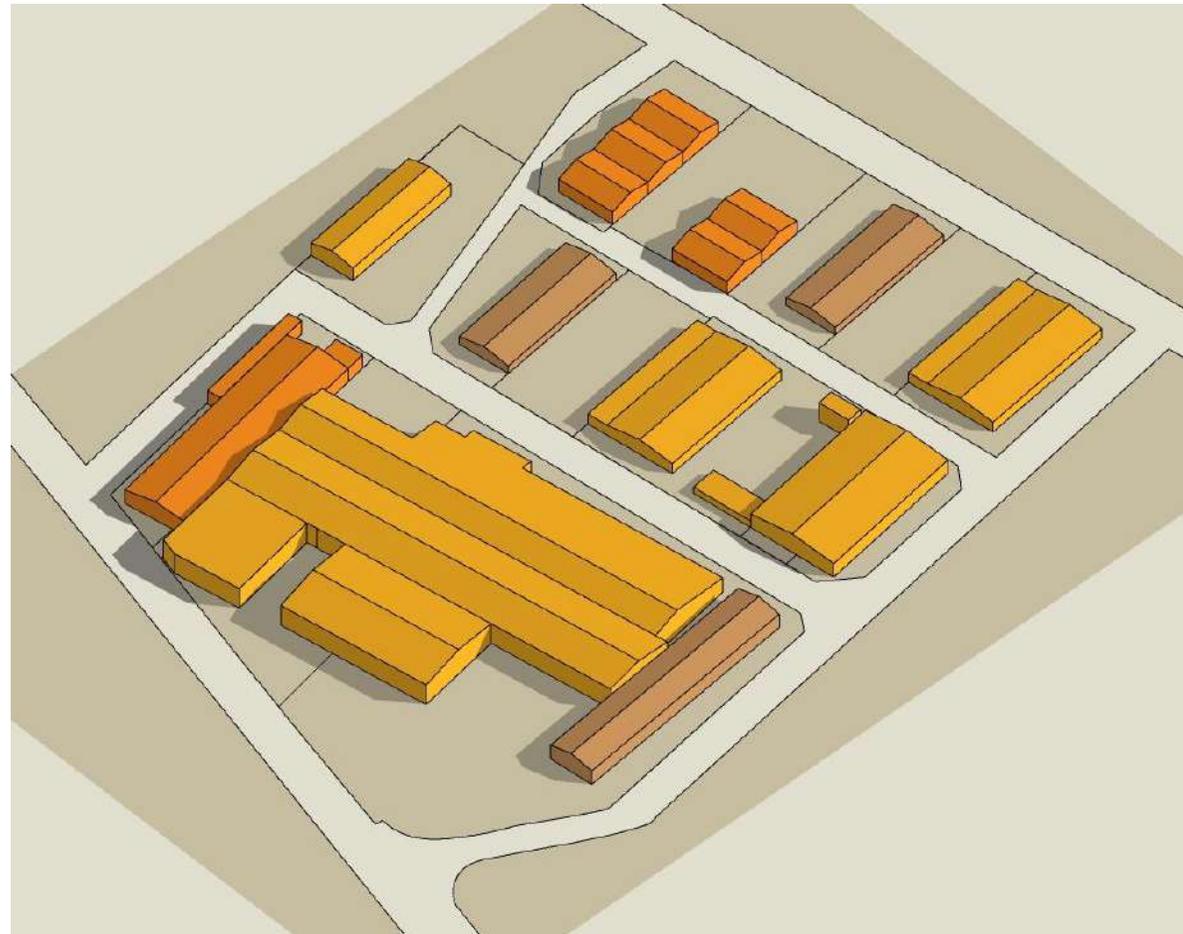
Les actions possibles / en termes de programmation

Diversifier au sein des activités économiques

Exemple :

Implantation progressive
d'activités tertiaires

Accueil de nouvelles filières
au sein des bâtiments existants



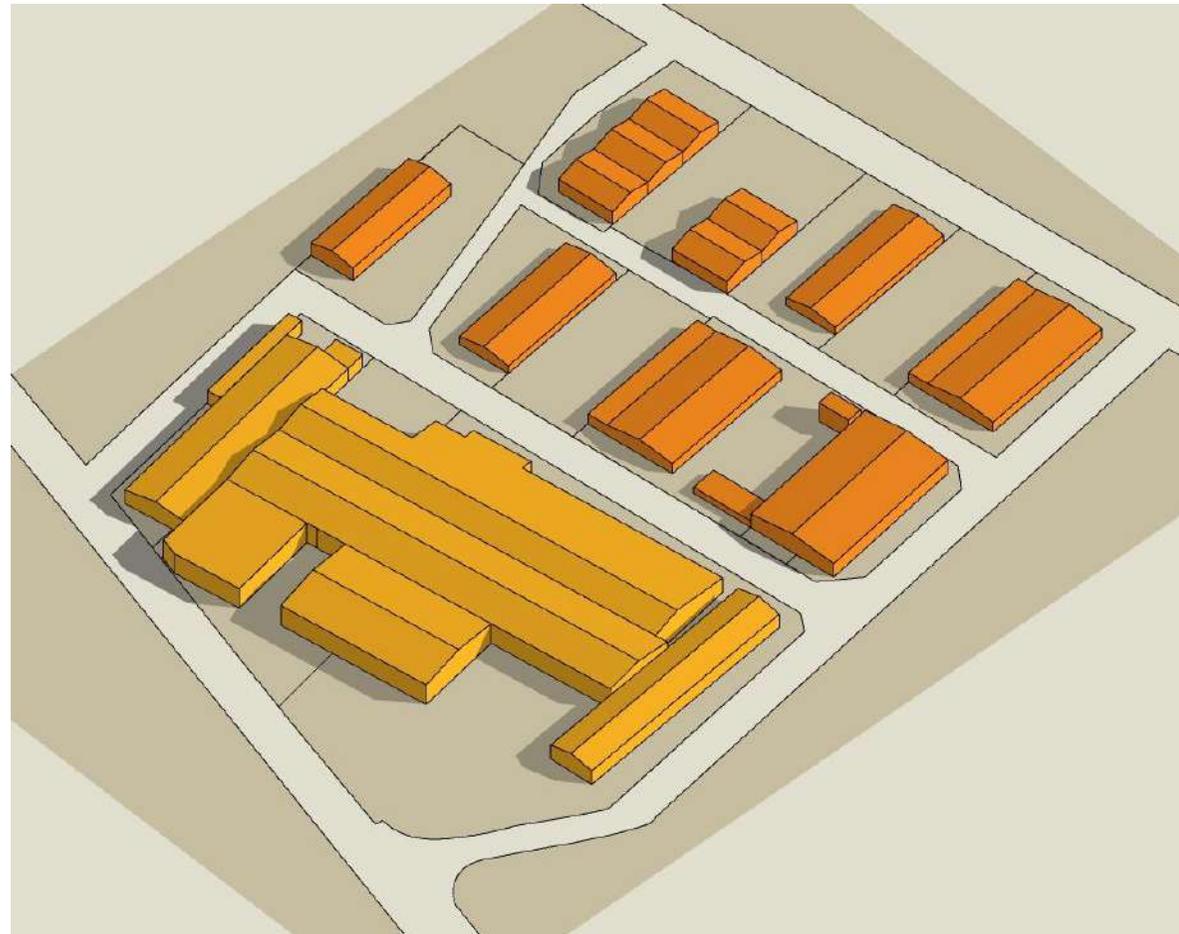
Les actions possibles / en termes de programmation

Spécialiser

Exemple :

Consolidation de deux pôles d'activités majeurs :

Pôle BTP reconstitué et conforté au Nord
 Site industriel préservé au Sud



Les actions possibles / en termes d'aménagement

Renouveler les formes urbaines

Exemple :

Renouvellement progressif et densification par :

- Déconstructions / Reconstructions
- Extensions au sol
- Surélévations
- Redivisions parcellaires et constructions neuves

+ Meilleure accroche au contexte urbain et paysager

+ Renaturation et aménagement d'espaces verts sur des terrains libérés par ces opérations de renouvellement



Les actions possibles / en termes d'aménagement

Mutualiser, Optimiser

Exemple :

Démolition d'un hangar et aménagement d'un Parking Silo

Regroupement de places de stationnement mutualisées

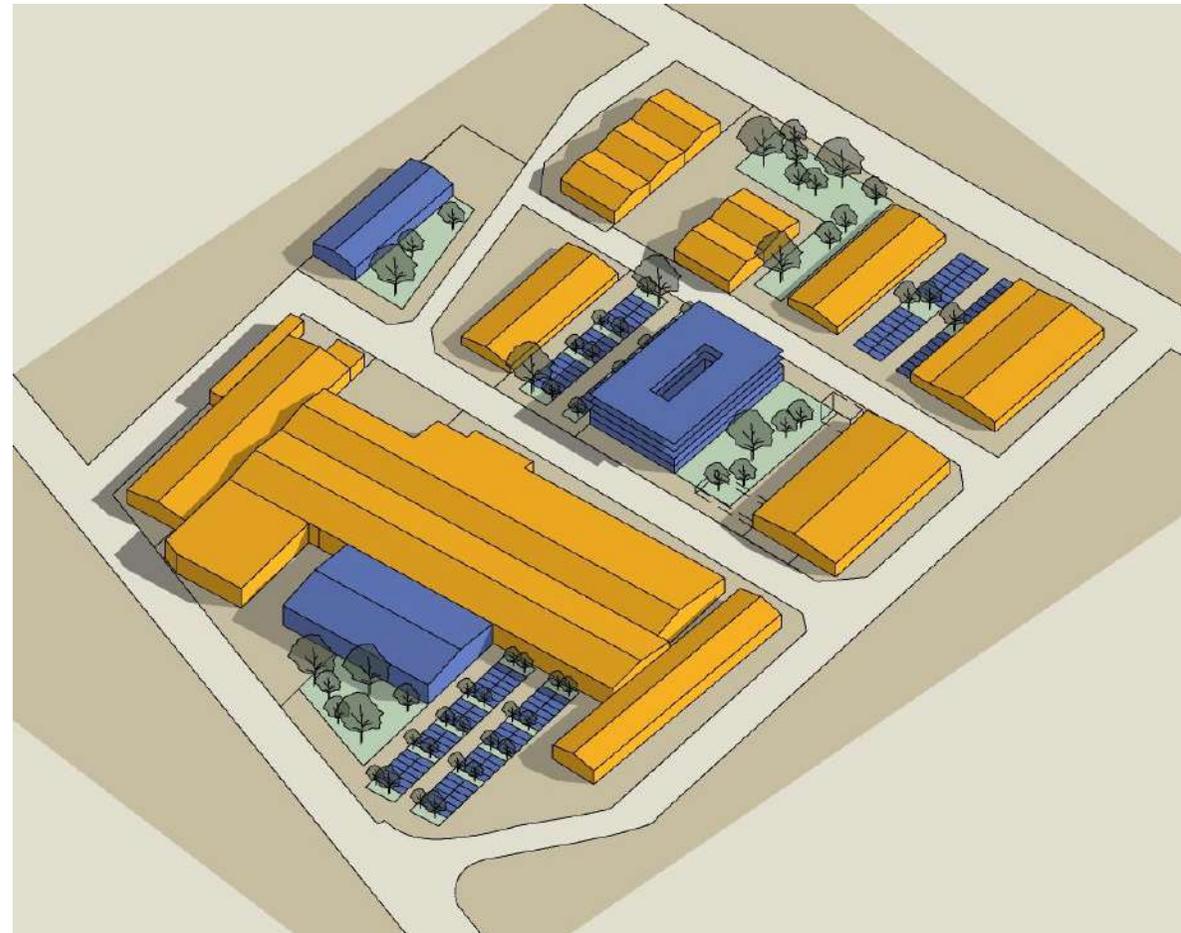
Optimisation de la desserte, sécurisation pour les modes doux

Mise en commun d'espaces de stockage, de gestion/tri de déchets

Renouvellement des réseaux, recours accru aux EnR

Implantation de services (crèche / restauration / point dépôt-retrait...)

+ Aménagements de jardins partagés



Les actions possibles / en termes d'aménagement

Adapter (aux risques, aléas climatiques, enjeux environnementaux)

Exemple :

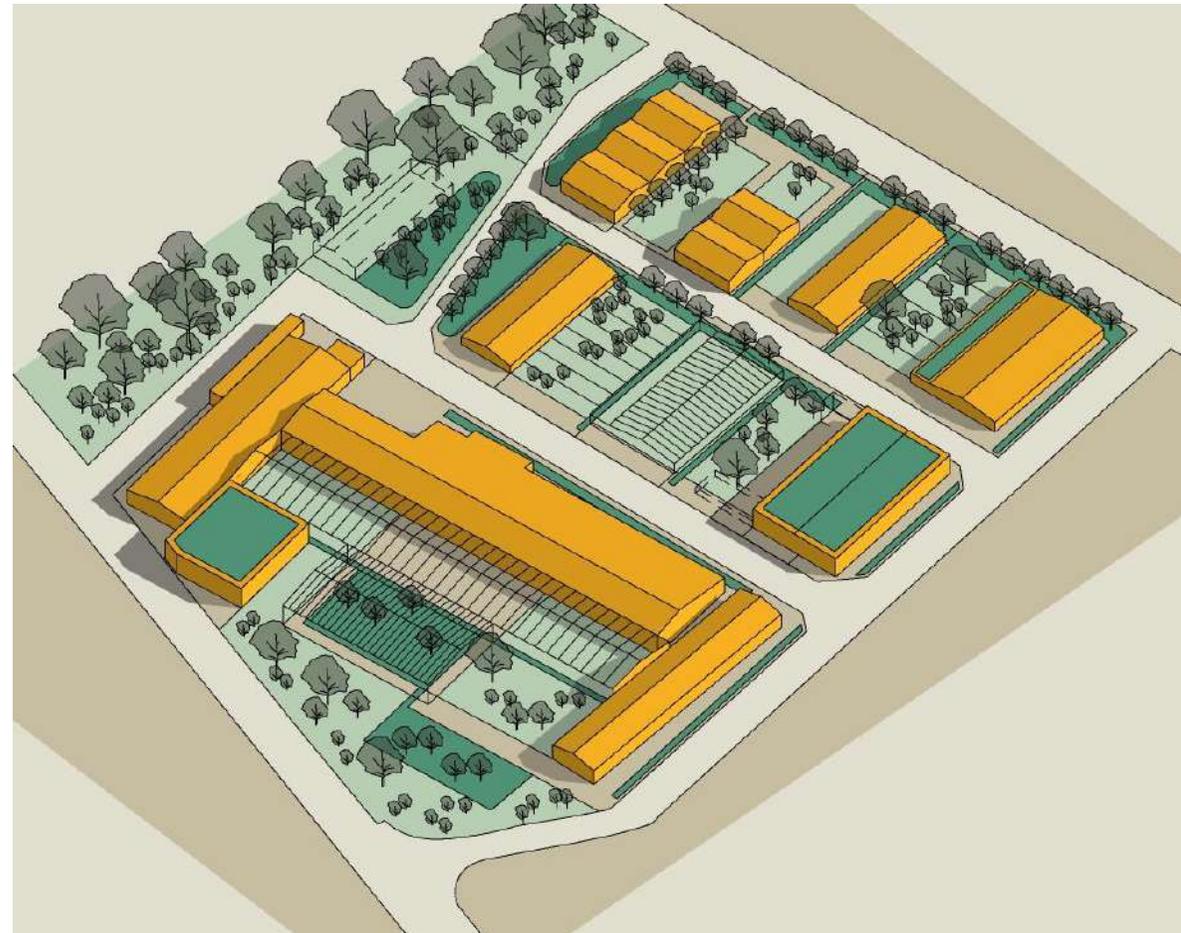
Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales aérienne à l'échelle du quartier (récupération dans des noues et bassins d'infiltration)

Renaturation de grandes emprises foncières délaissées

Intégration dans le contexte urbain et paysager

Dépollution de sols après démolitions par phytoremédiation

Aménagements de jardins et végétalisation de toitures



Ateliers Aménagement économique

À horizon 2050,
précisons nos souhaits
pour les secteurs à
vocation économique de
l'agglomération
tourangelle



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Ateliers Aménagement économique

- **Groupe 1. ZAE insérées dans le tissu** / Aurélie - Louis
- **Groupe 2. ZAE situées sur un axe majeur ou en entrées de ville** / Fanny C - Stéphane
- **Groupe 3. ZAE à l'écart du tissu urbain** / Bénédicte - Sébastien
- **Groupe 4. Les quartiers mixtes** / Raphaël - Béatrice
- **Groupe 5. Les centralités** / Fanny M - Caroline
- **Groupe 6. ZAE situées sur un axe majeur ou en entrées de ville** / Emilie - Gunevel



Venez assister aux conclusions de notre scène citoyenne !

**Mercredi 10 avril à
19H**

**Réunion publique :
remise du Livre
Blanc de la scène
citoyenne sur
l'évolution des
modes de vie face
au dérèglement
climatique**

**Salle 1903 à l'espace
du Clos Neuf,
2 rue du Clos Neuf à
Joué-lès-Tours**

*Extraits du Livre Blanc de la scène
citoyenne (en cours de finalisation)*

