



la Revue du  
**SCOT**



SYNDICAT MIXTE DE  
L'AGGLOMERATION  
TOURANGELLE

**REVUE**

**ÉCONOMIE**

**atu**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3



DE QUOI  
PARLE-T-ON ?

7



EXPLORATION  
DE L'ÉCONOMIE

11



DYNAMIQUES  
TERRITORIALES

29



FILIÈRES ÉCONOMIQUES  
STRATÉGIQUES

43



TROMBINOSCOPE DES  
ESPACES D'ACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE

49



TRAJECTOIRES DES  
ESPACES ÉCONOMIQUES

59



SOBRIÉTÉ  
FONCIÈRE

63



POUR EN  
SAVOIR PLUS

s  
o  
m  
m  
a  
i  
r  
e

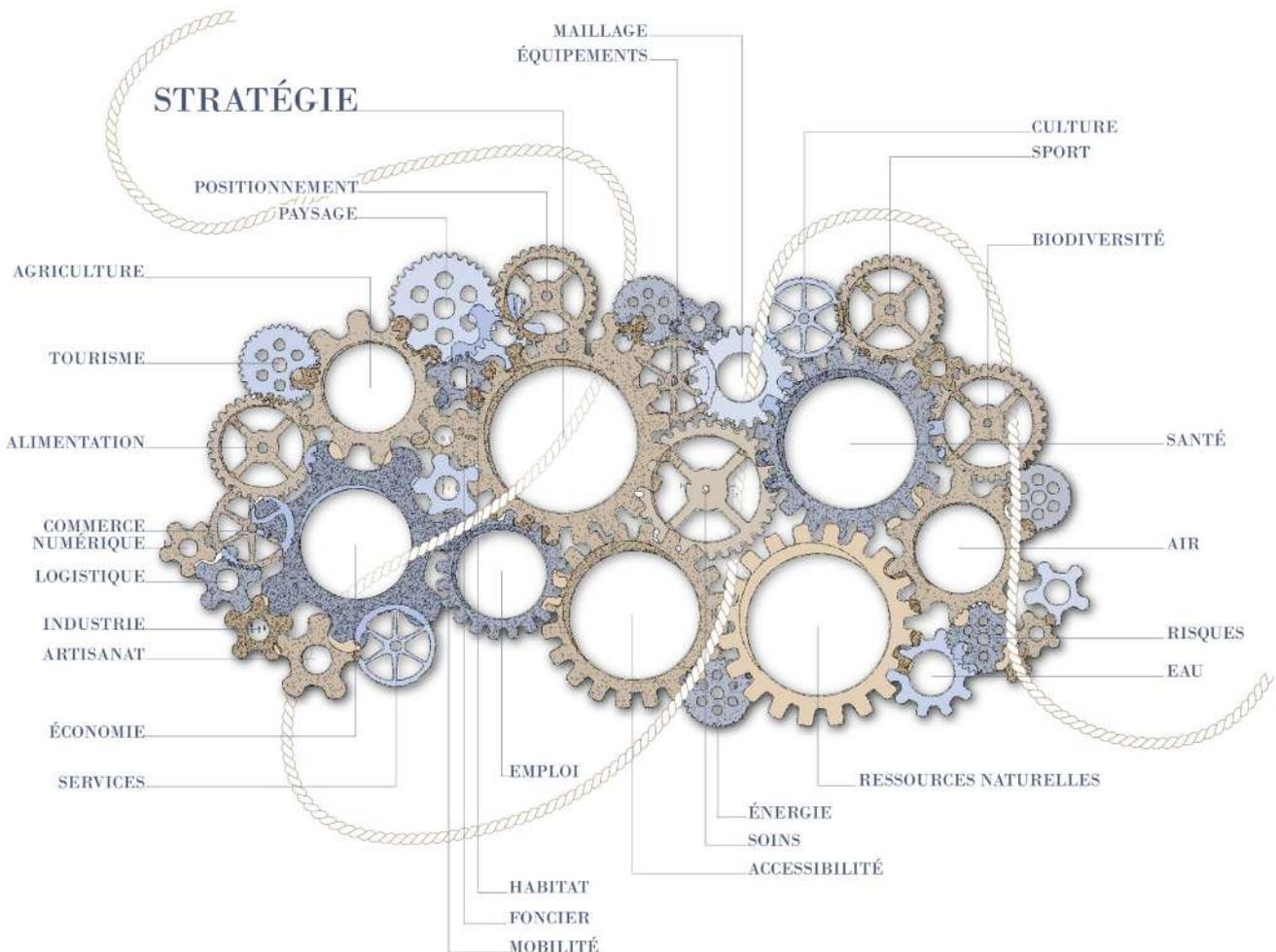
# > LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Un SCoT ou Schéma de Cohérence Territoriale c'est un projet de territoire qui vise une meilleure articulation des sujets et des stratégies portées par les collectivités concernées, en recherchant équilibre et complémentarité. On le dit à la fois coordinateur dans le sens où il capitalise sur les similitudes et les spécificités des territoires qui le composent et intégrateur puisqu'il « digère » les normes supérieures (législation nationale, schémas régionaux, etc.).

Un SCoT comprend notamment une vision stratégique du développement du territoire appelée PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et une traduction opérationnelle de cette feuille de route dans ce que l'on appelle le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Ce DOO contient des règles avec lesquelles les documents tels que les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) doivent être compatibles.

En matière de documents de planification, le SCoT se situe entre le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires) qui donne de grandes orientations à l'échelle régionale et le PLUi qui va jusqu'à spécifier les règles d'urbanisme à la parcelle. Il a notamment vocation à préciser les fonctions accueillies dans les différentes parties du territoire, leur articulation et leurs conditions d'implantation.

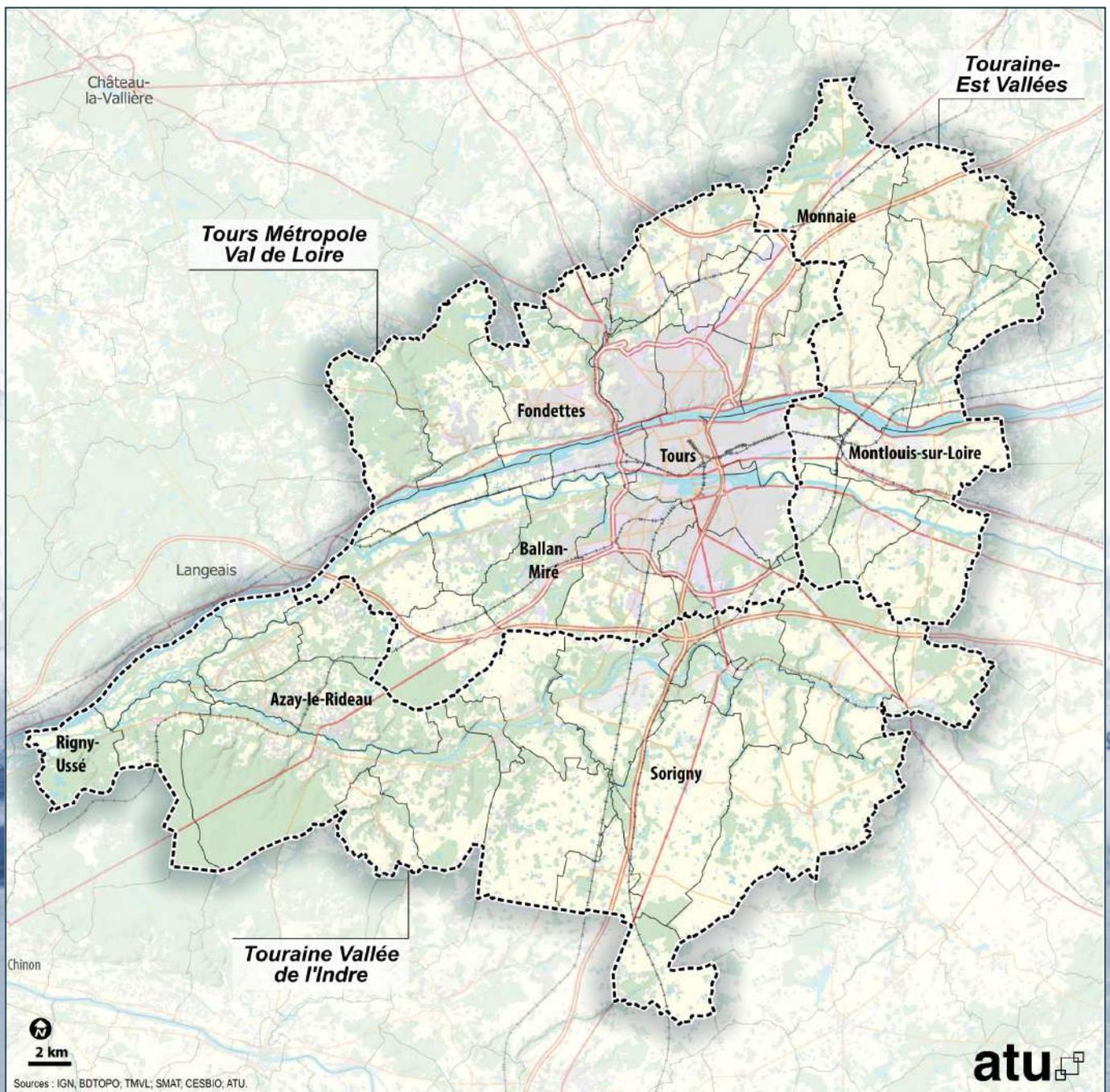


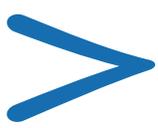


## L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE : CONTOURS

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle ce sont trois intercommunalités qui ont décidé de se rassembler pour porter ensemble une même approche de l'avenir du territoire. Cet avenir se travaille sur le temps long, à un horizon de 20 ans.

Ainsi, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013 propose des ambitions à horizon 2030. Il couvre un territoire de 1 088 km<sup>2</sup> qui accueille plus de 392 000 habitants et 177 000 emplois en 2020.





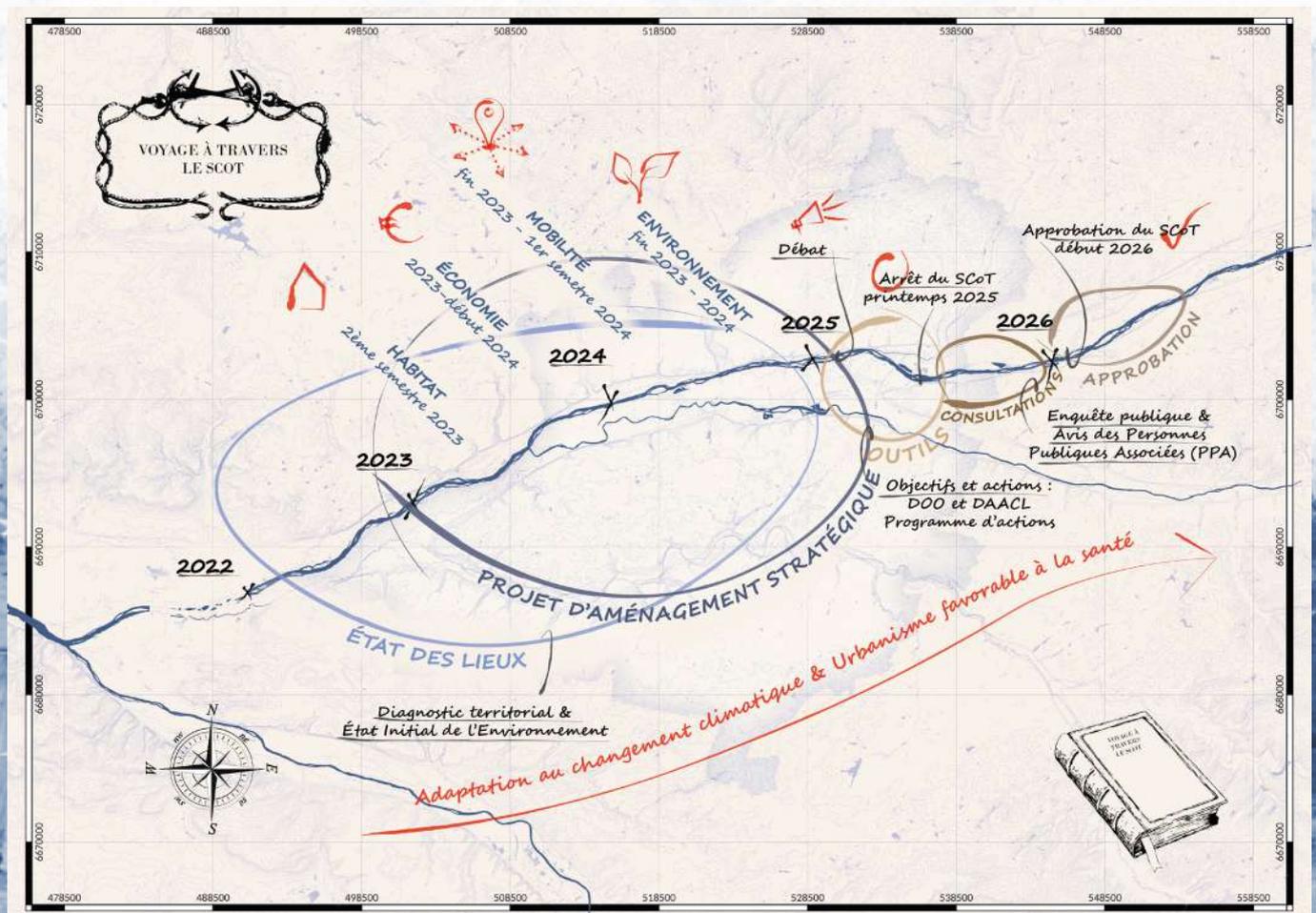
# RÉVISER LE PROJET DE TERRITOIRE : POURQUOI ? COMMENT ?

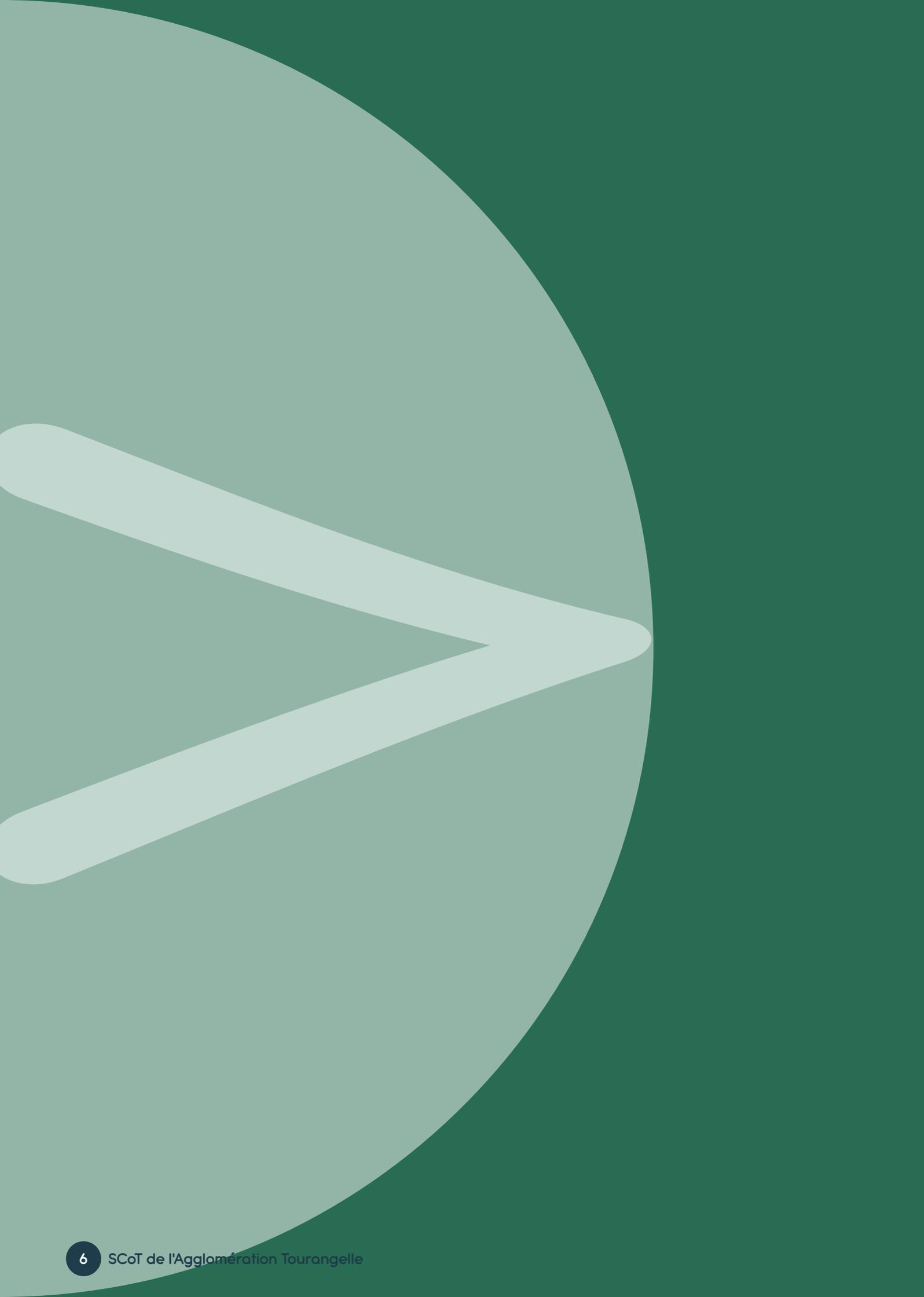
Compte tenu de différentes évolutions, il est apparu nécessaire de réviser le SCoT de l'Agglomération Tourangelle assez peu de temps après son approbation. En effet, le territoire même sur lequel porte le projet s'est élargi, passant de 40 communes en 2013 à 54 en 2017. De plus, les évolutions climatiques, socio-démographiques et économiques pour ne citer que celles-ci engendrent un renforcement de certaines problématiques préexistantes et l'apparition de nouvelles. Pour accompagner ces changements, des lois ont fait évoluer fond et forme des SCoT. Les SCoT « nouvelle

formule », comme le sera celui de l'Agglomération Tourangelle une fois la révision achevée, sont dits modernisés.

Ainsi, plusieurs motifs ont poussé à rediscuter le projet de territoire. Le rediscuter ce n'est pas tout remettre à plat car il y a des éléments, par exemple de diagnostic, qui n'ont pas changé et sur lesquels il s'agit de capitaliser tout en les réinterrogeant à l'aune des nouvelles problématiques. Il y a d'autres éléments qui nécessitent d'être investigués car non abordés ou sur lesquels il y a débat. Ce sont sur ces sujets ciblés que la révision du SCoT et notamment

les travaux des groupes partenariaux se concentrent. En effet, la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle s'effectue dans une démarche participative de co-construction mobilisant les différentes parties prenantes du projet de territoire. Les groupes partenariaux répondent à ce principe en associant élus et techniciens des collectivités locales, acteurs institutionnels, représentants du monde socio-économique et de la société civile. Ces scènes d'échange poursuivent plusieurs objectifs : conforter le diagnostic, proposer des orientations stratégiques et formuler des pistes d'action.





# EXPLORATION DE L'ÉCONOMIE À HORIZON 2050

## > LES CONTOURS DU GROUPE PARTENARIAL

Les sujets d'économie traités dans le cadre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) sont très vastes : activités artisanales, commerciales et logistiques, agricoles et forestières, servicielles, touristiques, industrielles, etc. En outre, les orientations fixées en matière d'économie concourent à des objectifs qui transcendent ce seul champ : développement équilibré du territoire, gestion économe de l'espace, structuration de polarités, etc.

Afin d'explorer l'ensemble de ces thèmes, deux démarches sont menées en parallèle, dans une approche itérative d'enrichissement mutuel : le

groupe partenarial piloté par l'ATU et l'élaboration du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) réalisé par le bureau d'étude Pivadis. Ainsi, les sujets qui relèvent du DAACL ne sont pas approfondis par le groupe partenarial. Ils y sont évoqués autant que de besoin. La présente revue porte uniquement sur les contenus associés au groupe partenarial. Aussi elle n'évoque pas les sujets spécifiques au DAACL, mais pourra mentionner des propositions relatives à l'artisanat, au commerce et à la logistique formulées par les participants du groupe partenarial.

## > UN INVESTISSEMENT COLLECTIF

Pour coconstruire une connaissance partagée et une stratégie commune en matière de développement économique, les acteurs locaux se sont réunis à trois reprises, d'octobre 2023 à février 2024. Une cinquantaine de participants se sont mobilisés à chaque séance, la très large majorité à au moins deux d'entre elles. La diversité de leurs profils a contribué à la richesse des échanges et des propositions.

Ils étaient élus et techniciens des collectivités locales, issus des services de l'État et des

chambres consulaires, aménageurs, commercialisateurs d'immobilier d'entreprise, membres d'associations d'entreprises, représentants de petites et grandes entreprises ou encore de fédérations professionnelles, etc.

Les trois intercommunalités qui forment le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ont tour à tour accueilli les réflexions collectives. Le groupe partenarial s'est ainsi déplacé de Vouvray à Tours en passant par Sorigny.

## Les animateurs du groupe partenarial

- Willy BUCHERON, ATU
- Fanny CHENU, ATU
- Marion CHERY, ATU
- Béatrice GENTY, ATU
- Thierry LASSERRE, ATU
- Fanny MAIRE, ATU
- Caroline MARTENOT, SMAT
- Stéphane MERLIN, Pivadis
- Bénédicte MÉTAIS, ATU
- Sébastien PIVIDAL, ATU
- Aurélie RAVIER, ATU
- Louis RICHARD, ATU
- Olivier SCHAMPION, ATU
- Raphaël SICOT, SMAT



## Les participants au groupe partenarial

- Janick ALARY
- Gilles AUGEREAU
- Bertrand BEGAT
- Éric BEGHINI
- Alain BÉNARD
- Marie-Annette BERGEOT
- Pierre-Guy BICHOT
- Arnaud BILLAUD
- Clémence BION
- Laurent BLANCHET
- Elisabeth BLESBOIS
- Olivier BODIN
- Gérard BOUYER
- Stéphanie BROCHARD
- Jean-François CESSAC
- Denis CHAREYRE
- Florence CHAREYRE
- Franck CHARNASSÉ
- Philippe CHOPIN
- Thibault COULON
- Jacques CROMBÉ
- Manon CROUZET
- Jean-Baptiste CURNIER
- Annelise DAUMAIN
- Géraldine DE MORGAN
- Pierre-Henri DELMAS
- Daniel DESLANDES
- Évelina DJALALYAN
- Marlène DUPERRY
- Clotilde EL MAZOUNI
- Alain ESNAULT
- Reynald FICHEPAIN
- Jean-François FLEURY
- Valérie FOUILLET
- Cécile FRANCOIS
- Fabienne GARON
- Jean-Christophe GASSOT
- Christian GATARD
- Sylvia GAURIER
- Francis GERARD
- Hubert GIBLET
- Thomas GOTTSCHLING
- Jérôme GOYARD
- Clément GUEDE
- Michel GUEGUEN
- Nathalie GUENAU
- Martin GUIMARD
- Camille HAINRY
- Florian HEMME
- Danièle JULIEN
- Soufiane KHACHLAA
- Corinne LAFLEURE
- Julie LECLERC
- Sophie LEJAY
- Jacques LEMAIRE
- Thierry LEROUVREUR
- Romain LOKO
- Marion LORETTE
- François LOUAULT
- Touraine-Est Vallées
- Touraine-Est Vallées
- BNP PARIBAS REAL ESTATE
- SKF
- Touraine-Est Vallées
- Touraine Vallée de l'Indre
- DEV'UP
- PEREN NUCLEAIRE
- Touraine Vallée de l'Indre
- Tours Métropole Val de Loire
- CoDev de Tours Métropole Val de Loire
- Tours Métropole Val de Loire
- Chambre de commerce et d'industrie
- Région Centre-Val de Loire
- Touraine-Est Vallées
- Tours Métropole Val de Loire
- La Poste GROUPE
- Tours Métropole Val de Loire
- La Poste Immobilier
- Tours Métropole Val de Loire
- COBATY
- CCAS de Tours
- EIFFAGE IMMOBILIER
- SET
- Val Touraine Habitat
- UMIH 37
- CoDev de Tours Métropole Val de Loire
- EPFL du Val de Loire
- Marie de Tours
- DDT37
- Touraine Vallée de l'Indre
- WEADVISOIR
- Mairie de Savonnières
- Marché de Gros
- Chambre de commerce et d'industrie
- Tours Métropole Val de Loire
- Touraine Vallée de l'Indre
- Tours Métropole Val de Loire
- Touraine Vallée de l'Indre
- Tours Métropole Val de Loire
- Office de Tourisme Azay-Chinon
- CoDev de Tours Métropole Val de Loire
- OWIMO Immobilier
- DALKIA
- France Travail
- Tours Métropole Val de Loire
- Mairie de Montbazou
- Région Centre-Val de Loire
- Mairie de Tours
- Chambre de commerce et d'industrie
- RUBIXCO
- Mairie de Fondettes
- Linkcity
- Syndicat des Mobilités de Touraine
- Touraine-Est Vallées
- Mairie Pont-de-Ruan
- CARREFOUR
- BNP PARIBAS REAL ESTATE
- Aquavit

- Christophe LOYAU-TULASNE
- Jérôme MALTETE
- Mathieu MARCEUL
- Pierre MIGAULT
- Frédéric MOTTIER
- Olivia NGUYEN VAN KHAN
- Jean-Michel PAGE
- Gunevel PEDRON
- Stéphane POUËSSEL
- Christèle PROUST-CARRÉ
- Frédéric RAVEL SIBILLOT
- Jean-Louis RENIER
- Catherine REYNAUD
- Guylène ROMÉ
- Franck SALGÉ
- Régis SALIC
- Laure SAVARD
- Nathalie SAVATON
- Cathy SAVOUREY
- Valérie SECHERET
- Gérard SERER
- Joffrey SIMON
- Elise SON
- Nicolas STERLIN
- Aude TALON
- Aurélie THBAULT
- Nicolas THIONOIS
- Didier VALLEE
- Mathieu VEILLOT

Tours Métropole Val de Loire  
 Tours Métropole Val de Loire  
 STEF TRANSPORT TOURS  
 ADVENIS  
 Tours habitat  
 HUB ECO  
 Touraine Vallée de l'Indre  
 La boîte de l'espace  
 Chambre de commerce et d'industrie  
 Touraine Vallée de l'Indre  
 MEDEF / EDF  
 CESER Centre-Val de Loire  
 Tours Métropole Val de Loire  
 Touraine-Est Vallées  
 SCoT d'Amboise, Bléré, Château-Renault  
 Tours Métropole Val de Loire  
 Touraine-Est Vallées  
 ICEC  
 Touraine Vallée de l'Indre  
 Chambre agriculture  
 Tours Métropole Val de Loire  
 Tours Métropole Val de Loire  
 Mairie de La Riche  
 Tours Métropole Val de Loire  
 SCoT d'Amboise, Bléré, Château-Renault

de fabrication et d'aménagement d'aires de jeux et de sport et d'échanger sur les liens qu'une entreprise peut entretenir avec le territoire sur lequel elle est implantée.

La deuxième séance du groupe partenarial s'est déroulée le 7 décembre 2023. Elle était dédiée à la construction d'une stratégie d'accueil des entreprises à horizon 2050. Elle a permis de préciser les attentes par rapport aux familles d'activités stratégiques ressorties du temps 1, en prolongeant la réflexion sur les objectifs qui seraient assignés à chaque filière clé et sur leurs lieux d'accueil préférentiels. Pour chacune d'elle, un expert du marché a livré son analyse des critères d'implantation des entreprises et de l'offre en foncier/immobilier dédiée dans l'agglomération tourangelle. À l'aune de ces éléments, les participants ont formulé des orientations souhaitables sur la localisation des dites activités stratégiques.

Le 13 février 2024, le groupe partenarial s'est réuni une dernière fois pour imaginer les façons de renouveler les modes de développement des espaces économiques, compte tenu notamment des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, etc.) et de décarbonation. Il a principalement été question de la programmation et de l'aménagement de ces secteurs. La portée opérationnelle de ce travail s'est traduite par la formalisation de fiches - action et conditions pour les sujets jugés prioritaires. Ils pouvaient concerner des aspects comme la densité, la verticalité, la mixité fonctionnelle, la qualité environnementale, l'offre de services, les mobilités, les énergies, etc.

## UNE SÉQUENCE RYTHMÉE PAR 3 TEMPS FORTS

Le groupe partenarial avait pour mission d'imaginer ce à quoi pourrait ressembler le développement économique de l'agglomération tourangelle d'ici à 2050. En d'autres termes, il devait définir quelles seraient les activités différenciantes du territoire, où elles seraient implantées et selon quelles modalités elles seraient accueillies. Pour ce faire, les participants ont cheminé en trois étapes.

Le 3 octobre 2023, ils se sont concentrés sur les objectifs à poursuivre. Une présentation des caractéristiques et des tendances économiques, dans l'agglomération tourangelle et plus généralement en France, a été réalisée conjointement par Emilie Bourdu de l'ATU et

Stéphane Merlin du bureau d'études Pivadis. Ces éléments ont permis de constituer un socle commun de connaissances pour le groupe partenarial. Ils ont été complétés d'une table ronde réunissant des représentants techniques des intercommunalités du territoire qui ont donné à voir les politiques et les actions qu'elles mènent en matière de développement économique. Forts de ces informations, les participants se sont mis d'accord en sous-groupes sur les activités stratégiques à consolider à horizon 2050.

À la suite de ce premier temps de travail, l'entreprise Proludic a accueilli une délégation du groupe partenarial afin de présenter son activité



# DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

Le groupe partenarial a eu pour mission de se projeter sur les traits distinctifs de l'économie de l'agglomération tourangelle à horizon 2050. Il s'agissait d'identifier un ou plusieurs positionnements sectoriels, d'envisager la vocation des espaces aujourd'hui dédiés à l'accueil d'activités économiques et d'imaginer la façon dont ils pourraient être aménagés. Pour ce faire, les participants ont pu s'appuyer sur les faisceaux d'indices dont nous disposons : le contexte actuel, les dynamiques passées, les politiques publiques engagées, les projets portés par les acteurs locaux, les phénomènes globaux qui impactent les territoires, etc.

Sont présentés ci-dessous quelques-uns de ces points de repères. Ils concernent quatre axes d'investigation : les spécificités du pôle économique local, la géographie des emplois, les déplacements des travailleurs ainsi que les dynamiques foncières et immobilières.

## UN PÔLE D'EMPLOI MARQUÉ PAR L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

### Un pôle d'emploi départemental

L'agglomération tourangelle accueille près de 175 000 emplois en 2019, ce qui représente 71% des emplois d'Indre-et-Loire et 18% des emplois de la région Centre-Val de Loire. Elle concentre ainsi l'activité économique locale. Dans les communes du territoire, la présence de l'emploi est très variable. La ville de Tours accueille à elle seule plus de 84 000 postes. En outre, trois autres villes proposent plus de 10 000 emplois (Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps). À l'autre bout, 25 communes comptent moins de 500 emplois, dont quatre d'entre elles moins de 100.

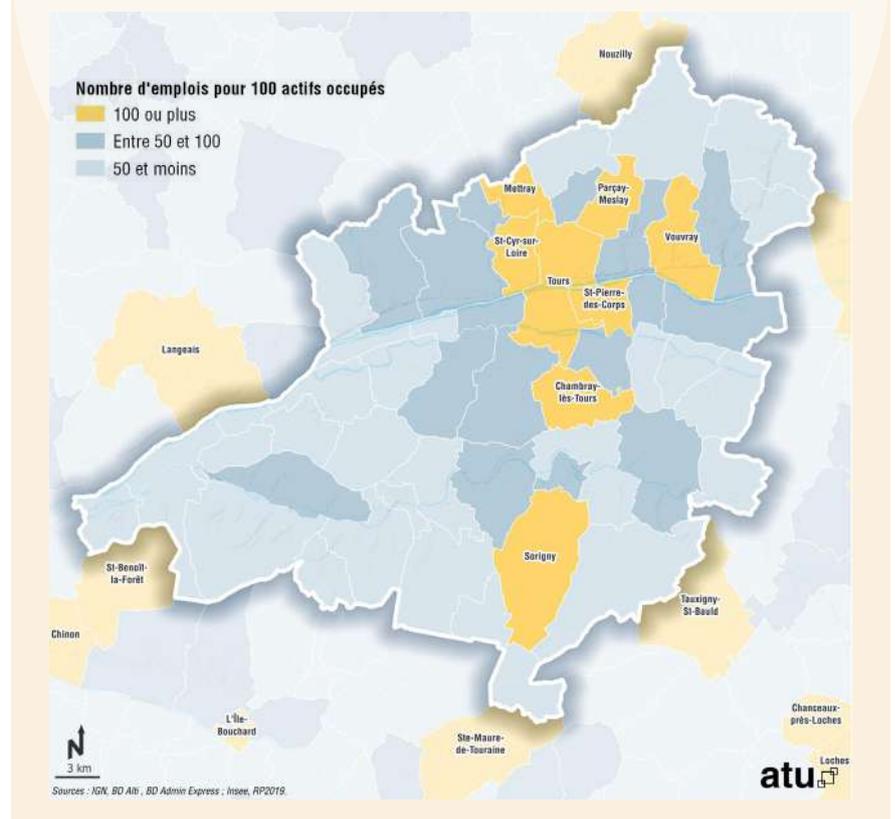
L'indice de concentration d'emploi (ICE) vient confirmer cette situation de pôle économique majeur, en rapprochant le nombre d'emplois du nombre d'habitants qui travaillent. En 2019, l'agglomération tourangelle compte 110 emplois pour 100

actifs occupés résidents, soit un ratio plus élevé que les moyennes nationale (98 pour 100) et encore plus régionale (95 pour 100). Elle forme donc un pôle d'emploi.

La carte ci-dessous montre des situations très

contrastées au sein du territoire. Les communes en jaune offrent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs qui travaillent. Elles sont au nombre de sept. Le rapport est le plus élevé pour Parçay-Meslay (303 emplois pour

### L'indice de concentration d'emploi en 2019



100 actifs occupés résidents) et Chambray-lès-Tours (270 pour 100). Viennent ensuite les villes de Tours (160 pour 100), Sorigny (143 pour 100), Vouvray (121 pour 100) et Mettray (106 pour 100). Les autres communes ont une vocation résidentielle, c'est-à-dire qu'elles accueillent plus d'actifs occupés résidents que d'emplois. Celles représentées dans les tons les plus clairs affichent moins d'un emploi pour deux actifs occupés résidents ; leur vocation résidentielle est très marquée. Cette localisation respective des emplois et des habitants génère nécessairement des flux domicile - travail. L'indice de concentration d'emploi apporte une première preuve de ces mouvements. Si on ajoute à cela d'autres paramètres comme la qualification des actifs et les secteurs d'activité, les questions d'appariement entre offre et demande se complexifient.

### Un confortement de la polarité économique

Entre 1999 et 2019, l'agglomération tourangelle a gagné 27 000 emplois. Au cours de la période 1999-2009, la croissance économique locale a été plus forte qu'aux échelles nationale et encore

### Évolution de l'emploi au lieu de travail

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

Source : Insee-RP1999, 2009 et 2019.

plus régionale. Puis elle a connu un net ralentissement au cours de la décennie 2010. Malgré cela, le rythme d'évolution de l'emploi a été plus soutenu que celui observé au niveau du Centre-Val de Loire. Ainsi, au cours des vingt dernières années, le poids économique de l'agglomération tourangelle au sein du département et de la région a augmenté (respectivement + 2,4 points et + 2,2 points). Pour l'ensemble de la période 1999-2019 et chacune des décennies qui la compose, le nombre d'emplois de l'agglomération tourangelle a augmenté plus vite que le nombre d'actifs occupés résidents (rapport de 1 à 1,5). Aussi, l'indice de concentration d'emplois (ICE) progresse, passant de 104 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 1999 à 110 pour 100 aujourd'hui. Aux échelles nationale et régionale, la tendance est plutôt à une diminution de l'ICE, sous l'effet d'une hausse du nombre d'actifs occupés résidents plus forte que celle du nombre d'emplois.

Afin d'approcher les dynamiques économiques récentes, on mobilise les données relatives à l'emploi salarié privé. Les quelques 120 000 emplois salariés privés de l'agglomération tourangelle représentent environ deux tiers de l'emploi total. Cette proportion s'inscrit dans la tendance nationale (64%) et est supérieure à la moyenne régionale (58%).

Entre 2019 et 2022, à l'image de nombreux territoires français suite à la pandémie de la Covid-19, l'agglomération tourangelle a connu une croissance assez importante des effectifs salariés privés.

La hausse constatée localement est de 1,4% par an. Elle est légèrement inférieure à la dynamique nationale (+ 1,5%) mais nettement supérieure aux moyenne régionale (+ 0,9%) et loirétaine (+ 1%).

### Une économie présenteielle

L'agglomération tourangelle propose majoritairement des emplois relevant de l'économie présenteielle. Ainsi, ce sont près de 7 emplois sur 10 qui correspondent à des activités mises en œuvre localement pour proposer des produits et services visant la satisfaction des besoins des habitants et des personnes de passage comme les touristes. À l'inverse, la sphère productive est moins représentée (3 emplois sur 10). Cette dernière réunit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés en dehors du territoire et des activités de service tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. La distinction entre sphère présenteielle et sphère productive indique ainsi dans quelle mesure les biens et services produits sur un territoire sont « utilisés » localement.

Le profil économique de l'agglomération tourangelle se distingue des moyennes régionales et nationales par une présence plus marquée de la sphère présenteielle (69% contre respectivement 63% et 65% des emplois totaux).

Au sein de l'agglomération tourangelle, les activités présentes sont surreprésentées dans la Métropole de Tours (7 emplois sur 10).

Les activités productives sont quant à elles davantage implantées dans les communautés de communes Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre (4 emplois sur 10). En outre, elles sont majoritaires dans neuf communes : cinq communes de moins de 200 emplois où le poids des emplois productifs oscille entre 50% à Villaines-les-Rochers et 64% à Chançay, Vouvray (51%), Monts (53%), Sorigny (53%) et Parçay-Meslay (72%).

### Une économie tertiaire

L'analyse sectorielle de l'économie tourangelle illustre la place prépondérante des activités tertiaires (83 emplois sur 100 en 2019). Là encore, l'agglomération tourangelle se distingue avec une proportion plus importante que les moyennes nationale (78%) et régionale (74%).

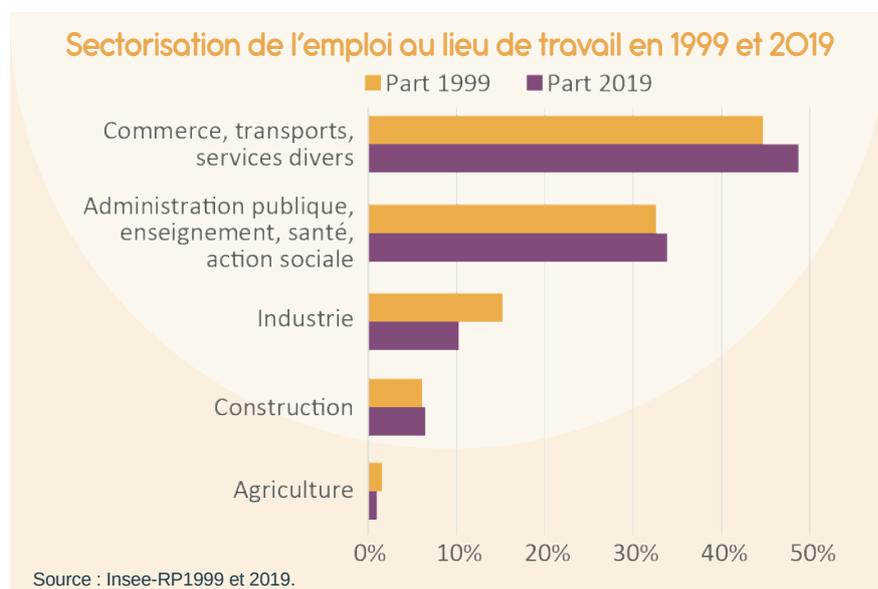
Plus précisément, sur 100 emplois au lieu de travail dans l'agglomération tourangelle :

- 49 relèvent du commerce, des transports et services divers (services marchands) ;
- 34 de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (services non marchands) ;
- 10 de l'industrie ;
- 6 de la construction ;
- 1 du secteur agricole.

Le phénomène de tertiarisation de l'économie, qui n'est pas propre à l'agglomération tourangelle, s'observe dans l'évolution de la part des services marchands et non marchands entre 1999 et 2019 (cf. graphique ci-dessous). Au cours des vingt dernières années, les services marchands ont progressé de quatre points et les services non marchands d'un point au sein de l'agglomération tourangelle. Le territoire présente ainsi des tendances d'évolution un peu différentes de la moyenne nationale. En France, sur la même période, le poids de ces deux secteurs a certes augmenté, mais de manière moins importante que dans l'agglomération tourangelle pour ce qui est des services marchands (+ 1,9 point) et de façon plus marquée pour ce qui est des services non marchands (+ 3,8 points).

Le territoire accueille plus de 47 000 établissements économiques, dont 485 sont des grands employeurs, c'est-à-dire qu'ils comptent plus de

50 salariés. Les premiers établissements employeurs de l'agglomération tourangelle sont deux administrations : le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) de Tours qui représente plus de 8 000 équivalents temps plein et la mairie de Tours avec plus de 2 000 agents. Viennent ensuite deux groupes industriels : ST Microelectronics et le Centre national d'équipement de production d'électricité qui réunissent respectivement environ 1 000 collaborateurs. Ces deux derniers acteurs et l'écosystème économique dans lequel ils s'inscrivent constituent des marqueurs du territoire en matière industrielle. En effet, l'analyse de l'emploi privé montre que deux secteurs industriels ressortent comme étant spécifiques à l'agglomération tourangelle, c'est-à-dire que leur poids dans l'emploi privé est supérieur à celui constaté en France : les « industries extractives, énergie et eau » et les « équipements électriques et électroniques ».



Au sein des services marchands, le commerce émerge parmi les premiers secteurs d'activité. En effet, on y dénombre 3 400 établissements employeurs représentant 26 000 postes. Entre 2012 et 2022, ce nombre d'établissements a progressé de 150 unités. Au regard de la densité de surfaces commerciales, l'offre de l'agglomération tourangelle est particulièrement développée.



En termes de « grandes et moyennes surfaces » (GMS), la Métropole de Tours présente la densité commerciale la plus forte du

panel d'agglomérations comparables retenu, exception faite de Dijon Métropole (cf. graphique ci-contre).

## UNE RÉPARTITION NON HOMOGÈNE DES EMPLOIS

### Un double effet de concentration et de périurbanisation

L'implantation des établissements traduit une organisation à la fois étalée et concentrée. En effet, toutes les communes de l'agglomération tourangelle accueillent au moins 35 emplois. Mais près de 50% des emplois se situent dans la seule ville de Tours et 20% dans les trois autres communes du territoire qui accueillent au moins 10 000 postes (Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps). En plus, une petite vingtaine de communes comptent entre 1 000 et 7 000 emplois et une petite trentaine entre 100 et 1 000 emplois. Quatre communes du val de Loire, fortement

contraintes et situées à l'ouest de l'agglomération tourangelle, proposent quant à elles moins de 100 emplois. Au cours des vingt dernières années, l'évolution du nombre d'emplois a contribué à conforter le poids des pôles économiques « intermédiaires ». Ainsi, la part relative des quatre principaux pôles d'emplois de l'agglomération tourangelle diminue, exception faite de Chambray-lès-Tours (+ 0,7 point). En outre, trois communes voient leur représentativité augmenter de plus de 0,5 point entre 1999 et 2019. Il s'agit de territoires proches de Tours, connectés à l'autoroute A10

et disposant de disponibilités foncières : Parçay-Meslay (3 400 emplois en 2019, soit 2% des emplois de l'agglomération tourangelle), Sorigny (1 900 emplois ; 1%) et Chambray-lès-Tours (12 250 emplois ; 7%). De plus, trois villes connaissent une hausse de leur représentativité de l'ordre de 0,4 point : Ballan-Miré (2 500 emplois), Saint-Cyr-sur-Loire (6 700 emplois) et la Ville-aux-Dames (2 100 emplois). Là encore, il s'agit de territoires proches de Tours et connectés à la ville centre par des infrastructures routières structurantes.

### 3 emplois sur 5 situés en dehors des parcs d'activités économiques

L'agglomération tourangelle regroupe 87 parcs d'activités économiques qui accueillent près de la moitié des quelques 174 000 emplois du territoire. À l'échelle intercommunale,

Touraine-Est Vallées se démarque avec près de la moitié de ses emplois situés au sein des parcs d'activités économiques, alors que Tours Métropole Val de Loire

et Touraine Vallée de l'Indre accueillent environ un tiers de leurs emplois dans ces secteurs dédiés. Les parcs d'activités ont la particularité d'être

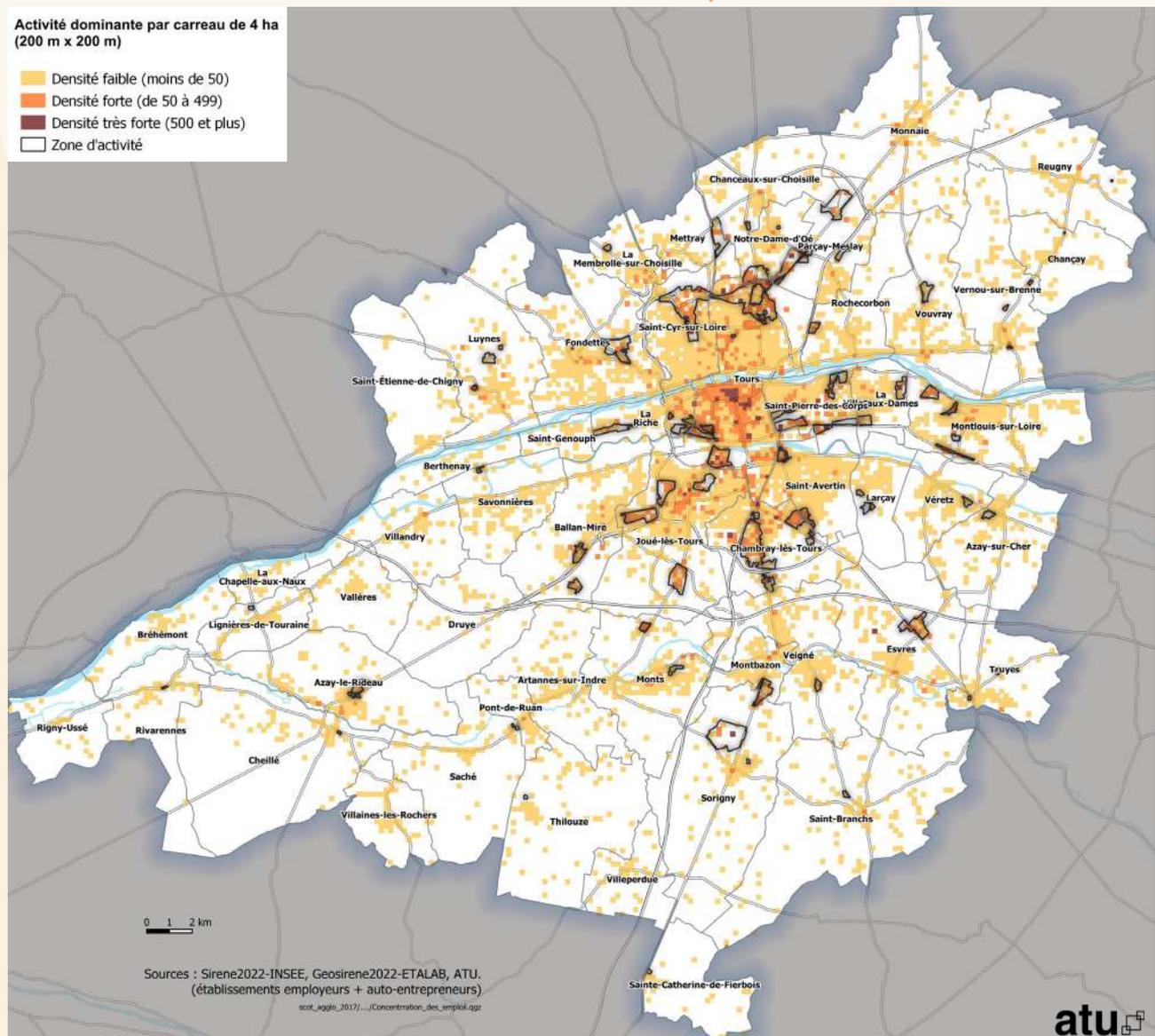
monofonctionnels au regard de la faible mixité entre activité économique et habitat. Ils sont, selon les cas, insérés dans le tissu urbain actuel ou bien localisés en périphérie des centres-bourg et centres-villes, en entrées de ville ou à proximité d'un axe de transport.

À l'image des secteurs résidentiels et mixtes, les parcs d'activités économiques de l'agglomération tourangelles sont impactés par le risque d'inondation. Dans la Métropole de Tours, 14

d'entre eux sont localisés dans le val inondable couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Val de Tours - Val de Luynes. Ces 14 parcs représentent 390 hectares, soit 22% de la surface totale des parcs d'activités économiques de Tours Métropole Val de Loire. Ils accueillent 800 entreprises et 12 000 emplois. À Touraine-Est Vallées, la moitié des surfaces dédiées à l'activité économique est touchée par le PPRI. Près de la moitié des grands employeurs du

territoire (soit plus de 170 établissements de plus de 1 salariés) y sont implantés. De leurs côtés, les parcs d'activités de Touraine Vallée de l'Indre ne sont pas impactés par le risque d'inondation. Cette situation invite à accroître la résilience de l'économie locale, par exemple par la relocalisation d'activités en dehors des zones inondables et par des actions de requalification spécifiques aux parcs d'activités soumis au risque d'inondation.

### Concentration de l'emploi



## Des logiques de localisation propres aux secteurs d'activité

Les choix d'implantation des acteurs économiques s'appuient sur un certain nombre de critères : réseau de sous-traitance et de fournisseurs, présence de clients potentiels, bassin de main d'œuvre, visibilité de l'emplacement, proximité avec des concurrents ou avec un lieu de forte affluence, disponibilité foncière et prix de marché, attractivité du territoire, desserte et accessibilité, services et équipements proposés, etc. En fonction des activités concernées, les priorités ne sont pas les mêmes, tant chaque secteur à sa propre logique de fonctionnement.

Ainsi, **l'industrie** et les activités de **transport et de commerce de gros** sont souvent présentes dans les parcs d'activités situés en bordure des principales infrastructures de transport routier. Des petites et moyennes entreprises (PME) comme de grands établissements sont implantés dans les parcs d'activités de l'agglomération tourangelle les plus anciens et desservis par les réseaux routiers primaire et secondaire. Des très petites entreprises (TPE) sont implantées dans les tissus déjà urbanisés et sur leurs franges (exemples : anciens sites d'activités et extension des centres-bourgs).

Les établissements de la **construction** sont quant à eux disséminés de façon plus homogène sur le territoire. Un tissu de TPE (artisans du bâtiment) et PME est ainsi réparti sur l'ensemble des espaces urbanisés, la localisation des petites structures artisanales dépendant, entre

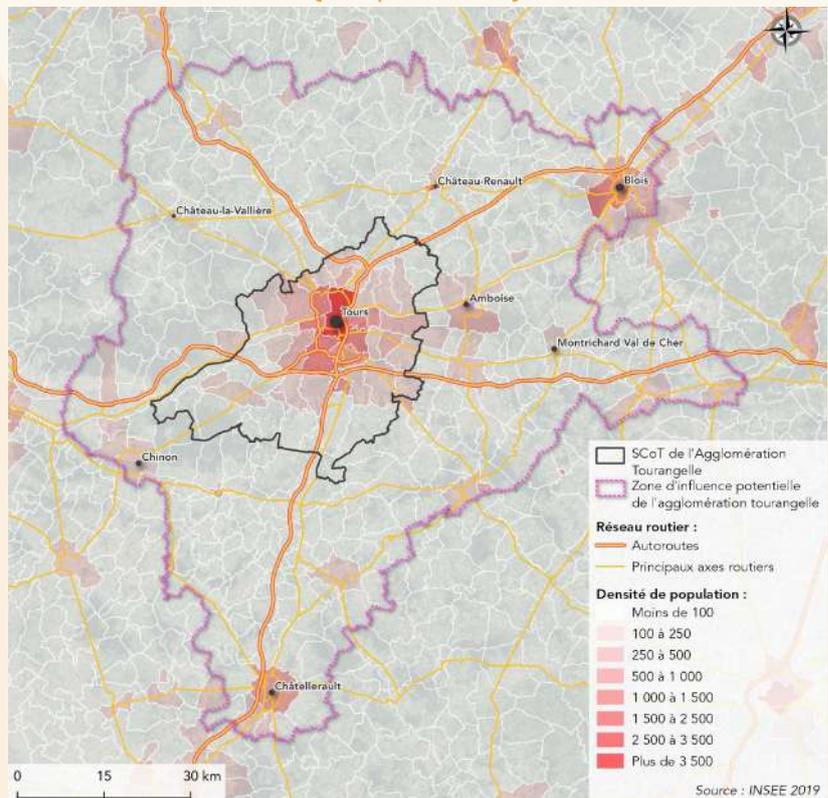
autres, du lieu de vie du chef d'entreprise. Les structures artisanales ou de construction de plus grande taille se situent, quant à elles, dans de l'immobilier dédié au sein des parcs d'activités.

Dans les domaines des **services et du commerce**, des localisations préférentielles ressortent sur le territoire. Les commerces de détail et les services à la personne recherchent la proximité de leurs clients potentiels. Ainsi, ils sont localisés de manière diffuse sur le territoire. Les services aux populations tels que les établissements publics se situent dans les centralités du tissu urbain ou dans les secteurs à dominante tertiaire. Dans la Métropole de

Tours, l'environnement de la gare de Tours, le parc d'activités des Granges Galand à Saint-Avertin et le quartier des Deux Lions au sud de Tours constituent des exemples de secteurs attractifs pour l'accueil d'activités tertiaires.

S'agissant des **commerces**, plus la zone de chalandise est importante, plus ils auront tendance à s'implanter sur le trajet d'axes de transport structurants. L'agglomération tourangelle, dont la densité de surface commerciale par habitant est conséquente, présente un haut pouvoir d'attraction. De par son appareil commercial, elle rayonne au-delà du périmètre départemental. La carte ci-dessous montre que sa zone d'influence comprend notamment des parties du Loir-et-Cher et de la Vienne.

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



Source : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) de l'agglomération tourangelle, Pivadis, 2023.

L'offre commerciale de l'agglomération tourangelle est structurée autour de cinq grands types de sites commerciaux, étant entendu qu'elle est très dense à Tours et dans les communes urbaines voisines. Cette offre forme une armature catégorisée de la façon suivante :

- **Les sites de rayonnement** : ces sites concentrent l'attractivité commerciale du territoire, en accueillant des surfaces importantes et enseignes de renom. Ils ont vocation à attirer une clientèle extérieure au territoire pour des achats récurrents ou ponctuels, tout en apportant une forte diversité d'offre aux habitants du territoire, y compris pour les besoins courants. Cette catégorie regroupe quatre sites : Tours

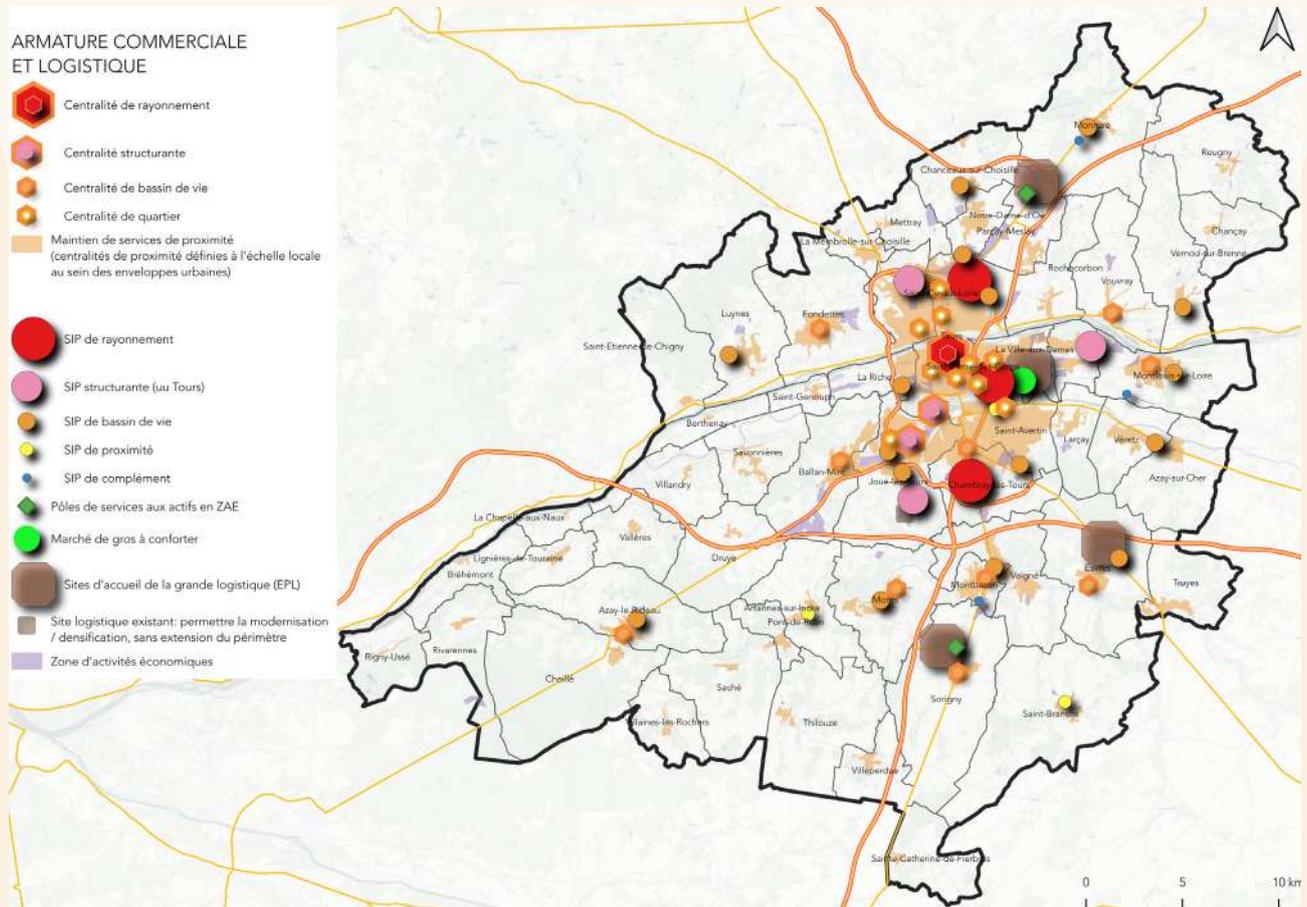
Nord Synergie, le centre-ville de Tours, le centre commercial des Altantes agrémenté d'IKEA et La Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours. Ils se distinguent les uns des autres en termes de dominante d'activités commerciales. Par exemple, le pôle centre-ville de Tours est très orienté cafés, hôtels et restaurants tandis que celui de la Vrillonnerie l'est plus sur l'équipement de la maison. Au total, ces quatre sites regroupent 2 250 locaux et 440 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 42% des locaux et 51% des surfaces commerciales de l'agglomération.

- **Les sites intermédiaires** : ils ont vocation à couvrir les besoins courants de manière diversifiée pour les habitants d'un bassin de vie, ainsi que certains besoins récurrents.

Leur zone d'influence peut aller de 10 à 20 minutes en fonction du contexte territorial. Huit sites se trouvent dans cette situation. Ils regroupent 386 locaux et 142 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 7% des locaux et 17% des surfaces commerciales de l'agglomération.

- **Les sites de proximité** : ils ont vocation à servir les habitants d'un quartier / d'une commune avec une offre répondant uniquement aux besoins courants. En milieu urbain, la fréquentation à pied est privilégiée pour définir le maillage nécessaire. 135 sites sont présents dans cette catégorie. Ils accueillent 2 360 locaux et 212 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 44% des locaux et 25% des surfaces commerciales de l'agglomération.

### Projet d'armature commerciale et logistique de l'agglomération tourangelle



Source : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration, Pivadis, 2024.

• **Des sites spécifiques** : le territoire accueille quelques sites spécifiques comme les stations d'autoroute dans une logique de proximité par rapport aux flux, la commune de Villandry dans une logique touristique, des sites « thématiques », etc. Les onze sites relevant de ce dernier profil regroupent 169 locaux et 18 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 3% des locaux et 2% des surfaces commerciales de l'agglomération.

• **Des implantations commerciales au sein de parcs d'activités économiques** : la localisation des commerces divers, notamment des grandes surfaces, de manière plus ou moins dispersée au sein des parcs d'activités interroge la lisibilité de l'offre et un fonctionnement surtout individualisé de ces établissements, qui ne sont néanmoins pas isolés. Ici, cinq sites regroupent 187 locaux et 44 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 3% des locaux et 5% des surfaces commerciales de l'agglomération.

S'agissant de la logistique, le territoire de l'agglomération tourangelle connaît un regain d'attractivité ces dernières

années. Plusieurs raisons à cela : la dynamique de croissance du Grand Ouest, la localisation géographique et la saturation d'autres zones logistiques comme celles situées à Orléans et à sa proximité immédiate.

Dans l'agglomération tourangelle, la logistique s'organise autour de quatre pôles majeurs, visibles sur la carte page suivante, dont les caractéristiques sont reprises ici :

• **Le nord-est de la Métropole de Tours**, avec les parcs d'activités du Cassantin et du Papillon

- Secteurs les plus demandés par les logisticiens ;

- Prédominance : transport de marchandises, de proximité comme de longue distance ;

- Implantations récentes d'espaces de stockage ;

- Connexions autoroutières et avec le centre urbain facile ;

- Présence d'un centre routier.

• **L'est de la métropole**, avec les parcs d'activités de Saint-Pierre-Des-Corps (Yvaudières, Grands Mortiers, etc.)

- Zone vieillissante à l'immobilier non rénové et inadapté ;

- Prédominance : logistique de stockage et répartition (froid et sec) ;

- Faible loyer attirant de petits transporteurs ;

- Présence du Marché de gros nécessitant une logistique du froid ;

- Connexion autoroutière sortante difficile et carence en stationnements handicapants pour les poids-lourds ;

- Sous-utilisation ou abandon progressif des nombreux embranchements ferroviaires à disposition.

• **Isoparc à Sorigny**

- Parc attractif pour une logistique de stockage et répartition car il est trop éloigné de Tours pour les transporteurs ;

- Réserve de foncier rare dans l'agglomération tourangelle, mais qui n'est pas fléchée spécifiquement pour de la logistique ;

- Connexion autoroutière facile ;

- Présence d'un centre routier.

• **Une zone logistique plus diffuse**, au sud-ouest de l'agglomération. Elle s'étend sur plusieurs parcs d'activités de Joué-lès-Tours et de Ballan-Miré. Par exemple, plusieurs transporteurs et sous-traitants ainsi que la base logistique d'Au Forum du Bâtiment sont implantés sur l'ancien site de Tupperware, un temps investi par Geodis. En outre, seul le parc de La Liodière à Joué-lès-Tours comporte une réelle concentration d'acteurs.

## DES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL À GÉOMÉTRIE VARIABLE

1 actif occupé sur 3 réside sur la commune sur laquelle il travaille

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, environ un tiers des actifs qui travaillent habitent sur la commune où ils exercent leur activité professionnelle (31,9%). Cette proportion est légèrement

inférieure à celles constatées aux échelles régionale et nationale (respectivement 33,4% et 34,3%).

Cette moyenne cache une réalité plurielle. La ville de Tours est la seule commune

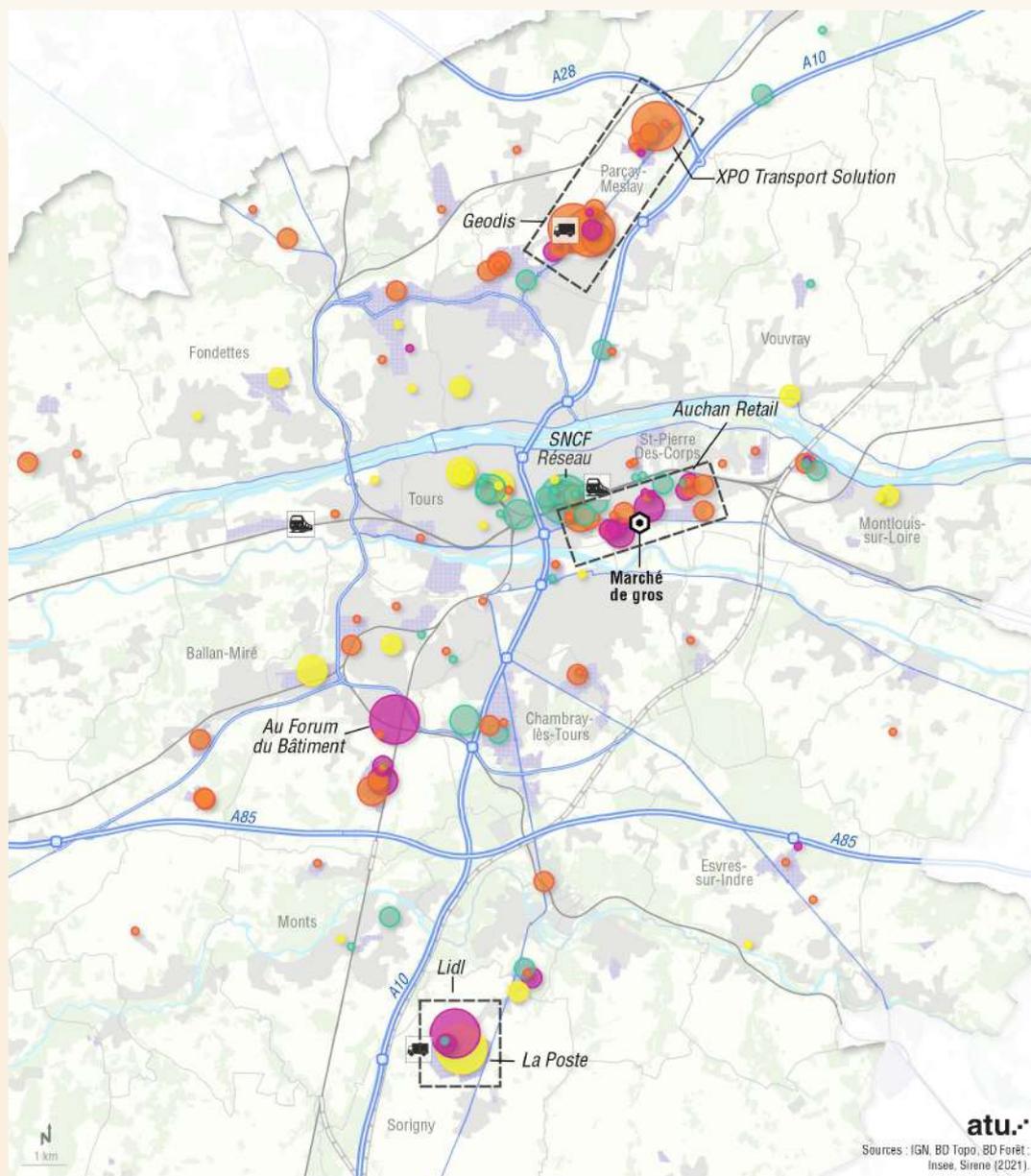
de l'agglomération tourangelle où la majorité des actifs occupés vivent et travaillent au même endroit. Ils sont près de deux tiers dans cette situation. La « stabilité communale » est ensuite la plus élevée dans la ville de Chambray-lès-Tours (32%) et dans six autres communes où 25% à 30% des

actifs occupés résidents travaillent par ordre décroissant d'importance : Saint-Pierre-des-Corps, Azay-le-Rideau, Joué-lès-Tours, Vernou-sur-Brenne, Vouvray et Luynes.

En parallèle, moins de 20% des actifs occupés vivent et travaillent au même endroit dans une quarantaine de communes de l'agglomération tourangelle. Il s'agit aussi bien

de villes situées au centre du territoire (exemples : Saint-Cyr-sur-Loire et La Riche), que de communes périurbaines ou rurales.

### La logistique dans l'agglomération tourangelle et ses principaux pôles



**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

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

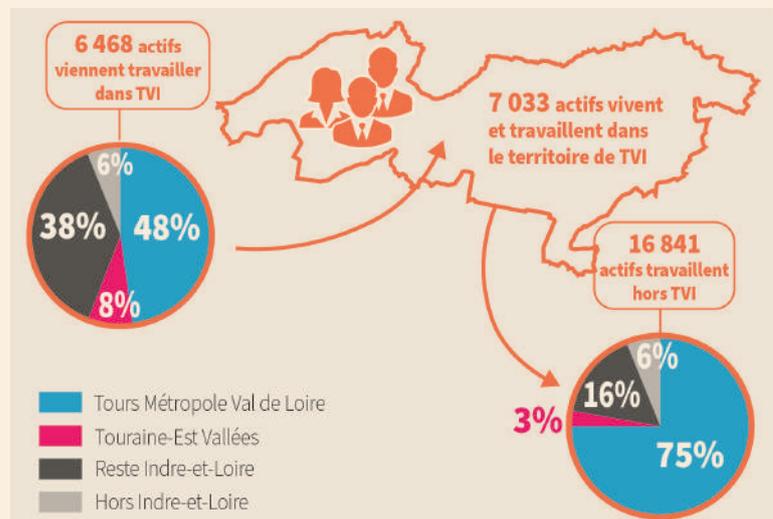
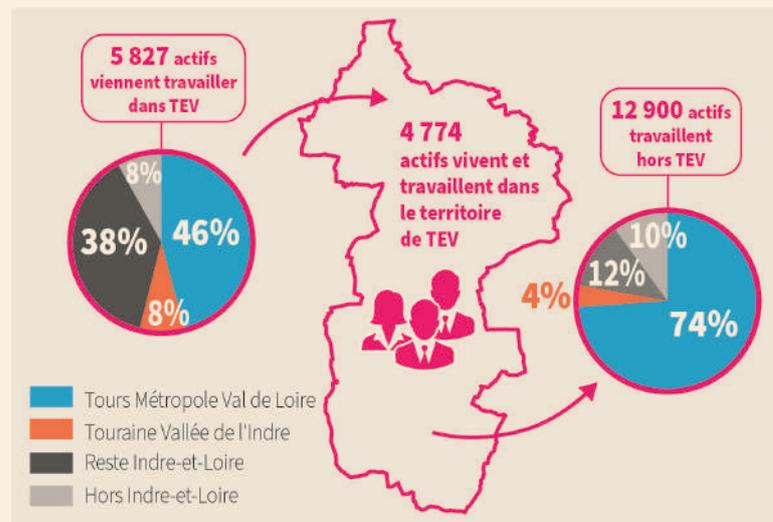
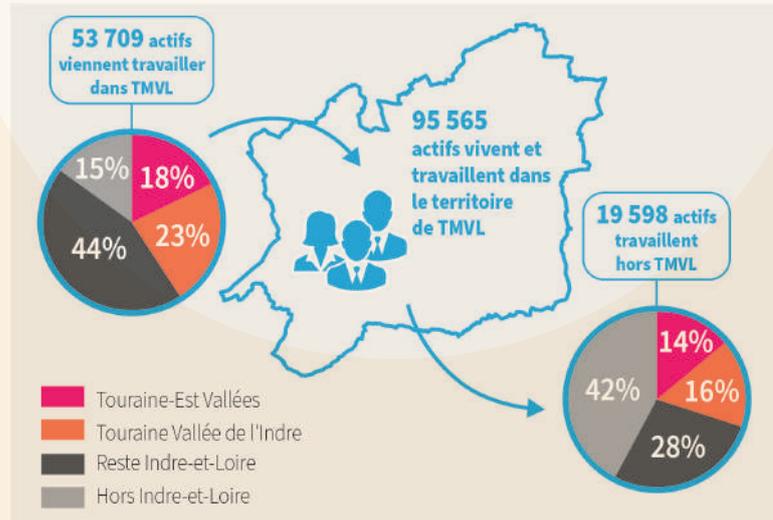
Sources : IGN, BD Topo, BD Forêt ; Insee, Sirene (2021).

## 9 actifs occupés sur 10 changent de commune pour travailler tout en restant dans l'agglomération tourangelle

Si la majorité des actifs changent de communes pour travailler, ils n'effectuent pas nécessairement de longues distances. Ainsi, près de 90% des actifs occupés qui habitent l'agglomération tourangelle y travaillent également. La Métropole constitue la destination principale en étant le lieu d'emploi de 75% des actifs occupés du territoire. En outre, 83% des actifs vivant sur Tours Métropole Val de Loire y travaillent aussi. De leurs côtés, trois quarts des actifs de Touraine-Est Vallées et de Touraine Vallée de l'Indre se rendent dans la Métropole de Tours pour exercer leur activité professionnelle.

En parallèle quelques 20 000 habitants de Tours Métropole Val de Loire, Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées vont travailler en dehors de l'agglomération tourangelle, 48% ailleurs en Indre-et-Loire et 52% en dehors du département. Ceux qui quittent l'Indre-et-Loire pour travailler se rendent principalement dans les départements limitrophes (33% des sortants vont travailler dans le Loir-et-Cher, la Vienne, la Sarthe, le Maine-et-Loire ou l'Indre), en Île-de-France (36% des sortants vont travailler dans l'un des huit départements de la Région, notamment à Paris et dans les Hauts-de-Seine) et dans le Loiret (9%).

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



Source : Insee, RP2019.



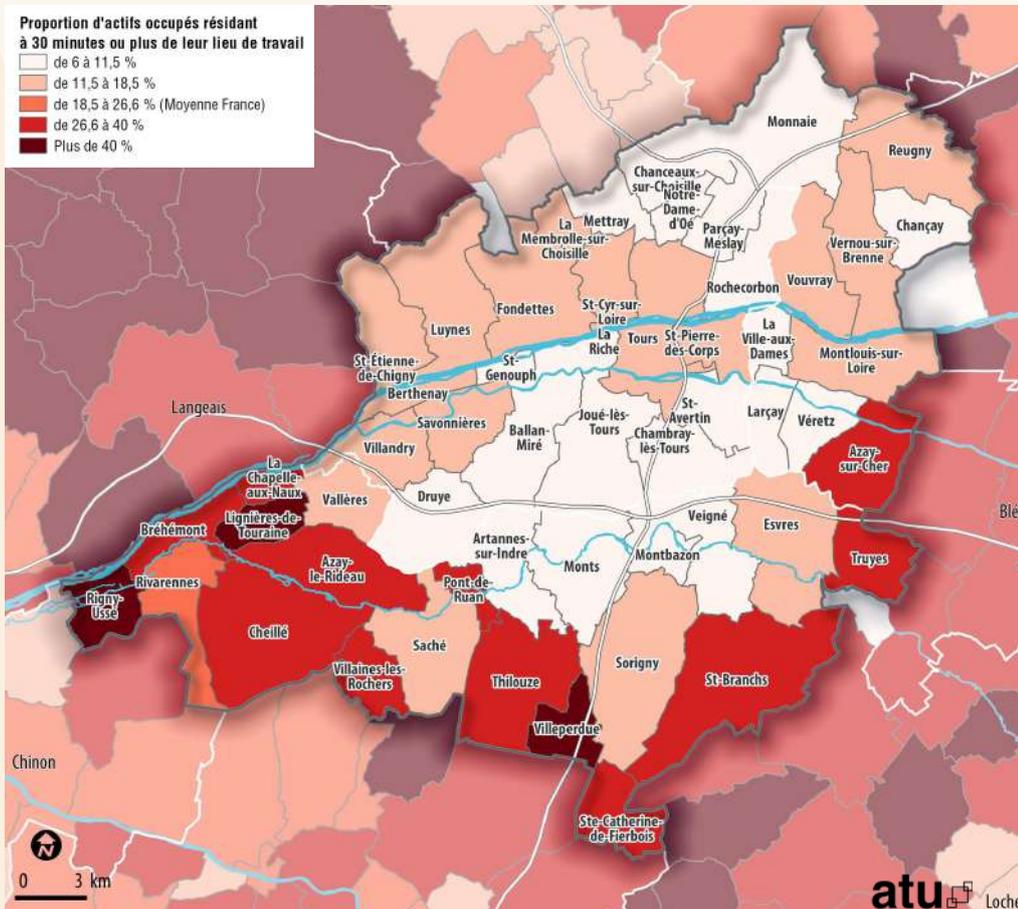
## 1 actif occupé sur 5 réside à ou moins 30 minutes de son lieu de travail

On qualifie de grands navetteurs les actifs occupés qui résident à au moins 30 minutes de leur lieu de travail. À l'échelle nationale, cela représente 27% des travailleurs. Dans l'agglomération tourangelle, la situation est meilleure. 20% des actifs occupés habitant dans la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre ont des temps de parcours domicile-travail supérieurs à 30 minutes. Ils sont 13% dans cette situation à Touraine-Est Vallées et 11% à Tours Métropole Val de Loire. Plus précisément, les grands navetteurs sont plus nombreux dans les

communes situées le plus au sud de l'agglomération tourangelle. Il y a donc un enjeu à rapprocher (en temps) ces lieux de résidence des actifs à leurs sites d'emploi. Une offre de transport adaptée pourrait permettre de limiter les effets ou le sentiment d'enclavement et de déconnexion. Par ailleurs, le télétravail constitue une piste pour réduire les déplacements domicile-travail. Il peut se pratiquer au sein d'une offre immobilière dédiée, comme les tiers lieux qui sont en développement ces dernières années sur les territoires. Il peut aussi s'exercer au

domicile, ce qui implique des logements et des infrastructures numériques adaptés. Selon nos estimations, 26 000 habitants de l'agglomération tourangelle seraient concernés par un télétravail régulier, soit 15% des actifs occupés résidents. En parallèle, 30 000 postes implantés sur le territoire seraient télétravaillables, soit 17% des emplois totaux. La carte page suivante fournit une estimation de la part des actifs occupés résidents susceptibles de pratiquer le télétravail. Ils vivraient majoritairement à Tours et dans les autres communes de Tours Métropole Val de Loire ainsi que dans quelques communes limitrophes. Le télétravail comme solution partielle

### Localisation des grands navetteurs de l'agglomération tourangelle



Source : IGN BDTOP0 et Admin Express ; Insee, RP 2019, Metric 2021.

à la déconnexion entre lieu de résidence et lieu d'emploi n'apporterait donc pas de réponse à la mesure de l'enjeu pour les grands navetteurs du sud de l'agglomération.

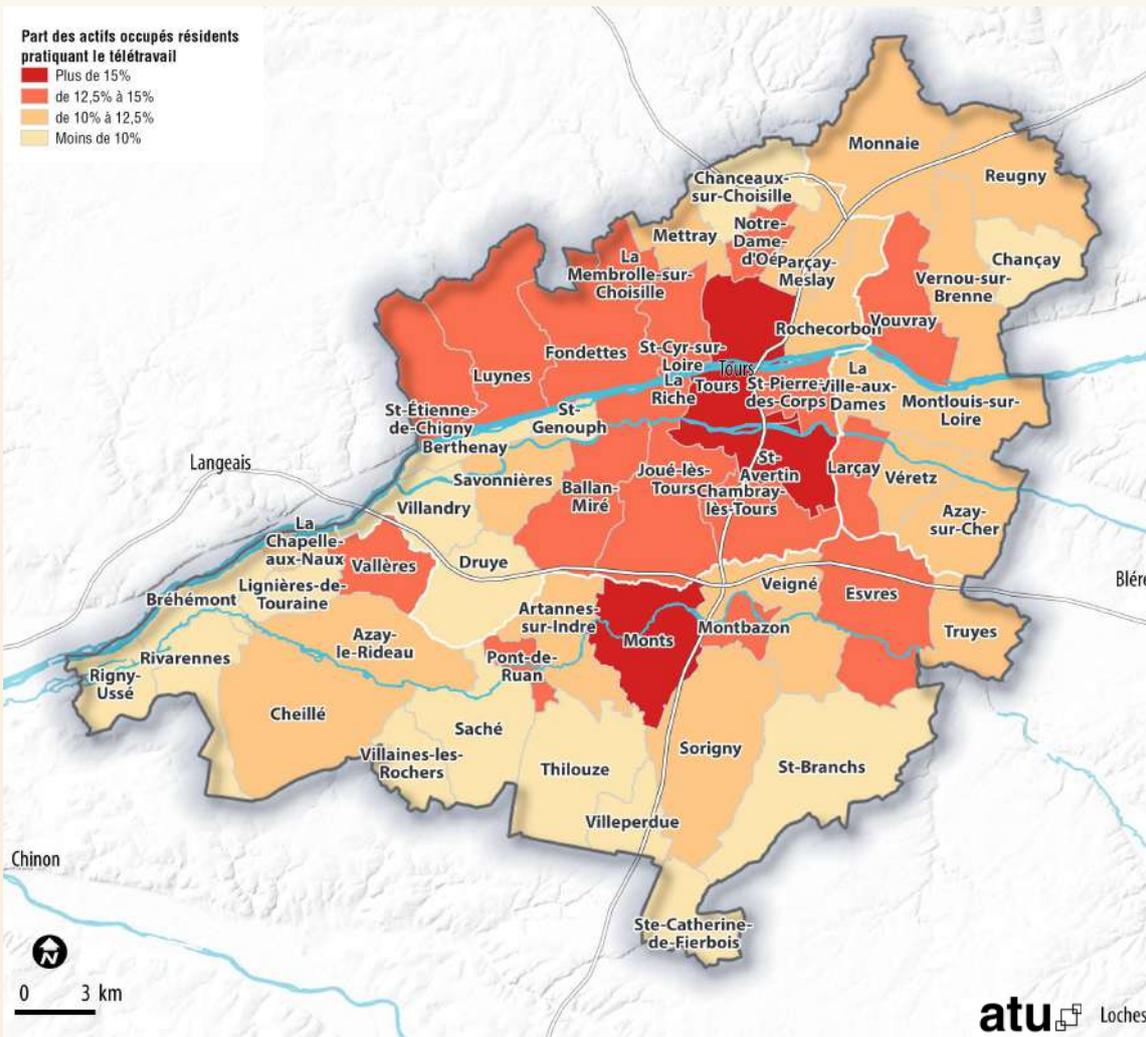
En France, en 2023, le télétravail à domicile, pour celles et ceux qui le pratiquent, s'est stabilisé autour d'une moyenne de 2,1 jours par semaine. Dans l'agglomération tourangelle, il n'y a pas eu d'effets significatifs du recours accru au télétravail sur la demande de surfaces de bureaux. En effet, il n'y a pas eu de libération de surfaces

importantes ou d'abandon de projets immobiliers pour cette raison, contrairement à ce qui a pu être observé sur certaines grandes places de l'immobilier tertiaire telles que Paris ou Lyon. En revanche, l'aménagement des espaces de bureaux a évolué en conséquence et va continuer à le faire, en intégrant des espaces plus conviviaux, davantage flexibles, comprenant des sous-espaces pour des réunions de projets à plusieurs tout en y associant des espaces plus calmes pour favoriser la concentration des collaborateurs. On observe

aussi un souhait de certains entrepreneurs de mutualiser des équipements entre entreprises implantées dans un même secteur géographique. Il peut par exemple s'agir d'espaces de stockage, de salles de réunion, de lieux de restauration, de parkings, de lieux de production d'énergie, d'espaces naturels ou de ressourcement, etc.

Cette tendance pourrait être une piste intéressante à creuser dans un contexte de changement climatique et de recherche de sobriété foncière.

Estimation de la part des actifs occupés résidents susceptibles de télétravailler



Source : IGN BDTOPO et Admin Express ; Insee, RP 2019 ; Audiar 2022

# DYNAMIQUES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

## Une demande soutenue de foncier et d'immobilier d'entreprise

Corollaire des logiques de localisation des acteurs économiques exposées précédemment, les intercommunalités de l'agglomération tourangelle font face à des demandes d'immobilier et de foncier spécifiques.

Dans les communautés de communes de Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre, la demande est axée sur du foncier nu allant de 500 m<sup>2</sup> à 7 500 m<sup>2</sup> ainsi que sur des locaux d'activité allant de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>. En outre, elle concerne des activités de TPE de proximité/ artisanales (superficie de terrain de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>) et de PME/PMI (superficie de terrain de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup>). Sur Touraine-Est Vallées plus précisément, il existe des demandes très fortes émanant des secteurs du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP), du transport, du stockage, de la petite industrie, de l'électronique/informatique, des services aux entreprises et du commerce en BtoB (« business to business »). Sur Touraine Vallée de l'Indre, il est recensé des demandes exogènes importantes en logistique, pour des activités spécifiques de type déconstruction/revente et pour des locaux prêts à l'emploi. De plus, les acteurs du territoire émettent certains besoins (demande endogène).

Ils concernent les secteurs de l'artisanat, du BTP et de l'automobile ainsi que des professions paramédicales (demande portant sur des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite).

De son côté, Tours Métropole Val de Loire reçoit des demandes très variées : foncier nu et local d'activité, superficie allant de 500 m<sup>2</sup> à 50 ha, activités de natures diverses et aux contraintes variées, etc. Le service du développement économique de la Métropole évalue un cumul de demandes de 50 ha en moyenne par an ces cinq dernières années.

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

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

À l'image des stratégies de localisation, cette demande varie selon les secteurs d'activité. On peut résumer la typologie des demandes et les principaux critères de localisation associés de la manière suivante :

### **Industrie, logistique, construction, transporteurs : Accessibilité**

- Connexion à une voie express (proximité échangeurs) ;
- Présence de bassins de main d'œuvre à proximité et d'un maillage de partenaires ;
- Terrains plats, peu chers et de grande taille (plus de 5 000 m<sup>2</sup>).

### **Services aux entreprises / fournisseurs / commerces : Centralité économique**

- Proximité des clients et d'un tissu économique dense ;
- Terrains de 1 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>.

### **Tertiaire, commerces, services : Centralité urbaine**

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

### **Artisanat de production et construction : Proximité**

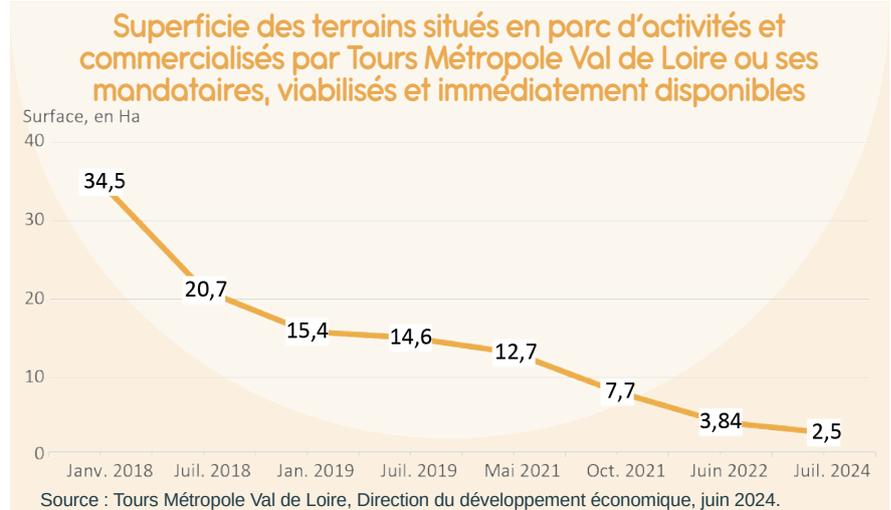
- Implantation sur une commune résidentielle ;
- Terrains de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>.

### Une offre foncière et immobilière qui se raréfie

Les ateliers du groupe partenarial dédié à l'économie de l'agglomération tourangelle ont été l'occasion de faire le point sur les disponibilités foncières des intercommunalités du territoire. À l'échelle des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire, les terrains non bâtis, publics et privés, à vocation économique et immédiatement disponibles à la vente sont très peu nombreux en juin 2024. Ils représentent moins de 10 hectares. Depuis 2018, l'offre de terrains situés en parcs d'activités commercialisés par Tours Métropole Val de Loire et immédiatement disponibles a fortement baissé. Elle représente moins de 3 hectares en 2024. Les terrains mis en vente ou mobilisables présentent une taille moyenne inférieure à un hectare. En outre, près d'un terrain sur deux affiche une superficie inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>.

De son côté, Touraine-Est Vallées a indiqué avoir quatre hectares à commercialiser à court terme et vingt hectares environ à viabiliser. Par ailleurs, sur ce territoire, aucune friche n'est identifiée.

Touraine Vallée de l'Indre a précisé disposer de 40 ha à court-terme (sous compromis) et 60 ha à moyen terme, dont la moitié avec des contacts clients.



Les disponibilités foncières précisées ici sont, entre autres, données sous réserve des études relatives aux zones humides et des mesures de protection de la biodiversité. La tendance à la raréfaction du foncier invite à une stratégie d'accueil des acteurs économiques partagée et renouvelée.

Entre 2011 et 2021, près d'un million de m<sup>2</sup> de locaux d'activité économique ont été construits dans l'agglomération tourangelle. Par ordre d'importance, ils concernent les secteurs d'activités suivants :

- le commerce : plus de 280 000 m<sup>2</sup> ;
- les bureaux : plus de 240 000 m<sup>2</sup> ;
- les entrepôts : près de 200 000 m<sup>2</sup>.

Près des trois quarts des locaux mis en chantier au cours de la dernière décennie l'ont été sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire. 16% l'ont été dans la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre et 10% dans celle de Touraine-Est Vallées.

Ces nouveaux locaux construits entre 2011 et 2021 complètent l'offre existante sur le territoire. Ces deux segments forment le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération tourangelle. Les transactions de bureaux représentent en moyenne 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces échangées chaque année au cours de la dernière décennie. Dans cet ensemble, environ un tiers des bâtiments sont neufs, la majorité des locations et des ventes de bureaux se faisant en seconde main. Les conseils en immobilier d'entreprise alertent sur la raréfaction d'une offre de bureaux neufs, bien placés dans le cœur de l'agglomération tourangelle. L'offre en immobilier tertiaire est en effet concentrée à Tours et dans les communes urbaines limitrophes (cf. carte page suivante).

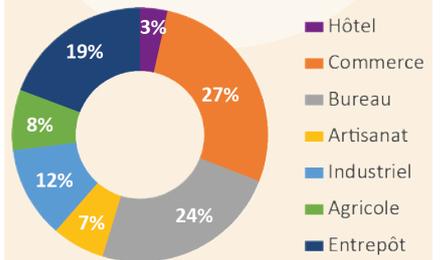
Sur le marché des locaux d'activité et entrepôts, ce sont 66 000 m<sup>2</sup> qui ont en moyenne été échangés chaque année au cours de la dernière décennie. Ce marché est très dynamique depuis quelques années, bien que depuis 2023 le contexte économique

(inflation, difficulté d'accès aux crédits, etc.) ait contracté l'offre et la demande. Ici, les ventes et locations sont par nature moins concentrées sur le cœur de l'agglomération tourangelle et donc plus diffuses.

Depuis plusieurs années, les acteurs du territoire font état 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

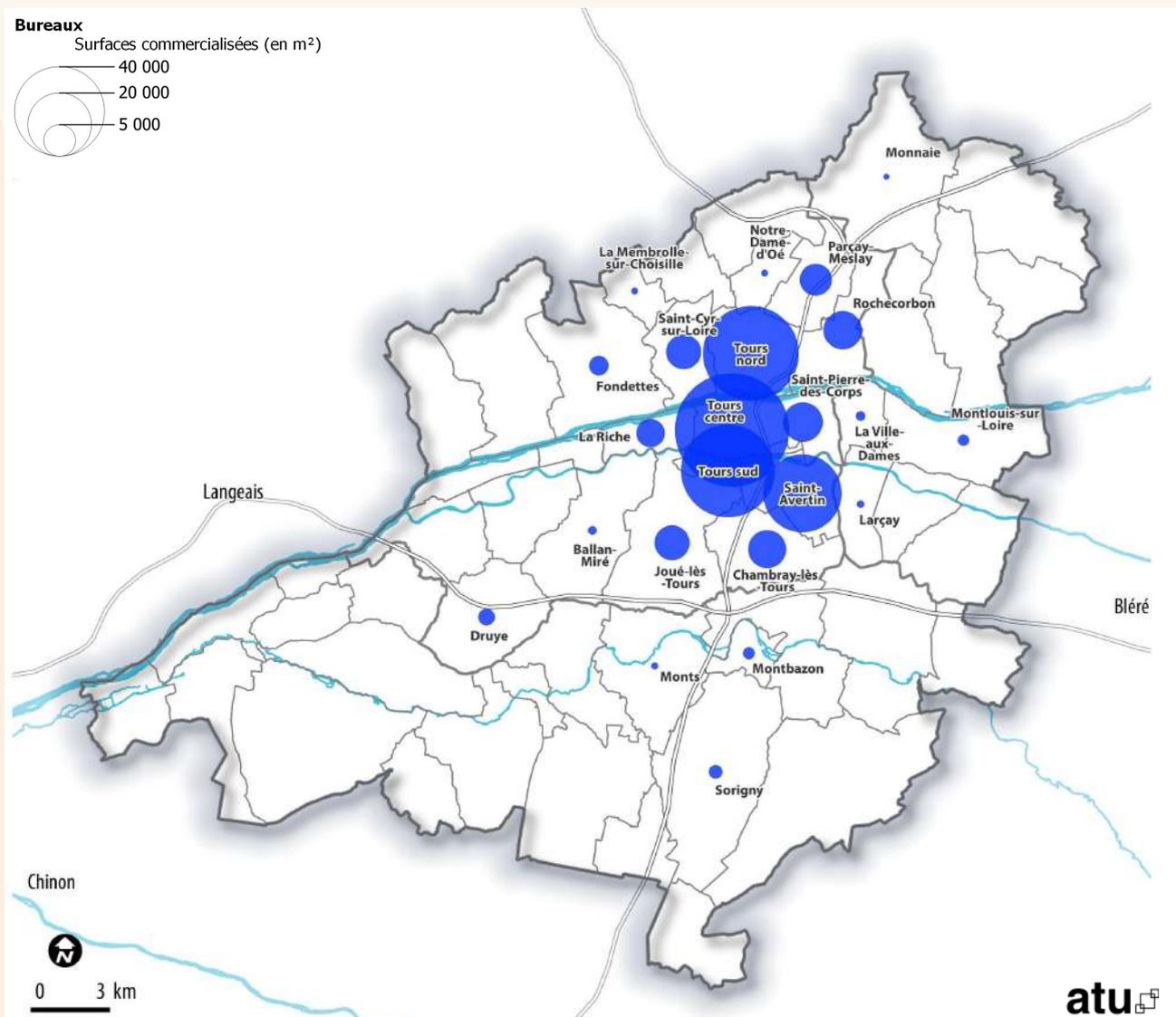
dans la Métropole de Tours doivent voir le jour dans les vingt prochaines années. Ils pourraient apporter une offre nouvelle potentielle de l'ordre de 400 000 m<sup>2</sup> soit l'équivalent de quarante ans de commercialisation de bureaux neufs au rythme constaté ces dix dernières années. La vigilance demeure concernant le niveau d'offre de locaux d'activités et d'entrepôts à maintenir au sein de l'agglomération tourangelle.

### Construction de locaux dédiés à l'activité économique dans l'agglomération tourangelle entre 2011 et 2021



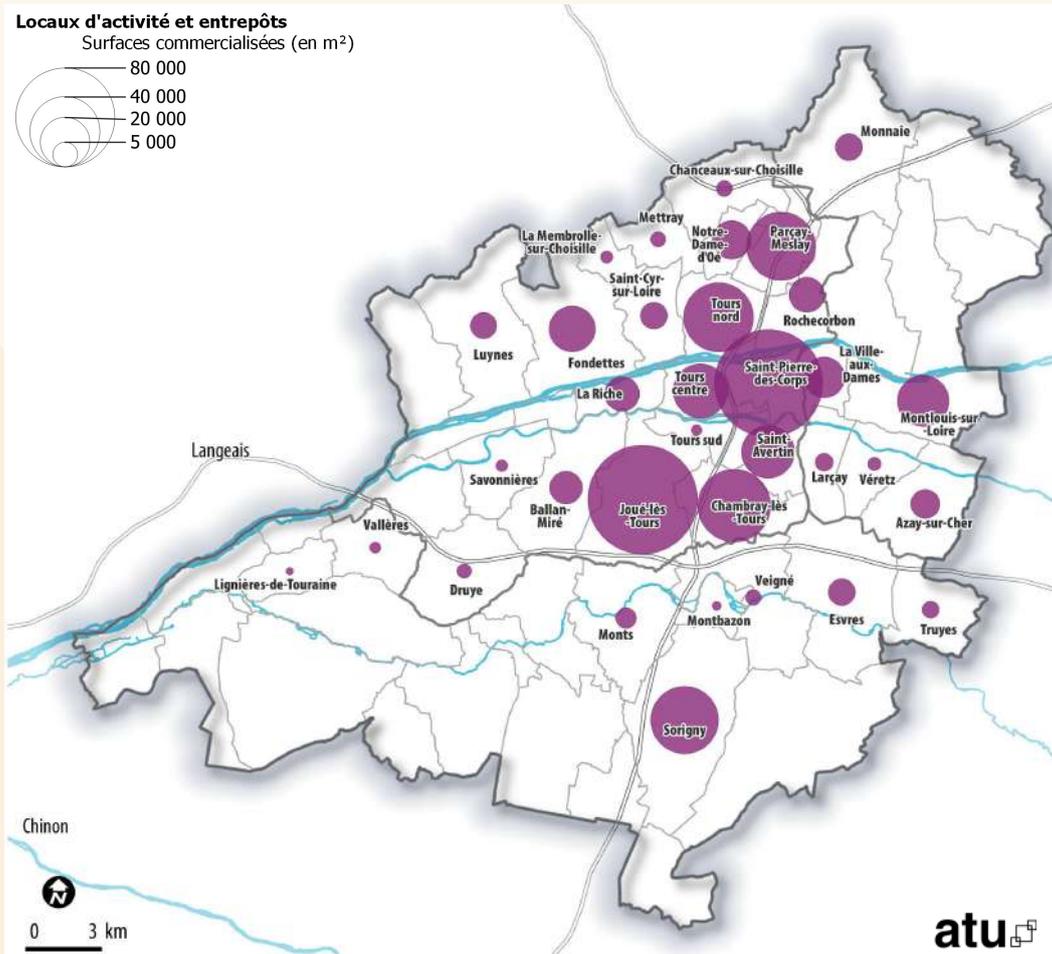
Source : Sit@del2, locaux mis en chantier, dates réelles.

### Surfaces commercialisées en bureaux sur la période 2018-2022



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

Surfaces commercialisées en locaux d'activité et entrepôts sur la période 2018-2022

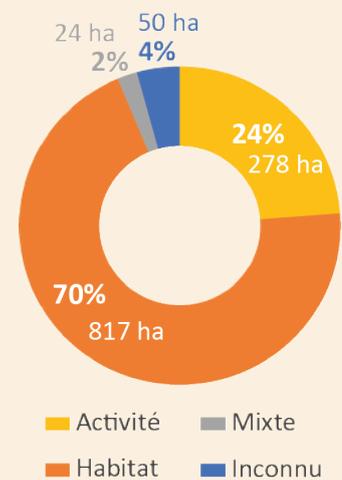


2011-2021 : près de 280 hectares d'Enaf consommés pour 7 000 emplois supplémentaires

Afin d'accueillir les projets des acteurs économiques externes ou déjà présents sur le territoire, des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) ont été consommés pour construire des bâtiments. Ainsi, les près de 990 000 m<sup>2</sup> de locaux mis en chantier sur la période 2011-2021 sont à mettre en regard des 278 hectares d'Enaf mobilisés à des fins d'activité économique sur cette même période. Cette urbanisation dédiée représente à peine un quart des Enaf consommés dans l'agglomération tourangelle, toutes destinations

confondues. En effet, 70% de la consommation d'Enaf du territoire de la dernière décennie l'a été pour accueillir de l'habitat. Ces proportions sont similaires à ce qui est observé au niveau national. Au sein de l'agglomération Tourangelle, la Métropole de Tours affiche le poids le plus important d'Enaf consommés à vocation économique au cours de la dernière décennie (26%) et Touraine-Est Vallées la plus faible (16%). La communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre s'inscrit, quant à elle, dans la moyenne de l'agglomération tourangelle.

Vocation des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021 dans l'agglomération tourangelle



Sources : Observatoire de l'artificialisation, février 2024.

Sur cette même période 2011-2021, on dénombre 7 068 emplois supplémentaires dans l'agglomération tourangelle. Le parallèle entre le niveau de consommation foncière et l'évolution de l'emploi à l'échelle communale fait apparaître des situations très variables (voir carte ci-dessous). Si on s'intéresse aux cas extrêmes, quatre communes de l'agglomération tourangelle (Chanceaux-sur-Choisille, La Ville-aux-Dames, Parçay-Meslay et Sorigny) ont connu une forte hausse de l'emploi et une

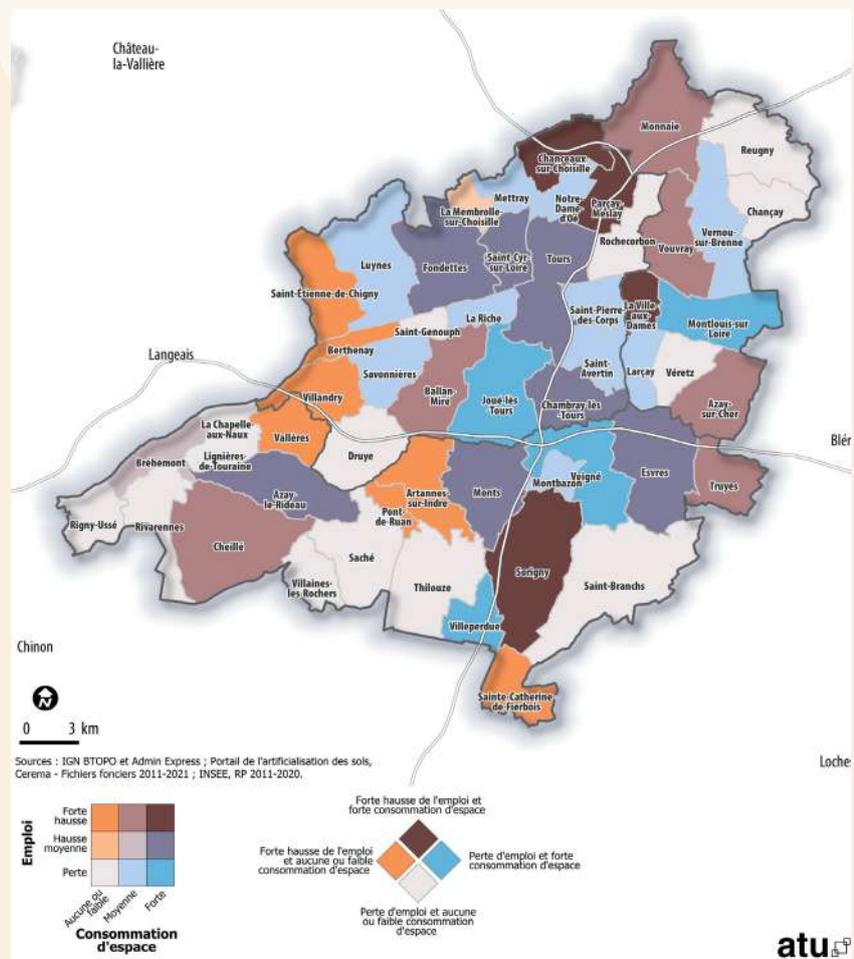
consommation d'Enaf à vocation économique importante. À l'inverse, on observe sur quatorze communes (dont Rigny-Ussé, Rochecorbon et Saint-Branches) à la fois une perte d'emploi et aucune ou une faible consommation d'Enaf. D'autres communes ont, quant à elles, perdu de l'emploi alors qu'elles ont fortement mobilisé du foncier pour l'activité économique. C'est le cas de Joué-lès-Tours, Montlouis-sur-Loire, Veigné et Villeperdue. Enfin, sept communes ont gagné de l'emploi alors qu'elles

ont peu ou pas consommé d'Enaf. Artannes-sur-Indre et Villandry entrent par exemple dans cette catégorie.

Au vu de ces résultats, il apparaît difficile d'établir un lien entre consommation d'Enaf pour l'économie et création d'emplois. Si les facteurs explicatifs de cette décorrélation sont multiples et peu connus, on peut faire l'hypothèse, avec la DATAR de la Région Nouvelle-Aquitaine\*, que les éléments suivants jouent un rôle non négligeable :

- la construction de parcs d'activités avec une sous-occupation de parcelles et un aménagement pas toujours efficient ;
- une stratégie de « surconsommation » foncière initiale par anticipation de futurs besoins potentiels d'extension ;
- l'orientation du tissu économique local, certaines activités se caractérisant par une consommation foncière importante et étant plus ou moins pourvoyeuses d'emplois ;
- la vocation agricole du territoire ;
- des projets d'installations photovoltaïques au sol ;
- les démarches de planification et le contexte réglementaire ;
- le contexte macro-économique ;
- la gouvernance et le projet politique porté autour de la sobriété foncière.

### Évolution de l'emploi et de la consommation d'espaces destiné à l'activité dans l'agglomération tourangelle



\*Les dynamiques de consommation foncière des territoires de Nouvelle-Aquitaine, Région Nouvelle-Aquitaine – Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR), novembre 2023.



# DES FILIÈRES ÉCONOMIQUES STRATÉGIQUES À ACCOMPAGNER

Le groupe partenarial a eu pour mission de suggérer des objectifs et des pistes pour l'action dans le champ du développement économique. Un certain nombre de sujets lui ont tenu à cœur, qui pourront trouver une traduction dans le cadre de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, mais pas toujours ; il s'agira alors de convoquer d'autres types de démarches ou de politiques publiques. La mention de ces sujets permet une vue globale de ce qui a été dit lors des différentes réunions.

Plus précisément, les participants au groupe partenarial ont eu d'abord à se positionner sur les filières économiques à maintenir et/ou à développer à horizon 2050, puis à distinguer des lieux propices pour le faire, ces derniers pouvant être cités très précisément ou bien s'établir selon certaines caractéristiques posées par les participants. Enfin, ils ont eu à imaginer les attributs des espaces accueillant de l'activité économique et de l'emploi dans l'agglomération tourangelle. La partie qui suit revient spécifiquement sur les propositions d'objectifs, de moyens et d'actions en lien avec les filières économiques. Celles en lien avec les espaces économiques interviennent plus tard dans la revue, après la partie consacrée au trombinoscope des espaces (cf. p.43).

## > DES FAMILLES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES STRATÉGIQUES À ACCOMPAGNER À HORIZON 2050

Un travail spécifique sur les filières économiques à développer à horizon 2050 a été réalisé lors des deux premiers ateliers du groupe partenarial en octobre et décembre 2023. Les principales filières qui ont émergé de ces réflexions sont en réalité de grandes familles d'activités économiques que l'on peut résumer ainsi :

- **la santé**, revenue le plus souvent, et comprenant son

volet industriel, son volet équipement et son volet serviciel ;

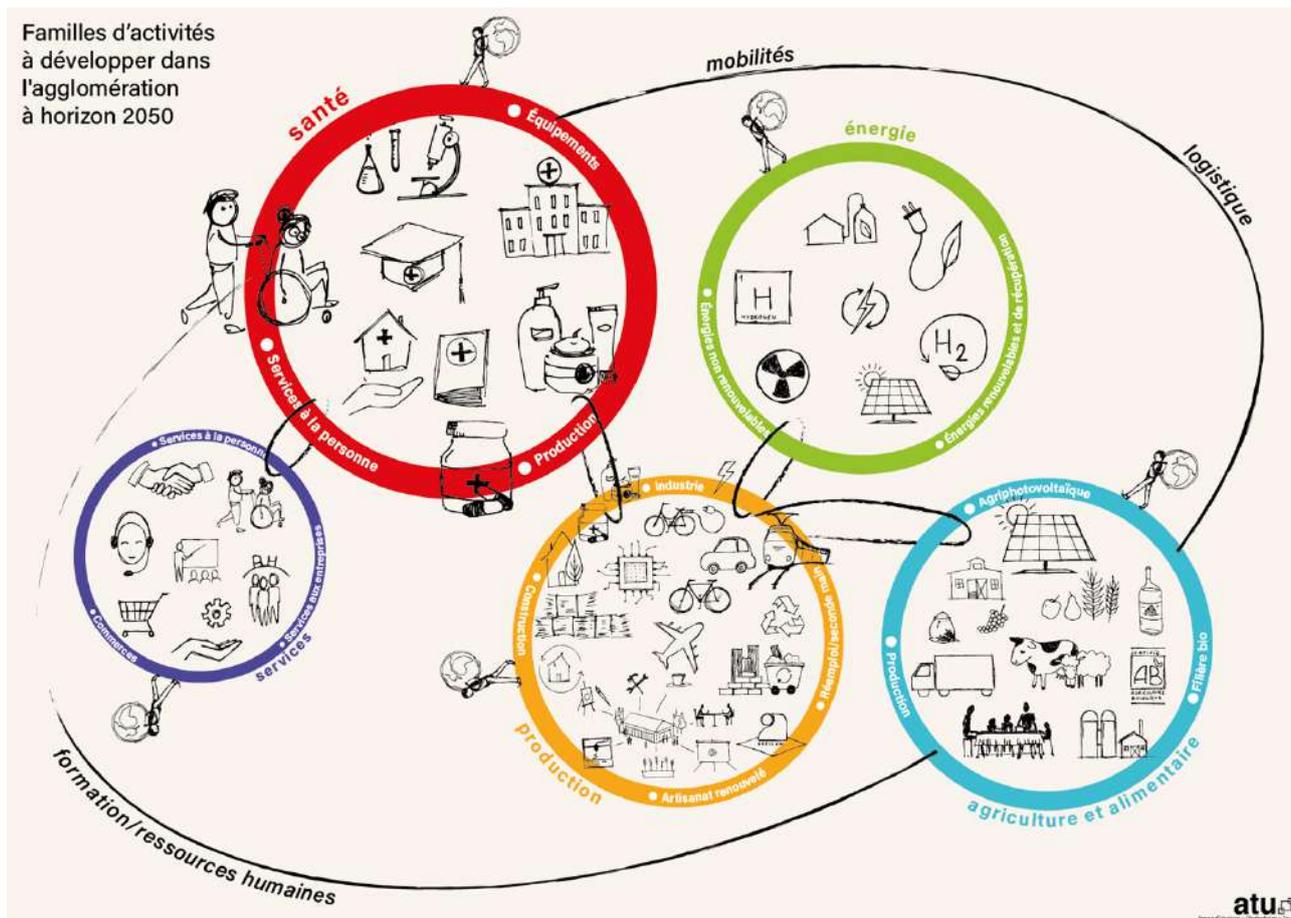
- **l'énergie**, dont les énergies renouvelables et de récupération et les énergies non renouvelables ;

- **l'agriculture et l'alimentaire** (production agricole et alimentaire, agriphotovoltaïque principalement),

- **la production** regroupant les activités industrielles, de

construction, artisanales et autour du réemploi et de la seconde main ;

- et enfin, dans une moindre mesure, **les services** aux entreprises, aux particuliers et le **commerce** (qui ne feront pas l'objet de développements spécifiques car les activités ont été moins débattues ou ont été évoquées en lien avec les autres familles d'activités).



Ces différentes familles font écho à des activités économiques pour lesquelles l'agglomération tourangelle a déjà des spécialités avec des savoir-faire reconnus et qu'il s'agit donc de maintenir dans la durée, c'est le cas de la santé par exemple, ou ciblent des activités qu'il conviendrait de développer à horizon 2050 (c'est le cas du réemploi et de la seconde main par exemple).

Avant d'entrer dans les propositions formulées pour chacune d'entre-elles, citons les 5 principes généraux et

transversaux pour le développement économique à horizon 2050 qui ont guidé les réflexions du groupe partenarial :

1. **S'appuyer sur les atouts de l'agglomération** : évolution en continuité et pas en rupture ;
2. **Intégrer les contraintes de disponibilité et de qualité des ressources naturelles** pour un développement économique sobre ;
3. **Permettre à l'économie locale de faire sa transition** (environnementale, sociétale, énergétique) ;

4. **Organiser des systèmes de mobilité décarbonée, d'enseignement et de formation/RH** supports du développement économique ;
5. **Réfléchir aux prolongements touristiques de chaque filière stratégique** pour contribuer au rayonnement du territoire.



## LA SANTÉ : UN MARQUEUR DU TERRITOIRE HIER, AUJOURD'HUI ET POUR DEMAIN

Les participants ont quasiment tous souligné que la santé était déjà un domaine d'excellence dans l'agglomération tourangelle et qu'il était impératif de l'accompagner dans son développement à horizon 2050. L'objectif est donc de « valoriser et de développer les activités économiques de la santé ».

### Une activité ancrée localement

Des acteurs majeurs de la santé forment un écosystème au sein de l'agglomération tourangelle entrant en relation avec d'autres situés en dehors du territoire (Indre-et-Loire, Centre-Val de Loire, France, Europe). Plus précisément, cet écosystème local est composé d'acteurs du monde de la recherche et de la formation, d'entreprises ou encore de réseaux et de structures d'accompagnement. Des équipements, tel que le Centre Hospitalier Régional Universitaire de Tours, participent du rayonnement de la filière tout comme des réseaux tel que le pôle de compétitivité Cosmetic Valley.

L'industrie pharmaceutique est particulièrement présente sur le territoire avec des entreprises comme les Laboratoires Chemineau (Vouvray), Boiron (Tours), Delpharm (Chambray-lès-Tours), ou encore spécialisées dans la fabrication ou la fourniture de matériel médical (Vermon (Tours), Corona medical (Parçay-Meslay), Invacare (Fondettes)). Des participants ont évoqué l'enjeu qu'il y avait

à « relocaliser la production de médicaments et de matériel médical » et qu'à ce titre l'agglomération peut y contribuer dans les prochaines années. La logistique de la santé est également représentée à travers Alliance Healthcare par exemple, leader de la répartition pharmaceutique et de la distribution de produits de santé qui dispose d'une plateforme logistique de 8 500 m<sup>2</sup> à Sorigny. De plus, des filières de formation dans le domaine de la santé, ce dernier recouvrant également la cosmétique, sont proposées sur le territoire. Par exemple, l'Institut des Métiers et des Technologies (IMT) de Tours est le principal pôle de formation en France pour les professions relevant des industries pharmaceutiques et cosmétologiques. Encore, le Bio3 Institute à Tours dispose d'un plateau technique de 2 200 m<sup>2</sup> pour former à la production de bio-cosmétiques.

### Les objectifs et actions à mettre en œuvre

En complément de l'offre existante, l'objectif de « créer des pôles spécifiques pour la filière santé » au sein de quartiers ou à travers la structuration de clusters a été mentionné, avec parmi les espaces possibles :

- **Trousseau** avec le pôle Vinci et le parc Grammont ;
- **Saint-Cyr-sur-Loire** autour de la clinique de l'Alliance ;
- **Le Magasin général à Saint-Pierre-des-Corps** avec le déplacement d'une grande partie des activités de Vermon

(implanté aujourd'hui sur le secteur Giraudeau à Tours).

À l'inverse, Bretonneau ne semble pas pouvoir être le support d'un développement car soumis au risque d'inondation.

Dans les groupes qui ont évoqué le sujet de la santé, il a aussi été question de services et d'équipements ainsi que d'offre d'habitat. À horizon 2050, les participants évoquent l'opportunité de tirer profit de la présence de cette filière pour progresser dans le champ de la « silver économie » qui désigne l'ensemble des marchés, activités et enjeux économiques liés aux personnes âgées de plus de 60 ans. Les enjeux autour des seniors qui ont été plus spécialement évoqués sont le maintien à domicile, la lutte contre l'isolement et la prise en charge de la dépendance. Il a donc été question d'accompagner les seniors le plus longtemps possible à domicile, en créant par exemple des offres de logements adaptés, et de développer des structures spécialisées pour les personnes dépendantes.

En matière de localisation, il a été dit que la priorité pour le développement de services à la personne dans le domaine de la santé, en particulier aux seniors, devait être les territoires ruraux. De façon générale, il s'agirait d'améliorer l'accès de tous aux équipements et services de santé à travers des dessertes locales à renforcer et un maillage adapté.

Il est préconisé de ne pas déployer un modèle unique d'organisation des services et équipements de santé sur le territoire. Il est proposé en ce sens différentes pistes à explorer dans un souci d'équilibre :

- **Organiser des regroupements à l'échelle de bassins de vie**, dans des centralités actuelles ou des lieux mono-fonctionnels en voie de diversification (exemple : zones d'activité économique où il y aurait déjà des services et qui seraient densifiées avec de l'habitat) ou des périphéries d'hier rattrapées par l'urbanisation (exemple : Auchan Tours Nord, la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours).
- **Structurer un maillage autour d'établissements existants** : maison de santé, EHPAD, etc. Il est questionné la possibilité d'un regroupement avec les Maisons France Service. L'offre de services est ainsi envisagée comme régulière mais ponctuelle (services médicaux « mobiles » ; permanences). Cette offre de services mobile pourrait plus particulièrement concerner les secteurs les moins densément peuplés.
- **Articuler** le développement de ces services avec le recours à la télémédecine.
- **Développer de l'habitat intermédiaire** à proximité des lieux de résidence des personnes seniors et/ou dépendantes pour privilégier un « parcours résidentiels de proximité ». Le lieu privilégié par les participants pour se faire est le centre-bourg avec des implications en matière

de piétonnisation, d'aménagement et d'accessibilité de l'espace public. En outre ce type de projets aurait l'intérêt de participer à la revitalisation des centres-bourgs. Une autre piste est le développement de l'habitat inter-générationnel. Il a aussi été cité les personnes en situation de handicap, dont les autistes par exemple, qui nécessitent une attention particulière sur le territoire, des capacités d'accueil et des moyens.

Pour mettre en œuvre ces actions, plusieurs structures ont été mentionnées comme l'Agence Régionale de Santé (ARS), les services de l'État, les communautés de communes, etc., chacune étant compétente pour tout ou partie des réponses à apporter.

Enfin, des points de vigilance ont été relevés sur les questions d'équipements et services de la santé, notamment de mettre à disposition des patients et travailleurs des parkings suffisamment dimensionnés. Par exemple, a été cité le cas des entreprises spécialisées dans le maintien à domicile qui nécessitent une flotte importante de véhicules et qui tendent à se délocaliser des centres-villes pour trouver des moyens de stationnement. Il a été suggéré de proposer des constructions au-dessus de parkings prenant en compte ce besoin de stationnement, en travaillant sur la verticalité des bâtiments dans une optique de sobriété foncière.

### Les déclinaisons en termes touristique et RH

La déclinaison touristique de cette famille d'activités de la santé a été évoquée par certains participants. L'idée est de développer le tourisme d'affaire dans la continuité de ce qui existe déjà (accueil d'événements de médecins, de pharmaciens ou de chercheurs au palais des congrès de Tours ou ailleurs sur le territoire). Le volet RH/formation a été plus largement débattu en atelier par les participants qui ont relevé le manque de personnel de santé pour faire face aux besoins présents et futurs. Ont ainsi été proposées les pistes d'action suivantes :

- **Revaloriser les métiers du « prendre soin »**, créer plus de formations spécifiques dédiées à la prise en charge de la dépendance et des seniors ;
- **Œuvrer pour une démographie médicale permettant d'assurer le niveau de service attendu** : susciter des vocations, accroître le nombre d'étudiants/de diplômés, encourager les médecins à demeurer en Touraine une fois les études achevées, etc. ;
- **Travailler avec les étudiants en médecine pour développer un attachement au territoire** et « préformer » des groupements de professionnels qui pourront s'installer ensemble ;



- **Faciliter l'implantation des personnels médicaux** : travail du conjoint, proximité aux services pour la vie de famille, coordinateur des différentes professions regroupées dans un même établissement,

service d'accompagnement au projet d'implantation, etc.

- **Développer le salariat pour les médecins** (en lien avec la région Centre-Val de Loire ?)

- **Maintenir et développer des espaces de formations dédiés** avec un questionnaire sur les besoins potentiels de locaux à identifier pour augmenter le nombre d'étudiants.

## > L'ÉNERGIE : VERS PLUS DE RENOUVELABLE

Les activités de l'énergie mentionnées par les participants recouvrent les énergies non renouvelables d'une part (hydrogène et nucléaire) et les énergies renouvelables et de récupération comprenant le photovoltaïque, l'hydrogène vert, la valorisation énergétique des déchets, le biogaz et les réseaux de chaleur urbain par chaufferie biomasse. Si des filières sont bien structurées et présentes, telles que la filière du nucléaire, d'autres pourraient prendre plus d'importance à horizon 2050 selon les participants : les activités en lien avec les énergies

renouvelables, l'efficacité énergétique et les nouveaux matériaux, ainsi que l'hydrogène vert en déploiement actuellement. Un objectif de transition énergétique de l'agglomération tourangelle a été posé par le groupe partenarial qui souhaite une cohérence et l'articulation des trois Plans Climats, Air, Energie (PCAET) des intercommunalités du territoire du SCoT. Une question n'a pas été tranchée mais posée par les participants : celle du poids des énergies renouvelables dans le mix énergétique de l'agglomération à horizon 2050.

### Des principes généraux

Parmi les sujets transversaux à toutes les énergies et sur tous les territoires, l'objectif posé par les participants est le « *déploiement des énergies vertes comprenant un maillage équilibré sur tout le territoire* ». Il est précisé que ce déploiement doit être contextualisé afin d'insérer « *le bon projet au bon endroit* » sur la base d'une réflexion à mener en fonction de l'existant. Parmi les pistes d'action pour ce faire, la réalisation de plusieurs types de diagnostic est à prévoir : les

diagnostics du potentiel énergétique des espaces, celui des besoins (consommation électrique existante et projetée notamment avec la prise en compte d'une consommation électrique de plus en plus forte : véhicules et logements), et enfin, le diagnostic des possibilités techniques. L'ensemble de ces travaux à réaliser induit des besoins en matière de compétences/RH et en études.

Un autre principe évoqué est « *là où l'on consomme, on produit* » c'est à dire que le déploiement de l'énergie se fait en fonction des bassins de consommation et demande de mener une réflexion sur les réseaux d'approvisionnement. De plus, les équipements et réseaux à déployer se doivent d'être en cohérence avec l'organisation du maillage économique notamment (localisation des entreprises et des plus grands sites d'activités économiques). Un point d'attention concerne le paysage. En effet, selon les participants, il existe un lien étroit à appréhender entre production d'énergie, paysage et tourisme.

Pour finir, il est attendu des participants à horizon 2050 une « *décarbonation de l'ensemble de l'économie* » ce qui produit des actions possibles complémentaires évoquées ci-avant :

- **Recyclage et valorisation des déchets** (exemple : batteries) : à développer tout en réglementant les questions de nuisances et à compléter éventuellement par des réseaux spécifiques par filière

(exemple : Stockage / valorisation / réemploi des déchets du BTP).

- **Récupération de la « chaleur fatale »** une des conditions préalables étant une densité minimum d'activités) pour la restituer aux activités voisines et aux collectivités.

- **Développement de l'écologie industrielle** une des conditions préalables étant une bonne connaissance des réseaux entrants et sortants et, localement, dans certains périmètres plus resserrés, déploiement de « boucle d'autoconsommation collective » avec production et restitution d'énergie sur site (exemple du Cassantin).

### Des propositions et actions distinctes

Les participants ont ensuite raisonné par grands types d'énergies, avec des propositions distinctes.

- **Biodéchets et biomasse** qui sont considérés comme un fort potentiel pour le territoire. Selon les participants, la ville de Tours aurait besoin de 500 collecteurs de biodéchets, difficiles à installer en raison des nuisances qu'ils peuvent générer. Sur les déchets, une différenciation des territoires doit avoir lieu en fonction de leur densité de population et des réflexions sont à mener sur la valorisation énergétique et/ou organique des biodéchets. Il est préconisé un partage d'expérience autour de cette valorisation. Par exemple, le marché de gros de Tours réalise du biocompost depuis fin novembre 2023 mais cela demande de

remonter la filière (exemple : suppression des étiquettes sur les pommes) donc un travail en amont et de la pédagogie. Les participants appellent de leurs vœux la possibilité de développer des réseaux de chaleur urbains par chaufferie biomasse au sein de l'agglomération tourangelle.

- **Énergie photovoltaïque** : pas de consensus entre les participants sur la localisation préférentielle des installations photovoltaïques. Pour certains, avant le sol, il s'agit de s'occuper en priorité des toitures, sur le bâti existant, en milieu urbain plutôt qu'en étalement sur les espaces agricoles. Il est néanmoins relevé que la production d'énergie solaire sur les toits pose un problème de moyens car il existe peu de subventions en la matière. En outre, pour des raisons de préservation du patrimoine et d'attrait touristique, les architectes des bâtiments de France peuvent limiter le déploiement des installations. Pour d'autres participants, le photovoltaïque doit être développé prioritairement en milieu rural, en lien avec les activités agricoles (plutôt sur Touraine Vallée de l'Indre et Touraine-Est Vallées). Sont évoqués à cet égard deux projets sur le territoire de Touraine Vallée de l'Indre à Rigny-Ussé (30 ha de terres agricoles en friche qui mêlent énergie solaire et élevage ovin). Pour d'autres encore, le déploiement du photovoltaïque doit se faire d'abord en site d'activité économique en installant par exemple des ombrières sur les parkings. De façon générale, pour tout type d'installations photovoltaïques,



une identification des terrains à mobiliser prioritairement est à définir (lien à faire avec les zones d'accélération des énergies renouvelables) et la concertation avec les riverains et usagers des espaces ne doit pas être négligée, tout comme des mesures de réduction de l'impact visuel des installations apparaissent indispensables.

- **Énergie nucléaire** : il est noté que son avenir est lié entre autres à une disponibilité de la ressource en eau (en quantité et en qualité).

- **Énergie éolienne** : le grand éolien est envisagé plutôt vers le plateau de Sorigny car le reste du territoire est placé dans le périmètre de protection Unesco. Le petit éolien, assez méconnu, semble possible à certains participants mais il n'est pas précisé d'implantation privilégiée.

#### Des points d'attention

La localisation des équipements est un sujet crucial, en particulier celle de l'UPEV (Unité de Production d'Énergie

Verte) et des méthaniseurs dont l'agglomération tourangelle a besoin. Il a été relevé sur ce dernier type d'équipement en lien avec le sujet de l'agrivoltaïque qu'il s'agissait d'anticiper l'évolution des modèles économiques agricoles compte tenu du développement de production d'énergie par les agriculteurs (pour l'autoconsommation ou pour la revente / source de revenus).

## > LA PRODUCTION : L'INDUSTRIE EN DÉBAT

La production fait référence ici à un certain nombre d'industries et aussi à la construction, à l'artisanat, au réemploi soit à tout ce qui a un lien de près ou de loin avec l'acte de produire, construire ou transformer. Savoir si l'agglomération tourangelle est un territoire dont la vocation industrielle se renforcerait à horizon 2050 a fait l'objet de débats. Pour certains, elle n'est pas le territoire de la réindustrialisation quand pour d'autres, il faudrait savoir se saisir des opportunités dans le cadre de la stratégie nationale en cours en la matière. À noter que Touraine-est Vallées est déjà dans la dynamique nationale « Territoires d'industrie » pour maintenir et développer son tissu industriel dans un groupement Grand-Est Touraine (comprenant aussi le Val d'Amboise, le Castelnaudais et Bléré Val de Cher).

Il a été mentionné par de nombreux participants les domaines de spécialités industrielles de l'agglomération tourangelle : la santé, déjà développée ci-avant, le ferroviaire, la micro-électronique, le nucléaire, etc. étant considérées comme des activités à fortes valeur ajoutée dont le maintien et le développement sont nécessaires. La puissance publique aurait ainsi des enjeux d'accompagnement et des actions à mettre en œuvre : stratégie foncière et réservation d'espaces, réalisation d'équipements spécifiques, etc. nous y reviendrons

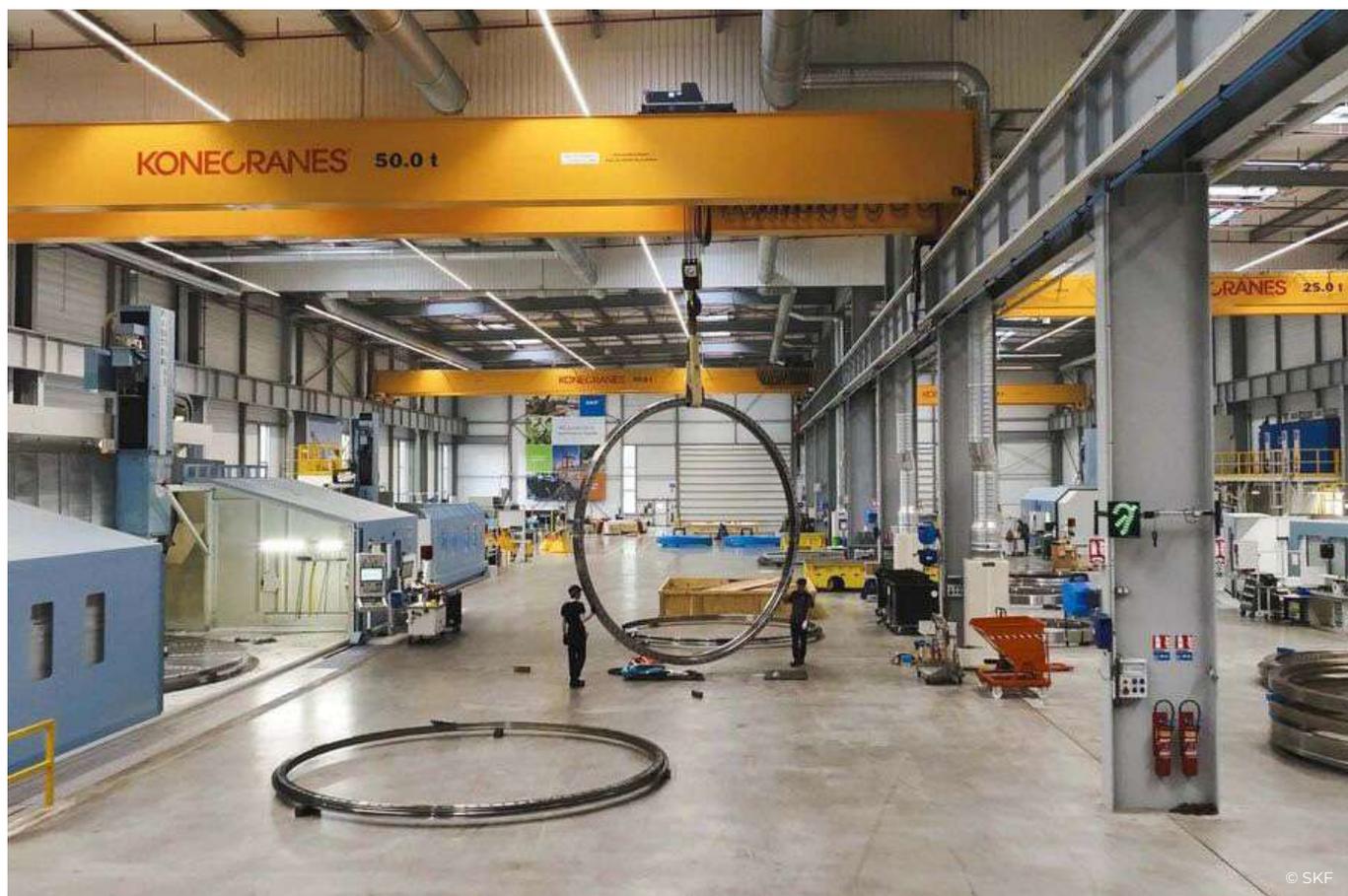
ci-après. D'autres industries et activités de production sont à développer : une filière vélo, en cours de structuration avec pour points d'appui le succès des itinéraires Loire à vélo - Cher à vélo - Indre à vélo, une industrie qualifiée « du partage et de la seconde main » faisant référence à l'artisanat, à la construction/rénovation et aux activités de réemploi.

### Les objectifs et actions à mettre en œuvre

S'agissant du développement du secteur industriel au sein de l'agglomération tourangelle, les échanges entre participants ont souvent conduit à évoquer parallèlement le sujet des disponibilités foncières. Pour beaucoup d'entre eux, les réserves foncières ne sont pas suffisantes pour envisager d'accueillir des grandes industries qui réclament des tènements de 100 ha au moins bien qu'une minorité de participants, notons-le, relève « *qu'il faudrait pouvoir prendre le risque de proposer des grands terrains de 100 ha pour l'industrie à horizon 2050* ». Si l'idée est minoritaire, il n'en reste pas moins que la majorité des participants ne souhaite pas pour autant se désengager de ce secteur pour lequel il y a selon eux la capacité à accueillir et accompagner le développement des petites et moyennes entreprises (PME). À ce titre, il y a donc contribution du territoire à la réindustrialisation mais de manière plus diffuse

via ce tissu de PME, tout en ne délaissant pas les projets des plus grands industriels déjà présents. Un certain consensus semble donc se former autour de l'objectif de « *structurer une "réindustrialisation légère" à horizon 2050 dans le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle* ». Les exemples d'enjeux et actions qui y sont associés sont les suivants :

- **Réguler** c'est-à-dire définir des conditions d'implantation : accessibilité, connexion aux réseaux et indépendance énergétique de type boucle d'autoconsommation, implantations prioritaires en densification des sites d'activités actuels.
- **Éviter la « spécialisation » des espaces économiques** : ne pas être trop contraignant vis-à-vis des filières ciblées sur un site pour tenir compte de l'évolution des types d'activités et des besoins futurs des industriels en termes d'activités complémentaires (par exemple l'industrie externalise un certain nombre de tâches : comptabilité, études, stockage, livraison, etc.).
- **Mailler le territoire** : il est proposé de répartir les activités industrielles de manière cohérente et équilibrée (dans le sud département en particulier ?)
- **Regrouper des « pôles de sous-traitance » et optimiser** la gestion des services et espaces publics entre eux (dont les accès et stationnements).



© SKF

- **Mutualiser de façon ciblée** : selon le type d'activités, imaginer des locaux ou espaces de services mutualisés (exemple : espaces de stockage).

- **Prendre acte de la rareté du foncier** impliquant prioritairement un renouvellement et non l'extension des secteurs d'activités économiques ; requalifier le tissu de zones d'activité économique existant et vieillissant en priorité.

- **Rénover** les réseaux énergétiques.

### Une localisation à adapter, des aménités à apporter

Les critères d'implantation des industriels et leurs demandes en matière foncière et immobilière ont été rapportés par des professionnels de l'immobilier d'entreprise présents au groupe partenarial. Ils notent que les grandes entreprises demandent souvent 7 000 m<sup>2</sup> pour un atelier et qu'elles souhaitent être le plus souvent localisées au

coeur du territoire avec une offre de services à proximité (crèches, restaurants, salles de sports, etc.). Ce niveau d'offre de services est de plus en plus demandé, et pas que par des industriels, en zone d'activité économique. Ces demandes sont entre autres la résultante des difficultés de recrutement : les entreprises font aujourd'hui très attention aux services offerts aux salariés à proximité de leur lieu de travail pour pouvoir attirer les talents et leurs familles.

Il a été dit que, quel que soit le secteur d'activité et de façon générale, les services à proposer à proximité des lieux d'emploi dans l'agglomération tourangelle sont :

- les sports et loisirs ;
- la restauration ;
- des commerces de proximité ;
- des crèches, conciergerie, services de mobilité, de coiffure, beauté ou esthétique avec comme point de vigilance d'assurer un équilibre entre les centres-villes / centres-bourgs et les zones d'activité « périphériques ».

Parmi les critères pour positionner les entreprises industrielles, en plus de l'offre de services, ont été mentionnés :

- la connexion aux grands axes et infrastructures de transports routiers (A28, A85, A10) ;
- la réimplantation d'apports énergétiques très puissants ;
- un bassin de main d'œuvre à proximité et disponible.

Pour accueillir des grandes unités de production industrielle, les participants proposent les sites de l'aéroport de Tours, Sorigny et un terrain militaire à Larçay, proche de Véretz. Pour accueillir de plus petites unités, il est mentionné les sites existants en friche, nécessitant une stratégie de requalification en partenariat avec les propriétaires privés et sous réserve de densification sur Tours Métropole Val

de Loire. Il est dit que l'expansion sur la Métropole sera exceptionnelle mais que cela est moins vrai pour les deux autres communautés de communes du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle. Une remarque est faite sur les gisements fonciers que pourraient représenter à l'avenir les sites hospitaliers du territoire et il est fait mention du travail de l'inventaire des friches de Tours Métropole Val de Loire. A noter que lors de l'élaboration de sa stratégie de développement économique en 2022, Touraine-Est Vallées n'a pas recensé de friches significatives sur son territoire si ce n'est un gisement sur l'ancien site du dépôt des essences à Monnaie. En lien avec ces réflexions sur la remobilisation des sites de production existants, est mentionné l'enjeu de trouver le modèle économique adéquat pour conserver leur vocation (exemple de l'ancien site Michelin à Joué-lès-Tours qui devient le quartier des Carmeries avec une dominante de programme habitat/bureaux). Enfin, les entreprises impactant la santé et la qualité de vie des habitants (sources de bruit, odeur, circulation de poids lourds, etc.) peuvent s'implanter dans l'agglomération tourangelle mais pas à côté des habitations, bien qu'il soit aussi suggéré, lorsque cela est possible en fonction des nuisances, de pouvoir intégrer des activités de production dans les quartiers résidentiels.

### Pour demain, une « industrie du partage et de la seconde main »

S'agissant de l'objectif de déployer une « industrie du partage et de la seconde main », les participants notent qu'il faut considérer à horizon 2050 les besoins actuels et à venir autour du secteur de la construction, de la rénovation et de l'artisanat. Il s'agit de s'appuyer sur des savoir-faire locaux (la vannerie à Villaines-Les-Rochers par exemple). Cette économie artisanale correspond à l'objectif d'« une économie de proximité à maintenir sur les territoires de l'agglomération tourangelle » : services aux populations, commerces, artisans situés à moins de 15 minutes de l'habitation idéalement. Pour développer ces domaines, il est relevé le lien à faire avec la formation. Certains participants notent une dévalorisation de ces métiers qui peinent à attirer. Par ailleurs, l'artisanat et la construction « renouvelés » induisent de développer la filière biosourcée (bois, paille, etc.), d'avoir des artisans et bureaux d'études qualifiés en isolation, réemploi, réhabilitation avec les meilleurs standards de l'efficacité énergétique. Il n'a pas été spécifié de localisation de futurs équipements de formation dans ces domaines.



## LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET ALIMENTAIRES : UNE QUÊTE VERS L'AUTONOMIE

« *Viser l'autonomie alimentaire du territoire* » est un objectif perçu comme la principale cible à atteindre à horizon 2050 mais fait débat. Il est rappelé aux participants que le domaine d'activité « agricole » fera l'objet d'approfondissements dans une des séquences « environnement » en 2024. Par ailleurs, les Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) dont se sont dotés les trois intercommunalités de l'agglomération visent ce même objectif et apportent des éléments de diagnostic, en plus du Projet Alimentaire Départemental.

### Les objectifs et actions à mettre en œuvre

Pour atteindre cet objectif, certains proposent de commencer par l'approvisionnement des cuisines collectives qui fournissent les établissements scolaires, les grandes entreprises et les zones d'activité économique. La question de la limite territoriale, dans la recherche de cette autonomie, est largement questionnée, et la complémentarité entre les territoires au cœur de l'atteinte de cet objectif (c'est-à-dire qu'il est vain de viser une autonomie alimentaire à 100% au sein même du périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle ; il faudrait s'étendre en cercles concentriques en fonction des produits). L'agriculture urbaine, si elle présente un

intérêt, n'est pas vue comme une priorité au regard de l'objectif d'autonomie du territoire. Elle est à encourager mais représente une faible part de la production alimentaire.

Est aussi évoqué la question de la « bonne » activité agricole, au « bon » endroit : par exemple, le maraîchage sur des terres qui y sont propices. Pour cette activité spécifiquement, a ainsi été soulignée l'importance de s'assurer de la qualité des sols et de préserver les espaces les plus appropriés pour les activités maraîchères. C'est pourquoi la caractérisation des terres agricoles, de leur potentiel, est fondamentale, tout comme l'analyse des besoins au regard des potentialités. Ce diagnostic doit impérativement intégrer la nouvelle donne climatique dans une vision prospective qui permette au territoire de s'adapter. Il est d'ailleurs rappelé qu'une des conditions de développement de l'agriculture, quel que soit l'espace considéré, est l'accès à une ressource en eau suffisante.

À noter toutefois qu'un petit nombre de participants n'est pas en accord avec l'objectif général de préserver les espaces agricoles existants. Ces derniers relèvent que des programmes de logements phagocytent les zones d'activité économique. C'est pourquoi, disent-ils, ils sont dans

la nécessité de s'étendre sur l'espace agricole. Ils ont aussi accusé le déficit historique de volonté politique d'accueillir des locaux d'activités qui explique la pénurie actuelle. Quant au réemploi de locaux anciens, ils jugent que ce sera difficile car ils sont pour la plupart obsolètes et leur réhabilitation induit des coûts trop importants à l'heure actuelle. Cette problématique rejoint le sujet de la recherche du modèle économique pour la requalification des zones d'activité économique précédemment évoqué.

Ensuite, déployer des activités de production et de transformation alimentaire est appelé des vœux des participants en lien avec les besoins exprimés dans les projets alimentaires territoriaux : légumerie et conserverie notamment. Une des actions proposées est de développer les groupements de producteurs et des outils de soutien aux producteurs locaux, notamment pour les accompagner à structurer une filière d'approvisionnement pour la restauration collective. L'enjeu est le développement des circuits courts d'alimentation, l'exportation et le tourisme gastronomique. Il est aussi rappelé la nécessité d'organiser l'approvisionnement des marchandises agricoles et alimentaires à travers un système de logistique urbaine efficient.



La question des jeunes agriculteurs qui peinent à s'implanter est soulevée à plusieurs reprises. Le territoire doit s'outiller pour les aider. Une piste à creuser est mentionnée : la création d'une agence « foncière agricole » portée par la puissance publique (à travers l'établissements public foncier local par exemple ?).

Les participants ont aussi visé un objectif de « *maillage équilibré et diffus sur tout le territoire* ». Il a ainsi été question de préserver l'activité agricole existante en tissus ruraux et périurbains en :

- **portant une attention aux productions locales** : Ont été citées le vin, le maraichage, les pommes, l'élevage notamment bovins pour Touraine Vallée de l'Indre. Un point d'attention est de préserver

également de l'élevage ovin à des fins de production de fromage ou d'engrais organiques ;

- **promouvant la vente directe** (importance des marchés locaux). A été questionné le rôle du marché de gros : un service pour les producteurs locaux ou le symbole de la « non-consommation » locale ?

### D'autres débouchés et types d'actions

Parmi les enjeux autour de la famille d'activités de l'agriculture et de l'alimentaire, ont été mentionnés le lien à faire avec les énergies renouvelables (cf. partie précédente), la construction et le tourisme, en prenant garde à la concurrence entre filières (exemple production alimentaire versus matériaux biosourcés

par exemple). Sur le volet tourisme, il est rappelé que l'agriculture a un rôle majeur à jouer pour le maintien des paysages et le tourisme (sentier touristique notamment). Azay-le-Rideau a défini des zones A t (zone agricole touristique, dans son PLU), afin d'encourager la diversification vers l'accueil touristique et la vente à la ferme. Le lien avec la préservation du patrimoine bâti est étroit (granges notamment). Fondettes signale la création d'une zone agricole protégée dans la varenne. Enfin, toujours sur ce volet touristique, est proposé d'exploiter davantage la Cité internationale de la Gastronomie. Pour relancer la « Cité », il est suggéré par exemple de créer des événements et de s'appuyer aussi sur ceux qui existent mais pas nécessairement sous son label.



## LOGISTIQUE, MOBILITÉ ET FORMATION SUPPORTS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Il a été dit par les participants que la logistique accompagne le développement des familles d'activité fléchées à horizon 2050. A ainsi été souligné l'intérêt d'exploiter au maximum le positionnement géographique et infrastructurel de l'agglomération tourangelle et de continuer le développement engagé à Parçay-Meslay et Sorigny. En lien avec cette idée, a été mentionné le nécessaire soutien à la filière énergétique de l'hydrogène « vert » pour le transport routier dans la perspective que l'agglomération devienne un point de ravitaillement hydrogène pour les poids lourds (sur la zone d'activité économique Isoparc à Sorigny).

Il a aussi été mentionnée la relation entre développement industriel et logistique, l'un n'allant pas sans l'autre ; c'est pourquoi certains participants préconisent d'implanter préférentiellement les activités logistiques à proximité du tissu industriel et à une distance raisonnable des lieux d'habitation des salariés. Pour assurer la logistique urbaine, il a été suggéré de localiser des entrepôts à proximité des cœurs de ville et bassins de consommation, par exemple dans des zones commerciales en mutation, car ce type de logistique nécessite des petites surfaces de 200 à 300 m<sup>2</sup> avec des accès pour véhicules propres (vélo cargo, électrique, hydrogène).

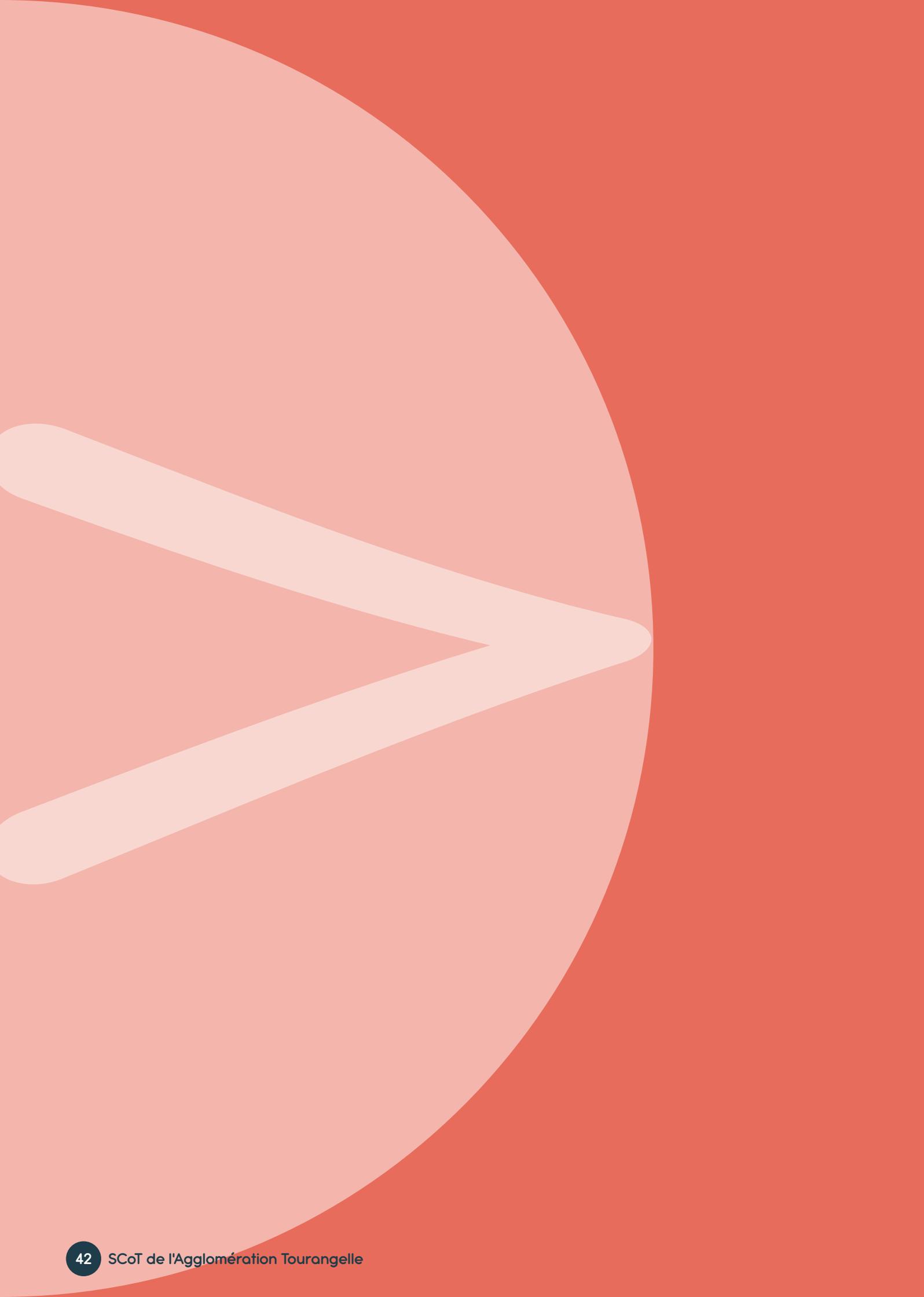
La transformation des zones commerciales est un enjeu crucial à l'échelle de l'agglomération tourangelle à horizon 2050

car ces espaces offrent des opportunités pour de nombreux types de projets. La question est de préciser les arbitrages : quels espaces commerciaux muteront pour de l'habitat ? des services et équipements ? de la logistique et de la production ? etc. Dans les attentes des participants, il y a celle d'un SCoT directif, qui prenne notamment position sur la destination des espaces dans un contexte de concurrence accrue : habitat versus activité économique et arbitrage entre activités économiques entre-elles (bureau, local artisanal, etc.). Sur Tours Métropole Val de Loire ont été citées les zones d'activité économique du Menneton à Tours ou des Grands Mortiers à Saint-Pierre des Corps pour recevoir des entrepôts logistiques. Enfin, il a été dit que le potentiel du feroutage devait être considéré bien qu'un constat limitant ait été posé : il ne convient pas bien aux marchandises périssables, comme l'alimentaire, qui nécessitent un transport réfrigéré.

Sur le volet mobilité, il a été dit qu'il fallait la considérer comme un service à la personne « public » et comme une composante de l'urbanisme favorable à la santé entendu au sens de l'OMS. Il est proposé de développer des services de transports en commun plus « légers » (en nombre de voyageurs) et d'intégrer le covoiturage dans ce système de mobilité. Il est également suggéré de répartir l'activité économique sur l'ensemble du territoire, en différents pôles et/

ou dans une relative proximité aux lieux d'habitation des salariés dans l'optique de limiter les déplacements domicile - travail. Cette répartition se fait aussi pour faciliter la gestion des flux. Afin d'accroître la part des déplacements décarbonés sur les trajets domicile – travail, l'activité économique doit préférentiellement s'implanter à proximité des gares et/ou être desservie par des transports en commun, le « dernier km » pouvant s'effectuer en vélo ou à pied. La desserte des grands sites d'emploi pourrait se faire en partenariat avec les entreprises pour compléter la desserte en transports publics. Les établissements apportant des services aux populations comme les administrations ou les structures de santé doivent faire l'objet d'une attention particulière pour en faciliter l'accès (enjeu de connexion) et l'accessibilité (adaptation PMR). Articuler les services de mobilité (coût, horaire, etc.) et développer une offre de transports multimodale à horizon 2050 est également appelé des vœux des participants.

Sur le volet formation enfin, évoqué dans les parties ci-avant dédiées à chaque famille d'activité stratégique, se pose la question des métiers et domaines à cibler prioritairement et de la répartition des différentes filières de formation sur l'ensemble du territoire pour laquelle les participants invitent à structurer des équilibres et une approche mutualisée en évitant la concurrence entre intercommunalités.



# TROMBINOSCOPE DES ESPACES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Parmi les missions assignées au groupe partenarial dédié aux questions d'économie figurait la formulation de propositions relatives aux espaces d'activité. Il s'agissait d'imaginer leur vocation (programmation) et leur aspect (aménagement) à horizon 2050, ces pistes étant vouées à alimenter les réflexions des élus locaux sur les orientations et les objectifs inscrits dans le SCoT. Ces projections sont très liées aux spécificités intrinsèques des secteurs tels qu'ils existent aujourd'hui dans l'agglomération tourangelle. Aussi, ces caractéristiques actuelles ont servi de base pour dresser leur profil.

La typologie retenue fait référence aux formes urbaines, architecturales et paysagères. En outre, l'emprise au sol des bâtiments, leur gabarit et leur hauteur ont concouru au portrait dressé. Le degré d'artificialisation des sols et la végétation sur le site ont également été pris en compte, de même que l'organisation des mobilités (accroche au réseau viaire, stationnement, etc.). De plus, la structure de la propriété foncière et la vocation du secteur (une fonction dominante ou plusieurs fonctions, une coloration ou une diversité programmatique, etc.) constituent des marqueurs du profil des espaces d'activité économique.

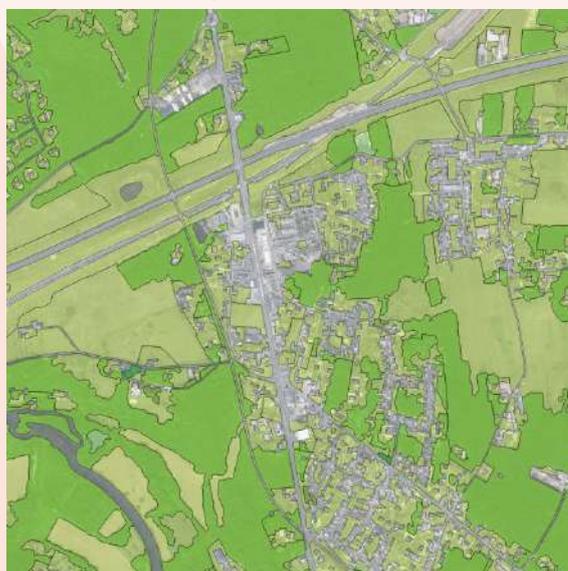
L'ensemble de ces éléments ont permis de définir une classification en quatre types : les espaces agricoles, les parcs d'activité, les quartiers mixtes et les centralités. Ont été mises de côté les activités économiques « disséminées » sur le territoire. On pense par exemple à des objets uniques d'attraction (château, pépinière d'entreprises, centre de congrès, etc.) et à des activités indépendantes ou libérales exercées à domicile. Ainsi, le trombinoscope ci-dessous présente uniquement les quatre grands types d'espaces à vocation économique.

## > L'ESPACE AGRICOLE

- **Contexte** : dans les ruralités mais à proximité de hameaux ou en lisières pavillonnaires, dans la varenne inondable (maraîchage), sur les plateaux (grandes cultures), dans les coteaux et vallons (viticulture).
- **Programmation** : maraîchage, serre, grande culture, viticulture, vente en direct.
- **Superficie des terrains** : de 1 hectare à 5 hectares.
- **Hauteur des bâtiments** : rez-de-chaussée (RDC) de hauteurs variables (serres, hangars) ; caves pour la viticulture.



Exemple :  
Maraîchage à Saint-Genouph



## LES PARCS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### Le parc « urbain »

- **Contexte** : inséré dans le tissu urbain
- **Programmation** : petite industrie, artisanat, bureau, commerce, service, équipement culturel et de formation
- **Superficie des terrains** : de 1 000 m<sup>2</sup> à 30 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : RDC à R+2



### Exemple : Giraudeau à Tours



### Le parc d'entrée de ville

- **Contexte** : dans le tissu urbain, le long d'un axe majeur et/ou routier d'entrée de ville
- **Programmation** : commerce - grande distribution, logistique, industrie, service, bureau
- **Superficie des terrains** : de 1 500 m<sup>2</sup> à 70 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+1 à R+2 (avec des hauteurs de niveau variables)



### Exemple : Equatop à Saint-Cyr-sur-Loire



## Le parc sur un axe

- **Contexte** : sur un axe majeur, à l'écart du tissu urbain
- **Programmation** : service, commerce, artisanat, bâtiments et travaux publics
- **Superficie des terrains** : de 1 500 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+1 à R+2 (avec des hauteurs de niveau variables)



## Exemple : Even'Parc à Esvres-sur-Indre



## Le parc artisanal « local »

- **Contexte** : sur une voie locale, à l'écart du tissu urbain
- **Programmation** : service, artisanat, bâtiments et travaux publics
- **Superficie des terrains** : de 1 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+1



## Exemple : Foujoin à Vernou-sur-Brenne



## LES QUARTIERS MIXTES

### Le quartier mixte historique

- **Contexte** : tissu résidentiel de faubourg
- **Programmation** : industrie, service, commerce, artisanat, bâtiments et travaux publics
- **Superficie des terrains** : de 1 000 m<sup>2</sup> à 25 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+1 à R+2



### Exemple : La Morinerie et ses abords à Saint-Pierre-des-Corps

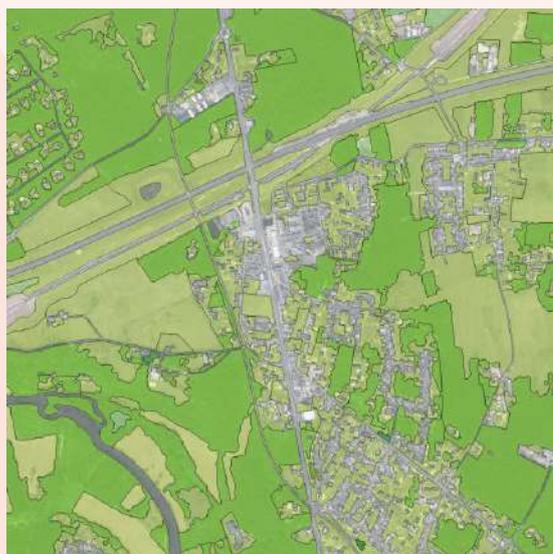


### Le quartier mixte « satellite »

- **Contexte** : tissu résidentiel périurbain et hameau ancien
- **Programmation** : service, commerce, artisanat, habitat
- **Superficie des terrains** : de 800 m<sup>2</sup> à 6 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : RDC à R+3



### Exemple : Les Gués de Veigné



# LES CENTRALITÉS

## La ville centre

- **Contexte** : centre-ville dense et historique
- **Programmation** : bureau, service, commerce, équipement, hôtellerie - restauration, artisanat / créateurs, habitat
- **Superficie des terrains** : de 150 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+1+comble à R+6



## Exemple : centre-ville de Tours



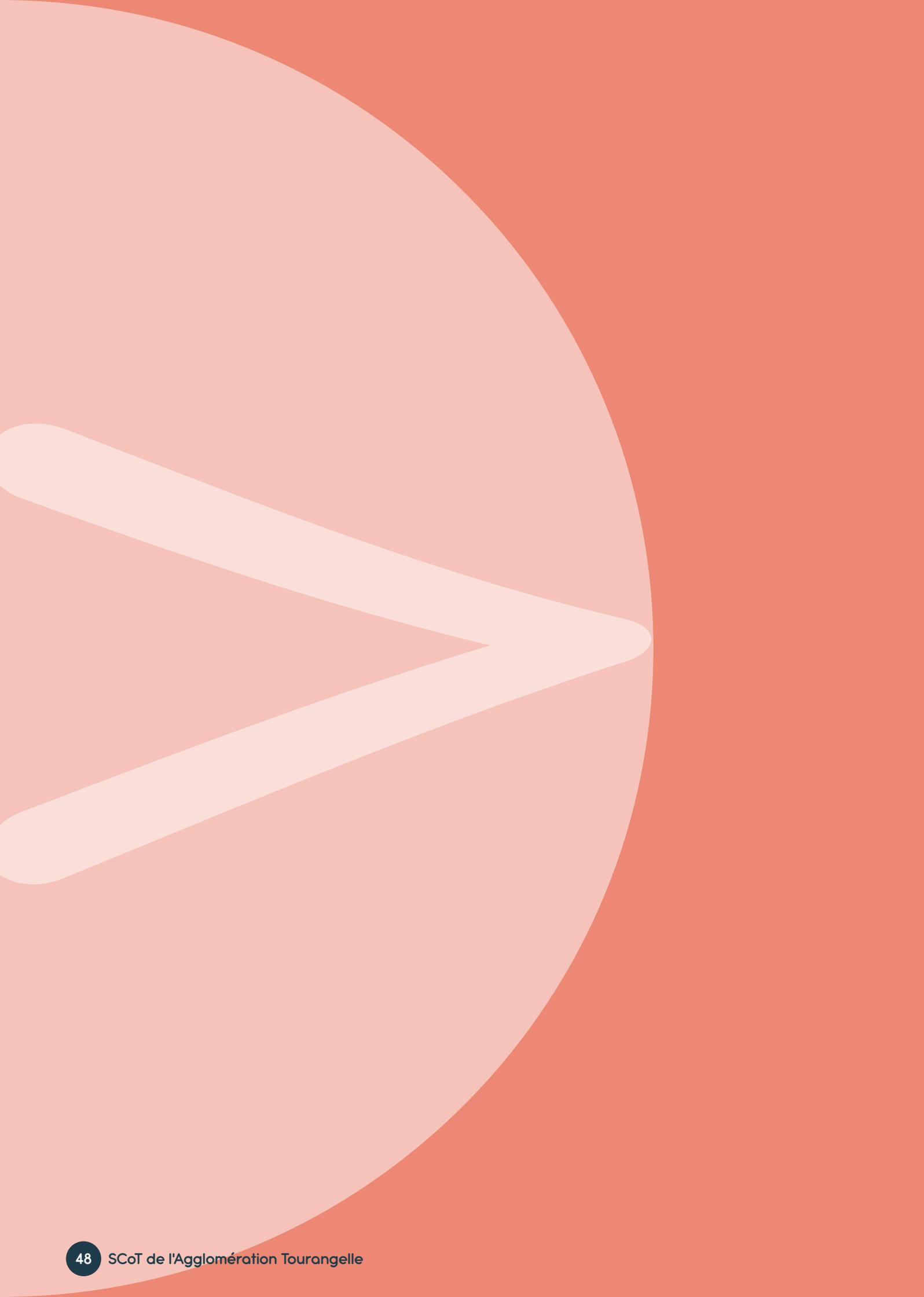
## La centralité locale

- **Contexte** : centre-bourg dense historique et tissu périurbain, parfois adossés à un attracteur touristique
- **Programmation** : service, commerce, équipement, artisanat / créateurs, habitat
- **Superficie des terrains** : de 70 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur des bâtiments** : R+comble à R+ 2+comble



## Exemple : centre-bourg d'Azay-le-Rideau





# DES ESPACES ÉCONOMIQUES AUX TRAJECTOIRES DIFFÉRENCIÉES

Le groupe partenarial a eu pour mission de suggérer des objectifs et des pistes pour l'action dans le champ du développement économique. Après que ses membres aient évoqué des pistes dédiées aux filières économiques (cf. p29), il a eu à imaginer les attributs des espaces accueillant de l'activité économique et de l'emploi dans l'agglomération tourangelle. Il a ainsi introduit un certain nombre d'évolutions souhaitables en matière de vocation et d'aménagement de ces espaces qui trouveront pour beaucoup une réponse dans le cadre de la révision du SCoT de l'agglomération tourangelle. D'autres exercices de planification en cours ou d'autres types de politiques publiques pourront aussi y concourir.

À partir de la typologie des espaces présentée dans la partie précédente (cf. p43), le groupe a réfléchi parallèlement aux actions possibles en termes de vocation (ou dit autrement de programmation) et aux actions en termes d'aménagement. Les éléments ci-après résument les principales évolutions qu'ils souhaitent pour ces différents espaces à horizon 2050.

## > LES SECTEURS ÉCONOMIQUES DÉDIÉS

### > Les ZAE situées sur un axe et/ou en entrée de ville

#### Ce qui est souhaité en termes de vocation

Les participants envisagent une perspective de diversification portant sur :

- **l'industrie** pour celles les plus éloignées des habitations ;
- **le commerce et les services** aux usagers et riverains des zones d'activité économique, ce qui pourrait contribuer à les reconnecter à leur contexte urbain proche et à la vie de quartier. L'implantation d'équipements tels que des crèches a été mentionnée, des salles de sport, des restaurants, du loisir, des maisons de santé, etc. si ce n'est une limite posée par

les participants : pas ou peu d'habitat dans ces secteurs. En intégrant une telle diversité, ces zones deviennent « plus urbaines ». En revanche, les participants relèvent la difficulté potentielle de faire vivre ces quartiers le week-end.

- **la logistique urbaine** (dernier km) : les participants jugent ce type de localisation idéal puisqu'en limite des espaces urbanisés denses.

Il est relevé que la diversification économique est déjà à l'œuvre dans ces espaces économiques, mais souvent « subie ». Il y a donc des besoins d'outils, d'accompagnement en matière de maîtrise foncière et d'encadrement

dans la manière de diversifier ces ZAE. Une autre remarque porte sur le fait que la difficulté n'est sans doute pas de diversifier ce type de zone d'activité économique, dans la mesure où ces terrains de plus en plus rares intéressent de nombreux investisseurs et aménageurs pour y construire des programmes de logement (plus rentables) ; au contraire, la difficulté devient presque de maintenir sur le long terme des activités économiques sur ces sites en pleine mutation, et qui, rattrapés par l'urbanisation sont de plus en plus centraux et attractifs pour une diversité de fonctions urbaines.

Ainsi, la spécialisation pourrait porter sur :

- **Toutes activités tirant parti d'une forte accessibilité, et de l'interface ville/campagnes** ;
- **Le maintien des grands sites logistiques** sur ces secteurs à juste distance des centralités tout en étant les mieux desservis ;
- **Les activités générant le plus de nuisances vis-à-vis d'espaces habités** (sans négliger pour autant la question d'une meilleure cohabitation avec d'autres espaces sur le long terme). Les participants proposent de constituer des réserves foncières dédiées aux activités « à nuisances ».

En complément des actions à mener sur les tissus économiques, il est proposé de favoriser l'investissement de logements vacants, plus largement le renouvellement des tissus urbains existants pour les programmes d'habitat, afin d'éviter d'aller créer de la mixité habitat/économie dans les espaces initialement dédiés à l'économie.

### Ce qui est souhaité en termes d'aménagement

#### *Renouveler les formes urbaines*

- **Verticaliser** les espaces d'activité par la mixité de fonctions : par exemple à travers des programmes superposant les ateliers des artisans en rez-de-chaussée et des activités tertiaires en étages ou un entrepôt logistique et des espaces sportifs en toiture.

- **Densifier en faveur de la mixité**, en intégrant des locaux de services partagés / mutualisés sur les rez-de-chaussée des bâtiments.

- **Créer des parkings silos et améliorer la desserte en transports en commun** au sein de ces espaces qui mixeraient demain une diversité d'activités (loisirs, restauration, équipements, etc).

#### *Mutualiser, optimiser*

- **Gestion plus radicale et encadrée des espaces sous-occupés** : obligation d'optimiser et de mutualiser les espaces à l'échelle d'une ZAE (aménagement de stationnements, d'espaces verts, etc.)

- **Accompagner les porteurs de projets** : convaincre de l'atout que représente la mutualisation (services, outils, espaces, etc.) sur le long terme pour un entrepreneur ou un artisan ce qui nécessite un effort de démonstration pour faire évoluer les mentalités.

- **Optimiser les aménagements extérieurs** pour renforcer l'accessibilité aux modes doux et leur sécurisation.

- **Végétaliser** les surfaces de parkings

- **Intervenir et gérer les maillages viaires à grande échelle**, et par une stratégie foncière globale, pour optimiser les déplacements, que ce soit par le groupement de points d'accès et de voies de services, ou par la création de nouvelles traversées (chemins, rues), en lien aussi avec la question du traitement des limites, accès et clôtures.

- **Assurer une qualité et cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de ZAE**, par des « chartes » de ZAE (en s'inspirant des cahiers de prescriptions qui s'appliquent aux zones d'aménagement concerté) précisant les règles en matière de traitement des limites, de gestion des déchets, des stationnements, de l'éclairage, de la sécurité, etc.

- **Mutualiser l'implantation et le déploiement de dispositifs d'énergies renouvelables** comme le photovoltaïque (semblant plus réaliste en ombrières sur les parkings car le dispositif est plus coûteux en toiture en raison des questions de faisabilité structurelles notamment).





## Les ZAE insérées dans le tissu existant

### Ce qui est souhaité en termes de vocation

Pour ce type de ZAE, les participants envisagent une diversification portant sur :

- **L'habitat**, sous réserve d'une cohabitation possible avec les activités concernées et les formes urbaines associées. Les Granges Galands sont prises en exemple pour une possible diversification vers l'habitat. À l'inverse, la Vrillonnerie est considérée comme concentrant trop de nuisances et de flux pour y implanter du logement.
- **Les tiers-lieux culturels**. L'installation du Point Haut à Saint-Pierre-des-Corps est pris comme exemple d'une action avec un effet de levier pour engager un changement sur le secteur.
- **Les activités sportives et culturelles**.
- **Les commerces et services aux salariés** : restaurant, crèche, maison de santé, salle de sport, etc.
- **Les établissements d'enseignement et de formation** (initiale et continue).

Point important, **les activités industrielles sont écartées** pour des raisons de nuisances potentielles, sauf les laboratoires de recherche. Lorsque certaines existent aujourd'hui du fait de l'histoire, le départ de l'entreprise en question sera l'occasion de la remplacer par un autre type d'activité économique ou une autre fonction urbaine.

### Ce qui est souhaité en termes d'aménagement

S'agissant des pratiques d'aménagement associées à ces secteurs économiques, il est proposé :

- **Une densification** sous réserve de contreparties (végétalisation, diversification et desserte en transport en commun notamment).
- **La végétalisation** et autres actions de lutte contre les îlots de chaleur urbains : toitures végétalisées ou accueillant une production d'énergies renouvelables, plantation d'arbres, création de jardins potagers, etc.
- **Une contextualisation du renouvellement urbain** en fonction des tissus bâtis et trames paysagères aux alentours.
- **Une utilisation à différents moments** de la journée, de la semaine, de l'année des espaces situés en ZAE. La mixité fonctionnelle et les propositions d'aménagement (cf. paragraphe ci-dessous) devraient y concourir.
- **La gestion des stationnements** en favorisant les alternatives à la voiture individuelle et en proposant des places de parking collectives, mutualisées et végétalisées.
- **La desserte en transport en commun** (jugée systématizable compte tenu du type de ZAE étudié).
- **Des voies vertes** pour encourager la pratique des modes de déplacement actifs et créer du lien entre la ZAE et son environnement.

- **Des parcs, jardins, aires de jeux...** qui peuvent servir aux habitants des quartiers avoisinants.

Parmi les autres pistes de réflexion ouvertes par les participants au groupe partenarial figurent :

- La recherche d'**une mixité fonctionnelle** à l'échelle du bâtiment, sous réserve de compatibilité des fonctions entre elles.
- L'encouragement à **la réhabilitation** et à **l'isolation** des bâtiments.
- Les aménagements associés aux pratiques de mobilité devant s'accompagner d'une réflexion systématique en termes de **plan de déplacements dans la ZAE**.
- Le questionnement autour d'un **SCoT permissif** pour faciliter les évolutions ?

Enfin, le cas particulier des ZAE situées en zone inondable nécessite :

- Un **traitement différent des autres ZAE**, notamment au regard des principes de densification et de diversification.
- Une **diversification...** dans le cadre autorisé : plutôt services qu'habitat.
- Une **désimperméabilisation et une végétalisation**, certains participants évoquant même l'idée d'une transformation en espaces agricoles.



## Les ZAE situées à l'écart du tissu urbain

### Ce qui est souhaité en termes de vocation

Pour ce type de ZAE, il y a eu plus de débats, et pas de consensus, sur la diversification portant sur d'autres aspects que l'économie :

- **Certains pensent qu'il ne faut pas autoriser l'installation d'activités compatibles, en surface, en niveau sonore et/ou de pollution, en circulation, avec les tissus urbains.** Autrement dit, les autres fonctions à implanter dans ces zones d'activité économique sont celles qui sont incompatibles avec le tissu urbain (exemple : activité bruyante), ou générant beaucoup de trafic routier. Les commerces, services à la personne, salles de sport, sont évacués par certains participants car ils induisent une augmentation du coût du foncier et évincent ainsi les activités qui doivent vraiment avoir leur place dans ce type de ZAE (artisans, maraîchers par exemple). A l'inverse, d'autres pensent que des activités et services aux salariés du type crèches, salles de sport, espaces de vie, peuvent au contraire être implantés dans ces ZAE éloignées du tissu urbain pour apporter des aménités aux usagers.

- **L'accueil de boucles touristiques** (randonnées, vélo) dans certaines de ces ZAE qui peuvent être marquées par la présence d'entrepreneurs et d'entreprises aux savoir-faire spécifiques (par exemple artisanat et alimentaire) est une suggestion plus rassembleuse.

### Diversifier au sein des activités économiques

- **Accueillir des activités industrielles.**

- Dans les zones maraîchères : **diversifier avec de l'artisanat local ou du commerce** de produits locaux et/ou de la restauration.

- Pour les zones d'activité agricole : **locaux de mise en valeur des productions agricoles** (vente, restaurant stockage, transformation, conditionnement) en synergie entre les différents producteurs qu'ils soient éleveurs, maraîchers, arboriculteurs ou encore producteurs de céréales.

- La **production d'énergie renouvelable** peut aussi être source de diversification.

- Ces ZAE ont souvent des locaux destinés à un certain type d'activité qui ne sont pas adaptables à d'autres typologies d'entreprise d'où la difficulté de faire venir dans une zone excentrée des activités qui ne sont pas du même secteur. Pour autant, elles peuvent parfois **accueillir des activités qui ne trouvent pas leur place dans le tissu urbain**, car trop bruyantes, polluantes ou demandant un foncier ou du stockage extérieur important.

- Pour conserver leur attractivité, ces **petites ZAE doivent conserver une dimension locale** et vivre en synergie avec l'écosystème de proximité.

### Spécialiser

- Ces ZAE peuvent être organisées par pôle d'activité, avec développement de grossistes, fournisseurs ...

- Dans les ZAE agricoles, il est proposé par certains d'interdire d'autres activités pour réserver le foncier à l'agriculture. D'autres pensent qu'il est peu réaliste de spécialiser des petites ZAE, mais qu'il est possible de regrouper les entreprises autour de services communs (restaurants, parkings, accès autoroutiers).

### Ce qui est souhaité en termes d'aménagement

#### Renouveler les formes urbaines

- **Constructions à R+1 minimum**

- **Stockages extérieurs encadrés**

- **Penser la réversibilité** et l'adaptabilité des usages et des locaux

- **Artificialiser les sols le moins possible**

#### Mutualiser, optimiser

Mutualisation de locaux communs (salle réunion, réfectoire, etc.), d'équipements et de parkings avec ombrières photovoltaïques pour l'autoconsommation.



## SYNTHÈSE. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES DES ESPACES DE LA FAMILLE « SECTEURS ÉCONOMIQUES DÉDIÉS » À HORIZON 2050

- L'optimisation des formes bâties est un marqueur de ces espaces à horizon 2050. Elle passe notamment par l'élévation des bâtiments. Un travail plus poussé qu'aujourd'hui sur la qualité architecturale des bâtiments économiques est souhaité par les participants à des fins de meilleure insertion urbaine et de renforcement de l'attractivité des ZAE.
- Les participants ont un souci de frugalité énergétique des bâtiments économiques. Ils invitent à construire des bâtiments à l'empreinte carbone limitée, que ce soit en neuf ou en réhabilitation (à l'image de ce qui se fait en matière d'habitat).
- Dans les espaces dédiés à l'économie quelle qu'ils soient, l'accessibilité des lieux passe par le développement de solutions de mobilité durables, la mutualisation de modes de transports et de stationnement. Les cheminements doux, notamment en secteurs insérés dans le tissu urbain, sont à généraliser.
- Les sols vivants sont à conserver et à valoriser dans les secteurs d'activités économiques tout comme il existe de forts enjeux de végétalisation pour lutter contre les effets des îlots de chaleur urbains, pour s'adapter au changement climatique, et proposer un cadre agréable aux usagers de ces espaces.
- Des équipements mutualisés, dont ceux en lien avec les énergies renouvelables, sont à intégrer dans les secteurs économiques où qu'ils se trouvent, avec des enjeux d'intégration architecturale s'agissant des panneaux solaires. La mutualisation porte aussi sur des espaces de stockage, des ateliers, des parkings, etc.
- La mixité fonctionnelle de ces espaces ne comprend pas l'habitat, ou alors très peu et sous conditions. En revanche, de façon générale à part peut-être pour les zones situées à l'écart du tissu urbain, il a été mentionné la possibilité d'intégrer de nombreux services, commerces, et équipements pour améliorer le cadre de vie ou de travail des usagers de ces secteurs.
- La préservation d'espaces purement dédiés à l'économie semble être nécessaire face aux opportunités que peuvent entrevoir des investisseurs et aménageurs dans ces secteurs pour y développer des programmes de logements à des fins de rentabilité.
- La réversibilité des aménagements et la modularité des bâtiments est un point central des suggestions des participants pour ces espaces.

## LES ESPACES ÉCONOMIQUES SITUÉS DANS LE TISSU URBAIN

### Les centralités

Les participants conviennent ensemble de la notion de « centralités ». Il s'agit des centralités récentes comme historiques, avec la possibilité de considérer plusieurs centralités sur une même commune (centres-bourgs, centres-villes, centralités locales).

#### Ce qui est souhaité en termes de vocation

- **Promouvoir le commerce de proximité** dans les centres.
- **Proposer des services** dans un guichet unique notamment dans les centres des petites communes.
- **Éviter le développement excessif des banques et assurances** à court terme en préservant des linéaires commerciaux. À long terme, les banques risquent de disparaître et de passer entièrement au format numérique.
- **Maintenir une mixité habitat/économie** indispensable à la vitalité des centres.
- **Créer des bâtiments multi-activités** (exemple : logistique urbaine, tertiaire). Le regroupement peut permettre aux petites communes qui ont des difficultés à maintenir des commerces de conserver un lieu de service aux habitants.
- **Promouvoir la logistique urbaine** pour améliorer le service aux habitants et réduire la présence de la voiture et des camions dans les centres.
- **Accepter les cohabitations des fonctions** dans les centres entre lieux de vie (restauration, bars, etc.) et les habitations autour.

Une condition pour faire évoluer ces espaces apparaît comme étant indispensable aux participants, c'est celle de la maîtrise foncière permettant de maintenir des activités ou de faciliter de nouvelles implantations économiques, d'accompagner la mixité des fonctions urbaines, de rénover, de restructurer. Une question est posée : quelle complémentarité des centralités avec les centres commerciaux et la grande distribution ?

#### Ce qui est souhaité en termes d'aménagement

##### *Pour les espaces bâtis*

- **Tous les rez-de-chaussée sont réversibles et modulables** pour d'autres programmes.
- **Encourager la rénovation des bâtiments** pour éviter la vacance et maintenir l'attractivité.
- **Réorganiser et réadapter l'existant par rapport aux besoins du territoire** (logements, entreprises, etc.).
- **Permettre la réalisation de grandes unités** pour permettre l'implantation de certains commerces qui ont en besoin.
- **Aérer les espaces déjà bâtis.**

##### *Pour les espaces non bâtis*

- **Végétaliser davantage.**
- **Prendre en compte le vieillissement de la population** dans l'aménagement de l'espace.
- **Rendre accessibles toutes les centralités** dans une

approche multimodale. Un enjeu particulier est souligné sur l'accessibilité tous modes des centres-villes pour maintenir leur rayonnement (zone de chalandise) au niveau d'un large territoire, notamment pour le centre-ville de Tours.

- **Récupérer tous les stationnements** pour développer les déplacements actifs et la végétalisation. La piétonnisation est un enjeu mais ce n'est pas le seul. Il faut aussi des espaces dédiés aux cycles et autres modes. Plusieurs expériences d'autres villes montrent que la réduction forte de la place de la voiture dans les centres n'induit pas un déclin commercial, au contraire.
- **Améliorer le cadre de vie** (végétalisation, formes urbaines, espaces publics) et rééquilibrer les mobilités.

##### *Autres actions proposées*

- **La concertation est un prérequis pour l'acceptabilité de l'évolution des formes urbaines**, notamment auprès des commerçants. Il faut avoir un projet global à long terme afin qu'ils se projettent à court-moyen-long-terme. Il s'agit de répondre aux besoins actuels tout en anticipant les changements majeurs à venir.
- **L'inondabilité est un sujet majeur pour les centralités du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle** qui sont nombreuses à y être soumises. Les capacités d'évolution du bâti existant sont à considérer dans ce contexte.



Face à la diversité des sites pouvant être concernés, les participants se sont projetés dans des exemples qui les ont aidés à formuler des propositions : le quartier des Deux Lions a été cité par 4 participants qui y travaillent, les autres espaces cités sont les Gués de Veigné, la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours, le secteur de Tours Nord et le site Primagaz à Saint-Pierre-des-Corps.

### Ce qui est souhaité en termes de vocation

- **Vis-à-vis de l'habitat pas n'importe quelles activités** (l'exemple est pris des abords de Primagaz à ne pas reproduire compte tenu des risques technologiques et d'inondation).
- **En termes de diversité, intégrer des services** (loisirs,

commerces, etc.) pour les actifs mais d'autant plus s'il y a de l'habitat. Il faut néanmoins réfléchir à une échelle plus vaste que le site, apprécier ce qu'offre l'environnement proche et ce qui pourrait être fragilisé notamment dans les centres-bourgs. Par exemple, se mettre des limites en temps/distance/ressenti pour l'implantation de zones d'habitat ou pour apprécier la nécessité de services.

- **Attention à la concurrence sur le foncier entre les fonctions.**

### Ce qui est souhaité en termes d'aménagement

- **Végétaliser** que ce soit pour protéger les espaces affectés à différentes fonctions (notamment l'habitat) ou au contraire créer des espaces de rencontre.

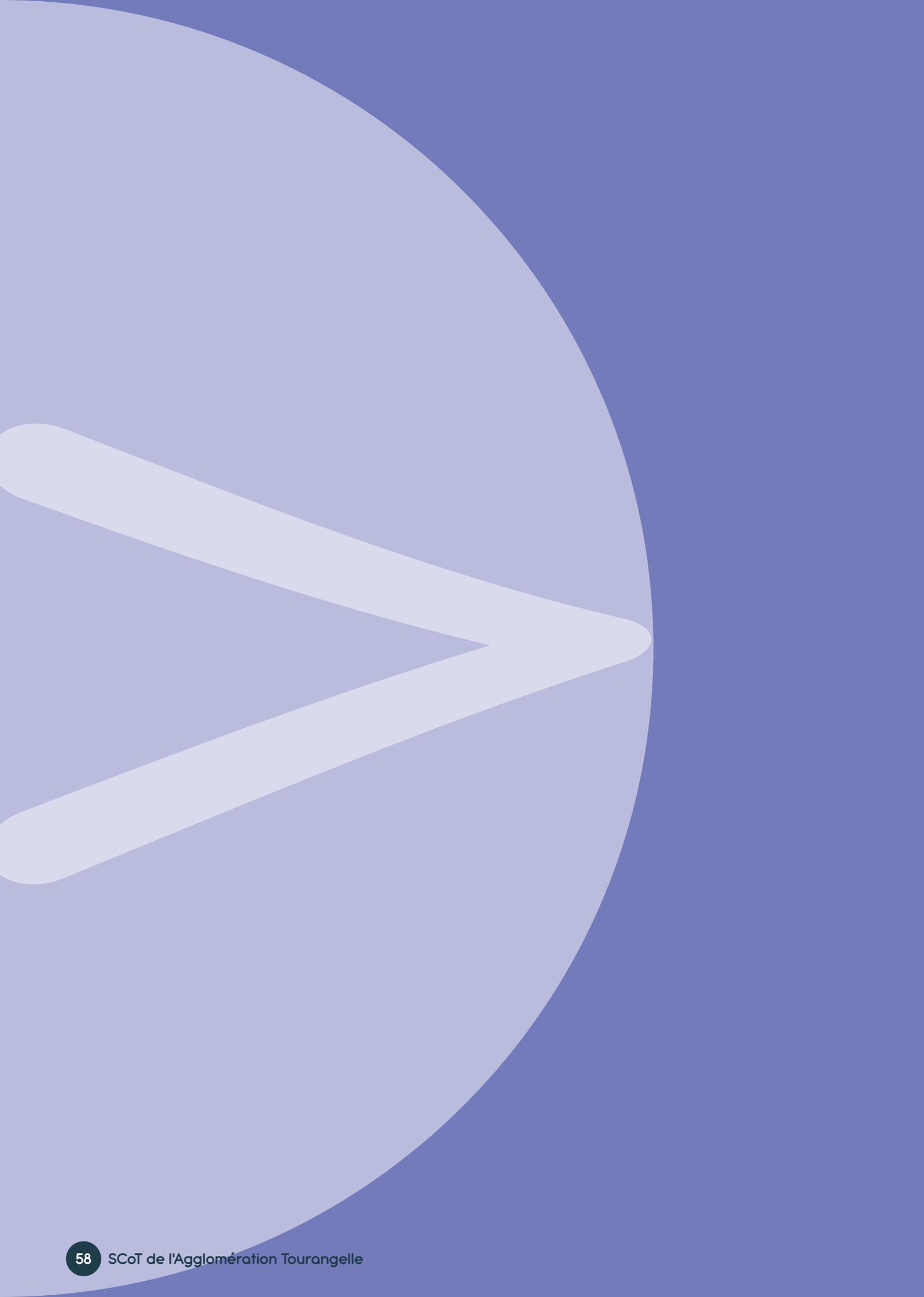
- **Mutualiser les équipements et réseaux**, en termes d'énergie (réseau de chaleur si possible), stationnement, gestion de l'eau.

- **Mettre l'accent sur la réversibilité des bâtiments** (souhaitable mais cela reste difficile et couteux selon les participants).

- **Mettre aussi l'accent sur l'accessibilité** mais pas seulement automobile, une diversité d'offre est à proposer (transports en commun et circulations douces).

## SYNTHÈSE. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES DES ESPACES ÉCONOMIQUES SITUÉES DANS LE TISSU URBAIN À HORIZON 2050

- Conserver une vitalité économique en se donnant les moyens de maintenir des commerces et services aux populations.
- Maintenir la mixité habitat et économie.
- De nouveaux programmes « hybrides » à envisager avec davantage de mixité habitat – activité, d'espaces partagés ou mutualisés, d'interactions et d'ouvertures sur l'espace public.
- Encourager la rénovation du bâti et renforcer l'adaptation du bâti existant aux risques (inondation notamment).
- Adapter l'espace public à la diversité des usagers de ces lieux, avec une attention particulière portée aux seniors.
- Favoriser le recours aux mobilités durables et à l'intermodalité (transports en commun, autopartage, mobilités douces, maillage multimodal, etc.) et adapter les aménagements en conséquence : parkings vélos sécurisés, aménagement des trottoirs, connexion des pôles de mutualisation de stationnement par des cheminements doux, travail de réflexion sur les voies partagées/apaisées.
- Végétaliser, à des fins de qualité de l'espace public et pour lutter contre les îlots de chaleur
- Les sols vivants sont à conforter et à revaloriser, les espaces verts existants à préserver dans les tissus urbains denses, mixtes et résidentiels avec des enjeux de désimperméabilisations des tissus denses.
- La réversibilité des aménagements et la modularité des bâtiments est un point central des suggestions des participants.



# UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉCONOME EN FONCIER

Les participants au groupe partenarial ont eu à se prononcer sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) pour l'économie. Ils en ont précisé les grands principes et conditions tout en mettant en avant des précautions et actions possibles. Cette dernière partie de la revue se veut être une vision synthétique de ce qui a pu être suggéré en la matière.

## > PRINCIPES

- **Limiter le plus possible la consommation d'Enaf.** La priorité est donnée à l'optimisation de l'existant, à la requalification et au renouvellement. L'investissement est donc sur ce qui est mobilisable ou potentiellement mobilisable en zones déjà urbanisées.
- **Préserver l'activité économique et réserver du foncier pour les entreprises productives qui veulent s'étendre,** au risque qu'il n'y ait plus que des activités servicielles, moins consommatrices d'espace.

- **Mobiliser des Enaf pour autre chose que de la production de logement.**
- **Consommer du foncier en extension des ZAE actuelles,** en continuité ou à proximité des espaces déjà urbanisés.
- **Intégrer une phase transitoire** (caricaturalement entre le tout consommation d'Enaf et le tout ZAN), pendant laquelle une certaine consommation d'Enaf est tolérée pour maintenir le dynamisme économique du territoire.
- **Accroître le volume d'espaces agricoles pour**

**favoriser une production en proximité des bassins de consommation alimentaires.** Les zones inondables pourraient plus particulièrement être ciblées. De l'activité agricole pourrait par ailleurs être intégrée au sein des parcs d'activités lorsque cela fait sens. Le secteur de Tours nord, à proximité du siège de Val Touraine Habitat, a été cité comme exemple à étudier.

- « **Faire les uns avec les autres** »... par exemple au travers d'espaces de convivialité comme les jardins partagés.



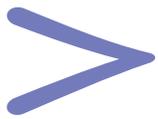
### CONSOMMATION D'ENAF TOLÉRÉES POUR :

- Les acteurs des filières clés du territoire ;
- l'industrie ;
- l'agriculture et les activités associées ;
- les activités générant de l'emploi, notamment en zone rurale ;
- la réponse aux besoins des artisans qui avec la tendance à la diminution de la taille des terrains ne pourraient plus se développer au sein de leur parcelle ;
- des gîtes et des installations touristiques ;
- des pistes cyclables (notion d'accessibilité).

### CONSOMMATION D'ENAF TOLÉRÉES SOUS RÉSERVE DE :

- Faible qualité des sols d'un point de vue agronomique et/ou en termes de biodiversité.
- Respect de l'environnement, des continuités écologiques, des habitats naturels, etc.
- Renaturation de qualité (en termes de biodiversité, de services rendus, etc.) et amélioration des espaces naturels existants qui ne sont pas tous très fonctionnels.
- Dimensionnement des projets limitant l'impact sur l'environnement et préservation d'un minimum de terres agricoles.
- Maintien de la qualité des sols vivants et de leurs fonctions
- Utilisation préférentielle des délaissées d'infrastructures bruyantes, notamment pour l'installation d'activités industrielles.
- Localisation en continuité d'espaces d'activité existants.
- Cohérence dans les projets des entreprises et dans la manière d'aménager le secteur économique : par exemple, regroupement d'artisans en mesure de mutualiser entre eux des espaces de services ou création de villages d'artisans, avec gestion unique à l'échelle de l'opération.
- Possibilités de modularité et de réversibilité : par exemple « box in the box » (modules pouvant s'installer et se démonter facilement au sein d'une structure principale équipée en réseaux)
- Recours aux baux emphytéotiques ou tout dispositif garantissant une maîtrise foncière.
- Verticalisation des locaux d'entreprises pour celles qui le peuvent.





## POINTS DE VIGILANCE POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Faisabilité des orientations et actions proposées, notamment en termes de maîtrise foncière et de moyens financiers.
- Montée en compétences des acteurs publics : outils juridiques mobilisables, capacité de négociation, etc.
- Connaissance nécessaire pour apprécier la qualité des sols (à développer).
- Nécessité de réaliser des inventaires pour réinvestir l'existant avant d'aller consommer des Enaf.
- Hiérarchisation indispensable des besoins : si consommation foncière il y a, bien déterminer pour quel type d'entreprise ; privilégier par exemple celles qui sont incompatibles avec la

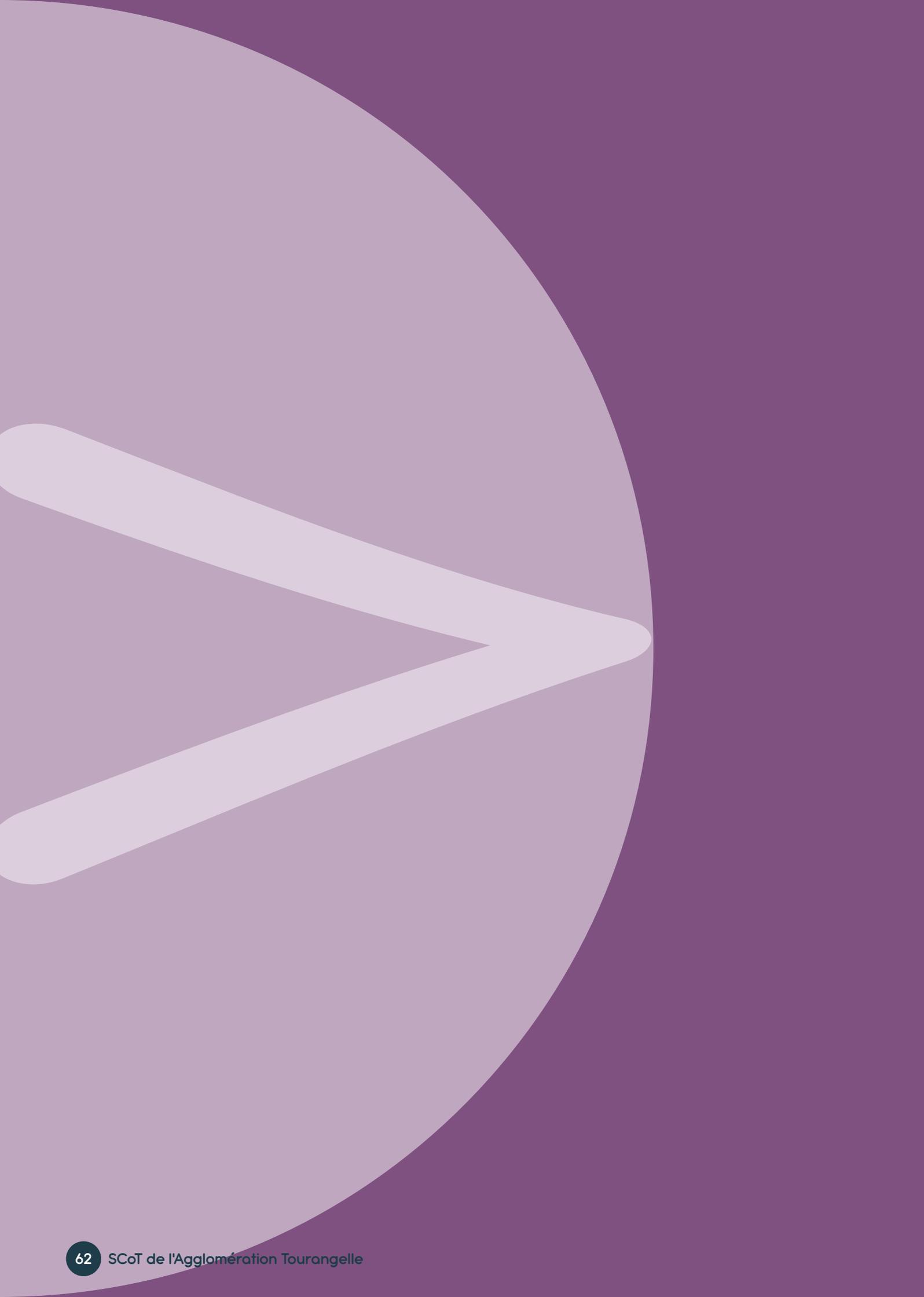
proximité du tissu urbain, résidentiel (SEVESO, recyclage, polluante, bruyante ou celles qui ne peuvent se verticaliser).

- Ne pas consommer de l'espace pour des entreprises/équipements qui auraient toute leur place proche de l'urbain (exemple : pôle santé)
- Approche précise et différenciée du sujet de la compensation (perspective ZAN). L'Enaf à compenser devant être de même nature que celui qui aura été artificialisé, cibler prioritairement le(s) type(s) d'Enaf plus facile(s) à compenser pour développer l'activité économique.
- Anticiper le parcours résidentiel des entreprises (exemple : entreprise qui se développe et a besoin

d'agrandir ses locaux) impliquant une réflexion sur une enveloppe foncière à partager entre entreprises.

- Questionnement sur le modèle économique de la requalification des ZAE ; l'enjeu étant d'optimiser l'occupation de l'espace et de développer la mutualisation (par exemple des parkings). Une piste d'action : autoriser la construction en hauteur +/- bonifier les droits à construire si les bâtiments montent en hauteur (au lieu de s'étaler). Autre piste plus directive : imposer réversibilité et modularité pour les constructions nouvelles.



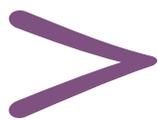


# POUR EN SAVOIR PLUS



## QUELQUES LECTURES INSPIRANTES

- Études annuelles des marchés de l'immobilier d'entreprise, Club Immobilier de Touraine, Chambre de Commerce et d'Industrie - Touraine, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours. Dernière analyse disponible : [L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2024](#)
- Les dynamiques de consommation foncière des territoires de Nouvelle-Aquitaine, Région Nouvelle-Aquitaine, - Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR), novembre 2023 : [LES DYNAMIQUES DE CONSOMMATION FONCIÈRE](#)
- Développement local sobre et décarboné cherche sa voie, ATU - Audélor - ADDRN - FNAU, mars 2023 : [DÉVELOPPEMENT LOCAL SOBRE ET DÉCARBONÉ CHERCHE SA VOIE](#)
- La logistique dans l'agglomération tourangelle, ATU, décembre 2022 : [LA LOGISTIQUE DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE](#)



## DES PERSONNES RESSOURCES

- Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle :  
Caroline Martenot-Manac'h, [c.martenot@scot-agglotours.fr](mailto:c.martenot@scot-agglotours.fr), 02.47.80.11.68 ;  
[www.SCoT-agglotours.fr](http://www.SCoT-agglotours.fr)
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours :  
Émilie Bourdu, [bourdu@atu37.fr](mailto:bourdu@atu37.fr) ; 02.47.71.70.95  
et Aurélie Ravier, [ravier@atu37.fr](mailto:ravier@atu37.fr) ; 02.47.71.70.74 ;  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)

É  
C  
O  
N  
O  
M  
I  
E

