

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

**atu** 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Juin 2025

# Sommaire

<b>ÉDITO</b>	<b>3</b>
<b>01. INTELLIGENCE TERRITORIALE</b>	<b>5</b>
Vagues de chaleur en Touraine	6
Observation des marchés immobiliers	8
Diagnostic des quartiers prioritaires de la métropole tourangelle	12
Zone à Faible Émission-Mobilités	14
<b>02. TRANSFORMATION DES LIEUX</b>	<b>17</b>
Mise en valeur du cœur métropolitain en lien avec la Loire	18
Saint-Pierre-des-Corps - La stratégie foncière	20
Touraine-Est Vallées - Les orientations d'aménagement	22
Convention Autoroute Bas-Carbone	23
<b>03. STRATÉGIES TERRITORIALES</b>	<b>25</b>
Service Express Régional Métropolitain de Touraine	26
Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement	28
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	30
Vers la trajectoire ZAN	32
Inter-SCoT 37	34
Concertation Régionale	35
<b>04. PLANIFICATION</b>	<b>37</b>
Plan Local d'Urbanisme métropolitain	38
PLUi de Touraine-Est Vallées	40
<b>05. FONCTIONNEMENT</b>	<b>43</b>
Compétences renforcées au service du territoire	44
Refonte du site internet	45
L'équipe	45
Les instances	46
Le budget 2024	46
L'ATU au cœur de communautés de travail	47
Une agence inscrite dans de nombreux réseaux	47
Publications	48



# Édito

L'année 2024 ne fait pas exception. Comme bon nombre d'années de fin de mandat, elle restera dans les mémoires comme une période de forte activité au sein de l'Agence d'urbanisme. Cela fait des années que l'ATU est fortement sollicitée sur ces périodes riches en concrétisations. Mais l'intensité du programme partenarial de travail de l'Agence est aussi un indicateur qui montre la croissance des besoins locaux en matière d'ingénierie territoriale, face à la complexification de l'action publique locale, aux évolutions rapides des modes de vie et au contexte marqué par la raréfaction des ressources.

L'année 2024 s'impose ainsi comme un excellent millésime : une planification intercommunale en effervescence (PLUi de Touraine-Est Vallées, arrêté à l'unanimité, et PLU métropolitain en cours d'élaboration), adoption du PD2H (seulement 5 en France : une réelle innovation de l'Indre-et-Loire), lancement des études de requalification des zones commerciales et labellisation du SERM de Touraine (Parmi les 15 premiers lauréats à l'échelle nationale). Inutile de dire que les salariés de l'ATU n'ont pas chômé en 2024. Mais cette activité soutenue n'est pas seulement liée au calendrier électoral, c'est aussi la résultante du dynamisme local et la démonstration de l'utilité d'une offre de services mutualisée à l'échelle du territoire.

L'année 2024 a aussi été l'occasion de renouveler le modèle partenarial de l'Agence d'urbanisme. Les adhésions de la Région Centre-Val de Loire et de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, sans oublier de mentionner EDF, SNCF et Cofiroute en tant que membres associés, montrent combien la mobilisation partenariale et le décloisonnement des compétences sont à l'œuvre en Touraine.

Faire dialoguer l'État, les collectivités locales et les partenaires privés autour d'une ambition commune, c'est la force des agences d'urbanisme, espaces uniques dans le paysage institutionnel français, où se croisent tous les acteurs de l'aménagement durable d'un territoire.

Tisser des liens et prendre soin des lieux : le mantra de l'Agence d'urbanisme a trouvé l'une de ses meilleures traductions en 2024. En parcourant ce rapport d'activité, vous aurez tout le loisir de découvrir comment il s'est décliné au fil de l'année.

*Cathy Savourey,  
Présidente de l'Agence d'Urbanisme de  
l'Agglomération de Tours*

PA



© Tobias-Bjorkli



# INTELLIGENCE TERRITORIALE

## OBSERVER ET COMPRENDRE POUR AGIR

**M**ieux connaître nos territoires et comprendre les dynamiques qui les traversent est une condition indispensable pour orienter efficacement l'action publique. Cela suppose de ne pas limiter l'observation à un travail technique autour de la donnée. Sa gestion, son traitement, son analyse et sa valorisation conditionnent ainsi la qualité et la pertinence de toutes les autres missions de l'ATU. L'observation est un outil indispensable pour nourrir le dialogue entre partenaires et adapter les politiques publiques aux réalités locales. Elle s'enrichit des nouvelles possibilités offertes par les technologies numériques : accès à de nouvelles données, à de nouveaux modes de traitement ou de représentation. Cette appropriation des dernières innovations par l'ATU ouvre des possibilités pour mieux éclairer les évolutions en cours sur les territoires.

# VAGUES DE CHALEUR EN TOURAINE

## VULNÉRABILITÉ ET ADAPTATION DES ESPACES URBAINS AUX TEMPÉRATURES EXTRÊMES

Avec le dérèglement climatique, la Touraine fait face à des épisodes de chaleur intenses et fréquents. S'il s'agit de tout faire pour atténuer l'ampleur du réchauffement climatique, nous devons dans le même temps adapter les villes à ces températures extrêmes.

Tous les territoires ne sont pas égaux face à ces aléas climatiques. De nombreux facteurs sont susceptibles d'aggraver leur vulnérabilité selon la nature des matériaux de surface, la présence de couvert végétal, la composition du tissu urbain, etc. Certaines populations sont aussi plus fragiles selon leur état de santé, leur âge, leurs conditions de vie ou leurs activités professionnelles.

En 2024, avec le soutien du Fonds vert et en collaboration avec l'ADAC | CAUE 37, l'ATU s'est attachée à apporter des éléments de connaissance afin d'identifier les villes et les quartiers d'Indre-et-Loire les plus à risque. Ces études ont fait l'objet d'une publication « Vagues de chaleur en Touraine » parue fin 2024 et disponible sur notre site internet.

Des atlas sont également présents sur le site internet de l'Agence. Ils ont été produits à l'échelle de toutes les communes et intercommunalités d'Indre-et-Loire.

Cet ensemble de cartes offre un outil d'aide à la décision aux élus locaux et permet de visualiser les températures de surface, la part des espaces végétalisés et imperméabilisés, ainsi que le gradient de naturalité du tissu urbain et la vulnérabilité socio-démographique.

Des solutions d'adaptation peuvent être mises en œuvre pour adapter nos villes à ces températures extrêmes. C'est toute une palette d'outils que donne à voir la publication associée à cet atlas, à travers des illustrations et des actions concrètes.

L'ambition est ainsi d'orienter les politiques publiques vers la transformation des espaces urbanisés vulnérables, de savoir où et comment agir afin de mieux anticiper les impacts de la surchauffe en Touraine.

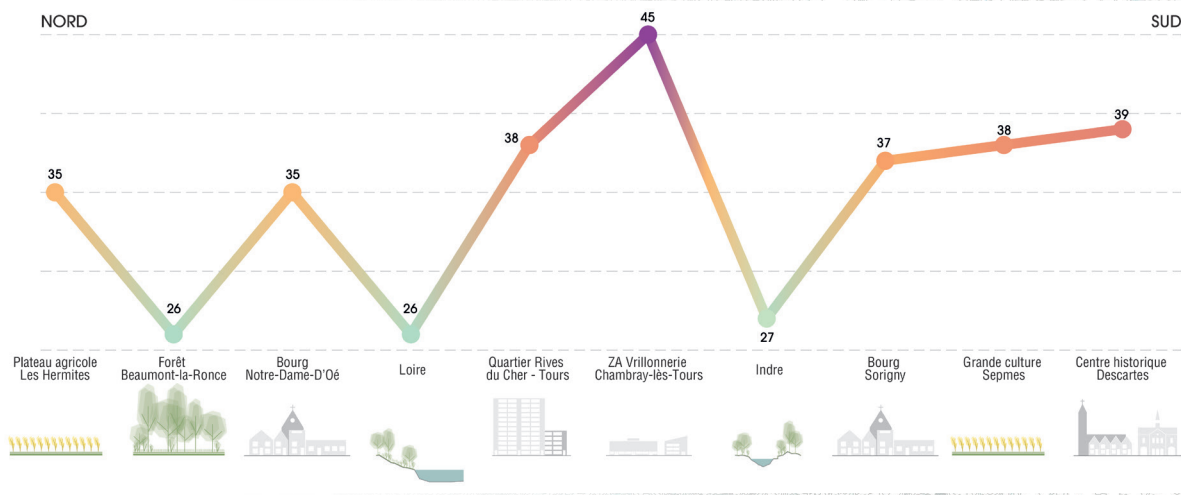
L'ATU s'est par ailleurs dotée d'un outil innovant « le programme informatique ICEtool » pour évaluer les gains d'un projet d'aménagement en termes notamment de températures de surface.

La suite reste donc à construire ensemble et toute l'équipe de l'ATU se met à la disposition de ses partenaires pour que nos communes restent vivables face aux épisodes climatiques extrêmes, car le confort thermique est un élément de la qualité de vie.

### Conditions météo du 17 juin 2022

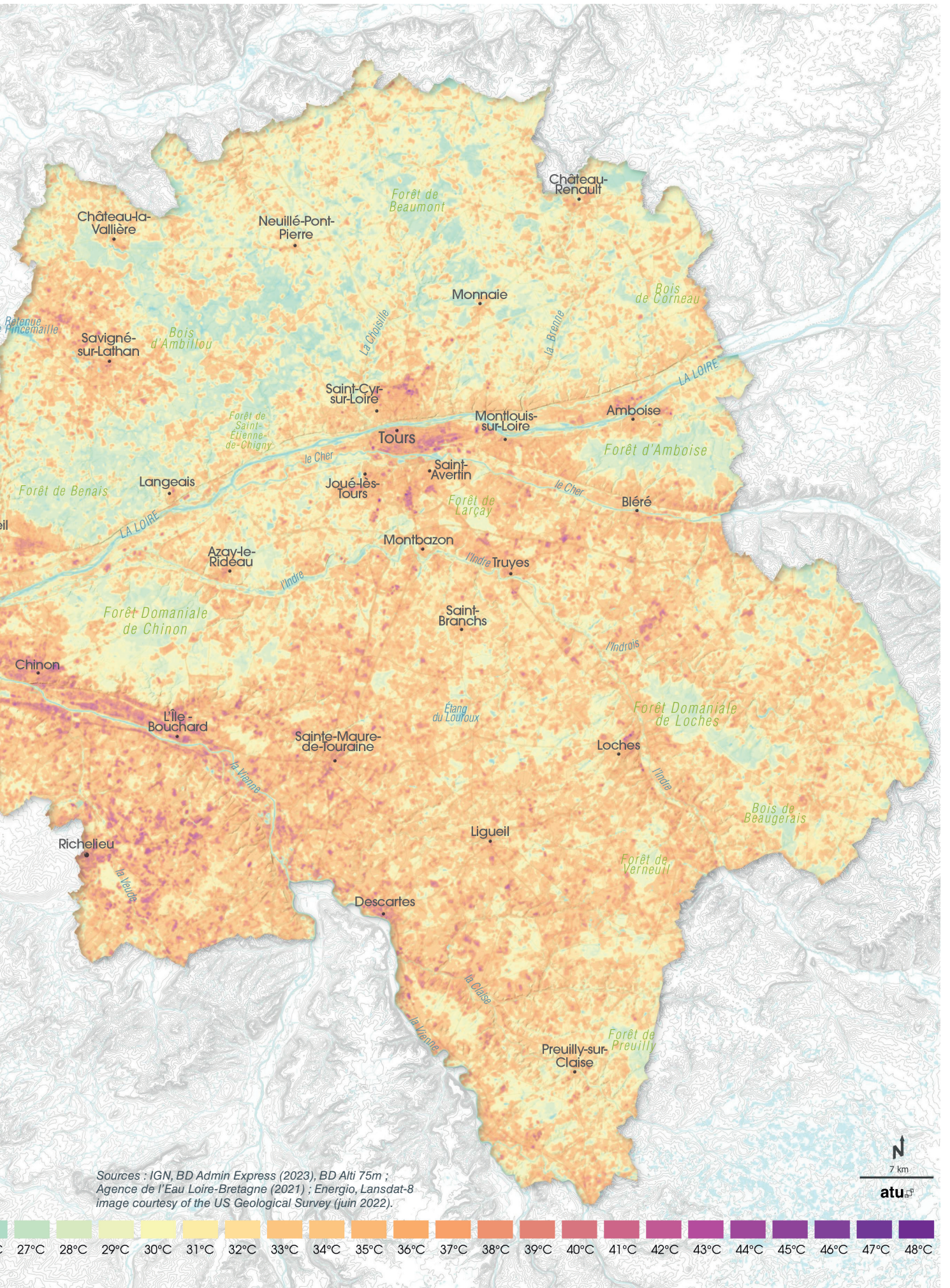
Couverture nuageuse nulle sur le département et journée chaude avec 35°C en journée et plus de 17°C la nuit précédente.

Relevé météo de la station de Parçay-Meslay à 11h : 28,9°C (température sous abri).



Bénédictte Métais

metais@atu37.fr





# OBSERVATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS

L'Agence d'urbanisme participe à de nombreux dispositifs d'observation des marchés aux premiers rangs desquels l'immobilier d'entreprise et le parc locatif privé. Ces observations récurrentes mobilisent ses savoir-faire en matière de collecte, analyse et valorisation de données. Ils illustrent sa capacité à animer des dynamiques collectives au service de projets et activités de parties prenantes tant publiques que privées.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE RÉSISTANT ET EN MUTATION

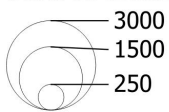
L'étude annuelle de 2024 portant sur les transactions de l'année 2023 a proposé une nouveauté : l'intégration d'un volet immobilier commercial en plus de l'analyse habituelle des marchés de bureaux, locaux d'activité et entrepôts. En 2023, avec 30 000 m<sup>2</sup> échangés, le marché de l'immobilier tertiaire confirme la dynamique retrouvée en 2022. Le marché de l'agglomération tourangelle résiste comparativement aux marchés des plus grandes métropoles mais les programmes neufs peuvent avoir du mal à sortir de terre à des prix compétitifs au regard de l'inflation. Le marché des locaux d'activité et entrepôts voit quant à lui sa dynamique ralentir après des années exceptionnelles (84 554 m<sup>2</sup> transactés en 2023).

Ce résultat est le fruit d'une contraction simultanée de l'offre et de la demande. S'agissant de l'immobilier commercial, 85 transactions ont été remontées correspondant à 11 926 m<sup>2</sup> de surface commerciale placée. Au sein de l'agglomération, le centre-ville de Tours est réputé pour son offre variée et rayonne sur tout le département voire au-delà. Son taux de vacance, autour de 5%, est très bas. La commune de Tours concentre 70% des transactions. Les zones *premiums* du centre-ville sont les plus attractives. En périphérie hors Tours, les transactions sont réalisées en majorité à Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours et La Ville aux Dames.

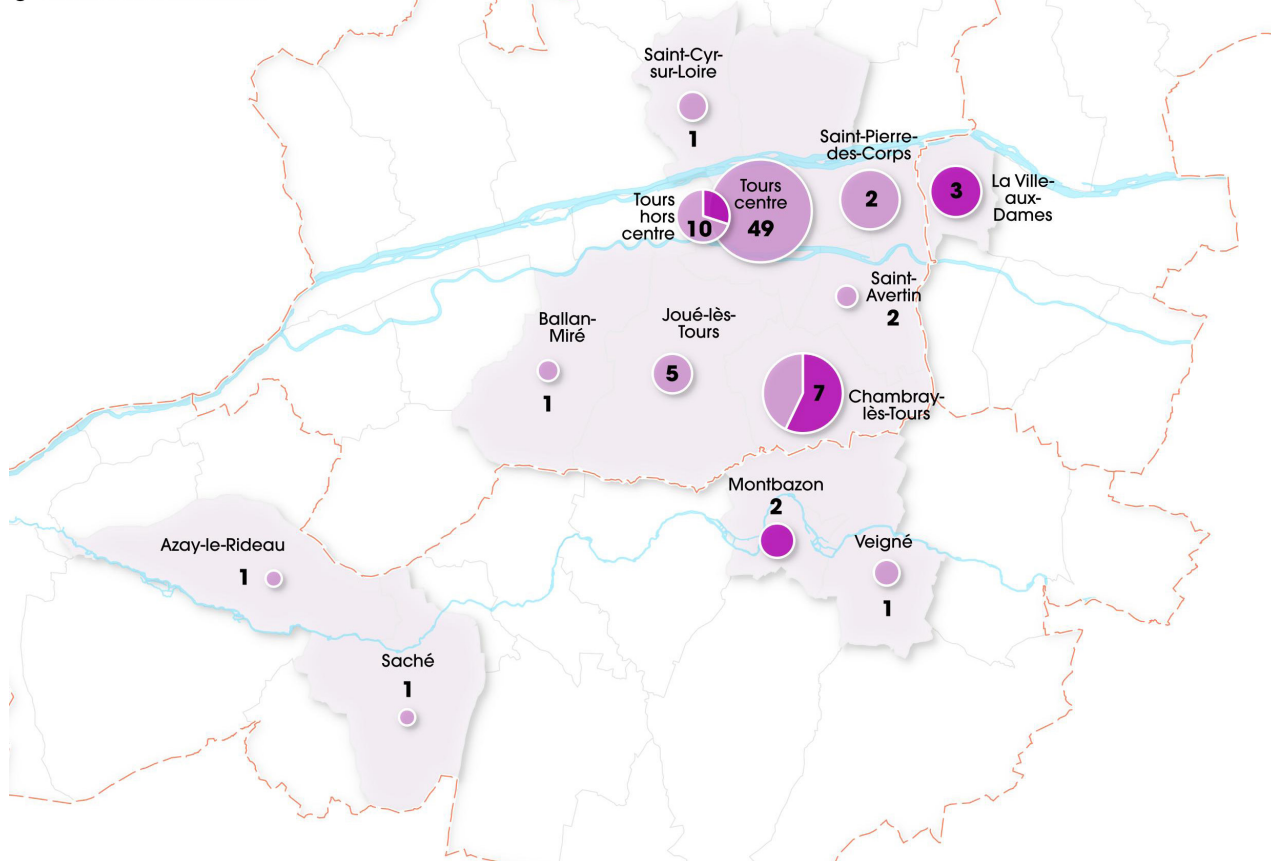
**Nature de l'opération**

- Neuf
- Seconde main

**Surface totale des transactions en m<sup>2</sup>**



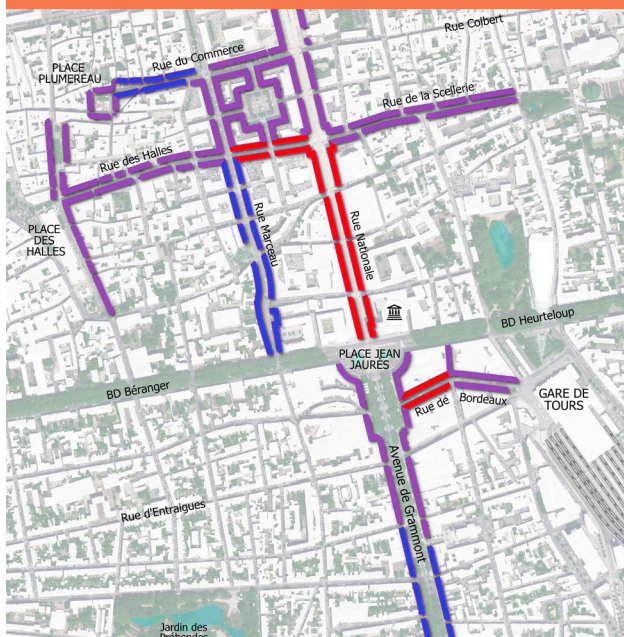
**3** Nombre de transactions



Sources : IGN, BD Admin Express, BD Topo (2023) ; Conseils en immobilier d'entreprises partenaires / enquête ATU – CCI Touraine - CIT, janvier 2024. Les transactions réalisées en direct et les comptes propres sont identifiés partiellement.

2 km  
atu<sup>st</sup>

**Les zones premiums dans le centre-ville de Tours**



**Périmètres des emplacements premium**

- Zone 1
- Zone 1bis
- Zone 2

Sources : IGN, BD CoSIA (2021), BD Topo (2023) ; Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 – DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022).

## DEUX ÉTUDES PARUES EN 2024 SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

L'année 2024 a été particulièrement dynamique concernant l'observation des loyers du parc privé de la Métropole tourangelle avec la parution de deux études.

La première publication analyse le marché 2022 et dresse un portrait des deux modes de location proposés au sein du parc locatif privé : la location meublée et la location vide. L'étude explore leurs spécificités, leur répartition géographique, leur évolution récente ainsi que le profil de leurs occupants. On note une très forte progression de l'offre locative meublée sur l'ensemble du territoire métropolitain entre 2009 et 2020 (+ 66%, soit + 2 280 meublés), notamment à proximité des pôles d'enseignement supérieur. Cette offre représente 13% des logements loués par un bailleur privé. Ils sont essentiellement implantés dans la ville de Tours (85%) et notamment entre Loire et Cher.

Pour la première fois, des indicateurs d'évolution des loyers diffusés par le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) ont été intégrés à l'échelle des villes-centres. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'agglomération de Tours se positionne parmi les territoires qui ont connu une croissance médiane du loyer (en €/m<sup>2</sup>), comprise entre + 1,5% et + 2,5%. De grandes agglomérations concernées par la réglementation sur

l'encadrement de l'évolution des loyers ont connu une évolution dans des proportions proches de celles de Tours (Bordeaux, La Rochelle, Nice, Marseille et Toulouse).

La seconde publication, portant sur le marché 2023, offre une comparaison des parcs locatifs privé et social au regard de leurs peuplements, de leurs marchés et de leurs dynamiques respectives.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le loyer médian dans le parc privé est de 10,9 €/m<sup>2</sup>, soit un niveau deux fois plus élevé que dans le parc social, conventionné (5,5 €/m<sup>2</sup>) ou non (6,1 €/m<sup>2</sup>).

La comparaison des loyers du parc privé et du parc social conventionné met en évidence des gammes de prix qui ne se chevauchent pas au sein de la Métropole de Tours. Ces deux offres apparaissent donc complémentaires, permettant de satisfaire un public aux ressources variées.

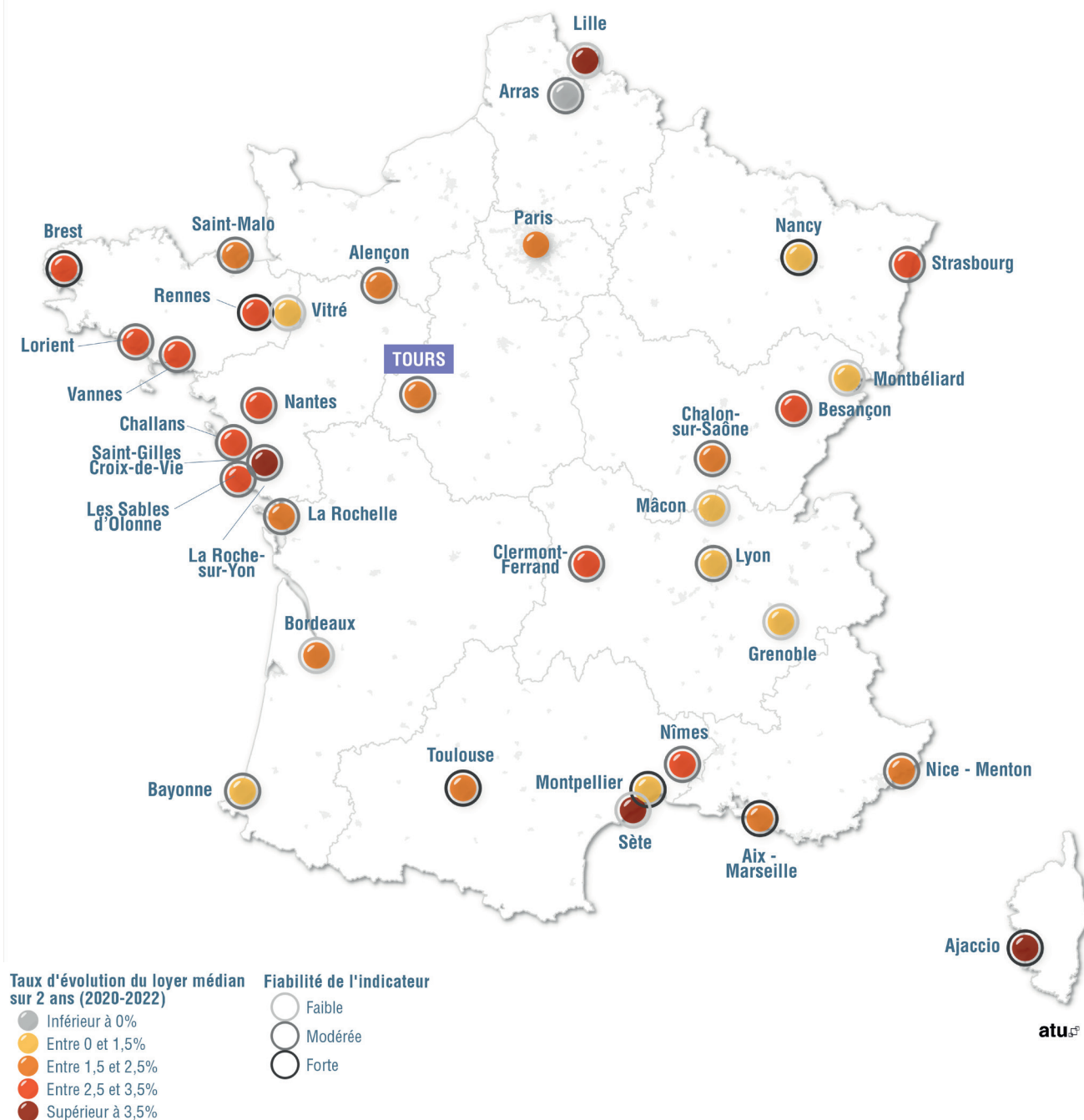
En revanche, la dispersion des loyers du parc social intermédiaire montre des situations de recouvrement avec l'offre locative sociale conventionnée et l'offre privée. Il vise à offrir des solutions de logements accessibles à des ménages modestes dont les revenus sont trop élevés pour accéder au parc social, mais trop faibles pour trouver une réponse dans le parc locatif privé.





© Christophe Mariot

Évolution des loyers médians en €/m<sup>2</sup> par ville-centre entre 2020 et 2022



Source : ANIL - Réseau national des OLL, Collectes 2020 et 2022.



# CONTRAT DE VILLE

## DIAGNOSTIC DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA MÉTROPOLE TOURANGELLE EN 2024

Après une dernière édition du portrait des territoires de la politique de la ville de la métropole tourangelle en 2022, basée sur les périmètres des dix quartiers prioritaires définis en 2015, l'Agence d'urbanisme a contribué au diagnostic du nouveau contrat de ville 2024-2030 sous la forme de « fiches-quartier ». Elles regroupent des données statistiques et cartographiques à l'échelle des treize quartiers prioritaires définis dans le cadre de l'actualisation de la géographie prioritaire adoptée en décembre 2023.

Réalisée au cours du premier trimestre 2024, l'analyse statistique s'appuie sur les données les plus récentes disponibles à l'échelle des nouveaux périmètres des treize quartiers prioritaires. Deux types de données ont été mobilisés : les données du recensement de la population à l'échelle des quartiers prioritaires\* et celles des enquêtes sur le parc social et ses occupants. Les données présentées dans les fiches permettent de comparer la situation de chaque quartier avec celle de l'ensemble des 13 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et de leur environnement urbain (commune d'appartenance du QPV et ensemble de la métropole tourangelle).

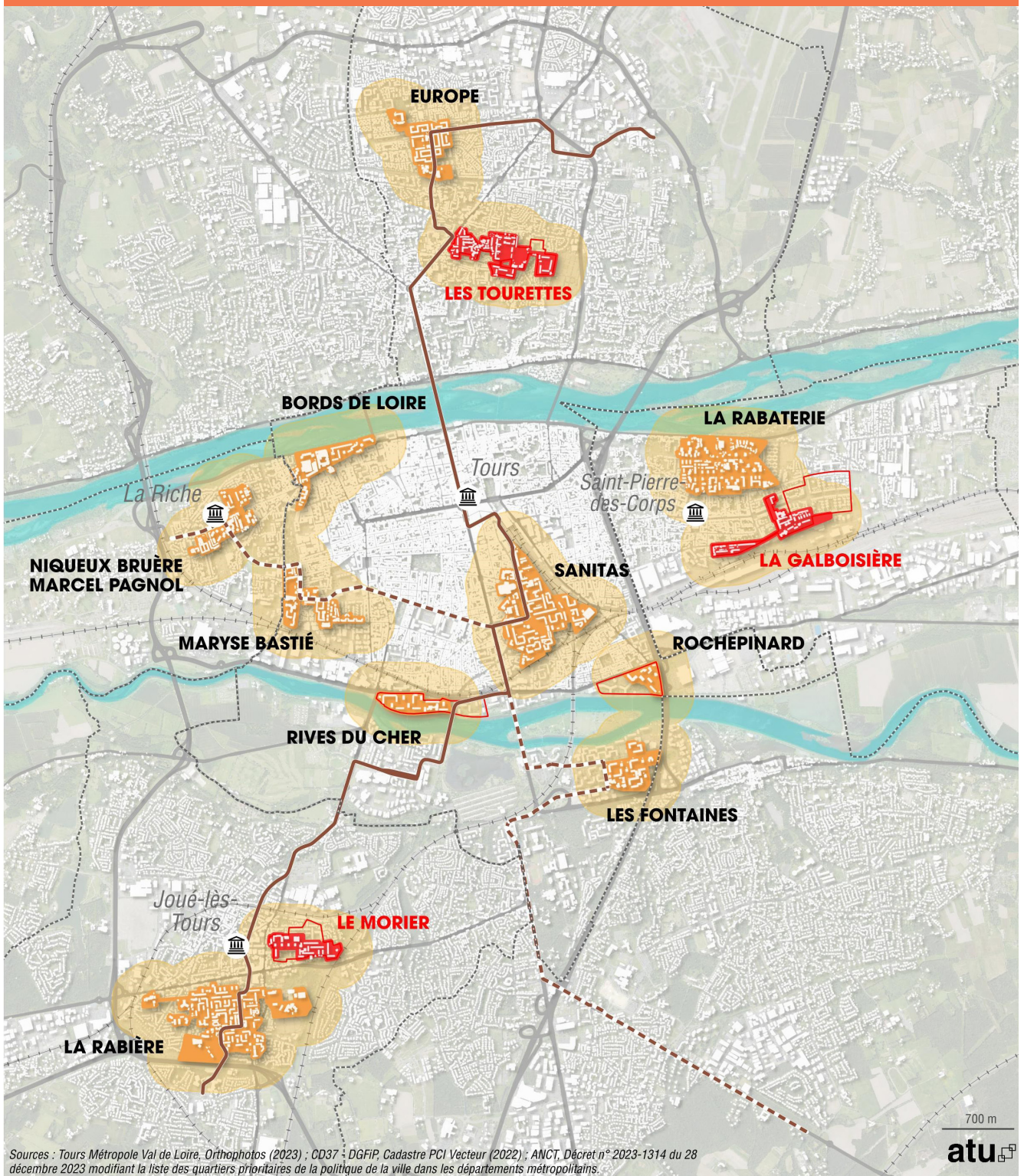
Les données issues du recensement concernent les années 2014 et 2020 et permettent de décrire la situation des quartiers et les évolutions intervenues dans différents domaines (population, emploi, formation, mobilité, logement) depuis la signature du précédent contrat de ville. Le diagnostic socio-économique demeure néanmoins partiel. En effet, les fiches-quartier ne comportent aucun

des indicateurs habituellement utilisés pour analyser la situation des quartiers prioritaires en termes de niveau de vie, d'emploi, de tissu économique, d'accès aux prestations sociales ou de situation et de parcours scolaire. Ce diagnostic sera mis à jour dans le cadre de l'observatoire des territoires de la politique de la ville à partir des données mises à jour par l'Insee à l'échelle des nouveaux QPV depuis l'automne 2024.

L'analyse cartographique de l'offre en équipements et services repose sur les données de la base permanente des équipements (Insee, BPE, 2021). Réalisée à l'échelle des quatre villes du contrat de ville, cette analyse permet d'appréhender la répartition et la composition de cette offre à l'intérieur des nouveaux périmètres des quartiers prioritaires, mais aussi dans les espaces urbains limitrophes.

Des données relatives à l'occupation des sols, aux caractéristiques de la végétation et aux températures au niveau du sol en période de canicule permettent de souligner les enjeux de requalification et d'adaptation au changement climatique des espaces non bâtis.

\*Les données utilisées pour les « fiches-quartier » reposent sur les « données infracommunales à façon (DIAF) » fournies par la direction régionale de l'Insee Centre Val de Loire en janvier 2024. Les contours de 4 quartiers prioritaires (les Rives du Cher, les Tourettes, la Galboisière et le Morier) ont dû toutefois être élargis afin de respecter le seuil minimal de 1000 logements requis pour la diffusion de ce type de données.



Sources : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotos (2023) ; CD37 - DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2022) ; ANCT, Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

**Territoire de la politique de la ville**

- Quartier prioritaire
- Périmètre de TVA réduite
- Nouveau quartier prioritaire en 2024
- Périmètre élargi (données INSEE, diaf)

**Réseau de tramway**

- Ligne 1
- Ligne 2 (en projet)
- Mairie
- Limite communale



# ZONE À FAIBLE ÉMISSION-MOBILITÉS (ZFE-M)

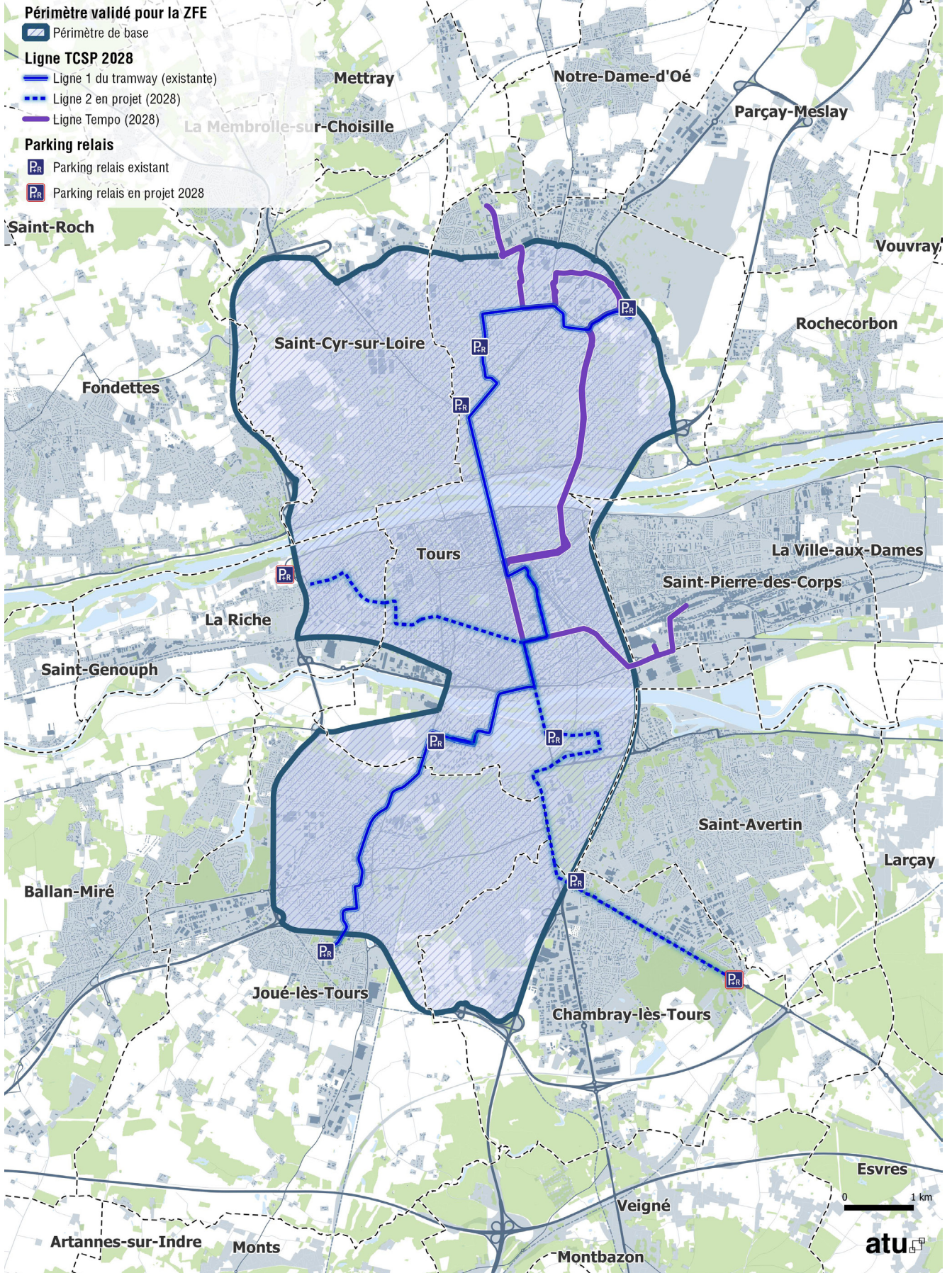
## IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LA ZFE-M SUR LA MÉTROPOLE DE TOURS

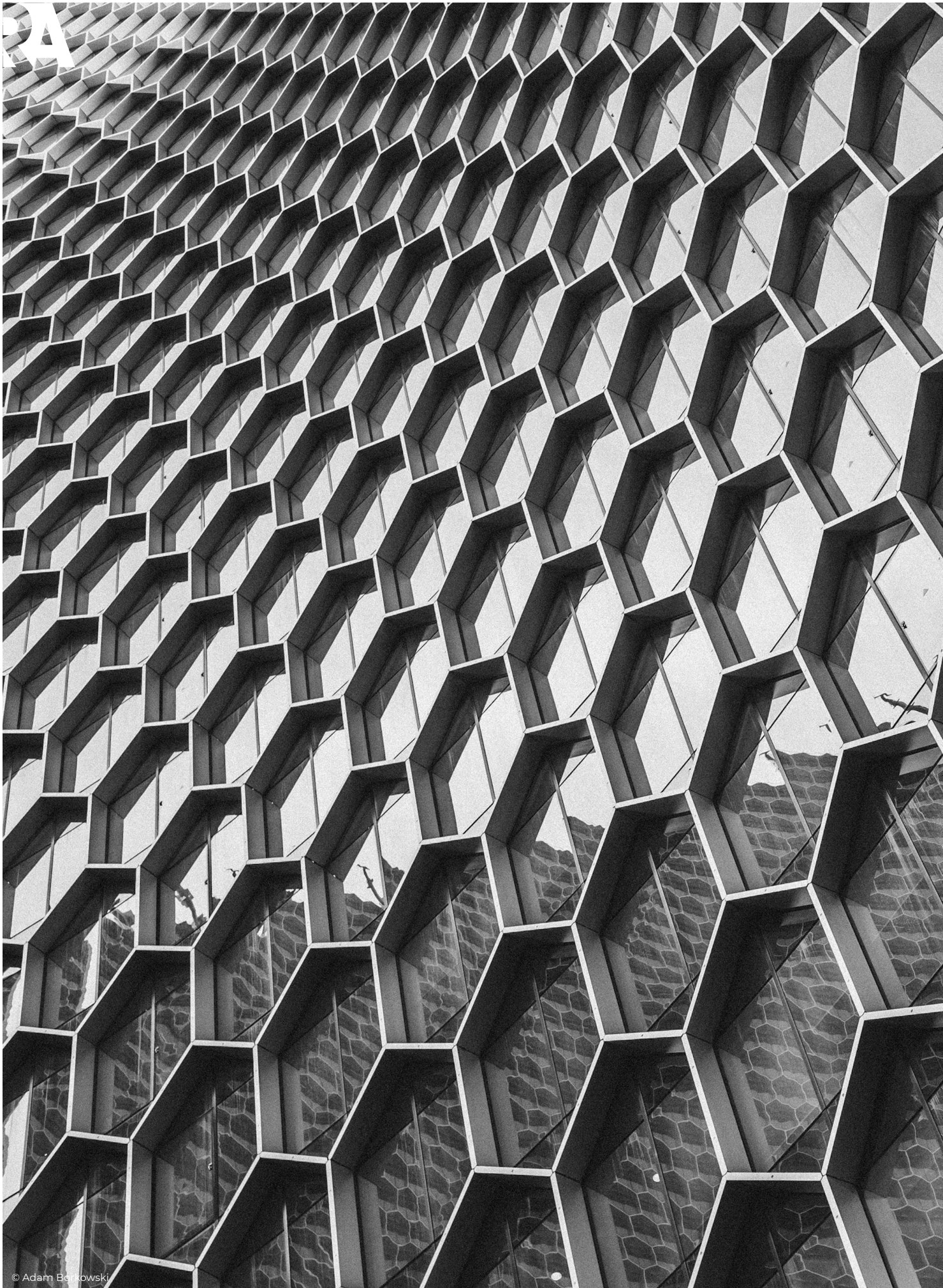
Afin de se conformer à la Loi d'Orientation sur les Mobilités, la Métropole de Tours est soumise à la mise en place d'une ZFE-M à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Le dispositif doit ainsi permettre de restreindre l'accès des véhicules les plus polluants dans certaines zones urbaines afin de lutter contre la pollution atmosphérique.

Dans ce cadre, l'ATU a réalisé en 2024, une étude sur les impacts socio-économiques potentiels pour les populations, qui constitue une pièce du dossier réglementaire à produire par le maître d'ouvrage. Environ 50 000 personnes vulnérables (enfants en bas-âge et personnes âgées) vont bénéficier du dispositif, qui reste

toutefois assez limité dans un premier temps, car moins de 5% des véhicules en circulation sont concernés. À ce stade, l'étude conclue que les effets sur le fonctionnement du territoire pourraient s'intensifier avec l'évolution de la réglementation, qui reste toutefois soumise à la qualité de l'air.

## Zone à Faible Émission (ZFE)





© Adam Berkowski



# TRANSFORMATION DES LIEUX

## ÉLARGIR LE SPECTRE DES ESPACES ET DES MÉTHODES

Il y a, au cœur des missions de l'Agence d'urbanisme, l'ambition de prendre soin des lieux, de transformer les espaces et développer une culture partagée. Cette ambition doit être maintenue et doit même s'approfondir dans différentes thématiques.

Tout d'abord, œuvrer pour que le renouvellement urbain soit l'opportunité d'améliorer la qualité urbaine au quotidien. Il s'agit aussi de poursuivre la mise en valeur de sites métropolitains fréquentés par tous les tourangeaux tel le centre-ville de Tours, site exceptionnel au bord de la Loire et au cœur de la métropole. Enfin la transformation des lieux doit répondre à des enjeux urgents d'adaptation et d'atténuation face au dérèglement climatique. Chaque projet est alors l'occasion de renforcer la trame verte et bleue, la résilience face aux risques, la part des mobilités actives et de favoriser les constructions bioclimatiques...

La conduite de ces processus de transformation nécessite de mobiliser un grand nombre d'acteurs de manière transversale autour d'objectifs partagés.

# MISE EN VALEUR DU CŒUR MÉTROPOLITAIN EN LIEN AVEC LA LOIRE

## TOURS ET LA LOIRE, CONTINUER À ÉCRIRE LES LIENS ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LE FLEUVE

### ■ CONTEXTE

Le centre-ville de Tours bénéficie d'une situation exceptionnelle. Il est installé sur les rives nord et sud de la Loire, des coteaux jusqu'aux boulevards et au cœur du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco.

Il est composé, comme toute centralité, de lieux emblématiques bâtis et non bâtis, de flux multiples (piétons, cycles, voitures, etc.), d'une intensité d'usages variés et d'un patrimoine de grande qualité en lien avec son histoire. Mais le centre-ville est marqué par une forte minéralité, une présence importante de la voiture et un manque de liens avec la Loire.

Des projets sont en cours (plan d'apaisement, nature en ville, projets urbains) afin de favoriser le partage des usages et la convivialité de ce centre urbain.

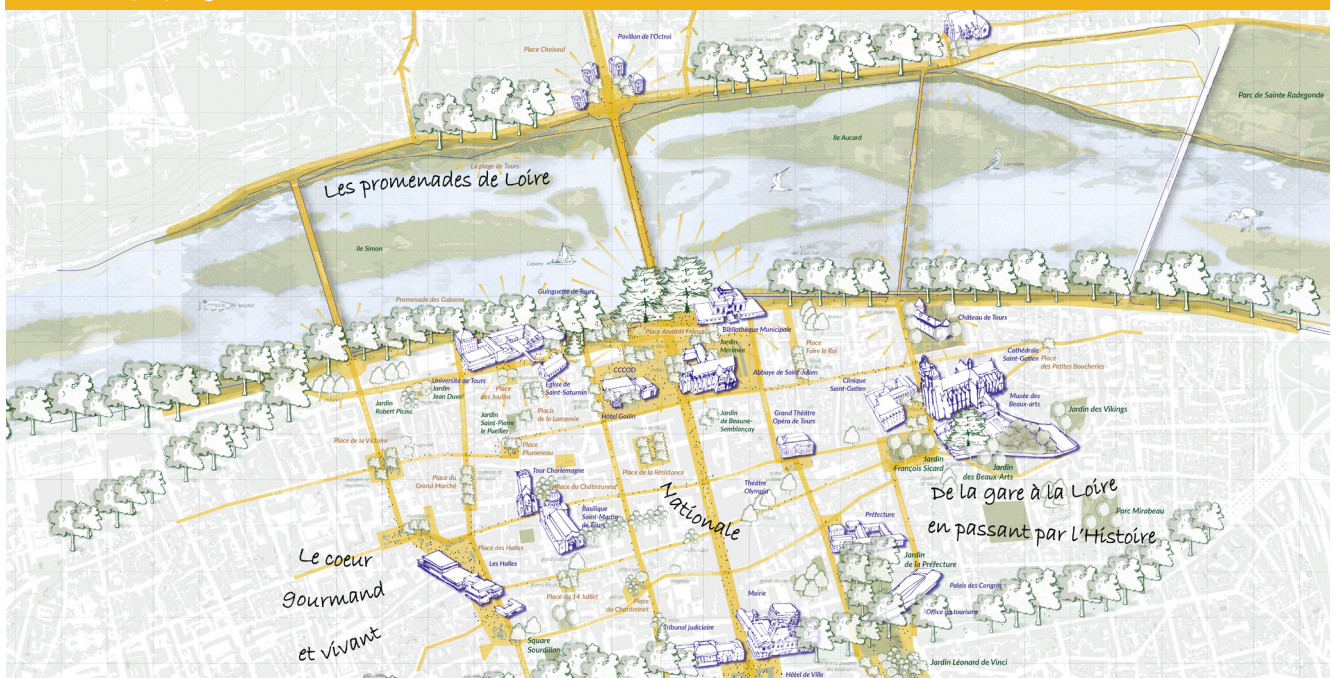
L'objectif de cette étude est d'accompagner la ville pour donner une cohérence urbaine des projets en cours, en s'inscrivant à différentes échelles du grand paysage à l'espace public et dans une temporalité à court, moyen et long terme.

### ■ LES SÉQUENCES

Différentes typologies paysagères et urbaines composent le centre : les rues affluentes vers la Loire, le parc de Loire, les rues à thème ou rues intenses, les rencontres ville-Loire, les pauses, les jardins. De cette analyse ont émergé des séquences :

- ➔ Les promenades de Loire
- ➔ Les coteaux boisés
- ➔ Le cœur gourmand et vivant
- ➔ Nationale
- ➔ De la gare à la Loire en passant par l'histoire

Structure paysagère et urbaine du centre-ville



# SÉQUENCE « DE LA GARE À LA LOIRE EN PASSANT PAR L'HISTOIRE » : UN RÉSEAU DE FLÂNERIE



Elle est la première séquence étudiée, le premier chapitre. Elle propose une promenade depuis le parvis de la gare de Tours jusqu'à la Loire et rencontre différents jardins, places, édifices et parvis emblématiques qui seront mis en valeur et deviendront des occasions de pauses au cours des déambulations. Chaque espace a son identité propre à partir de laquelle des intentions sont formulées et des actions sont proposées pour accompagner les projets en cours.

Cette étude a pour vocation de se poursuivre dans le temps et sur le territoire afin d'accompagner les projets en cours.

OUVERTURE

Le rapport entre deux monuments emblématiques de la ville de Tours, deux époques différentes, une même empreinte dans le tissu urbain

Fanny Maire  
maire@atu37.fr

# SAINT-PIERRE-DES-CORPS

## TROIS SECTEURS CLÉS POUR ÉCLAIRER LA STRATÉGIE FONCIÈRE

La commune de Saint-Pierre-des-Corps a sollicité l'ATU pour l'accompagner dans l'élaboration d'un projet de territoire, s'appuyant sur une stratégie foncière sur le moyen-long terme, en lien avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat n°4 et la définition de futures orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

Cette étude a permis d'aider les services et les élus à mieux appréhender les objectifs croisés de construction de logements, de développement économique, de renouvellement urbain, de sobriété foncière, de valorisation patrimoniale, industrielle et paysagère propres à Saint-Pierre-des-Corps, et de prise en compte du risque inondation (PPRi).

Trois secteurs clés de la commune ont rapidement été identifiés pour faire l'objet d'analyses plus fines et de propositions de scénarios d'aménagement :

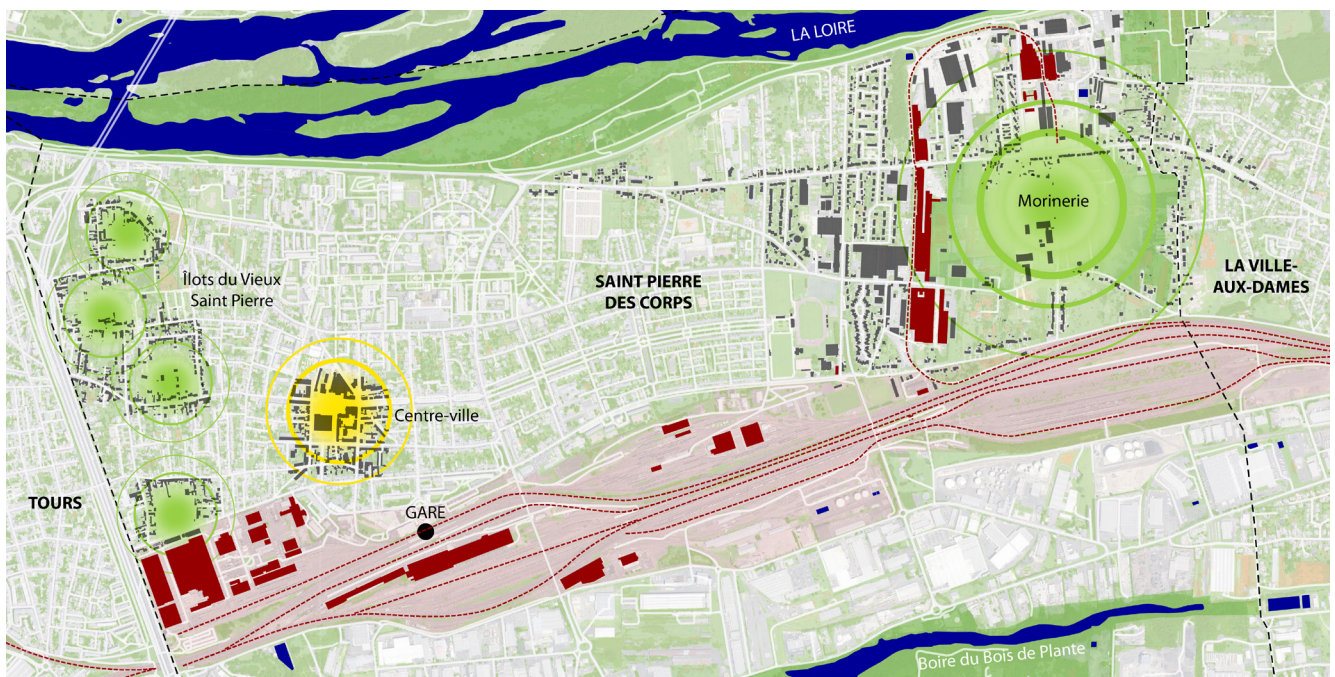
- ➔ Le quartier du vieux Saint-Pierre et sa trame paysagère historique de jardins en cœurs d'îlots : plusieurs hypothèses ont été esquissées, entre préservation des cœurs d'îlots, et construction encadrée sur des espaces ciblés ;
- ➔ Le centre-ville administratif et commerçant, présentant des enjeux de requalification d'espaces publics, de liaisons

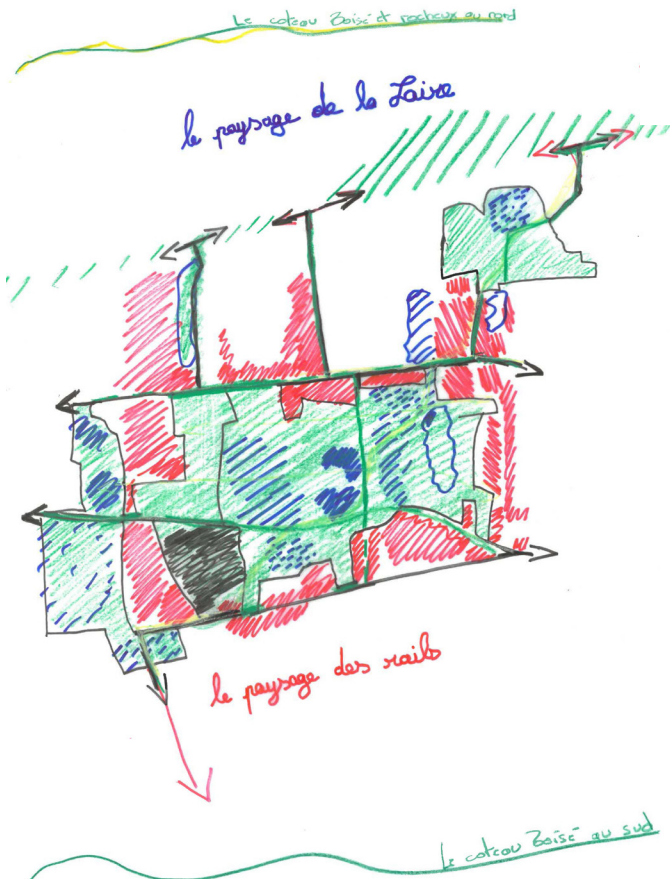
entre équipements et quartiers, et de mutation du tissu bâti ;

- ➔ Le secteur de la Morinerie autour d'un parc aux fonctions et vocations multiples, trait d'union entre les intercommunalités de Tours Métropole Val de Loire et de Touraine-Est Vallées.

À l'issue de l'étude, fin 2024, les problématiques propres à ces principaux secteurs de projets urbains et paysagers ont pu être partagées en commission d'urbanisme, permettant une mise en débat et des arbitrages collectifs.

Les conclusions de ces études sont en cours de traduction réglementaire au sein du PLUm, avec un zonage adapté aux enjeux de préservation de la trame verte sur le vieux Saint-Pierre, et deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles proposées sur le Centre et sur la Morinerie.





La Morinerie : ossature urbaine



La Morinerie : ossature paysagère



Le vieux Saint-Pierre : trame paysagère des cœurs d'îlots

# TOURAINNE-EST VALLÉES

## DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DONNANT CORPS AU PROJET DE TERRITOIRE

Partant des projets de bourgs établis courant 2023, le travail s'est poursuivi en 2024 auprès des dix communes de Touraine-Est Vallées, pour mettre au point les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Ces 30 OAP se déclinent en plusieurs familles de projets que l'on retrouve du sud Cher aux vallons et plateaux du nord de la Loire :

- ➔ Des OAP de centre-bourg posant les principes d'une mutation et densification maîtrisée, pour renforcer ces polarités urbaines historiques, tout en préservant leur patrimoine architectural et paysager, et en favorisant les mobilités douces ;
- ➔ Des OAP sur des quartiers résidentiels à développer et/ou à équiper, concernant tantôt des tissus déjà constitués qui présentent des enjeux de renouvellement urbain ou de densification, tantôt des sites en extension urbaine, avec une attention portée aux lisières agronaturelles ;
- ➔ Des OAP sur des secteurs d'activité économique, avec comme objectif de renforcer leur fonctionnalité tout en requalifiant leur ossature paysagère.



# CONVENTION AUTOROUTE BAS-CARBONE

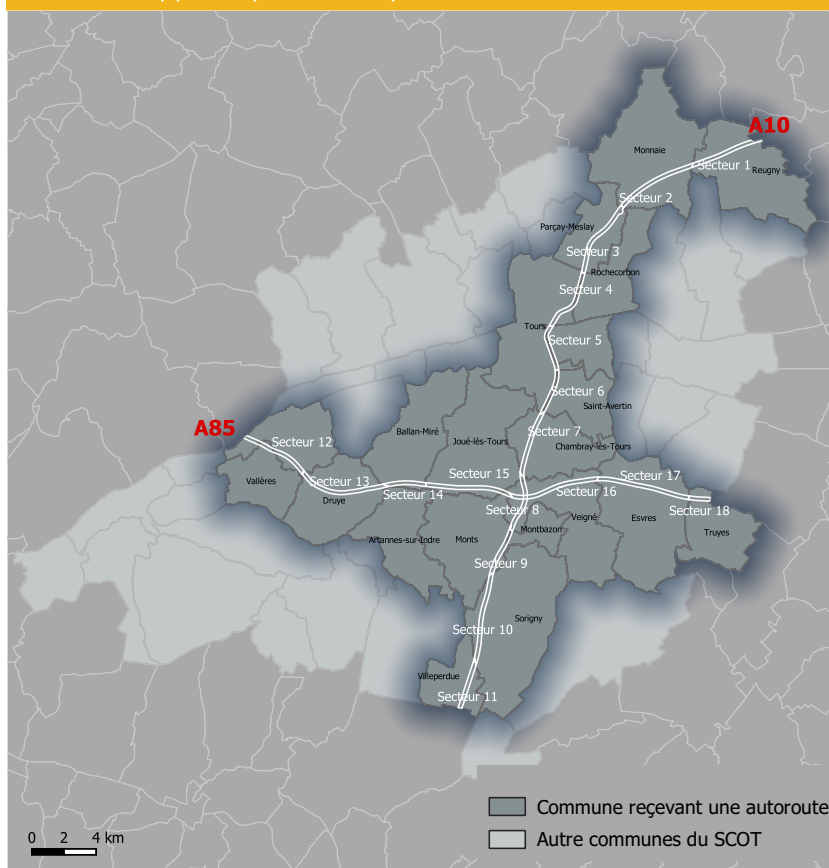
## ANALYSE FONCIÈRE POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AUX ABORDS DES AUTOROUTES A10 ET A85

La convention autoroute bas-carbone prévoit un volet sur la production énergétique des infrastructures autoroutières. Dans ce cadre, l'ATU contribue à la démarche de recherche de foncier aux abords du réseau autoroutier pour y implanter des panneaux photovoltaïques. 5 étapes sont prévues dans cette démarche :

- ➔ 1/ Analyse foncière et parcellaire
- ➔ 2/ Estimation du potentiel solaire et des raccordements au réseau électrique
- ➔ 3/ Analyse de l'occupation et de la nature des sols des fonciers retenus suite à l'étape 2
- ➔ 4/ Estimation de la production solaire et étude sur la sécurité routière et des accès aux sites
- ➔ 5/ Étude d'intégration paysagère

L'ATU est missionnée pour réaliser les étapes 1 et 3. L'étape 1 a été effectuée en 2024. Elle a consisté à identifier les parcelles situées dans une bande de 100 mètre de part et d'autre de l'infrastructure autoroutière, qui présentent une compatibilité pour des installations photovoltaïques au regard des règles des documents d'urbanisme.

Extrait du rapport : synthèse des potentiels recensés



### POTENTIELS LINÉAIRES AUX ABORDS DE L'EMPRISE DES AUTOROUTES

#### AUTOROUTE A10

Linéaire total : 51,22 km

#### AUTOROUTE A85

Linéaire total : 44,37 km

n° de Secteur	secteur	Point kilométrique
1	A10 - Reugny	189 à 192
2	A10 - Monnaie	193 à 197
3	A10 - Parçay-Meslay	198 à 202
4	A10 - Tours Nord- Rochecorbon	203 à 206
5	A10 - Tours Centre - St-Pierre_des_Corps	207 à 209
6	A10 - Tours Sud - Saint-Avertin	210 à 212
7	A10 - Chambray-les-Tours	213 à 216
8	A10 - Veigné - Joué-les-Tours	216 à 219
9	A10 - Monts- Montbazon	220 à 223
10	A10 - Sorigny	223 à 228
11	A10 - Villeperdue	229 à 231
12	A85 - Villandry - Vallières	82 à 86
13	A85 - Druye	86 à 91
14	A85 - Ballan-Miré	92 à 94
15	A85 - Joué-les-Tours - Monts	95 à 99
16	A85 - Veigné	100 à 105
17	A85 - Esvres	106 à 110
18	A85 - Truyes	111 à 112

### POTENTIELS SURFACIQUES PAR AUTOROUTE DANS LA BANDE DES 100M\*

#### AUTOROUTE A10

Surface potentielle totale : 272.44 ha

##### Dans le domaine autoroutier

Surface potentielle : 22.80 ha  
dont : surface publique : 22.32 ha  
: surface privée : 0.48 ha

##### Hors domaine autoroutier

Surface potentielle : 249.64 ha  
dont : surface publique : 27.73 ha  
: surface privée : 221.91ha

#### AUTOROUTE A85

Surface potentielle totale : 225.40 ha

##### Dans le domaine autoroutier

Surface potentielle : 29.1 ha  
dont : surface publique : 29.1 ha  
: surface privée : 0

##### Hors domaine autoroutier

Surface potentielle : 196.3 ha  
dont : surface publique : 33.72 ha  
: surface privée : 168.58 ha

\* Bande des 100m : Espace d'analyse de 100m autour de l'emprise des voies de l'autoroute





# STRATÉGIES TERRITORIALES

## LES DYNAMIQUES TERRITORIALES FACE AUX ENJEUX DES TRANSITIONS

Les stratégies territoriales s'intéressent aux plans d'action coordonnés que les territoires définissent pour atteindre les objectifs qu'ils se fixent à partir d'une étude de l'environnement et des différentes parties prenantes. L'Agence d'urbanisme déploie ici ses compétences en approche transversale et globale des problématiques, ses expertises thématiques et son habileté à animer des collectifs. Sa connaissance des dynamiques territoriales, des systèmes d'acteurs, des postures et des méthodes prospectives constitue une base solide dans sa mission d'aide à la décision.

Dans le cadre de ces démarches, l'Agence d'urbanisme s'applique à garantir la prise en compte des différentes échelles territoriales et des enjeux émergents ainsi que l'implication de toutes les parties prenantes. Ainsi, elle déploie sa capacité à créer un climat favorable à l'expression des besoins et préoccupations de chacun et à les amener à faire projet ensemble.



# SERVICE EXPRESS RÉGIONAL MÉTROPOLITAIN DE TOURAINE

2024 aura été l'année de la montée en puissance du projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) de Touraine. L'ATU est fortement impliquée dans la démarche. Ainsi, elle intègre l'équipe-projet du SERM aux côtés de la Région Centre-Val de Loire, de Tours Métropole Val de Loire et du Syndicat des Mobilités de Touraine. Au sein de cette équipe-projet, l'ATU est intervenue de manière appuyée sur la constitution du dossier de labellisation, label décerné en juin 2024 par le Ministère des transports. C'est à cette occasion que l'ATU a réalisé le premier logo officiel accompagné de la charte graphique pour l'ensemble des documents.

Cette année a aussi été marquée par le lancement des groupes de travail thématiques. L'ATU les a tous suivi, avec une implication plus importante sur les sujets des mobilités et de l'urbanisme. Outre la participation aux réunions, l'ATU a été amenée à assister les maîtres d'ouvrage dans la préparation et l'animation d'ateliers.

Parmi ces groupes de travail, l'ATU pilote celui sur l'aménagement et l'urbanisme dans lequel elle réalise une étude, financée par l'État, la Région Centre-Val de Loire et Tours Métropole Val de Loire, séquencée en deux grandes 2 phases :

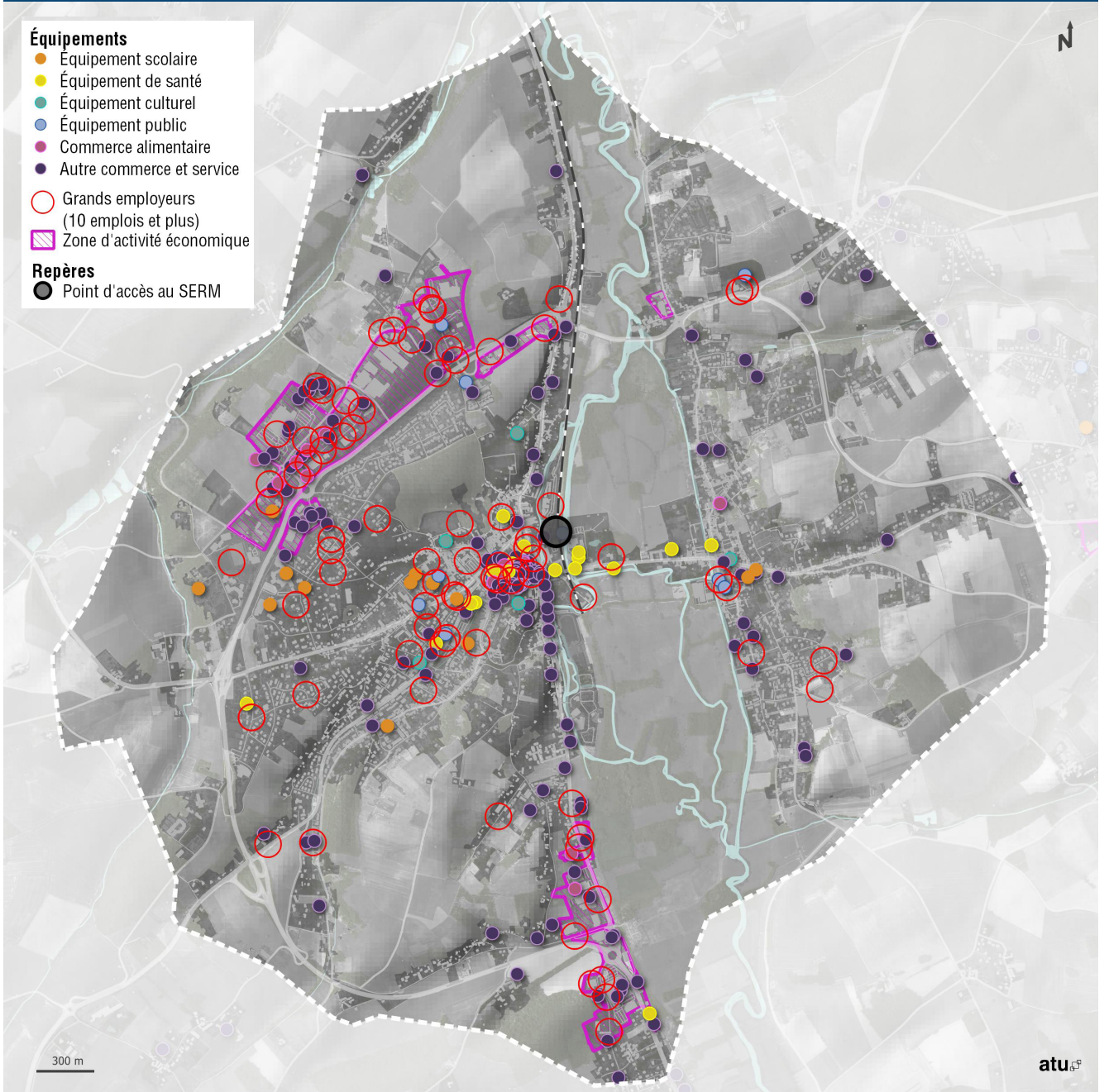
- ➔ Phase 1 : diagnostic multithématique d'un panel de 20 futurs points d'accès au SERM + un guide méthodologique sur les outils réglementaires + un cahier de présentation de sites « inspirants » pour l'aménagement des points d'accès au SERM ;
- ➔ Phase 2 : des études urbaines plus détaillées sur 10 des 20 sites diagnostiqués.



En 2024, ce sont les 20 cahiers diagnostics qui ont été réalisés. Le reste de l'étude s'étalera sur 2025 et 2026.

Grâce au suivi global du projet de SERM, l'ATU veille à son articulation avec l'élaboration des documents d'urbanisme majeurs pour le territoire (SCoT, PLU Métropolitain, PLU Touraine-Est Vallées).

Enfin, l'ATU a fait partie de la délégation tourangelle qui s'est rendue à Strasbourg pour les premières journées nationales de la mobilité du quotidien, organisées par l'association « Objectif RER Métropolitain ».



OFFRIR AUX HABITANTS DES TERRITOIRES RURAUX ET PÉRIURBAINS UNE ALTERNATIVE EFFICACE À LA VOITURE.



FAIRE DE LA MOBILITÉ UN AXE MAJEUR DE LA COHÉSION SOCIALE.



AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET BAISSER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE POUR UNE MOBILITÉ EN TRANSITION ÉCOLOGIQUE.



INTENSIFIER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DES POINTS D'ACCÈS AUX TRANSPORTS EN COMMUN.



## LE PD2H D'INDRE-ET-LOIRE

### UNE DÉMARCHE INNOVANTE RÉALISÉE PAR L'AGENCE

Le Conseil départemental d'Indre-et-Loire, la DDT 37 et la DDETS 37 ont décidé de porter un Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) afin de doter le département d'une vision stratégique et d'un plan d'action permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement de la population et de faciliter l'accès, le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables.





Cette démarche constitue une approche innovante, encore peu répandue en France. Seuls trois départements sont dotés d'un PD2H en vigueur et deux sont en voie d'approbation, dont celui de l'Indre-et-Loire.

Le groupement porté par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et associant le bureau d'études Ville & Habitat a été retenu pour accompagner les copilotes du PD2H dans son élaboration. La méthode proposée répond à la volonté de co-construction du Plan tout en s'inscrivant dans un calendrier resserré avec des travaux concentrés sur une année.

Parmi les temps forts de 2024, l'ATU a réalisé des entretiens bilatéraux avec les intercommunalités d'Indre-et-Loire. De plus, l'Agence a conçu et animé deux groupes partenariaux qui ont réuni chacun plus de 90 professionnels du logement et de l'hébergement. En outre, deux comités de pilotage ont été l'occasion

d'échanger sur le contenu du Plan avec l'ensemble des acteurs institutionnels, socio-économiques, techniques et politiques.

La réussite de cette élaboration s'appuie sur un travail étroit en équipe-projet resserrée incluant les différents membres de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, sur un dialogue nourri avec les territoires et sur une implication forte des professionnels des secteurs concernés.

Dans cet exercice, l'ATU a notamment apporté son expérience d'un point de vue méthodologique, sa connaissance des dynamiques territoriales, notamment démographiques et résidentielles, ainsi que sa capacité à animer des dialogues inter-territoriaux et des démarches stratégiques. Le partenariat avec un bureau d'études privé a par ailleurs été riche en termes de croisement d'approche et de montée en compétence sur les sujets de l'hébergement et des publics prioritaires.

# RÉVISION DU SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

## DE NOUVELLES ÉTAPES DE FRANCHIES

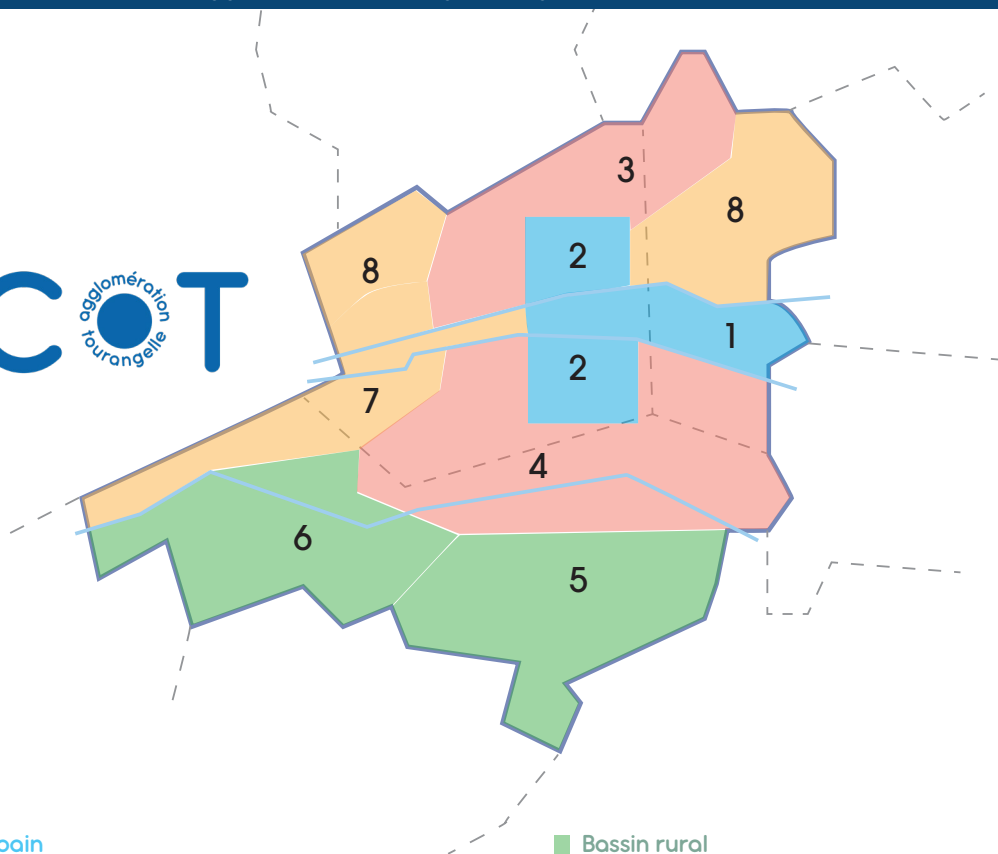
Lancée en 2017 et réactivée en 2021, la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle franchit de nouvelles étapes en 2024. Notamment conçue autour de temps partenariaux, la préparation du projet de territoire se structure autour de quatre séquences thématiques, dont trois sont portées par l'Agence d'urbanisme. Elles sont l'occasion de conforter le diagnostic, de proposer des orientations stratégiques et de formuler des pistes d'action.

2024 voit la tenue des séquences environnement et mobilité. Cette dernière, pilotée par l'ATU, s'est organisée autour de trois temps qui ont réuni près de 100 personnes. Le premier groupe partenarial a été l'occasion de faire le point sur les projets en cours, l'actualité étant dense en termes de mobilité (autoroute bas-carbone, service express régional métropolitain, schémas cyclables, transport urbain, etc.). Le second temps de travail a pris la forme d'une journée de visite en territoire périurbain francilien afin de mieux appréhender le concept de pôle d'échange multimodal. Le dernier atelier a approfondi les aspects opérationnels du système de mobilité et de l'aménagement du territoire projeté. L'ensemble des réflexions a permis d'identifier les axes d'articulation à développer entre urbanisme et transport.

Toutes les séquences thématiques étant achevées à l'été 2024, la révision du SCoT s'est ensuite poursuivie avec la mise en récit des ambitions du territoire à horizon 2050. Un séminaire de tous les élus et trois bureaux syndicaux ont permis de proposer une première version du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en décembre. Elle fera l'objet de relectures techniques et politiques tout début 2025 en vue d'un débat sur le PAS en février.

L'ATU, sur la base des expertises thématiques et de la vision d'ensemble qu'elle porte sur la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, a largement contribué à la formalisation du PAS. En outre, elle a proposé que le concours de chaque collectivité aux objectifs communs varie en fonction de ses spécificités. Ce souci de faire projet ensemble tout en tenant compte des caractéristiques intrinsèques des territoires se traduit dans l'approche en unités territoriales.





### Cœur urbain

#### 1 - Entre Loire et Cher

Ce territoire du val de Loire présente une forte densité d'habitats et d'activités, avec des établissements à très fort rayonnement et une attractivité touristique notable. Il n'a pas vocation à voir sa population croître de manière significative. Les grands projets urbains et la mutation du tissu existant servent le maintien de la vitalité démographique et économique. L'augmentation de la résilience au risque d'inondation, le développement de la porosité des sols, la préservation des sols précieux, la connaissance et la résorption des sols pollués, la réduction des îlots de chaleur urbains et l'adaptation du bâti patrimonial au dérèglement climatique constituent des enjeux majeurs. Le développement de liens inter-quartiers, de lieux d'intermodalité et des mobilités douces forment également des priorités.

#### 2 - Plateau intense

Ce territoire fragmenté présente une diversité de contextes, avec des secteurs à forte densité d'habitats et d'activités et d'autres aux caractéristiques plus périurbaines voire campagnardes. L'offre de proximité, globalement satisfaisante, est perfectible dans certains quartiers. Cette unité dispose d'un potentiel de développement résidentiel et économique important, privilégié en renouvellement du tissu existant. Elle porte des enjeux de mixité fonctionnelle, de requalification des entrées de ville, de qualité des espaces publics et de densité raisonnée. L'interconnexion des réseaux de transport et la création de lieux d'intermodalité constituent également des priorités majeures, de même que l'amplification des trames végétales et des couloirs de biodiversité, la préservation des zones humides et des sols précieux, le développement de la porosité des sols et la réduction des îlots de chaleur urbain.

### Ceinture périurbaine

#### 3 - Gâtine métropolitaine

Cette lisière urbaine forme un arc nord-est - sud-ouest entre deux portes d'agglomération. Cet espace attractif porte de fortes perspectives de développement résidentiel et économique. L'offre de proximité, déjà présente, sera à proportionner à ces développements importants. La mutation et la requalification des tissus existants comptent parmi les défis majeurs de cette unité. De même, la préservation des paysages et des sols agricoles de qualité, la restauration de la trame verte et bleue, le développement de la porosité des sols et la réduction des îlots de chaleur urbains constituent des enjeux notables.

#### 4 - Vallées du Cher et de l'Indre

Ce territoire est marqué par la présence de plusieurs villes proposant une offre relativement structurante pour les communes avoisinantes et est traversé par des infrastructures routières importantes. Il est voué à accueillir un développement résidentiel notable, privilégié dans ces pôles et en lien avec une offre de mobilités alternatives à la voiture particulière. Une attention sera portée à la diversification des types et des formes d'habitat. En outre, cette unité porte des enjeux de restauration de la trame verte et bleue, de développement de la porosité des sols, de préservation des paysages, des terres agricoles précieuses, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

### Bassin rural

#### 5 - Plateau de Sorigny

Ce territoire articule un plateau aux caractéristiques rurales et un couloir autoroutier dans lequel s'insère une zone d'activités économiques à fort rayonnement. La vie de proximité s'organise en interne d'une part, avec des pôles extérieurs d'autre part. La trajectoire économique de cette unité vise un confortement du pôle de Sorigny et de la spécificité agricole. Le développement résidentiel est privilégié dans la future polarité de ce bassin de vie. Il s'effectue préférentiellement par renouvellement des bourgs, avec une attention particulière à la typologie de l'offre proposée. Cet espace porte notamment des enjeux de protection des zones humides, de développement de la trame verte et bleue et de la production d'énergies renouvelables.

#### 6 - Pays d'Azay-le-Rideau

Ce territoire, marqué par la forte présence de boisements, est structuré autour d'Azay-le-Rideau. Sa trajectoire économique vise un confortement des spécificités existantes (tourisme, artisanat, sylviculture) et le développement de filières de matériaux biosourcés. Le développement résidentiel est privilégié dans la polarité de ce bassin de vie. Il s'effectue préférentiellement par renouvellement des bourgs, avec une attention particulière à la typologie de l'offre proposée. Cette unité porte notamment des enjeux de gestion forestière, de traitement de la problématique des cavités et de biodiversité.

### Vallée habitée

#### 7 - Varenne de Loire

Terre maraîchère à la confluence de la Loire et du Cher, ce territoire fonctionne avec des polarités extérieures, situées dans l'agglomération tourangelle ou en dehors. Cette unité est vouée à accueillir une urbanisation limitée et à développer l'économie liée à l'agriculture et au tourisme. Elle porte notamment des enjeux d'adaptation du bâti et de gestion du risque d'inondation.

#### 8 - Brenne, Bresme et Cisse

Ce territoire, marqué par un patrimoine troglodytique, s'organise en interne autour de Vouvray pour les habitants de la vallée de la Brenne et fonctionne plus globalement avec des polarités extérieures, situées dans l'agglomération tourangelle ou en dehors. Cette unité est vouée à accueillir une urbanisation limitée et à développer l'économie liée à la viticulture. Elle porte notamment des enjeux d'adaptation du bâti, de renouvellement des zones d'activités économiques, de mise en valeur des paysages, de gestion des risques d'inondation et de mouvement de terrain.



# VERS LA TRAJECTOIRE ZAN

## ÉTAT DES LIEUX EN PAYS LOIRE NATURE

Les documents de planification sont régis par « la hiérarchie des normes ». Cela veut dire que les documents dits de rang inférieur doivent être compatibles avec ceux de rang supérieur. En matière d'aménagement du territoire, les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) s'imposent aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) portés par les territoires. Eux-mêmes constituent un cadre pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux.

En termes de sobriété foncière, le SRADDET du Centre-Val de Loire, arrêté au printemps 2024, identifie des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) à l'échelle des territoires porteurs de SCoT. Afin d'accompagner le Pays Loire Nature dans l'appréciation de la trajectoire ciblée et dans la gestion de la période allant jusqu'à l'évolution (modification ou révision) éventuelle du SCoT en vigueur, l'Agence d'urbanisme a proposé un exercice commun aux deux communautés de communes qui composent le périmètre du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine : Gâtine-Racan et Touraine Ouest Val de Loire.

Une réunion par intercommunalité a permis de reposer le cadre national, régional et local de la réflexion, de partager des premiers éléments de bilan et de présenter la méthodologie employée. Celle-ci consiste en une analyse des zones d'urbanisation future. Pour ce faire, des atlas communaux ont été réalisés. Ils ont mis en avant la nature de l'occupation des sols, selon les Fichiers Fonciers, par secteur d'extension. Il s'agissait d'identifier ce qui relevait d'une potentielle consommation d'Enaf et de recueillir des éléments en termes de temporalité et de programme des projets. L'assemblage des retours des communes visait une vue d'ensemble des perspectives de développement et un rapprochement avec les objectifs fléchés par le projet de SRADDET arrêté, dans l'idée d'effectuer si besoin priorisations et arbitrages.

Commune : CHARENTILLY

Type de zone : AU - Long terme

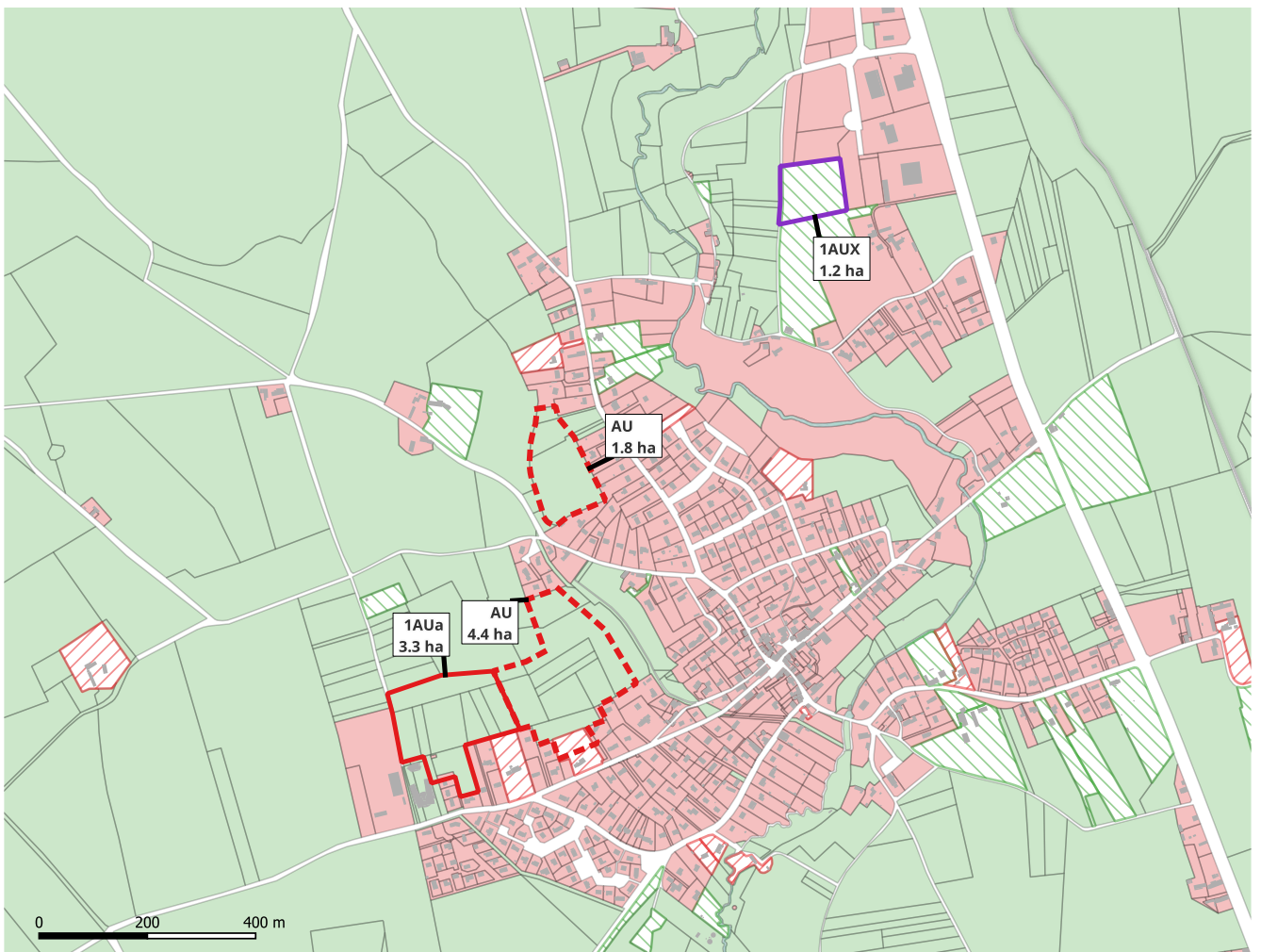


Code de la zone	Libellé de la zone	Aire de la zone en ha	Foncier disponible en ha
8-Z-AUs	AU	4.35 ha	4.08 ha
Maîtrise foncière : <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> < 50% <input type="checkbox"/> > 50% <input type="checkbox"/> 100%			
Situation administrative : <input type="checkbox"/> PC <input type="checkbox"/> PA en cours <input type="checkbox"/>			
Destination principale			
Habitat : <input type="checkbox"/>			
Activité : <input type="checkbox"/>			
Équipement : <input type="checkbox"/>			
Autre : <input type="checkbox"/>			
Entre 2021 et 2023 : <input type="checkbox"/>			
Avant 2030 : <input type="checkbox"/>			
Après 2030 : <input type="checkbox"/>			
Zone supprimée : <input type="checkbox"/>			
Zone conservée avec extension ou nouvelle zone demandée : <input type="checkbox"/>			
Zone conservée sans modification ou ajustement de périmètre : <input type="checkbox"/>			
Zone conservée avec réduction de périmètre : <input type="checkbox"/>			

Zonage		Artificialisation	
Type 1 AU	Type 2 AU	Parcelle entièrement artificialisée	Parcelle entièrement en ENAF
Habitat	Activités	Parcelle à dominance artificialisée	Parcelle à dominante ENAF
Equipement			



Sources : Fichiers Foncier 2023-CEREMA, Touraine Ouest Val de Loire





# INTER-SCoT 37

## LE FONCIER AU CŒUR DES TRAVAUX

L'Inter-SCoT départemental poursuit la dynamique réengagée en 2022, année à partir de laquelle l'Agence d'urbanisme a piloté cette scène d'échanges. En 2024, les représentants des SCoT d'Indre-et-Loire et de la DDT 37 se sont réunis à cinq reprises. Ces temps de travail ont été l'occasion de discuter, avec les services de la Région, du projet de SRADDET arrêté et des modalités de mise en compatibilité des SCoT avec le document devant être approuvé. De plus, il a été question de sobriété foncière, notamment des données et indicateurs mobilisables pour objectiver l'état des lieux et suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. À l'été, une visite du Marais de Taligny et du quartier des Rouères dans le Pays du Chinonais a permis d'échanger autour des enjeux de renaturation.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Direction Départementale  
des Territoires

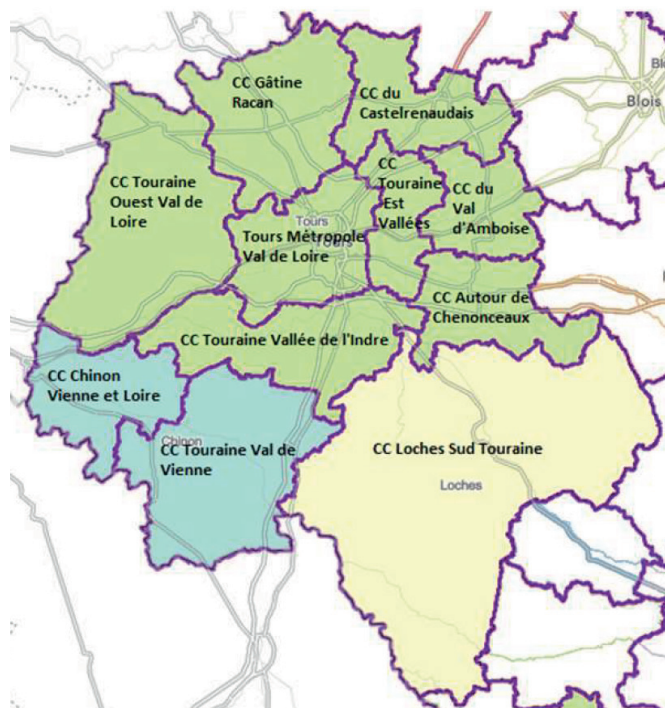
Aurélie Ravier  
ravier@atu37.fr



# CONCERTATION RÉGIONALE

## ACCOMPAGNER LE DIALOGUE ENTRE LES TERRITOIRES

Poursuivant ses actions en faveur de la territorialisation de ses politiques, la Région Centre-Val de Loire a fait évoluer son cadre de contractualisation avec les territoires. Désormais, une convention d'objectifs et de moyens fixe des objectifs stratégiques et opérationnels partagés et précise l'enveloppe financière mobilisée par la Région pour une durée de six ans, à l'échelle des bassins de vie. Ceux-ci correspondent à des espaces cohérents, au regard des pratiques des habitants et des acteurs socio-économiques d'une part et des périmètres institutionnels d'autre part. En 2024, l'ATU a plus particulièrement accompagné le dialogue mené sur le bassin de vie de Tours, en partageant sa connaissance des dynamiques et des projets des territoires et en apportant des éclairages méthodologiques.



### Développement économique et formation

Emploi, relocalisation, agriculture, tourisme, lycées, formations sanitaires et sociales, formation professionnelle, orientation, enseignement supérieur

### Services à la population

Économie de proximité, équipements, logement, santé, culture et sport, numérique

### Transition écologique

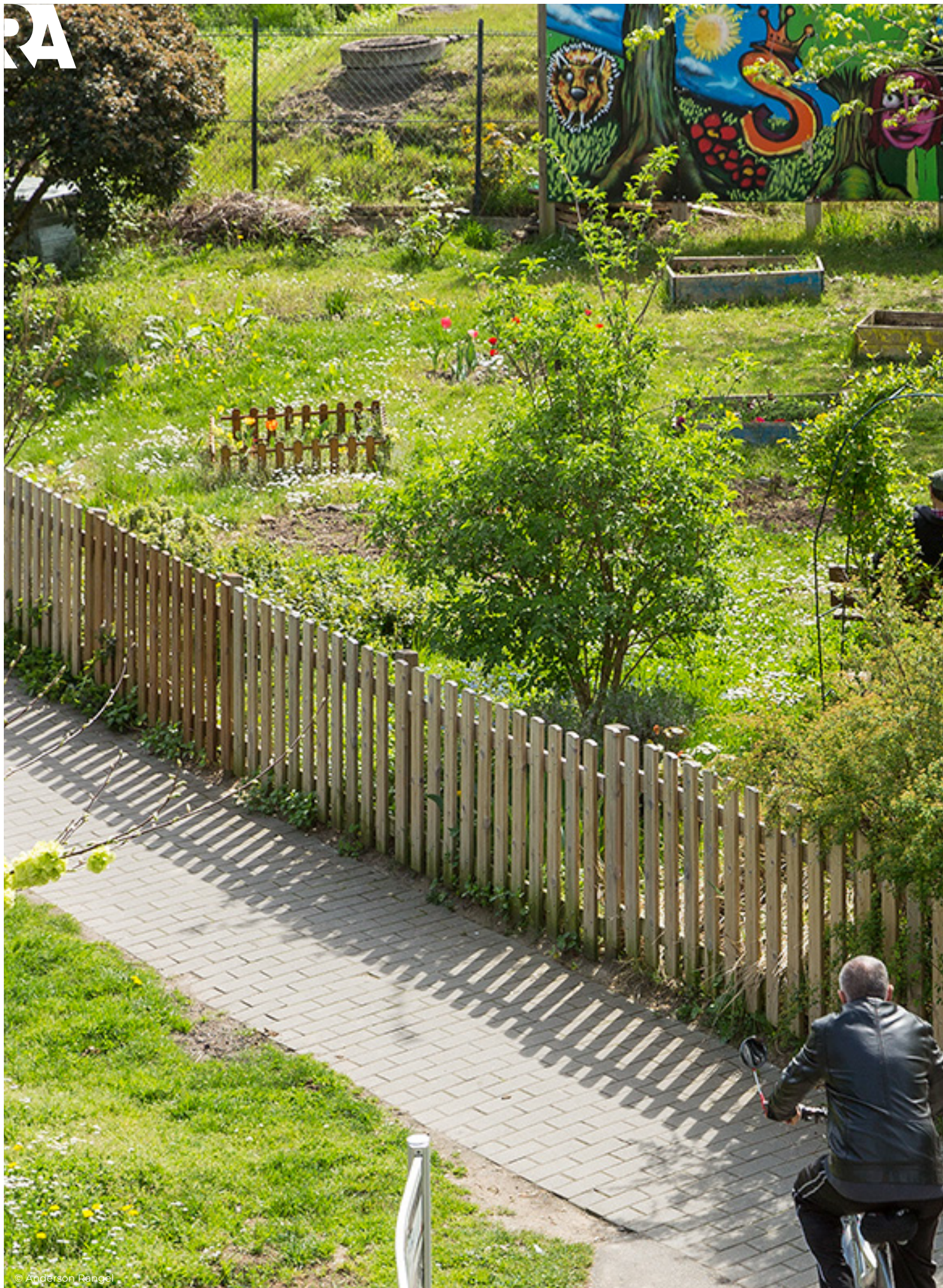
Biodiversité, énergie, climat, déchets

### Mobilité

Transports en commun, nouvelles mobilités

### Jeunesse et citoyenneté

Europe, jeunesse, coopération



© Anderson Rangel



# PLANIFICATION

## ÉLABORER DES DOCUMENTS D'URBANISME AU SERVICE DE LA CAPACITÉ D'AGIR

La planification est parfois considérée comme un processus long et coûteux en ressources, quand elle n'est pas considérée comme émettrice de règles « hors sol ». L'expérience de l'Agence d'urbanisme en la matière doit lui permettre d'élaborer des documents d'urbanisme davantage tournés vers la mise en capacité des acteurs que vers la production de normes descendantes.

Cette nouvelle planification, au service des projets et conforme aux défis climatiques, devra se décliner aux différentes échelles.



# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

## LE CONTEXTE ET LES POINTS MARQUANTS DEPUIS 2022

L'ATU accompagne la Métropole de Tours dans l'élaboration de son PLUm engagé par une délibération en date du 28 février 2022.

L'Agence fait partie de l'équipe projet composée également des personnes ressources de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme et de deux bureaux d'études.

Tout au long de l'année 2022, l'ATU s'est mobilisée pour concevoir et animer 8 ateliers thématiques permettant de partager un socle commun de connaissances, de valeur afin d'identifier les grands enjeux dans la perspective d'un projet territorial partagé.

L'année 2023 a été consacrée à capitaliser sur ces différents temps de travail collectif pour approfondir la démarche et définir les orientations du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



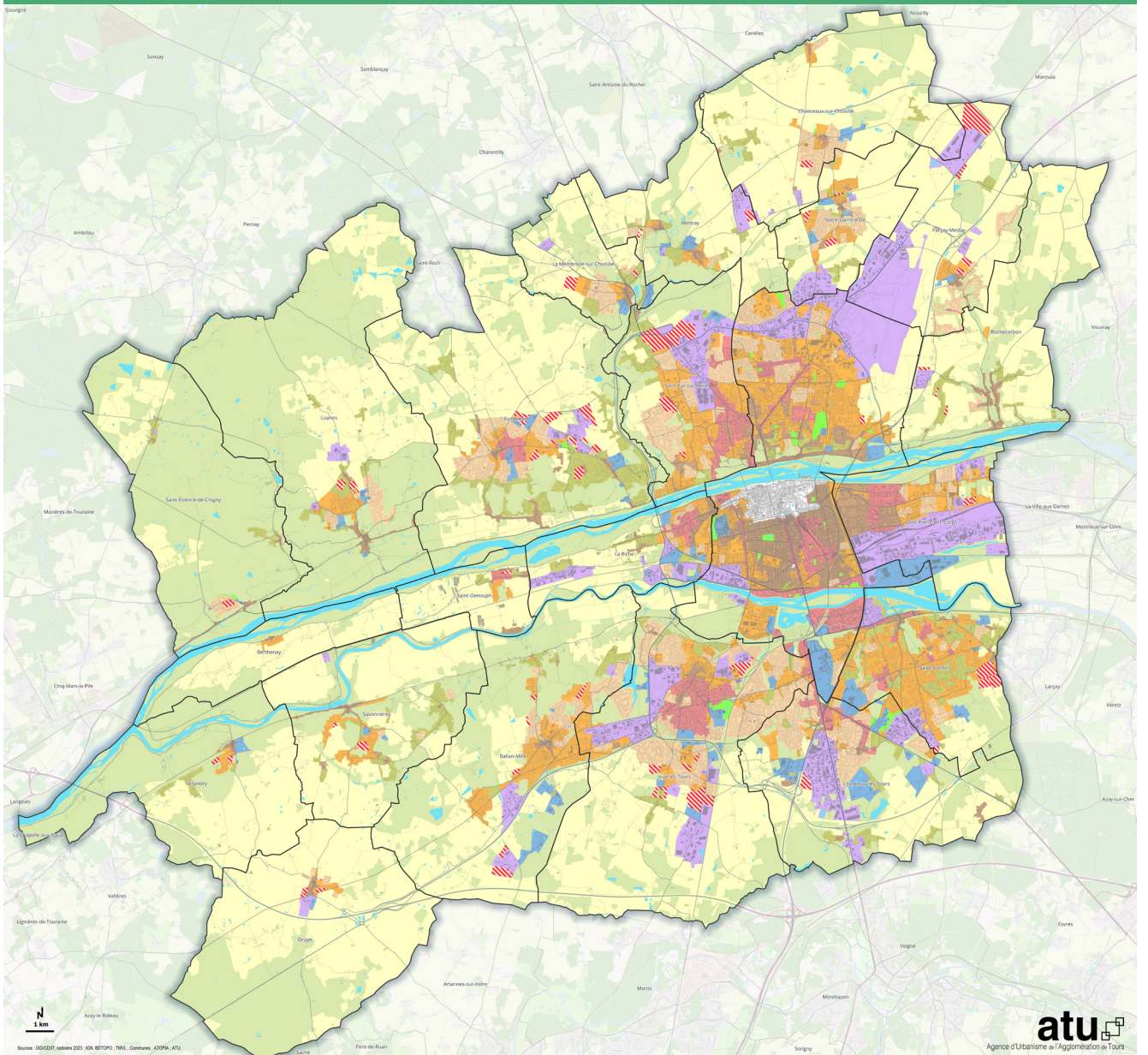
## 2024, UNE ÉTAPE IMPORTANTE VERS LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

L'année 2024 a été consacrée à l'approfondissement de la démarche afin de poser les bases solides pour une traduction réglementaire du projet adaptée aux différentes caractéristiques des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Dans cette perspective, le travail s'est organisé autour des 5 principaux points suivants :

- L'ATU a participé à des ateliers d'approfondissement pour mieux appréhender certains enjeux thématiques. L'ATU s'est principalement mobilisée sur l'organisation de l'atelier « mobilité/stationnement » et a pris une part active aux ateliers « patrimoine » et « agriculture ».
- L'ATU s'est mobilisée avec l'équipe projet pour une nouvelle série d'entretiens communaux afin de redéfinir/ajuster les contours des zones à urbaniser (zones AU).
- L'ATU a coordonné la méthodologie pour la production des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et procédé à l'élaboration de la charte graphique ainsi qu'à la répartition de la production avec le bureau d'études ATOPIA.
- L'ATU a procédé au bilan triennal de la consommation d'espace et a produit un document de synthèse pour chacune des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire.
- Enfin, l'ATU a travaillé à la constitution de la nouvelle nomenclature du règlement graphique (zonage) en privilégiant une approche morphologique. L'année 2025 permettra d'affiner la démarche en lien avec l'élaboration du règlement littéral.



# Le zonage simplifié du Plan Local d'Urbanisme métropolitain



## PROGRAMMATION

Destination dominante

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Habitat mixte (individuel, collectif)
- Principe de ville-parc
- Principe de parc d'équipements

- Mixte habitat/activités (commerces, services)
- Mixte habitat/equipement
- Mixte équipement/activités (commerces, services)
- Principe de densité avec des points
- RDC actif

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Accès à prévoir
- Arrêt de transport en commun existant
- Arrêt de transport en commun existant
- Arrêt de transport en commun en projet
- Halte ferroviaire envisagée dans le cadre du SERM
- Axe de circulation à créer
- Axe de circulation à requalifier
- Venelle à mettre en valeur
- Principe de desserte locale support de circulation douce
- Liaison douce à créer ou requalifier
- Liaison douce existante
- Réseau cyclable structurant en projet (Schéma directeur cyclable, Véloval)
- Ligne de tramway existante
- Ligne de tramway en projet
- Ligne de bus
- Zone de parking stationnement à créer ou étendre
- Principe de retournement à créer en cas d'accès unique

## QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Espace public paysagé perméable (stationnement, terrasse, etc.)
- Espace vert existant (parc, jardin,...)
- Espace vert à créer (parc, jardin,...)
- Espace boisé existant
- Mail végétalisé/Coulée vert ?
- Espace de renaturation
- Bassin de gestion des eaux
- Entrée du parc à restructurer et valoriser
- Préserver les abords de cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Parcours de l'eau à valoriser (cours d'eau, ruisseaux, etc.)
- Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)
- Frange ou lisière végétale
- Arbre à préserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Perspective visuelle à préserver
- Vallon à prendre en compte
- Continuité végétale à préserver, renforcer ou créer

## QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

- Espace public existant ou à créer (Place, parvis,...)
- Secteur de recomposition urbaine
- Bâti patrimonial protégé (L151-19, Monument Classé)
- Bâti à préserver
- Noyau ancien à préserver
- Epandage des constructions (RDC-R+5)
- Élargissement de l'espace public
- Orientation principale des bâtis/ Principe d'implantation des façades avec pignons
- Implantation du bâti à l'alignement ou Limite de bâti en fond de parcelle
- Implantation du bâti en retrait
- Service, commerce, équipement existant
- Requalification espace public et bâti / ou Traitement paysager de la zone à travailler à l'échelle de l'opération
- Gabarits ou séquence de gabarits à préserver
- Ensemble bâti protégé (L151-19, Site Classé)
- Ensemble bâti à protéger
- Façade urbaine
- Éléments patrimoniaux à conserver (façade, murlet)
- Front bâti à préserver

# PLUi DE TOURAINNE-EST VALLÉES

## VERS L'ARRÊT DU DOSSIER

L'élaboration du PLUi de Touraine-Est Vallées a été prescrite le 19 décembre 2019. Après le diagnostic du territoire, l'élaboration du projet et le choix des outils réglementaires, le PLUi de Touraine-Est Vallées a connu en 2024, une étape importante avec le montage du dossier par l'Agence d'urbanisme et un arrêt par la Communauté de communes à l'unanimité, le 8 janvier 2025.

Initiée en 2023, la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est poursuivie durant l'année 2024. Elle a été réalisée de manière interactive avec les élus du territoire au cours de nombreux comités de pilotage et ateliers et en partenariat étroit avec le bureau d'études Biotope en charge de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.

Il s'agissait de se donner les moyens de mettre en œuvre les grands objectifs suivants :

- répondre à l'urgence environnementale et climatique ;
- cultiver l'héritage ligérien ;
- œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné ;
- avec des vocations différenciées pour des territoires contrastés.

Les sites à enjeux font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont pour but de guider la mise en œuvre des projets.

Deux thématiques spécifiques font aussi l'objet d'OAP qui s'appliquent, sur l'ensemble du territoire :

- une OAP « trame verte et bleue/nature en ville » ;
- une OAP « patrimoine ».



En complément, l'ensemble du territoire est couvert par un plan de zonage qui délimite des zones et des secteurs en fonction de la morphologie des espaces et de leur rôle dans le projet.

### Pour l'espace agronaturel :

- l'espace agricole ;
- l'espace naturel et forestier ;
- les hameaux équipés à constructibilité limitée.

### Pour l'espace urbain :

- les espaces urbains patrimoniaux ;
- les bourgs renforcés ;
- les quartiers urbains constitués ;
- les quartiers verdoyants ;
- les sites d'équipement ;
- les sites d'activité économique.

### Pour la ville et les bourgs en développement :

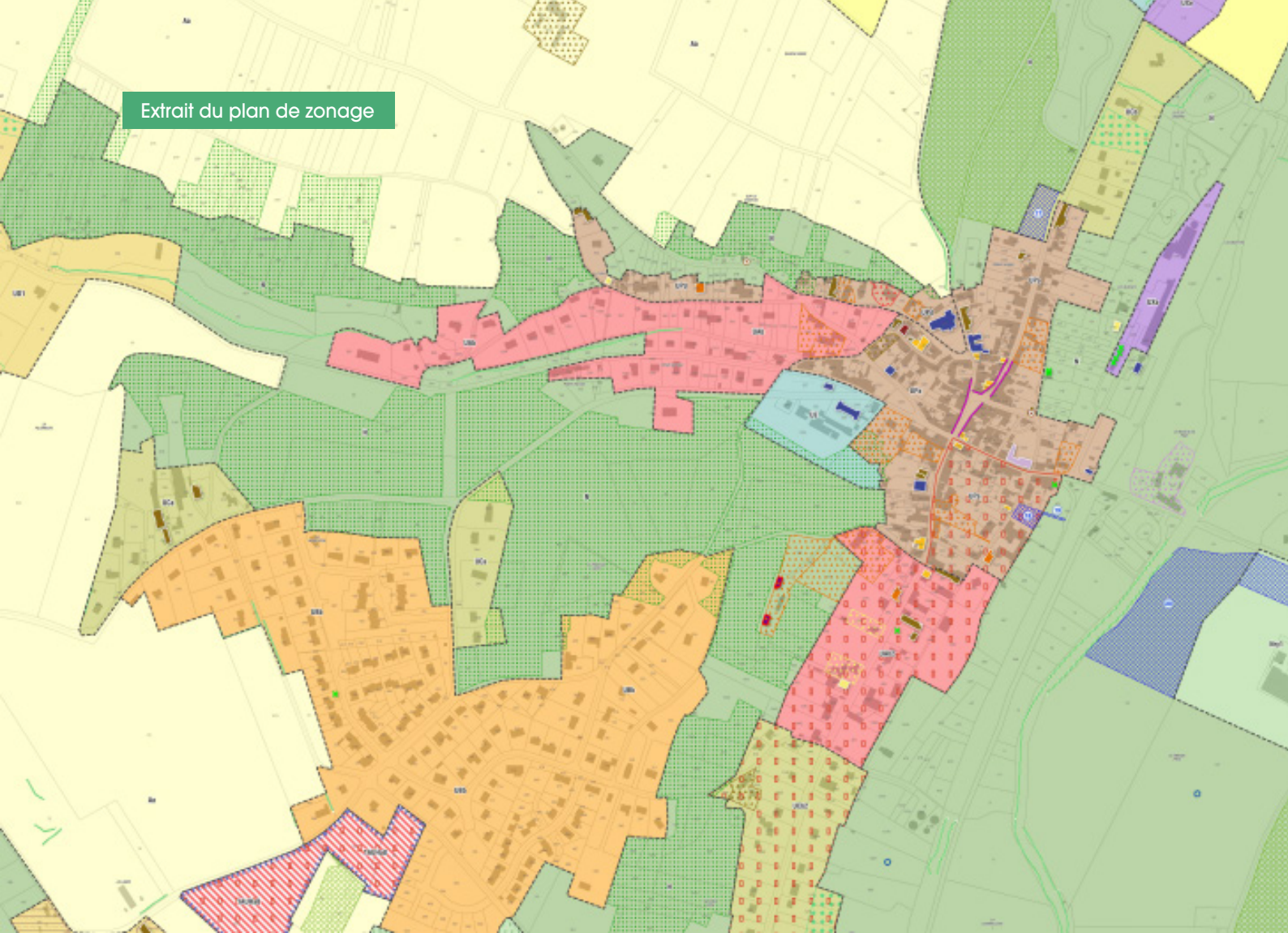
- les espaces à urbaniser ouverts à l'urbanisation ;
- les espaces à urbaniser pas encore ouverts à l'urbanisation.

Un règlement écrit vient encadrer la constructibilité de chaque espace ainsi identifié.

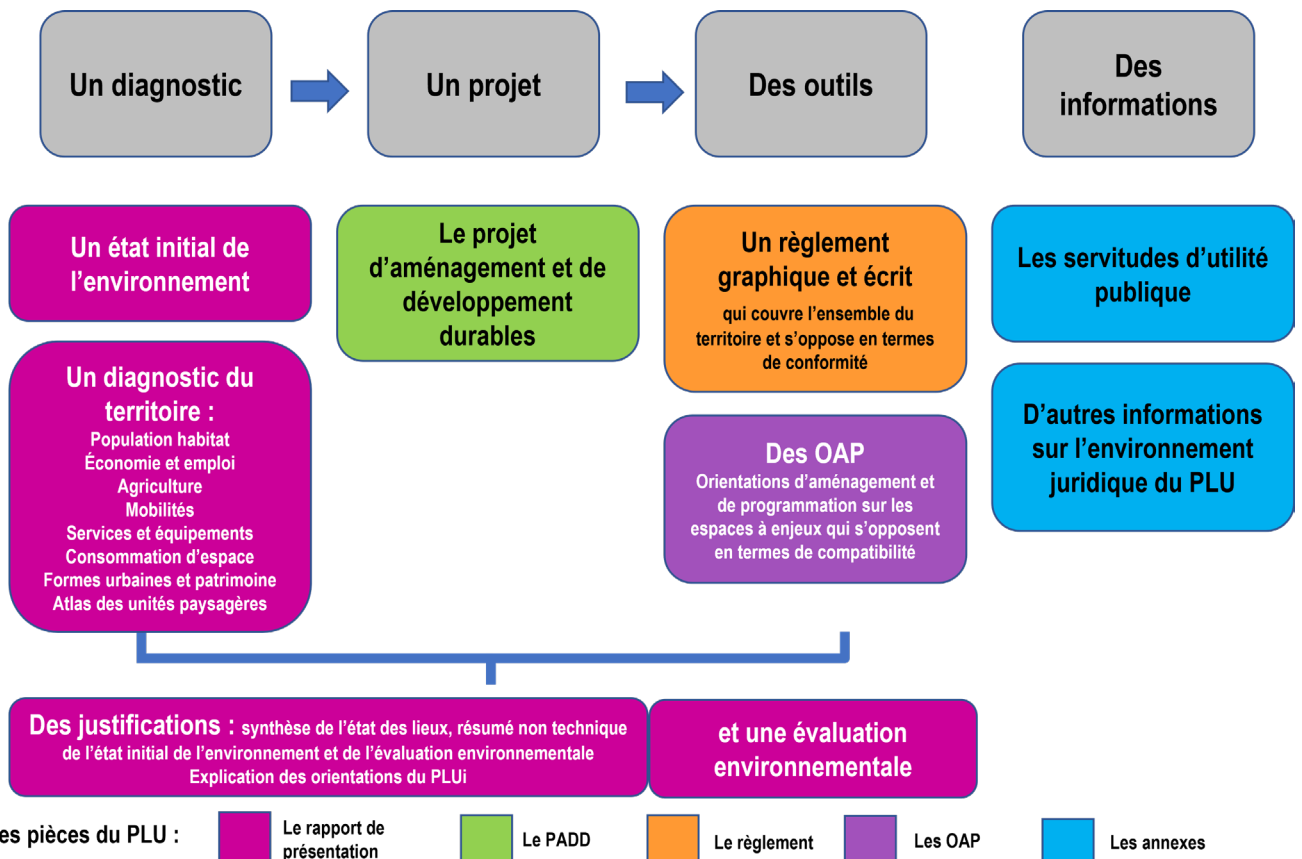
Le diagnostic, le projet et les prescriptions du PLUi sont expliqués dans des documents spécifiques du rapport de présentation.

Les prochaines étapes pour l'année 2025 seront le recueil des avis des personnes publiques associées ou consultées et l'enquête publique avant l'approbation du PLUi.

Extrait du plan de zonage



Démarche et composition du dossier de PLUi de Touraine-Est Vallées





© Brett Sayles



# FONCTIONNEMENT

---

## **UN SYSTÈME D'ORGANISATION EN ACCORD AVEC LES BESOINS DE SES PARTENAIRES**

---

Toute structure a en son sein un système d'organisation qu'il convient de mettre en mouvement pour rester opérant et en accord avec les besoins de ses partenaires. L'Agence d'urbanisme a à cœur de réinterroger ses pratiques et rester active dans les réseaux.

Elle a pour ambition de demeurer un outil d'ingénierie agile dans une organisation articulée autour de projets et dans un climat résolument bienveillant.



## L'AGENCE EN 2024

### DES COMPÉTENCES RENFORCÉES AU SERVICE DU TERRITOIRE

L'année 2024 a été marquée par un plan de charge soutenu avec des procédures en cours de grande ampleur et très mobilisatrices, que sont le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de Tours Métropole Val de Loire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées, le SCoT de l'Agglomération Tourangelle et le PD2H. En marge de ces grosses procédures, l'Agence est restée aux côtés de ses partenaires pour répondre à leurs besoins tant en matière d'observation que de projets urbains. Ce travail n'aurait pu être permis sans un renfort ponctuel de ses compétences.

Aussi, quatre recrutements (deux CDD, un contrat d'apprentissage et un remplacement suite à un départ en retraite) ont eu lieu sur 2024, pour faire face au surcroît d'activité, ce qui est inédit pour l'Agence. La Direction, les Responsables d'axes et l'Assistante administrative se sont largement mobilisés pour répondre à ces besoins. Le travail en complémentarité entre le service administratif et les responsables d'axes aura permis la définition d'offres d'emploi et la qualification des missions au plus juste de nos besoins. Les profils recherchés étant spécifiques et sur des métiers techniques il aura fallu relayer auprès des réseaux FNAU, des universités, utiliser les sites de recherche d'emploi, de la Métropole, de France Travail et communiquer sur les réseaux sociaux, tenter une approche différente pour capter les profils recherchés. C'est ainsi que nous avons eu le plaisir d'accueillir Coralie Mouffok-Chabe pour le remplacement d'un congé maternité avec des missions d'observation principalement au service de l'axe intelligence territoriale. Nous avons également renforcé nos compétences autour de la

donnée par l'arrivée de Samba Fall en apprentissage. Les nombreuses procédures de planification ont nécessité également un renfort en compétences cartographiques et c'est Lucie Drouin qui est venue compléter l'équipe de cartographes. Sur 2024, l'Agence a également anticipé le départ à la retraite de Béatrice Genty qui nous quitte au 30 juin 2025 après une carrière au sein de l'Agence. Nous avons eu la dure tâche de remplacer cette « mémoire vive » de l'Agence. Nous avons donc dès l'automne lancé un recrutement et eu le plaisir d'avoir la confirmation de la venue de Clément Charpentier en toute fin d'année 2024 pour un démarrage d'activité en mars 2025.

Un rapport d'activité doit être le reflet des travaux menés par l'Agence mais il peut et doit mettre en valeur l'équipe qui se mobilise au quotidien pour répondre aux demandes de ses partenaires.

Sur 2024, l'ATU s'est engagée dans une démarche d'actualisation de ses compétences dans le domaine des données, allant de l'extraction et du traitement à la modélisation statistique et à la datavisualisation. En amont de la rédaction des études, de nouvelles bases de données jusqu'ici non utilisées par l'Agence, sont explorées- notamment sur les flux de marchandises et les ventes de locaux d'activité. Un regard neuf est porté sur les données habituellement utilisées par l'Agence en mobilisant des méthodes statistiques complexes (création de typologies, utilisation du machine learning, etc.). Enfin, des travaux de recherche et développement autour de la donnée telles que la conception de tableaux de bord interactifs ou encore l'automatisation des processus de récupérations de données ont été initiés par l'arrivée de ces nouvelles compétences.

# VERS UN NOUVEAU SITE SÉCURISÉ : atu37.fr

L'année 2024 a marqué une étape importante pour l'ATU avec le lancement de la refonte de son site internet. Ce projet s'inscrit dans la continuité de la stratégie de communication engagée et en cohérence avec les orientations du projet d'agence 2024-2030. Il a été imaginé collectivement pour répondre aux attentes de nos différents publics. Il aura pour vocation de mieux valoriser les missions et productions de l'agence, de renforcer sa visibilité dans le paysage institutionnel local et de favoriser l'accès à l'information.

Le nouveau site, accessible en https sous le nom de domaine atu37.fr, sera développé sous WordPress. Il offrira une navigation repensée, plus fluide et intuitive. Il mettra en valeur la richesse des travaux d'agence, grâce aux fonctionnalités enrichies (cartographies interactives, datavisualisation, fil d'actualité, etc.) et une meilleure accessibilité. Son déploiement est prévu fin 2025, une étape structurante pour renforcer notre présence en ligne et notre lien avec les acteurs du territoire.

## L'ÉQUIPE

Assemblée générale

Conseil d'administration



Sébastien Pivald  
Directeur Général  
02.47.71.70.72  
pivald@atu37.fr



Corinne Brossard  
Responsable administrative  
02.47.71.70.73  
brossard@atu37.fr



Corinne Fradet  
Accueil, secrétariat, comptabilité  
02.47.71.70.70  
fradet@atu37.fr



Thierry Lasserre  
Urbaniste  
Responsable axe  
« Planification »  
02.47.71.70.78  
lasserre@atu37.fr



Emilie Bourdu  
Économiste, urbaniste  
Responsable axe  
« Intelligence territoriale »  
02.47.71.70.95  
bourdu@atu37.fr



Aurélie Ravier  
Urbaniste, habitat  
Responsable axe  
« Stratégies territoriales »  
02.47.71.70.74  
ravier@atu37.fr



Fanny Maire  
Urbaniste, planification  
Responsable axe  
« Transformation des lieux »  
02.47.71.70.89  
maire@atu37.fr



Olivier Schampion  
Urbaniste, mobilités  
02.47.71.70.88  
schampion@atu37.fr



Béatrice Genty  
Urbaniste, planification  
02.47.71.70.84  
genty@atu37.fr



Vincent Bouyer  
Cartographe, géomaticien  
et référent informatique  
02.47.71.70.81  
bouyer@atu37.fr



Christophe Mariot  
Géomaticien  
02.47.71.70.91  
mariot@atu37.fr



Fanny Chenu  
Architecte urbaniste  
02.47.71.70.76  
chenu@atu37.fr



Jean-Charles Désiré  
Urbaniste, planification,  
cohésion sociale  
02.47.71.70.85  
desire@atu37.fr



Bénédicte Métais  
Urbaniste,  
transition écologique  
02.47.71.70.83  
metais@atu37.fr



Camille L'Huillier  
Cartographe,  
géomaticienne  
02.47.71.70.75  
lhuillier@atu37.fr



Marion Chery  
Statisticienne  
02.47.71.70.90  
chery@atu37.fr



Zoé Defossez  
Architecte  
02.47.71.70.79  
defossez@atu37.fr



Louis Richard  
Paysagiste urbaniste  
02.47.71.70.77  
richard@atu37.fr



Coralie Mouffok-Chabe  
Économiste  
mouffok-chabe@atu37.fr

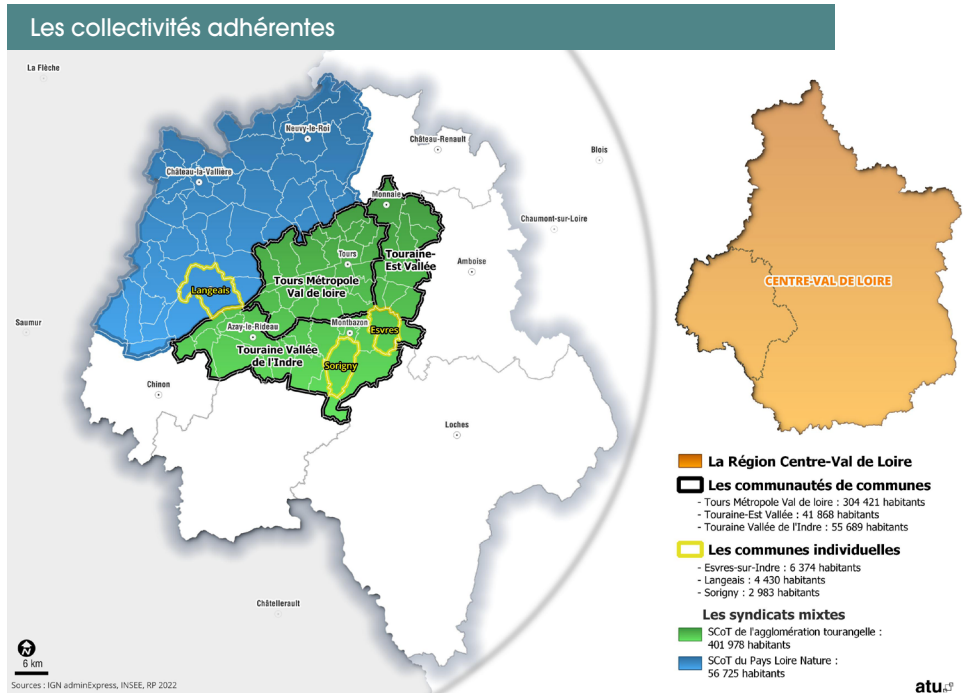


Willy Bucheron  
Infographiste  
02.47.71.70.82  
bucheron@atu37.fr

# LES INSTANCES

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Elle est composée de : trente-sept membres titulaires représentant la Métropole, les Communautés de communes et les Communes - deux membres titulaires représentant l'État - six membres titulaires représentant les Syndicats mixtes - un représentant de l'Epfl du Val de Loire - onze membres associés (représentant les chambres consulaires, les professionnels de l'aménagement, etc.) - une représentante de la Région Centre-Val de Loire.



## COMPOSITION DU BUREAU

Il comprend :

- deux membres de droit : M. le Préfet d'Indre-et-Loire ; M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- six membres élus : Présidente, Mme Savourey, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; Vice-Présidents, M. Garcera, 1<sup>er</sup> Vice-Président, Délégué de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées ; Mme Suard, 2<sup>e</sup> Vice-Présidente, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; Secrétaire : M. David, Adjoint au Maire de la commune d'Esvres-sur-Indre ; Autres membres, M. Gagnaire, Délégué de Tours Métropole Val de Loire ; M. Salic, Délégué du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle.

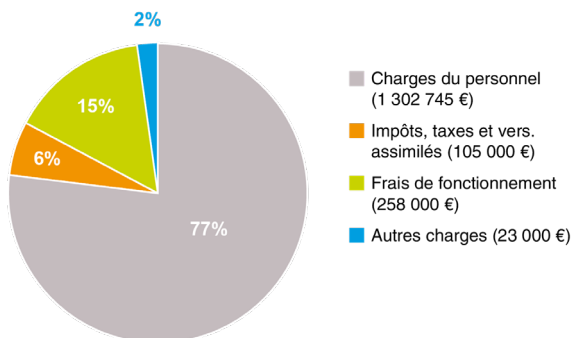
## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il comprend :

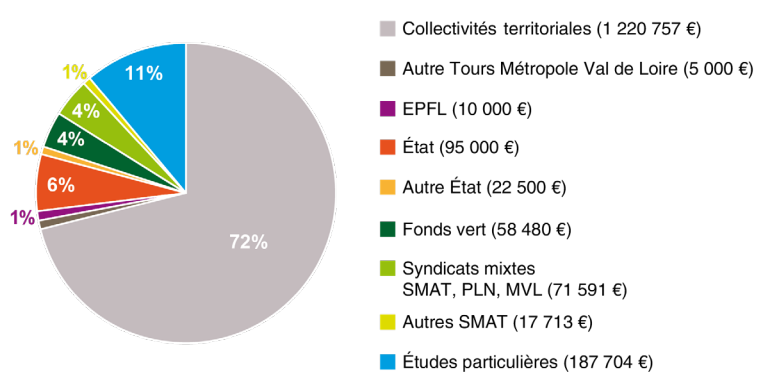
- deux membres de droit : M. le Préfet d'Indre-et-Loire, M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- seize membres élus : M. Clément, Délégué de Tours Métropole Val de Loire ; Mme Savourey, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; M. Gagnaire, Délégué de Tours Métropole Val de Loire ; M. Boulanger, Délégué de Tours Métropole Val de Loire ; Mme Bluteau, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; Mme Gallot-Lavallée, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; Mme Suard, Déléguée de Tours Métropole Val de Loire ; M. Conte, Délégué de Tours Métropole Val de Loire ; M. Garcera, Délégué de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées ; M. Alary, Délégué de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées ; M. Bénard, Délégué du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ; M. Gassot, Délégué du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ; M. Salic, Délégué du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ; M. Chailloux, Délégué du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ; M. David, Adjoint au Maire de la commune d'Esvres-sur-Indre ; M. Esnault, Maire de Sorigny.

# LE BUDGET 2024

## RÉPARTITION DES DÉPENSES (1 688 745 Euros)



## RÉPARTITION DES RECETTES (1 688 745 Euros)



Corinne Brossard  
brossard@atu37.fr



## L'ATU AU CŒUR DE COMMUNAUTÉS DE TRAVAIL...

Tisser des liens entre les acteurs et envisager des méthodes de travail innovantes figurent au cœur de l'ADN de l'Agence.

Concernant les exercices de planification et de stratégie territoriales, un travail collaboratif s'organise depuis quelques temps avec des bureaux d'études. C'est par exemple le cas de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, de l'élaboration du PLUi de la Métropole de Tours et de celle du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement d'Indre-et-Loire.

Dans le même temps, le prolongement de certains projets permet de renouveler des collaborations locales en 2024 : bureau d'études Pivadis pour la transformation des zones commerciales, ADAC-CAUE pour l'étude relative aux îlots de chaleur urbains, Observatoire de l'Économie et des Territoires situé à Blois avec l'observatoire départemental de l'habitat, de l'hébergement et du foncier.

2024 a également été marquée par la formulation de plusieurs offres de services. L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du bilan à six ans du SCoT du Pays du Chinonais compte parmi celles qui se sont concrétisées.

## INSCRITE DANS DE NOMBREUX RÉSEAUX

L'ATU cultive l'inscription dans des réseaux locaux et nationaux comme moyen d'effectuer une veille permanente, d'enrichir ses pratiques, de faciliter l'interface entre les différentes parties prenantes d'un projet et de donner une visibilité aux initiatives portées par les territoires.

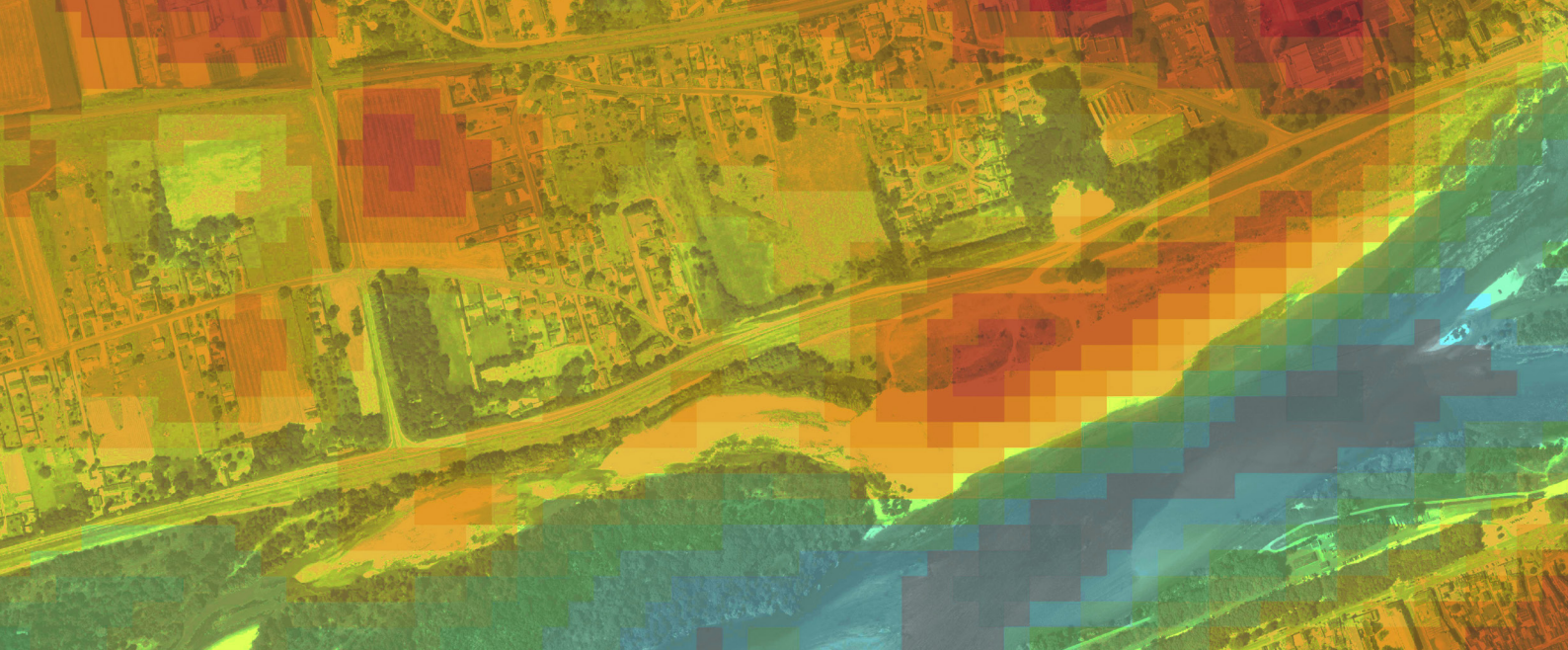
Ainsi, l'Agence collabore aux travaux proposés par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau). En 2024, elle a assuré la coanimation de deux clubs (observation et ressources statistiques et économie), participé à de nombreux autres, contribué à des publications (exemple : abécédaire de la coopération territoriale), etc.

Par ailleurs, l'Agence appartient au Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI). Elle compte parmi les contributeurs aux groupes de travail.

Localement, l'Agence s'investit dans des réseaux départementaux et régionaux. C'est par exemple le cas des réseaux Do.Terr Géo Centre et Oxygène.

Des agences structurées en réseaux régionaux et inter régionaux



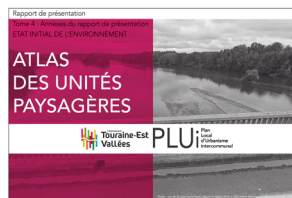


Les travaux produits par l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours sont à la disposition de tous les membres de l'association.

**atu**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour, 56 avenue Marcel Dassault  
37200 Tours  
Tél : 02 47 71 70 70  
Mail : [atu@atu37.fr](mailto:atu@atu37.fr)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)



© ATU - Juin 2025 / Rapport d'activité 2024  
 Directeur de la publication : Sébastien Pividal.  
 Crédits photographiques : ATU, Pexels-Pixabay, sauf mention.  
 Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.