

Département d'Indre-et-Loire

Extrait du registre des délibérations

L'an deux mille dix-sept, 24 mars à 19h

Le Comité Syndical, légalement convoqué, s'est réuni à Tours, 60 avenue Marcel DASSAULT, son siège

Convocations adressées le 17 mars 2017

ETAIENT PRESENTS :

• **Tours Métropole Val de Loire :**

Mesdames Marie-France BEAUFILS, Nadine NOWAK, messieurs Philippe CLEMOT, Cédric DE OLIVEIRA, Patrick DELETANG, Bruno FENET, Jean-Luc GALLIOT, Christian GATARD, Alain GUILLEMIN, Daniel LANGE, Bernard LORIDO, Yves MASSOT, Jean-Marie METAIS

• **Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre :**

Madame Valérie GUILLERMIC, messieurs Daniel BALANGER, Stéphane de COLBERT, Jean-Christophe GASSOT, Patrick MICHAUD

• **Communauté de communes Touraine-Est Vallées :**

Mesdames Valérie DEPLOBIN, Pascale DEVALLEE, messieurs Janick ALARY, Alain BENARD, Jean-François CESSAC Pierre DOURTHE, Christophe DUVEAUX, Claude GARCERA-TRIAY, François LALOT, Jean MATHIOT, Franck MAZET, Vincent MORETTE, Olivier VIEMONT

ETAIENT EXCUSES :

• **Tours Métropole Val de Loire :**

Madame Corinne CHAILLEUX, messieurs Frédéric AUGIS, Christian AVENET, Serge BABARY, Philippe BRIAND, Patrick CHALON, Alexandre CHAS, Jacques LE TARNEC, Sébastien MARAIS, Bernard PLAT

• **Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre :**

Messieurs Alain ESNAULT, Bertrand POITOU, Bernard REVECHE

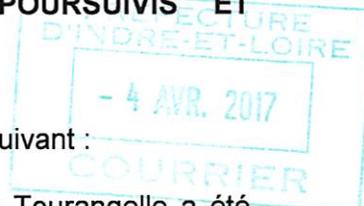
• **Communauté de communes Touraine-Est Vallées :**

Madame Axelle TREHIN, messieurs Jean-Marc HEMME, Jean-Bernard LELOUP

POUVOIRS :

- Serge BABARY a donné pouvoir à Philippe CLEMOT
- Philippe BRIAND a donné pouvoir à Cédric DE OLIVEIRA
- Alain ESNAULT a donné pouvoir à Stéphane de COLBERT
- Jean-Marc HEMME a donné pouvoir à Pierre DOURTHE
- Bernard REVECHE a donné pouvoir à Patrick MICHAUD
- Axelle TREHIN a donné pouvoir à Pascale DEVALLEE

**17/03/05 – PRESCRIPTION DE LA REVISION DU SCoT DE L'AGGLOMERATION
TOURANGELLE, PRECISIONS SUR LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET
DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION**



Monsieur Christian GATARD, Président, donne lecture du rapport suivant :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013. Il est exécutoire depuis le 7 décembre 2013.

Conformément à ce prévoit le Code de l'Urbanisme, le SCoT doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantation commerciale six ans au plus tard après son approbation. Elle doit permettre aux membres du syndicat de se prononcer sur le maintien en l'état du schéma ou à sa mise en révision le cas échéant.

L'analyse des résultats l'application du SCoT décrite dans le rapport joint à la présente délibération a permis de constater, sur les trois ans écoulées depuis l'approbation du document, une prise en compte effective et progressive des orientations du SCoT, à l'échelle des documents d'urbanisme et des projets ou réalisations en cours.

Elle a permis de montrer de manière générale, une évolution de la population constatée sur la période intercensitaire de référence (2009-2014) s'inscrivant dans l'épure de l'objectif d'évolution démographique à l'horizon 2030.

Le nombre de logements mis en chantier, bien que supérieure à l'épure du SCoT sur la période d'analyse, doit être à relativiser au regard de la part de la production réalisée, dans l'esprit du SCoT en renouvellement urbain.

La croissance du nombre d'emplois, bien que positive, est proportionnellement moins importante que celle de la population. Ce constat, à relativiser du fait du contexte économique, doit cependant être à considérer durant la période d'analyse.

L'analyse de l'application du SCoT pour les thèmes liés à l'environnement, aux transports et aux déplacements, à la maîtrise de la consommation foncière et encore en matière d'implantation commerciale, montre une prise en compte effective et progressive des orientations du projet de territoire.

Au-delà de la stricte application d'un document d'urbanisme stratégique, les projets et réalisations en cours attestent d'une prise de conscience collective et le développement d'une culture d'un urbanisme durable sur le territoire. Elle résulte de la reconnaissance des instances du SMAT comme espace de dialogue et d'échanges, de débats de fond sur les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire.

Pour autant, le contexte tant juridique que territorial a changé depuis l'approbation du SCoT :

- du point de vue législatif, différents textes sont venus compléter ou modifier le SCoT ;
- du point de vue de l'organisation territoriale, la mise en œuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale arrêté le 30 mars 2016 a impacté le paysage intercommunal du territoire. Par incidence, le périmètre du SCoT comprend dorénavant trois Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui regroupent 54 communes. La superficie du territoire a de ce fait été élargie de plus de 200 km² (1091 km² au lieu de 830 km² pour le SCoT approuvé).

C'est la raison pour laquelle la mise en révision du schéma s'impose.

La révision du SCoT suppose un travail de refonte du document, rendu nécessaire pour l'application d'un projet de territoire portant sur l'ensemble du périmètre élargi. Elle suppose l'intégration des évolutions législatives intervenues depuis son approbation.

Dans l'esprit qui a guidé l'élaboration du SCoT, la révision est également l'opportunité pour croiser les enjeux et les attentes de chacun dans la définition d'un nouveau projet de territoire.

Il convient dès lors de prescrire la mise en révision du SCoT de l'agglomération tourangelle, de définir les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Le Comité syndical du SMAT, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

- Vu l'arrêté préfectoral du 30 mars 2016 portant Schéma Départemental de Coopération Intercommunales ;

- Vu l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau et de la Communauté de Communes du Val de l'Indre étendue aux communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et de Villeperdue en un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale dénommée « Touraine Vallée de l'Indre » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2016 transformant la Communauté d'Agglomération Tour(s)Plus en Communauté Urbaine ;

- Vu l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2016 portant fusion de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau et de la Communauté de Communes du Vouvrillon en un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale dénommée « Touraine-Est Vallées » ;

- Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre en date du 26 janvier 2017 demandant son adhésion au Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle pour son entier périmètre ;

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 141-1 et suivants relatifs au Schéma de Cohérence Territoriale ;

-Vu l'Arrêté préfectoral du 17 février 2017 portant modification du périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle ;

- Vu l'article 143-28 du Code de l'urbanisme relatif à l'analyse de l'application des résultats du SCoT ;

- Vu le rapport d'analyse de l'application du SCoT joint à la présente délibération

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et suivants relatif à la participation du public dans le cadre de la concertation ;

DECIDE de prescrire la mise en révision du SCoT en se fixant les objectifs suivants :

- 1) Intégrer les modifications liées aux champs de compétences des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités
 - L'articulation du SCoT aux futures perspectives du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

ainsi que les autres documents stratégiques élaborés à l'échelon régional doit permettre d'anticiper les interactions entre les différents échelons de l'organisation des politiques publiques sur les territoires ;

- La mise en résonance du SCoT au service de l'ambition métropolitaine de l'agglomération pour pouvoir accueillir les infrastructures et les équipements et organiser le développement de l'espace métropolitain

2) Adapter le document aux évolutions législatives

- Intégrant les évolutions législatives récentes, le SCoT doit assurer la déclinaison locale des enjeux des politiques nationales en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de développement de l'autonomie énergétique du territoire et encore de la gestion du risque lié à l'inondation.

3) Prendre en compte les dynamiques locales

- Dans l'esprit des valeurs partagées durant la construction du projet de territoire, le SCoT doit affirmer la reconnaissance des valeurs fondatrices de l'identité du territoire fondée sur sa diversité patrimoniale.

4) Afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales

- Les incidences de l'avènement de l'ère du numérique pour le développement du territoire constituent une opportunité pour faire valoir au SCoT son rôle de catalyseur dans l'essor d'une dynamique économique renforçant son développement endogène, anticipant les besoins liés aux évolutions sociétales et contribuant à l'attractivité et au rayonnement du bassin de vie métropolitain.

DEFINIT les modalités de la concertation en l'organisant de la manière suivante :

- Information régulière du public avec possibilité d'interaction à travers la publication d'articles sur le site internet du SMAT dédiés au SCoT, relayés, selon les cas, sur le site internet des EPCI et dans leur bulletins d'informations.
- Cahier de doléances ouvert au siège du SMAT durant la concertation, avec recueil des courriers et courriels reçus.
- Mise à disposition d'un dossier du SCoT en vigueur avec la présente délibération mis à disposition du public dans chaque siège des EPCI du territoire avec un cahier de doléances pour recueillir ses observations
- Organisation de réunions publiques et de forums-débats pour présenter et échanger sur l'élaboration du projet de territoire
- Restitution des grandes lignes du projet de territoire sous la forme d'un séminaire ouvert au public

AUTORISE monsieur le Président à engager les démarches et procédures de consultations correspondantes

TRANSMIS au représentant de l'état le	4/4/17
REÇU par le représentant de l'état le	4/4/17
Publié ou notifié le	6/4/17
ACTE EXÉCUTOIRE	



Le Président,

★ Christian GATARD



**APPLICATION DE L'ARTICLE L 143-28 DU CODE DE
L'URBANISME**

**RAPPORT RELATIF A L'EVALUATION DU SCOT DE
L'AGGLOMERATION TOURANGELLE**

APPROUVE LE 27 SEPTEMBRE 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1) L'AMBITION DU PROJET : LA PERSPECTIVE D'ENSEMBLE.....	3
11) Ce que dit le SCoT	
12) Où en est-on ?	
2) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	4
21) Ce que dit le SCoT	
22) Où en est-on ?	
3) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS... 8	
31) Ce que dit le SCoT	
32) Où en est-on ?	
4) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE	11
41) Ce que dit le SCoT	
42) Où en est-on ?	
5) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE D'IMPLANTATION COMMERCIALE.....	14
51) Ce que dit le SCoT	
52) Où en est-on ?	
6) SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU SCoT	17
ANNEXE LISTE DES POS/PLU MIS EN REVISION OU REVISES DE 2013 A 2016	18

PREAMBULE

Le SCoT de l'agglomération Tourangelle, approuvé le 27 septembre 2013, est exécutoire depuis le 7 décembre 2013.

Depuis son approbation, de nombreuses évolutions ont été constatées, tant au niveau des dispositions encadrant le contenu et la portée du SCoT que de la gouvernance et de l'étendue des territoires du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle. L'ensemble de ces évolutions va nécessairement amener à faire évoluer le document d'urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme (CU), il convient préalablement à une mise en révision du SCoT, de procéder à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantation commerciale. C'est l'objet de la présente note, qui s'appuie sur la restitution lors du comité syndical du 7 février 2017, d'une brochure dressant le bilan quantitatif et qualitatif du SCoT à mi-parcours¹.

Pour mesurer les effets du document dans le territoire, le suivi du SCoT (pièce 6/6 du rapport de présentation) a posé les bases d'une analyse en continu au regard de critères quantitatifs et qualitatifs. Des indicateurs de suivi ont été déclinés pour chacune des orientations du SCoT.

L'analyse qui va être développée, s'inscrit dans le principe de proportionnalité eu égard à la portée spatiale et temporelle du projet de territoire à l'horizon 2030. Rappelant l'ambition du SCoT, elle reprendra en particulier les thématiques de l'article L 143-28 du CU, pour évaluer ce qui a été réalisé ou engagé en matière d'application du SCoT depuis l'approbation du document.

¹ L'intégralité de document « Le SCoT de l'agglomération : trois ans après où en est-on est téléchargeable sur le site internet du SMAT www.scot-agglotours.fr, à la page RESSOURCES DOCUMENTAIRES

1) L'AMBITION DU PROJET : LA PERSPECTIVE D'ENSEMBLE

11) Ce que dit le SCoT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire pose une ambition à l'horizon 2030 :

BATIR UNE AGGLOMERATION DES PROXIMITES DANS LA METROPOLE LIGERIENNE

Pour offrir un modèle urbain attractif et rayonnant, dans une dynamique de métropolisation à l'échelle du département et au-delà du Val de Loire, le SCoT affirme la volonté et le devoir d'accueillir 30000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit + 0,4%/an..

Au regard de cette perspective démographique, pour endiguer l'étalement urbain en proposant un développement polarisé et mixte, porteur d'une réelle urbanité, il est nécessaire de produire 35 800 logements entre 2010 et 2030, soit environ 1705 logements par an.

Ce modèle de développement conciliant attractivité et durabilité doit permettre d'offrir le nombre d'emplois suffisant pour les nouveaux actifs à l'horizon 2030.

12) Où en est-on ?

D'un point de vue démographique, le territoire du SCoT comptait 354 815 habitants (population municipale) en 2009. En 2014, la population municipale du SCoT était estimée à 363 769 habitants².
⇒ Avec 8954 habitants de plus en 6 ans, soit +0,42%/an, les premiers chiffres de la dynamique démographique, sous réserve des vérifications à faire lors de la publication de l'exploitation du recensement principal de 2014 à intervenir dans le courant de l'année 2017, montrent une évolution démographique dans l'épure de l'objectif du SCoT.

D'un point de vue de la production de logements,
Entre 2010 et 2013, 9528 logements ont été mis en chantier sur le territoire du SCoT³, soit environ 2382 logements par an.

⇒ Le rythme de mise en chantier de logements est supérieur à l'épure du SCoT.

D'un point de vue de l'emploi, le territoire du SCoT comptait 167528 emplois en 2008 et 168792 emplois en 2013.

⇒ Avec 1264 emplois en plus en 6 ans, soit +0,12%/an, le nombre d'emplois augmente proportionnellement moins rapidement que le nombre d'habitants. Ces chiffres sont à relativiser compte-tenu de la conjoncture économique sur la période en particulier.

² Décret n° 2016-1986 du 30 décembre 2016 authentifiant les chiffres de population de métropole au 1^{er} janvier 2017, téléchargeable sur le site de l'INSEE (www.insee.fr)

³ Source : Données statistiques SITADEL 2, Dreal Centre (<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/donnees-statistiques-sitadel-2>)

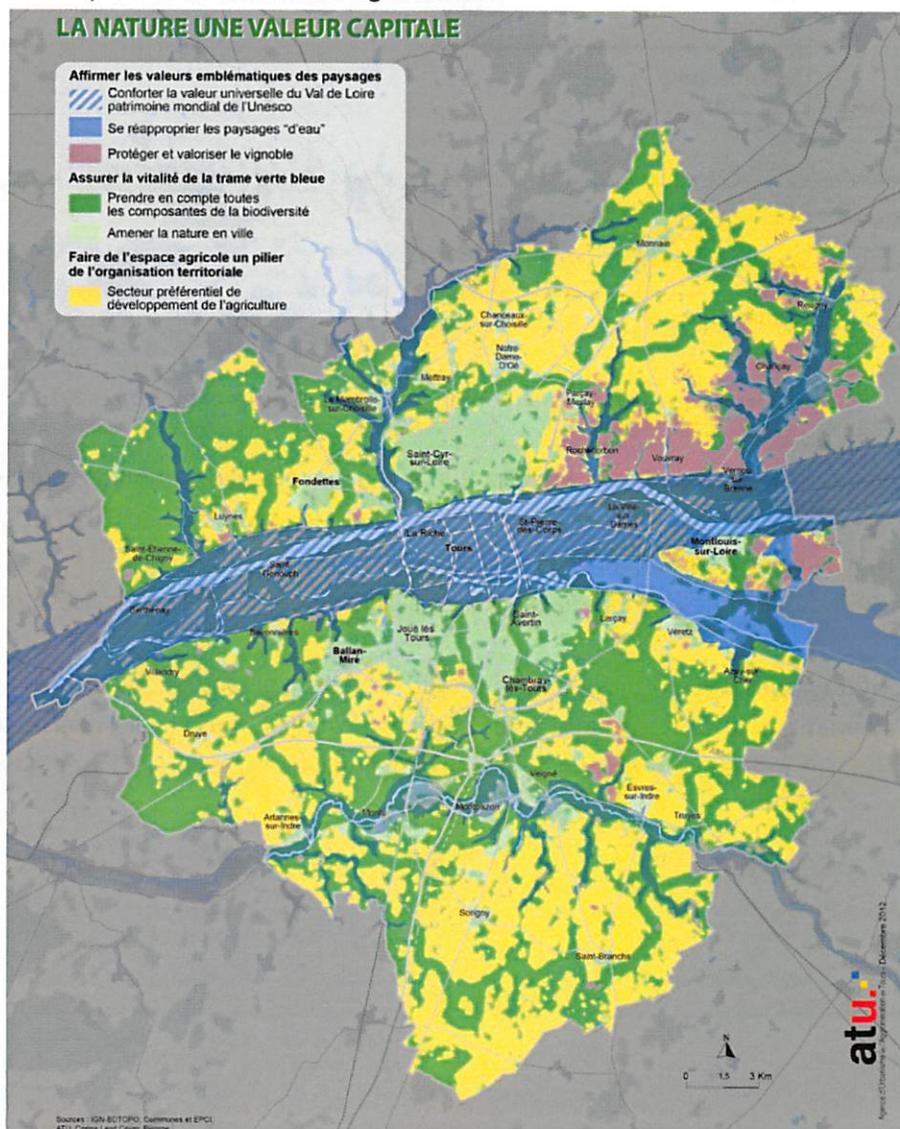
2) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

21) Ce que dit le SCoT

A travers l'orientation « La nature, une valeur capitale », le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT vise à promouvoir une relation féconde entre espaces urbains, naturels et agricoles. La valeur fondatrice et capitale de la solidarité entre les différents milieux sera reconnue dans son ensemble. Elle se décline en trois axes :

- Affirmer la valeur emblématique des paysages ;
- Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles ;
- Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale.

Ces grands objectifs résultent d'une caractérisation du socle agronaturel du territoire. Elle a permis la reconnaissance et le rôle des espaces non bâtis dans l'organisation du développement du territoire qui s'inscrit en complémentarité du socle agronaturel.



Carte du PADD illustrant les axes de l'orientation « LA NATURE, UNE VALEUR CAPITALE »

22) Où en est-on ?

Des chiffres encourageants



Surface des espaces agricoles, naturels et des espaces protégés entre 2010 et 2016

Parmi les indicateurs de suivi du SCoT, en faisant le récolement de l'évolution des surfaces des zones A (Agricoles) et N (Naturelles) entre les documents d'urbanisme actés en 2010 et ceux actés en 2016, on constate une augmentation de 316 ha des zones A et N.

Sur la même période, on note une augmentation de 1284 ha de superficie d'espaces protégés.

⇒ Dans l'esprit du projet de territoire, ces chiffres illustrent une préservation du socle agronaturel du territoire. L'augmentation de la superficie des espaces protégés montre elle une réelle volonté de protéger les espaces précieux (réservoirs ou noyaux de biodiversité) répertoriés sur le territoire.

Des projets vertueux

La réussite du SCOT se mesure par la mise en œuvre de projets et réalisations vertueux. Parmi l'ensemble des actions faisant écho à la déclinaison de l'orientation « LA NATURE, UNE VALEUR CAPITALE ».

La restauration d'une trame bocagère à Berthenay

Afin de faire vivre et dynamiser la trame verte et bleue, dans l'esprit du projet de territoire, la commune de Berthenay, avec l'appui de la Communauté d'Agglomération Tour(s)Plus et de l'agence d'urbanisme, a été retenue dans le cadre de l'appel à projets « Ambre » initié par la Région Centre-Val de Loire visant au maintien de la biodiversité et à la restauration des écosystèmes.



Plantation de haie bocagère à Berthenay

Une ZAP à Esvres-sur Indre

Par ailleurs, dans l'esprit de faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale, des Zones Agricoles Protégées (ZAP) ont été créées sur le territoire (ZAP de PARçay-Meslay Rochecorbon approuvée en 2013 : 1635 ha ZAP d'Esvres sur Indre, approuvée en 2014 : 1600 ha).



Espaces agricoles au sein de la ZAP d'Esvres-sur-Indre

L'implantation de nouveaux maraîchers

Enfin l'implantation d'un maraîcher à Fondettes (2014) et à Montlouis (2016) répondent à la volonté d'encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain.



Bâtiment maraîcher en périphérie de l'agglomération tourangelle

Synthèse sur l'application du SCoT en matière d'environnement

⇒ Au regard des indicateurs de suivi du SCoT pour l'orientation « La nature, une valeur capitale », les chiffres recensés à ce jour sont en phase avec la volonté de préserver et valoriser le socle agronaturel prônée dans le PADD du SCoT.

⇒ La mise en œuvre du SCoT du projet de territoire est illustrée par des actions allant au-delà de la prise de conscience de l'intérêt à préserver les espaces naturels. Les premières réalisations constatées depuis l'approbation du SCoT en 2013 sur le territoire s'inscrivent dans une démarche plus vertueuse qu'auparavant de préservation et de valorisation du socle agronaturel du territoire.

3) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

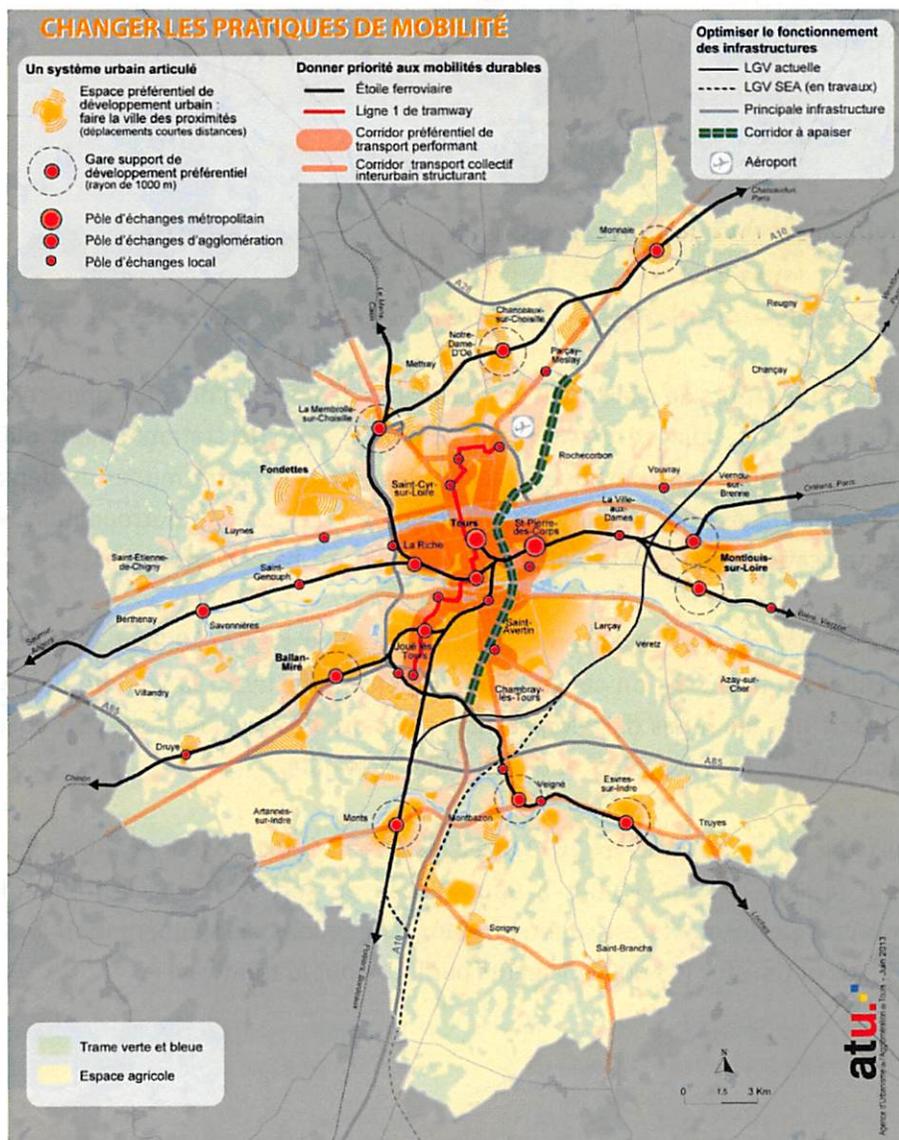
31) Ce que dit le SCoT

A travers l'orientation « Changer les pratiques de mobilité », le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT vise à promouvoir les mobilités au sein du territoire, en articulant les différents modes de déplacements à travers un système privilégiant les plus durables.

L'orientation se décline en trois axes :

- Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités ;
- Donner la priorité aux mobilités durables ;
- Faire converger les acteurs pour un urbanisme des mobilités

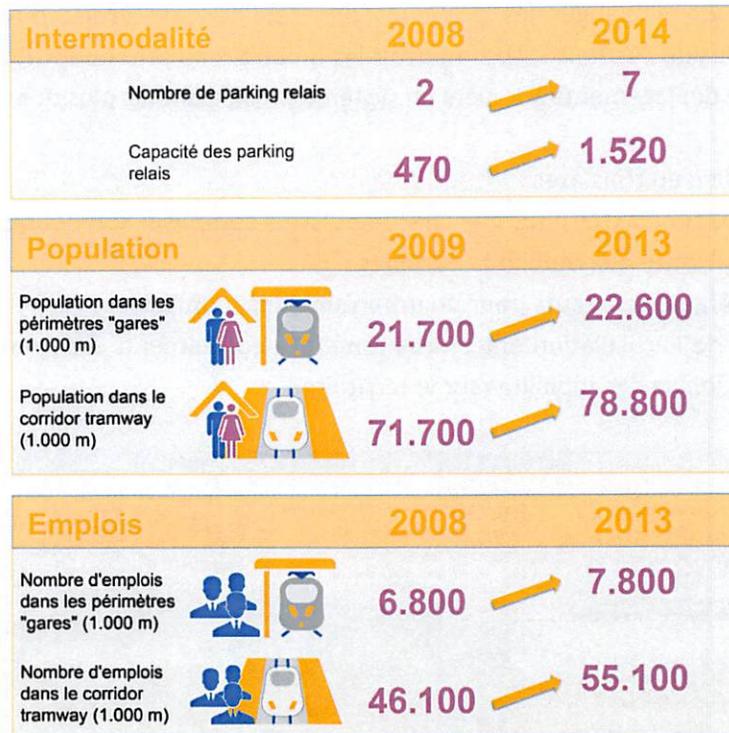
La prise en compte de l'articulation entre urbanisme et déplacements a permis de poser les bases d'une organisation globale des mobilités sur le territoire.



Carte du PADD illustrant l'orientation « CHANGER LES PRATIQUES DE MOBILITES »

32) Où en est-on ?

Des chiffres encourageants



Développement des parkings relais, densification autour des gares et dans le corridor du tramway

Parmi les indicateurs de suivi du SCoT renseignés, la création de 5 parkings relais entre 2008 et 2014, a engendré une capacité d'accueil en nombre d'aires de stationnement qui a fortement augmentée. Ce développement contribue à faciliter les échanges entre modes de déplacements, en particulier aux interfaces des espaces périurbains et le cœur métropolitain du territoire (aménagement aux abords des points d'interconnexion des réseaux de transport).

Avec 8 000 habitants et 10 000 emplois supplémentaires entre 2008 et 2014 autour des gares et dans le corridor du tramway, on constate une réponse effective à la volonté de faire de l'étoile ferroviaire le socle des mobilités d'agglomération et à faire des axes de transport collectifs urbains les points d'appui de nouveaux projets et de nouvelles pratiques.

Depuis leur mise en service en 2013, avec jusqu'à 70 000 voyageurs par jour pour le tramway et 23 000 pour la ligne « tempo »⁴, Bus à Haut Niveau de Service BHNS, la fréquentation de ces transports collectifs performants est supérieure aux estimations de fréquentation lors de leur mise en service les plus optimistes (55 000 voyageurs par jour pour le tramway).

⁴ Source : « Fil Bleu, la fréquentation toujours en hausse », La Nouvelle République, édition Indre-et-Loire, 30/01/2017

Des projets vertueux

Concours « passages » pour l'apaisement du corridor A10

Pour répondre à la volonté d'optimiser le fonctionnement d'un réseau viaire constant, dans l'esprit de l'apaisement du corridor de l'autoroute A10 dans sa traversée du cœur de l'agglomération, le concours « passages » (programme international de recherche /action « passages » organisé en 2015 a permis de désigner un lauréat pour apporter une réponse architecturale et urbaine à la volonté d'assurer une continuité urbaine entre Tours et Saint-Pierre-des-Corps au niveau du secteur des Atlantes/Rochepinard.



Le « tapis-jardin », Illustration de l'équipe « Microporos », lauréate du concours

La première ligne de tramway de l'agglomération tourangelle

En s'imprégnant de la volonté de développer des transports collectifs performants, le choix de réaliser une ligne de tramway desservant les quartiers les plus denses et les quartiers prioritaires au titre de la rénovation urbaine (ANRU) a répondu à une attente des usagers tout en assurant une continuité urbaine à travers le cœur métropolitain de l'agglomération.



Un nouveau franchissement du Cher dédié au tramway et aux déplacements alternatifs à l'automobile

Synthèse sur l'application du SCoT en matière de transports et de déplacements

⇒ Les indicateurs de suivi du SCoT renseignés à ce stade confortent la pertinence de la volonté d'articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de en privilégiant les mobilités durables.

⇒ Les projets ou réalisations en matière d'organisation globale des déplacements vont dans le sens de la volonté de changer les pratiques de mobilités prônée dans le PADD du SCoT.

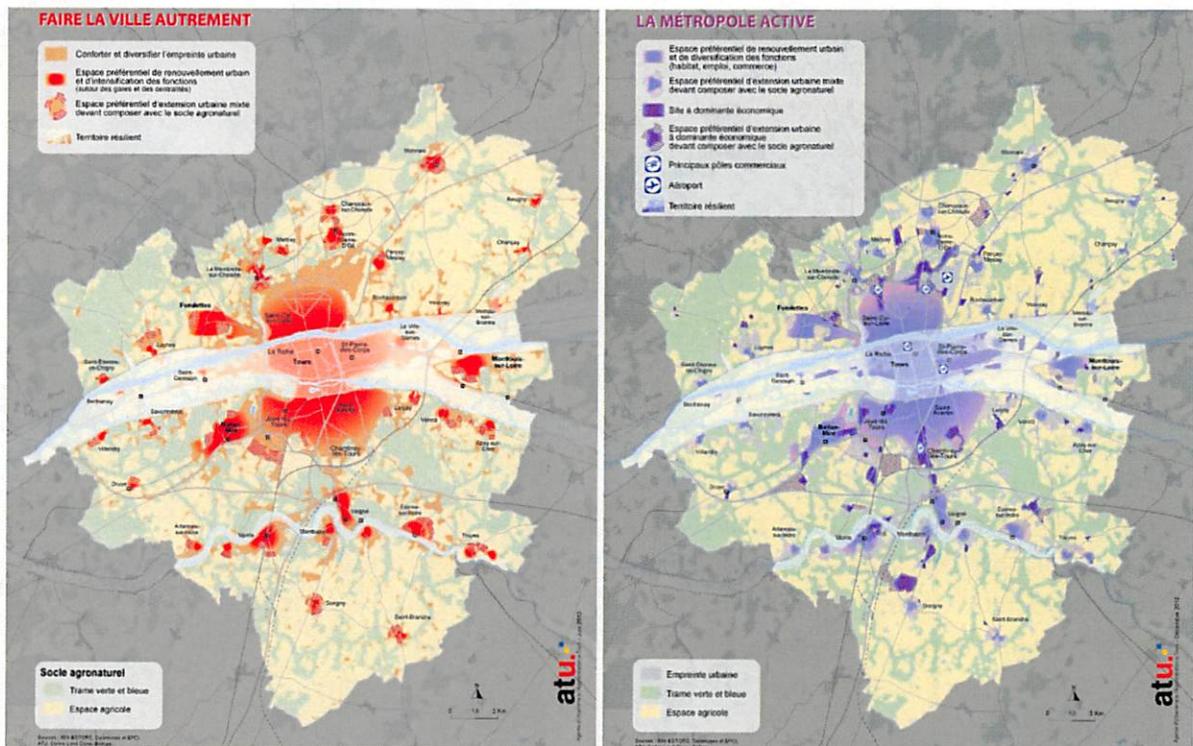
4) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

41) Ce que dit le SCOT

Pour répondre aux objectifs du projet de territoire à 20 ans développé dans le PADD, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a fixé à 1894 ha la consommation foncière en extension de l'urbanisation, dans les secteurs préférentiels de développement à vocation résidentielle ou mixte, à vocation d'activités et d'infrastructures.

Cette consommation se répartit en :

- 800 hectares à vocation résidentielle ou mixte en extension de l'urbanisation, dans les secteurs préférentiels de développement ;
- 1094 ha à destination de l'activité économique et aux infrastructures.



Cartes du PADD : Répartition de la consommation foncière à vocation résidentielle et mixte (p.12) et à vocation économique et d'infrastructure (p.29)

En priorisant la production de logements en renouvellement urbain et en visant la diversification et l'intensification des sites d'activités existants, le projet de territoire affiche la volonté de diminuer significativement le rythme de consommation foncière en extension de l'urbanisation (division du rythme par deux par rapport à la consommation foncière constatée entre 2000 et 2010). Les extensions de l'urbanisation sont définies en continuité des centralités identifiées dans le territoire.

42) Où en est-on ?

Des chiffres encourageants

Parmi les indicateurs de suivi du SCoT, on distingue la consommation foncière en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain (par la construction sur des espaces non bâtis au sein de l'empreinte urbaine).

	Extension (Hectare)	Renouvellement (Hectare)	Total général SCoT
Habitat	199	215	414
Activités	54	3	57
Equipement	25		25
Infrastructure	4		4
TOTAL	282	218	500

Affectation du sol consommé entre 2011 et 2014

⇒ Avec un rythme de consommation foncière en extension de l'urbanisation d'environ 70 ha/an, le rythme de consommation foncière est inférieur à l'épure du SCoT (94ha/an). La consommation foncière en renouvellement urbain répond à la volonté de recentrer les opérations de construction dans l'empreinte urbaine existante.

Des projets vertueux

La ZAC des Gués de Veigné

L'appropriation des enjeux liés à la densification de l'habitat pour modérer la consommation foncière des opérations d'aménagement a conduit à faire évoluer le plan masse de la ZAC des Gués de Veigné.

Avec une densité de 16 logements par hectare, le projet va au-delà des obligations fixées dans le SCoT pour les opérations dans les communes périurbaines.

Surface d'opération	43 ha dont 7 pour le bassin de rétention eaux pluviales liés à la LGV
Programme	Logements, équipements (crèche, salle multiactivité 13.800m ² de locaux d'activités)
Nombre de logements	550
Densité	44,1 logts/ha maximum, 16 logts/Ha en moyenne



La ZAC des Gués de Veigné (tranche réalisée)

La ZAC Qualiparc

En mitoyenneté de la ZAC des Hauts de Montlouis à vocation résidentielle et mixte, la ZAC Qualiparc à vocation d'activités économiques, a été pensée en complémentarité de l'une et de l'autre. En continuité de l'empreinte urbaine existante, en optimisant la consommation foncière liée à ces deux opérations, elles répondent à la volonté d'assumer pleinement le rôle de pôle relais affiché pour la ville de Montlouis-sur-Loire.

Surface d'opération	8 ha
Programme	Activités tertiaires de services de haute technicité, 30% d'espace public
Répartition	47.000 m ² de lots cessibles 40.000 m ² de surface de plancher



La ZAC Qualiparc (perspective du projet)

Synthèse sur l'application du SCoT en matière de consommation foncière

⇒ Les chiffres de consommation foncière mesurés sur la période 2011 à 2014 traduisent une réelle réflexion sur la manière d'envisager le développement urbain dans les territoires. Les PLU révisés ou mis en révision depuis l'approbation du SCoT, au-delà de la compatibilité au Document d'Orientation et d'Objectifs s'inscrivent dans l'esprit du PADD du SCoT, d'équilibre et de complémentarité entre le socle agronaturel et l'espace urbain.

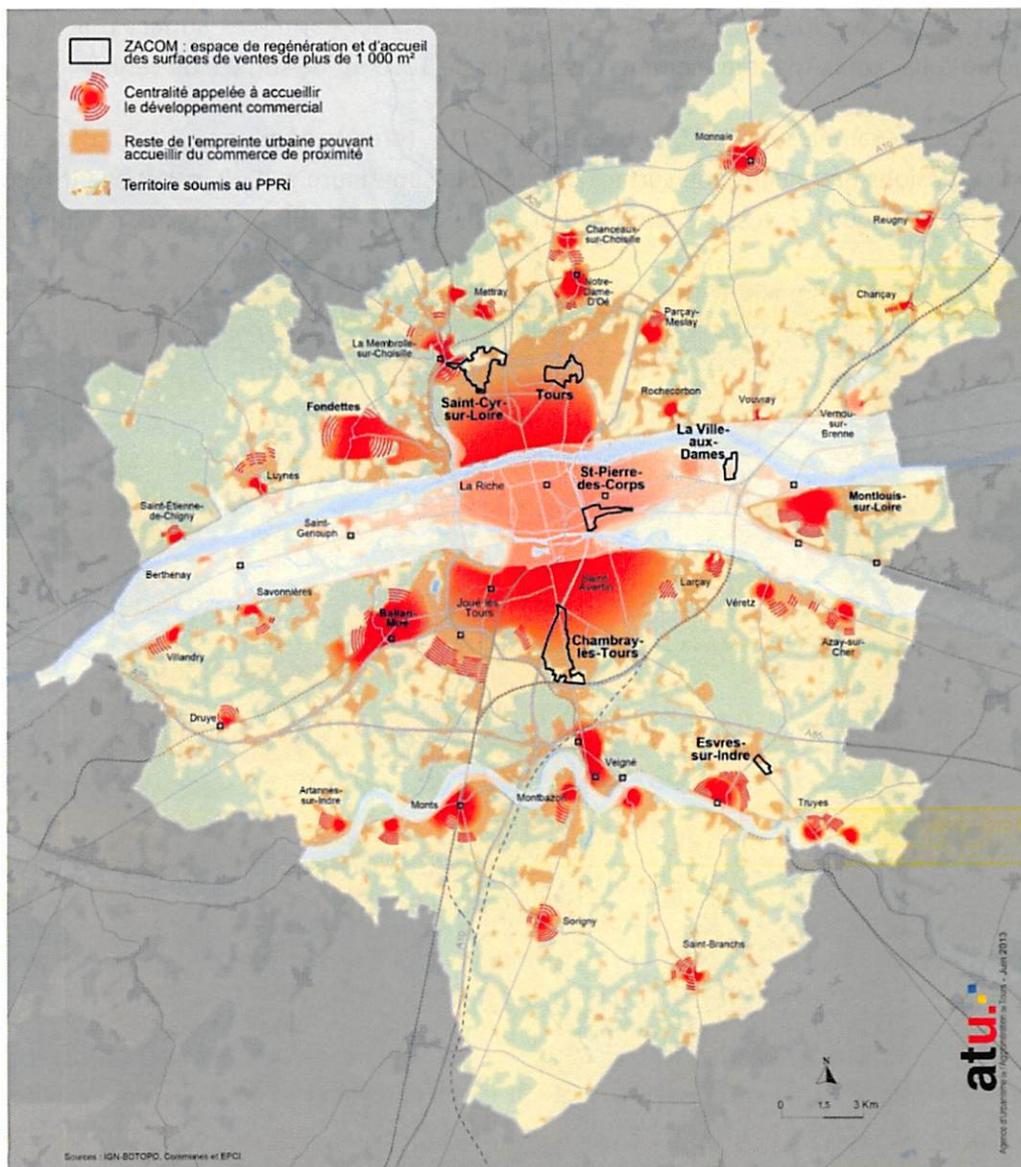
⇒ La qualité des réalisations ou projets engagés illustrent quant à eux une mise en œuvre effective de la volonté d'un urbanisme plus diversifié et durable.

5) L'AMBITION DU PROJET : EN MATIERE D'IMPLANTATION COMMERCIALE

51) Ce que dit le SCoT

Le SCoT de l'agglomération tourangelle, approuvé en septembre 2013, comprend un Document d'Aménagement Commercial qui a est inclus SCoT. A ce titre, à travers l'orientation « UNE METROPOLE ACTIVE POUR DEVELOPPER L'EMPLOI ET PRODUIRE DES RICHESSES », le PADD du SCoT affiche la volonté de « Faire le pari du commerce en ville ».

Il favorise le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande proximité du commerce avec les habitants. En complémentarité de cet objectif, il prône de privilégier l'implantation des commerces de plus 1000 m² de surface de vente prioritairement dans les Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) délimitées dans le DOO du SCoT.



Carte de localisation des espaces préférentiels de développement commercial

52) Où en est-on ?

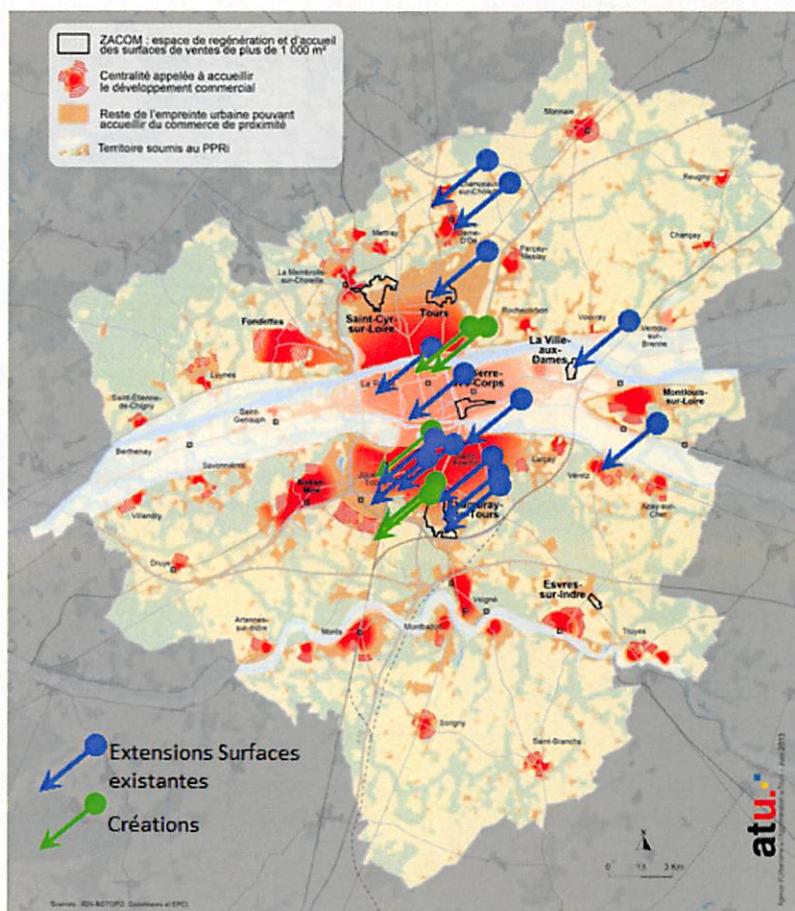


Evolution de la surface de vente des commerces de détail, source OE2T, Base COMMET)

Au regard des éléments recensés à ce jour, en matière de surface de vente, l'évolution des surfaces on constate une augmentation de la surface de vente des petits commerces (< 300 m² de surface de vente). Elle pourrait correspondre à la volonté de favoriser le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande proximité du commerce avec les habitants.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, entre 2010 et 2015, la surface de vente globale est passée de 503 551 m² à 498 451 m². A ce stade, parmi ces surfaces, il n'y a pas de distinguo de celles concernant les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente.

Pour les dossiers examinés en CDAC entre 2012 et 2015⁵ (projets de plus de 1000 m² de surface de vente ou extensions entraînant une surface d'ensemble supérieure à 1000 m²) et ayant reçu un avis favorable, on distingue 5 dossiers de création (pour 24675 m²) et 14 dossiers d'extension (pour 34590 m²).



Les espaces préférentiels de développement commercial – Implantations des projets autorisés CDAC 2012-2015

⁵ Source : DGCIS (2012), Direction Générale des Entreprises (DGE)- STCAS-SDCAR (2013 à 2015)

Parmi les 19 dossiers ayant reçu un avis favorable de la CDAC entre 2012 et 2015, cinq dossiers concernent l'extension d'implantation existantes situées dans les ZACOM, deux dossiers de créations et un dossier d'extension concernent des implantations dans des secteurs préférentiels de développement en extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement mixtes. Les autres dossiers (trois créations et huit extensions) concernent des implantations dans les centralités du SCoT.

Synthèse sur l'application du SCoT en matière d'implantation commerciale

⇒ En matière d'implantation commerciale, les projets qui ont reçu un avis favorable de la CDAC sont localisés dans les espaces préférentiels de développement commercial du SCoT.

⇒ L'offre commerciale continue à se développer et à se structurer sur le territoire, en grande partie dans l'empreinte urbaine existante.

6) SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU SCoT

En reprenant les thèmes repris à l'article L143-28 du Code de l'urbanisme, le bilan de l'analyse de l'application du SCoT sur les trois années de sa mise en œuvre est globalement satisfaisant au regard des objectifs chiffrés et des actions réalisées ou en cours.

Depuis 2009, sur les 40 communes du territoire, 21 documents d'urbanisme locaux ont été révisés ou sont mis en révision. Au-delà de la mise en compatibilité des PLU au DOO du SCoT, on assiste à une volonté partagée de concevoir différemment l'aménagement de l'espace au niveau local.

Le périmètre du SCoT est aujourd'hui reconnu comme échelle pertinente pour appréhender, dans le respect des spécificités de chacun, les projets de façon cohérente vis à vis des dynamiques et des enjeux de l'ensemble du territoire.

La mise en œuvre des orientations du SCoT est progressive et les résultats constatés dans l'analyse du bilan du SCoT montrent qu'au-delà des chiffres, les motivations de l'élaboration du SCoT ont trouvé un écho dans les projets et les réalisations sur le territoire.

Les échanges entre les représentants du SMAT en charge de l'élaboration du SCoT et les représentants des territoires ont été fructueux. Les instances de réflexion du SMAT ont été reconnues comme instance du débat de fond, ouvert et à l'écoute. Loin d'une vision dogmatique de l'aménagement et du développement durable du territoire, ils ont permis de dépasser les logiques contradictoires.

De manière générale, le succès du SCoT réside dans cette capacité qu'ont développés les élus à maîtriser voire anticiper la culture d'un urbanisme plus durable et vertueux vis-à-vis d'enjeux de plus en plus complexes et parfois contradictoires, dans les domaines de l'environnement en particulier.

ANNEXE LISTE DES POS/PLU MIS EN REVISION OU REVISES DE 2013 A 2016

Commune	Doc_urba	délib Approbation révision générale	ANNEE Approbation	délib prescription révision	Observation
Azay-sur-Cher	POS	25/06/1999	1999	02/09/2014	Projet arrêté
Berthenay	PLU	12/12/2002	2002	27/10/2014	
Chambray-lès-Tours	PLU	18/09/2013	2013		
Chançay	POS	12/06/1997	1997	15/04/2015	
Chanceaux-sur- Choisille	PLU	24/10/2013	2013		
Druey	PLU	17/02/2014	2014		
Fondettes	PLU	30/06/2015	2015		
La Membrolle-sur- Choisille	PLU	14/12/2016	2016		
La Riche	POS	19/12/2000	2000	03/10/2012	Projet arrêté
Larçay	PLU	12/03/2007	2007	02/02/2016	
Luyes	PLU	10/05/2004	2004	24/05/2016	
Mettray	PLU	24/06/2004	2004	02/12/2015	
Monnaie	POS	25/04/1996	1996	19/09/2013	Projet arrêté
Monts	PLU	15/11/2007	2007	26/01/2012	
Parçay-Meslay	POS	07/03/2001	2001	22/01/2015	Projet arrêté
Rochechouart	POS	05/03/2007	2007	12/11/2015	
Saint-Avertin	PLU	20/11/2002	2002	18/04/2007	Projet arrêté
Saint-Branches	PLU	11/03/2014	2014		
Saint-Cyr-sur-Loire	POS	22/02/1999	1999	30/06/2014	
Saint-Étienne-de- Chigny	PLU	25/06/2013	2013	26/09/2016	
Saint-Genouph	POS	14/03/2002	2002	09/10/2014	
Saint-Pierre-des- Corps	POS	12/09/2000	2000	17/02/2015	
Savonnières	PLU	01/09/2016	2016		
Tours	PLU	11/07/2011	2011	26/05/2015	
Truyes	POS	20/12/1994	1994	27/06/2013	
Veigné	PLU	25/11/2016	2016		
Vernou-sur-Brenne	PLU	14/12/2015	2015		
Villandry	POS	28/03/2002	2002	13/11/2014	