



Photo: PPT137

ATELIER DES TERRITOIRES : Mieux aménager avec les sols vivants

24 FÉVRIER 2022

SOMMAIRE

1. En Indre-et-Loire, une déconnexion entre consommation d'espace et croissance démographique	3
2. Repenser le modèle urbain d'après-guerre.....	3
3. Réfléchir et agir à l'échelle du bassin de vie tourangeau	4
4. Deux sites particuliers sont identifiés et illustrent bien les enjeux de consommation de l'espace et d'usage des sols	
4.1. Les enjeux d'artificialisation du plateau Nord	5
4.2 Les enjeux de désartificialisation de la Varenne.....	6
5. Coopérer pour préserver les sols	6
6. Les bénéfices attendus.....	7
7. Les acteurs des ateliers des territoires.....	10
8. Le calendrier des ateliers	13
9. Un site internet dédié pour comprendre, suivre et échanger	14

1. En Indre-et-Loire, une déconnexion entre consommation d'espace et croissance démographique

En région Centre, 16 000 hectares ont été artificialisés sur la dernière décennie (source étude CEREMA¹ 2017), soit un rythme équivalent à la valeur nationale (taux annuel d'artificialisation des sols en Région centre de 1,34%, contre 1,36 % au niveau National). Si un ralentissement a été constaté à partir de 2009, on observe toutefois depuis 2016 une reprise à la hausse, majoritairement au détriment des espaces agricoles. En regard de ce rythme, la population régionale n'a augmenté que de 0,1 % (taux annuel - source INSEE²).

L'Indre-et-Loire est ainsi en tête de la Région avec le Loiret, avec environ – 3000 hectares prélevés en 10 ans, (soit un taux annuel d'artificialisation pour l'Indre et Loire de 1,3% - Source étude CEREMA 2017) majoritairement pour l'habitat et les zones d'activités. Notre département se situe dans la médiane nationale haute, alors que le taux d'évolution annuelle de sa population n'est que de 0,3 % (Source INSEE – 2017)

La **déconnexion entre consommation d'espace et croissance démographique contribue à l'étalement urbain**. Ce phénomène engendre des problèmes d'allongement des distances quotidiennes dans les déplacements, de localisation inappropriée de logements, voire de services de proximité (pôles médicaux sortis en périphérie) et donc de dévitalisation de nos centres-bourgs et villes.

2. Repenser le modèle urbain d'après-guerre

Sur la région de Tours comme ailleurs en France, l'urbanisation est issue de grandes politiques nationales fonctionnalistes initiées après-guerre. C'était la « grande » époque de la planification, qui jusque dans les années 90 a généré un urbanisme de zones (ZAC³, Grands Ensembles, Zones commerciales...) et un processus d'affectation des sols très directif. Cela avait comme avantage la définition de règles claires, mais comme inconvénient d'être très peu flexible pour s'adapter au changement. On est donc passé d'une logique d'équipement du territoire (spécialisation spatiale, grandes infrastructures) à une approche contemporaine plus sensible qui intègre désormais les usages, le rapport à l'environnement, à la santé, à l'alimentation.

On constate aujourd'hui dans les territoires une réelle prise de conscience des problématiques d'artificialisation et de gestion durable des sols, et les exigences citoyennes autour du climat et de la santé, confortées notamment par l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), mis en œuvre dans la loi Climat questionne en profondeur un modèle le développement urbain.

Si ces enjeux sont bien intégrés, certaines collectivités peuvent se sentir démunies face à l'ampleur de la tâche. C'est dans ce cadre que l'atelier des territoires doit intervenir, afin de provoquer un dialogue entre collectivités compétentes et services de l'État. Si le cœur du sujet de l'atelier va graviter autour de gouvernance, de méthode de travail et de mise en place d'outils pour une gestion durable des sols, il apparaît nécessaire de questionner d'autres grands sujets liés à la fabrique du territoire.

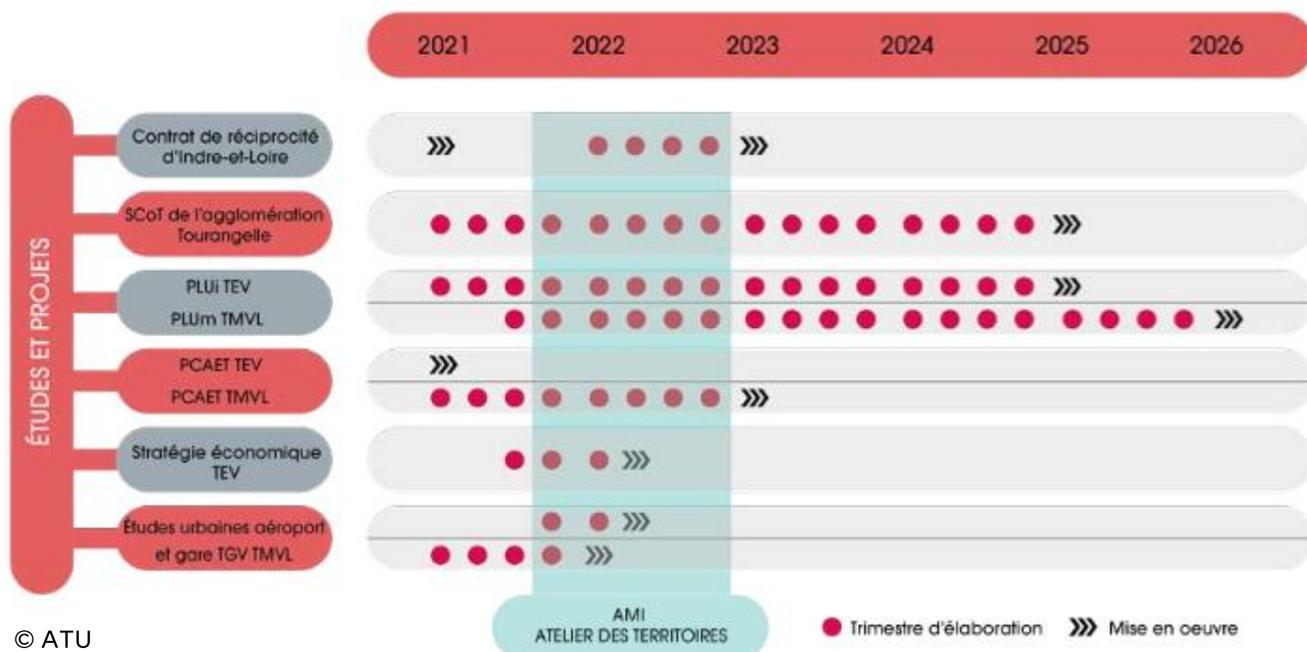
1 Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

2 Institut national de la statistique et des études économiques

3 Zone d'aménagement concerté

La conjonction de plusieurs démarches territoriales avec l'atelier est propice à un exercice de prospective partagé :

- Élaboration du PLUI⁴ de Touraine Est Vallée
- Révision du SCOT⁵
- PLUI Métropolitain à venir
- Val de Loire UNESCO
- Diverses initiatives : plan alimentaire, PCAET⁶, AOT⁷...



3. Réfléchir et agir à l'échelle du bassin de vie tourangeau

Le périmètre de réflexion choisi correspond au périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle c'est-à-dire Tours Métropole, Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre

Plusieurs phénomènes locaux interrogent les politiques publiques d'aménagement à l'échelle de ce bassin de vie tourangeau :

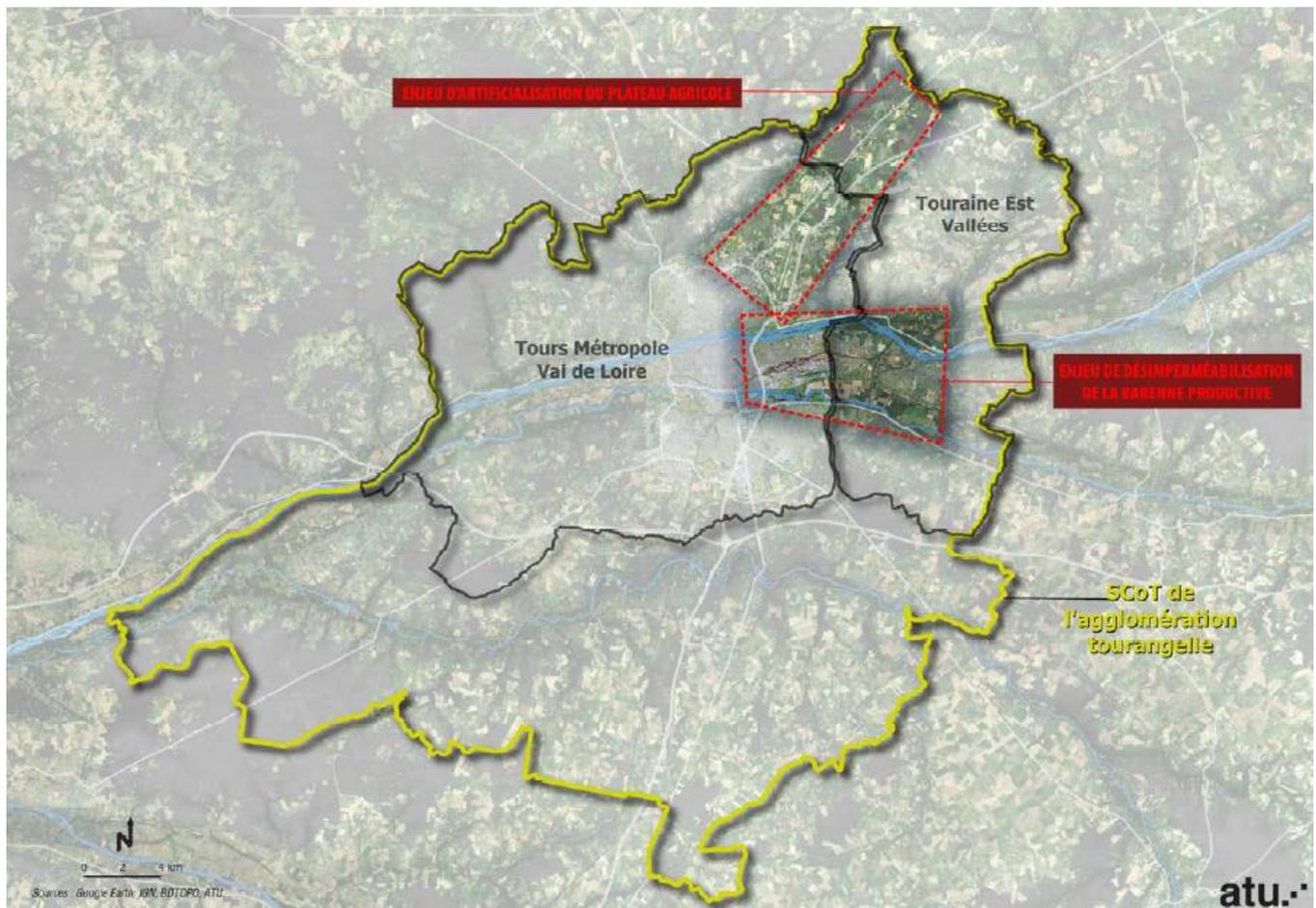
- Une pression résidentielle forte en lien avec l'attractivité et l'influence de la Métropole
- Des possibilités d'extensions urbaines contraintes : Val de Loire UNESCO, risques inondations, richesse architecturale et patrimoniale, usages agricoles viticoles ;
- Une dichotomie Métropole / territoires périphériques : forte spatialisation des emplois et dynamique centrifuge de l'offre de logements, friction des usages au niveau des franges périurbaines (consommation d'espace, flux domicile-travail), confrontation entre territoires servant / territoires ressources ;

4 Plan Local d'Urbanisme intercommunal
 5 Schéma de cohérence territoriale
 6 Plan Climat Air-Énergie Territorial
 7 Autorisation d'occupation temporaire du domaine public

- Sentiment de défiance des territoires envers certaines politiques ou directives nationales, notamment le ZAN.

4. Deux sites qui illustrent les enjeux de consommation de l'espace et d'usage des sols

- Le plateau agricole fait l'objet de très fortes pressions foncières : aéroport, souhaits d'extension de zones d'activités sur Monnaie.
- Le second porte en lui un enjeu fort de désimperméabilisation : plaque ferroviaire de Saint-Pierre-des-Corps, zones d'activité et risque inondation.



4.1 Les enjeux d'artificialisation du plateau nord

Ce plateau est caractérisé par une large occupation agricole essentiellement orientée vers la grande culture. On y trouve aussi quelques parcelles de vignes de l'AOC Vouvray, et des boisements apportant une diversité écologique et paysagère.

Ce secteur est particulièrement attractif pour les entreprises car traversé par trois axes majeurs : la RD910, ancienne RN10, axe structurant d'entrée métropolitaine, l'autoroute A10 et la voie ferrée Tours-Châteaudun. Ce corridor routier est également destiné à accueillir une liaison cyclable intercommunautaire entre Tours Métropole et Touraine Est-Vallées. Il est aussi le lieu d'implantation de l'aéroport de Tours Val de Loire.

La pression sur ce territoire en termes d'artificialisation des sols se poursuit, notamment en faveur du développement économique.

La ZAC du Cassantin fait l'objet d'un projet d'extension, et les PLU de Rochecorbon et de Monnaie prévoit des possibilités d'agrandissement de leur zone d'activité. Par ailleurs, le nord de Tours présente un fort degré d'imperméabilisation des sols, avec des parkings accompagnant des zones commerciales et des parcs d'activité. Le caractère sauvage du milieu naturel est très faible, et les températures sont élevées en période de canicule.

4.2 Les enjeux de désartificialisation de la Varenne

Cet espace se situe entre Loire et Cher, à cheval sur la métropole de Tours et le territoire de Touraine Est-Vallées. Il s'organise le long de deux axes majeurs métropolitains (RD751, RD140) et d'un faisceau ferroviaire important, support de nombreuses zones d'activités : 11 zones d'activité, un parc sportif et de loisirs, de grands établissements commerciaux et culturels soit environ 590 établissements et 10 180 emplois, sans compter les établissements et emplois implantés de manière diffuse.

La proximité de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps et d'un hub de transport de marchandises confèrent une attractivité économique à ce secteur. Ce secteur accueille aussi de l'habitat et des équipements sur les communes de Saint-Pierre-des-Corps, la Ville-aux-Dames et Montlouis.

Les sols de cette varenne inondable et de l'éperon rocheux de Montlouis sont en partie imperméabilisés. Ils conjuguent de nombreux enjeux :

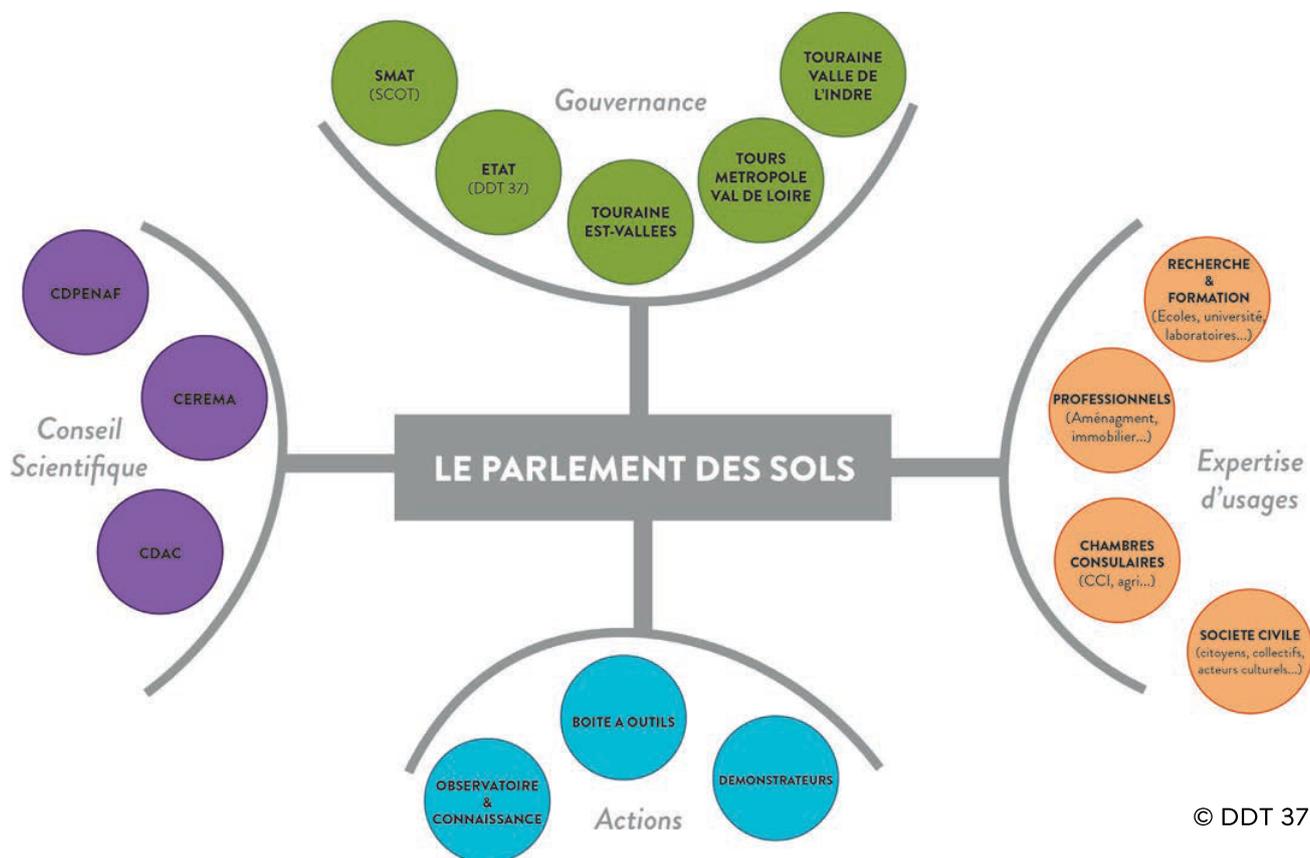
- La porosité des sols pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque de crue. Le site fait en effet partie du Territoire à Risque Important d'Inondation et il est à ce titre concerné par la Stratégie Locale de Gestion des Inondations et le PAPI⁸ (Programme d'Actions et de Prévention des Inondations).
- La préservation, voir la restauration des champs d'expansion des crues, et du chemin de l'eau, face à un réseau hydrographique profondément artificialisé et remanié.
- L'adaptation au changement climatique, à travers la lutte contre les îlots de chaleur, auxquels sont particulièrement soumises les zones d'activités.
- La dépollution des sols, héritage du passé industriel lié à l'activité ferroviaire et des besoins en exutoire pour les déchets ménagers et ceux du BTP.

5. Coopérer pour préserver les sols

La question de la préservation des sols est un sujet qui dépasse les limites institutionnelles. De plus, l'empilement des compétences et responsabilités des acteurs qui agissent sur le sujet complexifie le mode opératoire.

Il est donc nécessaire de réfléchir à la mise en place d'une gouvernance dédiée, laboratoire de débat et d'échanges sur la consommation de l'espace et sur les actions en faveur de la préservation des sols.

⁸ Programme d'Actions et de Prévention des Inondations



6. Les bénéfices attendus

➤ En termes de démarches territoriales

- Niveau local : accompagner et orienter les élus dans leur PLUI, notamment au niveau du PADD⁹ et partir d'enjeux particuliers illustrés sur un EPCI¹⁰ pour enrichir les réflexions sur le SCOT et outiller sa mise en œuvre opérationnelle à l'échelle des projets.
- Niveau départemental : valoriser la démarche de gouvernance pour accompagner les autres territoires du département
- Niveau Régional et National : montrer par l'exemple une logique adaptable.

➤ En termes de gouvernance

- Mobiliser la société civile
- Faire territoire, en sortant du dogme ville versus campagne
- Fédérer les acteurs du territoire et les initiatives
- Faire émerger une véritable ingénierie publique locale sur les questions d'artificialisation, en s'appuyant sur des savoirs faire mutualisés (EPF¹¹, EPCI, agences d'urbanisme, aménageurs, services de l'État...)

⁹ Plan d'aménagement et de développement durable

¹⁰ Établissement public de coopération intercommunale

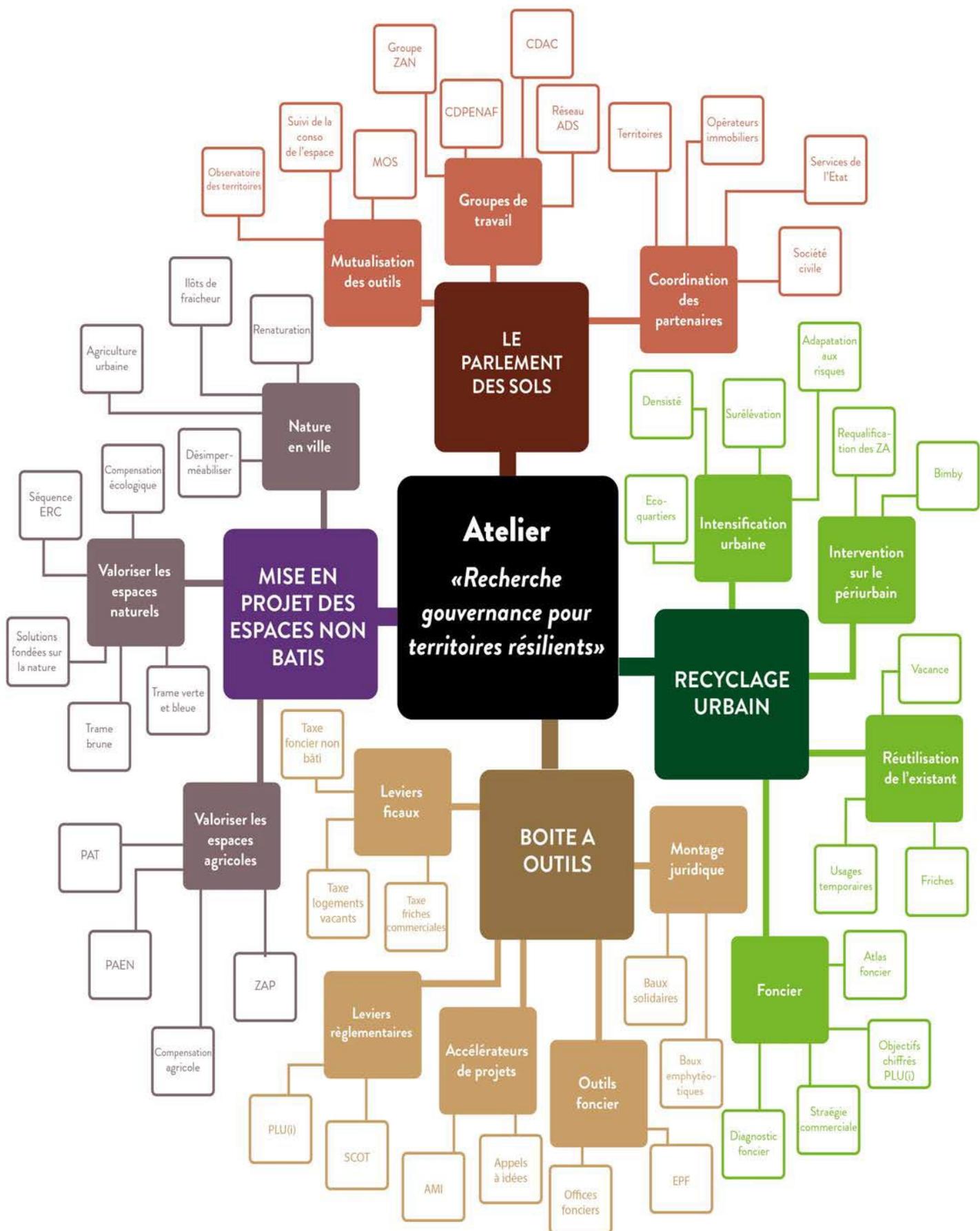
¹¹ Établissement public foncier

➤ **En termes de méthode**

- Croiser des approches encore trop souvent étanches : mobilité, développement économique, agriculture, culture...
- Passer d'un urbanisme d'opportunité, à un urbanisme de projet
- Privilégier une démarche évolutive et non figée, permettant de s'adapter au changement
- Modernisation des administrations

➤ **En termes opérationnels**

- Identifier des sites et/ou actions démonstrateurs, permettant de tester, dupliquer et d'adapter les solutions
- Outiller les élus et acteurs locaux afin de les accompagner dans l'objectif ZAN
- Production de livrables opérationnels sur la gestion des sols et la prise en compte du ZAN afin d'alimenter les démarches de PLUI en cours.



7. Les acteurs des ateliers des territoires

➤ **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES - Maître d'ouvrage**

- Référent : Arnold LANDAIS, Chef de l'unité urbanisme et planification
- Rôle : maîtrise d'ouvrage de l'atelier en lien avec la DGALN¹², rôle d'ensemblier et de coordination.
- Compétences : la DDT accompagne l'ensemble des collectivités du département dans leurs démarches de planification et de projet de territoires. Anime par ailleurs la CDPENAF¹³.

➤ **TOURAINNE EST-VALLÉES - Bénéficiaire**

- Référents : Janick ALARY, Vice-Président Habitat et aménagement du territoire.
Claude GARCERA, Délégué au PLUI
Elodie ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme

➤ **TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE - Bénéficiaire**

- Référents : Christian GATARD Vice-Président, déléguée aux finances et à l'urbanisme
Aurélien THIBAUT, pilotage et coordination des documents d'urbanisme

➤ **ATU - Contributeur**

- Référent : Fanny MAIRE, Urbaniste - Chef de projet PLUI Touraine-Est Vallées
- Rôle : expertise urbaine et développement des territoires
- Compétences : révision du SCOT de la métropole, élaboration du PLUI Touraine-Est Vallées, préfiguration du futur PLUI métropolitain.

➤ **GROUPEMENT ACADIE-CAUDEX - Assistance à la maîtrise d'ouvrage**

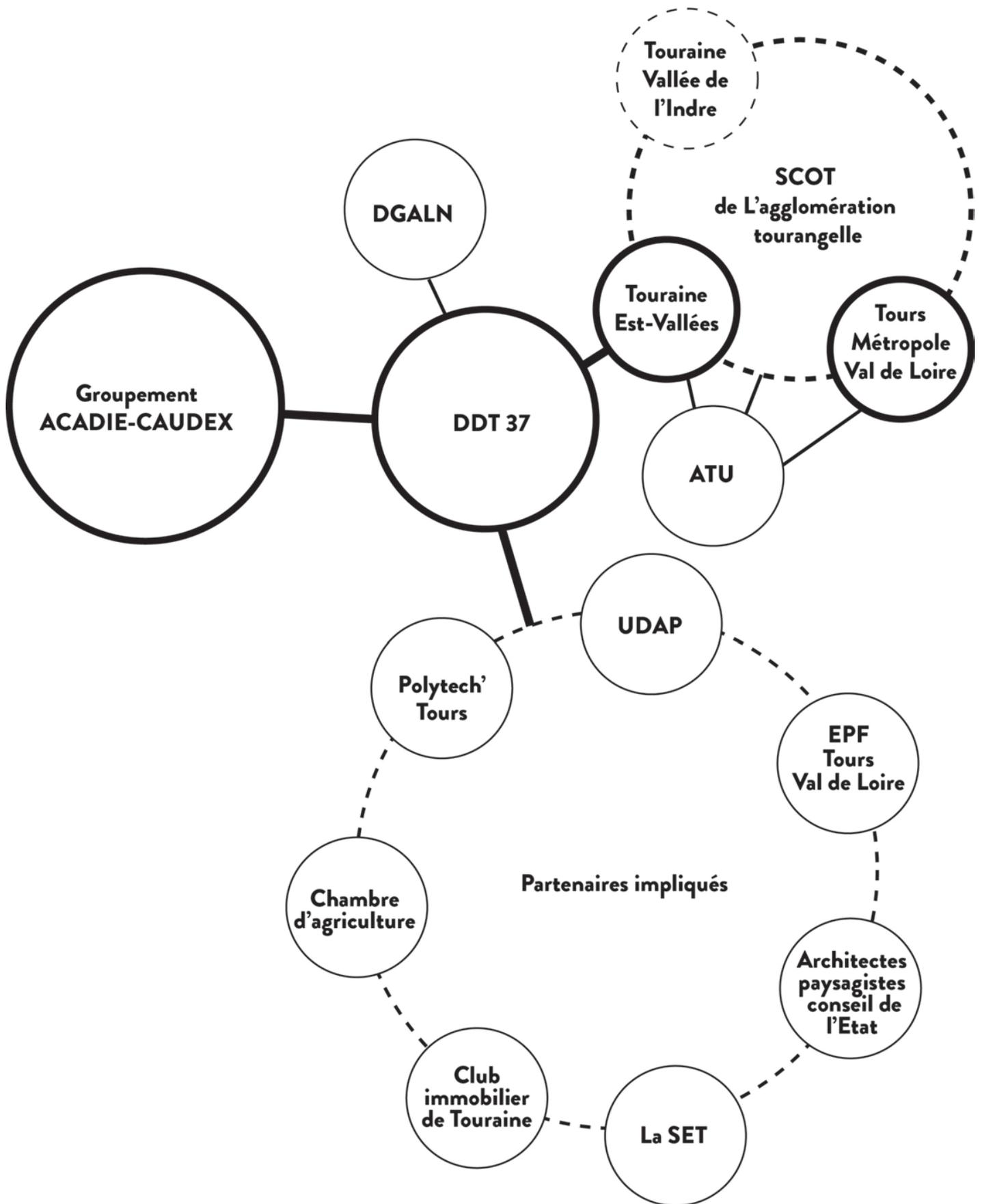
- Référents : Martin VANIER, Directeur de mission chez ACADIE
Clément BOLLINGER, Paysagiste et phytosociologue chez CAUDEX

¹² direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

¹³ commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

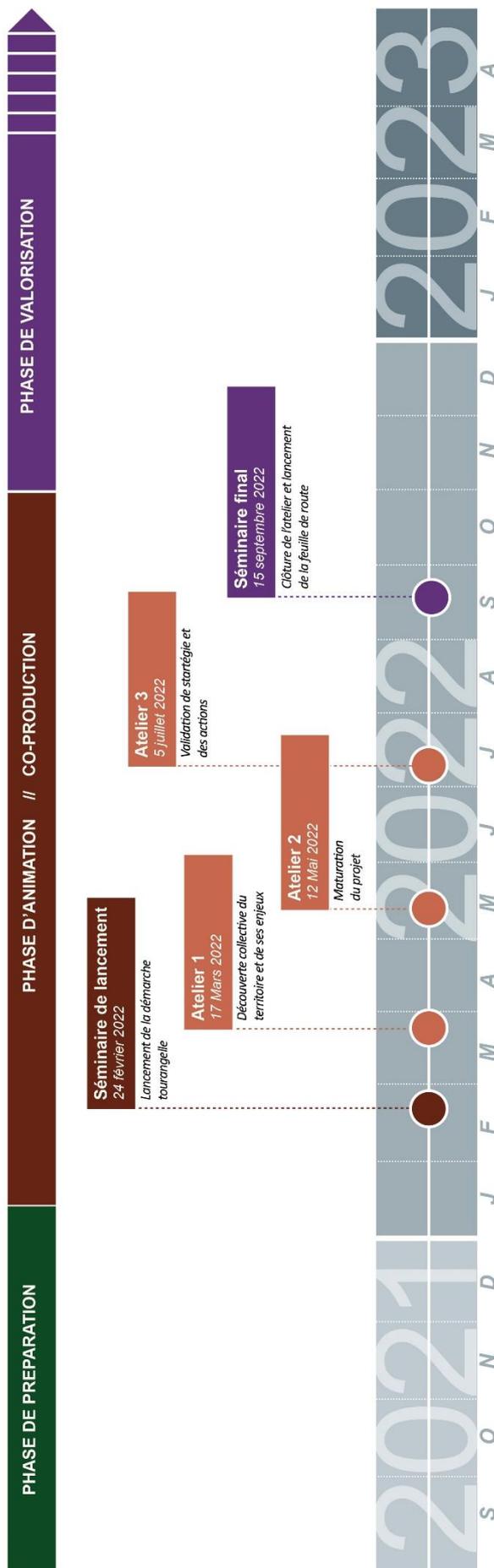
➤ PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **SMAT** : Syndicat Mixte de l'agglomération tourangelle, pilote le SCOT.
- **SET** : Société d'Équipement de Touraine, aménageur de différentes opérations et spécialiste de la promotion immobilière et du montage opérationnel.
- **EPF TMVL** : Établissement Public Foncier Tours Métropole Val de Loire, organisme public de portage foncier.
- **Chambre d'agriculture** : organisme consulaire chargé de représenter l'ensemble des différents agents économiques de l'agriculture, de valoriser les filières et d'appliquer sur le territoire les politiques de développement agricole et rural
- **Club immobilier de Touraine** : fédère l'ensemble des professionnels et acteurs économiques représentatifs des activités liées à l'immobilier.
- **Polytech'Tours** : l'École polytechnique de l'université de Tours propose une formation diplômante en Génie de l'aménagement et de l'environnement.
- **UDAP** : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, architectes des bâtiments de France
- **Architectes et paysagistes conseil de l'État** : rôle de mission et d'appuis techniques auprès de la DDT.



© DDT 37

8. Le calendrier des ateliers



9. Un site internet dédié pour comprendre, suivre et échanger

Un espace numérique de présentation de la démarche de l'atelier des territoires « Mieux aménager avec les sols vivants » et d'échanges a été créé en collaboration avec l'ATU37.

Cet espace numérique permet de suivre la démarche, de consulter de nombreuses ressources et de contribuer. Il comprend les parties suivantes :

- La démarche : le cahier des charges, la méthode retenue, le calendrier et la gouvernance.
- Les ressources : des données sur les sites d'études, des articles et des documents sur les sols vivants et les contributions des partenaires.
- Le contenu des ateliers : étape par étape, toutes les informations sur les ateliers, et les productions écrites et cartographiques produites dans ce cadre

Le site internet est accessible via l'adresse suivante : <http://sols-vivants.atu37.org/>

CONTACT PRESSE

**Service départemental
de la communication interministérielle**

Emérentia FOUQUET / Coralie LELOUP

02 47 33 10 05 / 02 47 33 10 06

pref-relations-presse@indre-et-loire.gouv.fr