

# Partie 2

## La situation des sols en Touraine

## Les sols en Touraine

Le paradoxe de la région urbaine de Tours avec ses 400 000 habitants (à l'échelle du SCoT), c'est qu'elle est centrée sur les meilleures terres agricoles du département, des limons de type « Bournais francs ». Au sud de Tours, sur le plateau de la Champeigne, et au nord, sur le plateau de Mettray, « ce sont des sols sains, très voisins des limons argileux de Beauce. La surface contient 25 % d'argile, ce qui élimine tous problèmes de battance [la croûte compacte qui se forme sous l'action du battement de la pluie, et gêne ensuite l'infiltration]. Sols à très bon potentiel, convenant à toutes les productions, ils portent généralement des céréales », écrit Dominique Boutin, le pédologue de la Chambre d'agriculture à qui l'on doit l'essentiel de ces savoirs et la cartographie qui les synthétise. Dans le lit majeur de la Loire et du Cher, ce sont les Varennes, c'est-à-dire des alluvions, plutôt sableuses sur les terrasses les plus anciennes, plutôt argileuses en proximité de l'eau : les premières propices au maraîchage, les secondes aux prairies permanentes et à la culture du maïs.



### Passer des « aptitudes agricoles » aux « aptitudes écosystémiques »

Les pédologues des chambres d'agriculture ont construit un savoir au service d'un projet économique, celui de la grande culture pour l'essentiel. Ils ont donné les moyens à la profession de faire les choix d'exploitation optimale, en fonction des potentiels agronomiques des sols. Ils ont, en somme, fait leur part de travail. Mais en dehors des espaces à vocation agricole ? L'opinion semble s'être établie que puisqu'ils ne pouvaient plus être cultivés, les sols urbains (en gris sur les cartes des pages suivantes : les « sols remaniés par l'homme ») n'avaient plus d'intérêt en eux-mêmes. On les a donc durablement abandonnés à leur triste sort, imperméabilisés, déplacés, pollués sans limite, appauvris.

La reconquête des sols urbains, condition de la renaturation des villes, implique la construction d'un nouveau savoir, comparable à celui que les pédologues ont réalisé à des fins agronomiques. Mais cette fois, en élargissant la lecture des aptitudes des sols : ils servent à nourrir la population, mais ils peuvent lui rendre de nombreux autres services. On n'est qu'au début de cette cartographie-là.

Il a fallu quelques décennies aux Chambres d'agriculture pour dresser la carte des sols comme potentiels agronomiques, à partir des années 1960, en parallèle de la modernisation agricole. C'est un effort du même type qu'il va falloir entreprendre, dans la durée aussi, mais à des fins plus nombreuses, en parallèle de la transformation urbaine portée par la transition écologique.

### Les « projets de sol » en milieu urbanisé

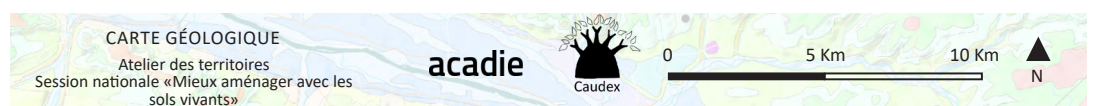
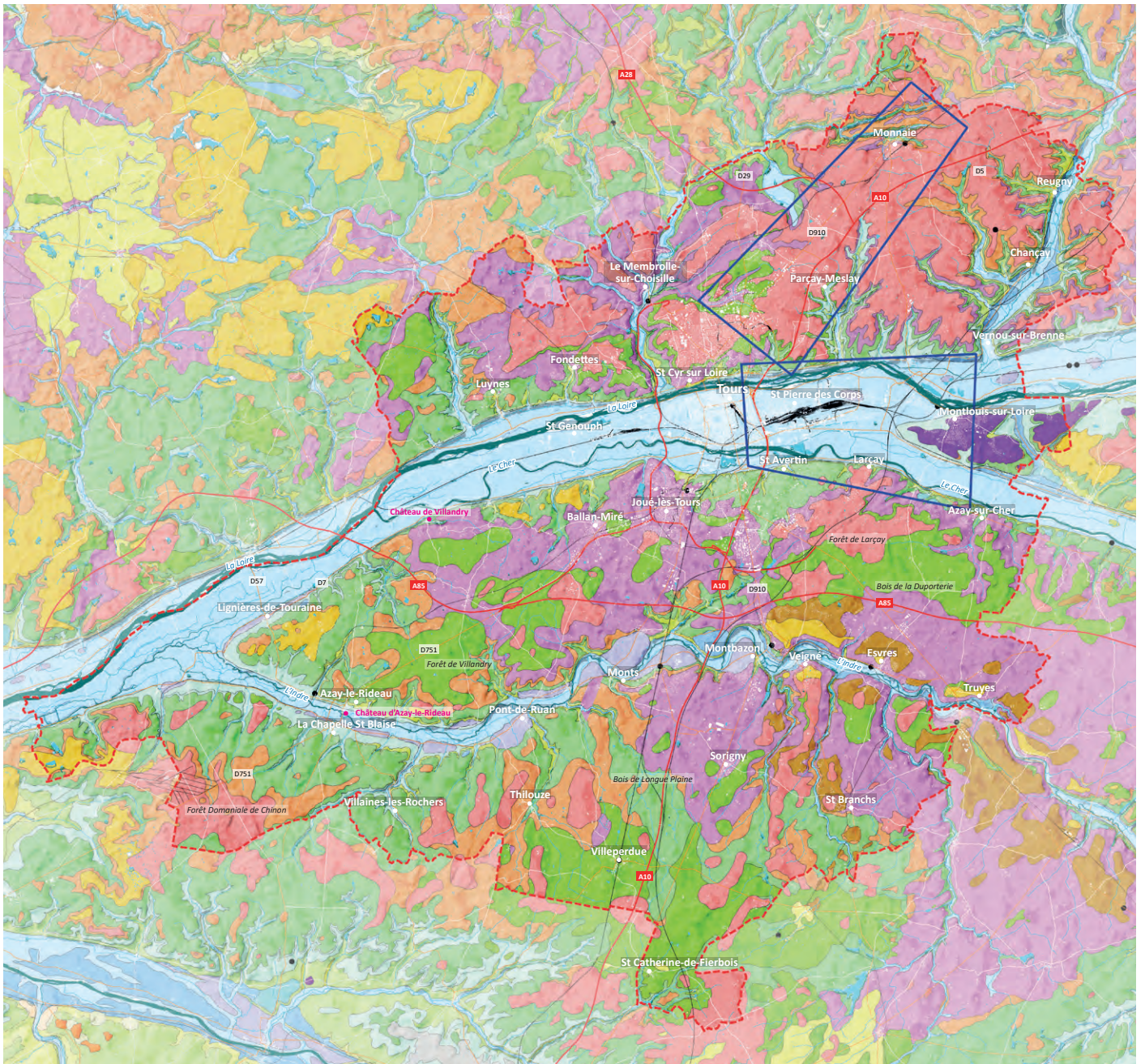
L'agriculture contemporaine a son ou ses « projets de sols ». Quid de celui ou ceux de la ville contemporaine ? Le sol urbain peut être porteur de projets « urbains », non pas seulement au sens où ils sont supports de constructions, mais au sens où ils apportent de la qualité de vie en agglomération urbaine, par ce qu'ils rendent possibles : de l'ombrage, de la fraîcheur, de la vie animale, des odeurs de nature, du paysage végétal, de la captation carbone... Remettre du sol dans l'urbain, par petites touches certes, comparativement aux surfaces agricoles et naturelles, mais pour des fonctions tout aussi vitales : tels pourraient être la finalité des « projets de sols », qui demain viendraient compléter la cartographie et la connaissance des sols en Touraine.

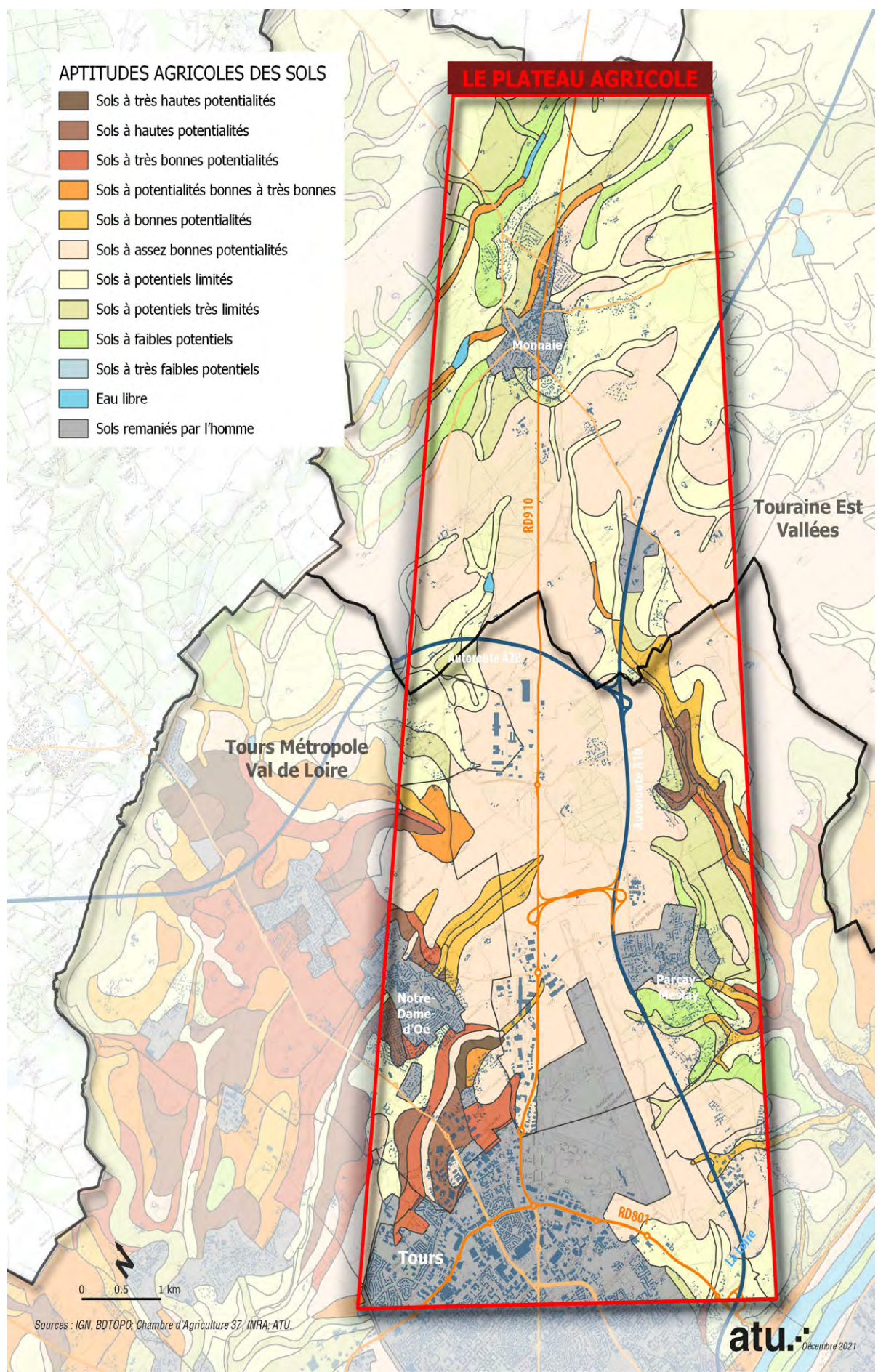
#### → Pour aller plus loin

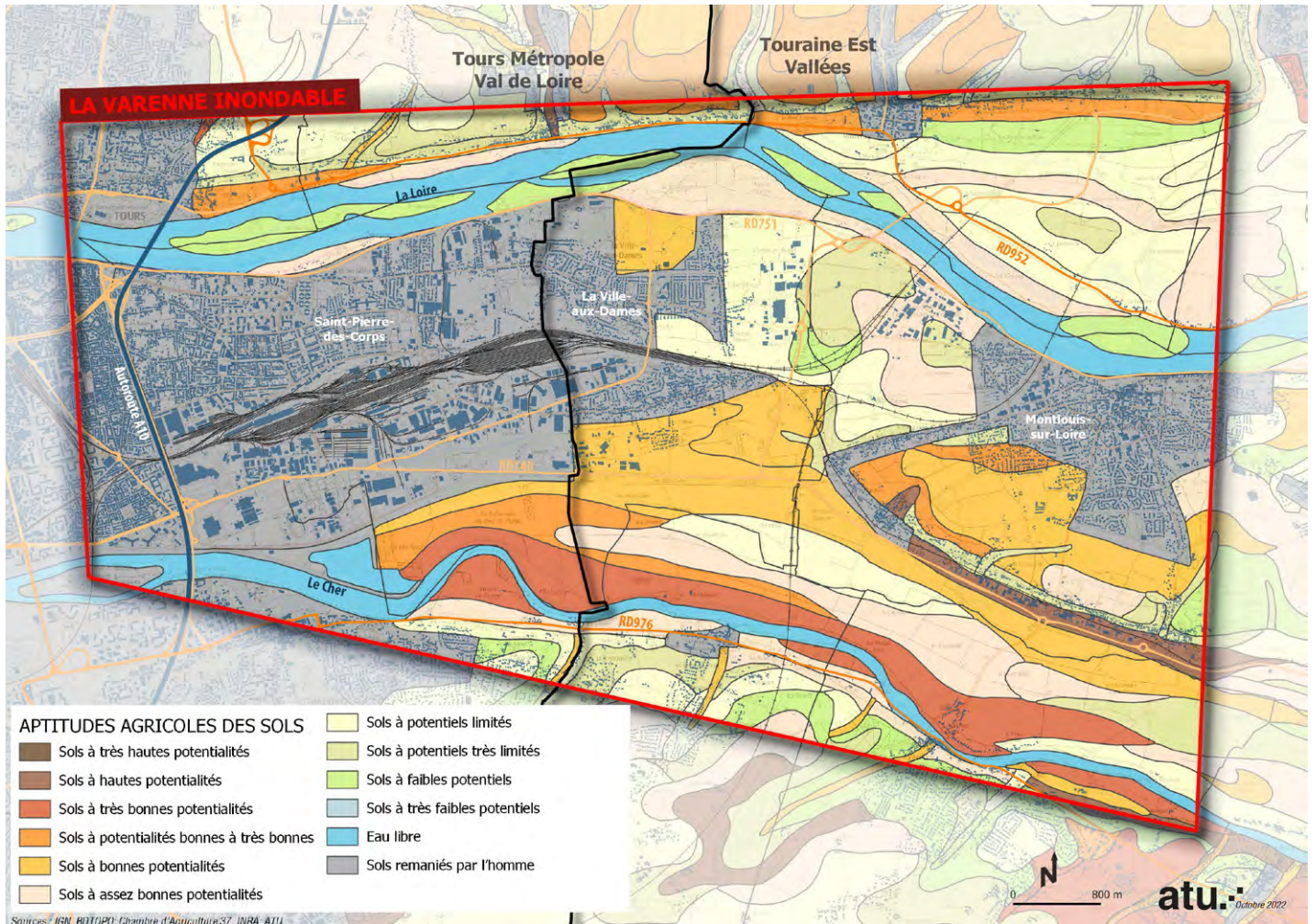
> L'esquisse pédologique de l'Indre-et-Loire, proposée en 2002 par Dominique Boutin (Chambre d'agriculture) en synthèse de la cartographie détaillée.

[https://centre-valdeloire.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user\\_upload/Centre-Val-de-Loire/122\\_Inst-Centre-Val-de-Loire/Agro\\_environnement/Sols-Labo/37\\_Panorama\\_Carte\\_Sol.pdf](https://centre-valdeloire.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Centre-Val-de-Loire/122_Inst-Centre-Val-de-Loire/Agro_environnement/Sols-Labo/37_Panorama_Carte_Sol.pdf)

> David FROGER, Joël MOULIN, Joël SERVANT (1994). Les terres de Gâtine, Boischaub-nord, Pays-fort, en Touraine-Berry, « guide réalisé par les pédologues des Chambres d'Agriculture du Cher, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher, à l'intention des agronomes, techniciens agricoles, agriculteurs, enseignants, étudiants et de toute personne désirant mieux connaître les sols de notre région ».







↑ Cartes des "aptitudes" agronomiques des sols, réalisées par l'ATU à partir des données de l'étude des sols d'Indre-et-Loire de 1992 réalisée par la Chambre d'Agriculture. Le potentiel agronomique des sols était alors mesuré en fonction de la rentabilité productive de la grande culture.  
Réalisation : ATU37

## Enjeux du plateau agricole : sobriété foncière et intelligence des sols

Le premier des deux secteurs d'étude de l'atelier est un cas classique de périphérie métropolitaine qui s'étire autour d'un faisceau de grandes infrastructures (A10, A28, D910, ligne TER Tours-Vendôme-Châteaudun), sur un axe historique de grande entrée de ville (la route de Paris). De la zone commerciale et industrielle de Tours Nord, à la commune périurbaine de Monnaie, limite nord du SCoT, en passant par l'aéroport de Tours-Val-de-Loire, on est à la fois sur une grande terre agricole avec son patrimoine (Grange de Meslay) et ses grandes cultures, et un vaste espace de développement économique, en particulier logistique (zone du Cassantin, zones de Parçay-Meslay). L'enjeu ici, c'est de relever le défi de cette double nécessité : maintenir, garantir et conforter le potentiel de production agricole donc alimentaire en proximité urbaine ; accueillir les projets de développement, avec la sobriété foncière qui s'impose et l'intelligence des sols qui vont y être investis.

### Un espace agricole et naturel irremplaçable et sous pression

De belles terres sur le côté ouest du secteur, amples et à bons potentiels (ils le sont encore davantage plus à l'ouest de part et d'autre de la D29, sur les communes de Notre-Dame-d'Oé et de Chanceaux-sur-Choisille), plus argileuses à l'est, où il faut drainer l'eau retenue dans les sols l'hiver : le plateau agricole doit le rester fondamentalement, tout comme il doit conserver et continuer à faire vivre ses forêts et bois de Monnaie et Parçay-Meslay, en Gâtine nord-tourangelle.



### Des sites à enjeux bien identifiés

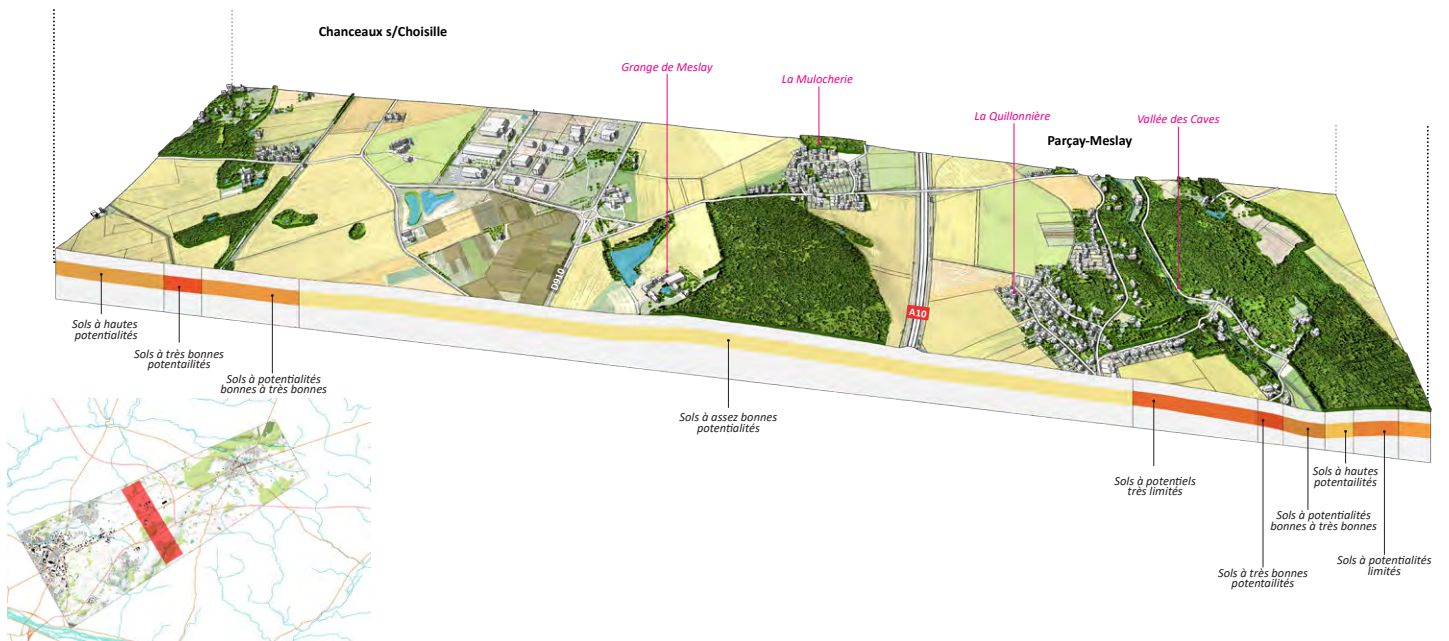
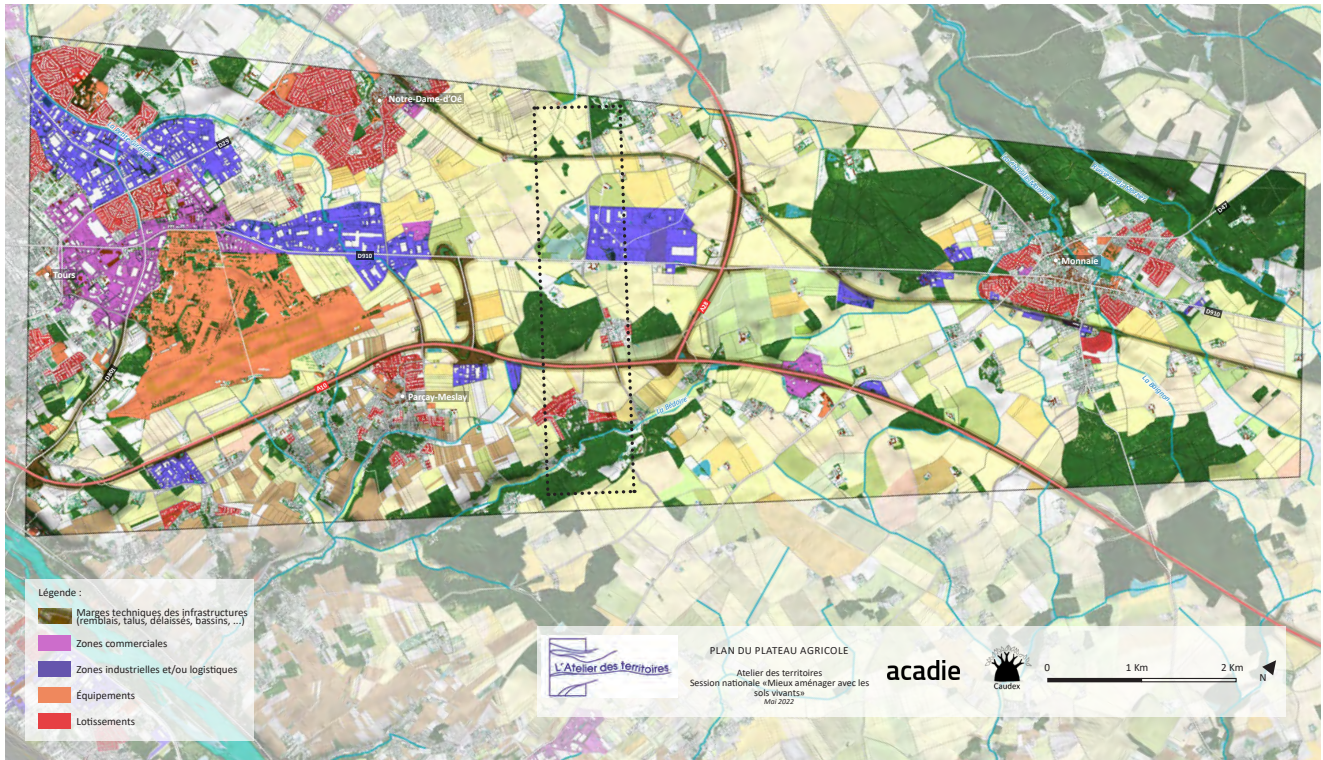
Trois sites de projets doivent être plus précisément l'objet de nouvelles exigences pour « mieux aménager avec les sols vivants », du nord au sud :

- > Les projets de zones d'activité, en entrée sud de La Monnaie, en extension d'une part, en reconversion du site militaire de dépôt d'hydrocarbures d'autre part (sur environ 17 ha. en tout) ;
- > L'extension nord de la zone logistique du Cassantin, jusqu'à la A28 (30 ha.) ;
- > Le projet en cours de programmation sur le site élargi de l'aéroport et de l'ancienne base aérienne 705 (périmètre d'étude : 700 ha.).

Auxquels s'ajoute l'importante zone industrielle (SANOFI, ST MICROELECTRONICS, ...) et commerciale (AUCHAN, LEROY-MERLIN, DECATHLON, DARTY, concessionnaires automobiles ...) de Tours nord, qui invite à imaginer une « gouvernance des sols » (et plus largement une gestion durable de l'espace) avec les entreprises sur site. La problématique de ce dernier secteur rejoint celle de la Varenne inondable en ce qu'il s'agit de redonner aux sols des fonctions écosystémiques et une valeur en tant que tels, mais en zone urbaine déjà constituée. Tandis que pour les trois sites précédents, il s'agit de sites de projets au sein desquels l'enjeu est, en quelque sorte, de « faire rentrer les sols dans la programmation », à travers les nouvelles ambitions écologiques des projets de développement.

### → Pour aller plus loin

- > TMVL et Ville de Tours, 2021. Guide Métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation. 118 pages. Accompagné de 32 fiches pratiques.
- > TMVL et Ville de Tours, 2021. Elaboration d'un schéma directeur vert. Analyse du territoire et des secteurs à opportunité d'aménagements. 214 pages.
- > Ville de Tours, 2022. Référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire. 112 pages.



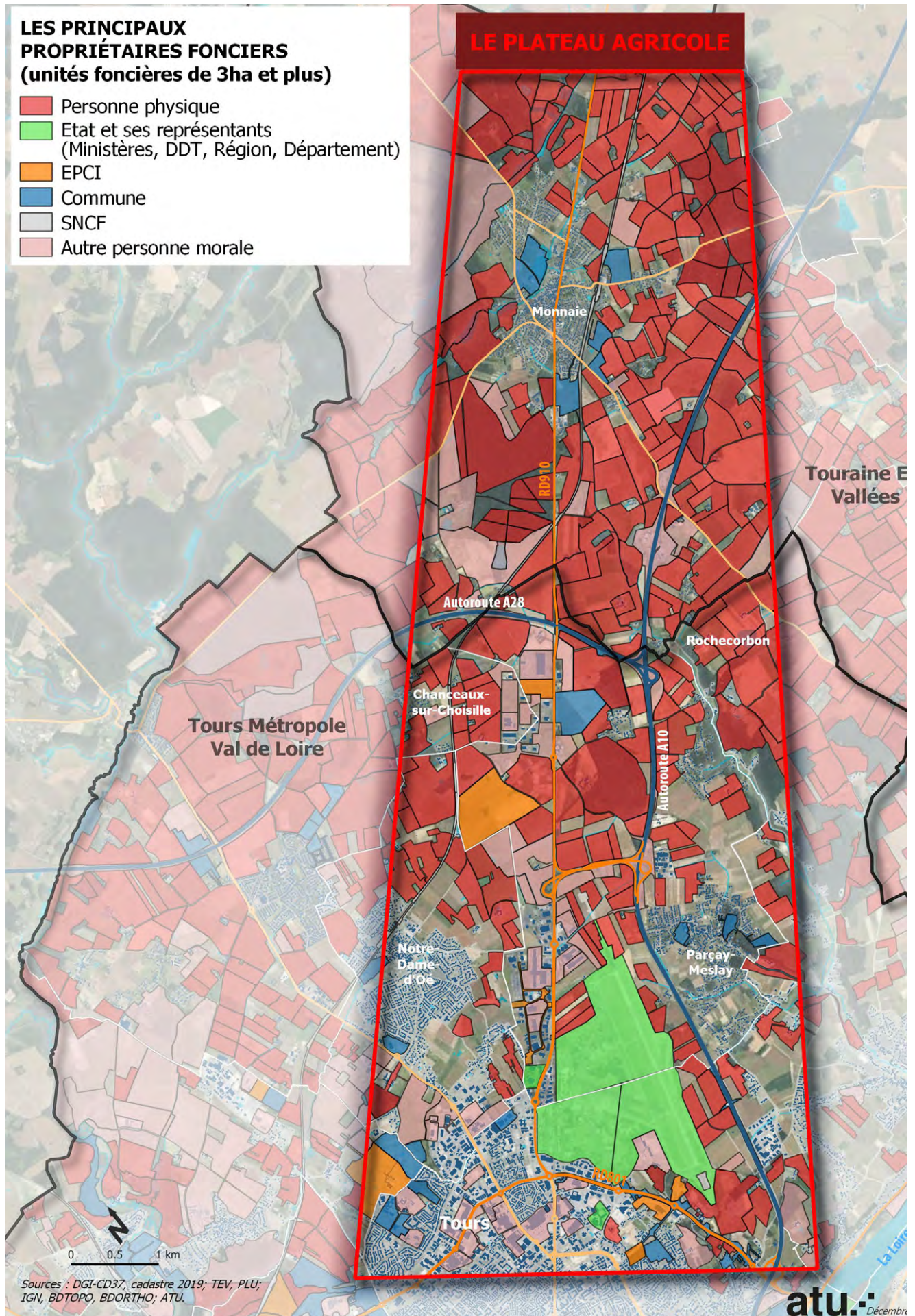
↑ Transect réalisé sur le site du "Plateau agricole", allant de Chanceaux sur Choisille à Parçay-Meslay  
Réalisation : Caudex



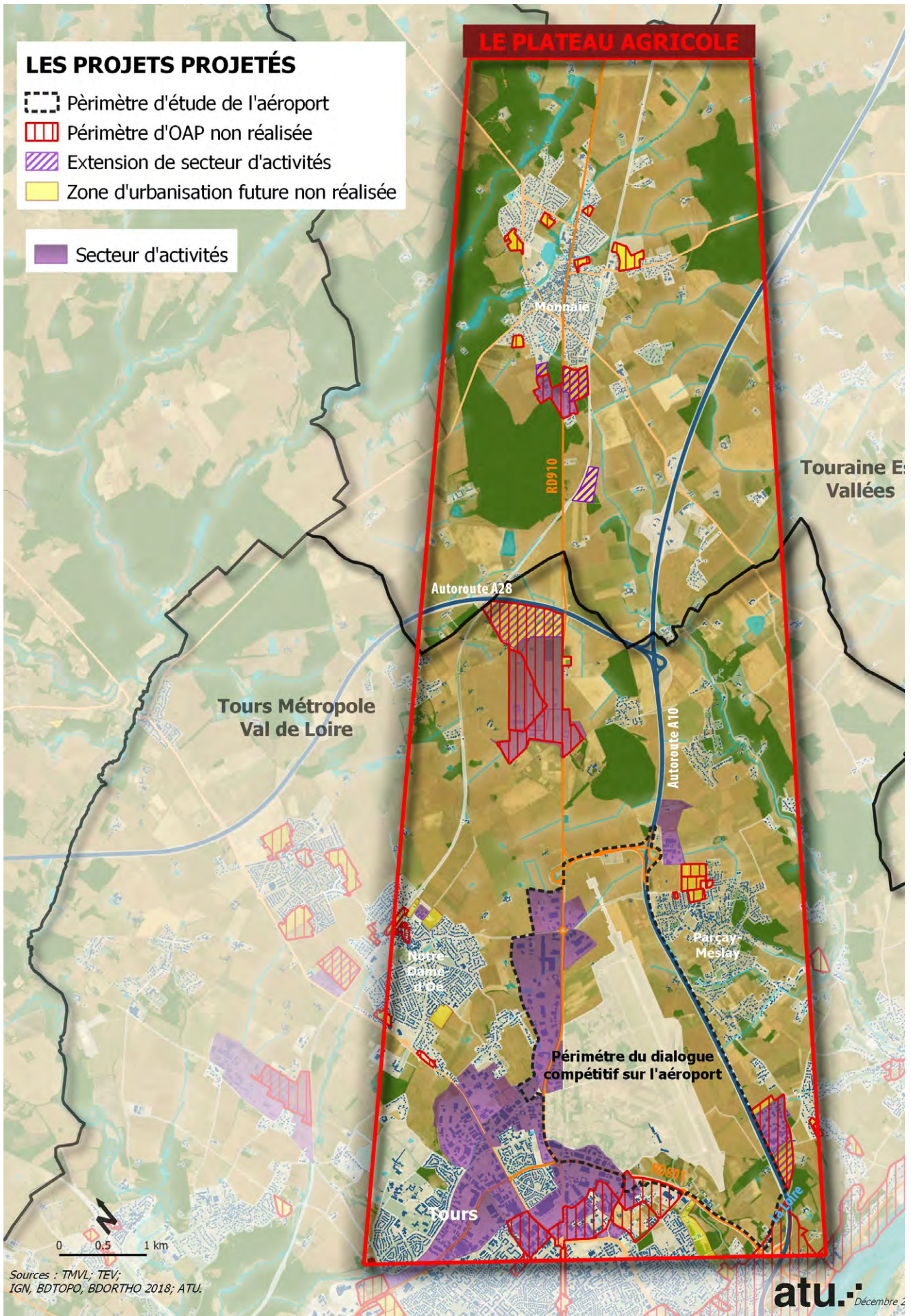


## LES PRINCIPAUX PROPRIÉTAIRES FONCIERS (unités foncières de 3ha et plus)

- Personne physique
- Etat et ses représentants (Ministères, DDT, Région, Département)
- EPCI
- Commune
- SNCF
- Autre personne morale



↑ Les principaux propriétaires fonciers du site "Plateau agricole"  
Réalisation : ATU37



↑ Les principaux projets projetés sur le site "Plateau agricole"  
Réalisation : ATU37

## Enjeux de la Varenne inondable : réparation et renaturation

Le second des deux secteurs d'étude de l'atelier, entre la Loire et le Cher, de la A10 à Montlouis-sur-Loire, est un autre cas classique, mais cette fois de grande croisée ferroviaire, celle du nœud (ou « muscle ») ferroviaire de Saint-Pierre-des-Corps, autour duquel s'est étiré tout un développement industriel puis de grands équipements sur plus d'un siècle et demi, occasionnant une profonde artificialisation des sols et des milieux. Artificialisation d'autant plus paradoxale, qu'on est dans le lit majeur de la Loire et du Cher, sur une zone plus ou moins globalement inondable selon l'ampleur des crues. De la commune ouvrière, cheminote, pavillonnaire et industrielle de Saint-Pierre-des-Corps à l'ouest, jusqu'à la petite cité ligérienne de Montlouis-sur-Loire à l'est, en passant par la commune périurbaine de La-Ville-aux-Dames, on a un entremêlement général d'espaces ferroviaires, de réparation, de stockage, de production, de recyclage, de grands équipements (Parc des exposition, Marché d'Intérêt National, stade, tennis, lycées...), de centres commerciaux, d'habitat individuel, mais aussi de terres maraîchères encore (premières terrasses du Cher, aux excellents potentiels), et d'ilots de nature (îles et bords de Loire). D'où les deux mots d'ordre qui s'imposent : réparation et renaturation.

### Sols urbains et mutation foncière et fonctionnelle

Plus que d'autres, ce versant de la métropole tourangelle et ses voisinages peut et doit entrer dans une phase de mutation profonde, qui clôt une époque de développement le plus souvent sans égard pour l'espace et ses qualités, et qui, en même temps qu'elle en répare les conséquences, en ouvre une autre fondée sur d'autres exigences.

L'enjeu ici est de travailler à une véritable mutation de l'existant, et non pas à son abandon au bénéfice de projets nouveaux, là où la Varenne inondable s'offre encore aux appétits fonciers. Et travailler sur l'existant pose dès le départ la question des sols, à dépolluer, à régénérer, à rétablir, à considérer pour les nouvelles ressources de projet qu'ils peuvent permettre. La Varenne inondable peut muter à partir de ses sols et de leur vitalité retrouvée.



### Des grands projets structurants à la nécessaire « transformation silencieuse »

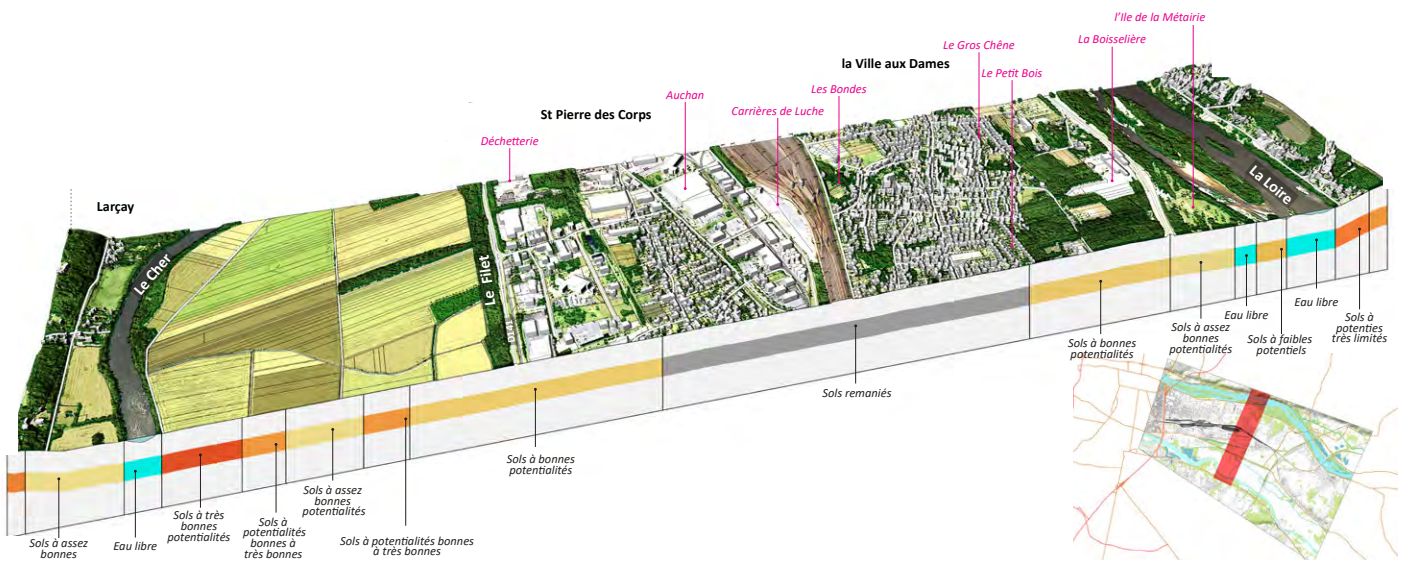
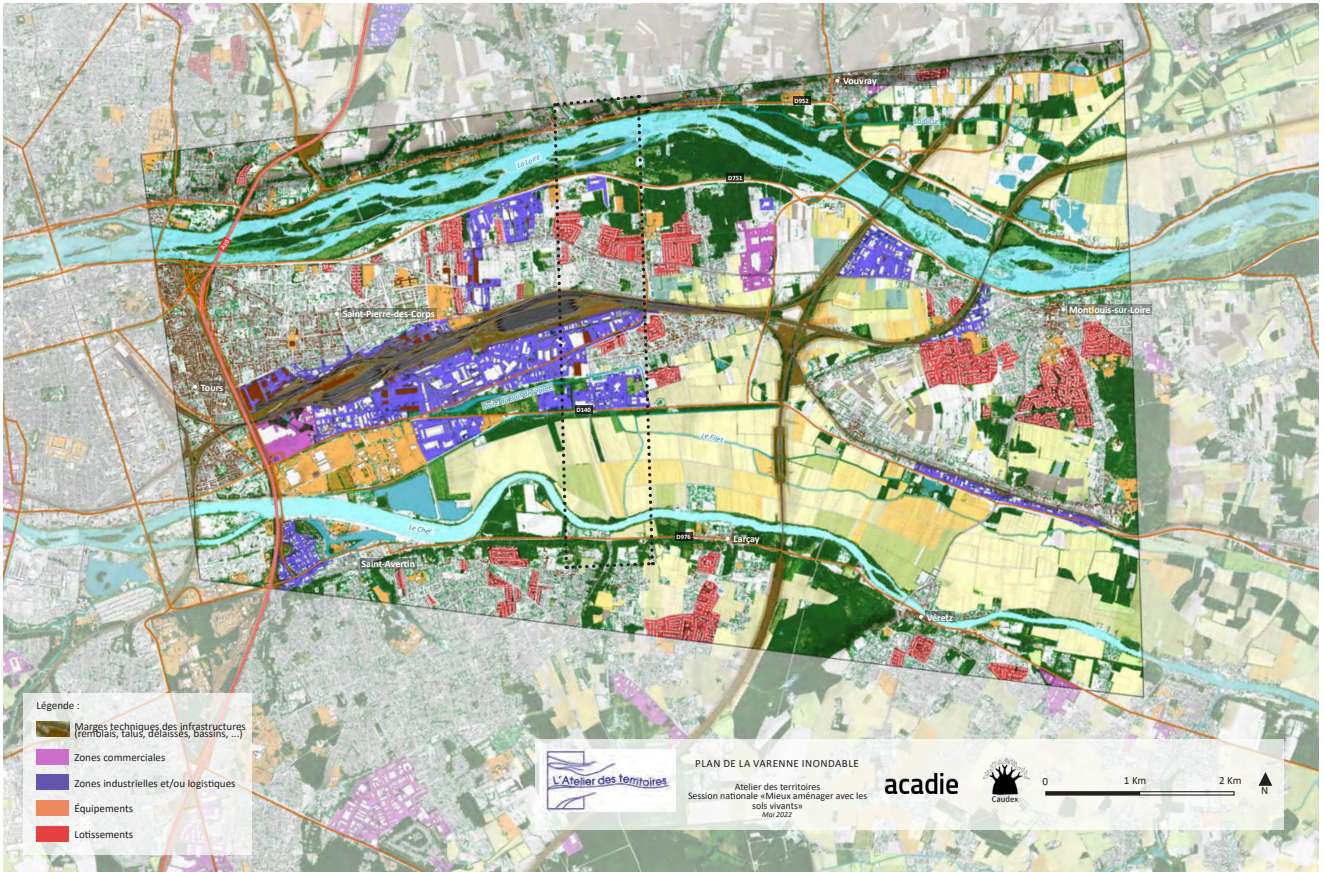
Deux très importantes études structurantes ont été réalisées et livrées en 2021 sur des parties de la Varenne inondable : une étude urbaine globale autour du pôle gare, d'un périmètre d'étude élargie d'environ 375 ha. ; et le « projet de parc fluvial éponge à haute valeur paysagère, en tant que lisière de la ville ouverte sur le Cher et d'écotone urbain aux fonctions plurielles », sur 146 ha., recoupant en partie le périmètre précédent. En matière de visions stratégiques, de reconception d'ensemble de l'espace urbain, voire de propositions programmatiques, les acteurs locaux ont donc une abondante matière récente à leur disposition. La question des sols y est omniprésente, et enchâssée dans l'ensemble des enjeux écologiques du territoire.

Ces deux études ouvrent des cadres de projet à moyen-long terme, pour des opérations d'envergure et des investissements lourds. La réparation et la renaturation de la Varenne inondable y trouveront des réponses décisives, mais doivent nécessairement progresser par ailleurs, de façon plus diffuse, plus modeste, à petite et très petite échelle (celle de la parcelle déjà bâtie, du projet ordinaire, du petit aménagement), sans attendre le grand soir du « grand projet ».

#### → Pour aller plus loin

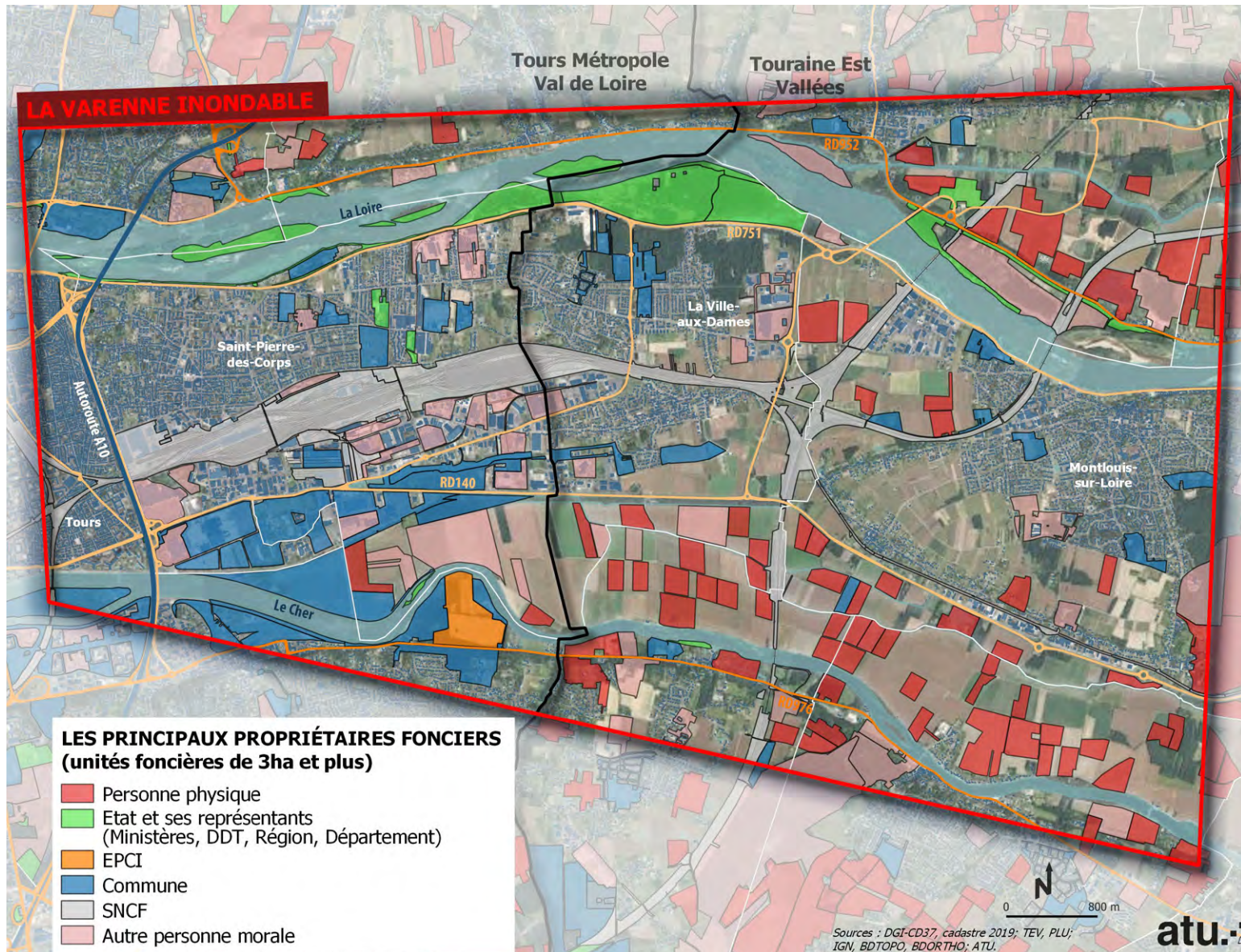
> Chorème F&G Morisseau, 2021. La plaine du Bois des Plantes. Concours d'idée AMITER pour une meilleure prise en compte des risques naturels dans les projets urbains. PUCA – CEREMA. 62 pages.

> Obras / Transitec / D'ici là / Ville en Œuvre / Zefco / Mageo / Vpeas, 2020-2021. Étude urbaine pôle gare de Saint-Pierre-des-Corps. Diagnostic & enjeux, novembre 2020, 129 pages. Schéma stratégique, octobre 2021, 48 pages.

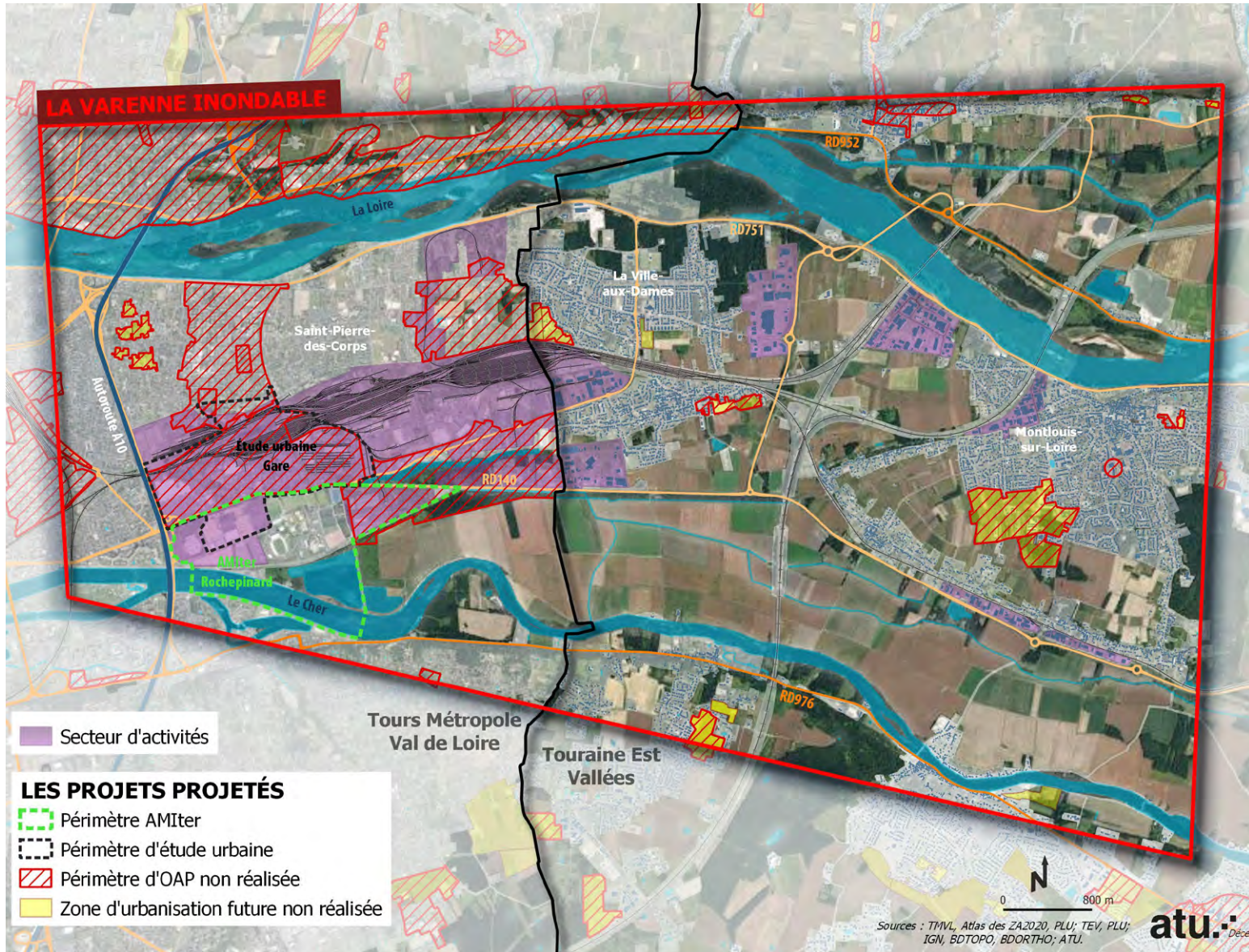


↑ Transect réalisé sur le site du "Varenne inondable", allant du Cher à la Loire  
Réalisation : Caudex





↑ Les principaux propriétaires fonciers du site "Varenne inondable"  
Réalisation : ATU37



↑ Les principaux projets projetés sur le site "Varenne inondable"  
Réalisation : ATU37