

# 2012 PÉRISCOPE

de l'Observatoire  
de l'Habitat

## Avant-propos

L'agence d'urbanisme a notamment pour rôle d'observer les dynamiques territoriales afin de déceler les enjeux à venir. Elle peut ainsi accompagner les collectivités et leurs groupements dans la définition de leurs projets et la mise en œuvre de leurs politiques publiques.

En matière d'habitat, comme dans d'autres domaines, il s'agit d'appréhender les phénomènes à l'œuvre et d'en proposer une interprétation. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat, du foncier et des modes de vie. Celui-ci est constitué d'une base de données, d'un fonds documentaire et d'un réseau d'acteurs qui lui permettent de centraliser et d'accroître la connaissance sur ces thématiques.

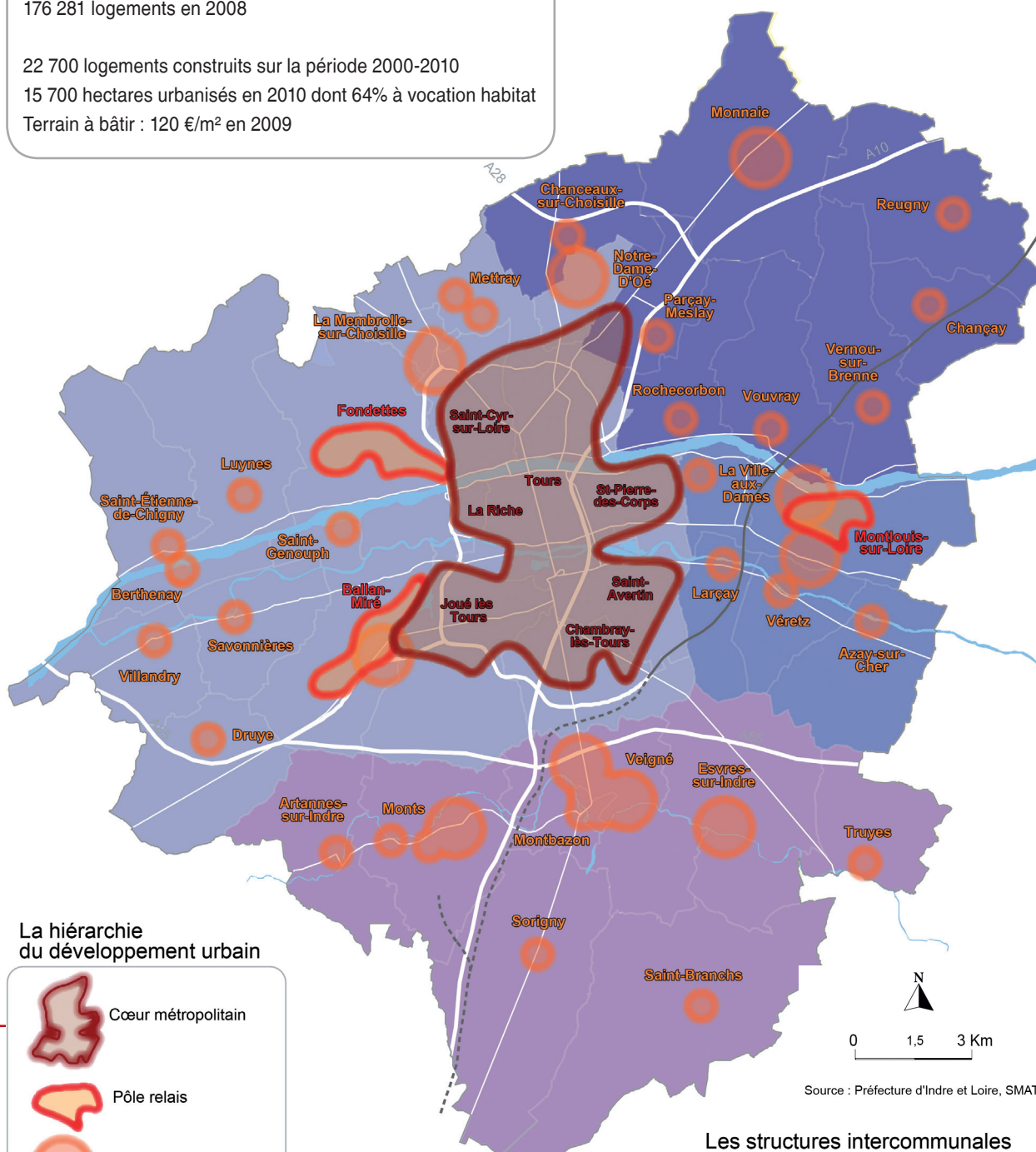
La mise en lumière des enjeux revêt différentes formes. Parmi celles-ci, cette publication biennale a vocation à présenter les grandes tendances d'évolution en matière d'habitat sur le SCoT de l'agglomération tourangelle.

## Organisation territoriale du SCoT de l'Agglomération Tourangelle

### Chiffres clés du SCoT

40 communes  
354 815 habitants en 2009  
163 475 ménages en 2008  
176 281 logements en 2008

22 700 logements construits sur la période 2000-2010  
15 700 hectares urbanisés en 2010 dont 64% à vocation habitat  
Terrain à bâtir : 120 €/m<sup>2</sup> en 2009

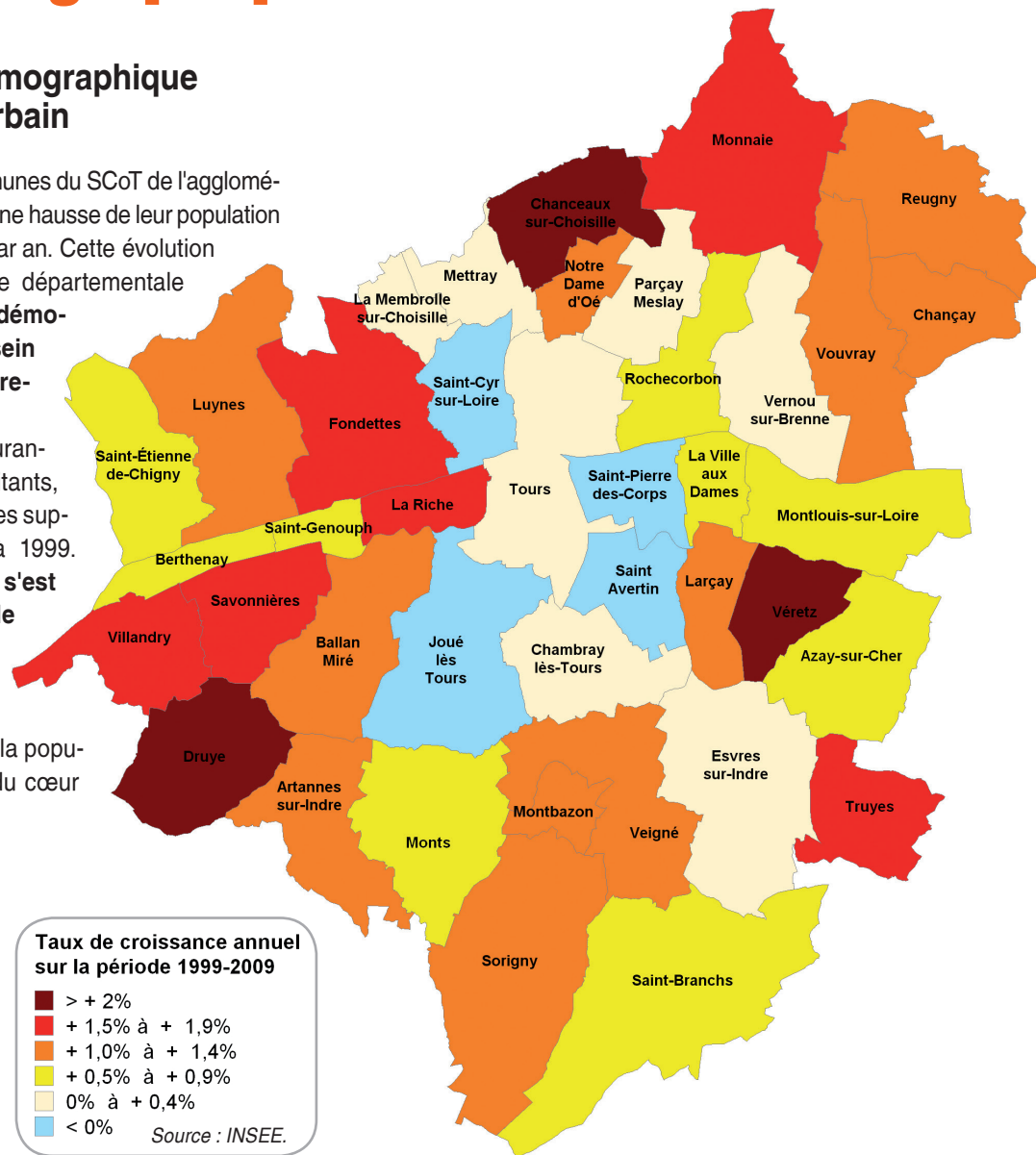


# Les évolutions socio-démographiques

## Une croissance démographique portée par le périurbain

Entre 1999 et 2008, les communes du SCoT de l'agglomération tourangelles ont connu une hausse de leur population selon un rythme de + 0,5% par an. Cette évolution est inférieure à la moyenne départementale (+ 0,6%). Aussi, **le poids démographique du SCoT au sein de l'Indre-et-Loire a légèrement diminué.**

En 2009, l'agglomération tourangelles accueille 354 815 habitants, soit plus de 16 000 personnes supplémentaires par rapport à 1999. Cette **population nouvelle s'est surtout implantée dans le périurbain**, territoire dont la représentativité au sein du SCoT a augmenté (passage de 22% à 25% de la population totale), au détriment du cœur métropolitain.



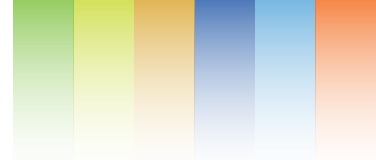
## ENJEUX

Le fait que plus de la moitié des arrivants se soit installée dans les communes les plus mal desservies par les transports en commun questionne les pratiques de mobilité et la capacité des centralités à proposer une offre de logement en adéquation avec les besoins, les envies et les revenus de la population.

## Part des habitants supplémentaires

	1990-1999	1999-2008
Tours	17,3%	18,4%
Reste du cœur métropolitain	17,5%	6,2%
Pôles relais	22,1%	19,5%
Périurbain avec gare	11,6%	15,1%
Périurbain sans gare	31,5%	40,8%

Source : INSEE.



## Un desserrement des ménages qui pèse sur la production de logements

La croissance démographique nécessite la production de logements pour accueillir les nouveaux arrivants. La construction neuve doit également permettre de prendre en compte l'évolution des modes de vie. Le phénomène de desserrement des ménages, observé à l'échelle nationale, se vérifie localement. Sur les quarante dernières années, les foyers de l'agglomération tourangelle sont passés, en moyenne, de trois à deux personnes.

## Un développement de l'activité dans le cœur métropolitain et les pôles relais

En 2008, le SCoT de l'agglomération tourangelle accueille 167 500 emplois et 150 400 actifs occupés. Les emplois sont essentiellement situés dans le cœur métropolitain (79%) ; près d'un sur deux est localisé à Tours. Depuis 1990, le territoire a gagné de l'ordre de 30 000 emplois. Ceux-ci se sont implantés pour un tiers à Tours et pour un quart dans le reste du cœur métropolitain.

En parallèle, les actifs occupés habitent majoritairement à Tours (37%) et dans les communes périurbaines (27%). Au cours des vingt dernières années, l'agglomération a accueilli environ 20 000 actifs occupés. En comparaison de la répartition des emplois, ceux-ci se sont davantage installés dans les communes périurbaines et beaucoup moins dans le cœur métropolitain hors ville de Tours.

Cette diminution est plus marquée qu'aux niveaux départemental et régional.

Sur la période 1999-2008, le parc de logements a augmenté d'un peu plus de 16 000 unités. Parmi celles-ci, **plus de la moitié a servi à maintenir la population existante**. Seuls 32% des constructions neuves ont permis l'arrivée de nouveaux habitants.

Aussi, les déplacements domicile – travail sont nombreux. 54% des actifs occupés qui habitent dans le SCoT vont travailler dans une autre commune que celle où ils résident. Ils se dirigent pour deux tiers d'entre eux dans le cœur métropolitain et à 10% dans les communes périurbaines. A noter : 12% d'entre eux travaillent en dehors du SCoT, pour moitié dans le reste de l'Indre-et-Loire, pour moitié hors département.

Comparer le nombre d'emplois qu'offre un territoire au nombre d'actifs occupés qui y habitent donne une indication de son attractivité économique. Localement, la ville de Tours et le reste du cœur métropolitain constituent un pôle majeur.

### Rapport entre les emplois et les actifs occupés

	1990	1999	2008
Tours	139	146	147
Reste cœur métropolitain	109	110	121
Pôles relais	55	62	69
Périurbain avec gare	64	64	65
Périurbain sans gare	58	59	66
SCOT	105	107	111

Source : INSEE.

Depuis 1990, le rapport entre volume d'emplois et d'actifs occupés se maintient, avec une tendance à la hausse. Cette progression est notamment visible pour le cœur métropolitain hors Tours ainsi que pour les trois pôles relais. Dans ces communes, la croissance du nombre d'emplois (+ 23%) a été très supérieure à celle du nombre d'actifs occupés (+ 11%). De son côté, le périurbain conserve sa spécialisation résidentielle.

# Le parc de logements

## + 17 150 logements entre 1999 et 2009

En 2009, le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle compte 180 100 logements, concentrés dans le cœur métropolitain. La ville de Tours accueille 45% de ce parc et le reste du cœur métropolitain 27%. Sur la dernière décennie, l'agglomération tourangelle a gagné 17 150 logements. Ceux-ci ont été majoritairement implantés dans le cœur métropolitain (53%). Cette proportion est nettement inférieure à la répartition du

parc dix ans auparavant. Aussi, les communes urbaines voient leur poids relatif diminuer de deux points par rapport à 1999, au profit du reste du territoire du SCoT qui bénéficie de foncier en plus grand nombre et plus facilement mobilisable.

### ENJEUX

S'il a accueilli 53% des habitations supplémentaires entre 1999 et 2009, le cœur métropolitain loge seulement 25% des nouveaux arrivants. Le desserrement des ménages y est plus important qu'ailleurs. Il faut produire de nombreux logements pour simplement maintenir la population.

	Parc en 2009	Logements supplémentaires 1999-2009	Evolution sur 1999-2009
Cœur Métropolitain	130 290	9 120	7,5%
Reste du SCoT	49 820	8 025	19,2%
SCoT de l'agglomération tourangelle	180 110	17 145	10,5%

Source : Filocom 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.

Sur la dernière décennie, le taux de vacance est resté stable autour de 7%. La part des résidences secondaires a, quant à elle, légèrement augmenté. Ce parc compte 4 600 logements en 2009, soit 600 de plus qu'en 1999. Cette croissance est uniquement portée par le cœur métropolitain ; dans le reste du territoire, le nombre de résidences secondaires diminue. Cela peut s'expliquer par un changement de statut, soit que le propriétaire occupe désormais ce logement la majorité de l'année, soit qu'il ait décidé de le céder à un ménage qui en fait sa résidence principale.

## Une légère progression des logements individuels

On s'intéresse désormais uniquement aux résidences principales, soit à 9 logements sur 10. Le parc de l'agglomération tourangelle se répartit à peu près également entre collectif et individuel. En 2009, 51,5% des logements sont des appartements, soit un point de moins qu'en 1999. Cette baisse

relative s'explique par la **proportion majoritaire des logements individuels dans les nouvelles résidences principales** (60%). Cette prépondérance est plus marquée en dehors du cœur métropolitain où les maisons correspondent à 85% des nouveaux logements.



## Taille des logements : un renforcement de la spécialisation territoriale

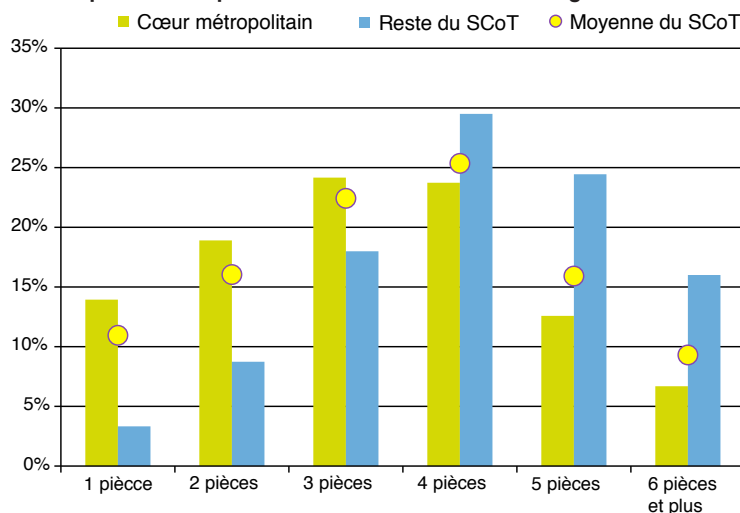
En 2009, le **parc de logements de l'agglomération est principalement constitué de T4 et plus** (51%). Les résidences principales sont à 22% des T3, à 16% des T2 et à 11% des T1. Cette répartition n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. On constate une spécialisation fonction du caractère plus ou moins urbain des communes.

Le **périurbain accueille davantage de grands logements** : en 2009, 70% du parc est constitué de T4 et plus, contre 66% en 1999. Cette forte progression tient à la part prépondérante de ces grands logements parmi les nouvelles résidences principales. **Ils correspondent à 90% des logements apparus sur la dernière décennie.**

Si les communes périurbaines voient leur spécialisation se renforcer, la hausse du stock de grands logements concerne l'ensemble du territoire. Les T4 et plus sont majoritaires parmi les nouvelles résidences principales ; ils en représentent près des deux tiers.

**Le cœur métropolitain se caractérise, quant à lui, par un parc équilibré entre petits et grands logements.** Aussi, les T2 et T3 y occupent une place plus importante qu'ailleurs sur le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle. Ils représentent 43% du parc en 2009 et près de 60% des résidences principales apparues sur la dernière décennie.

Répartition du parc en fonction de la taille des logements



Source : Filocom 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.

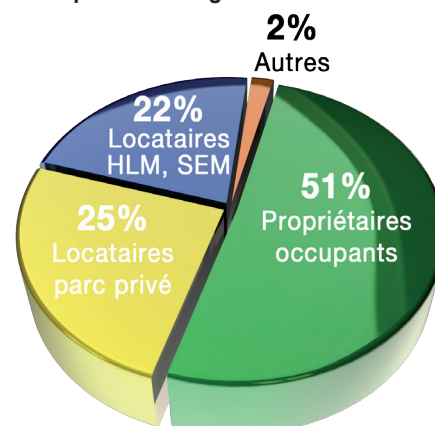
Le graphique ci-contre illustre la spécialisation du parc de logements en fonction du caractère plus ou moins urbain des communes. Le cœur métropolitain accueillant l'essentiel des habitations, celui-ci tire la moyenne du SCoT de l'agglomération tourangelle vers ses caractéristiques propres. Au final, la moitié du parc est constitué de T3-T4, environ un quart de petits logements (T1 et T2) ainsi qu'un quart de très grands logements (T5 et plus).

## Une majorité de propriétaires

**En 2009, plus de 50% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.** Le reste est loué, majoritairement dans le parc privé (53%).

La part des propriétaires est en augmentation sur la dernière décennie, du fait de la prépondérance de ce statut d'occupation parmi les nouvelles résidences principales : 68% pour le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle, 63% pour les communes du cœur métropolitain. Le renforcement de l'aide à l'accession (prêt à taux zéro de l'Etat, prêt Imm0% de Tour(s)plus, ...) a été parmi les facteurs concourant à cette tendance. De même, les dispositifs de soutien à l'investissement locatif ont contribué au développement du parc privé. Les locataires de ces logements représentent désormais 25% des résidences principales, contre 24% en 1999.

Répartition du parc en fonction du statut d'occupation des logements



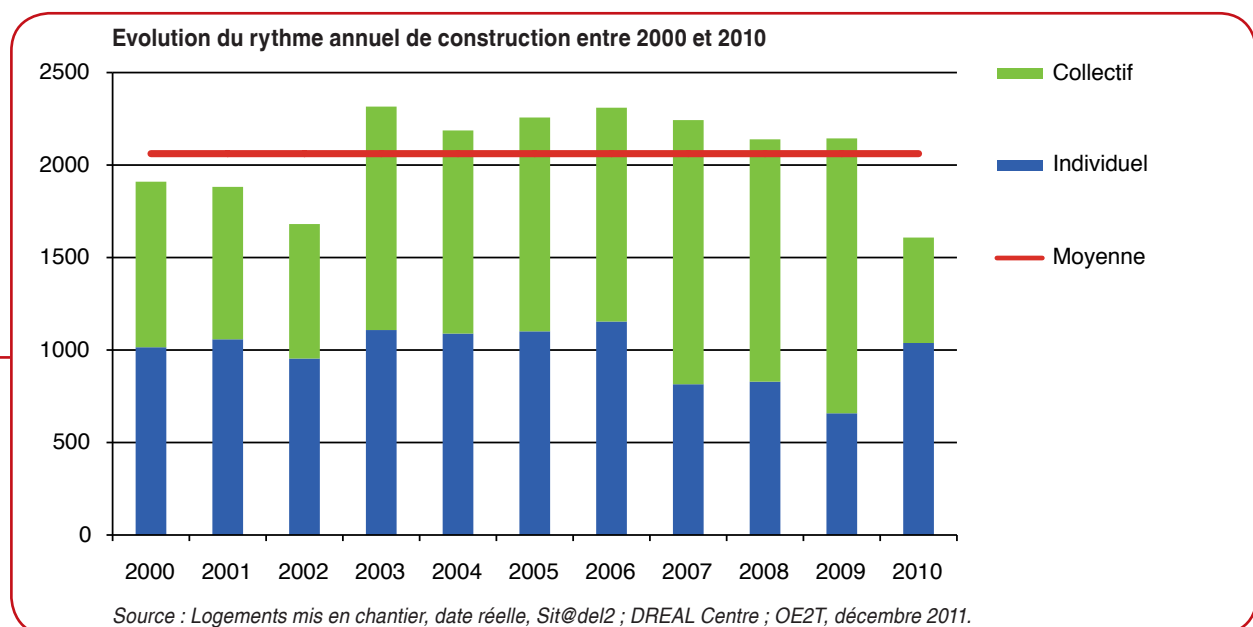
Source : Filocom 2009, MEDDTL, d'après DGFIP.

# La construction neuve

## La production : un tournant en 2010 ?

Entre 2000 et 2010, il s'est construit de l'ordre de 22 700 logements sur le territoire de l'agglomération tourangelle, soit une moyenne de 2 060 unités par an. Le rythme de production n'a pas été homogène sur l'ensemble de cette période. Entre 2000 et 2002, 1 800 logements sont mis en chantier chaque année, avec un volume de constructions qui diminue. Celui-ci augmente ensuite pour atteindre une moyenne de 2 100 à 2 300

logements commencés chaque année jusqu'en 2009. **2010 marque une rupture franche avec une baisse d'un quart de la production** par rapport à l'année précédente. Cette chute concerne essentiellement la ville de Tours : 240 logements mis en chantier en 2010 pour une moyenne annuelle sur la période de 635 constructions neuves.



Sur la dernière décennie, il s'est majoritairement édifié des logements collectifs (52%). Ceux-ci correspondent à plus de la moitié de la construction neuve à partir de 2003, avec un niveau record en 2009 : 7 mises en chantier sur 10 concernant des appartements. L'année **2010 met un terme à cette progression des**

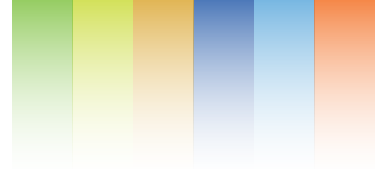
**logements collectifs** : leur volume diminue de 60% par rapport à 2009 et ils ne représentent plus qu'un tiers de la construction neuve, niveau le plus bas de ces dix dernières années.

## La commercialisation : un marché qui se maintient

L'analyse proposée ci-dessous se fonde sur les données de l'Observatoire de la construction neuve en région Centre Loire (OCELOR) ainsi que sur l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN). Entre 2006 et 2010, 5 570 logements ont été mis en vente et 5 450 ont été vendus sur le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle. Plus de 80% des biens

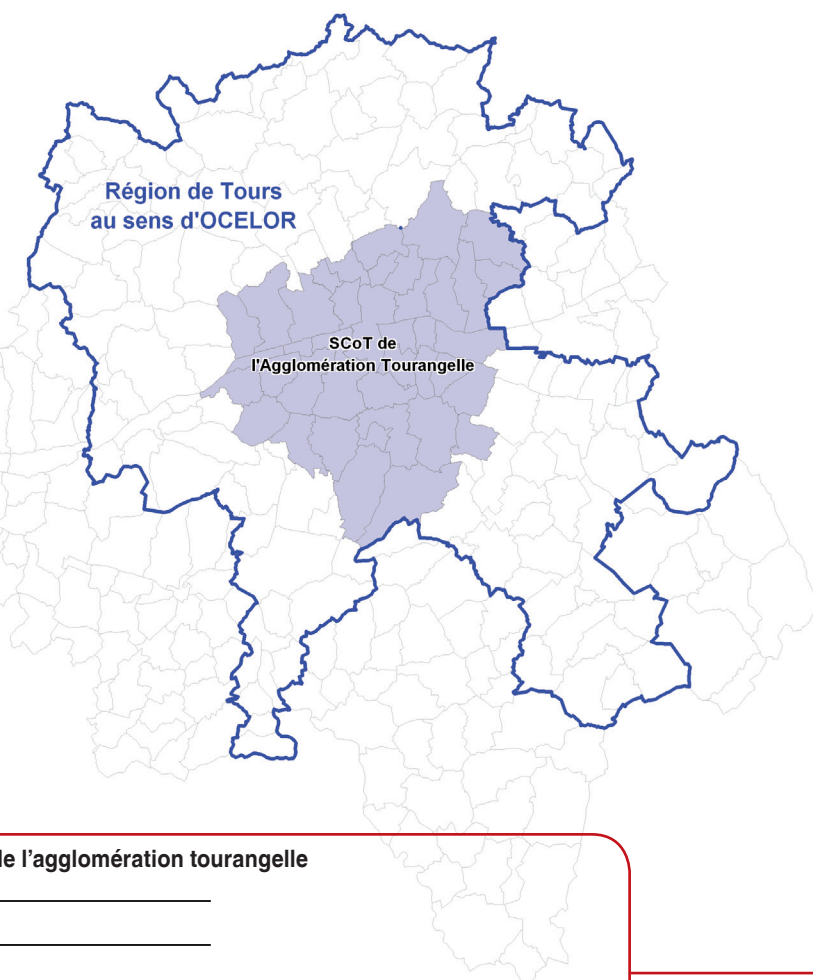
proposés se situent dans le cœur métropolitain et sont des appartements. La part de l'individuel dans les logements commercialisés tend à se réduire : cette typologie représentait 30% de l'offre en 2006 ; elle n'en recouvre plus que 15% en 2010. Le développement des habitations collectives, aux surfaces généralement plus petites qu'en individuel, fait baisser la proportion de



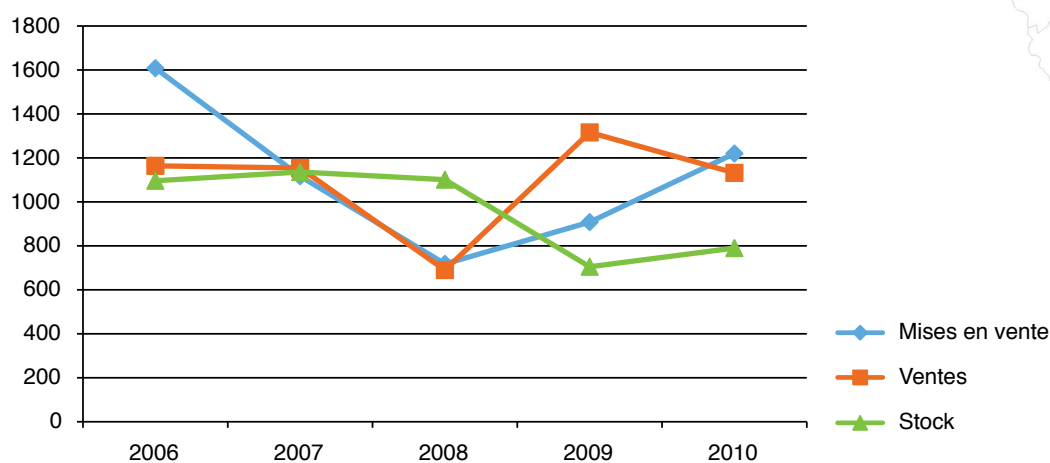


grands logements (T4 et plus). Ces généralités sont à nuancer en fonction des territoires. A titre d'exemple, les T4 et plus représentent trois quarts des mises en vente dans les communes périurbaines.

Si l'on s'intéresse au stock, on s'aperçoit que l'offre disponible à un temps  $t$  diminue : on passe de 1 100 logements en 2006 à 790 logements en 2010. Cette évolution suppose une plus forte tension du marché. Fin 2011, la région de Tours dispose d'environ 12 mois théoriques de vente ; le monde de l'immobilier considère qu'à moins de 16 mois de production il y a pénurie. Cette situation tend à faire augmenter les prix.



Evolution de la commercialisation dans le SCoT de l'agglomération tourangelle



Source : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN), DREAL Centre.

Les ventes réalisées en 2011<sup>1</sup> dans la région de Tours sont concentrées dans la ville centre (48%). Le reste de Tour(s)plus absorbe 38% de l'offre, essentiellement dans le cœur métropolitain hors Tours. Parmi les 14% de ventes réalisées en dehors de la Communauté d'agglomération, le pôle relais de Montlouis-sur-Loire se distingue par une offre importante.

**Par rapport à la situation de 2010, l'année 2011 se caractérise localement par un maintien global des ventes (-4%), alors qu'elles chutent de 20% à l'échelle nationale.** De plus, la part des ventes consacrée aux

investisseurs est stable pour l'agglomération tourangelle, tandis qu'elle baisse de 40% en France.

On constate localement un net accroissement des désistements (21% en 2011 contre 11% en 2010). La hausse des prix et l'augmentation de la tension du marché peuvent être des éléments d'explication. L'enjeu réside dans la proposition d'une offre en adéquation avec la demande ; sur le plan financier il s'agit de produire plus de logements en accession abordable.

<sup>1</sup> Les données disponibles concernent uniquement les trois premiers trimestres 2011.

# Les marchés fonciers et immobiliers

## L'acquisition dans le neuf

Le coût d'une maison individuelle (terrain et construction) est estimé, en 2009, à 180 000 € dans les communes périurbaines et un peu moins de 200 000 € dans les sept communes du cœur métropolitain<sup>2</sup>. Le niveau moyen des prix sur le territoire du SCoT est nettement supérieur à la moyenne départementale (170 000 €).

A l'échelle de l'agglomération tourangelle, le montant global d'un projet est en baisse de 5% par rapport à 2006. Ceci s'explique notamment par l'évolution des revenus des ménages, deux fois moindre que celle de l'acquisition dans le neuf sur la dernière décennie<sup>3</sup>. Selon le baromètre de l'immobilier édité par l'ORPI et le CREDOC, le budget envisagé pour l'achat d'un logement neuf est en baisse. En 2010, 45% des futurs propriétaires souhaitent consacrer moins de 150 000 € à leur projet ; ils étaient un tiers en 2009.

Si le **budget global diminue, le prix du foncier augmente**. Il atteint 120 €/m<sup>2</sup> en 2009, soit 20 € de plus qu'en 2006. Sur cette période la masse financière allouée au terrain reste globalement stable : 70 000 € en 2006 ; 72 000 € en 2009. **Le prix du foncier conduit à une réduction de la taille des terrains d'assiette des**

**maisons**. On passe de 950 m<sup>2</sup> en 2006 à 700 m<sup>2</sup> en 2009. Le terrain représente alors 37% du coût du projet, soit deux points de plus qu'en 2006.

Le prix d'achat unitaire des appartements diminue également. OCELOR montre que l'offre de la région de Tours s'échelonne entre 2 000 €/m<sup>2</sup> et 4 000 €/m<sup>2</sup>. Dans la ville-centre, acheter un appartement revient à 3 000 €/m<sup>2</sup> hors parking. Le coût diminue un peu en première couronne, puis plus fortement.

**Etat du marché de l'habitat collectif de la région de Tours au troisième trimestre 20011**

	Prix de vente (hors parking)	Surface des logements
T1	108 278 €	33 m <sup>2</sup>
T2	132 574 €	44 m <sup>2</sup>
T3	180 085 €	64 m <sup>2</sup>
T4	216 266 €	85 m <sup>2</sup>
T5 et +	331 140 €	107 m <sup>2</sup>

Source : OCELOR, Adéquation.

## L'acquisition dans l'ancien

Suivant une tendance inverse à la construction neuve, le marché de l'ancien connaît une progression des prix. **Selon une enquête réalisée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers, le coût d'achat d'un logement ancien a augmenté de 141% entre 2000 et 2009**. Durant cette même période, le revenu des ménages a évolué de seulement 43%.

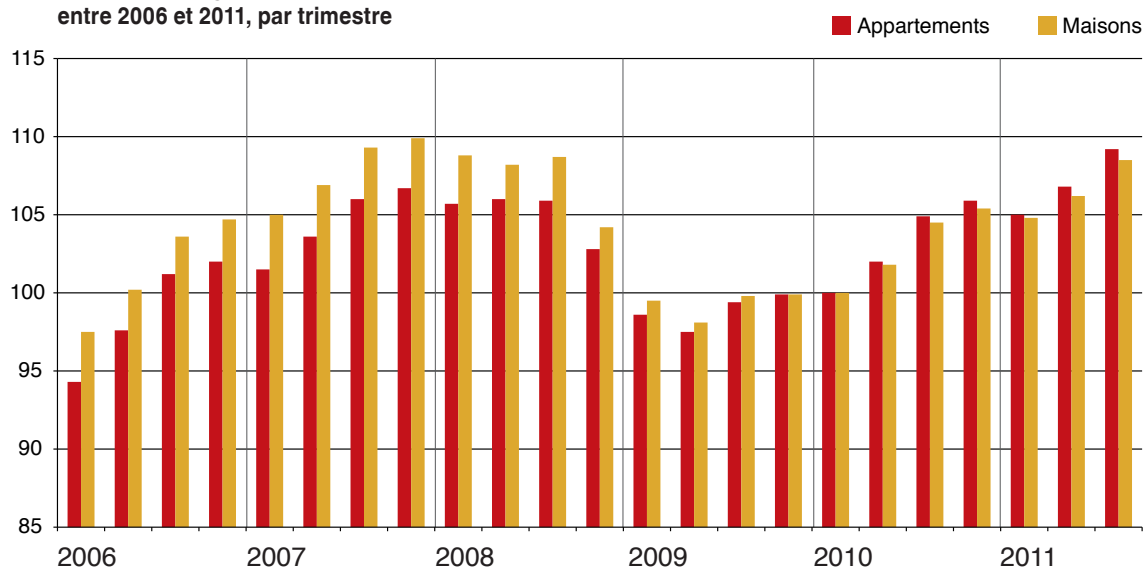
Les prix de vente sont plus élevés dans les communes urbaines que sur le reste du territoire. Tours affiche les tarifs les plus hauts : en moyenne, 2 500 €/m<sup>2</sup> pour une maison et 2 000 € pour un appartement. Au final, une maison de 100 m<sup>2</sup> établie sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> coûte de l'ordre de 245 000 € dans la ville centre.

Le graphique page suivante présente l'évolution des prix sur la base d'un indice 100 au 1er trimestre 2010. 2009 marque une rupture avec une chute brutale puis une stabilité du coût d'acquisition. A partir de cette date, l'indice d'évolution des prix est plus élevé pour les appartements que pour les maisons. Entre 2010 et 2011, le coût d'achat dans l'ancien augmente à nouveau. Il atteint un niveau comparable, voire plus élevé, à celui d'avant la crise de 2008.

<sup>2</sup> Données issues de l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir, réalisée chaque année par le SOeS. Les valeurs mentionnées sont les valeurs médianes.

<sup>3</sup> Logement : le chantier de la République, FPI, 2011.

Evolution de l'indice Notaires-Insee  
des prix des logements anciens, en Province  
entre 2006 et 2011, par trimestre



Source : INSEE, 2011.

## Le marché locatif<sup>4</sup>

On s'intéresse ici uniquement aux loyers de marché, c'est-à-dire aux logements mis en location pour la première fois ou reloué dans l'année. En 2011, à l'échelle nationale, un bien est en moyenne loué 12,4 €/m<sup>2</sup>. Ce montant est d'autant plus élevé que la taille du logement est faible. Les studios et T1 sont loués sur la base de 16,6 €/m<sup>2</sup>, les T5 et plus à hauteur de 9,1 €/m<sup>2</sup>.

En région Centre, le marché s'établit à 10 €/m<sup>2</sup>. Il est en **augmentation de 0,6% par rapport à 2011**, soit une hausse plus faible que la moyenne des quinze dernières

années (+ 2,3% par an). Localement, les loyers sont plus élevés dans le cœur métropolitain que sur le reste du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle. La Communauté d'agglomération Tour(s)plus affiche un loyer moyen de 10,2 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 3,4% par rapport à 2011. La Communauté de communes de l'Est Tourangeau propose des locations à 8,1 €/m<sup>2</sup>, prix en baisse de 0,4% par rapport à l'année précédente.

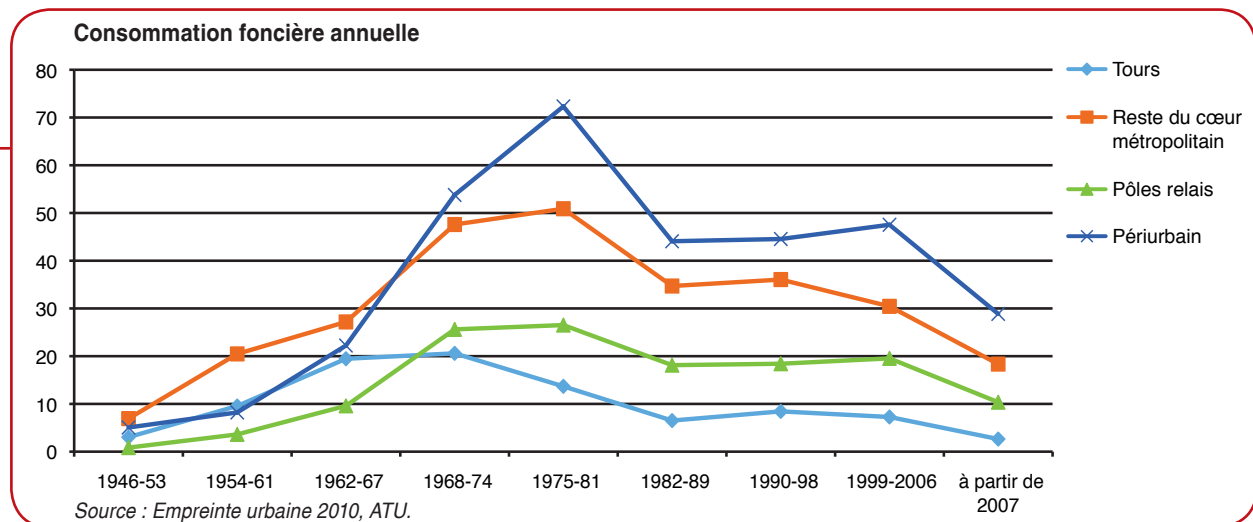
<sup>4</sup> L'analyse proposée ici est faite sur la base des données CLAMEUR accessibles au grand public.

# La consommation foncière résidentielle

## L'empreinte urbaine en 2010

L'empreinte urbaine résidentielle comprend le foncier mobilisé pour construire les logements et les voies privées de desserte locale. En 2010, l'urbanisation à vocation habitat couvre environ 10 000 hectares sur le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle. Les trente communes périurbaines mobilisent plus de 40% de l'espace artificialisé, le cœur métropolitain près de

la moitié. La répartition du foncier urbanisé a un peu évolué depuis les années 40. Le cœur métropolitain hors Tours et les pôles relais (respectivement 24% et 13% de l'empreinte urbaine en 1945), ont pris de l'importance. Aujourd'hui, le premier représente 31% de l'espace artificialisé et le second 15%.



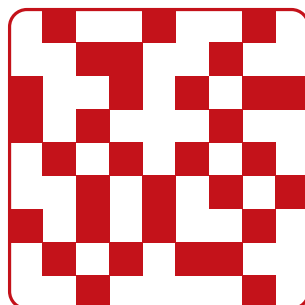
Le rythme de consommation foncière est le plus élevé dans les années 1970 : plus de 150 ha sont mobilisés chaque année. A partir de la décennie 1980, le territoire du SCoT utilise une centaine d'hectares par an pour accueillir les logements de l'agglomération. Selon les premières données disponibles, il semblerait que la tendance soit à la diminution de ce rythme de consommation à partir de 2007.

Les périodes de forte urbanisation ne sont pas les

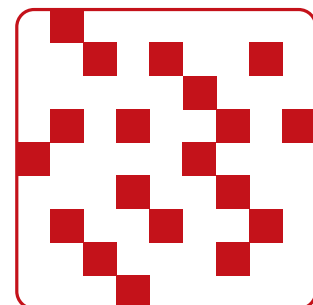
mêmes pour les différents territoires étudiés. La ville de Tours connaît son apogée dans les années 1960 ; elle représente alors 25% des nouveaux espaces artificialisés. Les pôles relais se développent plutôt à partir des années 1970, de même que les communes périurbaines. Le pic de consommation observé entre 1975 et 1981 s'explique en partie par le développement des lotissements pavillonnaires.

### Deux grandes périodes pour apprécier l'évolution de la densité de construction

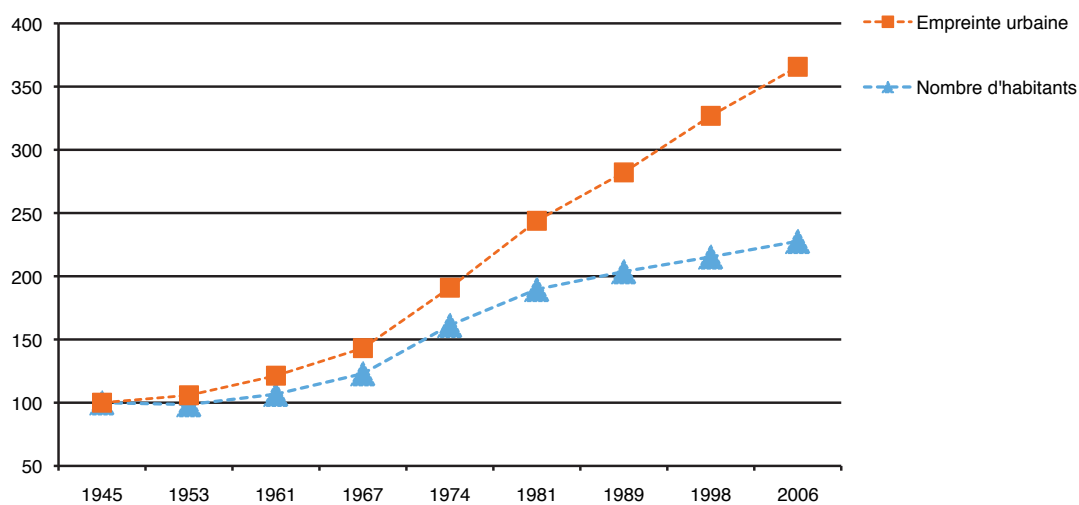
**1946-1974 :**  
 32 logements/ha



**Depuis 1975 :**  
 19 logements/ha



### Evolution de la population et de l'empreinte urbaine du SCoT de l'agglomération tourangelle (base 100 en 1945)



Source : Empreinte urbaine 2010, ATU.

## ENJEUX

Si l'on met en parallèle le foncier mobilisé pour la production de logements et l'évolution démographique, on constate que l'efficacité de l'empreinte urbaine consommée n'est pas la même au fil du temps. Trois périodes peuvent être identifiées :

- **1946-1953** : consommation d'espace (16 ha par an) alors même que le territoire connaît une décroissance démographique .
- **1954-1981** : importante artificialisation des sols (107 ha par an), associée à une forte progression du nombre d'habitants. Le territoire accueille 50 nouveaux arrivants par hectare de foncier mobilisé ; il s'agit de l'efficacité la plus forte des soixante dernières années.
- **Depuis 1982** : diminution du rythme de consommation foncière, avec net ralentissement de la croissance démographique. On compte une vingtaine d'habitants supplémentaires par hectare consommé. L'évolution de cet indicateur est à rapprocher du phénomène de réduction de la taille des ménages ainsi qu'au maintien de la superficie mobilisée pour construire une maison. A noter : la dernière décennie présente une amélioration par rapport à la précédente : on consomme moins de foncier tout en accueillant plus d'habitants.

## L'impact foncier de la construction neuve

Entre 1999 et 2009, plus de 23 000 logements ont été construits<sup>5</sup>, dont près d'un tiers sous forme de maisons individuelles résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement. Pour chacune d'entre elles environ 940 m<sup>2</sup> de foncier ont été utilisés, soit une consommation de 63 hectares par an sur la période concernée.

La ville de Tours se distingue par une superficie médiane de 480 m<sup>2</sup> par logement individuel pur. Pour le reste du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle, y compris les communes urbaines, entre 900 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> ont été absorbés pour construire chaque maison.

Les opérations d'ensemble (logements individuels groupés et collectifs) sont moins consommatrices d'espace. Entre 1999 et 2009, elles ont nécessité l'utilisation d'environ 43 hectares par an, soit 330 m<sup>2</sup> par logement.

Au final, **la construction neuve de la dernière décennie aura mobilisé environ 1 160 hectares de terrain**. L'urbanisation s'est faite suivant une densité de 20 logements à l'hectare, moyenne qui cache de fortes disparités entre les territoires.

<sup>5</sup> Source : logements mis en chantier, données en date réelle ; Sit@del2 ; DREAL Centre.

# La planification du développement urbain

## Le SCoT

Un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration depuis 2008. Ce document s'organise en plusieurs parties : le diagnostic (rapport de présentation et état initial de l'environnement), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les prescriptions ou recommandations (Document d'Orientations et d'Objectifs, schémas de secteur, documents graphiques). Fin 2011, le contenu du PADD est stabilisé, des propositions de prescriptions et de recommandations sont initiées.

Le projet de territoire envisage l'urbanisation future dans des secteurs prioritaires de développement : centralités, bien desservies par les transports en commun, présentant des commerces et services de proximité, ... Le dynamisme démographique prévu pour l'agglomération (+ 38 400 habitants à horizon 2030) rend nécessaire la production de 44 000 logements neufs sur la période 2007-2030, soit environ 1 835 logements par an. Ceux-ci devraient être réalisés en renouvellement ou en continuité du tissu urbain, suivant une densité supérieure aux pratiques des dernières années.

## Les PLH

L'année 2011 est marquée par l'adoption de trois Programmes Locaux de l'Habitat sur trois des quatre intercommunalités comprises dans le périmètre du SCoT.

Les objectifs de production annuelle définis pour la période précédente (PLH n°1 ; 2004-2009) et pour celle en cours (PLH n°2 ; 2011-2016) sont repris ci-contre.

EPCI du SCoT	Date d'approbation	Objectif annuel	
		2004-2009	2011-2016
Tour(s)plus	Jun-11	1 425	1 572
CCET	Sep-11	220	190
CCVI	Oct-11	308	240
CC Vouvrillon	Pas de document	160 <sup>6</sup>	100 <sup>7</sup>
SCoT		2 113	2 102

Source : PLH des EPCI du SCoT.

## Les POS et les PLU

A l'échelle communale, le développement urbain est planifié dans les Plans d'Occupation des Sols ou les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'évolution de la législation a influencé la structure et le contenu de ces documents. La loi SRU a remplacé les POS par les PLU, qui expriment désormais les choix de développement de la commune à travers un Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La loi Urbanisme et Habitat (UH) a, quant à elle, clarifié le contenu des différentes parties du PLU (rapport de présentation, PADD non opposable, orientations d'aménagement facultatives et règlement).

Le Grenelle de l'Environnement introduit également des changements. A titre d'exemple, il instaure la notion de programmation dans les orientations d'aménagement et affirme la volonté de favoriser le PLU Intercommunal. La situation des documents d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération tourangelle (carte ci-contre) fait état des différentes générations de POS/PLU émanant de ce cadre réglementaire.

<sup>6</sup> Objectif affiché dans les études de préfiguration du PLH, qui n'a jamais été adopté.

<sup>7</sup> Hypothèse du SCoT, en l'absence d'études habitat sur cette période pour ce territoire.

Révision générale

Avant 2000 (avant loi SRU)

**Procédure en cours**

Révision générale

Luynes

Saint-Étienne-de-Chigny

Villandry

Berthenay

Savonnières

Druye

Artannes-sur-Indre

Monts

Sorigny

Montbazon

Veigné

Esvres-sur-Indre

Truyes

Joué-lès-Tours

Chambray-lès-Tours

Saint-Avertin

Larçay

Vêret

Azay-sur-Cher

La Ville-aux-Dames

Saint-Pierre-des-Corps

La Riche

Saint-Genouph

Fondettes

La Membrolle-sur-Choisille

Mettray

Chanceaux-sur-Choisille

Parçay-Meslay

Rochecorbon

Vouvray

Vernou-sur-Brenne

Chançay

Reugny

Monnaie

Notre-Dame-d'Oé

Tours

Montlouis-sur-Loire

Chançay

2 Km



