

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Juin 2024

Sommaire

ÉDITO	3
01. INTELLIGENCE TERRITORIALE	5
Au cœur de l'actualité foncière	6
Observation des marchés immobiliers	8
Des exercices prospectifs outils d'aide à la décision	10
Atlas des dynamiques territoriales du Centre-Val de Loire	11
02. TRANSFORMATION DES LIEUX	13
Touraine-Est Vallées - Les projets de bourgs au service de la planification	14
Réseau cyclable métropolitain	16
Faciliter le passage à l'opérationnel	17
Projet Partenarial d'Aménagement de la Porte Est Métropolitaine	18
Sorigny - Plan des mobilités douces	20
Avenue Maginot à Tours - Du plan guide à l'élaboration d'une OAP	22
03. STRATÉGIES TERRITORIALES	25
Révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle	26
Évolution de l'autoroute A10 en autoroute « bas carbone »	27
Étude « Convergence »	28
L'Inter-SCoT 37 - Une dynamique saluée qui se pérennise	30
Analyse du parc social de la Métropole et de Touraine-Est Vallées	31
04. PLANIFICATION	33
Plan Local d'Urbanisme métropolitain	34
Ville de Tours - Une OAP pour accélérer les transitions écologiques	36
PLUi de Touraine-Est Vallées	37
Suivi de la mise en œuvre des PLU	38
05. FONCTIONNEMENT	41
De la gestion transitoire au changement de Direction	42
Un renouvellement de la dynamique partenariale	43
La protection des zones humides	44
Une agence inscrite dans de nombreux réseaux	45
L'équipe	46
Le budget 2023	47
Les instances	47

Édito

L'année 2023 a été marquée par le renouvellement des instances associatives et l'arrivée d'un nouveau directeur au sein de l'Agence d'urbanisme. Avec les membres du bureau, nous avons l'ambition de consolider un collectif, fort et mobilisé, tout en demeurant à l'écoute de l'ensemble des adhérents.

En accompagnant plusieurs démarches de planification intercommunale en 2023 (PLU métropolitain et PLUi de la Communauté de Communes Touraine - Est Vallées), sans oublier de mentionner la révision concomitante du SCOT de l'agglomération tourangelle, l'ATU a démontré au fil de l'année son implication locale, sa fidélité à la Touraine et sa capacité à anticiper les mutations en cours.

À l'heure des transitions, le moment est venu d'agir concrètement pour atténuer les effets de la crise climatique. S'il revient à notre Agence d'urbanisme d'éclairer les politiques publiques en la matière, il lui incombe aussi de proposer des solutions pour renforcer nos capacités d'adaptation locale. Le lancement d'une étude sur la surchauffe en Touraine, financée par le fonds vert et menée en partenariat avec l'ADAC-CAUE, permet ainsi une meilleure connaissance de notre vulnérabilité face aux températures extrêmes, tout en proposant des actions d'atténuation sur un certain nombre de sites démonstrateurs. Décarboner les mobilités par la mise en œuvre du SERM de Touraine est un autre exemple de solution concrète. L'ambition est d'offrir une alternative crédible à l'autosolisme pour désenclaver les territoires ruraux, réduire les émissions de GES et lutter contre les encombrements aux heures de pointe. Avec l'ensemble des partenaires du SERM, l'Agence a travaillé à la constitution du dossier « minute », labellisé parmi les 15 premiers services retenus à l'échelle nationale. Parallèlement, la candidature à l'appel à projets sur la transformation des zones commerciales, montée en lien avec la Métropole et les communes concernées, a permis l'obtention de subventions indispensables à la mise en œuvre d'actions pour rafraîchir, renaturer et requalifier ces espaces situés aux portes d'entrée du

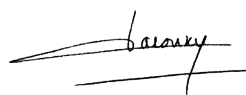
cœur métropolitain. Autant de chantiers collaboratifs, lancés au dernier trimestre 2023, qui contribuent à mettre le territoire en mouvement.

Face aux rapides évolutions technologiques, il appartient aussi à l'ATU de rester en pointe sur les innovations en cours, afin de maîtriser les nouveaux outils au bénéfice de l'action territoriale. Utilisation de l'intelligence artificielle pour suivre l'occupation des sols, data visualisation pour mieux faire parler les données, test des nouveaux logiciels pour mesurer l'impact des aménagements sur les îlots de chaleur : toutes les innovations susceptibles d'offrir un coup d'avance au territoire doivent être expérimentées au sein de l'ATU. Le rapport d'activités 2023 montre aussi combien l'équipe de l'Agence, composée de professionnels hautement qualifiés dans leurs domaines, est mobilisée au service des communes et de leurs groupements. Du foisonnement des compétences naît une richesse collective, mise à la disposition de l'ensemble des collectivités.

Tiers de confiance, l'ATU est ancrée localement. Les missions qu'elle conduit sont utiles au territoire, essentielles pour construire un avenir souhaitable. Cheville ouvrière de la coopération territoriale, elle anime différentes scènes locales (Inter-SCOT, Programme Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement...), alimente les réflexions des élus et propose des méthodes innovantes avec un souci constant : servir l'intérêt général et le bien commun territorial. Face à la complexification du monde qui nous entoure, il nous appartient collectivement de soutenir l'un des maillons forts de notre ingénierie locale. En lisant ce rapport d'activités 2023, vous pourrez mesurer combien sa contribution a été essentielle aux moments-clés de la construction territoriale.

Bonne lecture !

Cathy Savourey,
Présidente de l'Agence d'urbanisme de
l'Agglomération de Tours.





INTELLIGENCE TERRITORIALE : OBSERVER ET COMPRENDRE POUR AGIR

Souvent l'observation apparaît comme une affaire de spécialistes s'échangeant des données plus ou moins complexes. Il faut tout au contraire faire de la connaissance des territoires et des systèmes d'acteurs le tremplin d'une intelligence territoriale élargie. Pour ce faire, il y a lieu de consacrer autant de temps à l'administration des données, qu'à leur analyse, leur partage et leur valorisation. L'observation trouve ainsi toute sa place dans le programme de travail de l'Agence d'urbanisme ; il en va de la pertinence de l'ensemble des autres missions. La connaissance est essentielle au dialogue des partenaires de l'agence et à l'adaptation de leurs politiques publiques. Dans le même temps, de nouvelles données, de nouveaux modes de recueils et de représentations doivent être initiés pour faciliter l'appropriation des dynamiques à l'œuvre et leur mise en débat.

AU CŒUR DE L'ACTUALITÉ FONCIÈRE

Le foncier constitue un sujet d'actualité au cœur des préoccupations des territoires et de leurs acteurs : sobriété des aménagements, soin apporté aux sols vivants, renaturation... Les défis ne manquent pas.

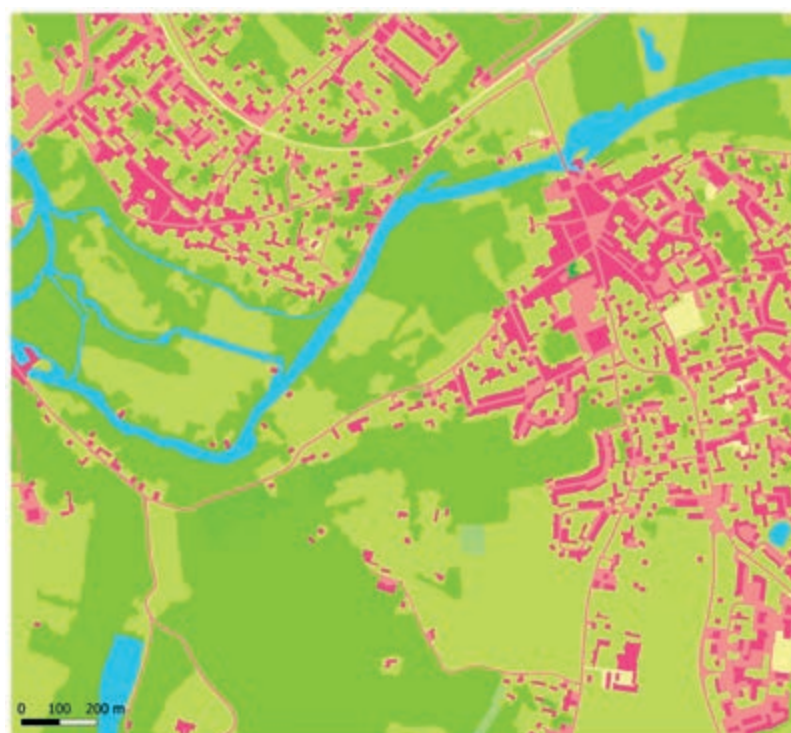
L'Agence est aux côtés de ses partenaires dans cette phase de changement et de transition. L'année 2023 a été marquée par des travaux visant une meilleure appréhension des enjeux et l'identification de leviers d'action. Ainsi, l'ATU a été auditionnée par le Conseil économique social et environnemental de la région Centre-Val de Loire (CESER) dans le cadre de sa réflexion sur la manière de répondre au besoin en logements en l'adaptant à l'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

De plus, l'Agence a organisé des temps d'échange relatifs aux observatoires associés à la loi Climat & Résilience. Elle a réuni les intercommunalités d'Indre-et-Loire, les territoires porteurs de SCoT dans le département et quelques structures plus particulièrement concernées par le sujet du foncier. Il s'agissait de partager les attendus de la loi et les pratiques existantes et d'échanger sur les besoins et les suites à donner.

Par ailleurs, l'Agence, au travers de ses compétences en géomatique et de sa connaissance des territoires, a été sollicitée pour participer à la vérification d'une base de données en cours de constitution à l'échelle nationale. En effet, afin d'effectuer un suivi de l'artificialisation des sols, l'État, via la DGALN et l'IGN, constitue progressivement un référentiel qui fera officiellement référence à partir de 2031 : l'OCS GE ou Occupation du Sol à Grande Échelle. Générée à l'aide de l'intelligence artificielle (analyse de photographies aériennes), cet outil cartographique a nécessité le contrôle des informations dessinées via le *deep learning**. Les géomaticiens des établissements publics locaux dont l'ATU, mobilisés au cours de l'été 2023, ont « contrôlé » la base et fait remonter leurs observations à l'IGN à des fins de correction avant validation et mise à disposition.

* Ce système d'apprentissage automatique profond repose sur un réseau de neurones artificiels. Il est utilisé pour des tâches concernant une grande quantité de données et une forte capacité de traitement. Il s'organise autour d'une architecture sous forme de couches successives : données d'entrée, traitement de ces données, données de sortie.

Exemple de traduction cartographique de l'OCS GE



Couverture du sol

- Zones imperméables - Zones bâties
- Zones perméables - Zones non bâties
- Zones perméables - Zones à matériaux minéraux
- Zones naturelles - Sols nus
- Zones naturelles - Surfaces d'eau
- Formations arborées - Peuplements de feuillus
- Formations arborées - Peuplements de conifères
- Formations arborées - Peuplements mixtes
- Végétation ligneuse - Formations arbustives et sous-arbrisseaux, autres
- Végétation ligneuse - Autres formations ligneuses
- Végétation non ligneuse - Formations herbacées
- Végétation non ligneuse - Autres formations non ligneuses



Usage du sol

- Production primaire - Agriculture
- Production primaire - Sylviculture
- Production primaire - Activité d'extraction
- Production primaire - Pêche et aquaculture
- Production secondaire
- Production tertiaire
- Réseau de transport - Transport routier
- Réseau de transport - Transport ferré
- Réseau de transport - Transport aérien
- Réseaux de transport - Réseaux d'utilité publique
- Usage résidentiel
- Autre usage - Zone en transition
- Autre usage - Zone abandonnée
- Autre usage - Sans usage

OBSERVATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS

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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE REPART

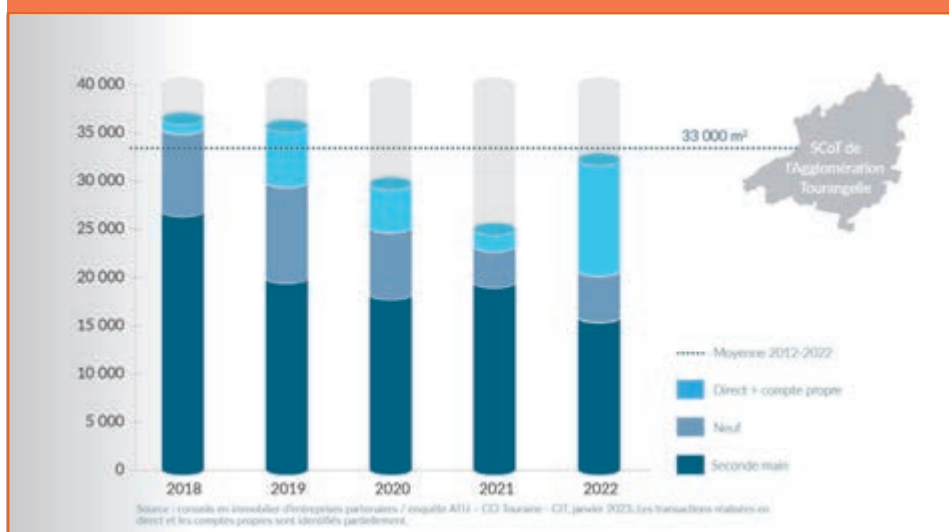
L'agglomération tourangelle bénéficie d'un dispositif d'observation pérenne de l'immobilier d'entreprise. Il est porté par le Club Immobilier de Touraine (CIT) qui s'appuie sur l'Agence d'urbanisme et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine pour le faire vivre.

En 2022, 113 transactions de bureaux représentant près de 32 000 m² de bureaux ont été enregistrées. Le volume total de commercialisation est en hausse par rapport aux deux dernières années ce qui traduit une reprise de l'activité sur ce marché qui peinait à se redresser en raison de la crise de la COVID-19 et du manque d'offre.

Le marché des locaux d'activité et entrepôts, quant à lui, est toujours dans une très bonne dynamique à l'image des années passées. 133 102 m² ont ainsi été recensés dans les transactions de l'année 2022.

Une période d'incertitude s'ouvre sur les prix et les investissements. Rareté et cherté du foncier, hausse du prix des matériaux et des coûts de construction, augmentation des taux d'intérêts, impératif de sobriété énergétique dans les nouvelles constructions et les projets de réhabilitation sont autant d'éléments qui impactent les prix et les investissements sur les deux marchés étudiés.

Évolution du volume de bureaux commercialisés et réalisés en direct et clé en main



Émilie Bourdu
bourdu@atu37.fr

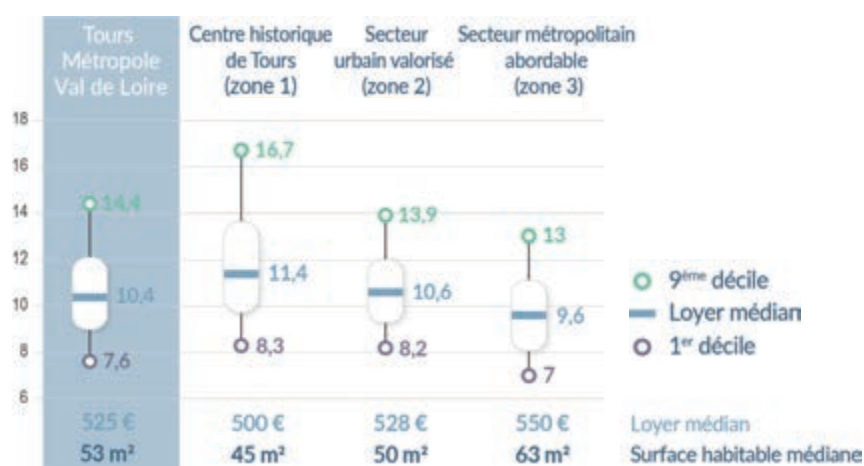
© Christophe Mariot

UN NOUVEAU ZONAGE D'ÉTUDES DES LOYERS AU SEIN DE TOURS MÉTROPOLÉ VAL DE LOIRE

En 2023, le zonage d'études des loyers a été remanié afin de prendre en compte les logiques propres au marché locatif privé de la Métropole de Tours ainsi que la perception de ce marché par les acteurs locaux, les collectivités et les administrateurs de biens. Ce nouveau zonage identifie des secteurs homogènes en termes de niveaux de loyers, toutes choses étant égales par ailleurs. Autrement dit, il neutralise les effets de structure des logements et appréhende de manière complète l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers.

La nouvelle étude de l'Observatoire Local des Loyers (OLL37) dresse ainsi un portrait de l'offre locative privée et de ses occupants dans les trois nouvelles zones afin d'appréhender leur positionnement respectif en termes de niveaux de loyers. Au 1^{er} janvier 2021, le loyer médian d'un logement locatif privé est de 10,4 €/m² au sein de Tours Métropole Val de Loire, soit un montant de 525 euros par mois, hors charges. Par définition, le centre historique de Tours est le territoire le plus cher, toutes choses étant égales par ailleurs. En effet, un locataire s'acquitte d'un loyer de 11,4 €/m² sur ce secteur, soit un coût 7% plus cher qu'au sein du secteur urbain valorisé (10,6 €/m²) et 19% plus cher que dans le secteur métropolitain abordable (9,6 €/m²).

Dispersion des loyers en euro par mètre carré selon la zone



Source : Observatoire des loyers de la métropole tourangelle, Collecte 2021.





© Pexels-rdne

DES EXERCICES PROSPECTIFS OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION

L'ATU mobilise régulièrement ses compétences en traitement de données, analyse des dynamiques territoriales, enquête et méthode prospective pour accompagner les territoires dans la compréhension des phénomènes à l'œuvre et l'établissement de trajectoires à moyen et long terme. En 2023, ces compétences ont plus particulièrement servi deux réflexions communales.

L'Agence a réalisé conjointement avec la Caf Touraine et les services de la ville de La Riche une étude prospective visant à dresser un état des lieux de l'offre et de la demande en matière de petite enfance. La réflexion menée a permis de mieux percevoir les attentes des familles et les préoccupations des professionnels, d'identifier les tendances structurelles et conjoncturelles, d'imaginer l'accueil idéal des jeunes enfants dans dix ans et les leviers potentiels à actionner pour l'atteindre.

Par ailleurs, l'Agence a organisé une session de travail avec les services de la ville de Tours sur le sujet des projections démographiques et leur articulation avec les besoins en logements et en équipements. Ce temps d'échange a permis de partager des éléments de définition, des méthodologies et des tendances locales. Il a également été l'occasion de dresser de premières pistes pour une démarche prospective qui pourrait s'inscrire dans la durée.

Aurélie Ravier

ravier@atu37.fr

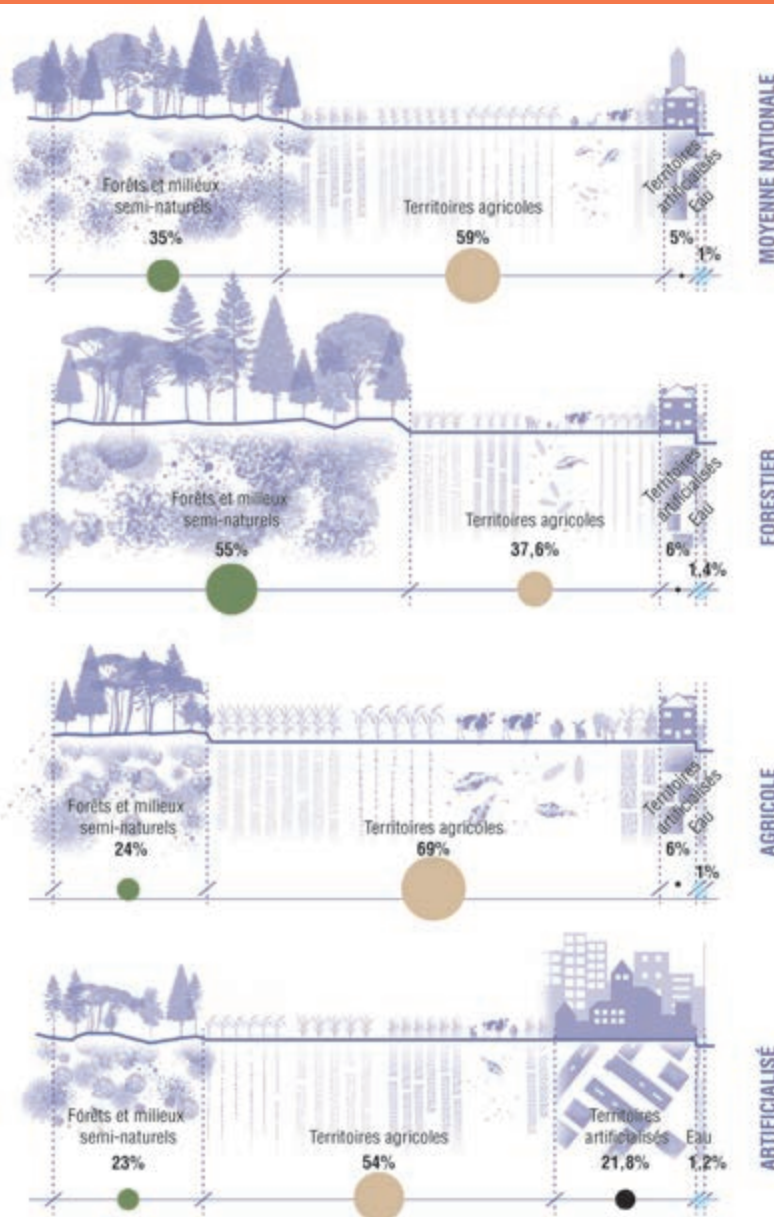
ATLAS DES DYNAMIQUES TERRITORIALES DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Avec cet atlas des dynamiques territoriales, l'ATU apporte quelques points de repère sur les caractéristiques et les tendances de la région : comment se distingue-t-elle des autres régions de France et quelles sont les spécificités des territoires qui la composent ?

L'approche est partielle : elle est plus particulièrement connectée aux interrogations dont l'Agence a pu être le réceptacle dans le cadre de son accompagnement des territoires dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets. Les échanges intervenus lors de la Conférence régionale des Schémas de Cohérence Territoriale du Centre-Val de Loire constituent une des sources de ces questionnements.

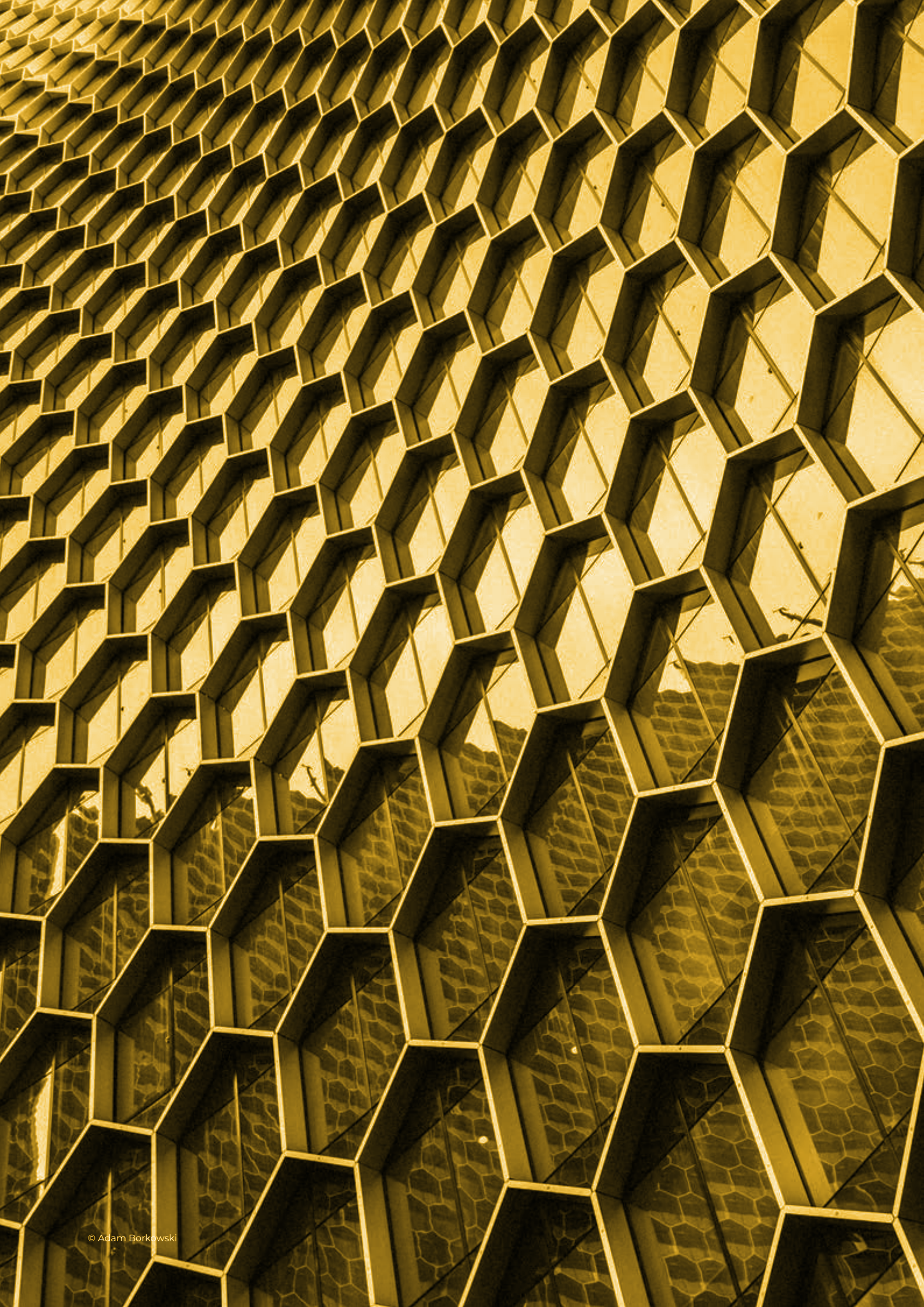
Dans un contexte de transitions, entre autres marqué par un engagement dans les trajectoires ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et ZEN (Zéro Émission Nette), les éléments de réponse proposés concernent des sujets aussi variés que l'équipement du territoire, les dynamiques socio-économiques, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les impacts du dérèglement climatique.

Profil foncier des régions de France



Sources : IGN 2014, LPED, VdM, GMES 2011 Auteur : DARIO, J. - Aix-Marseille Université - 2018.





TRANSFORMATION DES LIEUX : ÉLARGIR LE SPECTRE DES ESPACES ET DES MÉTHODES

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

Tout d'abord, œuvrer pour une qualité urbaine au quotidien à l'image des projets des bourgs de Touraine-Est Vallées. Il s'agit aussi de poursuivre l'activation de sites d'intérêt métropolitain tel le secteur de la Porte Est Métropolitaine autour de la gare de Saint-Pierre-des-Corps. Enfin la transformation des lieux doit faciliter le passage à l'acte par des études de faisabilité à l'instar des études menées à Esvres-sur-Indre et à Savonnières.

La conduite de ces processus de transformation doit répondre à des enjeux d'adaptation et d'atténuation face au dérèglement climatique et nécessite dans tous les cas de mobiliser un grand nombre d'acteurs autour d'objectifs partagés.

TOURNAINE-EST VALLÉES

Les projets de bourgs au service de la planification

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, l'Agence d'urbanisme a défini en partenariat avec les élus un projet de bourg pour chacune des 10 communes comme base de réflexion préalable à la traduction réglementaire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit un recentrage de l'urbanisation au sein des centralités desservies et équipées afin de limiter les coûts (écologiques, financiers...) de la dispersion de l'habitat et de protéger la qualité des paysages du territoire.

Cette orientation a aussi pour enjeu de maintenir la vitalité des bourgs et de poursuivre leur amélioration. La densification doit être pensée, encadrée et autorisée sous conditions :

- de préservation du patrimoine bâti et d'un dialogue harmonieux entre neuf et ancien ;
- de l'intensification des espaces de nature en ville ;
- et de la requalification des espaces publics.

Pour élaborer les 10 projets de bourg, un travail sous forme d'ateliers communaux avec les élus a croisé les différents éléments de diagnostic (patrimoine, paysage, formes urbaines, accessibilité, espaces publics, mixité de programmes, offre en commerces et en équipements), ce qui a permis d'identifier et de hiérarchiser :

- les trames paysagères à protéger ou renforcer ;
- les connexions douces à créer ou poursuivre ;
- les espaces potentiels à densifier, à diversifier ;
- les sites possibles pour des extensions urbaines.

Ces projets seront traduits dans le zonage et le règlement du PLUi. Les espaces les plus stratégiques feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Trois exemples complémentaires

- Monnaie : cette petite ville de plateau sera amenée à restructurer son centre autour de la requalification de l'axe routier qui la traverse, en valorisant son tissu patrimonial de centre-bourg et sa trame verte ponctuée d'équipements en bord de cours d'eau, et en favorisant l'émergence d'une future polarité aux abords de sa gare.
- Chançay : la requalification urbaine et paysagère des entrées nord et sud de cette petite commune de la vallée de la Brenne, sera complétée par une préservation de son bourg ancien, s'appuyant sur la valorisation à l'œuvre de la voie verte qui la traverse.
- Véretz : le projet repose sur une reconnexion douce, séquencée par les vallons paysagers, entre les trois polarités complémentaires que sont le bourg historique le long du Cher, le plateau résidentiel et d'équipements, et le quartier mixte récent de la Pidellerie à l'Est.

Projet de bourg : Plan de Véretz



- 1 Renforcement des 3 polarités : Centre, Bizeau, Pidellerie
- 2 Structuration de quartiers mixtes proches des polarités : Bizeau, Pidellerie
- 3 Intégration dans les tissus existants des quartiers en extension : Sud Bizeau, Saveton
- 4 Densification douce du tissu d'habitat en préservant les qualités paysagères
- 5 Renouvellement / Densification de sites résidentiels et économiques sur la RD976 : Ancien intermarché, ZA Pidellerie
- 7 Valorisation paysagère des trames vertes et bleues nord-sud qui maillent l'ensemble des quartiers d'est en ouest
- 8 Préservation et aménagement d'espaces verts, au cœur et à l'articulation des polarités et des nouveaux quartiers

MAILLAGE ET DESSERTE

- Requalifier la RD 976 sur une large séquence Est
- Organiser et limiter les accès aux sites de projets
- Prolonger le maillage doux le long de la coulée verte et sur les lisières urbaines
- Intégrer une connexion douce structurante est-ouest sur le long terme
- Schéma directeur cyclable (projet)
- Schéma directeur cyclable (réalisé)

STRUCTURE URBAINE

- Organiser la densification douce des tissus d'habitat
- Intégrer les équipements dans la densification
- Structurer les sites en extension : Tissus d'habitat individuel / groupé / intermédiaire
- Équipement(s)
- Renforcer les polarités complémentaires de la commune
- Valoriser les espaces publics sur les polarités et les nouveaux quartiers
- Valoriser les programmes existants dans la trame urbaine : les équipements et services, les commerces et activités
- Préserver et valoriser le bâti historique et patrimonial
- Préserver et valoriser le tissu historique de centre bourg (cf OAP Patrimoine)
- Périmètres des abords des monuments historiques (PDA)
- Espaces urbanisés

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Renforcer les trames vertes :

- Poursuivre la valorisation des vallons en tant que lignes paysagères structurantes
- Revaloriser le parcours de l'eau (lignes nord-sud)
- Valoriser le traitement paysager des lisières agricoles
- Intégrer des espaces verts de proximité
- Préserver et prolonger les lanières paysagères existantes

Préserver le cadre et patrimoine paysager :

- les espaces verts, parcs et prairies
- les espaces agricoles
- les espaces boisés existants
- les arbres exceptionnels / repères / marqueurs
- Préserver et valoriser les vues lointaines et remarquables

RÉSEAU CYCLABLE MÉTROPOLITAIN

En 2023, le projet de réseau cyclable structurant est entré dans une phase plus opérationnelle. En conséquence, les missions de l'Agence d'urbanisme s'organisent autour du suivi ponctuel des aménagements en phase projet et avant-projet et de l'articulation entre les aménagements cyclables et les projets d'aménagements urbains et d'espaces publics.

Sur le premier point, l'ATU a été mobilisée sur l'itinéraire n°4 dans le secteur de Ballan-Miré et sur les études de franchissement du Cher (au droit du pont d'Arcole) et du faisceau ferroviaire entre la station tramway Suzanne Valadon et le quartier Febvotte. Cette mission consiste essentiellement à porter un regard et des conseils sur les propositions d'aménagements formulées par les prestataires de Tours Métropole Val de Loire.

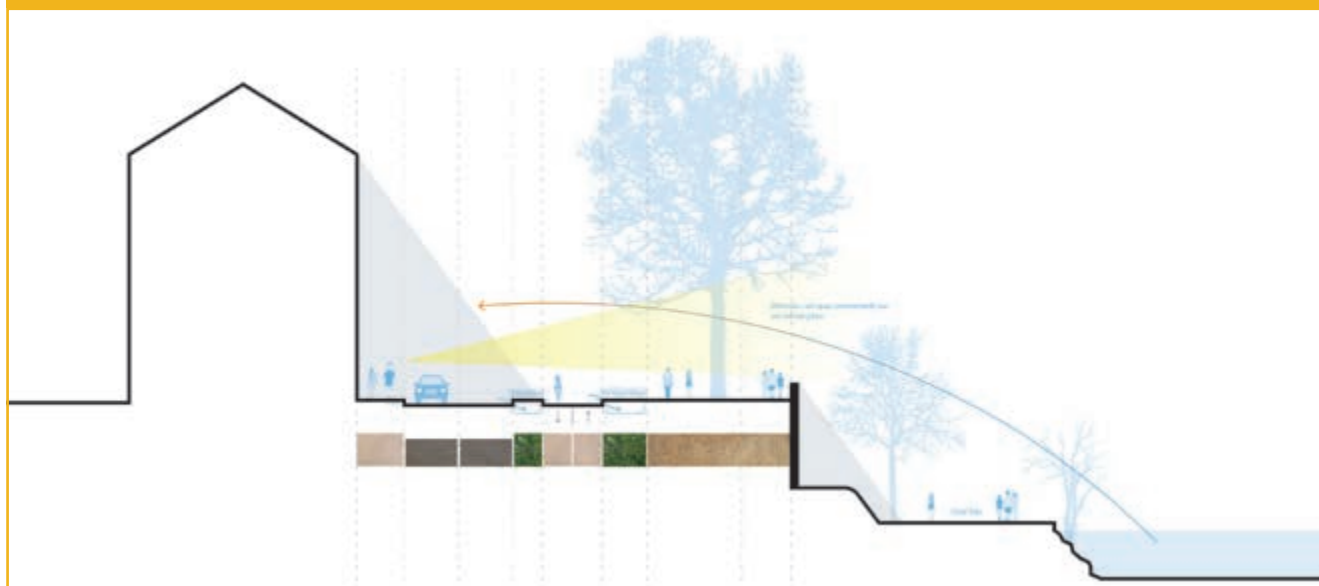
L'Agence d'urbanisme intervient sur le second point dans le cadre de ses missions de transformation des lieux. Deux secteurs ont particulièrement été analysés cette année :

- les bords de Loire à Tours dans le cadre d'une étude urbaine qui vise à renforcer les liens entre le centre-ville et la Loire ;
- l'avenue André Maginot dans le cadre de l'élaboration d'un plan guide sur le renouvellement urbain de l'axe.

Sur ces deux sites, l'ATU collabore avec la ville de Tours qui pilote des études urbaines multithématiques, Tours Métropole Val de Loire et ses prestataires en charge de la mise en œuvre des itinéraires cyclables. Dans chaque cas, l'objectif est d'intégrer les aménagements cyclables dans le respect de leur charte d'aménagement, mieux prendre en compte le contexte urbain et paysager et d'identifier les tronçons du réseau cyclable qui peuvent être aménagés de façon définitive, ou ceux pour lesquels un aménagement transitoire s'impose afin d'éviter des reprises coûteuses à court/moyen terme.

Enfin, l'ATU a également suivi le volet « identité du réseau », qui a porté sur la nomination du réseau « Vélival » et de son identité graphique.

Proposition d'intégration de la piste cyclable sur l'avenue André Malraux en bord de Loire



Olivier Schampion

schampion@atu37.fr



FACILITER LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL

L'Agence intervient ponctuellement auprès de communes qui la sollicitent pour réaliser des esquisses prospectives ou des études de faisabilité, afin de préciser des lignes directrices et éléments de cadrage à adresser aux futurs porteurs de projets, en complément des règles d'urbanisme.

À Esvres-sur-Indre, une réflexion sur le renouvellement urbain d'un hameau structurant de la commune a permis de proposer plusieurs scénarios d'aménagement d'un site agricole, faisant ressortir des enjeux :

- d'articulation avec un tissu bâti rural ;
- d'intégration paysagère, ;
- d'ouverture à de nouvelles typologies d'habitat.

À Savonnières, une étude urbaine portant sur deux secteurs de projet en entrée de plateau, a permis de répreciser les objectifs programmatiques et de mettre au point un cahier des charges de cession d'aménagement.

À Saint-Avertin, des études de faisabilité ont été menées pour accompagner une étude plus large d'identification du potentiel de densification, sur les secteurs résidentiels du plateau.



Signature du Projet Partenarial d'Aménagement « Porte Est Métropolitaine » le 07/12/2023

ACCOMPAGNEMENT SUR LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT de la Porte Est Métropolitaine

En 2023, l'ATU a accompagné la Métropole dans la définition de la stratégie et la rédaction du contrat de préfiguration du projet partenarial d'aménagement de la Porte Est Métropolitaine. Le contrat a été signé par l'ensemble des partenaires le 7 décembre.

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de la "Porte Est Métropolitaine, du ferroviaire au bord du Cher" couvre un secteur en régénération et inondable, de plus de 450 ha sur trois communes. Il regroupe environ 7000 emplois et 4 millions de voyageurs par an de passage à la gare de Saint-Pierre-des-Corps et de nombreux équipements de rayonnement métropolitain et national.

L'objectif est de le ré-ancrer dans le fonctionnement métropolitain, en améliorant sensiblement sa soutenabilité dans un contexte de risque d'inondation et de dérèglement climatique, et de faire de ce site une porte d'entrée attractive, accueillante et durable de la Métropole.

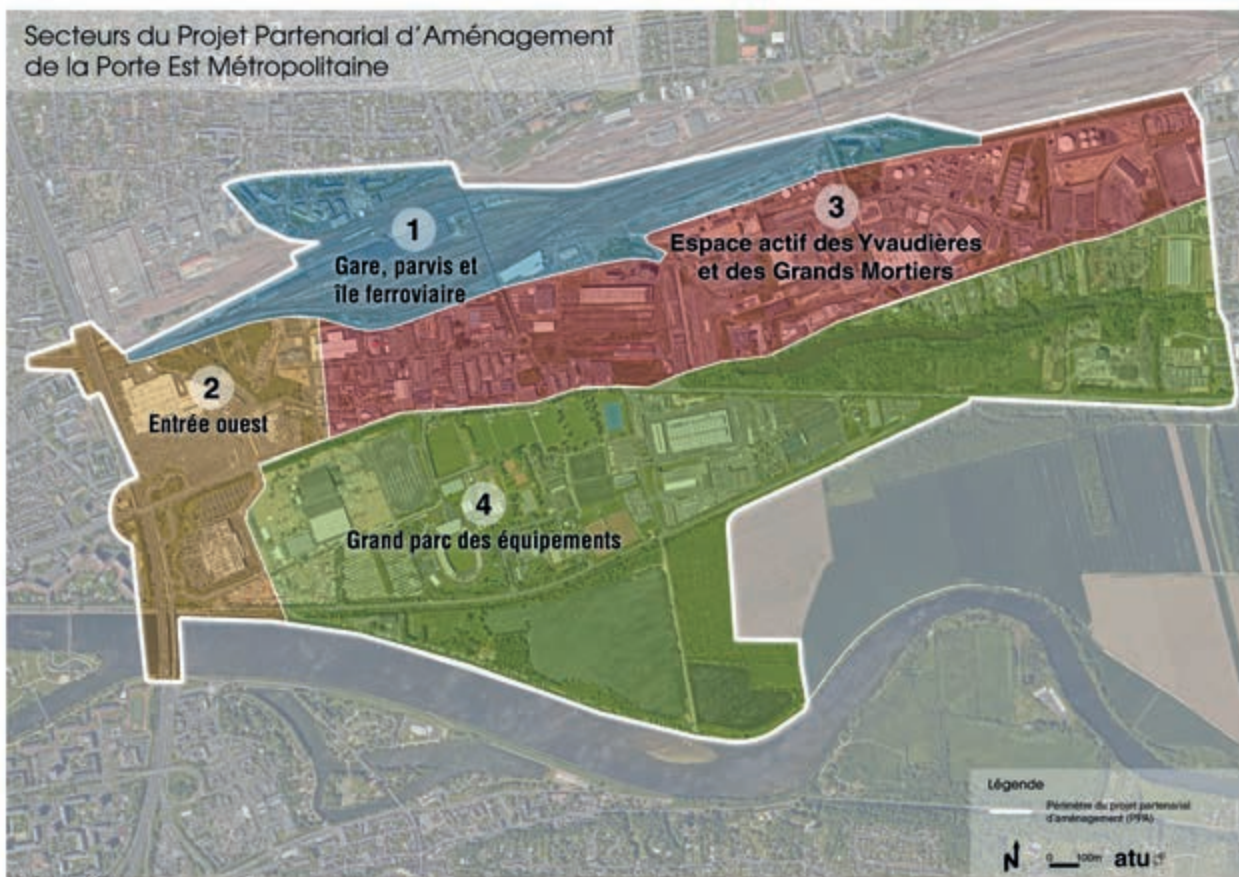
Conscients de la richesse des enjeux et partageant une ambition pour le territoire, les acteurs majeurs concernés, publics et privés, porteurs de projets, se sont engagés dans un contrat de préfiguration du (PPA).

Ce contrat est le résultat d'une année de travail partenarial au cours de laquelle, l'ATU, assistant à maîtrise d'ouvrage de Tours Métropole Val de Loire, a participé aux différents groupes de travail et à la rédaction du contrat. Ce contrat fixe une stratégie générale, vise la construction d'une centralité métropolitaine, définit des modalités opérationnelles et financières par secteur et permet le co-financement de deux études transversales d'accompagnement des projets : l'une sur les mobilités et l'autre sur l'environnement.

Cette phase de préfiguration sera suivie fin 2024 d'une phase opérationnelle pour faciliter et accélérer la mise en œuvre cohérente des projets publics et privés.



Projet Partenarial d'Aménagement « Porte Est Métropolitaine, du ferroviaire au bord du Cher »



SORIGNY

Plan des mobilités douces

L'ATU a initialement été sollicitée pour accompagner la commune dans la poursuite de la requalification de son centre-bourg, à travers un travail sur les espaces publics et la gestion des stationnements. Le reformulation de la commande a conduit à la définition d'un plan des mobilités douces du bourg de Sorigny.

Le diagnostic a conduit à ajuster cette demande pour compléter l'étude avec une stratégie sur les déplacements internes à la commune, corrélée aux projets de la municipalité :

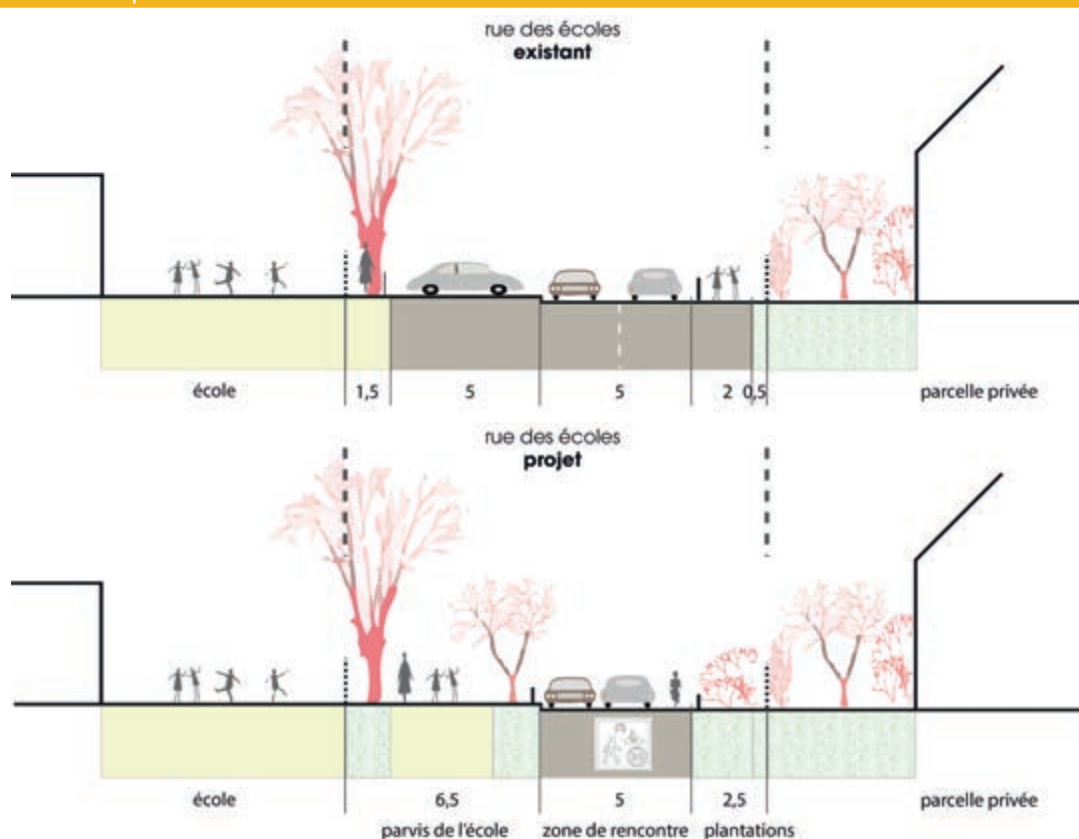
- extension urbaine ;
- requalification des espaces publics ;
- mise en valeur de l'ossature paysagère.

Le projet met en valeur les déplacements doux autour d'une ceinture paysagère en forme de « 8 », qui :

- relie les principaux équipements (écoles, centres sportifs, centre de formation...) ;
- dessert les commerces et les services.

En complément de la boucle paysagère, une trame secondaire s'appuyant sur le réseau viaire existant conforte et sécurise les déplacements à pied et en vélo. Cette réflexion s'accompagne d'un partage d'expériences en faveur des mobilités douces (pédibus, vélobus, rue aux enfants...).

Proposition de réaménagement de la rue des écoles : partage de l'espace public, sécurité des écoliers, végétalisation du parvis



Proposition d'un réseau d'espaces publics qui s'appuie sur la structure urbaine et paysagère de la commune



- Boucle principale à aménager ou compléter
- Continuité Nord-Sud à apaiser et sécuriser
- Trame secondaire inter-quartiers, à sécuriser
- - - Cheminements complémentaires, Lisières et cœurs d'îlots
- Équipements, commerces et activités

AVENUE MAGINOT À TOURS

Du plan guide à l'élaboration d'une OAP

Après avoir élaboré, en 2022, le plan-guide du renouvellement de l'avenue Maginot pour la ville de Tours, il s'est avéré nécessaire de traduire le projet dans la modification 3 du PLU de Tours afin de garantir la bonne prise en compte de ses orientations.

Sur commande de la ville de Tours, l'Agence a élaboré un plan guide pour organiser la transformation de l'avenue Maginot dont les grandes orientations sont :

- ➔ 1 Faire de l'avenue Maginot, une avenue de destination de Tours Nord ;
- ➔ 2 Améliorer et élargir les espaces publics et la présence du végétal ;
- ➔ 3 Intégrer les principes du bioclimatisme.

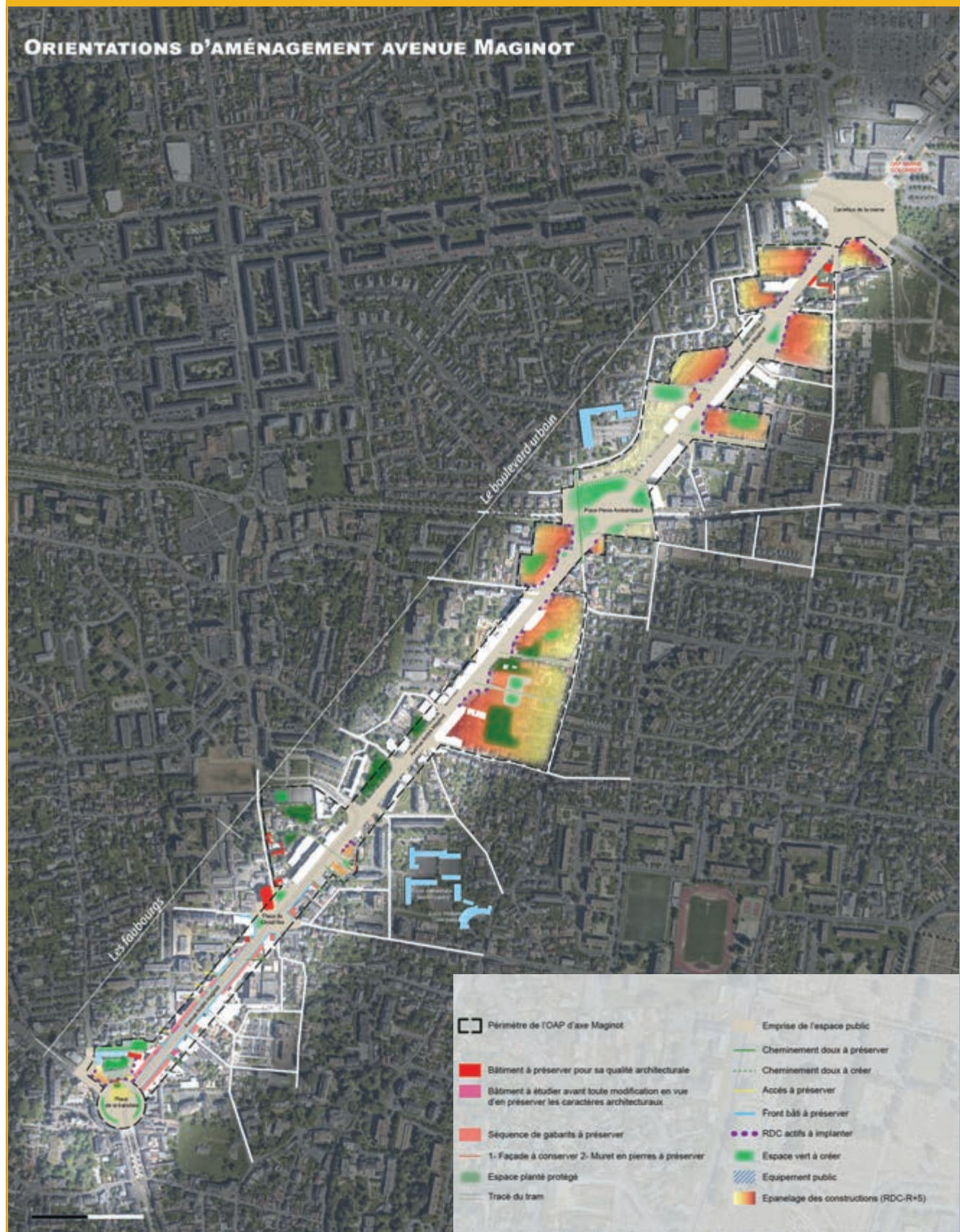
Cette étude, concertée avec les citoyens afin de recueillir leurs expertises d'usage, a permis de définir de nouveaux principes d'implantation, une modification des hauteurs, la création de nouveaux espaces verts publics, une programmation mixte mélangeant des rez-de-chaussée actifs et du logement, en vue de faire de l'avenue Maginot une destination.

La finesse du plan guide a permis de traduire le projet très précisément dans la modification 3 du PLU de la ville de Tours au travers de plusieurs outils :

- les orientations d'aménagement et de programmation pour orienter les projets privés ;
- le plan des hauteurs pour fixer des hauteurs maximales ;
- les servitudes de protection du bâti d'intérêt patrimonial et des cœurs d'îlots arborés au titre de l'article L151-19 et du L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour permettre l'élargissement de l'espace public.

Le plan guide présenté en février 2023







DES STRATÉGIES TERRITORIALES ENGAGÉES DANS LES TRANSITIONS EN COURS

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

Ici l'activité de l'Agence prend majoritairement la forme d'une assistance à maîtrise d'ouvrage sur des politiques publiques sectorielles, des projets de territoire, des dialogues inter-territoriaux et des études exploratoires. Plus particulièrement pour l'année 2023, les stratégies portent les principes de mutualisation et d'alliance, qu'il s'agisse de dresser un dessein commun, de partager des expériences et des méthodologies ou d'accroître l'articulation et l'efficacité des interventions publiques.

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

RÉVISION DU SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Une démarche participative de co-construction

Lancée en 2017 et réactivée en 2021, la démarche de révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle bat son plein en 2023. Conçue autour de temps partenariaux et de participation citoyenne, la préparation du projet de territoire se structure autour de quatre séquences thématiques, dont trois sont pilotées par l'Agence d'Urbanisme, et d'une scène citoyenne. Les premières sont l'occasion de conforter le diagnostic, de proposer des orientations stratégiques et de formuler des pistes d'action. La dernière a pour mission de réfléchir aux modes de vie dans l'agglomération tourangelle en 2050.

La séquence habitat s'est entièrement tenue en 2023. Le groupe partenarial associant élus et techniciens des collectivités locales, acteurs institutionnels, représentants du monde socio-économique et de la société civile, s'est réuni à deux reprises. Plus de soixante-dix personnes se sont ainsi mobilisées pour imaginer les modes de vie à horizon 2050 (28 juin) puis traduire ces visions en objectifs pour le SCoT et identifier les moyens de les atteindre (28 septembre). La synthèse de ces propositions a fait l'objet d'un échange en bureau syndical à la fin de l'année.

Une autre séquence thématique s'est engagée au cours de l'année 2023 : celle dédiée à l'économie. Deux réunions du groupe partenarial sur trois ont eu lieu. Elles ont rassemblé à chaque fois une cinquantaine de participants dont de nombreux acteurs du monde socio-économique. De plus, la production du document d'aménagement artisanal, commercial et

logistique (DAACL), qui sert notamment à déterminer les espaces préférentiels de développement du commerce et de la logistique dans l'agglomération, a démarré avec le bureau d'études PIVADIS piloté par l'ATU. Le diagnostic commercial a été rendu en fin d'année 2023.

En parallèle des réflexions portées par les groupes partenariaux et les élus du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle, une scène citoyenne a été installée à l'automne. Elle doit se réunir à cinq reprises. Il s'agit pour la trentaine d'habitants concernés de partager leurs idées et de construire une vision collective. Leurs propositions, traduites dans un livre blanc, alimenteront les choix réalisés par les élus locaux pour leur stratégie d'aménagement et de développement du territoire. L'ATU suit cette démarche et y contribue en apportant des éléments de définition et de cadrage.



Groupe partenarial économique



Groupe partenarial habitat



Aurélie Ravier

ravier@atu37.fr

ÉVOLUTION DE L'AUTOROUTE A10 EN AUTOROUTE « BAS CARBONE »

La convention autoroute bas-carbone poursuit sa mise en œuvre depuis sa signature en juin 2021, une première en France.

L'ATU continue d'assurer une assistance auprès de ses partenaires.

En 2023, cette mission a porté sur 4 grands sujets :

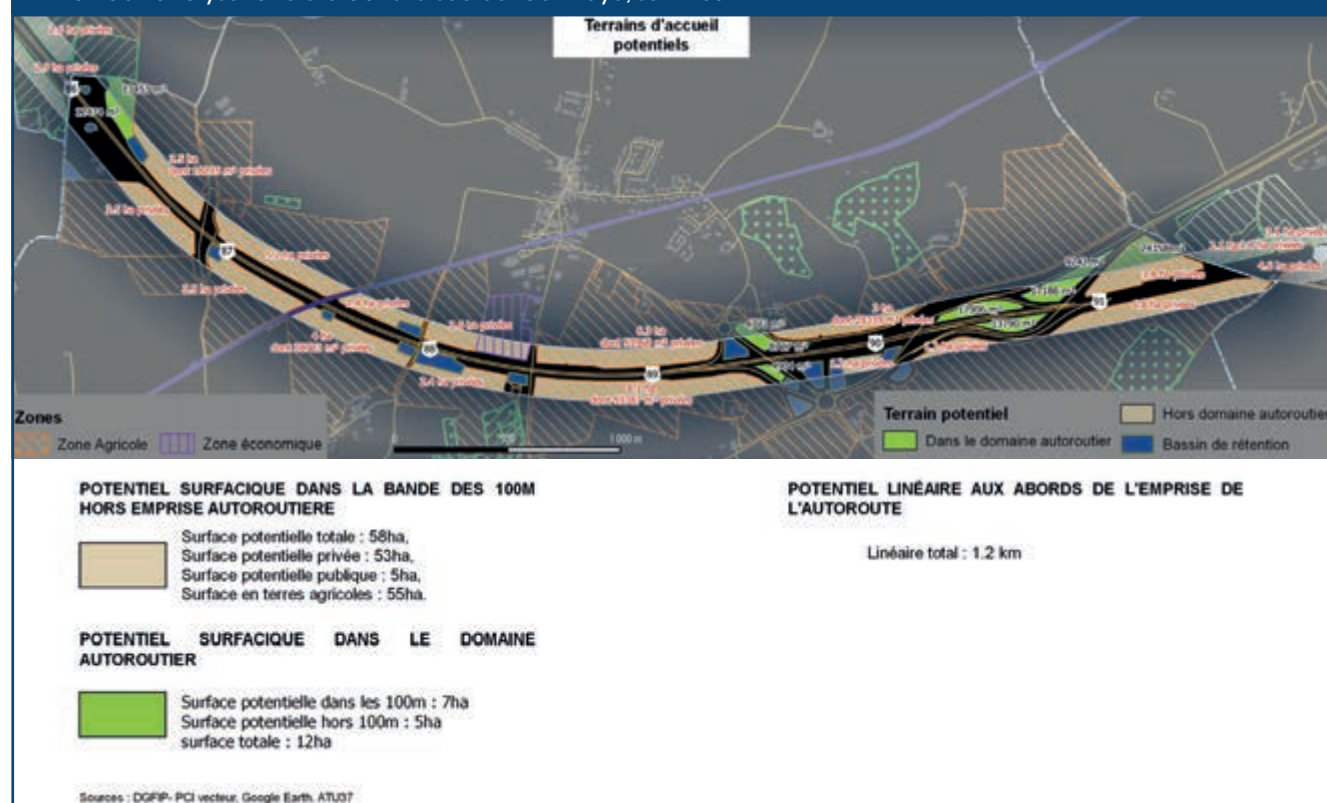
- le suivi des études pour la création d'un échangeur multimodal dans le quartier de Rochepinard. Cela a surtout consisté à fournir des données pour la réalisation de l'étude socio-économique du projet.
- la réalisation d'une analyse de potentiels fonciers sur les abords des autoroutes A10 et A85 pour l'implantation de panneaux photovoltaïques. Ce travail s'est réalisé sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire mais sera amené à s'élargir aux territoires des Communautés de communes du SCoT de l'Agglomération Tourangelle (Touraine Est-Vallées et Touraine Vallée de l'Indre).

- des visites sur le terrain pour étudier les possibilités de renaturation le long de l'A10 et de l'A85 ainsi que la restauration de passages pour la faune sous ou au-dessus des ouvrages autoroutiers.

- la participation à des ateliers autour de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en lien avec le patrimoine autoroutier.



Extrait de l'analyse foncière dans le secteur de Druye, sur l'A85



Olivier Schampion
schampion@atu37.fr

« CONVERGENCE »

Une étude prospective d'un réseau de pôles d'échanges multimodaux

Les grands projets de transport en cours dans le département d'Indre-et-Loire illustrent la volonté du territoire de répondre aux défis du dérèglement climatique, notamment par la transition des mobilités. L'articulation de ces projets constitue un enjeu crucial dans un souci d'efficience.

Aussi, l'Agence a proposé en 2022 de réaliser une étude dénommée « Convergence », avec deux objectifs :

- identifier les points d'interconnexion actuels et futurs entre les réseaux de transport ;
- définir une typologie de ces points dont certains pourraient évoluer en pôles d'échanges multimodaux (PEM).

Le système de PEM esquissé dans l'étude Convergence permet d'entrevoir la mise en œuvre, à terme, d'un système global de mobilités.

L'étude s'est finalisée en 2023, avec une présentation en comité de pilotage le 2 octobre. Tous les acteurs majeurs des mobilités, de l'aménagement et du développement des territoires étaient présents.

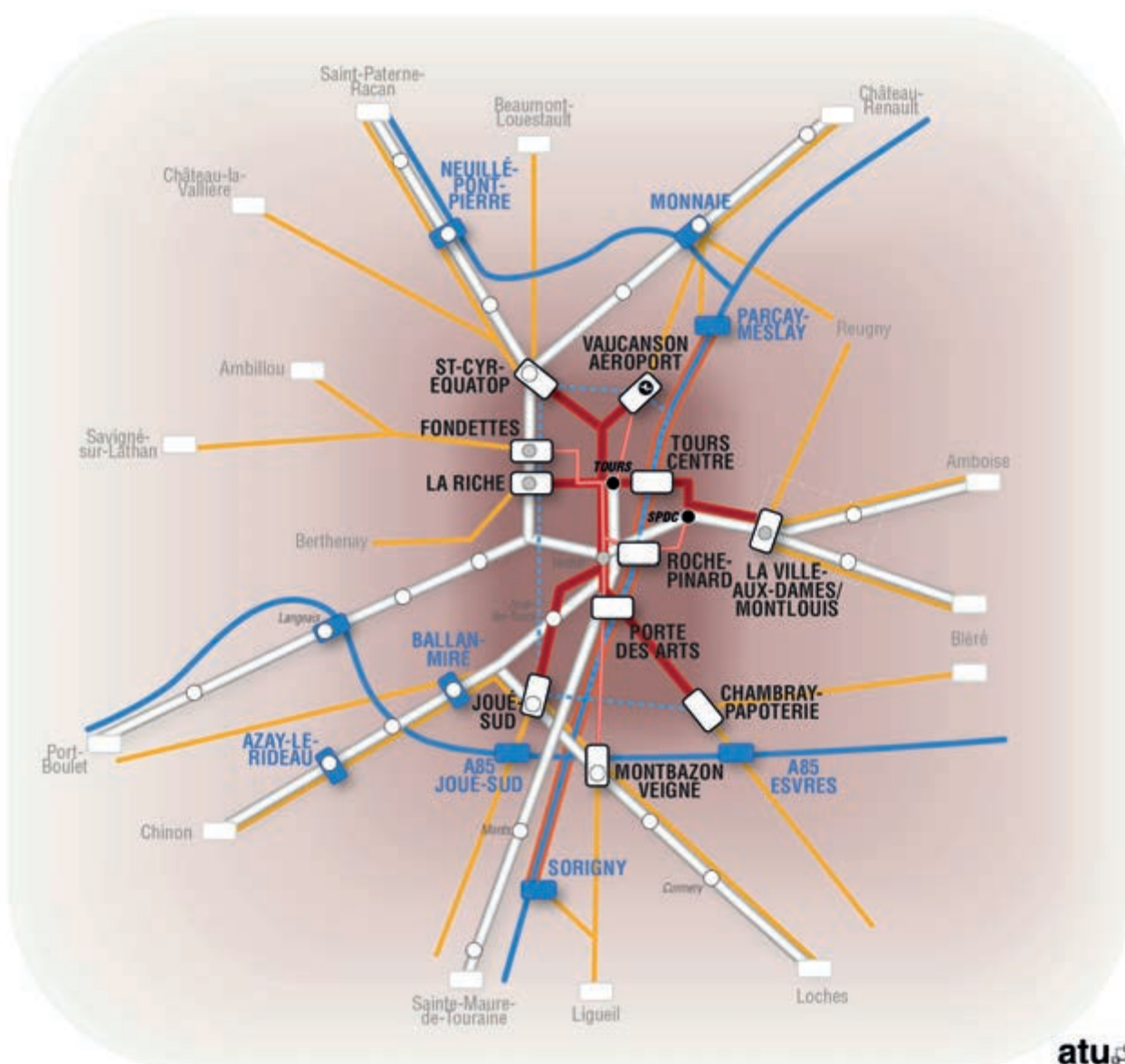
D'abord partagées auprès des acteurs du territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, l'étude et sa synthèse ont depuis été largement diffusées auprès de l'ensemble des intercommunalités du département.

La finalisation de l'étude Convergence a été concomitante avec le lancement officiel de la démarche du Service Express Régional Métropolitain (SERM) de Touraine. Ses résultats, ainsi que les travaux menés préalablement par l'Agence d'urbanisme sur l'étoile ferroviaire, ont fortement contribué à la signature de la note d'intention du SERM en janvier 2023. Tout au long de l'année, l'ATU s'est fortement mobilisée sur le dossier de candidature au SERM, en contribuant à la rédaction de la feuille de route et en réalisant le dossier de labellisation déposé au ministère en fin d'année. Pour alimenter ces documents, l'ATU a organisé 4 ateliers de réflexion sur les corridors du SERM avec les intercommunalités concernées et les acteurs du projet (Région Centre-Val de Loire, Tours Métropole Val de Loire, Syndicat des Mobilités de Touraine, Département d'Indre-et-Loire, État, entités de la SNCF, Conseil de développement de la Métropole).

Participants à l'atelier du SERM sur le corridor Tours-Loches (octobre 2023)



Convergence des réseaux



atu

Système de pôle d'échange multimodal

- Porte métropolitaine
- PEM périurbain proche
- PEM périurbain éloigné

Gares

- Gare métropolitaine
- Gare TER
- Gare TER en projet

Réseaux de transports

- Réseau ferroviaire
- Réseau tramway
- Réseau BHNS
- Réseau de cars interurbain
- Tronçon autoroutier utilisé par les TC
- Réseau autoroutier
- Ceinture périphérique

Organisation territoriale

- Cœur métropolitain
- Périphérie proche
- Périphérie éloignée



INTER-SCoT 37

Une dynamique saluée qui se pérennise

La loi Climat & Résilience et ses incidences dans les territoires ont été l'occasion pour les structures porteuses d'un Schéma de Cohérence Territoriale de réaffirmer l'intérêt d'une scène de partage et de travail commun en Indre-et-Loire.

L'Inter-SCoT départemental, réactivé en 2022, se pérennise en 2023. Réunissant les cinq structures porteuses d'un SCoT ainsi que les services de l'État et les partenaires qualifiés en fonction des sujets traités (exemple : Région Centre-Val de Loire), il est piloté et animé par l'ATU.

En 2023, quatre rencontres se sont tenues. Elles ont permis de partager des points d'actualité et des avis et d'effectuer des retours d'expérience, sur des

sujets comme la modification du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), la densité et le commerce.

En parallèle, trois temps d'échange communs aux structures porteuses de SCoT et aux intercommunalités d'Indre-et-Loire ont été organisés autour du sujet des observatoires associés à la loi Climat et Résilience.

Réalisations 2023



Aurélien Ravier
ravier@atu37.fr

TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE ET TOURAINE-EST VALLÉES

Analyse du parc social

Afin de contribuer au diagnostic et à la définition des objectifs des conventions intercommunales d'attributions de Tours Métropole Val de Loire et de Touraine-Est Vallées, l'Agence d'urbanisme a procédé en 2023 à l'analyse de l'occupation et de la fragilité potentielle du parc locatif social de ces deux territoires.

La méthode d'analyse (utilisée depuis 2012 à l'échelle de Tours métropole Val de Loire) consiste tout d'abord à calculer un indice synthétique de fragilité socio-locative à l'échelle de chaque unité résidentielle (immeuble ou groupe d'immeubles d'une même résidence) à partir du croisement de deux sources d'information : le répertoire annuel sur le parc locatif social (transmis par la direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire) et l'enquête biennale sur l'occupation du parc social (fournie par l'Union sociale de l'Habitat en région Centre-Val de Loire).

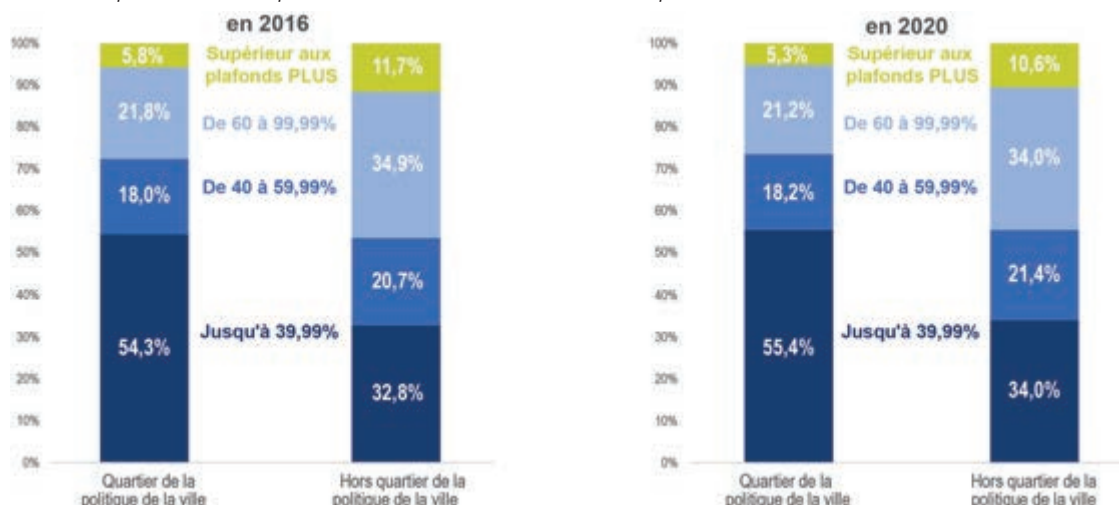
À l'issue de cette première phase d'analyse statistique, le classement du parc social en fonction du degré de fragilité potentielle est confronté à la connaissance de terrain des partenaires concernés (intercommunalités, communes, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux du

Conseil départemental) et, le cas échéant, ajusté. Le parc social de Tours Métropole Val de Loire comptant une proportion importante d'unités résidentielles localisées dans les quartiers de la politique de la ville et présentant des enjeux de mixité sociale, l'analyse de la fragilité socio-locative du parc a été rapprochée de celle du niveau de loyer afin de guider les partenaires de la convention intercommunale d'attribution dans la définition d'objectifs réalistes d'accueil de ménages démunis au sein du parc social situées en dehors des territoires de la politique de la ville et ne présentant pas d'enjeu de mixité sociale*.

Ce travail sera renouvelé dans le cadre du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre des deux conventions intercommunales d'attributions.

Une sur-représentation des ménages disposant de faibles ressources dans les territoires de la politique de la ville de Tours Métropole Val de Loire

En 2020, 55,4% des ménages résidant dans le parc social de l'un des 10 quartiers prioritaires de Tours Métropole Val de Loire disposent de ressources inférieures à 60% du plafond d'accès au parc locatif social contre 34% dans le reste du parc social.



Source : USH Centre-Val de Loire, Enquête OPS 2020, traitements atu.

* Afin d'améliorer l'accès des ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville, l'article 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 (article L441-1 du code de l'habitation et de la construction) définit, pour les territoires des intercommunalités tenues de se doter d'un PLH, un objectif de 25 % des attributions annuelles réalisées hors de ces quartiers en faveur des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.



LA PLANIFICATION AU SERVICE DE LA CAPACITÉ D'AGIR DES ACTEURS LOCAUX

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

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



PLUm

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain

L'Agence d'urbanisme fait partie de l'équipe projet œuvrant pour l'élaboration du PLU métropolitain. **Tout au long de l'année 2022, l'ATU s'est mobilisée pour concevoir et animer 8 ateliers thématiques** permettant de partager un socle commun de connaissances, de valeur afin d'identifier les grands enjeux dans la perspective d'un projet territorial partagé. **L'année 2023 a été consacrée à capitaliser sur ces différents temps de travail collectif pour approfondir la démarche et définir les orientations du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

DES TEMPS FORTS POUR CONSOLIDER LE PROJET

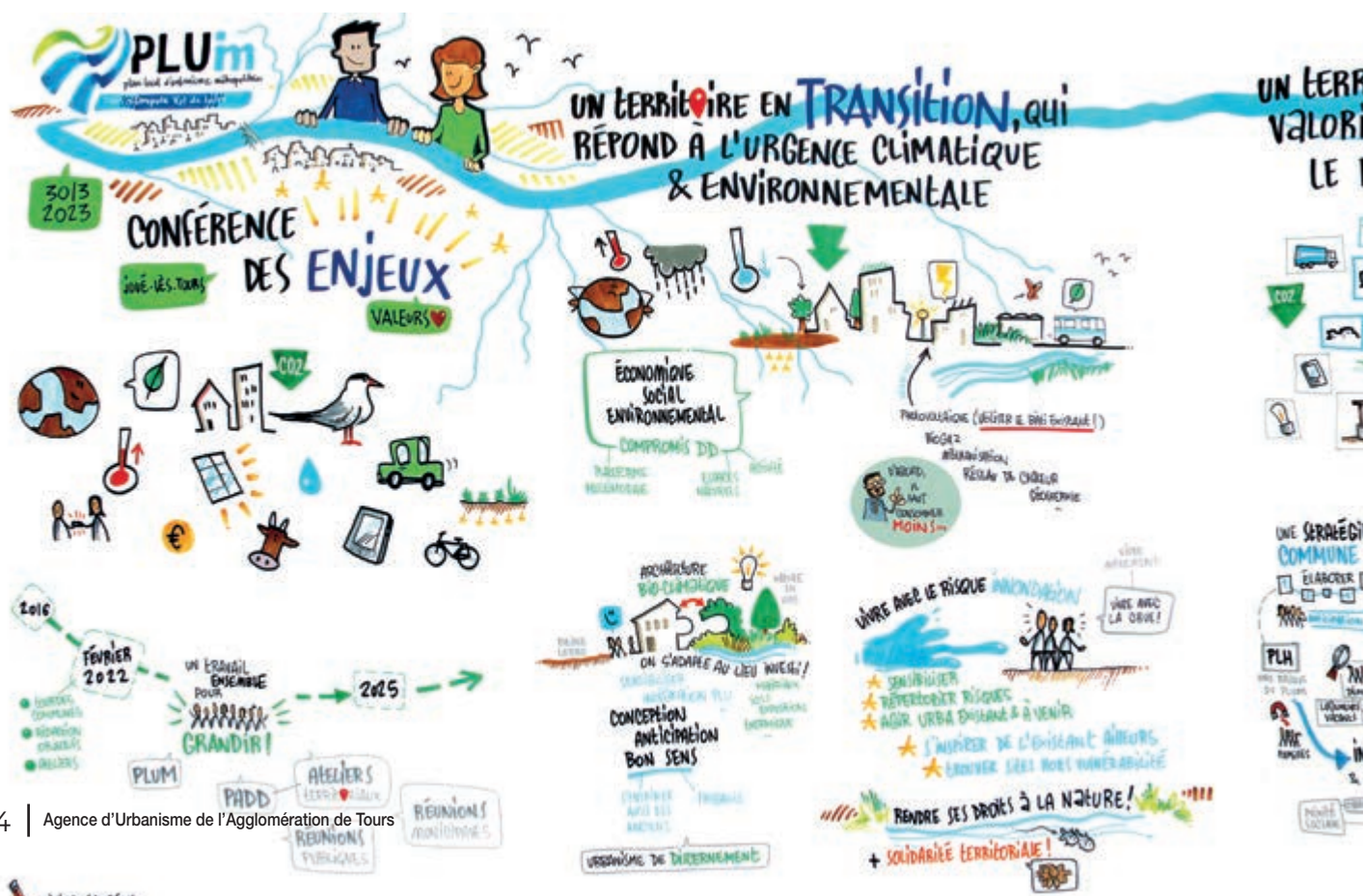
Différents temps d'échanges ont permis de construire et d'enrichir progressivement le projet.

La conférence des enjeux

La tenue d'une conférence des enjeux, réunissant les élus métropolitains a permis de dessiner la feuille de route politique concernant la stratégie d'aménagement du territoire métropolitain et de la décliner à travers la rédaction d'une première trame d'orientations générales.

Des ateliers territoriaux pour décliner localement les enjeux d'aménagement

À l'issue de la conférence des enjeux, des ateliers territoriaux ont été organisés sur la base d'un regroupement géographique des communes afin de décliner et de préciser localement les grandes orientations du projet de PADD.



UN PADD POUR GUIDER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À HORIZON 2040

À l'issue de ce long travail une première trame du PADD destinée à être encore complétée, a été posée.

Le PADD constitue le socle du projet de Tours Métropole Val de Loire pour l'aménagement du territoire. Il a pour vocation d'exprimer, renforcer et valoriser ce qui fait l'identité particulière de la Métropole, tout en lui permettant de faire face aux enjeux qui se présentent à elle.

→ **Orientation 1** : Un territoire en transition, qui répond à l'urgence climatique et environnementale.

Cette orientation renvoie à l'ensemble des mesures mises en place afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire et de renforcer la résilience et l'adaptation du territoire au dérèglement climatique.

→ **Orientation 2** : Un territoire accueillant, valorisant la proximité et le bien vivre ensemble.

Cette orientation embrasse l'ensemble des questions relatives à l'organisation du territoire et des activités humaines, afin d'assurer qualité de vie et attractivité territoriale tout en les conciliant avec l'enjeu climatique.

→ **Orientation 3** : Un territoire attentionné, qui cultive ses richesses environnementales, patrimoniales et paysagères et ses biens communs.

Cette troisième orientation renvoie à la nécessité de préserver et de ménager l'ensemble des ressources du territoire allant de l'eau, l'air et des sols jusqu'aux ressources agricoles et touristiques en passant par les ressources patrimoniales et paysagères. Il s'agit de conserver la qualité de l'environnement, de le « soigner » au nom du bien vivre et de la santé du territoire métropolitain lui-même ainsi que de l'ensemble des êtres vivants qui s'y trouvent.



VILLE DE TOURS

Une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour accélérer les transitions écologiques

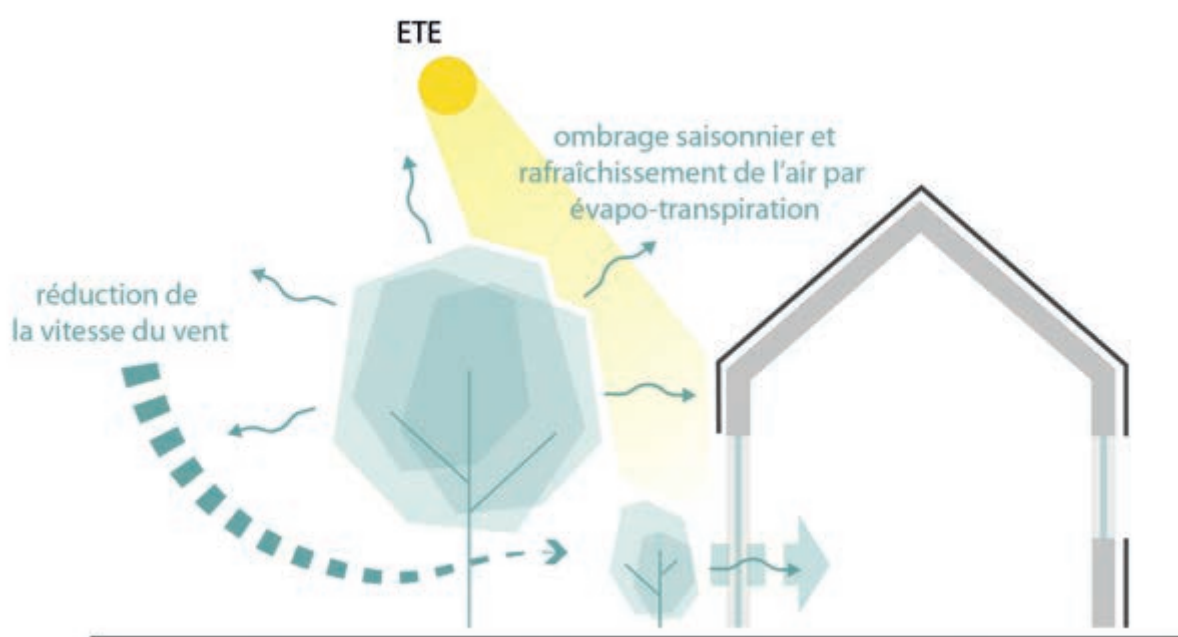
L'OAP est une des pièces du Plan local d'Urbanisme (PLU). Elle permet l'expression, de façon qualitative, des ambitions d'une commune ou d'une intercommunalité pour une partie de son territoire ou pour une thématique précise.

Dans le cadre de la modification de son PLU, Tours a sollicité l'ATU pour l'accompagner dans l'élaboration d'une OAP « Climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants ».

Pour nourrir les réflexions du groupe de travail, une rencontre avec la mairie de Paris permettant de découvrir leur projet de PLU « bioclimatique » a été organisée.

Suite à cela, l'OAP a été rédigée, dans l'objectif de faciliter les liens entre planification et aménagement opérationnel, et ainsi d'accompagner la transformation de la ville vers plus de qualité environnementale.

Apports de la végétation : Projet paysager en adéquation avec le bâti et ses qualités bioclimatiques



Bénédicte Métais

metais@atu37.fr

PLUi DE TOURAINE-EST VALLÉES

Du PADD au règlement

L'élaboration du PLUi de Touraine-Est Vallées a été prescrite le 19 décembre 2019. Après avoir réalisé le diagnostic du territoire et élaboré les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'année 2023 a été consacrée à la traduction réglementaire du projet.

La volonté politique affichée vise à mettre en valeur les richesses d'un territoire contrasté. Elle se décline selon les principes suivants :

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

L'année 2023, a été un moment charnière de la démarche.

Il s'agissait de passer des objectifs à leur traduction réglementaire qui permettra et encadrera leur réalisation sur le territoire. Cette phase de l'élaboration du PLUi se poursuit en 2024.

La démarche nécessite d'arbitrer pour chaque « pouce » du territoire de la communauté de communes entre les différents enjeux et objectifs identifiés, entre protection, mise en valeur et projets innovants, entre insertion dans un environnement existant et prise en compte des évolutions du contexte environnemental, entre développement économique et résidentiel, etc.

Elle implique aussi une mise en commun des pratiques pour passer des PLU communaux à un outil collectif.

Deux grands types d'outils sont à élaborer par les élus :

- sur l'ensemble du territoire, un règlement graphique et écrit qui définit les règles que devront respecter les projets de constructions et d'aménagement ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sur des espaces ou des thématiques à enjeux précisent les attendus des projets et les orientations qui devront conduire les aménagements envisagés.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Suivi de la mise en œuvre des PLU

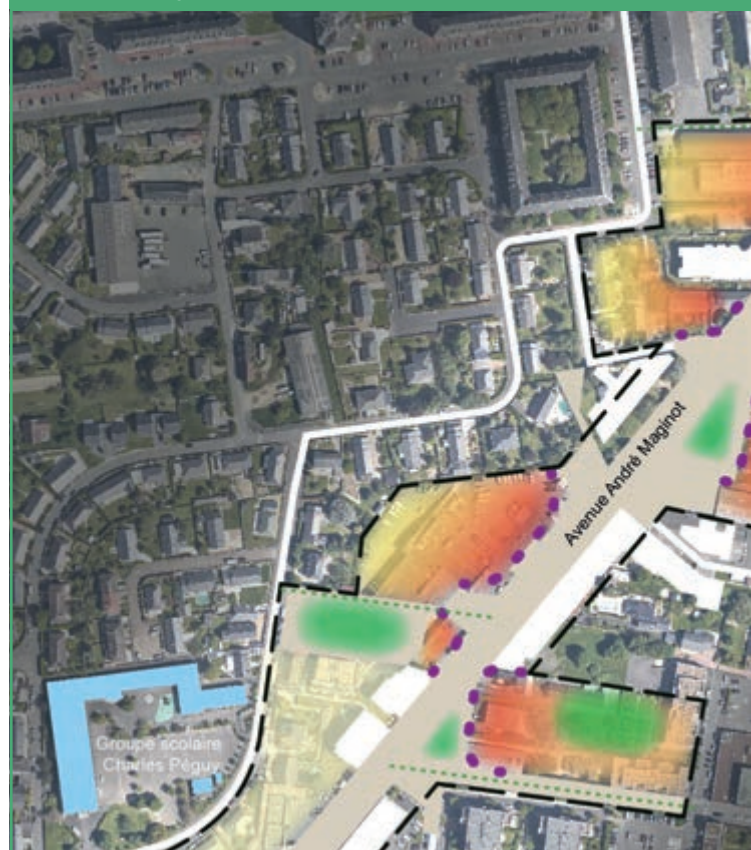
Tours Métropole Val de Loire et la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées sont en cours d'élaboration de leur PLU intercommunal (PLUi). Cependant, de nouveaux projets nécessitent des adaptations des PLU communaux opposables jusqu'à l'approbation des PLUi. L'Agence d'urbanisme accompagne les communes et les intercommunalités dans le cadre de ces évolutions.

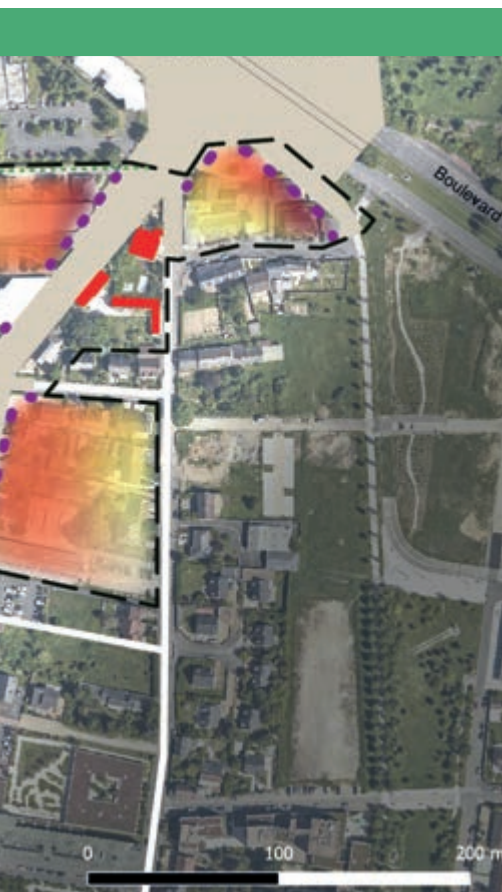
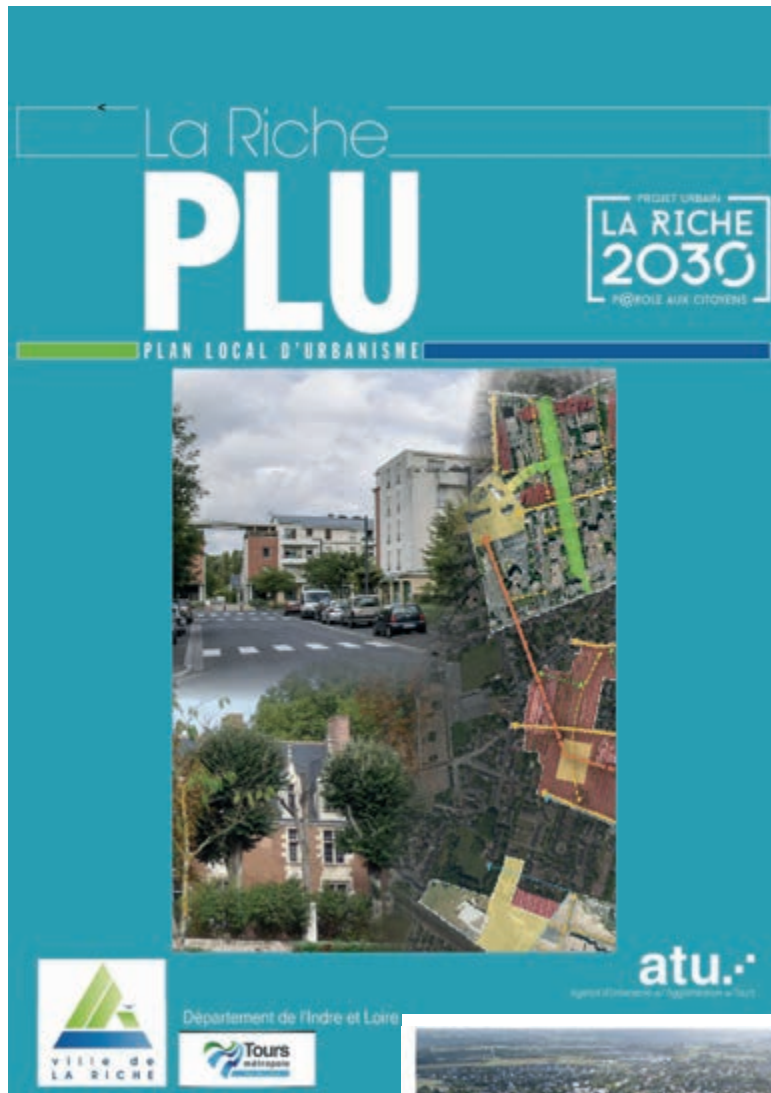
Durant l'année 2023, l'Agence d'urbanisme a assisté plusieurs communes dans les procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme. Il s'agit des procédures suivantes :

- Ballan-Miré : Une modification ayant pour objectif le renouvellement urbain du quartier de la gare.
- Chambray-les-Tours : Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un habitat adapté pour les gens du voyage.
- Esvres-sur-Indre : Une modification pour développer un site d'accueil touristique. Le lancement d'une révision générale.
- Fondettes : Une modification visant à intégrer les prescriptions du PPRI révisé dans le PLU et à adapter un certain nombre de règles aux nouvelles nécessités.
- Joué-lès-Tours : Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier sur la friche laissée par l'établissement Michelin.
- Langeais : Le lancement d'une révision générale.
- Mettray : Une modification en vue du renouvellement de l'îlot de la Mairie.

- Parçay-Meslay : Une révision allégée pour l'extension de la zone d'activités du Cassantin.
- La Riche : Une modification pour faire évoluer le projet de la ZAC du Plessis-Botanique.
- Tours : Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour permettre le renouvellement urbain du secteur Marie-Curie. Une modification pour intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) air -climat-énergie-biodiversité-eau-sols vivants. Études préparatoires pour une modification visant à intégrer les projets de l'axe Maginot et du site Marne-Colombier.

OAP axe Maginot





Plan Local d'Urbanisme
Modification n°4



Dossier de
modification du PLU



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire du 12
février 2024

35 rue Eugène Gouin - CS 60018 - 37230 Fontettes
02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 80
Courriel : mairie@fontettes.fr
Site Internet : www.fontettes.fr





FONCTIONNEMENT

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

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



DE LA GESTION TRANSITOIRE AU CHANGEMENT DE DIRECTION

L'année 2023 aura été l'année de tous les changements pour l'ATU. Le départ de Jérôme Baratier, Directeur de l'Agence de 2008 à 2022, soit 14 années à gérer l'Agence est nécessairement un évènement important pour ses salariés, ses administrateurs et ses partenaires. En près de 60 ans, l'ATU n'aura connu que 3 Directeurs. Les temps de recrutements étant des temps longs, l'Agence aura donc connu une période de gestion transitoire. Pendant quelques mois, la gestion de l'Agence a été confiée aux Responsables d'axes et à la Responsable administrative pour administrer les affaires courantes en lien étroit avec les membres du Bureau. Le successeur de Jérôme Baratier aura donc pris son poste le 2 mai 2023, en la personne de Sébastien Pividal, soit le 4^e Directeur de l'ATU.

Une nouvelle ère s'ouvre pour l'Agence, avec son expérience, Sébastien Pividal rejoint l'équipe avec de nombreux défis à relever tant dans les transitions, la gestion de l'équipe que dans le rayonnement de notre territoire. Cette même année, l'Agence a renouvelé ses instances et a nommé la première Présidente de son histoire. Un nouveau Directeur, une nouvelle Présidente, une nouvelle vision du territoire. La Présidente Cathy Savourey fraîchement nommée par le Président de la Métropole a dès son discours d'intronisation marquée sa volonté de s'impliquer dans la vie de l'Agence en collaboration avec les membres du Bureau.

L'année 2023, demeurera sans aucun doute une année de transitions pour l'Agence.

Corinne Brossard

brossard@atu37.fr

UN RENOUVELLEMENT DE LA DYNAMIQUE PARTENARIALE

Tisser des liens entre les acteurs et envisager des façons innovantes d'appréhender les dynamiques et les projets figurent au cœur de l'ADN de l'Agence. Les implications sont nombreuses. On met ici plus particulièrement en lumière ce qui relève de considérations méthodologiques et des alliages montés.

Concernant les exercices de planification, un travail collaboratif s'organise depuis quelques temps avec des bureaux d'études. C'est par exemple le cas de l'élaboration du PLUi de la Métropole de Tours et de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.

Dans le même temps, l'année 2023 a été marquée par la candidature à trois appels d'offres ou à projets. L'idée est de diversifier les sources de financement de l'Agence, en capitalisant sur ses connaissances et savoir-faire, tout en continuant à accompagner les territoires dans la formulation de visions prospectives et de réponses adaptées aux enjeux actuels. L'ATU et les groupements auxquels elle participe ont été retenus sur les trois projets concernés, compte tenu de la qualité des propositions réalisées en un temps record. Elle démontre ainsi sa réactivité et son professionnalisme.

Plus précisément, l'ATU, en groupement avec Ville et Habitat, a été sélectionnée pour élaborer le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement. Ce PD2H vise à doter le département d'une vision stratégique et d'un plan d'actions permettant de répondre aux besoins en logements et en hébergements ainsi que de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées.

Un soutien financier dans le cadre du fonds vert ingénierie a par ailleurs été obtenu pour identifier et atténuer les ilots de chaleurs urbains en Indre-et-Loire. L'objectif est de doter les communes d'outils d'aide à la décision pour transformer les espaces les plus vulnérables, en s'appuyant sur une ingénierie de projet associant l'ADAC, le CAUE 37 et l'ATU.

Le dossier de candidature sur la transformation des zones commerciales, réalisé par l'ATU en lien avec Tours Métropole Val de Loire et les villes de Tours et Chambray-lès-Tours, est lauréat de l'appel à projet lancé par l'ANCT, la DGE et la DGALN, deux secteurs prioritaires du territoire métropolitain et emblématiques de l'ambition affichée, sont concernés :

- ➔ la zone commerciale « Espace Tours Synergie » à Tours ;
- ➔ la zone commerciale de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours.



LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Une responsabilité collective

Une formation sur les zones humides organisée par l'ATU a réuni une partie de l'équipe de l'Agence, le SMAT, Touraine-Est vallées et Tours Métropole Val de Loire.

Cette journée animée par Thema Environnement a permis de faire le point sur les enjeux de préservation de ces milieux, leur caractérisation et les aspects réglementaires les concernant.

L'objectif partagé par tous les participants étant de les préserver par une meilleure prise en compte dans les projets urbains et dans les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux de Touraine-Est Vallées et Tours Métropole Val de Loire notamment.

En effet, les zones humides sont des milieux particulièrement précieux qui régulent le cycle de l'eau en captant les pluies, en les purifiant et en restituant l'eau en période sèche. Elles accueillent aussi de nombreuses espèces animales et végétales, et stockent de grandes quantités de carbone dans les sols. Leur protection et leur restauration s'avèrent donc cruciales, d'autant plus dans un contexte de dérèglement climatique.



Bénédictte Métais

metais@atu37.fr

UNE AGENCE INSCRITE DANS DE NOMBREUX RÉSEAUX

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

Ainsi, l'Agence participe aux travaux proposés par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau). En 2023, elle a assuré la coanimation de deux clubs, participé à de nombreux autres, contribué à des publications, etc.

Par ailleurs, l'Agence appartient au Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI). Elle compte parmi les rédacteurs de la publication « *Renouveler les stratégies foncières territoriales* » et plus largement parmi les contributeurs aux groupes de travail.

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

Des agences structurées en réseaux régionaux et inter régionaux



L'ÉQUIPE

Assemblée
générale

Conseil
d'administration



Sébastien Pivald
Directeur Général
02.47.71.70.72
pivald@atu37.fr



Willy Bucheron
Communication
& Graphisme
02.47.71.70.82
bucheron@atu37.fr



Corinne Brossard
Responsable administrative
02.47.71.70.73
brossard@atu37.fr



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



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



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



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



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



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



Béatrice Genty
Urbaniste,
planification
02.47.71.70.84
genty@atu37.fr



Christophe Mariot
Géomaticien
02.47.71.70.91
mariot@atu37.fr



Fanny Chenu
Architecte urbaniste
02.47.71.70.76
chenu@atu37.fr



Olivier Schampion
Urbaniste,
mobilités
02.47.71.70.88
schampion@atu37.fr



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



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



Zoé Defossez
Architecte
02.47.71.70.79
defossez@atu37.fr



Louis Richard
Paysagiste urbaniste
02.47.71.70.77
richard@atu37.fr



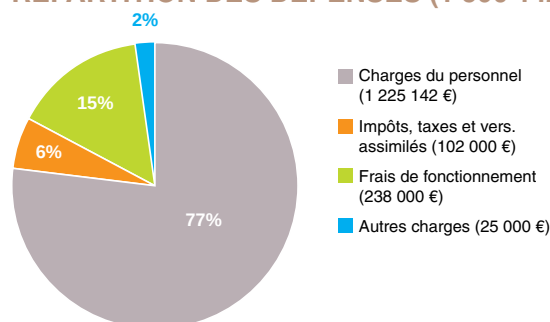
Jean-Charles Désiré
Urbaniste,
planification,
cohésion sociale
02.47.71.70.85
desire@atu37.fr



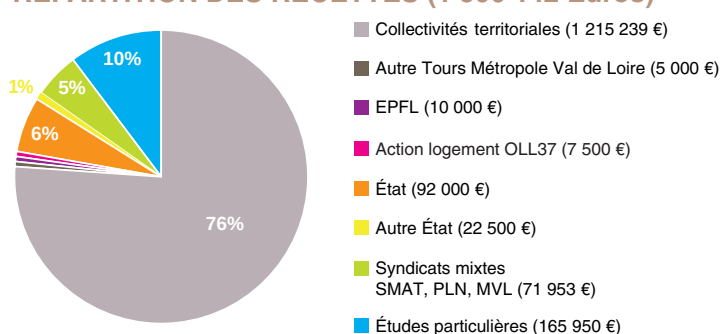
Marion Chery
Statisticienne
02.47.71.70.90
chery@atu37.fr

LE BUDGET 2023

RÉPARTITION DES DÉPENSES (1 590 142 Euros)



RÉPARTITION DES RECETTES (1 590 142 Euros)



LES INSTANCES

COMPOSITION DU BUREAU

Il comprend :

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

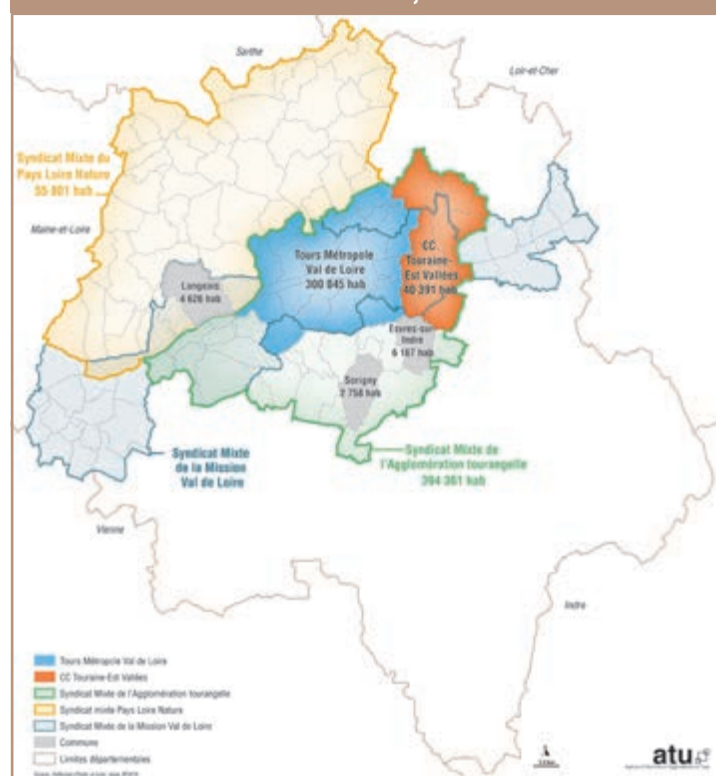
Il comprend :

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Les collectivités adhérentes au 1^{er} janvier 2023



Corinne Brossard

brossard@atu37.fr



atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault

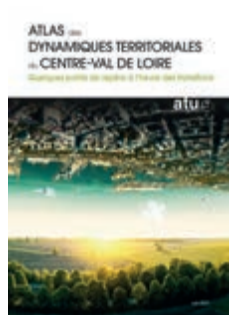
BP 601 - 37206 Tours Cedex 3

Tél : 02 47 71 70 70

Mail : atu@atu37.fr

www.atu37.org

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



© ATU - Juin 2024 / Rapport d'activité 2023
 Directeur de la publication : Sébastien Pividal.
 Conception graphique et réalisation : Willy Bucheron.
 Crédits photographiques : ATU, Pexels-Pixabay, sauf mention.
 Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies) sont réservés sous toutes formes.

