1- Rapport de présentation

Tome 3 : annexes du rapport de présentation

Dossier 2 : diagnostic

CONSOMMATION D'ESPACE

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011- 2020 5

1_ À l'échelle de Touraine-Est Vallées 6
1.1_ La consommation d'espace de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020 6
1.2_ Un territoire de petite taille et déjà artificialisé en comparaison avec les territoires similaires . 8

2_ À l'échelle des communes de Touraine-Est vallées 9

CHAPITRE 2 : LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011-2020 PAR DESTINATION 10

1_ À l'échelle de Touraine-Est vallées *10*
1.1_ Une communauté de communes à vocation dominante résidentielle 10
1.2_ Une efficacité foncière résidentielle supérieure à la moyenne régionnale 12
1.3_ Une efficacité foncière économique supérieure à la moyenne régionale 14

2_ À l'échelle des communes de Touraine-Est Vallées *16*
2.1_ Une consommation d'espace pour l'habitat en lien avec l'armature urbaine et les typologies de logements 16
2.2_ Une consommation d'espace à destination des activités économiques majoritairement dans les zones d'activité ou en extension de celles-ci 21

CHAPITRE 3 : LA CONSOMMATION D'ESPACE 2021-2024 23

1.1_ 2021-2022 : une consommation d'espace en baisse par rapport à la dernière décennie 23
1.2_ 2023-2024 : Estimation de la consommation d'espace 25

CHAPITRE 4 : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX 26

Liste des illustrations

Figure 1 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020 6
Carte 1 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020 7
Figure 2 : La surface de Touraine-Est Vallées et des territoires similaires 8
Figure 3 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020 rapportée à la superficie et à la part de l'espace artificialisé du territoire 8
Carte 2 : La consommation d'espace par commune entre 2011 et 2020 à Touraine-Est Vallées 9
Figure 4 : La consommation annuelle d'espace des communes entre 2011 et 2020 9
Figure 5 : Les destinations de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 à TEV 10
Figure 6 : Les destinations de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 de TEV et des EPCI similaires 11
Figure 7 : L'efficacité résidentielle de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020 12
Figure 8 : Le nombre de logements commencés et la consommation d'espace entre 2011 et 2020 12
Figure 9 : L'efficacité foncière résidentielle de TEV et des EPCI similaires entre 2011 et 2020 13
Figure 9 : L'efficacité foncière économique de TEV entre 2011 et 2020 14
Figure 10 : L'efficacité foncière économique de TEV et des EPCI similaires entre 2011 et 2020 15
Figure 11 : Les types de locaux commencés entre 2011 et 2020 à TEV 15
Figure 12 : Les types de logements commencés par commune à TEV entre 2011 et 2020 16
Carte 3 : La consommation d'espace à destination habitat à TEV entre 2011 et 2020 17
Carte 4 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, au nord de la Loire 19
Carte 5 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, entre Loire et Cher 20
Carte 6 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, au sud du Cher 20
Carte 7 : La consommation d'espace à d'activités économiques entre 2011 et 2020 à TEV, au nord de la Loire 21
Figure 13 : La consommation d'espace entre 2011 et 2022 23
Figure 14 : Comparaison de la consommation annuelle d'espace entre TEV et les territoires similaires entre 2011 et 2022 23
Figure 15 : La consommation d'espace par destination à TEV entre 2021 et 2022 24
Figure 16 : L'efficacité foncière résidentielle entre 2021 et 2022 à TEV 24
Figure 17 : L'estimation de la consommation d'espace entre 2011 et 2024 à TEV 25

CHAPITRE 1 : LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011- 2020

La France s'est fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un premier palier de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

La consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et Résilience).

Au niveau national, la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est mesurée à partir des fichiers fonciers retraités par le CEREMA.

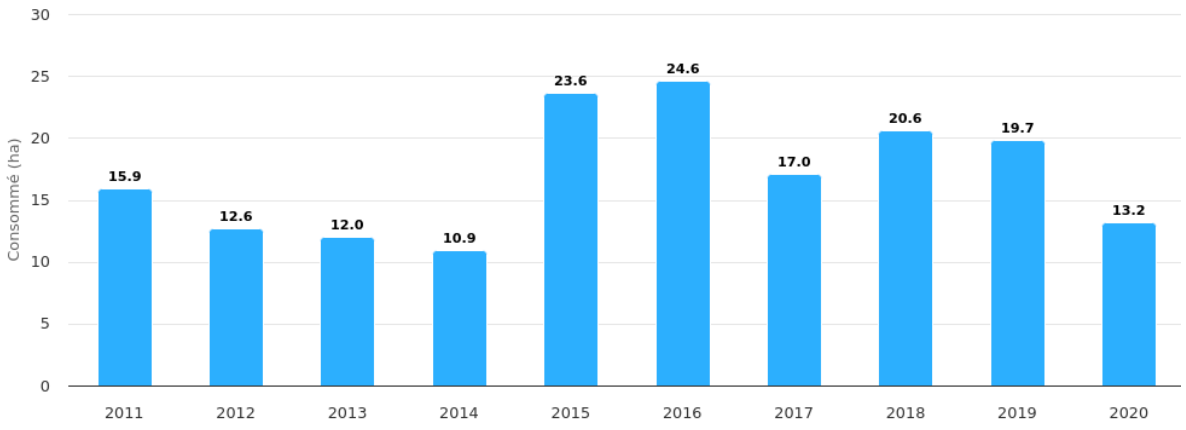
La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de la communauté de communes de Touraine-Est Vallées une surface de 170,2 hectares soit une moyenne annuelle de 17 ha par an.

1_À L'ECHELLE DE TOURAINE-EST VALLEES

1.1_LA CONSOMMATION D'ESPACE DE TOURAINE-EST VALLEES ENTRE 2011 ET 2020

170 ha mobilisés pour construire au cours de la dernière décennie

Figure 1 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

La consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire une surface de 170,2 hectares soit une moyenne annuelle de 17 ha par an.

Cette consommation d'espace peut être mise en perspective avec la dynamique de croissance de ce territoire périurbain tant du point de vue démographique qu'économique. En effet, durant la décennie 2009-2020, la population intercommunale s'est accrue de 8,4% (3 151 habitants supplémentaires) et le nombre d'emploi a augmenté de 2,7% entre 2009 et 2021 (soit 291 emplois supplémentaires).

Durand cette décennie, on constate une augmentation de la consommation annuelle d'espace à partir de 2015. En effet, 12,8 ha par an ont été consommés entre 2011 et 2014 alors que 19,7 ha ont été consommés en moyenne entre 2015 et 2020.

Une forte baisse de la consommation s'observe en 2020. Cette baisse se maintien entre 2021 (14,4 ha) et 2022 (15 ha).

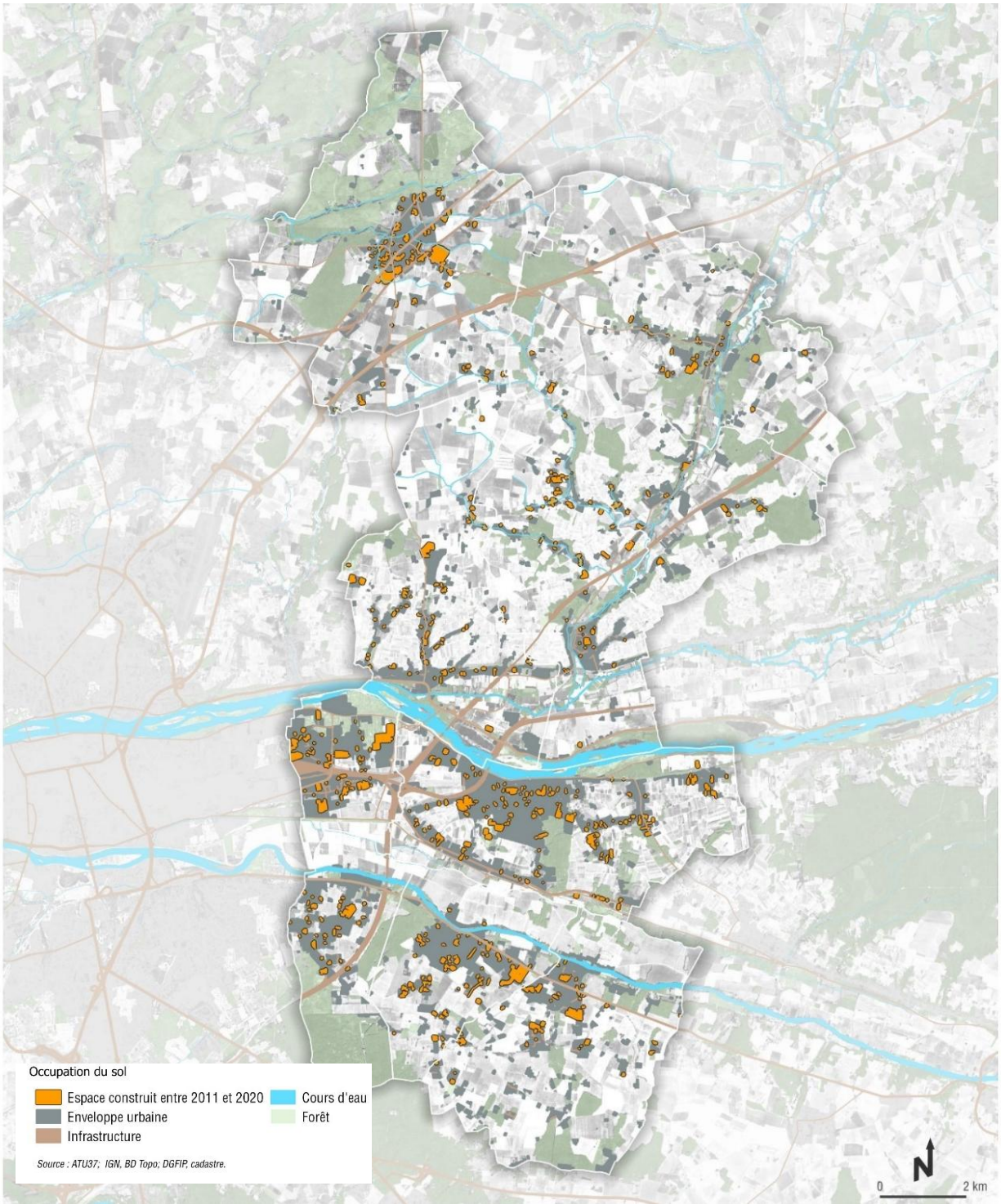
Environ 57% de la consommation d'espace dans l'empreinte urbaine

La consommation d'espace 2011-2020 a été localisée à partir de l'empreinte urbaine réalisée par l'agence d'urbanisme**. Attention, ce ne sont pas les mêmes données que celles du Cerema, elles ne sont donc pas comparables.**

Il ressort qu'environ 57 % de la consommation d'espace a eu lieu au sein de l'empreinte urbaine c'est-à-dire en renouvellement.

Il ressort qu'environ 43% de la consommation d'espace a eu lieu en extension urbaine.

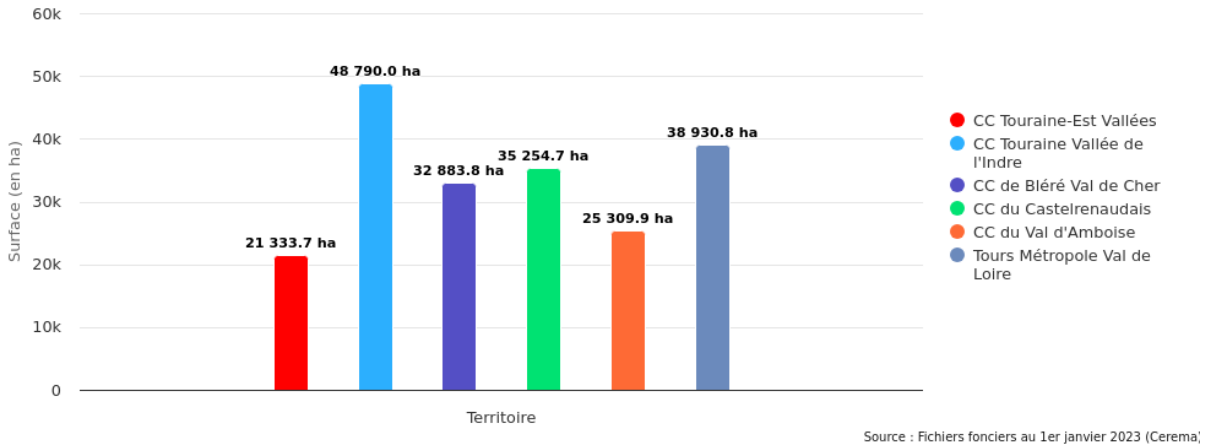
Carte 1 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020



1.2_UN TERRITOIRE DE PETITE TAILLE ET DEJA ARTIFICIALISE EN COMPARAISON AVEC LES TERRITOIRES SIMILAIRES

La consommation relative aux surfaces des territoires permet d'analyser la consommation d'espace au regard de la surface totale du territoire. Cette approche proportionnelle permet de comparer les territoires selon le pourcentage d'ha consommé par rapport au volume d'ha total du territoire.

Figure 2 : La surface de Touraine-Est Vallées et des territoires similaires



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

La consommation d'espace de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020 (170 ha) représente 0,8% de la superficie de son territoire. Cette proportion indique que le territoire est de petite taille par comparaison à la CC de Touraine Vallée de l'Indre par exemple où la consommation d'espace, nettement plus importante, représente 0,9% de la superficie du territoire. De la même manière, la consommation d'espace, représente une part de l'espace artificialisé relativement faible (7%). Ceci indique que le territoire concerné est déjà artificialisé (2417 ha) comparativement à d'autres.

Figure 3 : La consommation d'espace entre 2011 et 2020 rapportée à la superficie et à la part de l'espace artificialisé du territoire

EPCI similaires	Consommation d'espace entre 2011 et 2020 (ha)	Part de la superficie du territoire (en %)	Part de l'espace artificialisé (en %)
CC Touraine-Est Vallées	170.2	0,8	7
CC de Bléré Val de Cher	135.6	0,4	8,7
CC du Castelrenaudais	111.0	0,3	10,3
CC du Val d'Amboise	113.2	0,4	6,1
CC Touraine Vallée de l'Indre	448.9	0,9	10,8
Tours Métropole Val de Loire	537.3	1,4	4,6
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	1 156	1,1	6,3

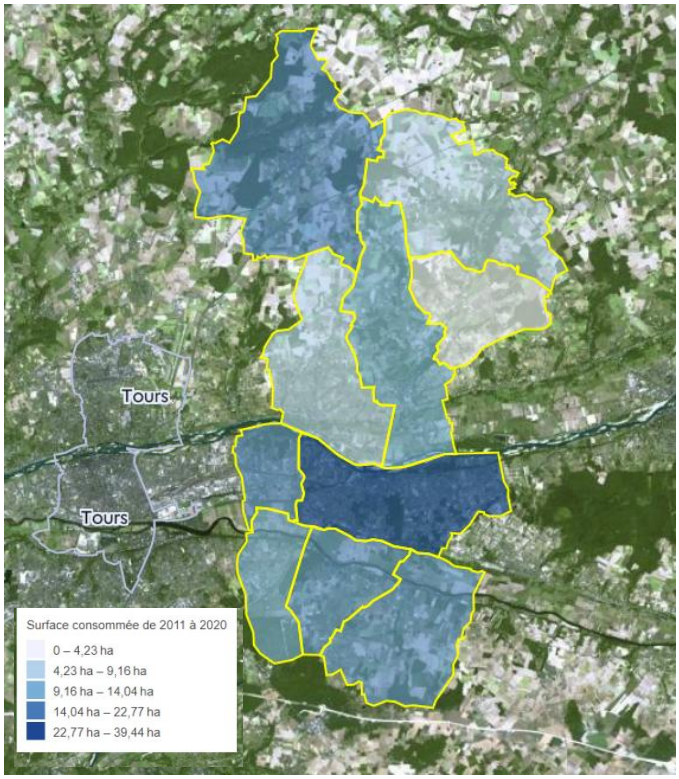
Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

2_À L'ECHELLE DES COMMUNES DE TOURAINE-EST VALLEES

Carte 2 : La consommation d'espace par commune à Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020

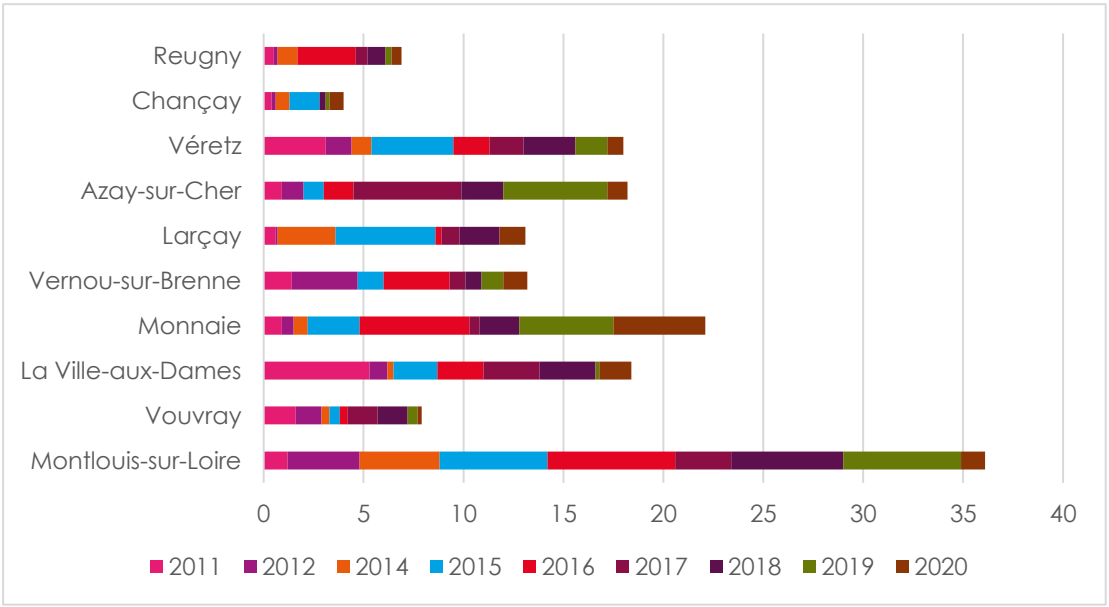
La consommation d'espace est en cohérence avec les caractéristiques des unités territoriales de Touraine-Est Vallées :

- **35% soit 59 ha ont été consommés entre-Loire et Cher**, territoire urbain dans la dynamique du cœur métropolitain dont 39,4 ha à Montlouis-sur-Loire, polarité structurante du territoire
- **31% soit 51,8 ha ont été consommés dans le Sud Cher**, territoire périurbain de l'agglomération
- **21% soit 36,1 ha ont été consommés dans le Nord Loire** (Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Chançay et Reugny), territoire viticole sous contraintes, structuré par un réseau de bourgs
- **13,4% soit 22,8 ha ont été consommés par Monnaie**, commune dynamique du plateau nord de l'agglomération dont la consommation d'espace a augmenté progressivement entre 2011 et 2020



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023

Figure 4 : La consommation annuelle d'espace des communes entre 2011 et 2020



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023

CHAPITRE 2 : LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011-2020 PAR DESTINATION

Les destinations de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers constituent les usages pour lesquels le territoire a consommé : pour de l'habitat, de l'activité, des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou pour des usages mixtes ou non renseignés. Le Cerema classe aujourd'hui la consommation d'espaces NAF en six catégories :

- Habitat
- Activité
- Mixte lorsqu'il y a un mélange d'habitat et d'activité, par exemple un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages
- Route
- Ferré
- Inconnu lorsque les fichiers fonciers ne permettent pas de préciser la destination.

1_À L'ECHELLE DE TOURAINE-EST VALLEES

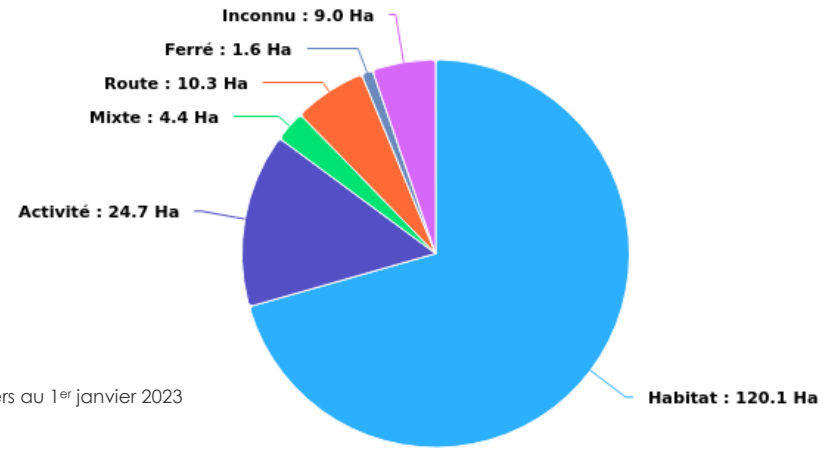
1.1_UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES A VOCATION DOMINANTE RESIDENTIELLE

3/4 de la consommation d'espace est destinée à l'habitat

La consommation d'espace à destination d'habitat d'une surface de 120 ha représente environ 71% de la consommation totale. Ce chiffre total ne compte pas 4,4 ha d'espaces consommés à destination mixte (habitat et activité) et 9 ha d'espaces consommés à destination inconnu. Cette proportion forte est à mettre en perspective avec le renforcement du profil à dominante résidentielle de la communauté de communes au sein de l'agglomération. En effet, en 2017, 6 emplois sont présents sur le territoire pour 10 actifs occupés y résidant alors qu'en 1975, l'indice de concentration d'emploi s'élevait à 6,9 emplois pour 10 actifs occupés résidant à Touraine-Est Vallées.

La moyenne annuelle de consommation d'espace à destination d'habitat est de 12 ha par an.

Figure 5 : Les destinations de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 à TEV



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023

Une spécificité de Touraine-Est Vallées au sein du SCOT

La part de la consommation d'espace à destination habitat de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020 par rapport à la consommation totale de l'EPCI est en effet largement la plus importante (70,6%) dans le SCOT comparativement à Tours Métropole Val de Loire (56,6%) et Touraine Vallée de l'Indre (53,2%). Cette caractéristique persiste en prenant en compte la part de consommation d'espace dont la destination n'est pas connue qui est très élevée pour Touraine-Est Vallées (5% de consommation totale).

Figure 6 : Les destinations de la consommation d'espace entre 2011 et 2020 de TEV et des EPCI similaires

EPCI similaires	Consommation d'espace entre 211 et 2020	Part de la consommation d'espace à destination économie entre 2011 et 2020	Part de la consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020	Part de la consommation d'espace à destination mixte entre 2011 et 2020	Part de la consommation d'espace à destination d'infrastructure 2011 et 2020
CC Touraine-Est Vallées	170,2	14,5	70,6	2,6	7
CC de Bléré Val de Cher	135,6	16,5	59,0	0,9	9,5
CC du Castelrenaudais	111,0	18,9	74,1	3,4	2,9
CC du Val d'Amboise	113,2	26,5	70,6	2,8	8,7
CC Touraine Vallée de l'Indre	448,9	20,5	53,2	1,4	22,7
Tours Métropole Val de Loire	537,3	24,1	56,6	1,2	15,7
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	1156	21,3	57,3	1,5	17

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023

1.2_UNE EFFICACITE FONCIERE RESIDENTIELLE SUPERIEURE A LA MOYENNE REGIONALE

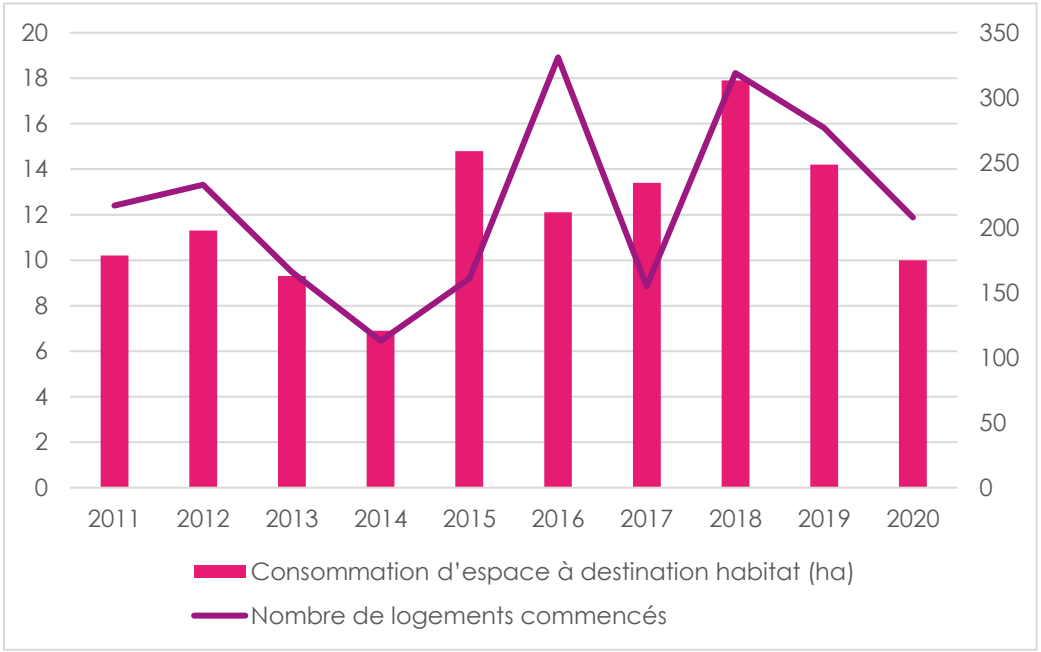
Une efficacité foncière de 18 logements commencés par hectare

Afin d'évaluer « l'optimisation foncière », un parallèle est réalisé entre construction de logements et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **Entre 2011 et 2020, une moyenne de 18 logements par ha ont été commencés sur le territoire.** Ce chiffre est à prendre comme un ordre de grandeur car le nombre de logements commencés englobe une part de logements en densification et pas seulement en consommation d'espaces NAF. On observe tout de même un lien entre ces deux données puisque l'augmentation de la consommation d'espace à partir de 2015 est en parallèle avec l'augmentation du nombre de logements commencés.

Figure 7 : L'efficacité résidentielle de Touraine-Est Vallées entre 2011 et 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Consommation d'espace à destination habitat (ha)	10,2	11,3	9,3	6,9	14,8	12,1	13,4	17,9	14,2	10	**120,1**
Nombre de logements commencés	217	233	166	113	161	331	155	319	277	208	**2180**
Nombre de m² de logements commencés par ha	21	21	18	16	11	27	12	18	20	21	**18**

Figure 8 : nombre de logements commencés et la consommation d'espace entre 2011 et 2020



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

Une bonne efficacité foncière en comparaison avec les autres territoires

Ce taux d'efficacité foncière résidentielle, supérieur à la moyenne régionale (10 logements par hectare) et en 2ème position derrière Tours Métropole Val de Loire s'explique notamment par la diversité des logements commencés : 33,7% sont des logements collectifs et 16,5% sont des logements individuels groupés.

Figure 9 : L'efficacité foncière résidentielle de TEV et des EPCI similaires entre 2011 et 2020

EPCI similaires	Consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020	Nombre de logements commencés s	Nombre logements commencés par ha
CC Touraine-Est Vallées	120,1	2180	18,2
CC de Bléré Val de Cher	80	881	11,0
CC du Castelrenaudais	82,2	307	3,7
CC du Val d'Amboise	79,9	1 294	16,2
CC Touraine Vallée de l'Indre	238,6	3 276	13,7
Tours Métropole Val de Loire	303,9	18 345	60,4

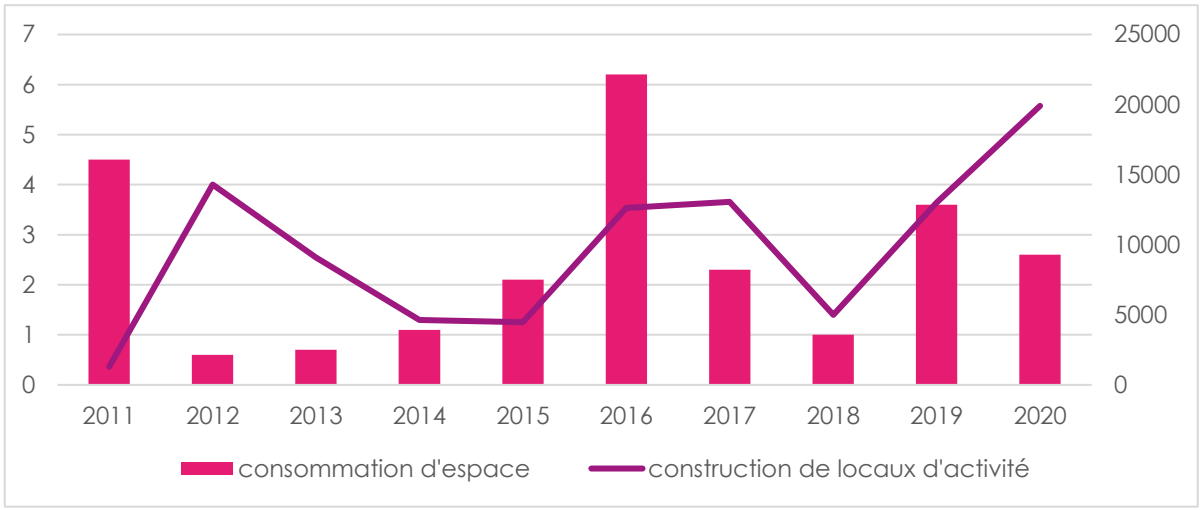
Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

1.3_UNE EFFICACITE FONCIERE ECONOMIQUE SUPERIEURE A LA MOYENNE REGIONALE

Une moyenne de 4 000m² par hectare de locaux d'activité commencés

Entre 2011 et 2020, 97 367 m² de locaux d'activité ont été construits soit une moyenne annuelle de 9 737 m² et 24,7 ha de foncier ont été consommés pour des activités économiques. Tout comme avec les données habitat, afin d'évaluer « l'optimisation foncière », un parallèle est réalisé entre construction de locaux d'activité (par m²) et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, entre 2011 et 2020, une moyenne de 4 000 m² de locaux d'activité par hectare a été construit à Touraine Est-Vallées. Ce chiffre est à prendre comme un ordre de grandeur car le nombre de locaux commencés englobe une part de locaux en densification et pas seulement en consommation d'espace NAF.

Figure 9 : L'efficacité foncière économique de TEV entre 2011 et 2020



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

Une bonne efficacité foncière en comparaison avec les autres territoires

Ce taux d'efficacité foncière pour les activités économiques, supérieur à la moyenne régionale (2400 m² de locaux d'activité par hectare) et en 3ème position juste derrière la communauté de communes du Val d'Amboise et devancé par Tours Métropole Val de Loire, s'explique notamment par la diversité des types de locaux produits et notamment les locaux de bureaux (15,7%), de commerces (15,7%) et l'hébergement hôtelier (9,1%). Ces types d'activité permettent en effet davantage la verticalisation et l'optimisation foncière.

Figure 10 : L'efficacité foncière économique de TEV et des EPCI similaires entre 2011 et 2020

EPCI similaires	Consommation d'espace à destination activité entre 2011 et 2020	Nombre de m2 locaux d'activité produits	Nombre de m² de locaux d'activité commencés par ha
CC Touraine-Est Vallées	24,7	97 367	3942,0
CC de Bléré Val de Cher	22,4	54 294	2423,8
CC du Castelrenaudais	21	98 494	4690,2
CC du Val d'Amboise	30	74 342	2478,1
CC Touraine Vallée de l'Indre	92,2	161 878	1755,7
Tours Métropole Val de Loire	129,4	745 425	5760,6

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

Figure 11 : Les types de locaux commencés entre 2011 et 2020 à TEV

	Hébergement hôtelier	Commerce	Bureaux	Artisanat	Industriels	Agricoles	Entrepôts
Part des locaux d'activités commencés	9,1	15,7	10,2	15,7	17,7	16,4	15,3

Source : Sit@del2

2_À L'ECHELLE DES COMMUNES DE TOURAINE-EST VALLEES

2.1_UNE CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT EN LIEN AVEC L'ARMATURE URBAINE ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Une efficacité foncière résidentielle communale en lien avec l'armature urbaine

Montlouis-sur-Loire, polarité urbaine et structurante du territoire a l'efficacité foncière la plus élevée. Puis les communes intermédiaires (Vouvray, La Ville-aux Dames et Monnaie) suivent (entre 15 et 30 logements commencés à l'hectare). Les autres communes présentent une efficacité foncière entre 9 et 13 logements commencés à l'hectare. Le taux d'efficacité foncière est lié à la diversité des types de logements commencés. Concernant la consommation foncière de Larçay, la part d'inconnu (3,8 ha) est certainement la raison de la sous-estimation de la consommation foncière habitat de la commune et la surestimation de son efficacité foncière.

Figure 12 : Les types de logements commencés par commune à TEV entre 2011 et 2020

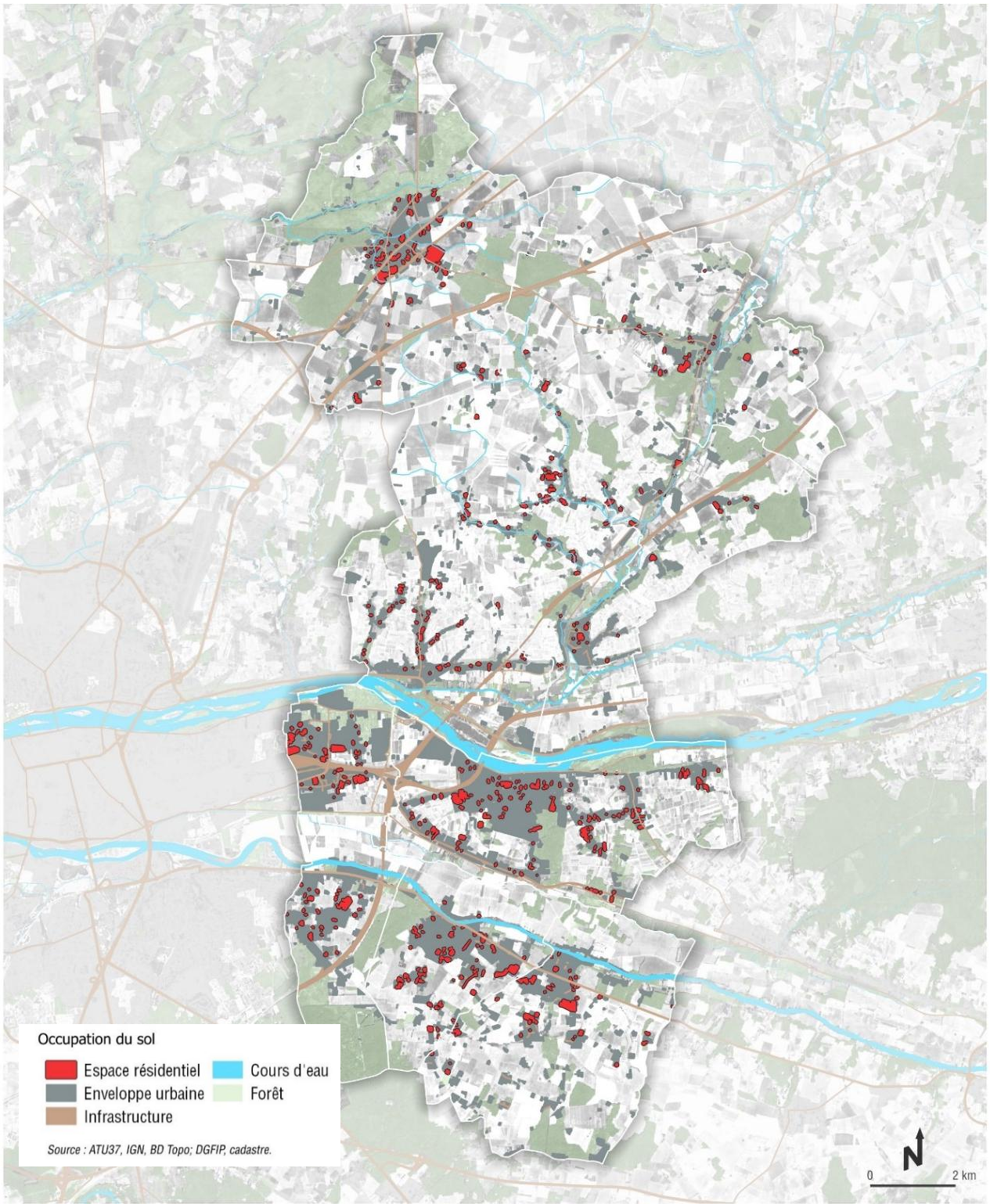
	Consomation d'espace à destination d'habitat 2011-2020	Nombre de logements commencés entre 2011 et 2020	Nombre de logements commencés par ha	Part logements collectifs	dont logements individuels groupés
Vouvray	7	201	29	39,8	7,5
Vernou-sur-Brenne	10,3	106	10	16,0	40,6
Larçay	4,5	125	28	14,4	24,0
Azay-sur-Cher	16,7	144	9	10,4	34,0
Montlouis-sur-Loire	22,6	709	31	48,9	15,5
Véretz	15,6	207	13	29,0	4,3
Chançay	3,6	30	8	0,0	16,7
Monnaie	18.8	274	15	17,9	13,1
La Ville-aux-Dames	12,7	301	24	47,5	15,0
Reugny	8.3	83	10	7,2	21,7
Total	**120,1**	**2180**	**18**	33,7	16,5

Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

La localisation de la consommation d'espace à destination habitat à l'échelle infra-communale

La consommation d'espace 2011-2020 a été localisée à partir de l'empreinte urbaine réalisée par l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**. Attention, ce ne sont pas les mêmes données que celles du Cerema, elles ne sont donc pas comparables.**

Carte 3 : La consommation d'espace à destination habitat à TEV entre 2011 et 2020



Cette consommation d'espace se traduit **par des opérations d'aménagement dans les bourgs ou en extension urbaine, et** notamment :

- Montlouis-sur-Loire : l'opération cœur de bourg, la zone d'aménagement concerté les terrasses de bodets (13 ha), une partie de la ZAC des Hauts de Montlouis et l'opération d'aménagement du Cormier (habitat individuel groupé)
- La Ville-aux-Dames : opérations d'aménagement mixtes en renforcement du centre (la Carré et Simone de Beauvoir), en extension sud du grand village (rue Nadia Boulanger)
- Monnaie : opérations d'aménagement mixtes en extension sud (le Boulay) /Ouest et en entrée est le long de la RD5 (aquarelle)
- Reugny : opération d'aménagement de la Niquetière en extension du bourg
- Vernou-sur-Brenne : opération mixte « Quincampoix » dans le centre bourg
- Azay-sur-Cher : opération le Marchais (individuels groupés) en extension sud du bourg, les Charpereaux en extension ouest du bourg, l'opération mixte « du docteur Lebas » dans le centre et l'opération de logement individuel groupé au gros hameau de Marquetterie appartenant au grand bourg
- Véretz : opération mixte en renforcement de la polarité de la Pidellerie
- Larçay : opération d'aménagement mixte de la Bergerie en extension sur le plateau le long de l'axe principale (rue de la bergerie)
- Chancay : opération de logement individuel en extension sud (les Bastes) et en extension nord (la Massoterie)

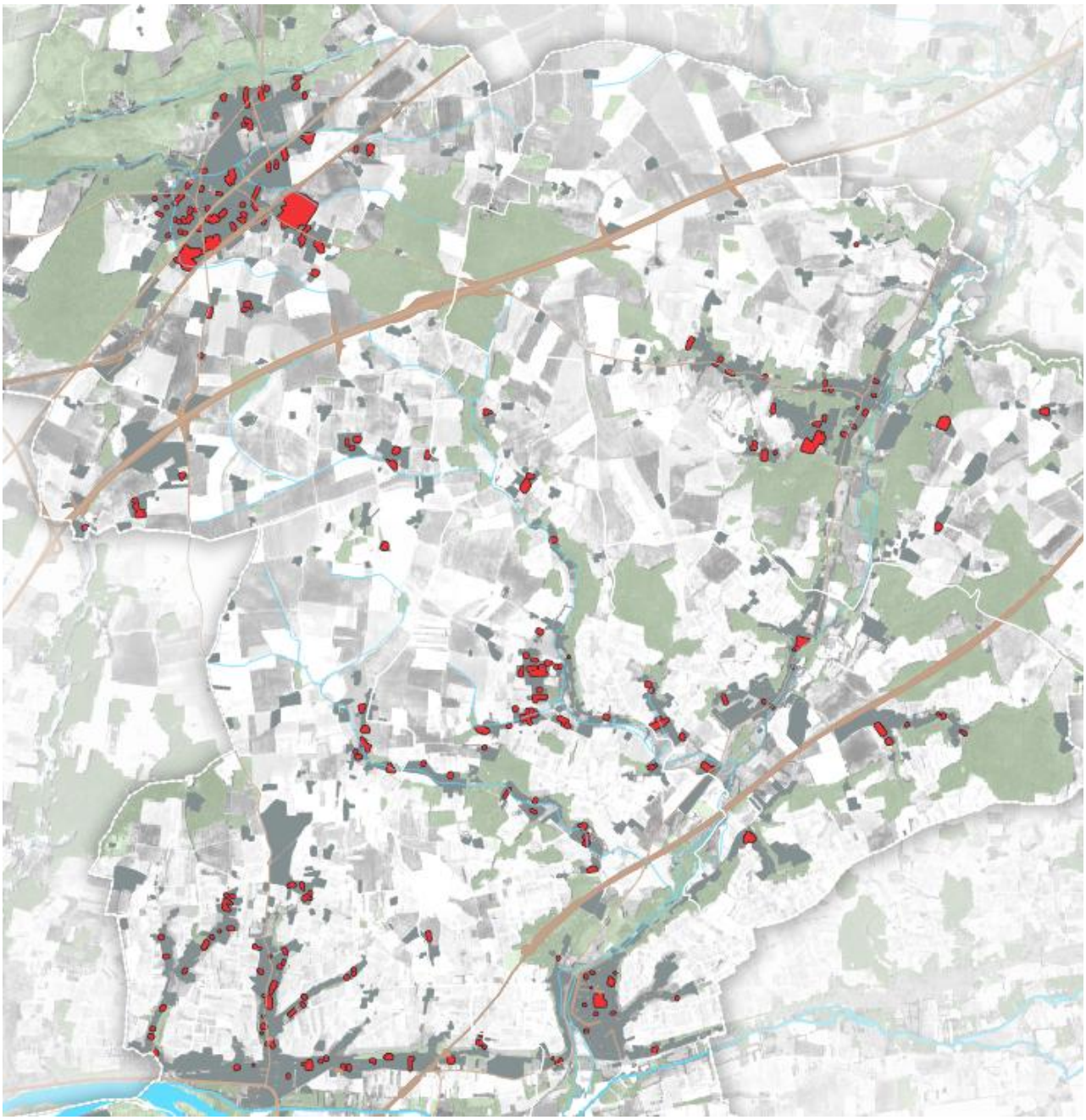
Elle se traduit également **par opérations diffuses au sein des bourgs :**

- Vouvray : la poursuite de l'urbanisation de la vallée principale (RD47) et de la vallée Urbaine secondaire nommée la vallée Coquette.
- Monnaie : le long de la RD910 et de manière diffuse dans le bourg
- Véretz : opération de logements collectifs le long de la RD976, comblement de dents creuses et division parcellaire dans le gros hameau de Vitrie proche du bourg
- Azay-sur-Cher : opération dans le gros hameau des Serrault dans le grand bourg
- Larcay, dans le bourg et au sein des quartiers périphériques Ouest (Grand Carroi…)
- Montlouis-sur-Loire, dans le centre bourg et dans les quartiers périphériques du plateau (la Milletière, du Cormier) et du coteau Sud (Greux).

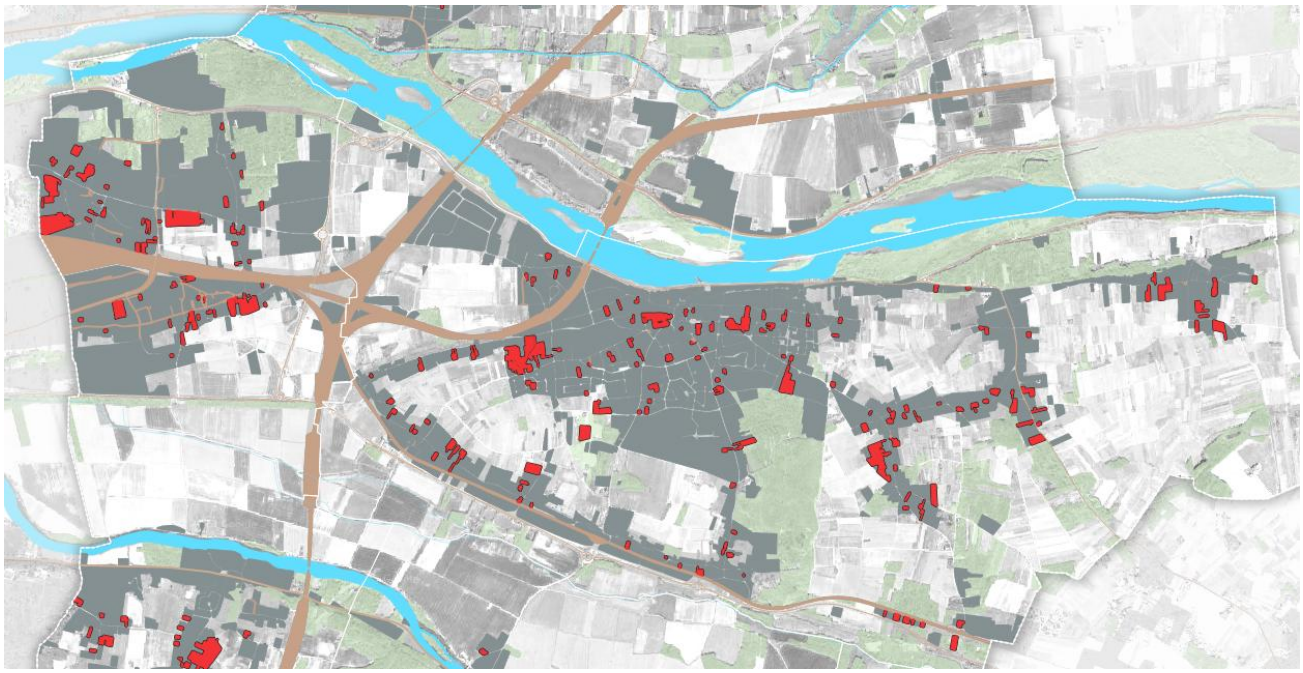
L'urbanisation des vallées viticoles s'est poursuivie : Cousse à Vernou-sur-Brenne, vallées de Vaux et Raye à Chançay.

La consommation d'espace s'est effectuée de manière dispersée dans les hameaux à Vouvray (Le Cassoir, les Closeaux), à Reugny (Sètre, la Lande), à Monnaie (les Perrés, la Feuillée, la Louriotterie), à Azay-sur-Cher (Puits d'Abas...), à Véretz (La Bouderie, Chemin du Clos de la Justice…), à Larcay (le Parquet) et à Montlouis-sur-Loire (Husseau).

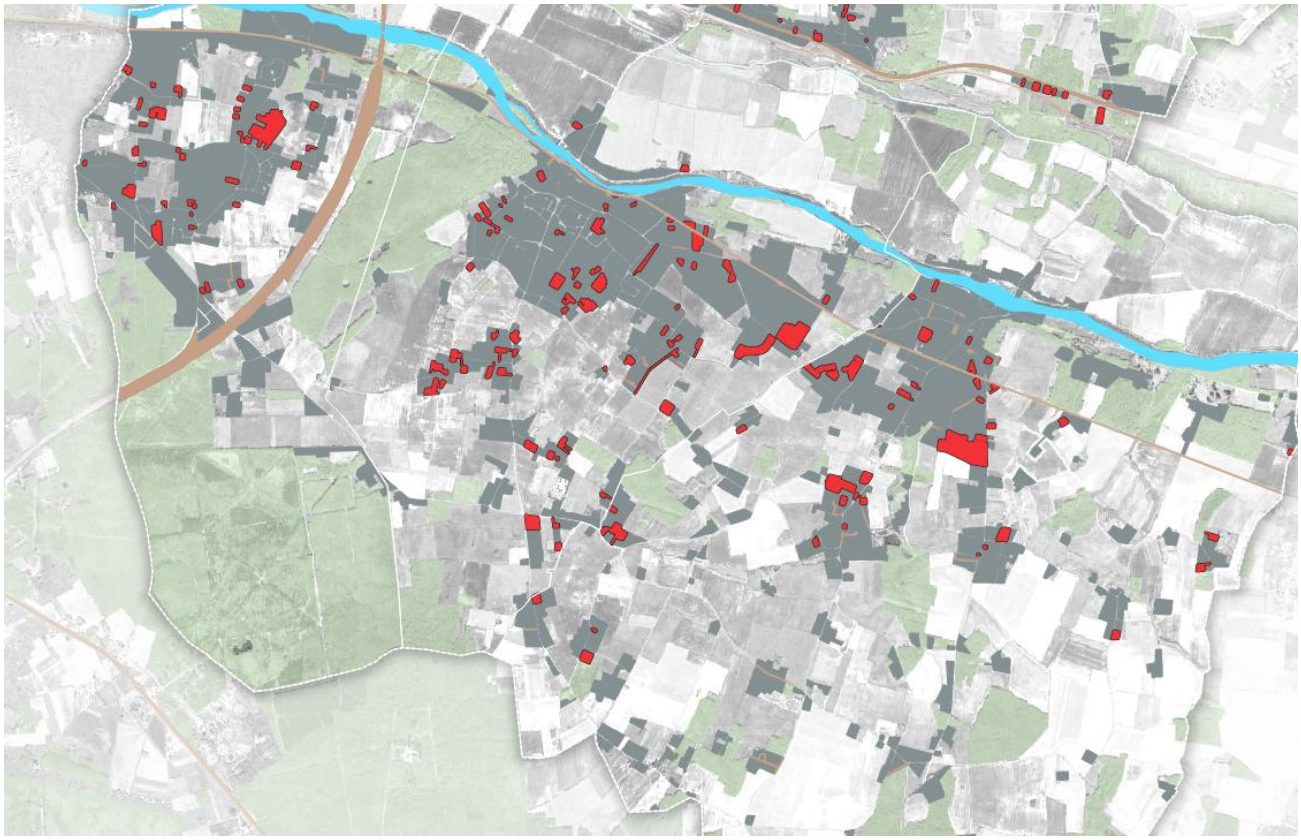
Carte 4 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, au nord de la Loire



Carte 5 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, entre Loire et Cher



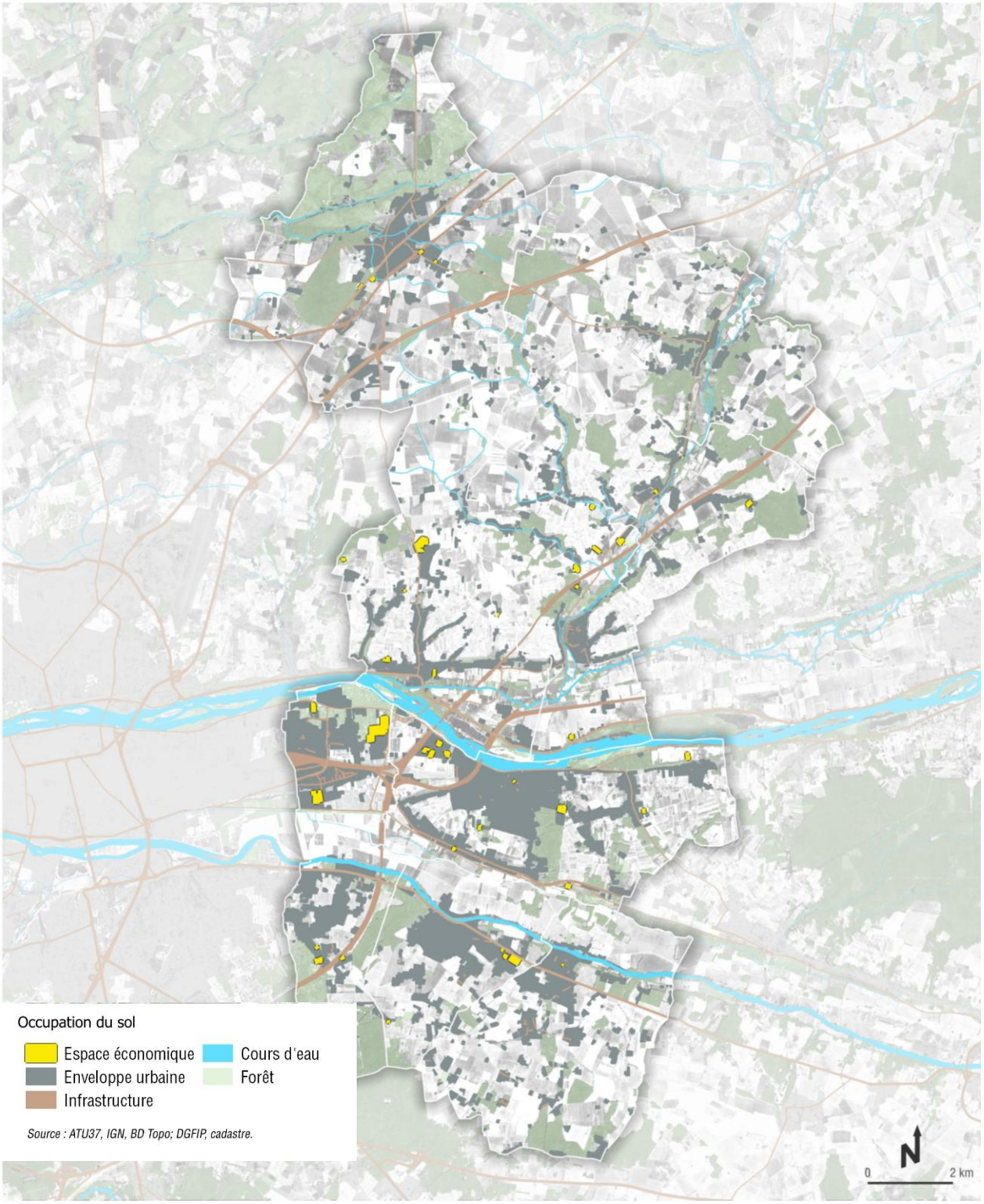
Carte 6 : La consommation d'espace à destination habitat entre 2011 et 2020 à TEV, au sud du Cher



2.2_UNE CONSOMMATION D'ESPACE A DESTINATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES MAJORITAIREMENT DANS LES ZONES D'ACTIVITE OU EN EXTENSION DE CELLES-CI

La consommation d'espace 2011-2020 a été localisée à partir de l'empreinte urbaine réalisée par l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours. **Attention, ce ne sont pas les mêmes données que celles du Cerema, elles ne sont donc pas comparables**

Carte 7 : La consommation d'espace à d'activités économiques entre 2011 et 2020 à TEV, au Nord de la Loire



Cette consommation d'espace se traduit notamment **par des extensions des zones d'activité existantes :**

- Poursuite de l'urbanisation de la zone d'activité communautaire des Fougerolles à La-Ville-aux-Dames
- Extension de la zone d'activité communautaire de l'Etang Vignon à Vouvray
- Urbanisation de la zone d'activité communautaire de la Pidellerie à Véretz (implantation d'un hypermarché)
- Extension de la zone d'activité communale de Launay à Vernou-sur-Brenne

Cette consommation d'espace se traduit également **par le remplissage des zones d'activité existantes** à La-Ville-aux-Dames (ZA des Bois de Plantes), à Montlouis sur-Loire (ZA de Conneuil), à Monnaie (ZA de La Carte), à Larçay (ZA des Brosses).

La consommation d'espace a également eu lieu **en diffus au sein des bourgs ou sur des sites isolés.**

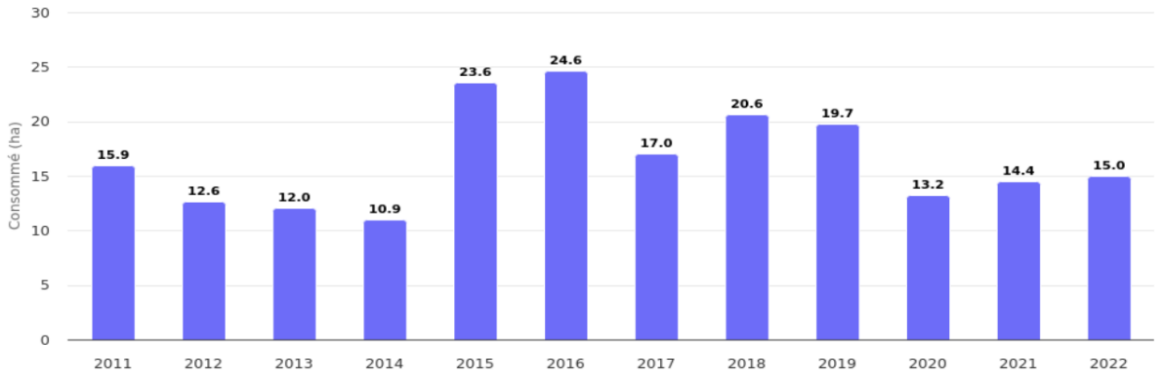
CHAPITRE 3 : LA CONSOMMATION D'ESPACE 2021-2024

1.1_2021-2022 : UNE CONSOMMATION D'ESPACE EN BAISSE PAR RAPPORT A LA DERNIERE DECENNIE

Une consommation d'espace en baisse…

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022 représente pour le territoire **une surface de 29,4 hectares soit une moyenne annuelle de 14,7 ha par an alors qu'elle était de 17 ha entre 2011 et 2021**.

Figure 13 : La consommation d'espace entre 2011 et 2022

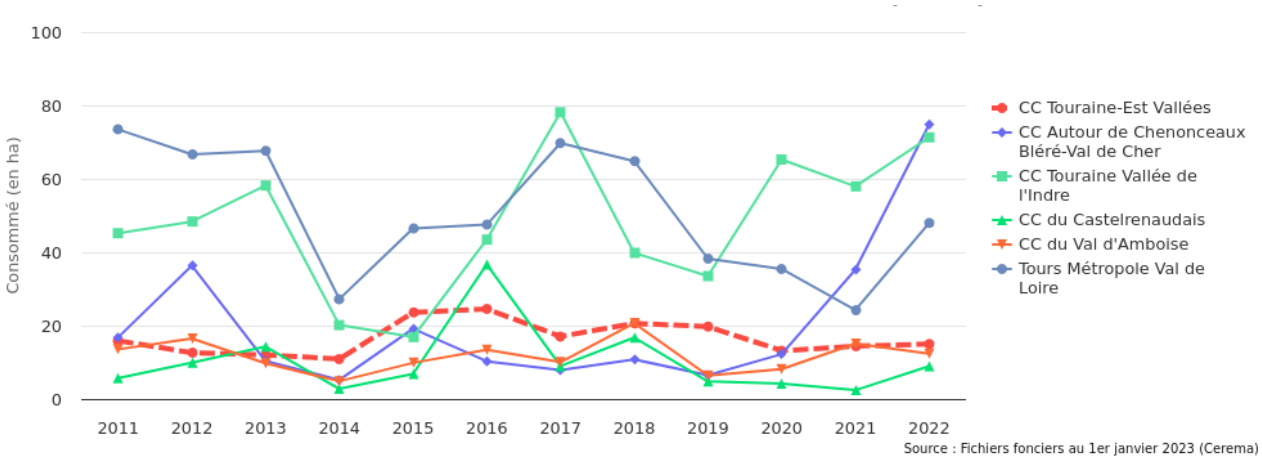


Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

… à la différence des autres EPCI du SCOT de l'agglomération de Tours

Cette trajectoire de baisse de Touraine-Est Vallées est singulière au sein du SCOT et rejoint les dynamiques des Communautés de Communes du Val d'Amboise et du Castelrenaudais.

Figure 14 : Comparaison de la consommation annuelle d'espace entre TEV et les territoires similaires entre 2011 et 2022

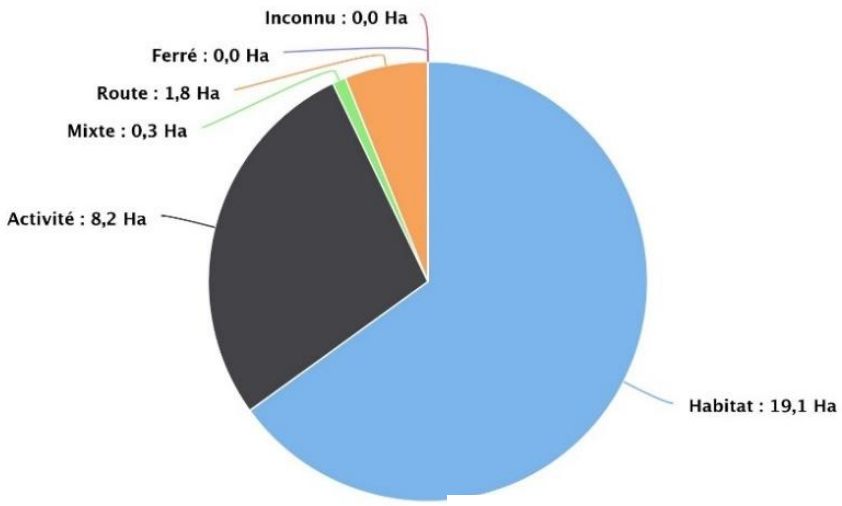


Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Une consommation d'espace toujours principalement pour de l'habitat

Entre 2020 et 2022, 19,1 ha de la consommation d'espace est destiné à l'habitat soit environ 65% de la consommation totale et 8,2 ha à l'activité économique. Elle représentait 71% entre 2011 et 2020. Cette consommation d'espace se traduit notamment par la poursuite de l'urbanisation des ZACs des Hauts-de-Montlouis et de Qualiparc et par l'opération d'aménagement de la Trutte à Azay-sur-Cher.

Figure 15 : La consommation d'espace par destination à TEV entre 2021 et 2022



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023

Une efficacité foncière résidentielle en hausse

L'efficacité foncière a largement augmenté sur ces deux années passant de 18 à 31 logements par hectare mais la période d'analyse est trop courte pour que ce résultat puisse être considéré comme une tendance lourde.

Figure 16 : L'efficacité foncière résidentielle entre 2021 et 2022 à TEV

	2021	2022	Total
Consommation d'espace à destination habitat (ha)	5,5	13,6	**19,1**
Nombre de logements commencés	302	287	**589**
Nombre de logements commencés par ha	54,9	21,1	**30,8**

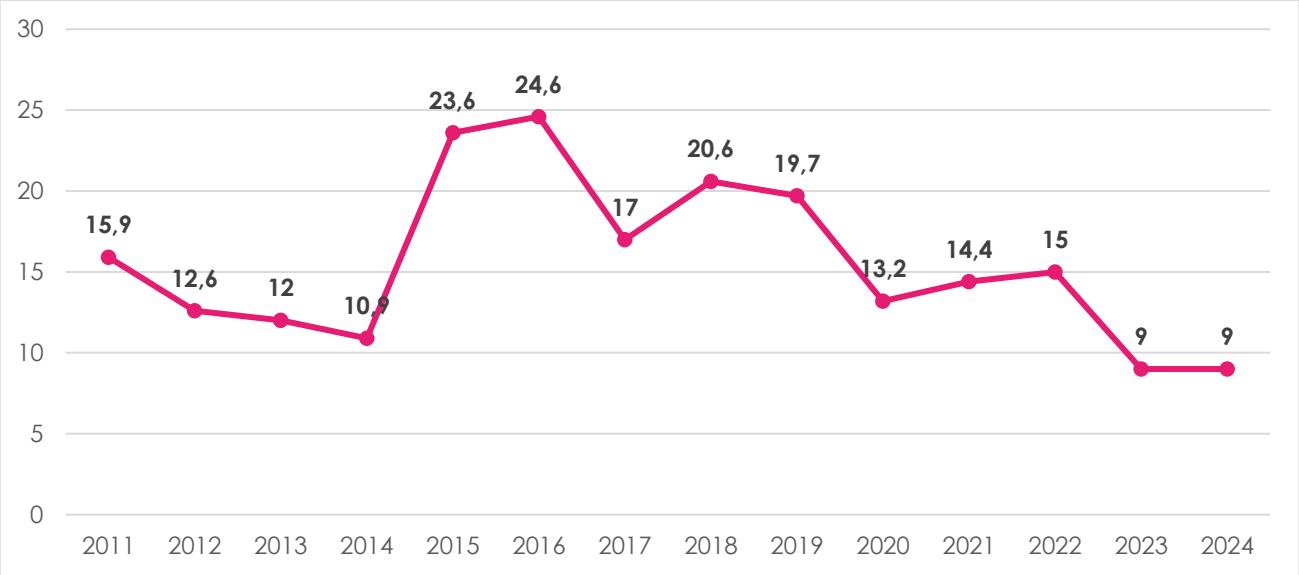
Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023, Sit@del2

1.2_2023-2024 : ESTIMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'absence de fichiers fonciers sur la période 2023-2024 amène à réaliser une estimation de la consommation foncière pour ces deux années. Au vu de la trajectoire de baisse en cours sur le territoire, il est estimé une consommation foncière de 17 ha soit une moyenne de 9 ha par an. Elle se traduit notamment par la poursuite de l'urbanisation des ZAC des Hauts de Montlouis et de Qualiparc et de l'opération des Capucines à Monnaie (site de Fontenay).

Ainsi, une consommation foncière de 45 ha est estimée pour ce début de deuxième décennie (2020 et 2024) soit un rythme annuel de 11,5 ha qui s'inscrit dans une trajectoire de réduction.

Figure 17 : estimation de la consommation d'espace entre 2011 et 2024 à TEV



CHAPITRE 4 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic

- ➔ Une tendance à la baisse de la consommation foncière qui se confirme en 2021 et 2022 (29,4 ha)
- ➔ Une estimation de consommation foncière entre 2023-2024 qui s'inscrit dans la poursuite de la trajectoire de baisse
- ➔ Plus de la moitié de la consommation d'espace réalisée dans l'empreinte urbaine
- ➔ Une part importante (70%) de la consommation à destination d'habitat comparée aux EPCI du SCOT durant la décennie 01/01/2011- 31/12/2020
- ➔ Une répartition spatiale de la consommation d'espace à destination de l'habitat en cohérence avec l'armature urbaine de Touraine-Est Vallées à l'échelle des communes
- ➔ Une bonne efficacité foncière tant pour l'habitat que pour les activités économiques qui s'explique par une diversification en cours des typologies de constructions

Enjeux

- ➔ La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ➔ La poursuite de la dynamique de réduction de la consommation d'espace
- ➔ L'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages
- ➔ L'amélioration du service aux habitants par l'augmentation du niveau d'équipements
- ➔ Le maintien des emplois et l'accueil de nouveaux emplois et entreprises
- ➔ L'amélioration de l'efficacité foncière notamment par la poursuite de la mobilisation des espaces vacants et diversification des nouvelles typologies bâties

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu