

Sommaire

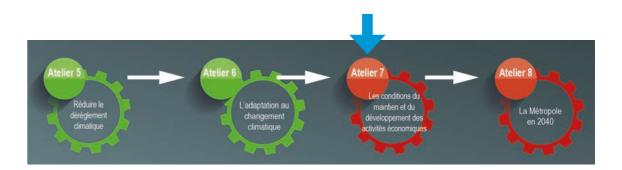
| POINTS DE REPÈRE - Les ateliers du PLUm : quésaco ? - La problématique au cœur de l'atelier - Le diagnostic | 3 |
|--|----|
| LE DÉROULÉ DE L'ATELIER - Plénière - Séquences | 8 |
| VOCATION DES ESPACES « ACTIFS » MÉTROPOLITAINS : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS | 10 |
| CARACTÉRISTIQUES DE NOS ESPACES « ACTIFS » À HORIZON 2040 | 16 |
| EN CONCLUSION | 22 |
| REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS | 26 |

POINTS DE REPÈRE

Les ateliers du PLUm : quésaco?

Les ateliers du PLUm réunissent les élus de Tours Métropole Val de Loire et des 22 communes membres, des techniciens ainsi que différents acteurs institutionnels du territoire et autres personnes ressources intéressées par la planification urbaine métropolitaine. Il s'agit de séances de travail thématiques qui permettent de partager de la connaissance, des valeurs et d'identifier de premières orientations pouvant alimenter le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en fléchant des éléments de diagnostic à approfondir.

Une première série d'ateliers s'est déroulée les jeudis matin du 16 juin au 7 juillet 2022. Une seconde a eu lieu du 10 novembre au 15 décembre 2022.



La problématique au cœur de l'atelier

Le maintien et le développement des activités économiques sont des leviers pour assurer la création de richesses et d'emplois sur le territoire de la Métropole. Une partie de ces activités est dite présentielle c'est-à-dire qu'elle est tournée vers les besoins des résidents permanents et temporaires (habitants, touristes, navetteurs, etc.). Une seconde partie est productive autrement dit propose des biens et services pour une clientèle extérieure. Au total, les pans présentiels et productifs de l'économie couvrent des besoins essentiels des populations comme se loger, se nourrir, se chauffer, se former, se déplacer, communiquer, se soigner, se cultiver, etc.

Ces activités ont une inscription spatiale. Les acteurs économiques font des choix d'implantation en fonction des ressources qu'ils mobilisent pour produire des biens ou services ou encore en fonction de la localisation de leurs clients, partenaires et fournisseurs. Le lieu de vie de leurs salariés fait également partie des déterminants des choix d'implantation, comme le caractère très concret de la disponibilité des fonciers. Certains vont alors préférer des espaces ruraux ou en périphérie des villes, quand d'autres privilégieront une insertion plus forte dans le tissu urbain. Ainsi, au même titre qu'il faut du foncier et des logements pour accueillir des populations, il faut du foncier et des locaux pour accueillir des emplois et des entreprises. Dans un contexte de raréfaction du foncier économique dans la métropole, de sobriété foncière et de forte compétition autour des usages des sols, il s'est avéré nécessaire d'avancer dans la construction d'une vision partagée sur la vocation des espaces accueillant de l'activité économique, ainsi que sur les qualités de ces derniers.

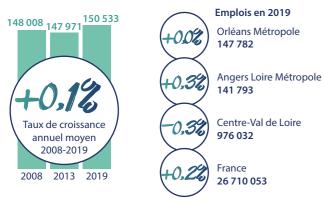
L'atelier du 24 novembre 2022 a ainsi permis de recueillir les intentions de la quarantaine de participants au sujet de la vocation des espaces économiques métropolitains. Il a ensuite été précisé le niveau à atteindre sur différents critères pour améliorer la qualité de ces espaces « actifs ».

Le diagnostic

Une économie métropolitaine présentielle et tertiaire, avec des performances dans la moyenne

Tours Métropole Val de Loire accueille aujourd'hui un peu plus de 150 000 emplois, soit 60 % des emplois d'Indre-et-Loire et 15% de ceux de la région Centre-Val de Loire. Elle assure une fonction de pôle d'emplois car elle propose 13 emplois pour 10 actifs occupés résidents. À l'intérieur de la Métropole, les situations sont néanmoins variables selon les communes ; celles dont la vocation économique est la plus forte sont Parçay-Meslay, suivie par Chambray-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps et Tours, qui accueillent respectivement 31, 27, 19 et 16 emplois pour 10 actifs occupés résidents. Les autres communes ont une vocation résidentielle car elles accueillent plus d'actifs occupés résidents que d'emplois. Ces situations génèrent naturellement des déplacements domicile-travail.

L'emploi dans la Métropole et son évolution depuis 2008



Source: Insee, RP2008, RP2013, RP2019

Au cours des dix dernières années, la Métropole a connu une croissance modérée de l'emploi (+0,1% en moyenne par an), moins forte qu'en moyenne en France (+0,2%) ou dans la communauté urbaine d'Angers (+0,3%), mais plus forte que la croissance observée à Orléans Métropole (+0,0%). D'une façon générale, sur un certain nombre d'indicateurs de performance socio-économique, tels que les taux de croissance annuels moyens de la population et de l'emploi, le taux de chômage, le revenu médian par habitant ou encore le taux de pauvreté, Tours Métropole Val de Loire ne se distingue pas significativement des valeurs moyennes de France métropolitaine. Seul le taux de chômage, s'élevant à 15% en 2018 - au sens Insee, recensement de la population - a une valeur significativement défavorable (Bouba-Olga et Obertelli, 2022), invitant les acteurs publics à s'interroger plus finement sur les raisons de ce résultat et les actions correctives à imaginer pour l'améliorer.

La Métropole de Tours propose majoritairement des emplois relevant de l'économie présentielle. Ainsi, plus de 70% de l'emploi total est tourné vers des activités au service des habitants et résidents temporaires du territoire. Le secteur tertiaire est surreprésenté dans la métropole : le poids dans l'emploi du secteur « Commerce, transports et des services divers » est supérieur de 3 points de % au poids de ce même secteur en France (50 % contre 47 %), celui du secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » l'est de 2 points. En termes de politique publique sectorielle, la stratégie métropolitaine en matière de développement économique est bâtie autour de 5 filières stratégiques au service de l'attractivité et de l'emploi : 1. les industries de la santé, medtechs et biomédicaments, 2.la micro-électronique et les énergies propres, 3.les mobilités décarbonées et le ferroviaire, 4. le tourisme et le patrimoine et 5. l'art de vivre : alimentation, gastronomie, commerce de proximité, artisanat d'art. Deux filières émergentes sont aussi soutenues : 1. les ressources humaines et 2. le divertissement digital.



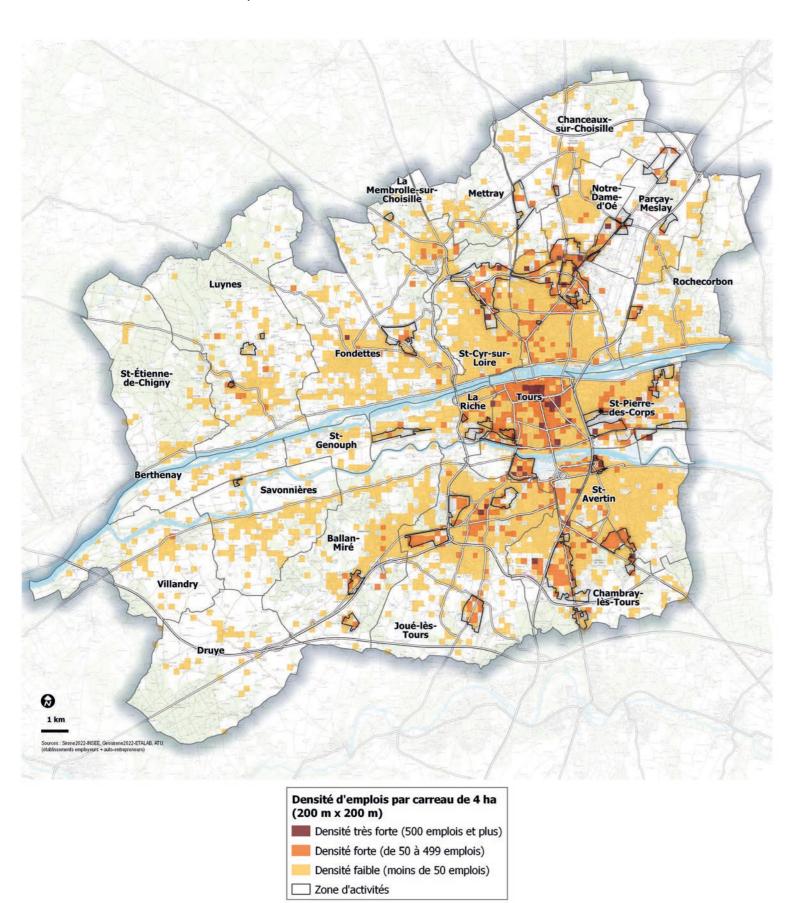
Enfin, les premiers établissements employeurs de la métropole sont deux administrations : le CHRU de Tours (+ de 8 000 ETP), la mairie de Tours (+ de 2 000 agents) et deux groupes industriels : ST Microelectronics et le Centre national de production d'électricité (réunissant respectivement environ 1 000 collaborateurs).

Deux emplois sur trois en dehors des zones d'activités économiques

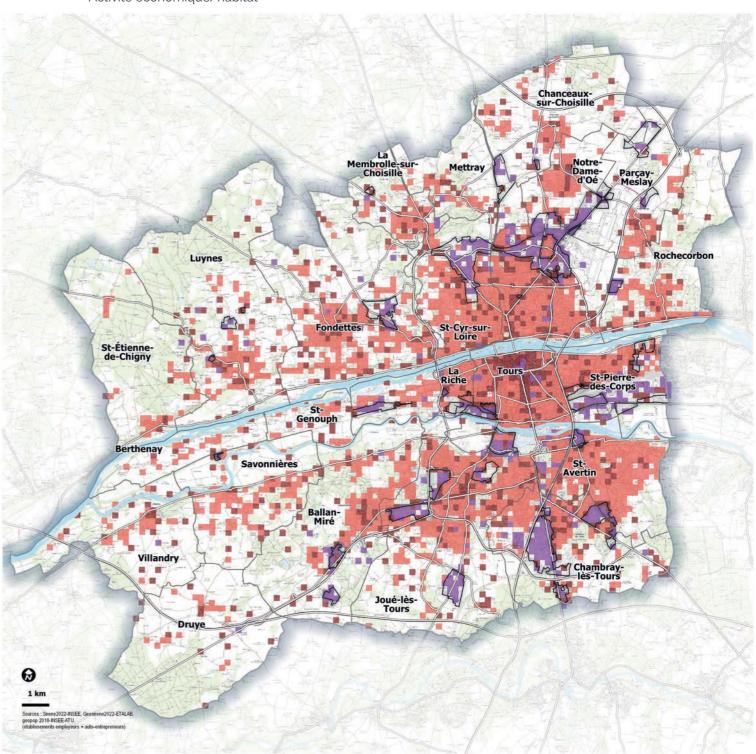
Les emplois se répartissent de façon non homogène dans l'espace métropolitain, ce que révèle la carte de densité des emplois ci-dessous. Ce dernier regroupe 50 parcs d'activités économiques qui n'accueillent qu'1 emploi sur 3 de l'ensemble des emplois du territoire. Les parcs d'activités ont la particularité d'être monofonctionnels au regard de la faible mixité activité économique/habitat (voir carte ci-dessous). Ils sont selon les cas insérés dans le tissu urbain actuel ou bien localisés en périphérie, en entrées de ville ou à proximité d'un axe de transport. 14 d'entre eux sont en zone inondable ce qui représente 390 ha, soit 22 % de la surface totale des parcs d'activités, 800 entreprises, 12 000 emplois et un besoin potentiel de relocalisation de certaines activités hors zone inondable. De façon complémentaire, 2 emplois sur 3 se répartissent dans le tissu urbain (hors secteurs économiques dédiés). Là encore, il faut distinguer deux grandes typologies d'espaces: les tissus urbains denses (centres-villes ou centres-bourgs) et les autres types de tissus.

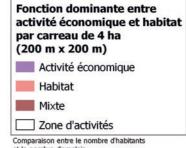
5

Concentration des emplois



Mixité fonctionnelle Activité économique/habitat





Comparaison entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois

LE DÉROULÉ DE L'ATELIER

Plénière d'ouverture

- Remise du livret à chacun des participants
- Ouverture par Christian Gatard et Thierry Lasserre
- Programme de la matinée
- □ Données clés « l'économie métropolitaine et ses espaces » par Emilie Bourdu et Fanny Chenu
- ☐ Intervention de Thibaut Coulon sur la stratégie de développement économique métropolitaine et les filières clés
- répartition en ateliers



Séquence 1 : Vocation des espaces métropolitains pour l'économie





Quels types d'activités souhaités et dans quels espaces les implanter? Sous quelle(s) condition(s)?

Retour en plénière

- ☐ Sondage : si vous deviez consommer de l'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) pour construire des bâtiments d'activité, quels seraient les secteurs prioritaires ?
- ☐ État des lieux de nos espaces « actifs » par Céline Tanguay, Emilie Bourdu et Jérôme Maltête

Séquence 2 :

Caractéristiques des espaces métropolitains « actifs » à horizon 2040 ?







Quelles caractéristiques des différents types d'espaces « actifs » ? Quel niveau de mixité ?

VOCATION DES ESPACES « ACTIFS » MÉTROPOLITAINS : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Une partition de l'espace métropolitain en deux familles

Les participants ont travaillé à partir d'une typologie des espaces métropolitains accueillant des emplois et des activités économiques. Deux grandes familles ont ainsi été distinguées : celle des « secteurs économiques urbains » (avec absence ou peu d'habitat) comprenant ceux insérés dans le tissu urbain actuel et ceux localisés en périphérie/entrée de ville/ou accessibles depuis un réseau de transport structurant, et la famille « tissu urbain » (hors espaces économiques dédiés) réunissant les centralités (centres-villes et centres-bourgs) et les autres quartiers. Le tableau cidessous précise leurs caractéristiques distinctives respectives.

Familles d'espaces métropolitains accueillant de l'activité économique

| Secteurs économiques urbains (absence ou peu d'habitat) | | Tissu urbain hors espaces économiques dédiés | |
|---|--|--|---|
| Dans le tissu urbain actuel | En périphérie et/ou entrées de ville /accessible depuis un réseau de transport structurant | Centre-ville et Centre-bourg | Autres quartiers (le reste du tissu urbain) |
| Ex. Granges Galand Saint-Avertin | Ex. Equatop Saint-Cyr-sur-Loire | Ex. Tours Centre | Ex. Saint-Pierre-des-Corps |
| □ Parcellaire de 300 m² à + ou - 5000m² □ Mixité des fonctions ou espace spécialisé (commerce ou tertiaire ou artisanat) □ Bien desservi par les TC et réseau viaire urbain □ Architecture : volumes variés avec ou sans étages, peu de mitoyenneté □ Qualité énergétique moyenne à faible □ Peu d'espace de stockage □ Aire de stationnement important | ☐ Grandes plaques urbaines voire métropolitaines ☐ Parcellaire très diversifié, 3000m² à quelques hectares ☐ Mixité des fonctions ☐ Desservi par les réseaux routiers et parfois par les TC ☐ Architecture : grands à très grands volumes avec généralement 1 ou 2 niveaux ☐ Qualité énergétique moyenne à faible ☐ Espaces de stockage importants ☐ Aire de stationnement occupant une grande partie du parcellaire | □ Parcellaire resserré et densité bâtie □ Mixité des fonctions (dont habitat) □ Mixité de formes et époques bâties □ Caractère historique □ Bien desservi par les transports en commun □ Stationnement sur espace public | □ Quartiers à dominance d'habitat (pas de concentration de commerces et/ou services) □ Formes urbaines diversifiées (pavillonnaire, collectifs, intermédiaires) |

À partir de cette typologie, quatre groupes ont réfléchi parallèlement à l'implantation de plusieurs types d'entreprises caractérisant la diversité des activités économiques tout en précisant les conditions d'accueil. Les éléments ci-après résument les principaux enseignements de leurs travaux.

Une entrée par grands types d'activités économiques



Agriculture

Il a été question de préserver l'activité agricole existante en tissus ruraux et périurbains et de développer l'agriculture urbaine, en complément, dans tous les secteurs dédiés à l'économie ou bien encore dans le tissu urbain, avec une attention particulière à porter sur la circulation des engins agricoles. Pour l'activité maraichère spécifiquement, a aussi été soulignée l'importance de s'assurer de la qualité des sols. Une des conditions de développement de l'agriculture, quel que soit l'espace considéré, est l'accès à une ressource en eau suffisante.



Industrie

L'industrie a sa place dans la Métropole sur des sites déjà artificialisés, prioritairement dans les secteurs économiques à proximité des grands axes, en périphérie ou en entrée de ville. Les nuisances pour les riverains générées par cette activité, ses besoins d'accessibilité et de stockage justifient ce choix de localisation. Les groupes indiquent que l'accueil de l'industrie induit des actions de requalification sur des sites comme le Menneton à Tours et à Saint-Pierre-des-Corps, sur des nappes de parking sous-utilisées ou des friches, ou bien encore dans des bâtiments délaissés (a été cité pour exemple le projet de réhabilitation du grand magasin général). Un besoin en foncier passant par de la consommation d'espace est aussi identifié pour faciliter l'implantation d'acteurs industriels. La surélévation des bâtiments est également une piste évoquée pour limiter la consommation foncière. En complément, les activités de production industrielle des entreprises de plus petite taille peuvent trouver leur place dans des espaces économiques insérés dans le tissu urbain, sous réserve qu'elles viennent en soutien de filières locales (par exemple la santé ou les mobilités décarbonées).

Enfin, le cas de l'industrie a fait glisser les participants sur le sujet des sites SEVESO qui sont placés le plus loin possible des habitations et des zones agricoles pour des questions de santé publique, idéalement dans des secteurs économiques en périphérie ou entrée de ville (voire audelà mais cela peut impliquer de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier). Une prudence par rapport aux impacts environnementaux est indispensable (exemple de Primagaz à Druye) et une attention spécifique est à porter à l'accès routier et aux flux générés par ces sites SEVESO.



Construction/BTP et garages

Les participants ont exprimé une volonté de rapprocher les locaux des artisans du bâtiment et les activités de garages automobiles des zones résidentielles, pour réduire les déplacements, développer une mixité fonctionnelle et répondre à une demande de proximité. Leur accueil en centres-villes, centres-bourgs et dans les quartiers est souhaité, sous réserve de l'absence de nuisances sonores et de programmes immobiliers adaptés aux besoins des artisans : espaces de stockage (le plus possible mutualisés et à l'arrière du bâtiment) ainsi que des hauteurs de rez-dechaussée importantes (5 à 6 m, soit suffisamment pour le stationnement intérieur des véhicules professionnels).

Les zones artisanales, en périphérie ou entrée de ville, ont vocation à accueillir des entreprises de plus grande taille, connaissant des besoins de stockage plus importants et générant des nuisances plus fortes pour le voisinage. Des enjeux de mutualisation et de paysagement des stockages de matériaux sont relevés par les groupes dans ces secteurs économiques dédiés.

11



Commerces et restauration

L'offre en grandes surfaces commerciales (+ de 2.500 m2) est jugée suffisante dans la Métropole. Le cas particulier du marché de gros a été évoqué en tant qu'activité stratégique à vocation métropolitaine se trouvant aujourd'hui en zone inondable. Sa relocalisation est à envisager dans un secteur économique en entrée de ville ou en périphérie, à proximité d'un grand axe aisément accessible pour les producteurs locaux.

Une offre commerciale de proximité, comprenant les services de restauration, est à maintenir dans les quartiers résidentiels (dans les centralités et les autres quartiers), pour les habitants, ainsi que dans les secteurs économiques, pour les travailleurs. Les formes bâties des commerces ont été discutées. Une des conditions de leur accueil dans les différents secteurs géographiques de la Métropole est ainsi de faire évoluer leurs formes (« pas de boite ») et d'améliorer leur accessibilité par les mobilités douces. Un groupe a pointé le potentiel de reconversion et de renaturation de certaines moyennes et grandes surfaces commerciales existantes qui pourraient se relocaliser à terme vers les centralités. Enfin, la restauration itinérante de type foodtrucks a soulevé des questions sans réponse : quoi ? où ? quelle réglementation ? quelle fiscalité ? avec des tensions potentielles à gérer avec les restaurateurs non itinérants.



Hôtellerie

S'agissant de l'hébergement hôtelier, les participants souhaitent proposer une offre à proximité des grands équipements (type CHRU) afin de créer de la mixité. Il est donc nécessaire selon eux de développer l'offre d'hébergement hôtelier touristique mais aussi professionnel, dans tous les secteurs à proximité de ces grands équipements, mais aussi des zones d'activités de la Métropole (un lien est fait avec la filière ressources humaines, en cours de développement dans la Métropole). Ces bâtiments d'hôtellerie pourraient être réversibles en cas de changement de destination. Le cas des logements proposés en location de courte durée (de type « Airbnb ») dans les espaces urbains mixtes, notamment en centre-ville, a été discuté dans un groupe qui a conclu qu'il fallait les réguler car la priorité dans ces espaces est, selon eux, l'occupation résidentielle pérenne et les activités économiques.



Logistique

Les entrepôts XXL, de plus de 40.000 m2, nécessitent une vision à une échelle élargie, en particulier régionale. Les participants voient peu d'espaces appropriés pour les recevoir dans la Métropole à part au nord-ouest (Parçay-Meslay) ou encore dans la ZA Saint Cosme à La Riche, qui bénéficie d'un embranchement ferroviaire. Un groupe pense qu'il ne faut pas en accueillir sur le territoire. Dans le département, deux autres sites sont évoqués préférentiellement pour le faire : Polaxis à Neuillé-Pont-Pierre et Isoparc à Sorigny.

Les entrepôts de stockage de taille intermédiaire sont à implanter en priorité dans les secteurs économiques, en zones d'activité, en périphérie, plutôt en frange extérieure de la Métropole à condition qu'elles soient accessibles par la route et/ou le rail. En tissu urbain dense, les entrepôts seraient installés à proximité des grands axes (réseau routier, étoile ferroviaire) mais avec un point de vigilance quant à la proximité des logements et des possibles contraintes de bruit selon les horaires. Aussi, un maillage de petits entrepôts de logistique urbaine de proximité est à développer dans le tissu urbain, connectés à ces plus grands entrepôts. Il s'agit de faciliter la livraison du dernier kilomètre via les mobilités douces (type vélo-cargo) en lien avec la mise en place d'une Zone à Faibles Émissions en 2025. Dans les autres quartiers, les groupes proposent d'installer des entrepôts de logistique urbaine en réfléchissant à une mutualisation des stockages professionnels et pour les particuliers. Enfin, un point de vigilance a été relevé concernant la concordance des activités en zone piétonne et les modalités de gestion des livraisons associées. S'agissant des formes urbaines des entrepôts, les participants ont insisté sur la réutilisation du bâti existant (rez-de-chaussée type darkstore), des parkings souterrains sous-utilisés (avec toutefois une problématique de copropriété) et sur la nécessité de travailler sur la hauteur des bâtiments,

le tout dans le but de limiter la consommation foncière. L'impact de la hauteur des entrepôts, notamment sur le paysage des franges urbaines, est toutefois à maitriser. Enfin, l'anticipation de la réversibilité des fonctions du bâti logistique a aussi été pointée.



Services aux particuliers et aux entreprises

Les participants ont insisté sur une mixité fonctionnelle à assurer dans les centralités du tissu urbain passant par l'accueil d'une diversité d'activités servicielles. Une offre « minimale » se doit d'être proposée comme des maisons de santé ou des notaires. Les PME de services aux entreprises comme celles-ci ou bien encore les comptables, assureurs, banquiers, etc. doivent pouvoir s'implanter dans des zones accessibles (offre de mobilité et en stationnement) et bénéficier d'une bonne visibilité. Il a été question qu'elles soient regroupées à des fins de mutualisation de ressources. Enfin, décorréler pour les activités qui le peuvent le lieu de stockage du lieu de vente semblent être une façon de se réinventer pour les acteurs économiques (exemple pris : salle des ventes) et de rester dans les centralités. L'implantation de ces activités tertiaires dans les secteurs économiques dédiés ne fait pas l'unanimité entre les groupes. Certains pensent qu'il est possible de les y implanter mais sous réserve qu'elles ne soient pas isolées, quand d'autres pensent que ce ne sont pas des activités prioritaires à implanter en zones d'activité.

S'agissant des établissements de garde d'enfants comme les crèches, ils sont à implanter à proximité des écoles et des lieux de travail, autrement dit partout, sous condition d'une bonne accessibilité à partir des lieux d'habitat. Une offre en salle de sport est à développer dans les secteurs économiques pour les salariés. Les établissements de formation doivent pouvoir continuer à trouver une place dans les tissus urbains (hors secteurs économiques dédiés) sous condition de possibilités de restauration, de logements et de transport et dans la perspective de former un réseau d'établissements accessibles sur tout le territoire métropolitain.

Enfin, l'implantation de grands bâtiments d'entreprise de rayonnement régional ou de service public dans les centralités des tissus urbains est souhaitée en veillant à maintenir un bon équilibre entre attractivité et vitalité des sites tertiaires et non concurrence à l'échelle métropolitaine (ex. : reconversion de l'ancien site Michelin à Joué-lès-Tours). Ces grandes entreprises de services doivent également bénéficier d'une très bonne desserte en transport en commun, d'espaces disponibles et générer de faibles nuisances. Il a été avancé de prioriser la mobilisation de friches dans les tissus urbains pour l'accueil de ces dernières et parfois même la possibilité de les localiser dans des secteurs économiques dédiés, en périphérie ou en entrées de ville, pour contribuer à la requalification de certains parcs d'activités.



Culture

Les équipements culturels sont à localiser prioritairement dans les centralités, à condition d'être correctement desservis en transport en commun et de mutualiser le stationnement avec d'autres fonctions. Dans les autres quartiers, l'idée des participants est de proposer de petits équipements culturels (salles de quartier par exemple), sous réserve de ne pas engendrer de nuisances et en veillant à ne pas concurrencer les grandes salles de spectacle de la métropole. Un groupe relève le besoin d'une grande salle de spectacle métropolitaine - sous réserve d'une analyse des besoins et de la capacité des équipements existants - qui serait placée dans les secteurs économiques dédiés et en fonction du foncier disponible (par exemple sur la zone de l'aéroport).



Energies renouvelables

Partout dans la métropole, les participants souhaitent créer une synergie dans le secteur des énergies de récupération. Ainsi, l'hébergement de data centers est envisageable, à condition de récupérer la chaleur produite et de la redistribuer pour l'habitat par exemple. D'une manière générale, les activités de valorisation des déchets, de réemploi et de recyclage sont à développer en maillant le territoire. Il a aussi été question d'autoriser l'implantation de panneaux solaires sur les toitures des grands équipements comme les gymnases et en ombrières sur les parkings.

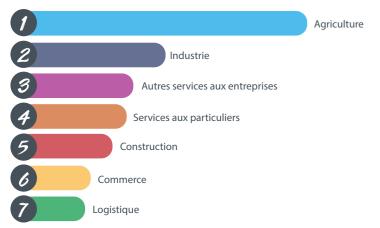
13

Sujets à approfondir pour prolonger la réflexion



Modalités de production des bâtiments économiques

Différentes remarques des groupes rejoignent la question des modalités de production des bâtiments économiques. Le sujet de la requalification est souvent revenu, et celui de la consommation foncière a pu apparaitre lorsque certains types d'activités étaient évoqués (par exemple l'industrie ou les immeubles de bureaux). La première séquence de l'atelier s'est terminée par un sondage portant sur ce thème pour préciser les souhaits. La question posée était la suivante : Si vous deviez consommer de l'espace naturel, agricole et forestier (Enaf) pour construire des bâtiments d'activités, quels seraient les secteurs prioritaires ? Les résultats sont affichés ci-dessous.



Résultats du sondage du 24/11/2022 - 23 participants sur 40 font le choix de consommer de l'Enaf prioritairement pour la construction de bâtiments d'activités économiques.

Près d'un participant sur deux à l'atelier a fait le choix de ne pas consommer d'Enaf pour construire des bâtiments d'activités à horizon 2040, ce qui est un signal fort à prendre en compte pour la suite de l'exercice d'élaboration du PLUm. Des interventions sur les secteurs économiques et les bâtiments existants impliquent de savoir identifier le potentiel foncier et bâti pour le développement économique, d'y consacrer des moyens, de mobiliser des acteurs et de s'inscrire, plus largement, dans une stratégie foncière et immobilière à l'échelle métropolitaine avec un volet requalification économique.

L'autre moitié des participants a choisi de consommer de l'Enaf prioritairement pour les activités agricoles, industrielles et de services aux entreprises. La logistique arrivant à la fin de la liste, il s'agira de bien repartager autour de ce sujet. Les grands projets logistiques notamment, grands consommateurs de foncier, semblent, si on en croit les conclusions précédentes et ce sondage, trouver peu de place dans la métropole à horizon 2040.



Comprendre la demande des entreprises d'hier, d'aujourd'hui et de demain

L'affectation des activités selon le type d'espace a été réalisée sur un temps court d'atelier ; les choix qui ont été faits appellent donc des prolongements en termes d'analyse des attentes et des besoins des entreprises en matière de localisation et d'immobilier d'entreprise. Une analyse de la demande passée (déterminants de la localisation, secteurs géographiques préférentiels d'implantation, rythme et fréquence des demandes, besoins en foncier et en m2 de surfaces, etc.) et une projection de ce qu'elle pourrait être à horizon 2040 compléteraient utilement ce premier exercice réalisé par les participants. Une dimension prospective consacrée aux modes de production et de travail, assortie d'une analyse d'impact sur l'immobilier d'entreprise permettrait également d'aller plus loin. Enfin, cette demande est à confronter à l'offre foncière et immobilière que la Métropole est en capacité de proposer à terme pour l'économie, en lien notamment avec des choix stratégiques de développement du territoire métropolitain.



Mixité et mobilité

La mixité fonctionnelle est un sujet majeur pour l'ensemble des activités et des espaces, tout comme celui des mobilités et de l'accessibilité. En particulier, il a souvent été avancé par les participants par exemple qu'une offre minimale en équipements, commerces, services devait être proposée dans de nombreux espaces de la Métropole, tout en indiquant que celle-ci devait être accessible et prévoir du stationnement. Une des questions est de savoir si cette offre minimale est la même partout au sein des lieux d'habitat ou de travail et si, dans un contexte de développement du télétravail, les aménités offertes aux travailleurs doivent l'être sur le lieu de travail ou sur le lieu de résidence, ou un peu des deux ? Par ailleurs, il s'agit d'intégrer à la réflexion que l'offre peut aussi être itinérante ou de plus en plus dématérialisée, générant des flux à organiser sur le territoire. De façon complémentaire, le sujet du maillage d'un certain nombre d'activités économiques est revenu régulièrement dans les groupes tout comme celui de la gestion des nuisances entre les différentes fonctions urbaines ou les activités économiques entre-elles. Le thème de la cohabitation des activités et fonctions urbaines mériterait donc des approfondissements.

15

CARACTÉRISTIQUES DE NOS ESPACES « ACTIFS » À HORIZON 2040

Plusieurs éléments de diagnostics des espaces « actifs » ont été présentés aux participants pour introduire la deuxième séquence portant sur leurs caractéristiques à horizon 2040. Il a notamment été rappelé les enjeux de renaturation des zones d'activités économiques du cœur métropolitain ; celles-ci ont aujourd'hui un niveau de naturalité très faible : 75% des espaces sont dits imperméabilisés, 25% sont végétalisés en grande majorité par une strate herbacée (à hauteur de 63%), les strates arbustive et arborescente étant peu présentes. Jérôme Maltête, de la direction du développement économique de la Métropole, a ensuite complété le diagnostic des parcs d'activités métropolitains en présentant la matrice Atouts/Faiblesses/Opportunités/Menaces (AFOM) réalisée sur les parcs d'activités par Auxilia, cabinet accompagnant la Métropole depuis 2022 dans la définition d'une stratégie de requalification. Cette matrice est présentée ci-après.



FORCES:

- Un territoire attractif:
- De nombreuses entreprises locales se développent
- De nombreux **projets d'implantation en cours**
- ☐ Une **distribution d'électricité** de qualité (temps de coupure moyen très faible)
- ☐ Une capacité d'investissement des entreprises et acteurs tiers
- ☐ Une desserte de qualité pour les voitures et
- ☐ Une gestion, entretien et animation par Tours Métropole (... mais à optimiser)
- ☐ Une état général de la **voirie** globalement bon
- Quelques entreprises ont des locaux disponibles

FAIBLESSES:

- Accessibilité insatisfaisante : Absence de desserte en transports publics + absence de plan de déplacements inter-entreprises
- Peu de disponibilités pour accueillir de nouvelles entreprises car :
- **Saturation** de l'offre de foncier disponible
- des PME patrimoniales qui veulent garder leurs **propriétés**
- ☐ Insécurité et occupation des gens du voyage
- □ Cadre de vie dégradé et disparités des aspects visuels (espaces verts, signalétique) de certaines ZAE qui entraînent une dévaluation de leur valeur immobilière
- Etat général du **bâti très hétérogène** (entretien inégal,...) avec une vacance qui s'inscrit dans la durée pour certains locaux
- Peu de services rendus dans les ZAE qui nuit à leur compétitivité
- Une organisation à améliorer :
- Impossibilité de garantir des délais de réponse à une entreprise qui souhaite s'installer
- Manque d'anticipation dans la planification
- Un budget d'investissement de la collectivité relativement faible

OPPORTUNITÉS

- ☐ L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 fixé par la Loi Climat et résilience.
- ☐ Le PLUm va permettre d'adapter les règlements de zones pour optimiser les règles de constructibilité
- ☐ Développement des énergies renouvelables & autoconsommation : facteur d'attractivité
- □ La nouvelle génération d'entrepreneurs a un autre rapport à la propriété - économie de la fonctionnalité : ils n'utilisent que les surfaces dont ils ont besoin
- □ Volonté de la Métropole de généraliser et de développer les relations régulières avec les entreprises (associations d'entreprises, plateforme Hub éco)
- ☐ Atlas des friches et emprises sous utilisées dans les parcs (réalisé en 2019, mis à jour en 2022)

MENACES

- Hausse et volatilité du prix de l'énergie
- ☐ Une quinzaine de parcs situés en zone inondable du fait de la proximité de la Loire et du Cher
- Départ d'entreprises du territoire faute de disponibilité foncière / immobilière dans des délais raisonnables
- ZAN et décret tertiaire : le **millefeuille réglementaire**
- Monofonctionnalité(certaines entreprises s'opposent à la mixité fonctionnelle)
- Le développement du télétravail risque de modifier les besoins en m² de bureaux des entreprises, notamment tertiaires

17

Source: Cabinet AUXILIA, 2022

À la suite de ces éléments de diagnostic, les participants ont rejoint leurs groupes respectifs pour travailler sur les caractéristiques des espaces actifs à horizon 2040 à partir de la typologie des espaces utilisée précédemment. Sur différents critères proposés, ils se sont positionnés individuellement sur le niveau d'ambition à atteindre puis ont échangé collectivement autour des résultats.

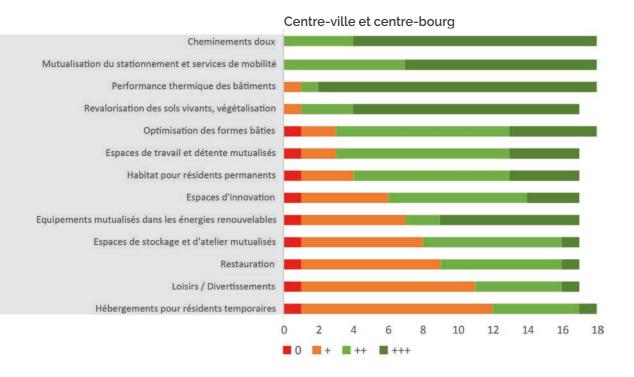
Le système de codage était le suivant sur chaque critère :

- 0 : pas d'ambition particulière
- +: niveau d'ambition minimal ou « de base »
- ++: niveau d'ambition élevé
- +++ : niveau d'ambition très élevé, le critère devient « un marqueur » ou dit autrement une caractéristique distinctive

Une planche d'inspiration, reprenant des exemples de différentes formes de secteurs d'activités économiques et de typologies d'offre en immobilier d'entreprise, a été mise à disposition des participants. Elle est intégrée à ce document en annexe.

Tissu urbain: les centres-villes et centres-bourgs

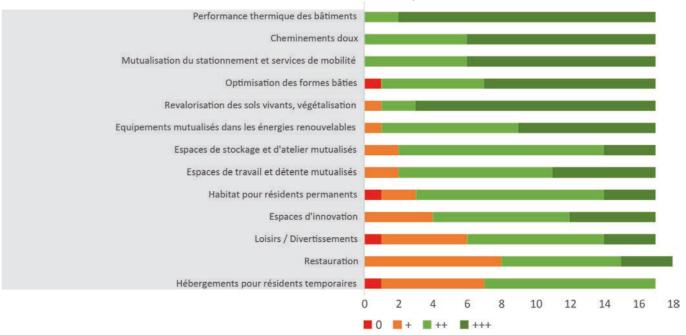
Deux groupes ont travaillé parallèlement sur cette catégorie d'espace. Les graphiques suivants synthétisent l'ensemble des réponses. Les nombres sur l'axe des abscisses correspondent au nombre de votes par critère et niveau d'ambition donné.



Les principales caractéristiques communes des secteurs de la famille « Tissu urbain » sont les suivantes à horizon 2040 :

- ☐ Les participants ont mis en avant leur souci de la frugalité énergétique des bâtiments économiques sur l'ensemble du tissu urbain. En outre, une optimisation des formes bâties, passant entre autres par une élévation des bâtiments, fait partie des pistes pour limiter l'assise foncière et assurer un développement économique plus sobre.
- ☐ Les sols vivants sont à conforter et à revaloriser, les espaces verts existants à préserver dans les tissus urbains denses, mixtes et résidentiels avec des enjeux de désimperméabilisation des tissus denses (îlots de chaleur).
- □ Le recours aux mobilités durables est à favoriser : transport en commun, autopartage, mobilités douces, maillage multimodal en périurbain, etc. et les aménagements sont à adapter en conséquence : parkings vélos sécurisés, aménagement des trottoirs, connexion des pôles de mutualisation de stationnement par des cheminements doux, travail de réflexion sur les voies partagées/apaisées.
- ☐ Des espaces d'innovation (type Mame) sont à insérer, car ils sont vecteurs d'émulations et peu consommateurs de foncier, selon les participants.
- De façon plus générale, la compréhension de l'évolution des modes de vie et des attentes des travailleurs et chefs d'entreprise est un préalable aux interventions sur le tissu urbain. L'exemple pris est celui des médecins en maison de santé qui, au-delà d'un local bien situé, recherchent sécurité, mutualisation (ex: tâches administratives), convivialité, etc.

Autres quartiers



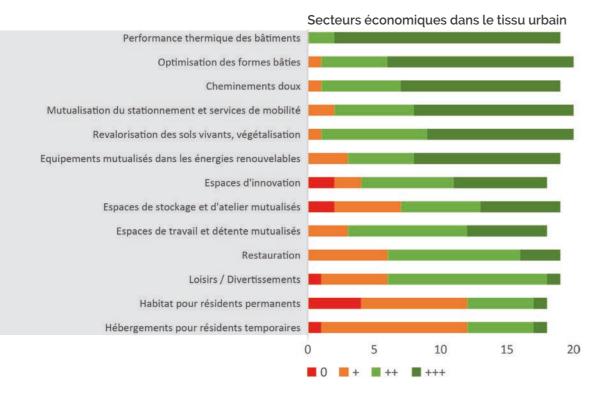
Des remarques spécifiques selon le type d'espace (centralités versus autres quartiers) :

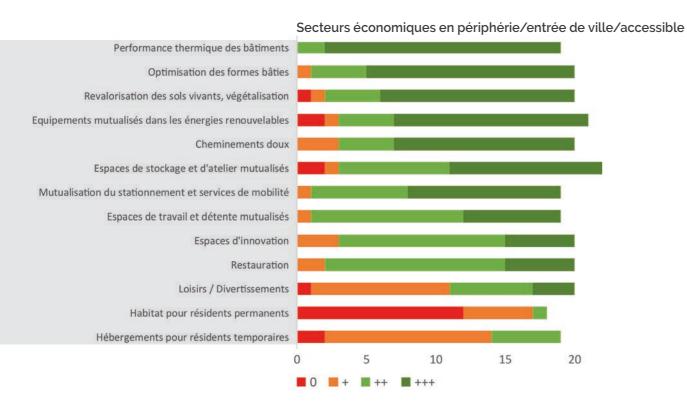
- ☐ Diversification de l'offre d'habitat dans les « autres quartiers », là où elle n'existe pas aujourd'hui passant par l'intégration d'hébergements pour résidents temporaires.
- □ Développer une offre services / loisirs / restauration / divertissements dans les quartiers résidentiels et maintenir l'offre déjà existante dans les centralités.
- ☐ De nouveaux programmes « hybrides » à envisager avec davantage de mixité habitat activité, d'espaces partagés ou mutualisés, d'interactions et d'ouvertures sur l'espace public.
- Renforcer l'adaptation du bâti existant aux risques (inondation notamment).
- Accompagner et favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les quartiers résidentiels. Le sujet est plus clivant dans les centralités où il s'agit notamment de croiser les enjeux patrimoniaux avec le développement des énergies renouvelables. Pour le photovoltaïque, il est précisé qu'il s'agit de privilégier la couverture totale en toiture et une non visibilité depuis l'espace public. D'une manière générale, des participants indiquent que le développement du photovoltaïque implique potentiellement celui d'une filière recyclage spécifique à moyen terme dans la Métropole.
- ☐ Gérer la pression vis-à-vis des places de parking dans les centralités (nécessitant une meilleure gestion du parc), à laquelle s'ajoute un enjeu d'augmenter le parc de parkings vélos.
- □ Développer les espaces de stockage, associé à des enjeux de mobilité, dans les quartiers de manière privilégiée (dans les centres urbains, dans une moindre mesure, car le foncier est rare).

19

Secteurs économiques

Deux groupes ont également travaillé parallèlement sur les caractéristiques des secteurs dédiés à l'économie dans la Métropole à horizon 2040. Les graphiques ci-dessous se lisent selon les mêmes modalités que précédemment.





Les principales caractéristiques communes des espaces de la famille « secteurs économiques » sont les suivantes à horizon 2040 :

- □ De la même manière que dans les espaces non fléchés pour l'activité économique, les participants ont un souci de frugalité énergétique des bâtiments économiques. Ils relèvent que les entreprises auraient besoin d'aides et de conseils pour construire des bâtiments à l'empreinte carbone limitée, que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation (à l'image de ce qu'il se fait pour les habitants sur le logement).
- ☐ En complément, l'optimisation des formes bâties est un marqueur de ces espaces à horizon 2040. Elle passe notamment par l'élévation des bâtiments. Un travail plus poussé qu'aujourd'hui sur l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments économiques est souhaité par les participants à des fins de meilleure insertion urbaine et de renforcement de l'attractivité des secteurs économiques.
- □ Dans les espaces dédiés à l'économie quelle qu'elle soit, l'accessibilité des lieux passe par le développement de solutions de mobilité durables, la mutualisation de modes de transports ou de stationnement. Les cheminements doux, notamment en secteurs insérés dans le tissu urbain, sont à développer. Des parking-relais sécurisés sont aussi nécessaires au fonctionnement des zones d'activités et des entreprises.
- ☐ Les sols vivants sont à conserver et à valoriser dans les secteurs d'activités économiques tout comme il existe de forts enjeux de végétalisation pour lutter contre les effets des ilots de chaleur urbains, pour s'adapter au changement climatique et proposer un cadre de travail agréable aux travailleurs de la Métropole.
- Des équipements mutualisés dans les énergies renouvelables sont à intégrer dans les secteurs économiques où qu'ils se trouvent, avec des enjeux d'intégration architecturale s'agissant des panneaux solaires. La mutualisation porte aussi sur des espaces de stockage, des ateliers, sur les espaces d'innovation et aussi les espaces de travail et de détente (salles de réunions par exemple).
- □ La mixité fonctionnelle de ces espaces ne comprend pas l'habitat, ou alors très peu et sous conditions. Les participants ne souhaitent pas voir les logements se développer dans des secteurs d'activités économiques localisés en périphérie ou en entrée de ville, éventuellement un peu dans ceux insérés dans le tissu urbain. En revanche, ils n'excluent pas totalement une offre hôtelière ou des logements temporaires pour accueillir des apprenants ou clients par exemple.

Des remarques spécifiques selon le type d'espace (secteurs économiques insérés dans le tissu versus en périphérie/entrée de ville) :

- □ Développer une offre de services, de type salles de sport, et de restauration dans les secteurs économiques localisés en périphérie ou en entrée de ville prioritairement ; mieux connecter à l'offre existante les espaces économiques qui sont insérés dans le tissu urbain.
- L'évolution de la culture des entreprises, en particulier artisanales, implique de créer des espaces d'innovation dans des secteurs économiques en périphérie, par exemple des pépinières artisanales. Il faut également pouvoir répondre à de fortes demandes d'espaces de stockage (de l'individuel à du mutualisé) associées à des services de conciergerie et de sécurité (exemple pris de « Work Inbox » à Ballan-Miré).

21

EN CONCLUSION

Des sujets semblent majeurs pour l'ensemble des espaces et des activités économiques : mobilité carbonée ou décarbonée et services associés, sols vivants, renaturation, végétalisation, mixité fonctionnelle, énergie renouvelable et récupération. De manière transversale à tous les ateliers menés, on relève aussi l'impérieuse nécessité à changer de modèles à des fins de meilleure utilisation des ressources. La sobriété foncière, la réutilisation et la densification du bâti existant, en particulier, semblent une piste privilégiée par les participants pour développer l'activité économique. La sobriété énergétique, également, est un défi à relever. De nouveaux modèles économiques, d'accompagnement des entreprises, d'aménagements, de production, de consommation... sont ainsi à développer pour trouver des concrétisations dans le PLUm. Les participants ont aussi relevé que dans ce contexte, les acteurs économiques doivent se réinventer. Mais ces changements ne se feront pas sans tenir compte des évolutions des modes de travail et des modes de vie (télétravail, déplacements, flexibilité, dépendance internet, etc.) et des attentes des travailleurs et des consommateurs. Ces informations doivent permettre de mieux calibrer l'offre de foncier et de bâtiments économiques proposée sur le territoire métropolitain pour demain. Une dimension prospective est donc à intégrer aux réflexions pour la suite.

Enfin, les sujets travaillés dans l'atelier du 24 novembre entrent fortement en résonance avec les thématiques abordées dans le cadre de la stratégie de requalification des parcs d'activité en cours d'élaboration sur le territoire de la Métropole d'une part, et la démarche « mieux aménager avec les sols vivants en Touraine », d'autre part. Une articulation entre les trois démarches est engagée afin qu'elles s'alimentent réciproquement.

Annexe. Planche d'inspiration : bâti et espaces économiques



Village d'artisans
Patrick Arotcharen architecte + Formalocal architectes





Immeubles de bureaux, valorisation des espaces verts attenant



Ancienne friche industrielle, regroupement d'une centaine d'entreprises (négoce / activités / tertiaire), Bâtiments Basse Consommation d'énergie (Prix architecture durable 2015) SUD Architectes





Parc d'activités dédié au secteur de l'éco-construction : centre d'information, pépinière d'entreprises, chantier pédagogique



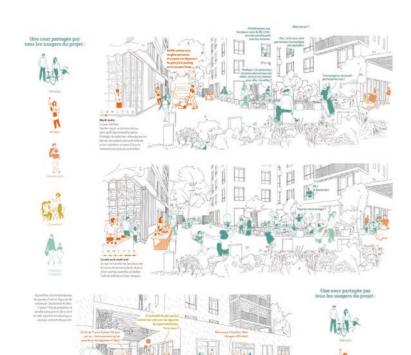




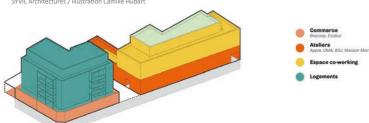


Village d'artisans : cellules modulables, construcion durable, espace public central

23



Démarche participative : cour traversante «co-habitée» entre habitat et activité, vitrines ouvertes, mutualisation de services SYVIL Architectures / illustration Camille Hubart



Bâtiment hybride : artisanat et commerces alimentaires, co-working, logements SYVIL Architectures



Pépinière d'entreprises : bâtiment hybride (bureaux, ateliers de construction, parking)
Patrick Arotcharen architecte



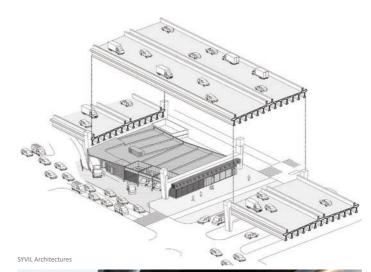




Parc d'activité et bureaux, jardins et espaces publics NBJ architectes



Ateliers et bureaux ouverts sur des jardins partagés Ateliers Mathieu Laporte Architectes





Logistique urbaine durable : espace urbain de distribution implanté sous le périphérique à Paris (convention temporaire, éléments de construction démontables et réutilisables) SYVIL Architectures





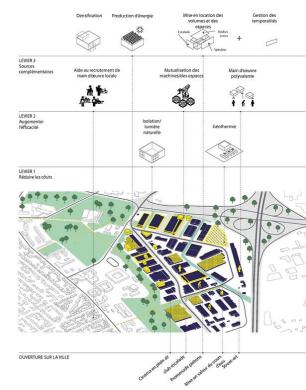
Bâtiment hybride : entrepôts avec parkings en toiture et bureaux en surélévation



eliers Mathieu Laporte Architectes



Immeuble mixte : parkings (semi-enterré + aérien), socle d'activités et de commerces, logements en étage (duplex en partie haute)



25

Pistes de réflexion sur la reconversion des ZAE

REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS

☐ Christian GATARD, vice-président en charge de l'urbanisme et maire de Chambray-lès-Tours

Les élus communaux et vice-présidents métropolitains :

- ☐ Jean-Luc BEURRIER, Notre-Dame-d'Oé
- ☐ Christian BONNARD, Saint-Pierre-des-Corps
- Pierre BRETONNEAU, Saint-Genouph
- Marie-Christine CAUWET, Parçay-Meslay
- Mickaël CHAPEAU, Saint-Pierre-des-Corps
- Emilio CORTECERO, Druye
- Thibault COULON, Tours
- ☐ Christian DRUELLE, Chanceaux-sur-Choisille
- Rachel GEFFROY, Villandry
- Michel HIRTZ, Luynes
- Jean-Michel JAHAN, Ballan-Miré
- Corinne LAFLEURE, Fondettes
- Christophe LOYAU-TULASNE, Berthenay
- Jean-Philippe ROBIN, Chanceaux-sur-Choisille
- Cathy SAVOUREY, Tours
- ☐ Charles THIOU, La Riche
- Didier VALLÉE, Chambray-lès-Tours



Les acteurs institutionnels/les personnes ressources :

- Flavio BERTHELOT, ATOPIA
- Dominique BERTHONNEAU, DDT
- ☐ Guillaume FELDER, ATOPIA
- Isabelle HALLOIN-BERTRAND, Chambre d'agriculture
- Caroline MARTENOT, SMAT
- Matthieu MIAULT, Club Immobilier de Touraine
- Corinne PAULY, Dev'Up
- Myriam REBIAI, DDT
- Raphaël SICOT, SMAT

Le conseil de développement :

■ Hélène AUBRY

Les agents métropolitains et communaux :

- Laurent BLANCHET, TMVL
- Frédéric CHENEVEAU. TMVL
- Maud CHENU, Tours
- Camille DORET, Saint-Cyr-sur-Loire
- François DOUARD, TMVL
- Marlène DUPERRY, Tours
- ☐ Florian GLEIZES, Tours
- Magali GREZE, Saint-Avertin
- Magali IDIER-DUVEAU, Joué-lès-Tours
- ☐ Jérôme MALTÊTE, TMVL
- ☐ Gaëtane PALLUAU, TMVL
- Hervé REBOUL, TMVL
- ☐ Laëtitia ROUSSEAU, Saint-Etienne-de-Chigny
- Valérie SÉCHERET, TMVL
- ☐ Claire THÉVENET, Saint-Pierre-des-Corps

Les animateurs et contributeurs :

- Jérôme BARATIER, ATU
- Alexis BOEUF, ATU
- Emilie BOURDU, ATU
- Franck CHARNASSÉ, TMVL
- Fanny CHENU, ATU
- Jean-Charles DÉSIRÉ, ATU
- Julia JÉGOU, TMVL/Luynes
- Thierry LASSERRE, ATU
- Jérôme MALTÊTE, TMVL
- Aurélie RAVIER, ATU
- Aude TALON, TMVL
- Céline TANGUAY, ATU
- Aurélie THIBAULT, TMVL

27

⁺ Votre guichet unique pour toute information : plum@tours-metropole.fr

