

# Etude de l'aire urbaine de Tours

## 1. étalement urbain et étalement économique

	Habitat	Activité	Divers	TOTAL
Surface urbanisée (ha)	17 522	2 939	2 646	23 106
Proportion	75,8%	12,7%	11,4%	100%

Tableau 18 - Répartition de la surface urbanisée par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Tours en 2006. Source: Corine Land Cover

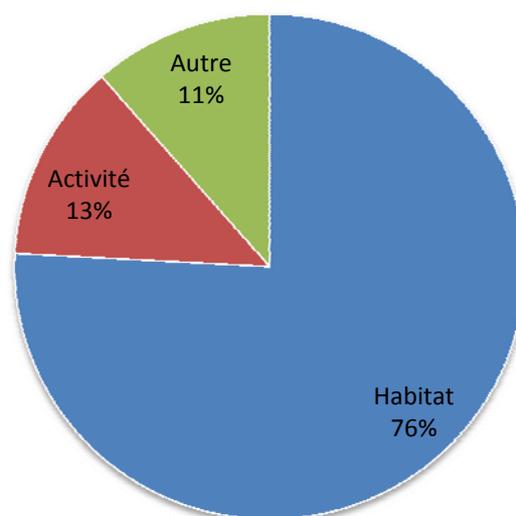


Figure 28 - Occupation de la surface urbanisée par secteur sur l'aire urbaine de Tours en 2006. Source: Corine Land Cover

L'aire urbaine de Tours possède plus de 231 km<sup>2</sup> de surfaces artificialisées en 2006. C'est légèrement moins que l'aire urbaine de Rennes. Mais, plus surprenant, on constate que la surface urbanisée consacrée à l'habitat est supérieure à l'aire urbaine bretonne (17 522 ha contre 17 218 ha). Or l'aire urbaine rennaise à une population de 654 000 habitants contre 473 000 à Tours. La densité par hectare urbanisé due à l'habitat est donc nettement plus faible à Tours, avec 2 702 habitants/km<sup>2</sup> urbanisé dû à l'habitat contre 3 802 habitants/km<sup>2</sup> à Rennes. (Pour comparaison, cette densité est de 4 491 hab/km<sup>2</sup> à Marseille et de 3 516 hab/km<sup>2</sup> à Nantes). Cette surface urbanisée due à l'habitat représente d'ailleurs près de 76% de l'espace artificialisé total, ce qui en fait nettement le taux le plus important des 4 territoires d'étude. Par conséquent, on comprend que la part de l'activité dans l'espace urbanisé est moindre. Sachant que 11,4% de ces zones sont dues à des facteurs autres que l'habitat et l'activité, seulement 12,7% de l'artificialisation est principalement due aux activités économiques. Ces 30 km<sup>2</sup> destinés à l'activité sont nettement inférieurs aux 54 km<sup>2</sup> de l'aire urbaine rennaise ou des 49 km<sup>2</sup> de l'aire urbaine de Nantes.

	Habitat	Activité	Autre	Total
Surface urbanisée annuelle (ha)	51	35	17	103
Part par nouvel hectare urbanisé	49,5%	34,4%	16,1%	100,0%
Evolution annuelle	0,30%	1,49%	0,70%	0,48%

Tableau 19 - Nouvelles surfaces urbanisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Tours entre 1990 et 2006.

Cependant, tout comme les 3 précédents exemple, le constat est très différent si l'on se réfère uniquement aux hectares artificialisés entre 1990 et 2006. Même si le dynamisme tourangeau est nettement inférieur à ses homologues nantais, marseillais et Rennais en termes de nouveaux espaces artificialisés, la fracture entre le type des anciens espaces et des nouveaux espaces est d'autant plus grande. Ici, la part de l'habitat pour toute nouvelle extension de l'artificialisation est passée sous la barre des 50%. C'est aussi le territoire où la part des activités économiques dans les nouvelles artificialisation est la plus grande avec 34,4%, contre 32% à Rennes et 30,6% à Nantes. Ainsi, sur l'aire urbaine tourangelle, les zones urbanisées majoritairement dues à l'activité économiques croissent 5 fois plus vite que celles principalement dues à l'habitat, avec un taux de croissance de 1,5% annuel contre 0,3%! Les zones urbanisées dites 'diverses' croissent elles aussi à une allure supérieure à l'habitat (+0,7% annuel), ce qui représente 17 ha par an. De manière générale, la tâche urbaine tourangelle croît à un taux de 0,48% annuel, ce qui en fait la croissance la plus faible des 4 territoires étudiés.

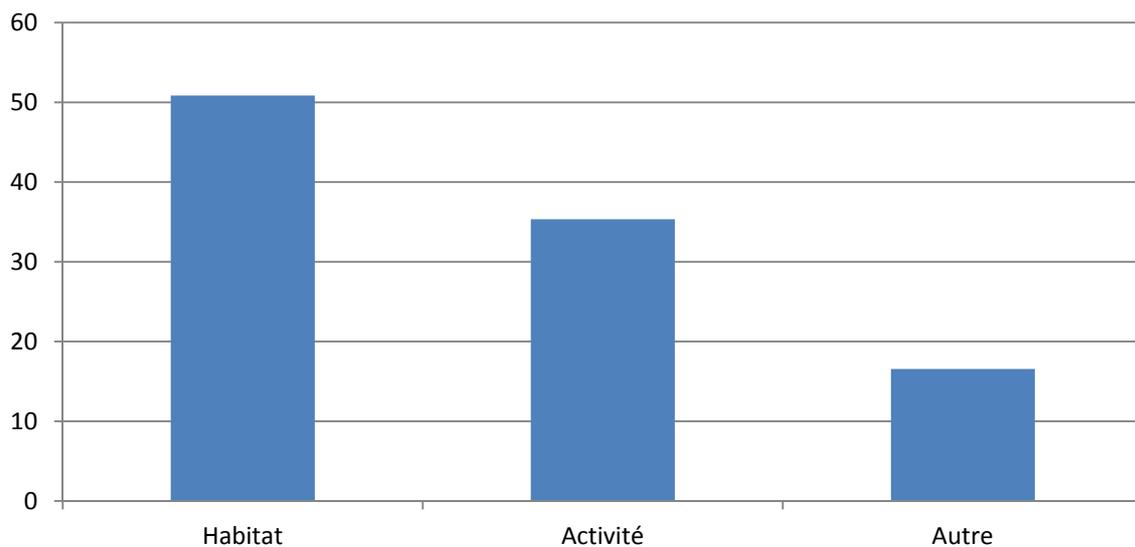


Figure 29 - Surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Tours. Source: Corine Land Cover

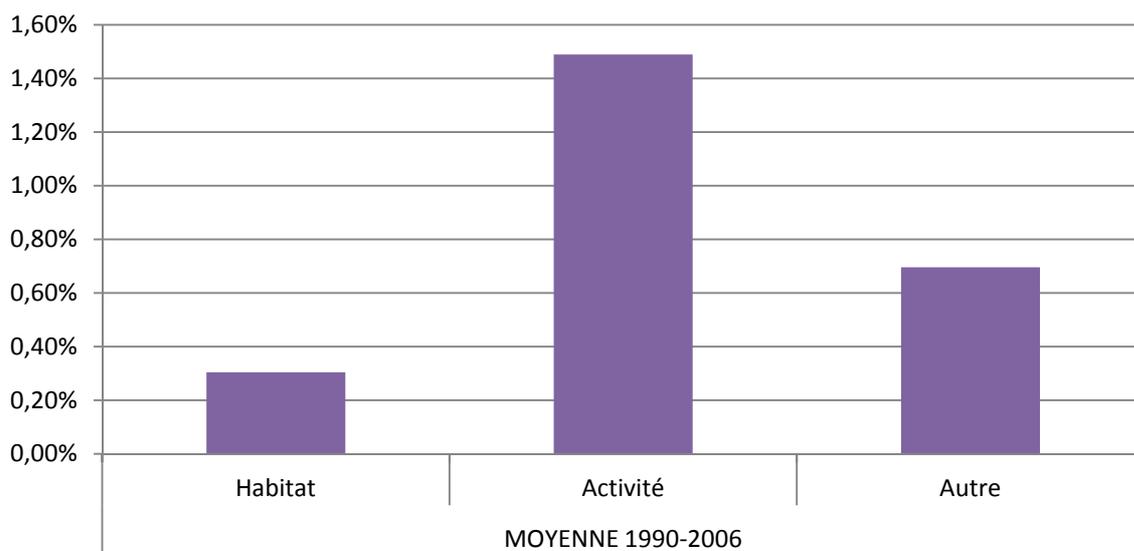
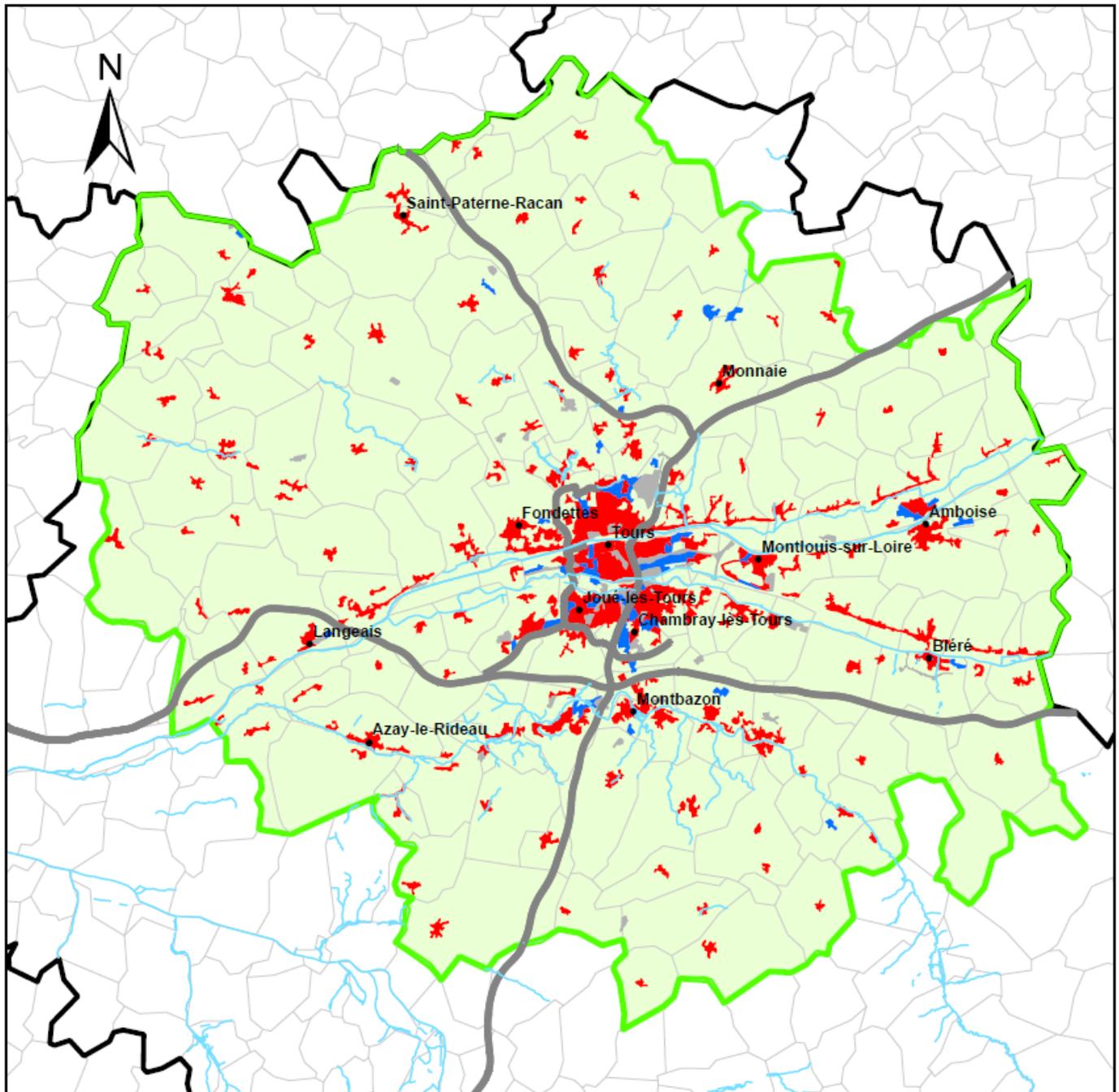


Figure 30 - Croissance de la surface urbanisée annuelle par type d'occupation entre 1990 et 2006 sur l'aire urbaine de Tours. Source: Corine Land Cover

## 2. Localisation et Développement de l'artificialisation



### Légende

- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Limites départementales
- Urbanisation due à l'habitat
- Urbanisation due à l'activité
- Autre type d'urbanisation
- Limites communales
- Périmètre de l'aire urbaine 2010

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 14- Surfaces artificialisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Tours en 1990.



### Légende

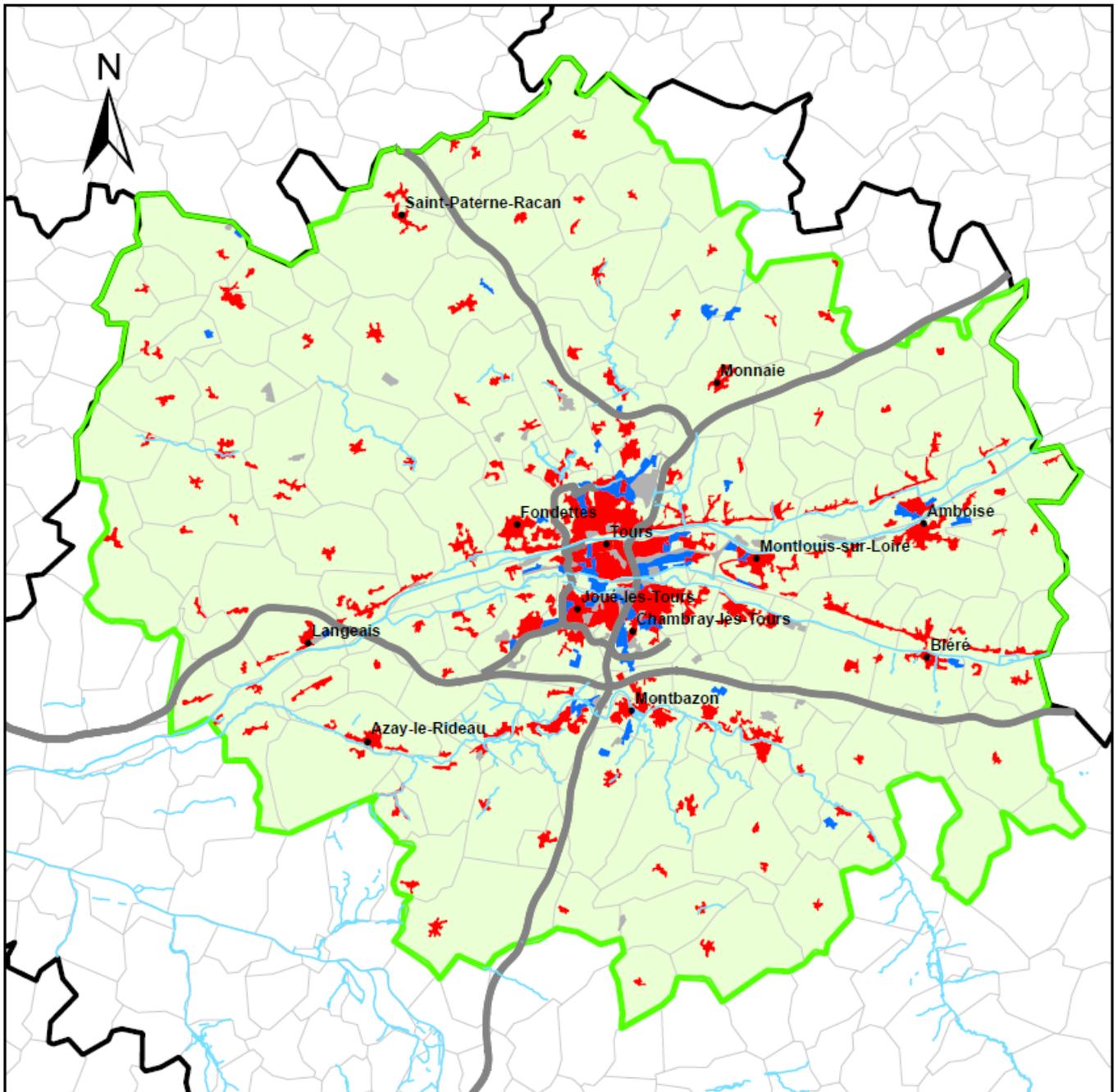
- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Limites départementales
- Limites communales
- ▭ Périmètre de l'aire urbaine 2010
- ▭ Urbanisation due à l'habitat
- ▭ Urbanisation due à l'activité
- ▭ Autre type d'urbanisation

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 15 - Nouveaux espaces artificialisés par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Tours entre 1990 et 2006.



### Légende

- Communes structurantes
- Fleuves
- Routes
- Limites départementales
- Limites communales
- ▭ Périmètre de l'aire urbaine 2010
- ▭ Urbanisation due à l'habitat
- ▭ Urbanisation due à l'activité
- ▭ Autre type d'urbanisation

0 5 10 20 Kilomètres

Source: Corine Land Cover

Réalisation: F.MARGARY

Carte 16 - Surfaces artificialisées par type d'occupation du sol sur l'aire urbaine de Tours en 2006.

L'aire urbaine tourangelle est un espace de plus de 3 000 km<sup>2</sup> qui s'étend davantage vers le nord-ouest. Son périmètre longe même les limites départementales du Maine-et-Loire, de la Sarthe et du Loir-et-Cher sans jamais les franchir. Sa morphologie urbaine est très différente des cas précédents. La ville de Tours ne possède pas de périphérique aussi bien défini qu'à Rennes et Nantes mais s'est historiquement plus développée le long de la Loire. L'aire urbaine possède donc un noyau urbain très solide, plus important que ce que l'on peut trouver à Rennes par exemple, mais n'a que très peu de villes satellites, en raison d'infrastructures routières moins nombreuses et moins développées. La continuité du bâti est très flagrante d'est en ouest le long de la Loire, mais aussi le long du Cher et de l'Indre, et ce sur toute la largeur du département. Ce bâti le long des fleuves est d'ailleurs presque exclusivement destiné à l'habitat. En dehors du pôle urbain et des coteaux, l'espace est nettement moins urbanisé et l'on ne compte qu'une poignée de communes dépassant les 3 000 habitants, à l'image de Monnaie au nord-est.

La localisation des activités (en bleu sur les cartes) est elle aussi intéressante. A l'exception de quelques zones situées au nord de Monnaie ou encore à Amboise, la très grande majorité des zones destinées aux activités économiques se situent dans l'unité urbaine. Celles-ci se concentrent principalement à Saint-Pierre-des-Corps, le long de l'A10 et sur le périphérique nord. Cependant, l'influence des axes routiers majeurs pour la localisation des activités semblent nettement moins importante que sur les exemples précédents. Ne disposant pas de réseau de communication en étoile comme à Nantes ou à Rennes, les activités économiques sont très concentrées le long de l'A10 et des branches partielles du périphérique, et ne s'éloignent que très rarement de ces dernières. On ne trouve quasiment aucune trace d'activité si l'on se trouve à plus de 10 kilomètres du centre de Tours, même le long de l'A10 ou de l'A85.

Alors que l'on sent un étalement important sur l'aire urbaine de Rennes et un éloignement toujours plus important de la localisation des nouvelles artificialisations, le constat n'est pas du tout le même à Tours. Le bâti destiné à l'habitat continue de se développer principalement le long des fleuves ou dans la première couronne tourangelle. Les nouvelles zones économiques sont elles aussi très concentrées dans le pôle urbain. On sent un développement fort des activités suivant un axe nord-sud, de Monnaie à Montbazou. Mais encore une fois, dès que l'on s'éloigne d'une dizaine de kilomètres du centre tourangeau, l'artificialisation des sols est presque inexistante. On ne trouve d'ailleurs aucune trace d'urbanisation au sud de l'Indre en plus de 15 ans. Dépassé une ligne au nord de Monnaie, le constat est sensiblement le même. Les nouveaux espaces artificialisés sont hyper-concentrés dans un rayon de 10 kilomètres depuis Tours et le mitage ainsi que le développement de pôles secondaires plus éloignés que l'on peut trouver à Rennes, Nantes et Marseille sont quasiment inexistantes en Indre-et-Loire.

### 3. Développement de l'activité par secteurs

données	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	Total
<b>Total</b>	<b>2 317</b>	<b>30 780</b>	<b>24 183</b>	<b>17 628</b>	<b>20 732</b>	<b>21 114</b>	<b>19 740</b>	<b>136 494</b>
<b>Poids par secteur</b>	<b>1,7%</b>	<b>22,6%</b>	<b>17,7%</b>	<b>12,9%</b>	<b>15,2%</b>	<b>15,5%</b>	<b>14,5%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Tours</b>	0	2169	7789	0	2801	0	0	<b>12 759</b>
<b>Poids de Tours</b>	0,0%	7,0%	32,2%	0,0%	13,5%	0,0%	0,0%	<b>9,3%</b>
<b>Tours (Plus) (sans Tours)</b>	384	18252	6677	7828	8031	2808	8133	<b>52113</b>
<b>Reste de l'aire urbaine</b>	1 933	10 359	9 717	9 800	9 900	18 306	11 607	<b>71 622</b>

Tableau 20 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Tours entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

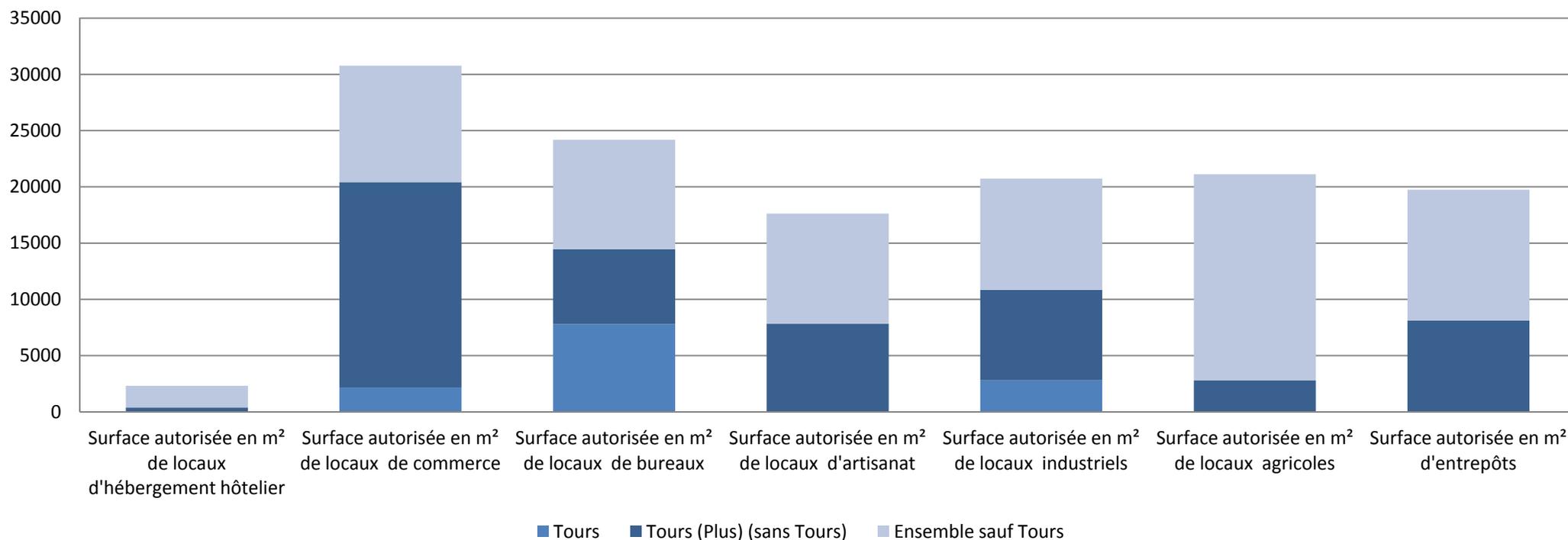


Figure 31 - Surface autorisée par secteur dans l'aire urbaine de Tours entre 2000 et 2010. Source: Sitadel2

Dans cette section, nous nous intéressons désormais à la base de données Sitadel2 qui recense les surfaces autorisées en locaux destinés à l'activité. Comme pour les cas précédents, j'ai retenu ces données pour une période de 2001 à 2010. Au total, 136 500 m<sup>2</sup> de locaux 'économiques' ont été autorisés sur l'aire urbaine tourangelle durant ces 9 années, c'est à-dire deux fois moins que sur l'aire urbaine de Rennes, qui a pourtant une tâche urbaine de taille semblable. La commune de Tours ne représente que 9,3% de l'ensemble, mais son poids atteint un tiers des nouveaux locaux de commerce autorisés. La spécificité du territoire est que le reste de l'aire urbaine, à savoir la partie n'appartenant pas à Tour(s)Plus, est la zone la plus dynamique en autorisation de locaux avec un poids de 52,5%. Les 38% restants sont donc autorisés sur Tour(s)Plus, mais en dehors des limites communales de la ville de Tours.

Ce qui est flagrant, c'est la très grande homogénéité parmi les secteurs de fonctionnalité des locaux. L'aire urbaine de Tours est ainsi la zone la plus équilibrée dans la répartition par type des locaux d'activité autorisés dans les années 2000. Si l'on exclut l'hébergement hôtelier, on remarque que les 6 autres secteurs retenus ont tous un poids allant de 12,9% pour l'artisanat à 22,6% pour le commerce. Par comparaison, les poids de secteurs extrêmes variaient de 1,8% à 47% sur l'aire urbaine de Marseille! Encore mieux, les 4 derniers secteurs ont des poids quasi-similaires allant de 14,5% à 17,7%.

Même si cet équilibre n'est plus tout à fait le même lorsque l'on regarde la répartition géographique de ces locaux, on constate que le nombre de m<sup>2</sup> autorisés par secteur dans le reste de l'aire urbaine uniquement est incroyablement équilibré. En dehors, encore une fois, de l'hébergement hôtelier mais aussi des locaux agricoles qui dominent le 'marché' sur ce territoire, les 5 autres secteurs se sont développés à raison d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. Le reste de l'aire urbaine est ainsi la zone géographique qui a le poids le plus important, avec la présence de 52,6% des locaux autorisés totaux. Cette zone est d'ailleurs le lieu ayant le poids le plus important dans 6 des 7 secteurs d'activité retenus! Un aspect particulier est à souligner sur l'aire urbaine de Tours vis-à-vis des autres cas étudiés, à savoir la grande majorité des nouveaux hébergements hôteliers situés en dehors de l'EPCI principal. Cela étant dû à la caractéristique touristique des EPCI secondaires du département d'Indre-et-Loire, avec la présence notamment des châteaux de la Loire.

La seule ville de Tours concentre près de 10% de ces locaux autorisés, mais est très spécialisée puisqu'elle ne concerne que 3 types de secteurs. Ainsi, Tours concentre 17,7% des locaux de commerce autorisés depuis 2001, en grande partie sur la partie sud de la ville. Puis elle regroupe 13,5% des locaux industriels et 7% des bureaux.

Avec plus de 52 000 m<sup>2</sup> autorisés, la partie de Tour(s)Plus sans la commune de Tours est la deuxième région en termes de stock de locaux. Son importance se fait principalement ressentir dans le secteur du commerce, avec un poids frôlant les 60%. Elle a aussi un poids significatif dans 4 autres secteurs, avec 7 000 à 8 000 m<sup>2</sup> autorisés en 9 ans dans les catégories du bureau, de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt.

#### 4. La distribution des locaux autorisés par EPCI

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'hébergement hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts	TOTAL
CA Tours (Plus)	384	20421	14466	7828	10832	2808	8133	<b>64872</b>
CC Val de l'Indre	7	3507	3120	5016	170	0	7497	<b>19317</b>
CC de l'Est tourangeau	0	0	579	0	688	276	328	<b>1871</b>
CC du Vouvrillon	0	3438	1782	807	221	3632	2265	<b>12145</b>
CC des 2 rives	968	0	0	27	0	629	379	<b>2003</b>
CC Val d'Amboise	0	2678	424	1338	0	340	0	<b>4780</b>
CC Gâtine et Choisilles	0	5	263	781	0	1105	0	<b>2154</b>
CC de Racan	0	0	276	272	592	642	620	<b>2402</b>
CC Touraine Nord-Ouest	229	208	758	272	545	1771	36	<b>3819</b>
CC Pays d'Azay-le-Rideau	0	31	114	24	0	776	316	<b>1261</b>
CC Bléré Val de Cher	729	291	901	0	0	373	0	<b>2294</b>

Tableau 21 - Surface autorisée par type et par EPCI sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

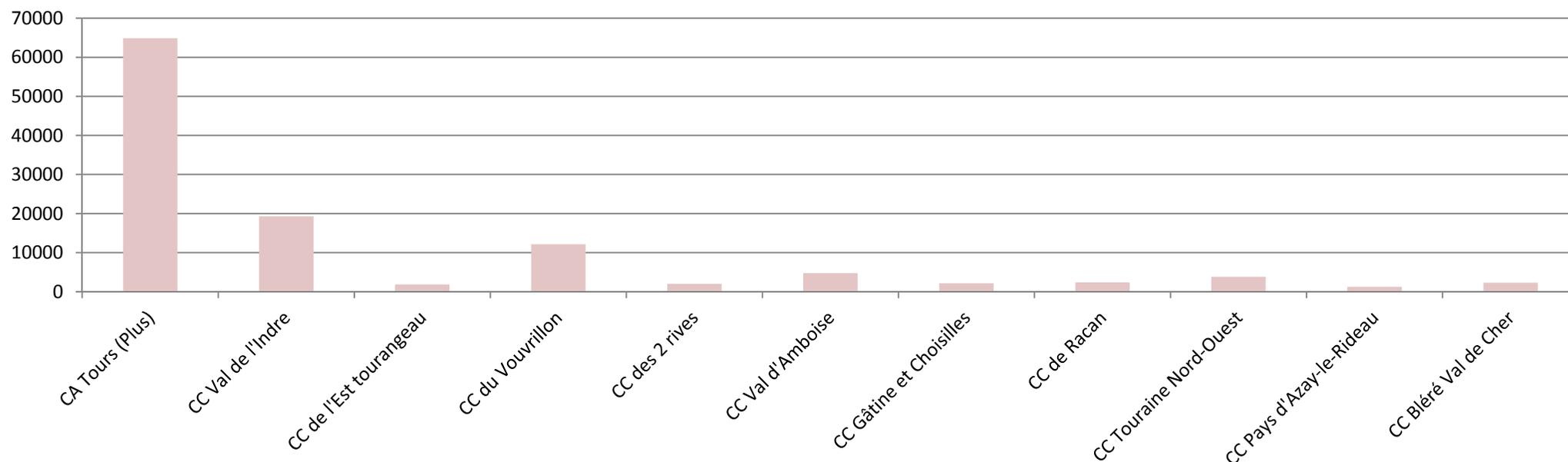


Figure 32 - Surface (m<sup>2</sup>) totale autorisée due à l'activité par EPCI sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

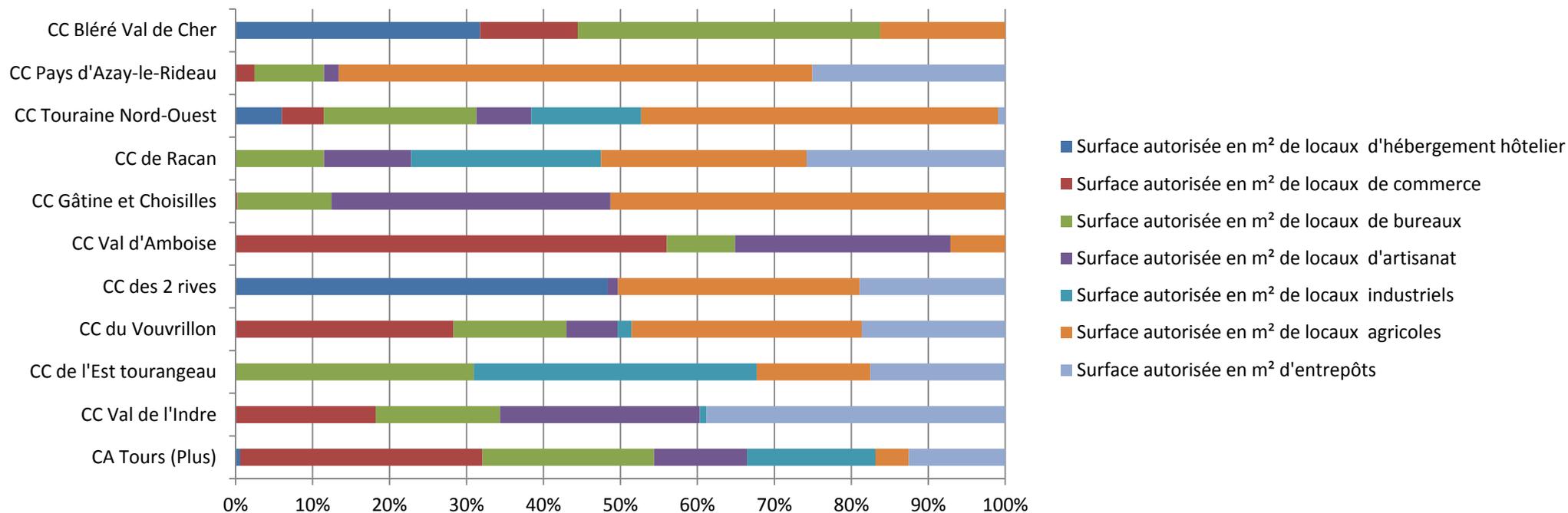


Figure 33 - Répartition par type de locaux des surfaces autorisées par EPCI sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2

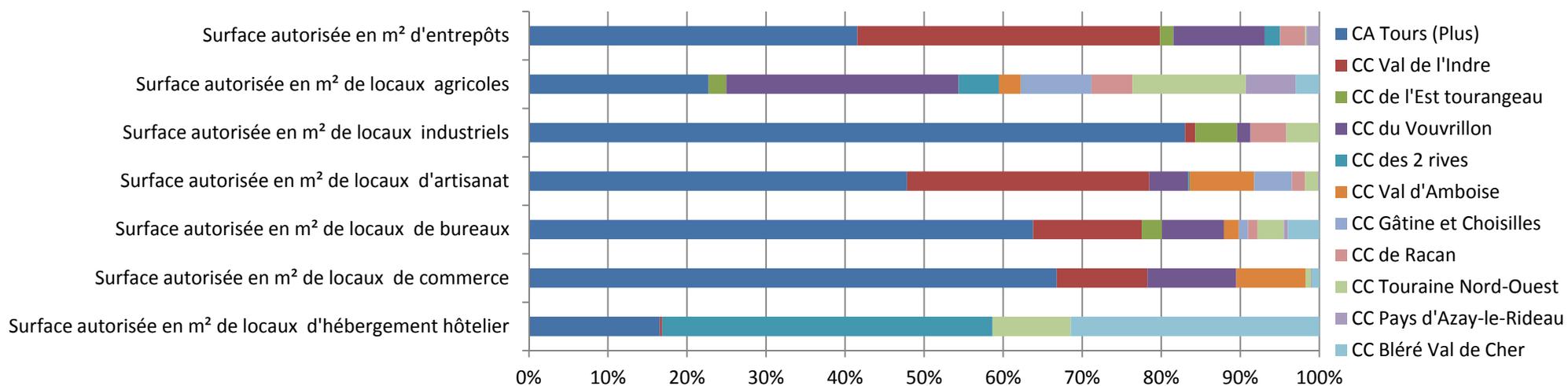
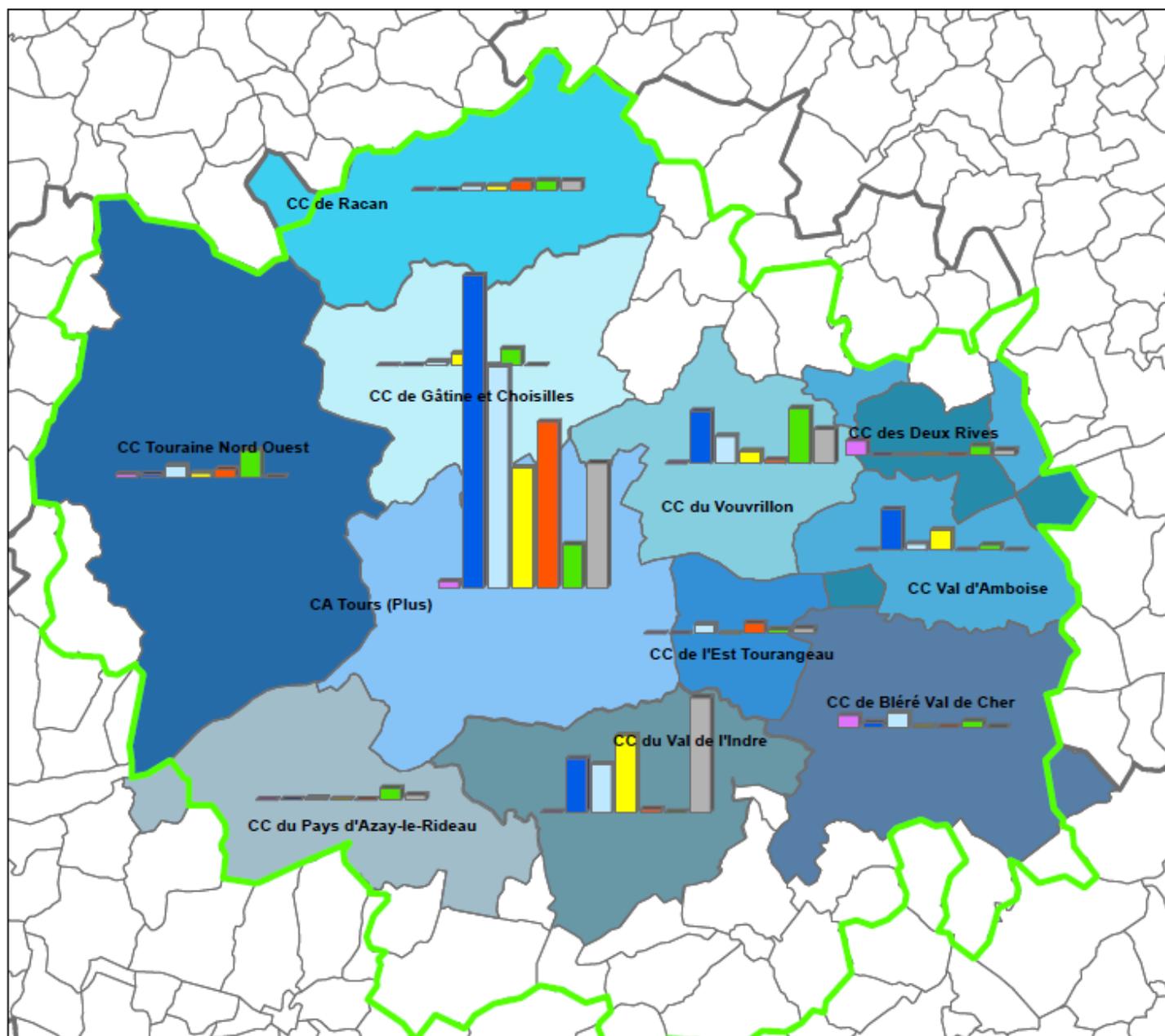
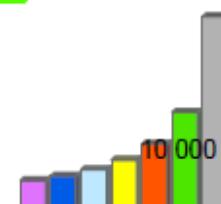


Figure 34 - Localisation des surfaces autorisées par type de locaux sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010. Source: Sitadel2



### Légende

- Limites départementales
- Limites communales
- Périmètre de l'aire urbaine 2010



- hebergement hotelier
- commerce
- bureaux
- artisanat
- industrie
- locaux agricoles
- entrepôts

Sources:  
Sit@el2  
IGN



Réalisation: F. MARGARY

Carte 17 - Répartition des surfaces en locaux autorisés par EPCI et par secteur d'activité sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010.

Dans cette quatrième et dernière partie de l'étude de l'aire urbaine tourangelle, nous nous intéressons désormais à la localisation des locaux autorisés dans les années 2000. 11 EPCI ont été retenus dans cette étude:

- la CA Tours (Plus), 284 326 habitants<sup>28</sup>
- la CC du Val de l'Indre, 30 264 habitants
- la CC de l'Est tourangeau, 24 223 habitants
- la CC du Vouvrillon, 21 366 habitants
- la CC des Deux Rives, 4 266 habitants
- la CC du Val d'Amboise, 22 403 habitants
- la CC Gâtine et Choisses, 13 354 habitants
- la CC de Racan, 6 543 habitants
- la CC Touraine Nord-Ouest, 21 303 habitants
- la CC du Pays d'Azay-le-Rideau, 14 053 habitants
- la CC de Bléré Val-de-Cher, 19 304 habitants

Tour(s)Plus pèse pour 60% de la population totale de l'aire urbaine, c'est-à-dire exactement autant que les poids de Rennes Métropole et Marseille Provence Métropole par rapport à leur aire urbaine, mais moins que le poids de Nantes Métropole (73%). 6 EPCI s'approchent ou dépassent les 20 000 habitants, dont la CC du Val de l'Indre qui dépasse même les 30 000 âmes. Derrière, 2 EPCI comptabilisent environ 14 000 habitants (CC du Pays d'Azay-le-Rideau et CC Gâtine et Choisses) alors que la CC des Deux Rives et la CC de Racan sont les deux plus petits EPCI rencontrés en termes de population sur les 4 aires urbaines. Tour(s)Plus concentre à elle-seule 47,5% des surfaces autorisées, mais cela en fait l'EPCI central le moins influent parmi les aires urbaines étudiées. 2 autres EPCI ont des poids importants dans la répartition de ces locaux. Sans surprise, la CC du Val de l'Indre arrive en deuxième position, avec un poids de 14%, alors que la CC du Vouvrillon a une part de 9%. Nettement derrière, les 8 autres EPCI n'ont autorisées que des surfaces allant de 1 260 m<sup>2</sup> pour la CC du Pays d'Azay-le-Rideau à 4 780 m<sup>2</sup> pour la CC du pays d'Amboise. Autant dire qu'il ne s'agit pas d'un poids conséquent pour influencer quantitativement sur le territoire.

Ce constat est aussi visible lorsque l'on décortique les poids de ces EPCI par secteur. L'hébergement hôtelier est, en dehors des locaux agricoles, l'unique secteur pour lequel Tour(s)Plus n'est pas l'EPCI ayant le plus de poids, ce cas exceptionnel étant déjà expliqué plus haut, en raison du caractère touristique de la Vallée de la Loire, dont profitent des EPCI plus petits tels que la CC des Deux Rives et la CC de Bléré Val de Cher (respectivement 41% et 32% des surfaces en hébergement hôtelier totales autorisées entre 2001 et 2010). En particulier, l'EPCI central représente 83% des nouveaux locaux industriels, mais aussi 67% des nouvelles surfaces commerciales et 63% des nouvelles surfaces de bureaux. Un peu moins conséquent, il pèse aussi pour 48% de l'artisanat et 42% de l'entrepôt.

Avec 38% des surfaces d'entrepôt autorisées, la CC du Vouvrillon a un poids comparable à Tour(s)Plus. Cette dernière a aussi un poids significatif dans les secteurs de l'artisanat, des bureaux et du commerce, avec des poids respectifs de 30%, 19% et 11%. La CC du Vouvrillon sort aussi son épingle du jeu avec un poids visible principalement dans l'agriculture (29%), ainsi que pour l'entrepôt, les bureaux et le commerce.

Hormis ces 3 EPCI, et les deux EPCI visibles pour l'hébergement hôtelier, seule la CC du Val d'Amboise a un poids relatif important dans les secteurs de l'artisanat et du commerce (8% chacun). L'agriculture est ainsi l'unique secteur possédant plus de 5 EPCI ayant un poids supérieur ou égal à 5% (7 EPCI exactement).

<sup>28</sup> Recensement INSEE 2008

Sur la figure 33, on se rend compte que certains EPCI sont très spécialisés:

- les CC du Pays d'Azay-le-Rideau, Touraine Nord-Ouest et de Gâtine et Choisilles pour l'agriculture ;
- la CC Val d'Amboise pour le commerce ;
- la CC des deux Rives pour l'hébergement hôtelier ;

A l'image de l'aire urbaine, Tour(s)Plus a un profil relativement équilibré en dehors de l'hébergement hôtelier et des locaux agricoles. C'est aussi d'ailleurs le cas pour les 2 autres EPCI importants, la CC du Val de l'Indre et la CC du Vouvrillon. On se rend ainsi compte que les EPCI les plus reculés, ou les moins influents, ont tendance à se spécialiser dans un voire 2 secteurs principaux, à défaut de pouvoir rivaliser avec l'EPCI central ou les autres EPCI plus importants démographiquement parlant.

En regardant la carte 18, on se rend compte que les nouvelles surfaces commerciales ont tendance à se concentrer suivant un croissant allant de l'est au sud de l'aire urbaine en passant par Tour(s)Plus. Les locaux agricoles, eux, sont davantage présents au nord du territoire. Tout comme les bureaux, et contrairement aux autres aires urbaines étudiées, les nouvelles surfaces artisanales se concentrent dans le pôle urbain, sur les EPCI du Val de l'Indre et de Tour(s)Plus, alors que l'on pouvait dégager un développement plus périphérique de ces activités sur les autres aires urbaines. Ce constat peut aussi être fait concernant les entrepôts, même si cette tendance était moins flagrante dans les autres cas. L'hébergement hôtelier se développe, lui, à l'est du département.

Pour conclure sur cette étude tourangelle, j'ai donc effectué le même travail que sur les trois autres aires urbaines afin d'avoir un tableau récapitulatif<sup>29</sup> de la localisation des secteurs d'activité autorisés par EPCI:

	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux hôtelier	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de commerce	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux de bureaux	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux d'artisanat	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux industriels	Surface autorisée en m <sup>2</sup> de locaux agricoles	Surface autorisée en m <sup>2</sup> d'entrepôts
CA Tours (Plus)	*	***	***	***	***	*	***
CC Val de l'Indre		*	*	***			***
CC de l'Est tourangeau			**		**	*	*
CC du Vouvrillon		**	*			***	*
CC des 2 rives	***					**	*
CC Val d'Amboise		***		**			
CC Gâtine et Choisilles				**		***	
CC de Racan					*	**	*
CC Touraine Nord-Ouest	*		*		*	***	
CC Pays d'Azay-le-Rideau						***	*
CC Bléré Val de Cher	***		**			*	

Tableau 22 - Représentation de la localisation des surfaces d'activités autorisés sur l'aire urbaine de Tours entre 2001 et 2010 en fonction de leur poids parmi l'ensemble des secteurs d'activité et parmi l'ensemble des EPCI<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Voir Annexes 18, 19 et 20

<sup>30</sup> 0 étoiles: moyenne de 0 à 8%, 1 étoile: 8 à 16%, 2 étoiles: 16 à 24%, 3 étoiles: plus de 24%