

BILAN À 6 ANS DU SCOT DU PAYS DU CHINONNAIS



Un point d'étape pour préparer demain

SOMMAIRE

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ S'EST-IL RÉALISÉ ?	4
LE PROJET DE TERRITOIRE A-T-IL ÉTÉ MOBILISATEUR ?	20
DIALOGUE AUTOUR DE L'HABITER	26
PERSPECTIVE	34

Édito

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Chinonais traduit les orientations et les choix politiques approuvés en 2019 pour répondre aux enjeux du territoire. Ce territoire, rassemblant les communautés de communes Chinon Vienne et Loire et Touraine Val de Vienne, constitue à la fois un bassin de vie partagé et un ensemble géographique cohérent, façonné par la Vienne, ses paysages, son patrimoine, ses ressources et ses contrastes. Cette identité commune, faite de différences et de complémentarités, offre un cadre précieux pour penser ensemble les défis qui nous concernent tous.

Le bilan à six ans du SCoT répond à une exigence réglementaire. Au-delà de cette obligation, nous avons souhaité en faire un temps de recul utile, une parenthèse, pour regarder avec sincérité le chemin parcouru et interroger la manière dont les profondes évolutions du contexte viennent aujourd'hui questionner notre projet de territoire. En effet, un SCoT ne peut pleinement remplir son rôle que s'il continue de nourrir une réflexion partagée autour des orientations prioritaires qu'il convient d'envisager pour le développement et l'aménagement du territoire.

Depuis 2019, ces évolutions se sont accélérées et s'expriment désormais très concrètement à l'échelle locale. Les crues de 2024 ont rappelé la vulnérabilité de notre territoire aux inondations, tandis que les arrêtés de restriction des usages de l'eau de plus en plus fréquents en période estivale, soulignent la tension croissante sur une ressource essentielle, tant pour les activités humaines que pour les milieux aquatiques. Le classement récent des massifs forestiers de Chinon en tant que zone particulièrement exposée au risque incendie, de même que les difficultés rencontrées par la filière viticole face à la multiplication des aléas climatiques et à l'évolution des marchés, illustrent l'ampleur des mutations à l'œuvre. Ces changements s'accompagnent de transformations démographiques et économiques – vieillissement de la population, renouvellement des exploitations agricoles, diversification encore insuffisante de l'offre de logements – qui interrogent nos manières d'habiter, de produire et de préserver les ressources.



Dans un contexte plus large de tensions internationales et de retour des enjeux de souveraineté alimentaire et énergétique, elles confirment la nécessité d'agir à l'échelle d'un territoire cohérent, où les questions d'eau, de risque, d'agriculture, d'habitat et de biodiversité se posent dans une même continuité géographique.

La démarche retenue s'appuie sur une pluralité de regards : analyses statistiques, échanges avec les intercommunalités, enquête auprès des communes, intervention éclairante de Jean Guiony (Directeur de l'Agence Acqua Alta et Président de l'Institut de la Transition Foncière). Ce bilan confirme que les grands enjeux identifiés en 2019 demeurent pertinents et continuent de structurer notre action. Il met en lumière la nécessité de renforcer les complémentarités et les solidarités, non seulement entre les deux communautés de communes couvertes par le SCoT mais aussi avec les territoires voisins. Il montre également que les transitions à mener appellent une mise en œuvre volontariste et partagée par l'ensemble des acteurs et souligne la nécessité de redonner au SCoT une place reconnue et prépondérante dans la vie du territoire.

Enfin, ce bilan met en évidence une conviction forte : l'avenir du Pays du Chinonais ne pourra plus se construire uniquement autour de la croissance démographique. Les enjeux de qualité de vie, d'équilibre territorial, d'habitabilité et de résilience deviennent de nouveaux repères pour l'action publique.

Ce point d'étape n'est pas un aboutissement. Il ouvre la voie à une réflexion commune qui se poursuivra dans le cadre de la prochaine évolution du SCoT, appelée à intégrer les objectifs renforcés de sobriété foncière et à offrir ainsi l'opportunité de revisiter en profondeur notre projet de territoire et d'en renouveler collectivement l'ambition.

Gilles Mortier
Président du SCoT du Pays du Chinonais



LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ S'EST-IL RÉALISÉ ?

UN PROJET DE TERRITOIRE ORGANISÉ AUTOUR DE TROIS AMBITIONS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue le document stratégique du SCoT. Il fixe les grandes orientations et les ambitions en matière d'aménagement et de développement territorial du Pays du Chinonais pour la période 2019-2036, soit un horizon de 18 ans.

Le PADD s'articule autour de trois ambitions :

- ✓ Diversifier les activités économiques et les emplois ;
- ✓ Renforcer les conditions d'accueil de la population ;
- ✓ Affirmer et valoriser les ressources du Pays du Chinonais.

Ces ambitions convergent vers un objectif central : concilier développement économique, développement résidentiel et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf).



UN TISSU ÉCONOMIQUE QUI RÉSISTE



CE QUE DIT LE SCOT

Le Pays du Chinonais bénéficie d'une conjoncture économique relativement privilégiée, grâce à la filière nucléaire mais aussi à ses atouts agricoles et touristiques. Cette combinaison lui permet de maintenir un bon équilibre entre emplois et actifs occupés, une situation rare pour un territoire situé à proximité d'un grand pôle urbain comme Tours, pôle urbain qui a tendance à concentrer l'emploi au détriment des secteurs situés à proximité.

L'enjeu stratégique du SCoT est donc de préserver et renforcer cet équilibre, en veillant à maintenir un maximum d'actifs employés sur place, à diversifier l'offre d'emplois et à mieux la répartir sur l'ensemble du territoire dans le but, notamment, de limiter les déplacements domicile-travail.

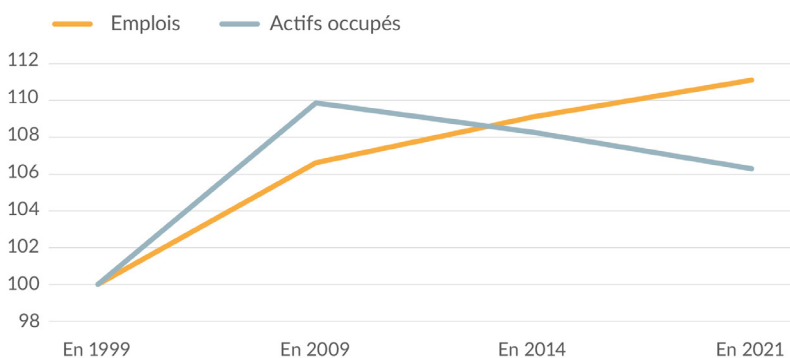
CE QUE L'ON CONSTATE

Dans l'ensemble, le Pays du Chinonais demeure attractif en matière d'emploi. Entre 2014 et 2021, le territoire enregistre une progression du nombre d'emplois (+ 0,3% par an), certes moins soutenue que lors de la période précédente (+ 0,6% entre 1999 et 2014), mais qui reste positive.

Cette dynamique s'accompagne toutefois d'une baisse marquée du nombre d'actifs occupés (- 0,3% par an, contre + 0,5% précédemment), principalement liée au vieillissement de la population et aux départs à la retraite, insuffisamment compensés par l'arrivée de jeunes actifs ou de nouveaux habitants.

Au final, l'Indice de Concentration d'Emploi (rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs), supérieur à 100 et en progression de quatre points depuis 2014, confirme la capacité théorique du territoire à offrir un volume d'emplois en proportion suffisante pour sa population active. Cette situation invite néanmoins à approfondir l'analyse de l'adéquation entre les emplois proposés et les qualifications des actifs.

Évolution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs occupés implantés dans le Pays du Chinonais (Base 100 en 1999)



Source : Insee, RP1999 à 2021.

Derrière ce bon équilibre global, les situations diffèrent entre les deux communautés de communes :

✓ **À Touraine Val de Vienne**, l'indice de concentration d'emploi demeure faible (70 emplois pour 100 actifs occupés) et poursuit sa baisse (- 2 points depuis 2014). Cette évolution révèle une dépendance croissante vis-à-vis des territoires voisins et donc un potentiel impact sur les déplacements domicile-travail. Elle s'accompagne également d'une résidentialisation accrue dans les communes situées près de l'A10 et de la ligne SNCF Tours - Poitiers, où on voit le nombre d'actifs augmenter alors même que l'emploi recule.

✓ **À Chinon Vienne et Loire** : l'indice de concentration d'emploi très élevé (145 emplois pour 100 actifs occupés), et en nette hausse depuis 2014 (+ 10 points), confirme l'attractivité économique du territoire et son rôle de pôle d'emplois. Néanmoins, la diminution du nombre d'actifs occupés suggère des difficultés à attirer de nouveaux habitants pour compenser les départs en retraite et répondre aux besoins en main d'œuvre. Cette situation pourrait également accentuer les déplacements domicile-travail, avec une part croissante d'actifs résidant en dehors du territoire.

Nombre d'emplois et d'actifs occupés implantés dans le Pays du Chinonais en 2014 et 2021

	Emplois			Actifs occupés			Indice de concentration d'emploi		
	En 2014	En 2021	Évolution annuelle	En 2014	En 2021	Évolution annuelle	En 2014	En 2021	Évolution annuelle
Chinon Vienne et Loire	12 489	13 170	+ 0,8%	9 206	9 093	- 0,2%	136	145	↗
Touraine Val de Vienne	7 128	6 806	- 0,7%	9 895	9 660	- 0,3%	72	70	↘
Pays du Chinonais	19 618	19 976	+ 0,3%	19 101	18 753	- 0,3%	103	107	↗

Source : Insee, RP2014 et RP2021.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

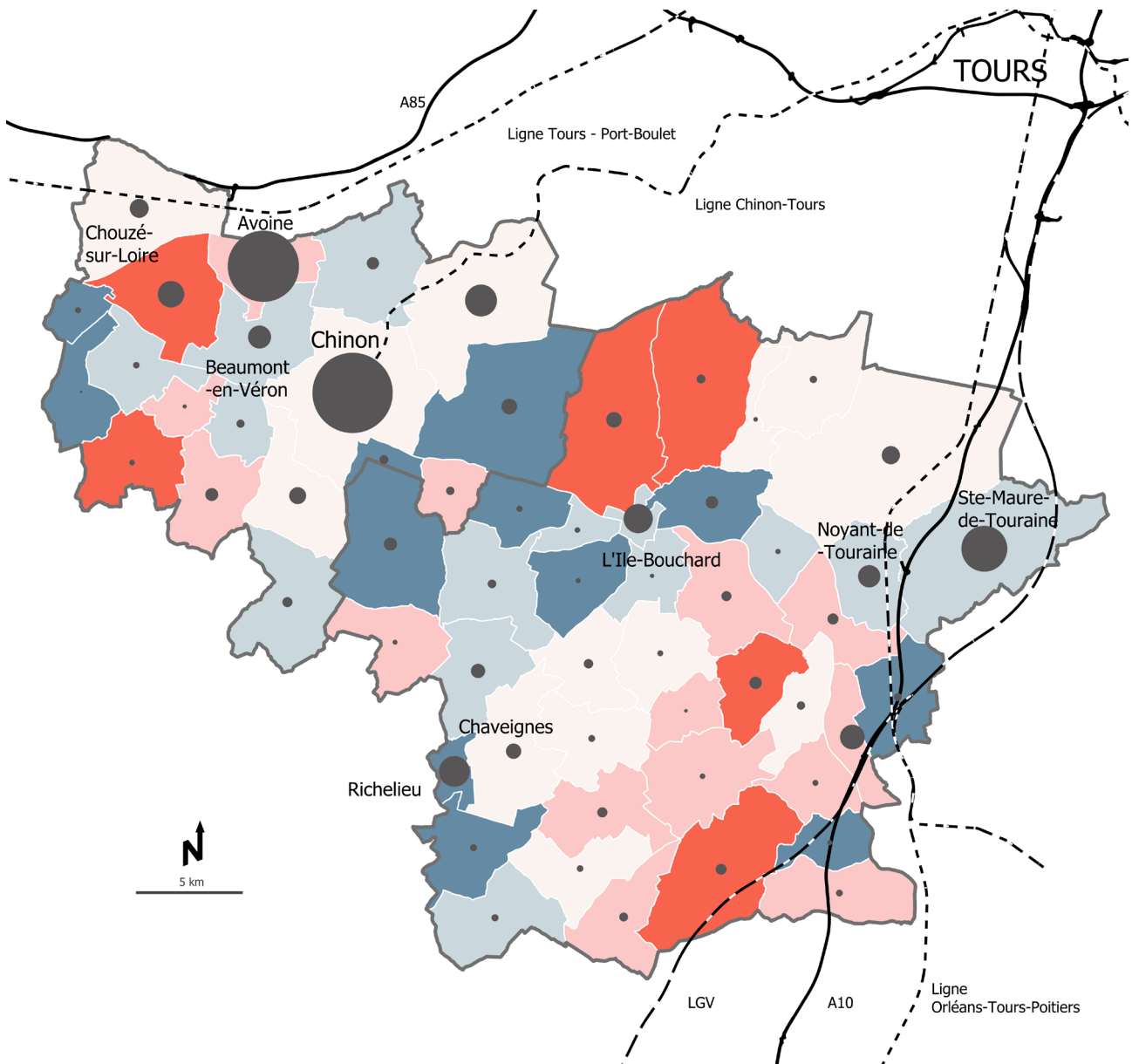
Le Pays conserve un bon équilibre emplois/actifs et une attractivité économique, mais il reste confronté à plusieurs défis :

- ✓ La répartition déséquilibrée des emplois sur le territoire ou comment maintenir des emplois de proximité à l'est ?
- ✓ Le maintien et le renouvellement de la population active pour répondre aux besoins en main d'œuvre du territoire ou comment accueillir des actifs à l'ouest ?
- ✓ La maîtrise des déplacements domicile-travail avec d'un côté (à l'est) une dépendance accrue de certaines communes à l'emploi extérieur et de l'autre (à l'ouest) une dépendance accrue aux actifs résidant hors du territoire.

PRÉCONISATIONS

✎ Le projet de développement du SCoT souligne l'importance d'adapter l'offre de formation aux besoins des filières locales (nucléaire, agricole, artisanat du bâtiment, tourisme, service à la personne, etc.) pour augmenter le potentiel de salariés du territoire et la capacité de développement des activités locales. Bien que cela ne relève pas de sa compétence directe, le Pays du Chinonais pourrait légitimement accompagner une telle dynamique en facilitant la coordination entre acteurs économiques et organismes de formation et en soutenant le développement d'offres adaptées pour renforcer la qualification de la main-d'œuvre locale. Dans cette logique, la politique de l'habitat constitue également un levier pour accompagner l'accueil et le maintien des jeunes actifs et des publics en formation.

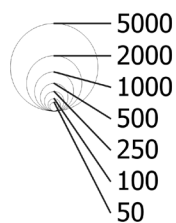
Dynamique économique récente



Evolution du nombre d'actifs occupés entre 2014 et 2021

Nombre d'emplois en 2021

- Inférieure à -10%
- de -10% à -2%
- de -2% à +2%
- de 2% à 10%
- Supérieure à 10%



Sources : INSEE, RP2014 et RP2021.

UNE DÉMOGRAPHIE EN RETRAIT, MAIS UN POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ



CE QUE DIT LE SCOT

Le SCoT du Pays du Chinonais a bâti sa stratégie sur l'hypothèse d'un renforcement de la dynamique démographique constatée depuis les années 2000.

Entre 1999 et 2014, la population avait crû en moyenne de + 0,2% par an, soit dix fois plus qu'entre 1982 et 1999. Cette progression résultait surtout d'un solde migratoire positif (+ 0,3% / an), en partie lié à la périurbanisation autour de l'agglomération tourangelle et des axes de l'A10 et de l'A85. L'activité générée par la centrale nucléaire d'Avoine a également été vecteur d'attractivité. En parallèle, le solde naturel devenait négatif sous l'effet du vieillissement de la population et du recul des habitants âgés de 20 ans à 44 ans.

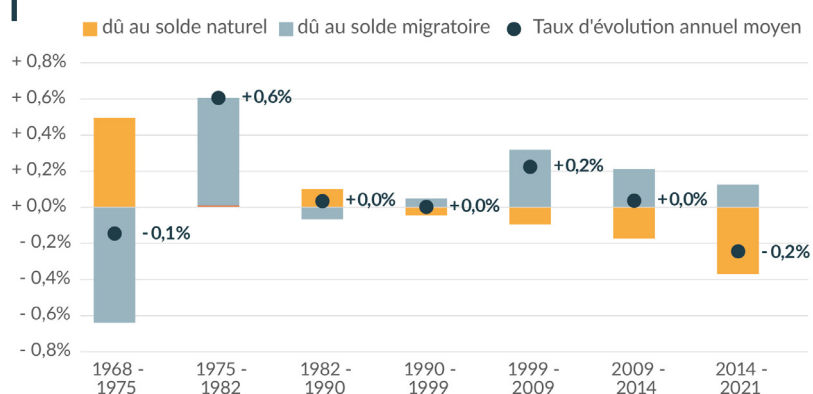
Pour maintenir sa vitalité démographique, le territoire a donc misé sur son attractivité résidentielle et économique. Il a retenu un scénario de croissance moyenne annuelle de + 0,35%, correspondant à l'accueil d'environ 3 680 habitants supplémentaires d'ici 2035.

CE QUE L'ON CONSTATE

Entre 2014 et 2021, la tendance s'est inversée : le territoire a perdu 831 habitants correspondant à une baisse annuelle moyenne de - 0,24%. Plus précisément :

- ✓ le solde naturel est devenu nettement négatif (- 0,37% par an), conséquence d'un vieillissement accru de la population comme partout en France ;
- ✓ le solde migratoire a été divisé par trois même s'il est resté positif (+ 0,13%), ce qui a été insuffisant pour compenser le solde naturel très négatif.

Évolution annuelle moyenne de la population depuis 1968



Source : Insee, RP1968 à 2021.

En réalité, la dynamique sur laquelle reposait le SCoT était en perte de vitesse depuis 2009 : la croissance était concentrée sur 1999-2009 (+ 0,3% / an) et quasiment nulle entre 2009 et 2014 (+ 0,0% / an). La baisse constatée depuis 2014 s'inscrit donc dans la continuité de cette tendance.



Cette décroissance est plus marquée côté Touraine Val de Vienne (- 0,43%), avec un solde naturel très négatif (- 0,44%) et un solde migratoire tout juste à l'équilibre (+ 0,01%). Toutefois, certaines communes proches de l'A10 et de la ligne SNCF présentent des taux d'accroissement démographique supérieurs à + 0,25%.

Chinon Vienne et Loire connaît également un solde naturel négatif (- 0,30%), mais bénéficie d'un solde migratoire plus dynamique (+ 0,25%), en lien avec sa meilleure vitalité économique (centrale nucléaire notamment).

Dynamique démographique récente

	Population		Évolution entre 2014 et 2021			
	2014	2021	Nombre d'habitants	Taux d'évolution annuel moyen	dont solde naturel	dont solde migratoire
Chinon Vienne et Loire	23 511 habitants	23 445 habitants	- 66	- 0,04%	- 0,30%	0,25%
Touraine Val de Vienne	25 585 habitants	24 820 habitants	- 765	- 0,43%	- 0,44%	0,01%
Pays du Chinonais	49 096 habitants	48 265 habitants	- 831	- 0,24%	- 0,37%	0,13%

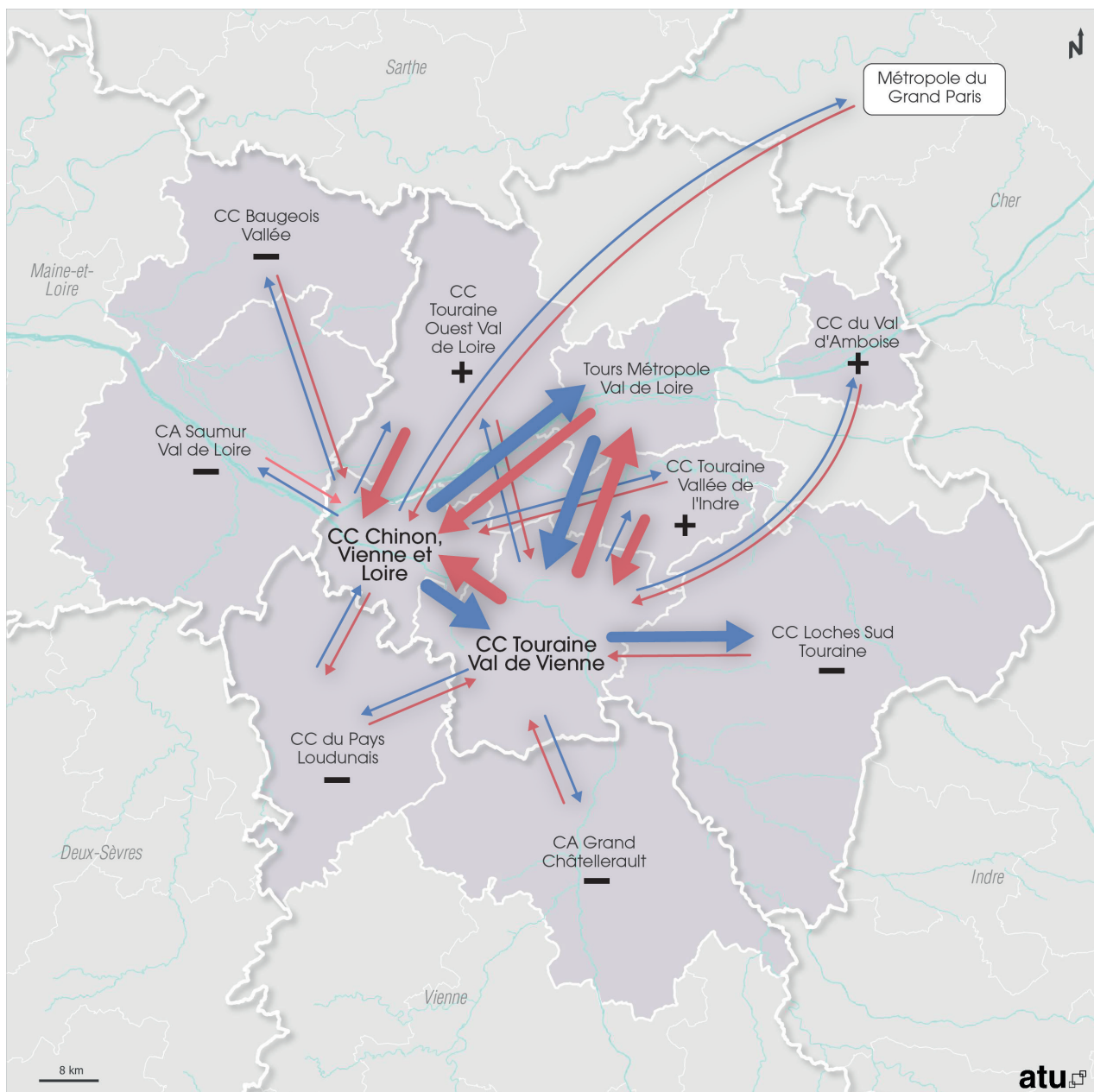
Source : Insee, RP2014 et RP2021.

L'analyse fine des flux migratoires entre 2020 et 2021 permet d'en préciser la nature et met en évidence :

- ✓ un déficit d'attractivité vis-à-vis des voisins à l'ouest et au sud ;
- ✓ un excédent d'attractivité avec le nord-est, confirmant l'hypothèse d'une diffusion de la croissance de l'agglomération tourangelle ;
- ✓ des échanges significatifs entre les deux communautés de communes, illustrant leur interdépendance et la cohérence du périmètre du Pays comme bassin de vie.

Migrations résidentielles entre intercommunalités

(flux entrant ou sortant supérieur ou égal à 50 personnes)



Flux entrants

- Moins de 100 personnes
- Entre 100 et 149 personnes
- 150 personnes et plus

Flux sortants

- Moins de 100 personnes
- Entre 100 et 149 personnes
- 150 personnes et plus

Sont représentés sur la carte, les territoires d'interaction où le flux entrant et/ou sortant correspond à au moins 50 personnes.

Différence entre le nombre d'entrants et le nombre de sortants, entre intercommunalités, entre 2020 et 2021

- + Favorable à Chinon Vienne et Loire ou Touraine Val de Vienne
- Défavorable à Chinon Vienne et Loire ou Touraine Val de Vienne

Sources : IGN, BD Admin Express (2024), BD Topo (2025) ; Insee, RP2021.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- ✓ Le SCoT du Pays du Chinonais a été construit sur un scénario de croissance démographique ambitieux, constituant le socle du projet de territoire.
- ✓ Les évolutions constatées (vieillessement de la population et solde naturel fortement négatif) montrent que ce scénario repose sur des hypothèses fragiles.
- ✓ La dynamique migratoire reste positive, soutenue par la proximité des axes de transport (A10, A85, ligne SNCF), l'influence de l'agglomération tourangelle et l'attractivité du bassin d'emploi de la centrale nucléaire d'Avoine. Elle apparaît toutefois insuffisante pour compenser le déficit naturel à court et moyen terme.
- ✓ Ces tendances s'inscrivent dans un contexte national similaire, marqué par un déclin démographique attendu à partir de 2044 (source Insee, Omphale).

PRÉCONISATIONS

- ✎ Repenser le projet de territoire en s'appuyant moins sur la croissance démographique et davantage sur l'amélioration des conditions de vie des populations et les complémentarités entre intercommunalités pour renforcer l'attractivité durable du Pays du Chinonais.

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À RÉÉQUILIBRER



CE QUE DIT LE SCOT

En cohérence avec le scénario de croissance démographique retenu, le Pays du Chinonais s'est engagé dans un projet ambitieux de développement résidentiel. L'objectif est clair : accueillir 4 126 nouveaux logements en 18 ans, soit 229 logements par an, pour accompagner la croissance démographique attendue, l'évolution des modes de vies avec des ménages plus petits (dessalement), les besoins en nouvelles résidences secondaires et les pertes liées à la mutation du parc (vétusté, changement d'usage, etc.). Afin d'atténuer l'ampleur de l'effort de construction, le SCoT intègre, en parallèle, un objectif de remobilisation de logements vacants.

Au-delà du volume de logements à produire, le SCoT insiste sur la nécessité d'une offre adaptée à toutes les générations : jeunes actifs, familles, personnes seules ou âgées. Une part importante des nouveaux logements devra être consacrée aux petits logements (T1, T2) et aux logements sociaux, afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes et de favoriser le maintien des jeunes sur le territoire.

CE QUE L'ON CONSTATE

Depuis l'adoption du SCoT, la production de logements atteint seulement 50% à 60% de l'objectif (130 logements / an contre 229 prévus), avec un développement concentré autour de Chinon et des pôles secondaires. Dans les communes rurales, la dynamique est plus discrète. La répartition spatiale des logements produits est par ailleurs inversée par rapport aux projections : Chinon Vienne et Loire concentre près des deux tiers des constructions (objectif : 46%).

Si la baisse de population a mécaniquement réduit le besoin global en résidences principales, des études montrent qu'une meilleure adéquation de l'offre résidentielle (en termes de localisation, de typologie et de statut d'occupation notamment) pourrait attirer jusqu'à 1 750 ménages supplémentaires, en particulier sur le bassin économique de Chinon Vienne et Loire.

Exemples d'opérations réalisées récemment sur le Pays du Chinonais



Source : Touraine Val de Vienne.

Degré d'atteinte des objectifs de développement résidentiel

	Objectifs du SCoT		Réalizations 2014-2021		
	Production annuelle moyenne	Poids au sein du Pays du Chinonais	Production annuelle moyenne	Degré d'atteinte de l'objectif SCoT	Poids au sein du Pays du Chinonais
Chinon Vienne et Loire	105 logements	46%	93 logements	89%	66%
Touraine Val de Vienne	124 logements	54%	46 logements	37%	33%
Pays du Chinonais	229 logements	100%	139 logements	61%	100%

Source : Insee, RP2014 et RP2021.

Les efforts de remobilisation du parc vacant portent leurs fruits avec 35 logements / an remis sur le marché (objectif 32 / an). Par contre, l'offre nouvelle reste insuffisamment diversifiée : la prédominance des grands logements et le recul de l'offre locative et sociale limitent les possibilités de parcours résidentiel ainsi que la capacité d'accueil de jeunes ménages et de ménages modestes, pourtant identifiés comme cibles prioritaires.

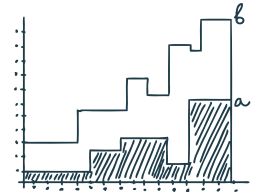
SYNTHÈSE DES ENJEUX

- ✓ Les ambitions de développement résidentiel inscrites dans le SCoT ne sont pas pleinement concrétisées, mais les résultats restent globalement cohérents avec les tendances et dynamiques constatées.
- ✓ La spécialisation de l'offre résidentielle dans des typologies peu propices à la rotation des occupants limite l'accueil de nouveaux arrivants, freine le rajeunissement de la population et ne répond pas toujours aux besoins des séniors.
- ✓ Les efforts de remobilisation du parc vacant portent leurs fruits.
- ✓ Certains secteurs, en particulier sur Touraine Val de Vienne, présentent un déficit de production de logements.

PRÉCONISATIONS

- ✎ Adapter les politiques du logement à une population stable, avec des solutions variées (logements plus petits, adaptés aux séniors, sociaux, locatifs, etc.) ;
- ✎ Réinterroger la répartition territoriale des objectifs de production de logements ;
- ✎ Poursuivre la requalification du bâti existant et la remobilisation du parc vacant ;
- ✎ Renforcer l'attractivité des secteurs déficitaires via des dispositifs innovants (opérations multi-sites avec l'agglomération tourangelle par exemple).

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE PRÉOCCUPANTE

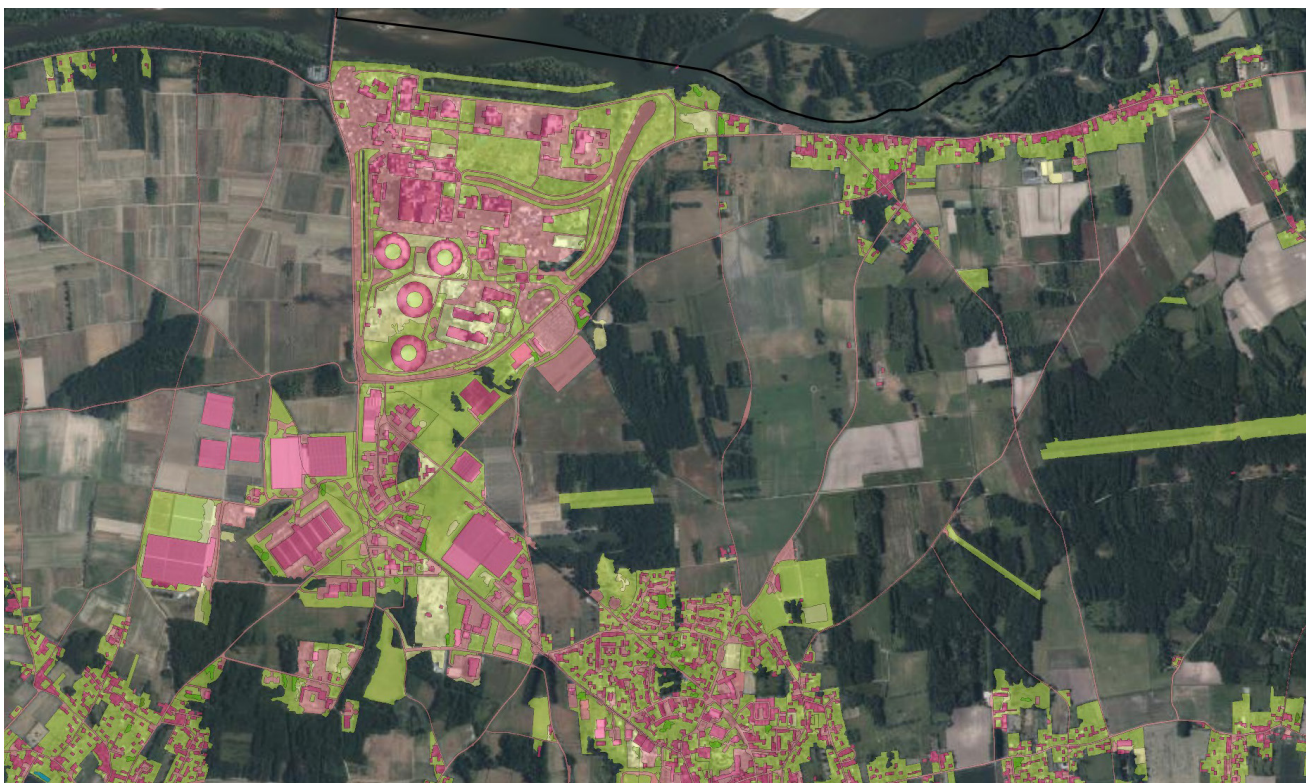


CE QUE DIT LE SCOT

Le diagnostic établi préalablement à l'élaboration du SCoT mettait en évidence les fortes pressions exercées par le passé sur le Pays du Chinonais en matière de consommation d'espace (phénomène d'étalement urbain avéré). Face à ce constat, le SCoT affiche l'ambition d'infléchir cette tendance, tout en intégrant des objectifs particulièrement élevés de croissance démographique et de besoins en logements. L'enjeu majeur du document consiste donc à promouvoir des formes d'urbanisation plus sobres et économes en foncier. Dans ce cadre, le SCoT :

- ✓ anticipe un besoin de 574 hectares sur 18 ans pour répondre aux besoins en logements (292 ha) et en activités (282 ha), soit une consommation annuelle moyenne brute de 32 ha identique à celle de la décennie précédente ;
- ✓ vise une baisse de 80% du ratio de consommation d'espace par habitant supplémentaire, passant de 446 m²/an/hab. entre 2006 et 2015 à 87 m²/an/hab. entre 2018 et 2036. Cet objectif est en corrélation directe avec le scénario démographique retenu.
- ✓ vise une augmentation de 25% de la surface consommée pour les activités, niveau qui peut sembler élevé mais qui s'explique par le ralentissement très important de la consommation constatée sur la période précédente. Il s'agit en réalité de revenir à un rythme d'aménagement plus habituel mais mesuré.

Mesure de l'artificialisation par type de couverture et d'usage (ville d'Avoine)



Source : OCSGE 2021.

CE QUE L'ON CONSTATE

Entre 2016 et 2022, 36 ha/an d'Enaf ont été consommés (255 ha au total), soit bien plus que ce que le SCoT avait prévu. Dans le même temps, la population du territoire a diminué de près de 800 habitants.

Plus précisément, la consommation d'Enaf liée à l'habitat (25,6 ha/an) dépasse de 60% l'objectif fixé (16 ha/an), traduisant une poursuite, voire un renforcement, de l'étalement urbain. À l'inverse, la consommation d'Enaf pour les activités économiques (7,4 ha/an) reste bien inférieure à l'objectif (16 ha/an) et à la consommation observée sur la décennie précédente. Cette situation s'inscrit dans la continuité du ralentissement de la consommation foncière à vocation économique déjà mis en évidence lors du diagnostic du SCoT. On peut souligner que le maillage hiérarchisé des Zones d'Activités Économiques (ZAE), défini par le SCoT, est bien intégré dans les PLUi et contribue à structurer l'offre foncière ainsi qu'à canaliser le développement économique.

En outre, des réserves stratégiques sont préservées, des friches sont identifiées et commencent à être requalifiées, ce qui offre des opportunités pour de futures implantations.

La situation est hétérogène au sein du Pays : Touraine Val de Vienne consomme presque deux fois plus de foncier que Chinon Vienne et Loire, alors même que les emplois et les habitants diminuent sur cette communauté de communes. De son côté, Chinon Vienne et Loire voit l'emploi progresser avec une population stable. Cette divergence appelle une harmonisation renforcée des politiques d'urbanisme à l'échelle du Pays.

Il convient enfin de souligner que les objectifs du SCoT en matière de réduction de la consommation foncière, exprimés en ratio par habitant, ne s'alignent ni avec les objectifs de la loi Climat & Résilience visant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, ni avec ceux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé en février 2020 et toujours en vigueur, qui fixait déjà une division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) d'ici 2025, par rapport à la décennie 2005-2015. Dans les deux cas, la réduction s'apprécie en valeur absolue, indépendamment de l'évolution de population.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- ✓ Les objectifs du SCoT en matière de réduction de la consommation d'Enaf n'ont pas été atteints, en particulier pour l'habitat (augmentation de la consommation).
- ✓ La consommation foncière constatée est incompatible avec les trajectoires de réduction imposées par le SRADDET en vigueur et la loi Climat & Résilience, ce qui laisse craindre des difficultés pour respecter les plafonds futurs.
- ✓ La situation hétérogène entre intercommunalités appelle une meilleure coordination des politiques d'urbanisme à l'échelle du Pays.

PRÉCONISATIONS

- ✎ Nécessité de développer une véritable ingénierie de projet, idéalement à l'échelle du Pays du Chinonais pour suivre, gérer et piloter la consommation d'Enaf et l'artificialisation des sols ;
- ✎ Harmoniser les pratiques entre intercommunalités et construire une stratégie concertée pour infléchir la dynamique actuelle et converger vers la trajectoire ZAN.

MOBILITÉ ET COMMERCE, DEUX LEVIERS POUR LA QUALITÉ DE VIE



CE QUE DIT LE SCOT

Le SCoT du Pays du Chinonais porte une stratégie visant à améliorer la qualité de vie et l'attractivité du territoire, en s'appuyant sur deux leviers majeurs : la mobilité et le commerce de proximité.

La mobilité est au cœur des dynamiques territoriales : faciliter les déplacements, désenclaver les secteurs isolés, réduire les coûts pour les ménages et les émissions polluantes, telles sont les ambitions fixées par le SCoT en cohérence avec la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM).

La vitalité du commerce local reste une condition essentielle de l'attractivité résidentielle et de la cohésion territoriale. Le SCoT vise ainsi à renforcer les pôles commerciaux existants dans une logique d'optimisation de leur desserte par les transports, tout en maintenant un maillage de proximité diversifié garant d'une accessibilité équilibrée des habitants.

CE QUE L'ON CONSTATE

Sur le plan de la mobilité, les deux collectivités du territoire ont engagé, depuis 2019, des démarches structurantes. Chinon Vienne et Loire a pris la compétence Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) et a adopté un Plan de Mobilité Simplifié (PMS) ainsi qu'un Schéma Directeur Cyclable (2023). Touraine Val de Vienne, restée sous compétence régionale, prépare de son côté un programme d'actions pour début 2026. Cette dualité institutionnelle pose des enjeux de coordination mais permet d'expérimenter des démarches complémentaires.

Au niveau régional, l'offre de transports collectifs reste limitée mais se maintient et se modernise (amélioration des services et de la ponctualité des 3 lignes ferroviaires du territoire). Le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) en Touraine ouvre des perspectives prometteuses : création et renforcement de pôles d'échanges multimodaux (PEM), amélioration des temps de parcours sur la ligne Chinon - Tours et mise en place de liaisons Car Express entre Tours, l'Île-Bouchard et Richelieu.

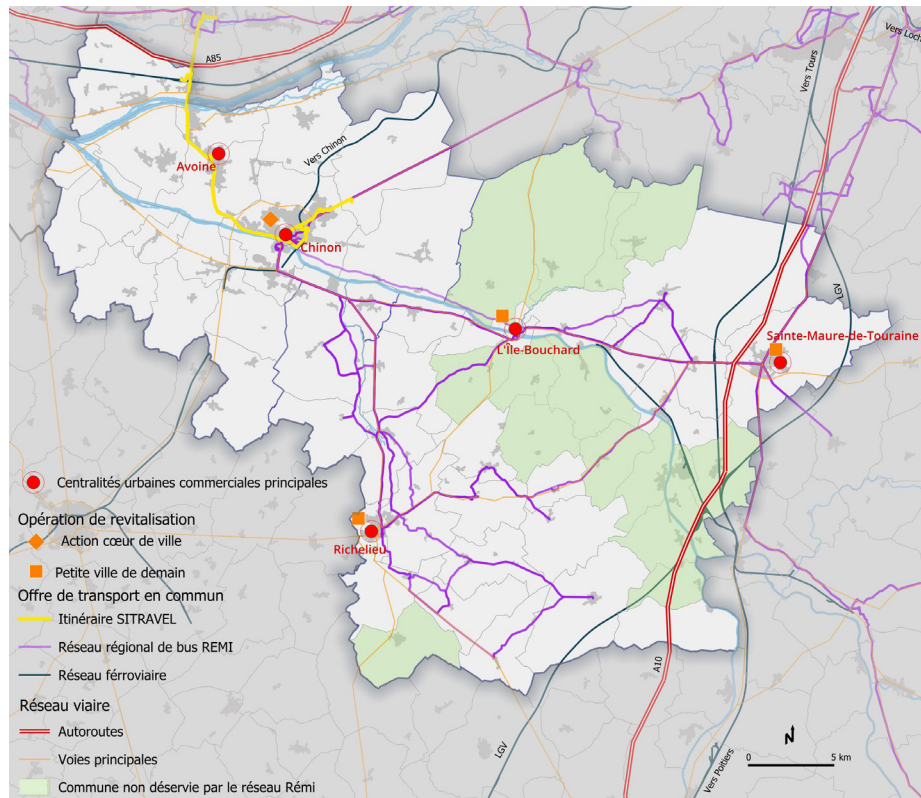
Au niveau local, des avancées concrètes ont été enregistrées : mise en service en 2024 d'une nouvelle ligne de bus et d'un Transport à la Demande (TAD) côté Chinon Vienne et Loire (+ 200% de fréquentation mensuelle

après 6 mois d'activité), développement du covoiturage (partenariat avec BlaBlaCar Daily) et maillage cyclable renforcé.

La cohérence urbanisme-mobilité progresse plus lentement : des secteurs à urbaniser ont été identifiés autour des gares mais peu d'opérations concrètes ont été mises en œuvre. Prioriser l'urbanisation autour des PEM pourrait réduire l'étalement urbain et soutenir la fréquentation des transports collectifs.

Sur le plan commercial, le SCoT, à travers son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), a joué son rôle en confortant les centralités urbaines existantes et en encadrant le développement des extensions commerciales périphériques. Pour autant, des fragilités structurelles demeurent avec une offre commerciale globalement en diminution et, plus particulièrement, un recul du commerce alimentaire en centre-bourg. Face à ces dynamiques, des initiatives locales émergent (tiers-lieux, commerces multi-usages, épiceries associatives), soutenues par les collectivités du territoire, la Région et l'Europe. Elles viennent compléter les politiques de revitalisation engagées, dont les premiers résultats apparaissent contrastés : le programme « Action Cœur de Ville » à Chinon produit des effets encourageants, tandis que le dispositif « Petites Villes de Demain » génère à ce stade des impacts plus limités dans les communes concernées.

Principales offres commerciales et de mobilité



Sources : Région Centre Val de Loire, Réseau Rémi (2025) ; CVL Mobilité, SITRAVEL ; IGN, Route120 ; OSM.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Sur le plan de la mobilité

- ✓ des avancées notables : nouvelle ligne de bus, transport à la demande, covoiturage, schémas cyclables ;
- ✓ des perspectives prometteuses pour l'amélioration des liaisons ferroviaires et interurbaines avec le projet de SERM ;
- ✓ une densification autour des gares et des pôles multimodaux encore faible.

Sur le plan du commerce

- ✓ Les orientations du SCoT sont respectées, mais les fragilités structurelles demeurent, avec notamment un recul du commerce alimentaire en centre-bourg.
- ✓ Des initiatives locales (tiers-lieux, commerces multi-usages) et des programmes de redynamisation comme « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » offrent des leviers mais leur portée reste inégale.

PRÉCONISATIONS

Sur le plan de la mobilité

- ✎ Poursuivre le développement des mobilités douces et collectives et assurer leur articulation avec l'urbanisation pour favoriser l'usage des transports en commun, limiter les Gaz à Effet de Serre (GES) et l'étalement urbain et contribuer aux objectifs de sobriété foncière.

Sur le plan du commerce

- ✎ Poursuivre les efforts de consolidation du commerce de proximité en s'appuyant sur les programmes de redynamisation tels que « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », en soutenant les initiatives locales via des dispositifs de financement adaptés et en encourageant l'émergence de solutions nouvelles et innovantes.

ENVIRONNEMENT ET RÉSILIENCE : UN LEVIER DE PROJET DE TERRITOIRE



CE QUE DIT LE SCOT

L'environnement, le climat et l'énergie sont au cœur du projet de territoire du Pays du Chinonais. Ces enjeux sont traités de manière transversale, avec l'objectif de concilier développement territorial, transition écologique et amélioration du cadre de vie.

CE QUE L'ON CONSTATE

Les deux intercommunalités du Pays se sont dotées de Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET) – Chinon Vienne et Loire en 2021 (déjà évalué à mi-parcours) et Touraine Val de Vienne en 2024. Cela contribue à la mise en œuvre du volet climatique et énergétique du SCoT. Les diagnostics et axes stratégiques ont été élaborés de manière cohérente à l'échelle du Pays. Il reste à mettre en place un dispositif de suivi et des indicateurs partagés à cette échelle.

Les questions agricoles et viticoles, essentielles pour l'économie et l'alimentation du territoire, progressent lentement. Les deux PCAET ont intégré des actions pour soutenir une agriculture alternative et écologique et développer une alimentation locale de qualité. Des études comme celle menée en 2022 sur l'« Agriculture et l'Alimentation en Chinonais » ont permis de poser un diagnostic commun. La traduction opérationnelle, notamment la déclinaison locale du Projet Alimentaire Territorial (PAT) départemental, reste à concrétiser.

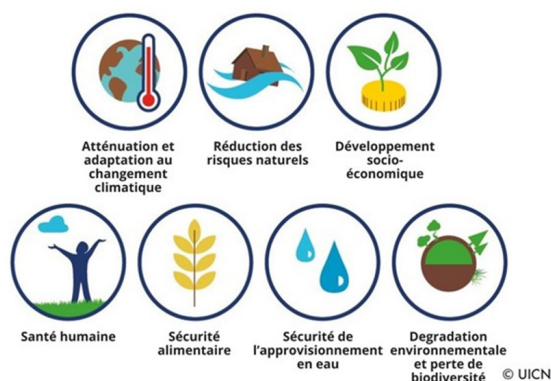
La préservation de la biodiversité et la mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) sont également des priorités affirmées. Les prescriptions du SCoT ont été intégrées dans les PLUi. Le territoire se mobilise avec l'obtention du label « Territoire Engagé pour la Nature » côté Chinon Vienne et Loire, des contrats territoriaux milieux aquatiques (CTMA), des actions de restauration des continuités écologiques, etc. Néanmoins, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) demeure préoccupante.

La ressource en eau bénéficie d'une attention particulière avec 35 captages dont 7 classés prioritaires en raison de leur vulnérabilité. Côté Chinon Vienne et Loire, un contrat territorial vise, depuis 2019, à réduire les nitrates sur les 4 captages prioritaires avec des résultats encourageants. La qualité de l'eau ne s'est pas améliorée mais la pollution s'est stabilisée et un nouvel accord élargi est prévu pour 2025-2030. Côté Touraine Val de Vienne, un nouveau forage a été créé en 2024 à Noyant-de-Touraine pour sécuriser l'approvisionnement. En parallèle, des démarches de sensibilisation et des études sont en cours, notamment à Braslou.

La question des risques d'inondation reste sous-traitée par le SCoT, qui se limite à rappeler la compatibilité avec les documents supraterritoriaux : Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE). Les récentes crues de 2024 ont toutefois conduit à la mise en place d'un dispositif d'alerte coordonné, opérationnel depuis 2025, ce qui pourrait être un point de départ pour une stratégie locale plus intégrée déclinée en programme d'action (exemple : Programme d'Actions de Prévention des Inondations - PAPI).

Enfin, le développement des énergies renouvelables (EnR) progresse grâce aux PCAET, au Schéma Directeur EnR de Chinon Vienne et Loire et au Contrat Chaleur Renouvelable territorial 2024-2028 porté à l'échelle de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre et du Pays du Chinonais. La montée en puissance du photovoltaïque et de la bioénergie est notable, mais la structuration d'une filière bois-énergie et le développement de projets collectifs de méthanisation restent à renforcer.

Principaux défis environnementaux auxquels les territoires sont confrontés



Depuis l'approbation du SCoT en 2019, plusieurs évolutions réglementaires sont intervenues telles que la loi ELAN relative à la modernisation des SCoT (juin 2020) et la loi Climat & Résilience (août 2021). Elles visent à renforcer et accélérer la transformation des territoires pour répondre aux enjeux des transitions (climatiques, écologiques, énergétiques) et accroître leur résilience. Elles devront être intégrées dans le SCoT dans des délais relativement rapprochés.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- ✓ Les PCAET ont posé les bases d'une stratégie climat-énergie cohérente à l'échelle du Pays, mais un dispositif de suivi commun reste à construire pour suivre et accompagner la décision.
- ✓ Des actions concrètes protègent la ressource en eau et restaurent les milieux aquatiques, avec des premiers résultats encourageants, qui doivent être consolidés et intensifiés.
- ✓ Les EnR progressent, mais certaines filières demeurent à consolider, notamment la filière bois-énergie, ressource locale encore sous-exploitée.
- ✓ L'agriculture locale peine à s'adapter aux contraintes environnementales : soutenir des pratiques alternatives et développer une alimentation locale restent des enjeux majeurs.
- ✓ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers demeure préoccupante, tout comme la vulnérabilité face aux inondations révélée par les crues récentes.

PRÉCONISATIONS

- ✎ Le volet environnemental du SCoT doit être renforcé pour accélérer le changement de trajectoire du territoire en réponse aux nombreux bouleversements systémiques.
- ✎ Ce renforcement gagnerait à être décliné à travers la mobilisation d'outils opérationnels (plan de paysage, plan alimentaire territorial, programme d'actions de prévention des inondations, etc.), permettant d'accompagner la transition du territoire tout en structurant un cadre d'action et un récit collectif partagé à l'échelle du Pays du Chinonais



LE PROJET DE TERRITOIRE A-T-IL ÉTÉ MOBILISATEUR ?

Afin d'approcher les enjeux de gouvernance et d'animation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Chinonais, une enquête a été réalisée auprès des 59 communes du territoire, entre février et avril 2025. Il s'agissait d'appréhender le degré de familiarité des communes avec le SCoT, de connaître la manière dont le projet de territoire s'y est déployé et d'identifier les enjeux transversaux considérés comme les plus structurants pour demain. Sont repris ci-dessous les principaux enseignements de l'enquête.

DES COMMUNES IMPLIQUÉES, MALGRÉ DES LIENS TÉNUS AU SCOT



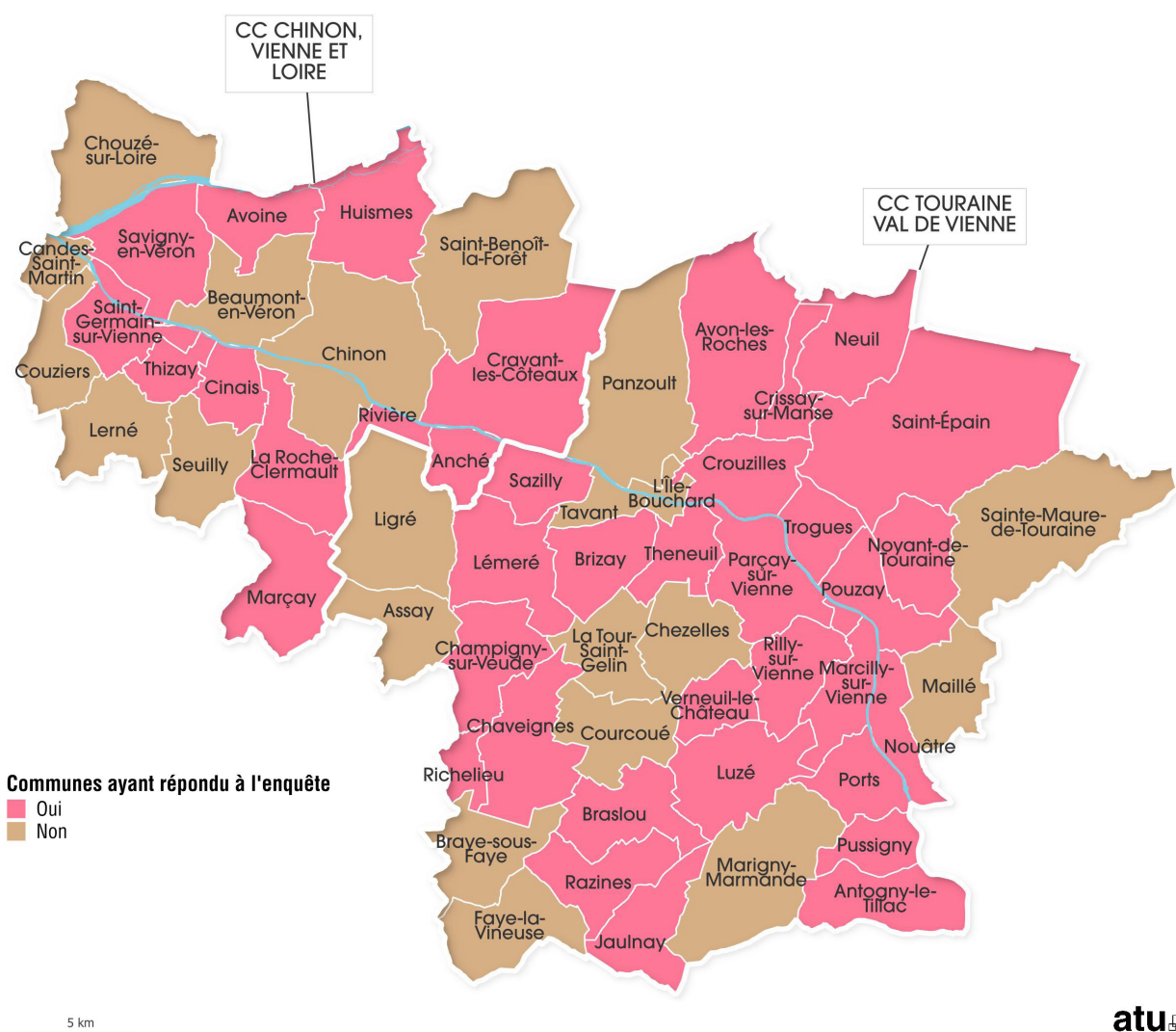
Un taux de réponse important à l'enquête

D'une manière générale, la participation à l'enquête menée auprès des communes a été satisfaisante puisque deux tiers des personnes interrogées y ont répondu. En outre, les participants étaient essentiellement des élus et plus particulièrement des maires.

Comme le montre la carte page suivante, la participation a été variable d'un secteur à l'autre du Pays. Ce sont les plus petites communes, celles identifiées comme communes rurales dans l'armature territoriale du SCoT (cf. carte page 23), qui se sont le plus mobilisées.

Ce profil des répondants peut influencer certains résultats exposés par la suite, qui peuvent ne pas être représentatifs de la diversité des points de vue existants. Il interpelle également le degré d'investissement du SCoT par ses pôles principaux et secondaires.

Participation communale à l'enquête réalisée pour le bilan à six ans du SCoT



Une faible appropriation du projet de territoire

Ce lien tenu au SCoT s'exprime en premier lieu par le fait que peu de répondants à l'enquête disent bien maîtriser ce document et son contenu. Ils sont 20% à confirmer une bonne voire une très bonne connaissance du projet de territoire. En parallèle, 60% affirment en avoir une connaissance moyenne à faible et 20% expriment une très faible voire une absence de connaissance du SCoT.

De plus, deux tiers des répondants à l'enquête n'ont eu aucun contact avec le Pays du Chinonais qui porte le SCoT au cours des six dernières années.

Les répondants qui font état d'au moins un contact avec le Pays précisent que ce lien s'est avant tout exprimé sous la forme de leur participation aux instances du syndicat mixte. Seuls quelques participants à l'enquête mentionnent, en complément, des échanges à l'occasion de la réalisation de projets d'aménagement ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Les répondants font par ailleurs état de regrets quant au manque d'information et d'accompagnement du Pays en lien avec le SCoT.

Un référentiel connu et des actions liées aux objectifs du SCoT

Deux tiers des participants à l'enquête affirment connaître l'une des principales déclinaisons concrètes du SCoT qu'est le référentiel de territoire du Pays du Chinonais. Ils sont cependant peu nombreux à s'en être déjà servi pour les aider dans leurs projets. Seul un répondant sur quatre s'est trouvé dans cette situation, pour la moitié dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification de son document d'urbanisme, pour l'autre moitié dans le cadre d'un projet d'aménagement.

À l'occasion de l'enquête, les communes étaient invitées à préciser les objectifs du SCoT sur lesquels elles avaient le plus travaillé au cours des six dernières années. D'une manière générale, parmi la petite cinquantaine d'objectifs poursuivis, quatre ressortent plus particulièrement. Il s'agit de ceux pour lesquels au moins quinze communes soit deux tiers des répondants se sont impliqués dans leur traduction opérationnelle. On retrouve les ambitions suivantes :

- ✓ Maintenir ou développer des services à la population et des commerces dans le centre-bourg ;
- ✓ Accompagner le maintien à l'installation d'artisans et d'entreprises ;
- ✓ Maintenir et restaurer les espaces naturels et semi-naturels ;
- ✓ Préserver et restaurer le patrimoine végétal existant.

À l'opposé, les sujets d'accueil de travailleurs temporaires, d'intermodalité et de gestion de la forêt sont identifiés comme ayant été les moins mobilisateurs au cours des six dernières années.

En prolongement de leur positionnement sur ces objectifs, les communes pouvaient faire part des projets qu'elles avaient pu mettre en œuvre en connexion avec les objectifs du projet de territoire. De nombreux exemples ont été cités. Ils ne concernent pas tous les objectifs du SCoT et toutes les communes du Pays du Chinonais avec la même ampleur. Ils sont de nature diverse : politique publique, dispositif financier, étude, opération d'aménagement, etc. Sur le fond, il a été beaucoup question d'habitat dans sa diversité (opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH, taxe sur les logements vacants - TLV, bégainage, logements saisonniers, logements locatifs sociaux, etc.) et, dans une moindre mesure, d'offre de proximité (commerce, service, équipement, mobilité, etc.). D'une manière générale, beaucoup d'exemples mentionnés évoquent le travail sur le bâti existant, avec des termes comme rénovation, requalification ou restructuration.



Le référentiel de territoire du Pays du Chinonais

*Guide pour
l'aménagement et
le développement
des territoires du
Pays du Chinonais*

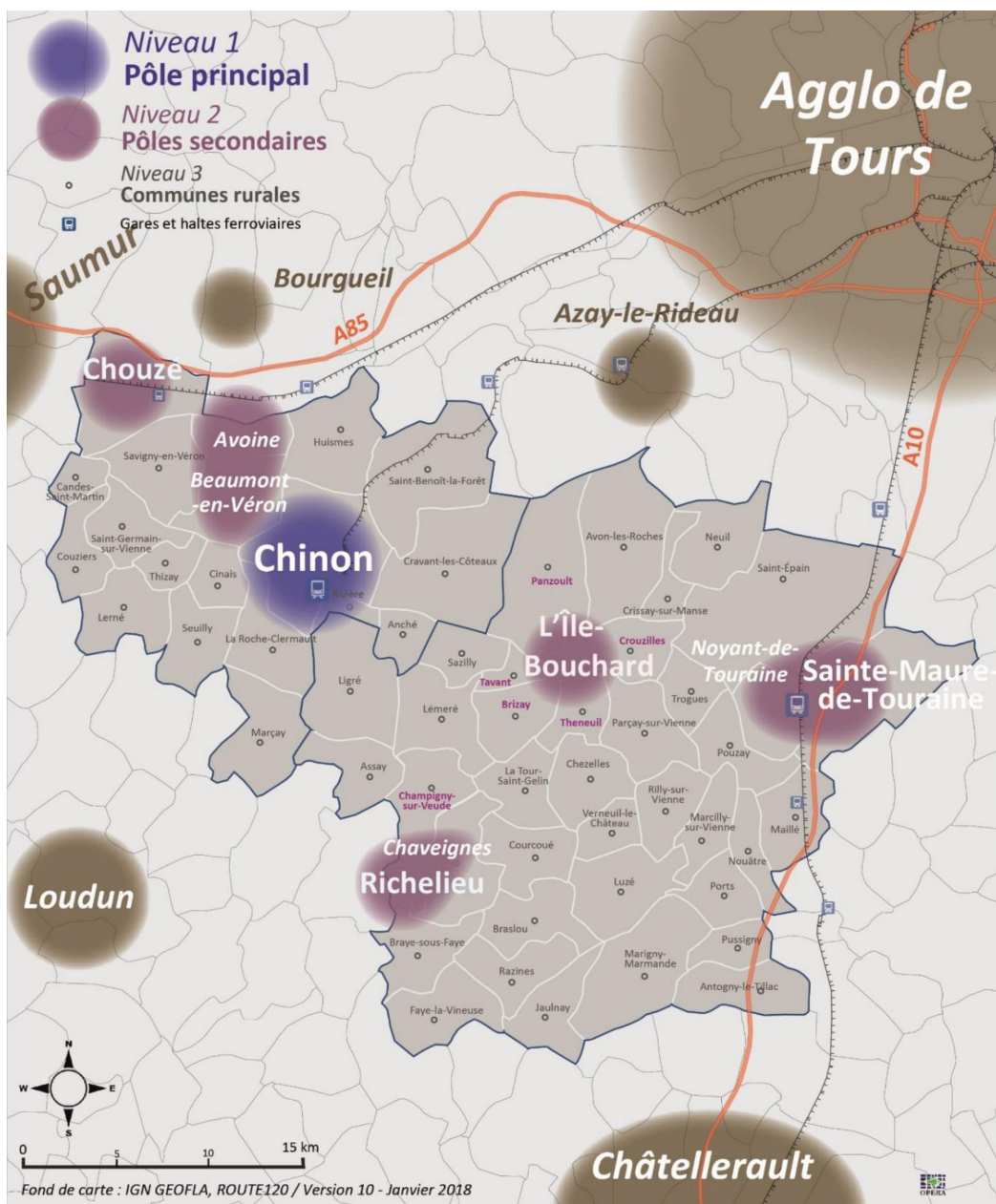
UN PROJET DE TERRITOIRE QUI CONTINUE DE FAIRE SENS



Une armature territoriale globalement satisfaisante

L'armature territoriale du Pays du Chinonais comprend un pôle principal qu'est Chinon et cinq pôles secondaires regroupant huit communes qui apparaissent en violet sur la carte ci-dessous. Les autres communes du territoire sont identifiées comme des communes rurales. Neuf répondants à l'enquête sur dix estiment que cette organisation est cohérente et que la position de leur propre commune y est pertinente. Seules quatre communes rurales suggèrent qu'il puisse y avoir à la marge une évolution potentielle de cette armature territoriale.

L'armature territoriale du SCoT du Pays du Chinonais



Des enjeux thématiques toujours présents

Les communes ayant répondu à l'enquête confirment globalement que les orientations inscrites dans le SCoT approuvé en 2019 sont toujours d'actualité et méritent d'envisager des actions pour demain. Parmi les sujets auxquels il est important de continuer à s'intéresser, on compte les enjeux d'équilibre et de maillage du territoire, au travers de l'organisation territoriale évoquée ci-dessus.



De plus, les objectifs d'accueil démographique et résidentiel comptent parmi les sujets les plus largement partagés par les répondants à l'enquête. Avec en corollaire des ambitions en termes de production de logements et d'adaptation de l'offre aux besoins diversifiés des ménages. Une attention particulière est portée sur les jeunes.



En termes de mobilité, l'amélioration des déplacements passerait toujours par un développement des mobilités douces et du transport à la demande.



Pour ce qui est du développement économique, l'activité de proximité, qu'il soit question d'agriculture, de commerce ou de service, fait partie des enjeux principalement soulevés.

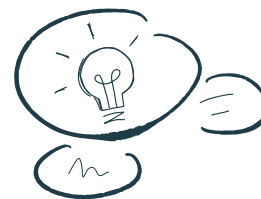


D'un point de vue « environnemental », on a également une constante des préoccupations, avec la volonté d'une majorité des répondants de :

- ✓ Travailler sur la place de l'eau et du végétal dans leurs différentes formes ;
- ✓ Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine naturel et bâti ;
- ✓ Développer la production d'énergies renouvelables et plus largement maîtriser et réduire les consommations énergétiques ;
- ✓ Proposer une offre immobilière en intensifiant l'utilisation de certaines pratiques comme la densification, la mobilisation des dents creuses et la lutte contre la vacance.



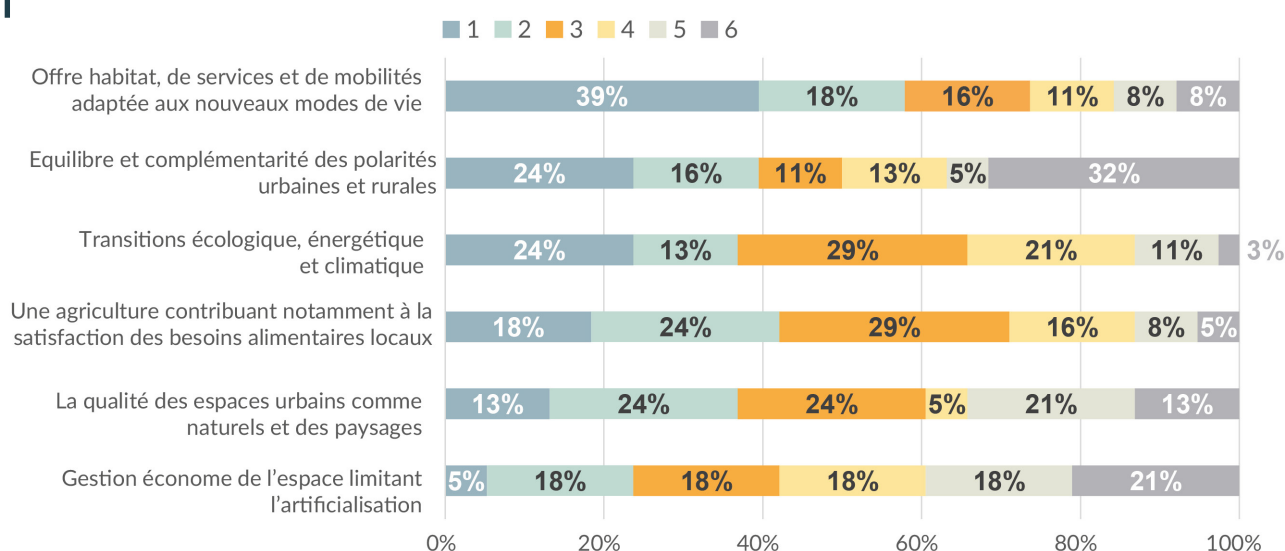
UNE INVITATION À PROLONGER LES RÉFLEXIONS



En complément du positionnement sur les enjeux, objectifs et actions aujourd'hui inscrits dans le projet de territoire, il a été proposé aux communes de classer par ordre de priorité les six thématiques du SCoT modernisé*. Vingt-et-une d'entre elles se sont livrées à l'exercice. Elles indiquent que les sujets de l'habitat, de l'agriculture et de l'écologie au sens large sont d'une importance majeure. Le Pays du Chinonais pourraient utilement prolonger ses réflexions sur ces thèmes, dans la perspective d'une adaptation de la trajectoire qu'il pourrait se fixer.

En parallèle, sur le plan de la gouvernance, les résultats de l'enquête révèlent un certain intérêt pour le SCoT et invitent à repenser le rôle d'animation du Pays en tant que porteur de ce projet de territoire. Il s'agirait de rendre le SCoT « plus vivant », en apportant des améliorations sur les plans de la communication, de l'information et du travail collaboratif.

Répartition des communes par objectif du SCoT modernisé, selon le niveau de priorité accordé



* La modernisation des SCoT est introduite par l'ordonnance du 17 juin 2020, prise en application de l'article 46 de la loi ELAN. Entre autres, le SCoT modernisé présente une structure différente où le projet d'aménagement stratégique (PAS) constitue la pièce centrale. Son contenu thématique s'articule autour des sujets des activités économiques, des lieux de vie et de la transition écologique et énergétique. En outre, il peut tenir lieu de PCAET et intégrer un programme d'actions. Le périmètre du SCoT modernisé est supposé dépasser une intercommunalité, notamment lorsqu'elle est dotée d'un PLUi, et s'appuyer sur des échelles de type bassin d'emploi ou de mobilité.



DIALOGUE AUTOUR DE L'HABITER

Le jeudi 27 novembre 2025, plus d'une cinquantaine de personnes étaient réunies pour faire un point d'étape sur le déploiement du projet de territoire traduit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La soirée a été l'occasion de constater qu'il intéresse et continue de faire sens sur le fond. Toutefois, il gagnerait à s'articuler autour de différents piliers complémentaires, au-delà de la seule ambition de croissance démographique, et à s'ancrer davantage dans l'opérationnel pour adapter et concrétiser la trajectoire que se donne le territoire.

Des représentants des communes et des communautés de communes du Pays du Chinonais ainsi que leurs partenaires institutionnels et techniques et des membres du conseil de développement ont participé à l'évènement. Leurs interventions ont enrichi les débats. À la croisée de leurs préoccupations thématiques et spatiales, on retrouve la notion d'habiter et les enjeux fonciers. Afin d'approfondir les réflexions en la matière, trois invités ont partagé leurs réflexions :

- ✓ Thierry BRUNET, Vice-Président en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du numérique à la communauté de communes Touraine Val de Vienne ;
- ✓ Denis FOUCHÉ, Vice-Président en charge de la prospective, de l'aménagement de l'espace et de l'habitat à la communauté de communes Chinon Vienne et Loire ;
- ✓ Jean GUIONY, Directeur de l'Agence Acqua Alta et Président de l'Institut de la Transition Foncière.

Vous retrouvez dans ce chapitre quelques morceaux choisis de leurs échanges.



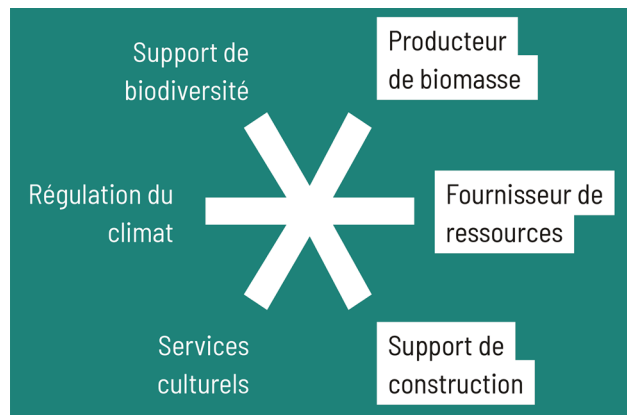
M. Guiony, comment analysez-vous notre rapport au sol et son évolution ?

Le SCoT est un document qui organise l'usage des sols, mais la première question à se poser est : sait-on réellement de quoi l'on parle quand on parle de sols ? La temporalité de leur formation n'a rien à voir avec celle de nos décisions politiques ou d'aménagement. Il faut plusieurs siècles, parfois plusieurs millénaires, pour constituer un centimètre de sol. À ce titre, les sols relèvent pleinement du patrimoine : un patrimoine vivant, lent à se constituer et rapide à se dégrader, qui supporte notre agriculture, nos forêts, nos paysages et, plus largement, nos conditions d'existence.

Pourtant, nous entretenons collectivement un rapport distancié, souvent inconscient, à ce que nous avons sous les pieds. Toute notre culture nous pousse à valoriser ce qui s'élève, ce qui se voit, ce qui est hors-sol. De la caverne de Platon, où le monde souterrain renvoie à l'illusion, aux représentations de l'enfer chez Dante, le sous-sol est historiquement associé à l'ombre ou au négatif. Même le mot « exister », issu du latin ex-sistere, signifie « se tenir hors de ». Ce biais culturel a profondément structuré notre manière de penser les sols.

Progressivement, nous les avons extraits de leur réalité matérielle et écologique pour les transformer en foncier, c'est-à-dire en surfaces abstraites, supports de droits et de valeurs économiques. Ce glissement a conduit à une vision partielle des sols, centrée sur les services dont l'intérêt nous apparaissait le plus direct : produire, extraire, construire.

Si les sols reviennent aujourd'hui au cœur des débats, c'est parce qu'ils articulent l'ensemble des transitions. Ils assurent des fonctions essentielles reconnues par la loi Climat & Résilience : séquestration du carbone, support de biodiversité, régulation du cycle de l'eau et production agricole.



À titre d'exemple, 95% de notre alimentation dépend des sols, près de 60% de la biodiversité mondiale s'y trouve et un mètre cube de sol peut stocker jusqu'à 300 litres d'eau. Les sols constituent également le premier puits de carbone terrestre, dont l'efficacité dépend fortement des usages.

Face au dérèglement climatique, aux enjeux de souveraineté alimentaire et à l'intensification des risques, la restauration et la préservation des sols apparaissent comme un levier majeur, à la fois pour l'atténuation et l'adaptation. La sobriété foncière est l'une des actions les plus efficaces et les moins coûteuses pour lutter contre le changement climatique. Cela suppose de dépasser une approche limitée aux sols urbanisés et au seul objectif du zéro artificialisation nette (ZAN), pour s'engager dans une véritable stratégie écologique territoriale, attentive à la qualité et au fonctionnement de l'ensemble des sols agricoles, naturels et forestiers, qui constituent l'essentiel de notre patrimoine.



M. Guiony, que pensez-vous de la critique de soudaineté adressée à la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) ?

Quelles sont les finalités du ZAN ? Elles sont multiples. Il s'agit d'abord de limiter l'extension des villes sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) afin de préserver le potentiel productif agricole et alimentaire. Il s'agit ensuite de lutter contre l'étalement urbain, qui génère des coûts élevés pour les collectivités et la société dans son ensemble, en rationalisant les infrastructures, les réseaux et les services publics. Enfin, le ZAN répond à des enjeux écologiques majeurs : préservation de la biodiversité, gestion du cycle de l'eau, limitation des risques naturels, réduction des îlots de chaleur, adaptation au changement climatique, etc.

Ces objectifs ne sont pas nouveaux. De longue date, des lois et des dispositifs ont poursuivi ces mêmes finalités. Par exemple, la mission Racine de la Datar (années 1960 et 1970) ou la politique des villes nouvelles (à partir des années 1960) visaient respectivement une gestion économe de l'espace et la préservation de fenêtres vertes. Les lois SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) puis ALUR - Accès au logement et un urbanisme rénové (2014) poursuivent dans cette voie en fléchissant la gestion de l'espace dans les documents d'urbanisme (PLU et SCoT) et en incitant à la densification. De son côté, le programme Action Cœur de Ville, lancé en 2018, constitue une politique de sobriété foncière et un pas vers le ZAN, en insistant sur le renouvellement et la requalification du tissu urbanisé existant. En parallèle de la législation et des dispositifs nationaux, les territoires prennent des initiatives pour mieux tenir compte des sols. Certains Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) appuient cette dynamique : sols vivants, ZAN, etc. Pourtant le constat est sans appel : entre 1982 et 2023, l'artificialisation des sols a progressé de manière quasi continue en France, comme ailleurs en Europe, atteignant plus de 23 900 km², soit l'équivalent de près de 3 millions de terrains de football. La part du territoire national artificialisé est passée de 5,2% à 9,5%. À la suite d'échecs répétés, la trajectoire ZAN traduit autrement, par un cap quantifié, l'urgence à agir face à des dynamiques que les outils précédents n'ont pas réussi à enrayer.

M. Brunet, en tant que Vice-Président en charge de l'urbanisme à la communauté de communes Touraine Val de Vienne, quelles sont les principales préoccupations que vous partagez avec vos collègues élus autour du sujet foncier ?

Nos échanges entre élus portent principalement sur le rééquilibrage territorial entre espaces ruraux et territoires plus dynamiques. Dans un contexte de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), nous nous interrogeons sur la capacité de territoires ruraux comme les nôtres à rester attractifs. Comment continuer à accueillir des habitants, des activités et des projets, alors que nos marges de manœuvre foncières se réduisent ?

Cette question de l'attractivité est étroitement liée à celle des moyens. Les objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) représentent un changement profond de modèle, mais les territoires ruraux disposent souvent de ressources financières, techniques et humaines limitées pour les mettre en œuvre. Nous craignons que, faute d'accompagnement adapté, la sobriété foncière ne pèse plus lourdement sur certains territoires que sur d'autres.

Enfin, nous nous interrogeons sur les leviers à mobiliser pour éviter un décrochage par rapport aux territoires plus urbanisés : leviers économiques, outils opérationnels, partenariats ou formes de coopération à inventer. L'enjeu, pour nous, est de comprendre comment ces objectifs peuvent être traduits de manière équitable, tout en permettant aux territoires ruraux de poursuivre leurs projets de développement et d'aménagement.

M. Guiony, quelle(s) piste(s) nous proposez-vous pour répondre à ces enjeux ?

Les questions soulevées renvoient d'abord à un enjeu central : celui de la justice territoriale. La loi Climat & Résilience fixe un objectif très clair - une réduction de 50% de la consommation d'Enaf entre 2020 et 2030 par rapport à la décennie précédente -, en demandant à tous les territoires de fournir un effort comparable. La territorialisation portée par les Régions visait à introduire davantage de différenciation entre territoires, en tenant compte des trajectoires passées, des dynamiques économiques et démographiques ou encore des niveaux d'attractivité. Mais, dans les faits, cette territorialisation est restée limitée. Les Régions n'ont pas toujours assumé pleinement ce rôle, sans doute pour ne pas créer de tensions entre territoires.

Face à ces limites, il est nécessaire de changer d'échelle et de logique, en travaillant sur des relations de réciprocité entre territoires. Plutôt que de raisonner chacun de son côté, il faut organiser des coopérations, par exemple à travers des contrats de réciprocité. Certains territoires peuvent accueillir des fonctions (exemple : un incinérateur de déchets) ou des efforts spécifiques (exemple : un projet de renaturation), en échange d'autres formes de soutien et de solidarité. Ces logiques d'outillage commun, notamment entre métropoles et territoires voisins, restent largement à construire.

Un autre levier important concerne la mise en place de pactes fonciers, indissociables de pactes fiscaux. Aujourd'hui, chaque collectivité agit largement de manière autonome, notamment à travers sa fiscalité locale, ce qui peut encourager des logiques de concurrence pour attirer habitants et entreprises. Sans coordination, ces stratégies peuvent produire des effets pervers : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est

pas réellement réduite ; elle est déplacée et les territoires les plus sobres peuvent être pénalisés. L'objectif de ces pactes est d'organiser des règles communes et des solidarités, en coordonnant les choix d'aménagement et en partageant les retombées fiscales.

Enfin, je souhaite interroger une idée très répandue : faut-il nécessairement penser l'avenir des territoires à travers le seul prisme de l'attractivité ? Le véritable enjeu n'est-il pas aujourd'hui devenu celui de l'habitabilité ? Il est essentiel de décorrélérer croissance économique, démographie et consommation foncière. Les données montrent que ces liens ne sont pas mécaniques : certains territoires gagnent des habitants ou des emplois sans artificialiser, d'autres consomment du foncier tout en perdant en dynamisme. Ce n'est donc pas tant la quantité de foncier mobilisée que la manière de faire projet qui est déterminante.

Cela étant dit, le grand angle mort de cette transition reste la question des moyens. La sobriété foncière nécessite de l'ingénierie, des compétences et un modèle économique adaptés. Sans cet accompagnement, on fait peser sur les territoires, et en particulier sur les plus ruraux, une responsabilité difficilement soutenable.



M. Fouché, en tant que Vice-Président en charge de l'urbanisme à la communauté de communes Chinon Vienne et Loire, vous avez récemment piloté une étude immobilière et une étude de stratégie foncière.

Pourquoi avoir engagé ces deux exercices ? En quoi ont-ils été éclairants ? Sur quoi ont-ils débouchés ?

Nous avons engagé ces deux études parce que nous avons besoin de sortir du ressenti pour objectiver la situation du territoire et surtout pour mieux articuler nos politiques d'urbanisme, de foncier, de logement et de développement économique.

L'étude immobilière répondait d'abord à un constat partagé par de nombreux élus : une impression de forte tension sur le marché du logement, notamment locatif, et le sentiment que notre dynamisme économique ne se traduisait pas suffisamment par l'installation de nouveaux habitants. Elle visait donc à qualifier cette pression, à comprendre les mécanismes à l'œuvre et à vérifier certaines inquiétudes, notamment autour du développement des meublés touristiques.

L'étude de stratégie foncière, quant à elle, a été lancée avec l'objectif d'anticiper les effets de la loi Climat & Résilience et du ZAN, de mesurer nos marges de manœuvre foncières réelles et de réfléchir à la manière de concilier sobriété foncière, production de logements et maintien de l'attractivité du territoire.

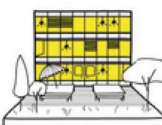
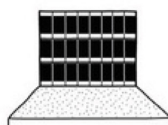
Mobiliser le bâti et le foncier : catégories

1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

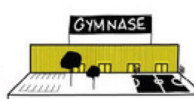
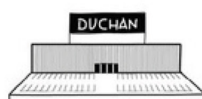
Réinvestir le bâti vacant



Les logements vacants



Les bureaux vacants



Les locaux d'activité vacants

Mieux se partager le bâti sous-occupé



Les logements sous-occupés



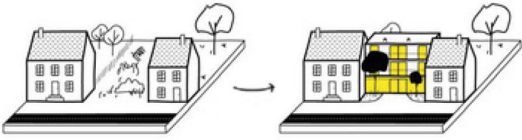
Le patrimoine public sous-occupé

Source : Selva & Maugin (s.d.), *L'Atlas du foncier invisible. Manuel de mise en situation pour faire « la ville sur la ville » de manière soutenable*, p. 6-7

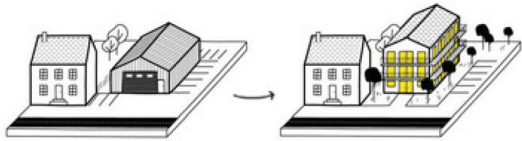
de l'Atlas du foncier invisible

2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

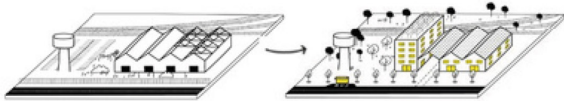
Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents creuses en ville

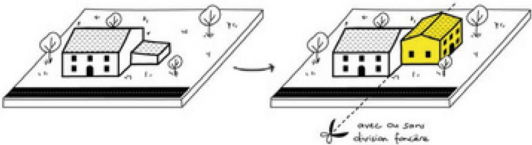


Les petites friches en ville

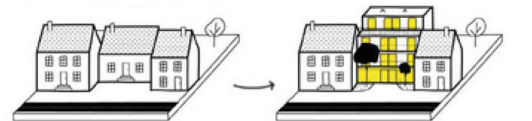


Les grandes friches

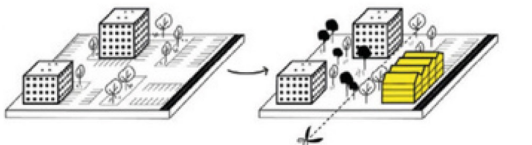
Mieux se partager le foncier sous-occupé



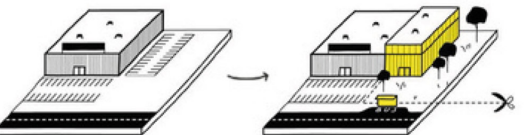
Les tissus pavillonnaires



Les tissus mixtes



Les tissus de logements collectifs



Les tissus d'activité

Ces deux études ont été particulièrement éclairantes. L'étude immobilière a confirmé l'existence d'une demande résidentielle non satisfaite : plus de 1 500 ménages chercheraient aujourd'hui à s'installer sur le territoire sans y parvenir, faute d'une offre suffisante et adaptée. Elle a mis en évidence une forte tension sur le locatif, notamment pour les maisons individuelles et les petits logements, ainsi qu'un potentiel encore important de logements vacants à mobiliser. Elle a aussi permis de relativiser certaines idées reçues, par exemple sur l'impact des meublés touristiques, bien réel mais moins marqué que sur d'autres territoires voisins.

L'étude de stratégie foncière a, de son côté, permis de changer de regard sur le développement du territoire. Alors que nous nous battons pour quelques dizaines d'hectares à urbaniser - entre un PLUi qui prévoyait 150 hectares et un objectif ZAN ramené à 60 hectares -, l'étude a identifié près de 600 hectares de potentiel de densification douce au sein des zones urbaines existantes. Même en n'en mobilisant qu'une partie, cela représente des marges de manœuvre considérables. Elle a aussi confirmé le potentiel des logements vacants et montré, à travers des études de cas sur trois sites, comment intervenir concrètement dans le tissu urbain existant.

Ces deux études ont débouché sur des orientations claires. Elles confirment la nécessité d'une approche beaucoup plus fine et active du foncier : mieux observer, mieux prioriser, mieux maîtriser. Elles renforcent l'intérêt de s'appuyer sur des outils comme la Société Publique Locale (SPL) Chinon Vienne et Loire Développement, qui vise à accompagner les projets de développement du territoire tout en gardant le contrôle sur ces opérations, à condition d'en clarifier les objectifs et d'assumer une posture plus volontariste en matière d'habitat. L'enjeu de l'habitat et du foncier n'est pas seulement technique : c'est un choix politique structurant pour l'avenir du territoire.

M. Guiony, quel(s) avenir(s) est-il possible d'envisager pour les espaces et les activités agricoles, viticoles et sylvicoles ?

Les inquiétudes que vous exprimez sur l'avenir de l'agriculture, de la viticulture et de la sylviculture sont très largement partagées. Elles renvoient d'abord à une réalité structurelle : nous sommes engagés dans un mouvement de concentration foncière agricole qui est au moins aussi fort, sinon plus, que celui observé dans l'urbain. L'agrandissement continu des exploitations, la difficulté à installer de nouveaux agriculteurs et l'absence de repreneurs conduisent à des systèmes de production de plus en plus éloignés d'une agriculture nourricière à l'échelle des territoires.

Face à cela, il faut être lucide sur les leviers dont disposent aujourd'hui les collectivités. Les outils fonciers agricoles existants sont, pour l'essentiel, hérités des politiques de remembrement. Ils sont peu adaptés pour répondre à des enjeux comme la diversification des productions, l'installation progressive, le maintien de l'élevage ou la relocalisation alimentaire. De la même manière, nous manquons largement d'outils de portage financier capables d'intervenir durablement sur le foncier agricole, naturel et forestier.

Les territoires commencent à s'organiser, le plus souvent de manière pragmatique, en s'appuyant sur les leviers financiers disponibles. Aujourd'hui, les moyens mobilisables proviennent principalement de dispositifs liés à la compensation écologique, c'est-à-dire de financements extérieurs destinés à restaurer des habitats ou des milieux naturels, et plus largement des fonctions écologiques, en contrepartie des impacts générés ailleurs. Certains territoires, comme le département de l'Isère, se sont engagés dans la création de foncières dédiées aux espaces naturels et forestiers, d'autres développent des domaines agricoles maîtrisés par la collectivité, notamment pour l'alimentation des cantines scolaires et publiques. Ce sont encore des formes de « bricolage », mais elles traduisent une prise de conscience.

L'enjeu majeur pour les années à venir est de franchir une étape supplémentaire : se doter d'outils capables de maîtriser le foncier non urbanisable, en complément de ceux destinés à l'aménagement urbain. Cela suppose de penser des établissements et des dispositifs de gestion sur le très long terme, adaptés aux cycles agricoles, forestiers et écologiques.



M. Guiony, quel(s) conseil(s) donneriez-vous aux nouvelles équipes formées à l'issue des élections municipales de mars prochain ?

Quelques exemples d'outils potentiellement mobilisables

Pour aider la filière agricole de proximité, des échanges réguliers et nourris avec des acteurs comme la SAFER sont essentiels. Localement, ils sont déjà engagés. Il s'agit de les poursuivre et de les approfondir afin d'envisager des modalités d'organisation et de gestion du foncier agricole qui favorise la mise en œuvre du projet de territoire ainsi que la pérennité et le développement des activités locales.

De leurs côtés, les documents d'urbanisme (SCoT et PLUi) peuvent renforcer leur implication en matière de développement de l'agriculture de proximité avec le recours à deux outils : le PEAN – Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains - et la ZAP – Zone Agricole Protégée. Ces outils peuvent être mis en place par une intercommunalité ou un syndicat mixte porteur de SCoT. Le PEAN favorise la maîtrise foncière, dans le cadre d'un travail concerté entre département, syndicat mixte porteur de SCoT, intercommunalité et commune ainsi qu'avec les acteurs de la filière. Au-delà de la protection des espaces, il a pour objectif de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière et la valorisation des espaces naturels. Il s'accompagne d'un programme d'actions et d'un droit de préemption. La ZAP, quant à elle, vise avant tout la préservation des terres agricoles.

De mon point de vue, les nouvelles équipes formées à l'issue des élections municipales de mars prochain devraient commencer par aller à la rencontre de leurs « voisins ». Il s'agirait de discuter d'un pacte foncier et fiscal qui permette de répondre aux préoccupations de justice sociale et d'équilibre territorial qui ont été évoquées plus tôt.

De plus, pour pouvoir élaborer et mettre en œuvre une stratégie foncière pertinente et opérante, deux ingrédients m'apparaissent indispensables : certains outils et des modalités de travail particulières.

Pour ce qui est des outils, il me semble en premier lieu essentiel de disposer d'une connaissance fine du foncier et de ses potentialités afin d'arbitrer entre les différents usages envisageables. En parallèle, établir le plus précisément possible les besoins, quantitatifs et qualitatifs, en foncier et en immobilier nécessaires au projet qui aura été défini pour le territoire permettra de cibler les sites à (a)ménager. Par ailleurs, il apparaît intéressant de se doter d'outils fiscaux et juridiques, incitatifs voire coercitifs, pour accompagner la mise en œuvre de la stratégie foncière définie et si besoin réguler le marché.

En complément des dispositifs que je viens de citer, il me semble tout aussi essentiel de faciliter l'appropriation du projet politique par les habitants et les usagers du territoire. À ma connaissance, le meilleur moyen de le faire est de coconstruire avec eux, dès le début du mandat, les choix prospectifs qui vont guider le projet de territoire. Le plan de paysage évoqué plus tôt dans la soirée peut par exemple être un support intéressant pour embarquer l'ensemble des acteurs dans une nouvelle vision du développement local.

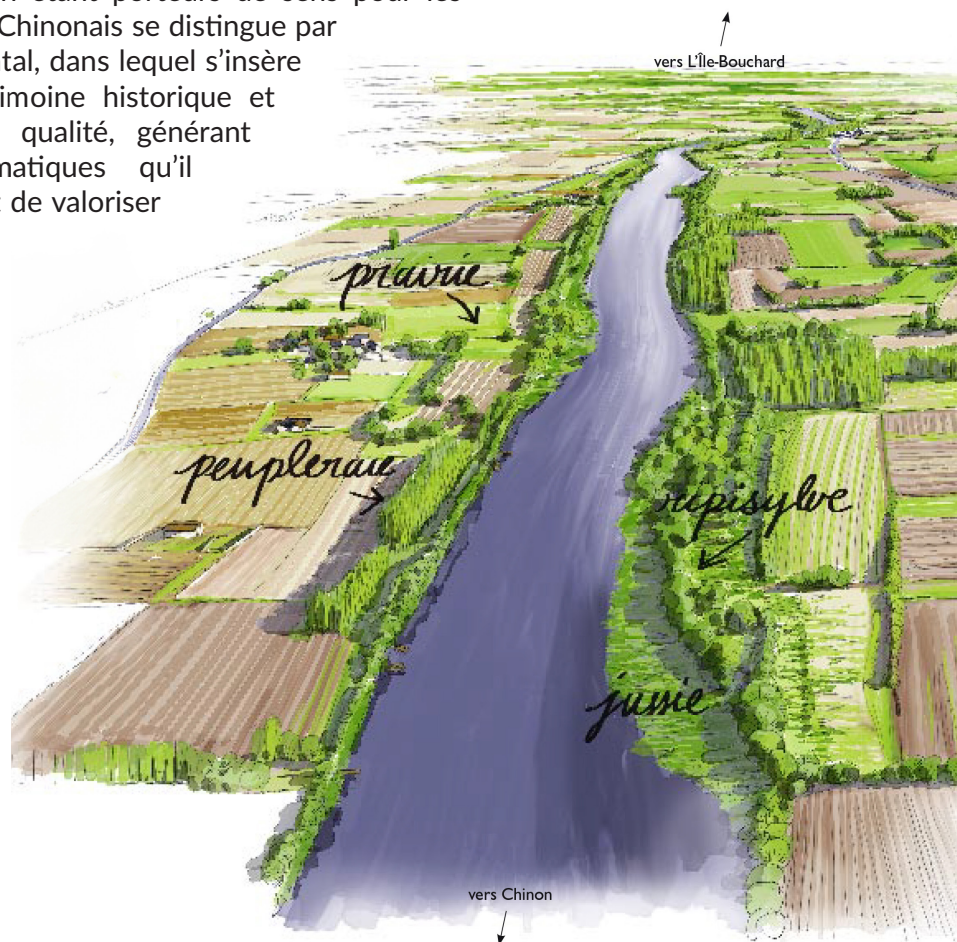
PERSPECTIVE

Un plan de paysage pour le SCoT du Pays du Chinonais

Le bilan du SCoT invite à un changement de regard : le scénario démographique qui a structuré le projet de territoire ne peut plus constituer, à lui seul, le moteur de l'action publique. Dans un contexte de mutations démographiques durables, à l'échelle locale comme nationale, il est plus que jamais essentiel de repenser les fondements du SCoT et les priorités qu'il porte, en cohérence avec les réalités locales et les dynamiques à l'œuvre à une échelle plus large.

Les défis liés aux transitions écologiques, climatiques, énergétiques et alimentaires offrent à cet égard un nouveau socle, à la fois plus solide, plus fédérateur et porteur de sens. Ils constituent une opportunité pour refonder le projet de territoire autour d'enjeux partagés, directement perceptibles par les habitants et les acteurs locaux.

Dans ce contexte, et avec l'objectif de réactiver la dynamique collective qui fait la force du SCoT, le plan de paysage apparaît comme un nouvel outil particulièrement pertinent. Il constitue un levier opérationnel au service des élus pour renforcer l'attractivité du territoire, en considérant le paysage comme une ressource à part entière. Les paysages font l'originalité et la richesse d'un territoire et jouent un rôle majeur dans la qualité de vie tout en étant porteurs de sens pour les populations. Le Pays du Chinonais se distingue par son cadre environnemental, dans lequel s'insère avec harmonie un patrimoine historique et urbain de très grande qualité, générant des paysages emblématiques qu'il convient de préserver et de valoriser à différentes échelles.

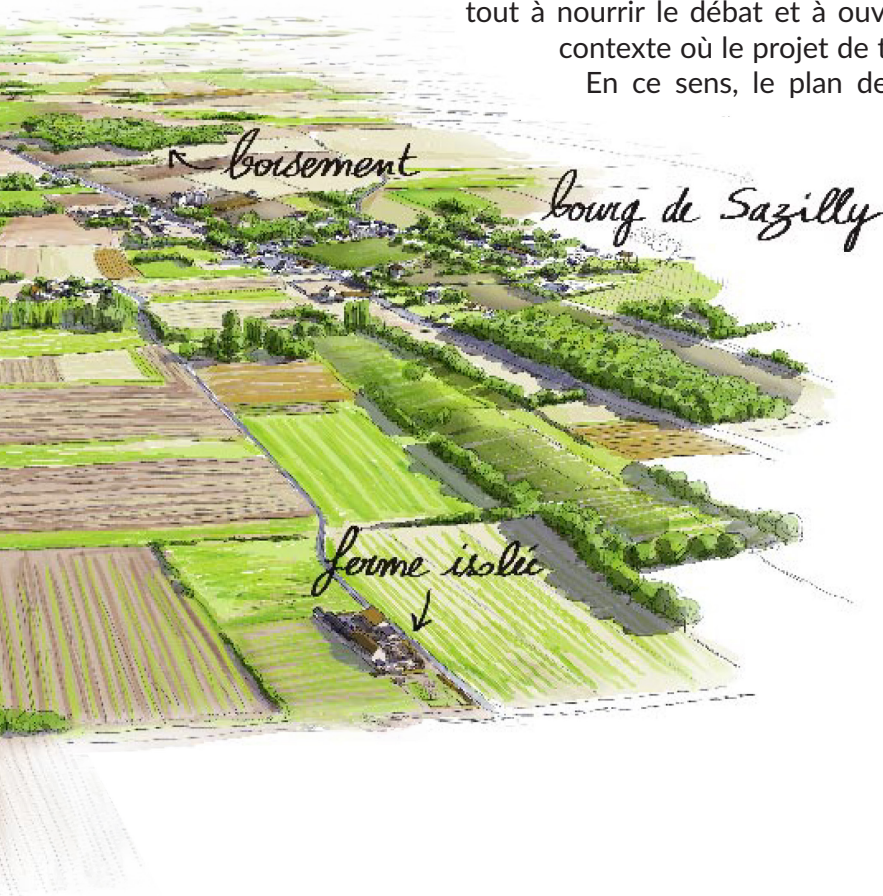


Concrètement, le plan de paysage invite à repenser la manière de concevoir l'aménagement du territoire (urbanisme, mobilités, infrastructures, énergies renouvelables, agriculture) et à répondre aux défis des transitions (inondations, sécheresses, incendies, préservation de la biodiversité, qualité de l'eau, alimentation), en plaçant le paysage au cœur du processus. Sa réalisation s'appuie sur une démarche concertée, associant élus, techniciens, habitants et acteurs économiques. Elle offre un langage commun, accessible à tous, et constitue un puissant support de mobilisation collective. Enfin, le plan de paysage permet de traduire le projet de territoire en intentions spatialisées (plans, images, trajectoires, projets) immédiatement lisibles et appropriables, donnant ainsi corps et visibilité aux orientations du SCoT.

Pensé comme un cadre fédérateur, le plan de paysage peut également guider des initiatives thématiques pour répondre aux enjeux du territoire. Il pourrait ainsi s'articuler avec un Projet Alimentaire Territorial (PAT), une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), déclinée en Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), ou encore une charte forestière réactivée en faveur de la filière bois-énergie.

Cette piste de réflexion n'a pas vocation à préfigurer les choix qui relèveront des futurs élus et des acteurs du territoire. Elle vise avant tout à nourrir le débat et à ouvrir des perspectives, dans un contexte où le projet de territoire est appelé à évoluer.

En ce sens, le plan de paysage pourrait constituer l'un des supports possibles pour accompagner la réflexion sur l'avenir du SCoT, en offrant un cadre lisible, fédérateur et transversal.



Pour en savoir plus :

www.pays-du-chinonais.fr/SCoT

Contacts :

Perrine de Foucaud - perrine.defoucaud@pays-du-chinonais.fr

Aurélie Ravier - ravier@atu37.fr

Rédaction : Aurélie Ravier (ATU), Perrine de Foucaud (SCoT).

Crédits illustrations : ATU, Pays du Chinonais, Jean Guiony (page 27),
PNR Loire Anjou Touraine - Yann Le Bris (pages 34-35), sauf mentions.

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques, photographies)
sont réservés sous toutes formes.