

PRÉSENTATION

Le mardi 20 mai 2025, s'est tenu à 19h, à La Grange dans la commune de Luynes, une réunion publique présentant les grands axes du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm). La séance a été introduite par Monsieur **Bertrand Ritouret**, maire de Luynes.



ANIMATION

1 INTRODUCTION

- Monsieur **Bertrand Ritouret**, maire de Luynes

2 PRÉSENTATION DU PROJET DU PLU MÉTROPOLITAIN

- Madame **Aude Talon**, Directrice de l'urbanisme de Tours Métropole Val de Loire
- Monsieur **Clément Charpentier**, urbaniste, Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)
- Madame **Julia Jegou**, service urbanisme, Mairie de Luynes
- Madame **Léonie Curlier**, paysagiste, bureau d'études ATOPIA

POUR ALLER PLUS LOIN

Retrouvez toutes les informations concernant le PLUm sur le site internet de la Métropole en cliquant [ici](#).

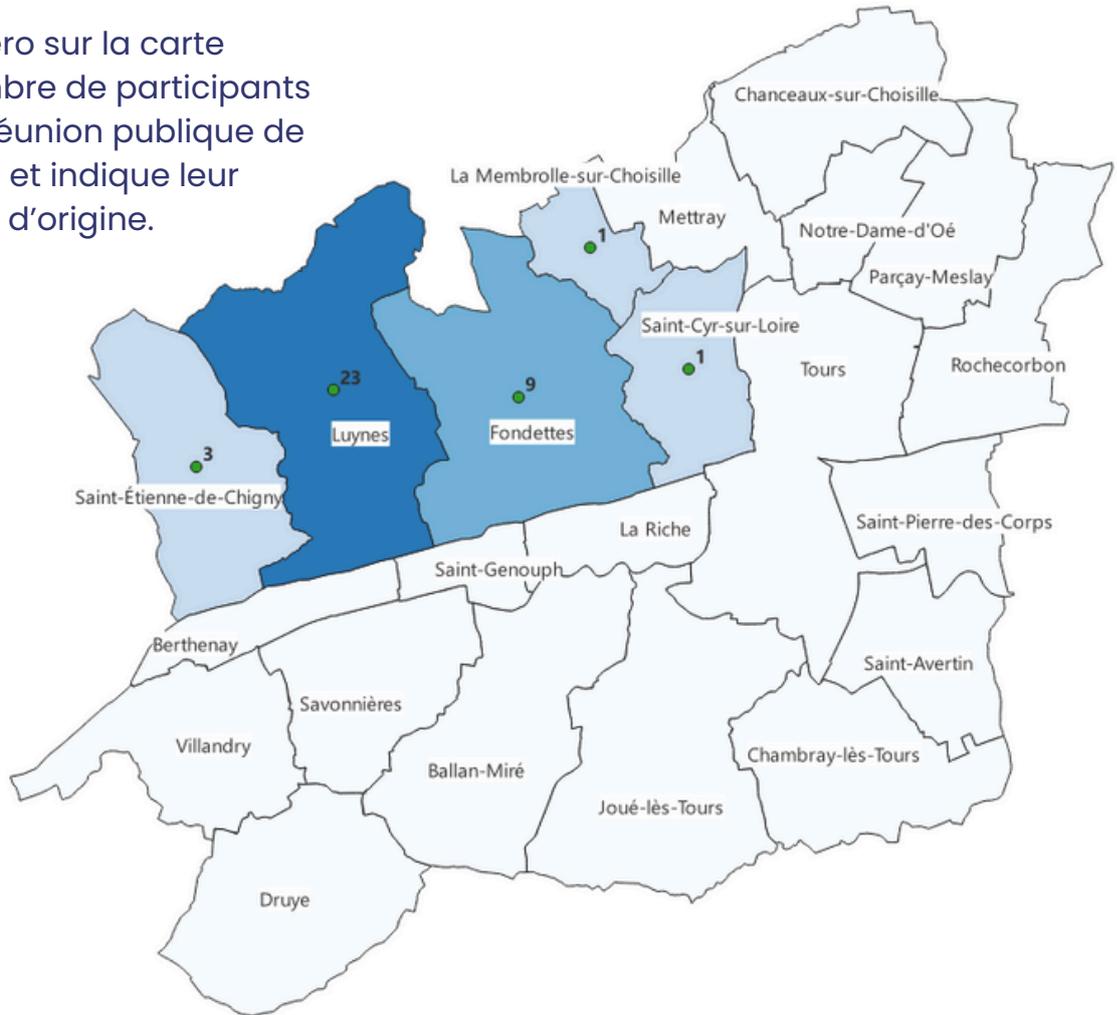
- Pour avoir accès au diaporama présenté lors de la réunion publique, dérouler l'onglet "[Comment participer à la démarche ?](#)".
- Pour avoir accès aux panneaux d'exposition sur la création du PLUm, dérouler l'onglet "[L'exposition du PLUM](#)".

Retrouvez toutes les informations concernant l'autoroute bas carbone sur le site internet de la Métropole en cliquant [ici](#).

COMMUNES DES PARTICIPANTS

Nombre de participants : 42

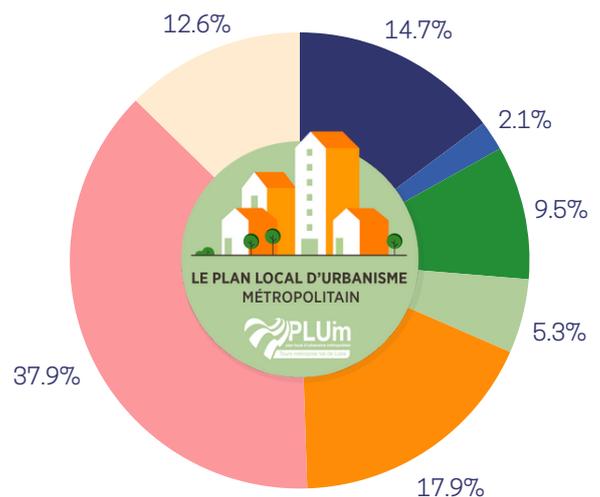
Chaque numéro sur la carte correspond au nombre de participants ayant assisté à la réunion publique de Joué-les-Tours et indique leur commune d'origine.



COMMUNICATION

Outils de communication ayant permis au public d'être informé sur l'organisation de la réunion publique

- Magazine municipal
- Site internet Métropole
- Réseaux sociaux
- Presse
- Mail de la Métropole
- Élus
- Autre



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

1 *Le PLUm intègre-t-il un volet sur les énergies renouvelables ? Sait-on aujourd'hui, sur quelles zones/parcelles il sera possible de développer des énergies renouvelables ?*

En effet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Adaptation" va permettre d'intégrer au PLUm, les dispositions relatives à la production d'énergie renouvelable. Cette OAP thématique concerne toute la Métropole, mais le zonage permettra lui de distinguer, en fonction des territoires, les zones où il est possible de développer de la production d'énergie verte, en prenant notamment en compte les corridors écologiques. De plus, le PLUm reprend des règles supra communales, comme la loi accélération de la production des énergies renouvelables. Le PLUm vient traduire localement ces règles nationales, cela fait partie des contraintes que le PLUm doit prendre en compte dans l'élaboration de son zonage et de son règlement tout comme le risque inondation ou les périmètres aux abords (ABF) par exemple.

2 *Comment les zones limitrophes des communes sont-elles abordées dans le PLUm ?*

Le PLUm a permis de travailler sur les frontières administratives entre toutes les communes de la Métropole. Le zonage a été modifié afin de donner une cohérence à l'aménagement du territoire sur ces zones de limite. Pour le moment, les 22 PLU des communes de la Métropole ne permettent pas de tels ajustements. Par exemple, il existe des rues dont une partie est dans la commune A et l'autre dans la commune B. Ces 2 communes peuvent avoir des zonages complètement différents à cette frontière alors même que tous les bâtis de cette rue ont des caractéristiques architecturales identiques et des enjeux sociaux et environnementaux similaires. Cela est aussi valable pour les zones agricoles ou naturelles.

3 *Pensez-vous que le PLUm permettra de simplifier les procédures que ce soit aux frontières ou en général ?*

Le PLUm permettra de passer de 22 documents d'urbanisme avec 22 façons de présenter les choses, à un seul. Cela facilitera la mise en place de projet grâce à une lecture des documents d'urbanisme unifiée sur l'ensemble du territoire.

- 4** *Loi Zéro Artificialisation Nette (loi ZAN) impose une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. Dans ce contexte, quelle surface maximum d'artificialisation a-t-elle été retenue pour la commune de Luynes ?*

L'objectif est de sortir d'une approche "commune par commune" et de mutualiser les espaces consommés par toutes les communes entre 2011 et 2021. Cela permettra d'avoir une surface maximale à ne pas dépasser à l'échelle de la Métropole, et non pour chaque commune individuellement. Ce choix repose sur le constat que les besoins en logements, en zones économiques ou commerciales ne seront pas les mêmes partout. Ce fonctionnement à l'échelle métropolitaine permet donc de répartir les droits à construire en fonction des besoins réels de chaque commune. Aucune surface maximum à artificialiser n'a donc été définie pour Luynes.

- 5** *«Cela signifie que certains élus auraient accepté de renoncer à leur quota de zones à urbaniser et à les laisser à d'autres communes en fonction de leurs besoins ?»*

Ce sont des choses qui sont en discussion. Il arrive que des zones que la commune a prévu d'aménager depuis longtemps soient identifiées comme une zone inondable ou sujettes à d'autres limites ou contraintes. Dès lors, il devient évident pour les maires de délaisser ces parcelles à urbaniser, car elles pourraient être compromises dans le futur. Dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette, on ne peut pas se permettre de réaliser un nouvel aménagement qui ne serait pas viable sur le long terme. Par exemple, si la commune A a droit à 10 hectares d'artificialisation mais ne peut en utiliser que 5 hectares (le reste étant en zone inondable), et que la commune B a droit à 15 hectares, mais dispose de 20 hectares aménageables sans contrainte, la logique du PLUm permet d'ajuster la répartition des surfaces à artificialiser. Ainsi, la commune A pourra artificialiser ses 5 hectares disponibles, tandis que la commune B pourra aller jusqu'à 20 hectares si nécessaire. Cela permet de répondre aux besoins réels, comme une forte demande de logements, tout en respectant la limite globale fixée à l'échelle de la Métropole.

6 *Quand est-ce que les habitants pourront avoir accès aux documents de zonage afin d'en savoir plus sur le zonage de leurs parcelles ?*

Les habitants ont la possibilité d'envoyer une demande sur une parcelle précise à l'adresse mail plum@tours-metropole.fr. L'équipe projet, en concertation avec la commune, leur apportera une réponse sur la façon dont la parcelle ou le sujet de la demande sera pris en compte dans le PLUm. Le Métropole organisera aussi des permanences au mois de septembre, pour lesquelles les habitants pourront prendre rendez-vous afin d'avoir des informations précises ou de présenter leurs projets avant l'arrêt du PLUm. Un formulaire d'inscription sera mis en ligne très prochainement.

7 *Quand est-ce que les habitants auront une réponse aux courriers adressés aux communes et à la Métropole sur le sujet du PLUm ?*

Depuis 2022, la Métropole reçoit des courriers et des mails de demande de modification du zonage (entre autres) et indique que la demande est en cours de traitement. Tant que, le plan de zonage n'était pas encore dessiné, aucune réponse précise ne pouvait être apportée. Maintenant que la création des documents du PLUm touche à sa fin, l'équipe projet va commencer à répondre aux demandes en s'appuyant sur le zonage et les réglementations finalisées avec les élus. Les réponses devraient arriver au plus tard en septembre/octobre.

8 *Les aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite sont peu développés, le PLUm va-t-il renforcer les réglementations concernant l'accessibilité des bâtiments et des espaces publics pour tous ?*

Cette compétence ne relève pas du PLUm, mais du Code de la construction et de l'habitation, il intervient lors de l'instruction des permis de construire. De son côté, le PLUm est régi par le code de l'urbanisme, qui se concentre sur l'aspect extérieur des bâtiments (façades, ouvertures, matériaux, couleurs, etc.). En ce qui concerne les espaces publics, ils sont remis aux normes au fur et à mesure des rénovations et des aménagements.

9 Les 22 communes doivent approuver le PLUm à l'unanimité, y a-t-il des points qui font consensus ou au contraire qui font opposition ?

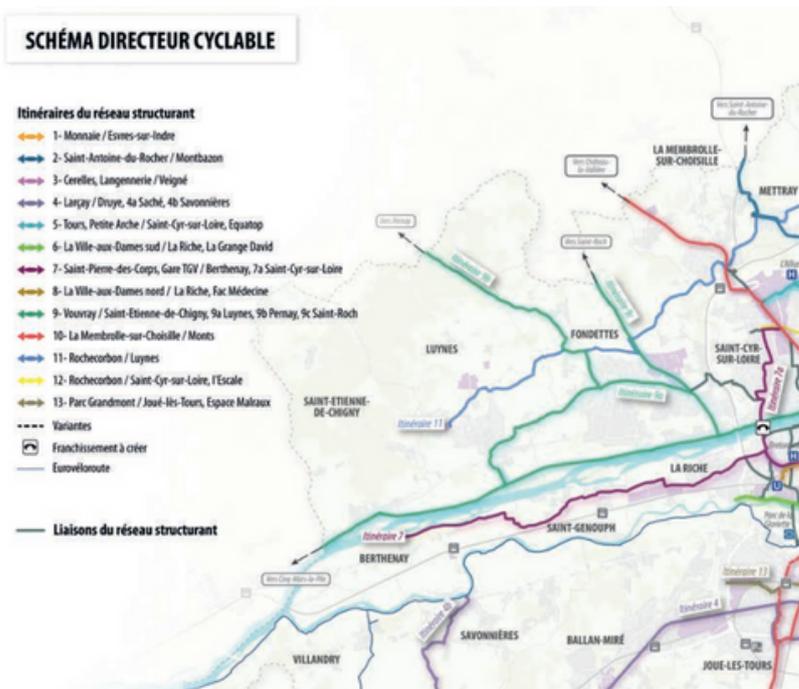
La création du PLUm se fait grâce à de nombreux échanges entre les élus et entre les élus et les techniciens. L'objectif est d'avancer ensemble en s'appuyant sur les atouts de chaque territoire afin de créer un document utile, respectant les besoins et demandes de tous. Le PLUm prend le meilleur de chaque PLU, que ce soit sur le fond ou sur la forme. De plus, les élus de la commune A, ne peuvent pas mettre leur veto sur un élément qui concerne le territoire de la commune B. Les élus, les techniciens et des membres de la société civile ont participé à des ateliers (ateliers du PLUm : [cliquez ici](#)) afin de dégager de grandes orientations communes pour le PLUm et de renforcer la prise de décision collective.

10 Y aura-t-il, dans les zones urbanisées, des corridors permettant de faire le lien entre les différentes trames (verte, bleue, brune) ?

Il existe des trames agricoles et forestières de très grande échelle, mais aussi des trames dans les espaces urbains que l'on appelle trames fraîcheurs. Celles-ci permettent d'identifier les continuités écologiques existantes ainsi que les obstacles qu'il serait possible d'éliminer dans le cadre de futurs aménagements. Elles offrent ainsi un outil précieux pour accompagner des projets à l'échelle de territoires urbains plus vastes que celle de la simple parcelle.

11 L'itinéraire 11 du schéma cyclable ira jusqu'à Luynes, et devrait être prolongé jusqu'à Saint-Etienne de Chigny, est ce qu'il descendra sur les bords de Loire ou continuera-t-il sa trajectoire vers l'Est ?

Dans quelques semaines, la portion de l'itinéraire cyclable n°11 entre Fondettes et Luynes sera mise en service. Concernant son prolongement jusqu'à Saint-Etienne de Chigny, le tracé est encore en cours de développement. Le permis d'aménager devrait être déposé en janvier.



12 Les permis de construire déposés par les porteurs de projet, seront-ils instruit par la commune ou par un service extérieur dans le cadre du PLUm ?

La procédure ne différera pas du fonctionnement actuel. Pour le moment, il y a un service d'instruction centralisé à la Métropole qui traite les permis de construire et les demandes préalables de 13 communes membres (*si vous souhaitez en savoir plus sur l'instruction : [cliquez ici](#)*). Les autres communes ont leur propre service d'instruction.

13 Si demain, les élus locaux souhaitent modifier des règles du PLUm sur leurs communes, devront-ils soumettre leur demande au conseil métropolitain ? Si oui, est-il nécessaire, là aussi, d'obtenir l'unanimité des votes pour obtenir la modification demandée ?

Bien que le PLUm ne soit pas encore approuvé, chaque modification d'un PLU communal doit passer en conseil métropolitain et être validée par l'ensemble des maires. Donc effectivement, si un élu souhaite modifier le PLUm, il devra faire passer sa demande devant le conseil métropolitain. La règle de l'unanimité a été mise en place dans le cadre de la charte de gouvernance, au moment du transfert de la compétence urbanisme.

14 Quelles modifications le PLUm va-t-il apporter au PLU actuel de Luynes ?

Le PLU de Luynes a été soumis à une révision générale (refonte complète du document) en 2021, ce qui signifie qu'il est très récent. Le PLU de Luynes a donc majoritairement été repris dans le PLUm de par le fait qu'il prenait déjà en compte de nombreux enjeux contemporains (patrimoine, environnement, etc.). Bien sûr, des modifications y ont été apportées, mais elles sont à la marge et concernent principalement l'uniformisation des termes et des écritures entre tous les PLU des communes. Par exemple, le PLU de Luynes utilisait des noms spécifiques pour décrire les zones de patrimoine historique, ces noms étaient différents de ceux utilisés dans les commune de Tours ou de Villandry.



CONCLUSION

Si vous souhaitez en apprendre plus sur le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) nous vous invitons à consulter les comptes rendus des autres réunions publiques disponibles sur le site de la Métropole.

N'hésitez pas à nous contacter à l'adresse mail plum@tours-metropole.fr si vous avez des questions ou si vous souhaitez donner votre avis sur le contenu de la réunion publique et du compte rendu.

