

PLUm
plan local d'urbanisme métropolitain
Tours métropole Val de Loire

LE RÉGLEMENT : DEUX OUTILS COMPLÉMENTAIRES ET INDISSOCIABLES

Le réglement est composé de 2 pièces : un document écrit et un plan de zonage. Ensemble, ils assurent la définition du cadre réglementaire et le droit des sols applicable afin d'assurer une planification cohérente et équilibrée du territoire métropolitain. Ils visent à concilier réponses aux besoins de développement local et préservation de l'environnement, du patrimoine et des paysages. Ils s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

LE ZONAGE OU RÈGLEMENT «GRAPHIQUE»



Il est composé d'un ensemble de plans qui découpent le territoire en différentes zones afin d'adapter les règles qui s'y appliquent au plus proche des enjeux de chaque secteur du territoire.
Ces documents graphiques permettent aux porteurs de projet et aux habitants d'identifier les enjeux d'urbanisme pour chaque parcelle et de se reporter au règlement écrit pour identifier les possibilités et obligations applicables à chaque projet, à la parcelle.

LE RÈGLEMENT «ÉCRIT»

Il intervient de manière complémentaire aux plans graphiques en exprimant les règles d'urbanisme applicables propres à chaque zone. Il précise les vocations et usages admis ou interdits (résidentiel, commercial, agricole, etc.) ainsi que les dispositions applicables pour assurer une insertion harmonieuse des projets dans leur environnement urbain, agricole ou naturel (règles relatives à la volumétrie telles que la hauteur maximale, les conditions d'implantation des constructions, les qualités architecturales et paysagères, les raccordements aux réseaux, etc.).

Les zones du PLUm

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (A ET N)

La zone Agricole (A)

La zone A assure la **préservation de l'activité et des terres agricoles**. Par principe inconstructible, seuls les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole y sont admis.
Cette zone contribue également à la préservation de la biodiversité et des paysages, tout en soutenant l'économie locale par la production, notamment alimentaire.

La zone Naturelle (N)

La zone N est dédiée à la préservation des espaces naturels, des écosystèmes et de la biodiversité. Elle vise à protéger les milieux naturels, tels que les forêts, les zones humides et les cours d'eau, tout en interdisant les constructions et les aménagements susceptibles de dégrader ces environnements.

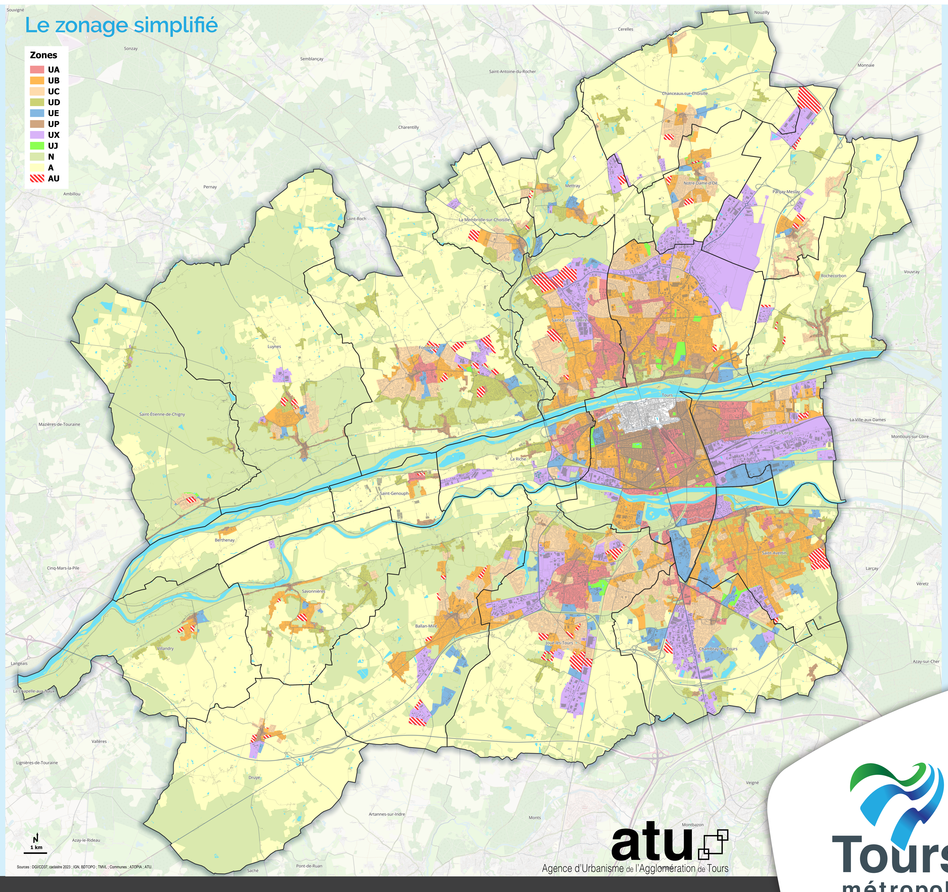
Ces deux zones :

- ☐ Intègrent également des habitations isolées ou regroupées en petits hameaux pour lesquelles les dispositions réglementaires permettent les évolutions mineures (travaux, extensions et annexes).
- ☐ Elles comportent des secteurs spécifiques permettant la prise en compte d'activités situées en dehors des tissus urbains : activités économiques (Ux/Ax), activités touristiques et de loisirs (Nt/Nl), d'équipements d'intérêt collectif (Ae/Ne), etc.

Objectifs des zones A et N :

- ☐ Préserver les sols des pressions de l'urbanisation
- ☐ Protéger les milieux naturels et la biodiversité par l'identification des trames verte et bleue
- ☐ Pérenniser l'activité agricole du territoire métropolitain
- ☐ Mettre en valeur les paysages

Le zonage simplifié



atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

www.tours-metropole.fr/plum

Tours métropole Val de Loire



PLUi
plan local d'urbanisme métropolitain
Tours métropole Val de Loire

LES ZONES URBAINES (U)

La zone UP | Les centralités patrimoniales

La zone UP encadre les centres historiques des villes et villages ainsi que les quartiers anciens à forte valeur patrimoniale. Elle regroupe des secteurs bâtis de référence en matière de patrimoine, de paysage et d'histoire.
Les règles qui y sont appliquées ont pour but de protéger et mettre en valeur les caractéristiques urbaines et architecturales de ces espaces, tout en consolidant leur rôle en tant que centralités urbaines.

Objectifs :
- ☐ Préserver les formes urbaines et les qualités architecturales et patrimoniales
- ☐ Conforter les fonctions urbaines de proximité (commerces, services, activités, équipements)





La zone UA | Les centralités récentes

La zone UA encadre les séquences ayant une fonction de centralité et d'animation urbaine marquée : les centres-villes récents (ex : Saint-Pierre-des-Corps, Joué-lès-Tours), les centralités de quartier, les axes urbains stratégiques ou encore les espaces de projet des grands quartiers d'habitat collectif.

Objectifs :
- ☐ Conforter les fonctions urbaines de proximité (commerces, services, activités, équipements)
- ☐ Accompagner les évolutions et grands travaux ainsi que les projets affirmant ces centralités urbaines

La zone UB | Les tissus à dominante résidentielle « en mouvement »

La zone UB concerne les quartiers caractérisés par une diversité de formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) et une mixité des fonctions. Cette zone est conçue pour accompagner les évolutions urbaines tout en maintenant la qualité du cadre de vie. L'implantation de nouveaux logements et d'équipements d'accompagnement est encouragée dans le respect du contexte environnant. Les règles d'urbanisme permettent ainsi à la fois la transformation progressive des quartiers et le développement de l'offre de services et commerces de proximité.

Objectifs :
- ☐ Encourager les offres de proximité dans un contexte résidentiel
- ☐ Prendre en compte la variété des formes urbaines
- ☐ Accompagner les dynamiques de transformation des espaces dans le maintien du cadre de vie





La zone UC | Les tissus à dominante résidentielle « conservés »

La zone UC couvre également des tissus à dominante d'habitat individuel établis sous la forme de plans de composition d'ensemble urbaine (avec formes urbaines structurées et emblématiques) et/ou architecturale nécessitant une prise en compte renforcée. Les projets doivent permettre de conserver les caractéristiques des rues et quartiers dans lesquels ils s'implantent.

Objectifs :
- ☐ Maintenir le cadre essentiellement résidentiel de ces espaces
- ☐ Conserver les caractéristiques urbaines de ces quartiers (ex : hauteurs plafonnées)

La zone UD | Les tissus à dominante résidentielle « végétalisés »

La zone UD encadre les espaces caractérisés par une densité bâtie faible, où le contexte naturel (présence de végétation, enjeux environnementaux), paysager (les domaines arborés) ou des contraintes spécifiques (dénivelé, proximité agricole, éloignement des services, etc.) rendent nécessaires le maintien d'un cadre moins dense.

Objectifs :
- ☐ Maintenir le caractère végétal et aéré
- ☐ Maintenir la morphologie des quartiers en particulier des densités plus faibles et le caractère aéré





La zone UE | Les sites d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone UE est dédiée aux sites concentrant les équipements d'intérêt collectif : pôles d'enseignement supérieur, de services de santé, équipements sportifs et culturels, etc. Exemple : Universités des 2 Lions, CHRU, Espace Malraux...

Objectifs :
- ☐ Offrir des capacités d'accueil et de développement d'équipements de rayonnement métropolitain
- ☐ Accompagner l'évolution des équipements et leur adaptation en fonction de leurs caractéristiques.

La zone UX | Les sites d'activités économiques

La zone UX est dédiée aux espaces concentrant les bâtiments d'entreprise en particulier les zones d'activités économiques (ZAE). Elle favorise le développement d'entreprises, d'industries et de services, en offrant des infrastructures adaptées et un cadre réglementaire propice à l'implantation d'activités génératrices d'emplois.

Objectifs :
- ☐ Optimiser le potentiel économique du territoire et accompagner l'évolutions des entreprises
- ☐ Offrir des capacités d'accueil de nouvelles activités
- ☐ Accompagner la mise en valeur et requalification des ZAE : mutation des espaces et du bâti, montée en gamme et diversification, qualité des aménagements, etc.



LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU encadrent les secteurs de projets d'aménagement et d'urbanisme projetés sur les prochaines années. Elles correspondent ainsi aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, économique ou mixte :

La zone 1AU

Dès lors que les réseaux existants desservant le site présentent une capacité suffisante au regard des constructions à implanter (voies, assainissement, eau, électricité), ces zones sont ouvertes dès l'entrée en vigueur du PLUm. Elles sont dans ce cas couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après.

La zone 2AU

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUm. Il s'agit d'espaces réservés pour la réalisation de projets à plus longue échéance (postérieure à 2030).



atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

www.tours-metropole.fr/plum

Tours métropole Val de Loire