



# Les cahiers du PLUm

ATELIER N°4

Habiter la Métropole

7 juillet 2022

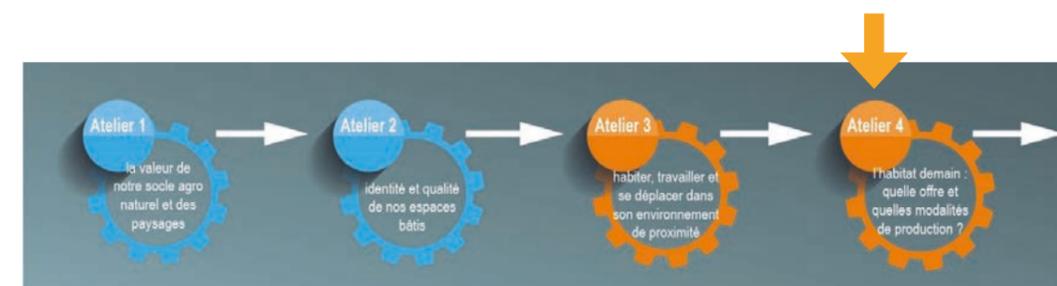
## Sommaire

POINTS DE REPÈRE	3
- Les ateliers du PLUm : quésaco ?	
- La problématique au cœur de l'atelier	
- Le diagnostic : quelles évolutions de la population et du parc de logements dans la Métropole de Tours ?	
DÉROULÉ DE L'ATELIER	6
- Plénière	
- Séquences	
RESTITUTION : MODE D'EMPLOI	7
À QUOI POURRAIT RESSEMBLER LA MÉTROPOLE DE TOURS EN 2040 ?	9
SUJETS À APPROFONDIR POUR PROLONGER LA RÉFLEXION	19
REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS	20

## POINTS DE REPÈRE

### Les ateliers du PLUm : quésaco ?

Les ateliers du PLUm réunissent les élus de Tours Métropole Val de Loire et des 22 communes membres, des techniciens ainsi que différents acteurs institutionnels du territoire et autres personnes ressources intéressées par la planification urbaine métropolitaine. Il s'agit de séances de travail thématiques qui permettent de partager de la connaissance, des valeurs et d'identifier de premières orientations pouvant alimenter le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en fléchissant des éléments de diagnostic ciblés à approfondir. Une première série d'ateliers s'est déroulée les jeudis matin du 16 juin au 7 juillet 2022. Une seconde est programmée du 10 novembre au 15 décembre. S'en suivront en 2023 des ateliers d'approfondissement interrogeant plus particulièrement les problématiques et points d'alerte soulevés par les participants.



### La problématique au cœur de l'atelier

L'atelier n°2 a permis de s'interroger collectivement sur les composantes de l'identité urbaine de la Métropole, sur les forces, faiblesses et capacités de mutation des différentes typologies urbaines (habitat pavillonnaire, habitat collectif, centre-bourg, zone d'activités économiques, etc.).

L'atelier n°4 qui a accueilli une cinquantaine de participants a quant à lui été l'occasion d'aborder deux questions principales :

- ▣ L'offre de logements souhaitable (typologie, taille, etc.) de manière à répondre à la diversité des besoins des habitants.
- ▣ Les modalités de production de l'offre de logements complémentaire à l'existant de manière à s'orienter vers une production à la fois sobre en foncier et garante de la qualité urbaine et du vivre ensemble.

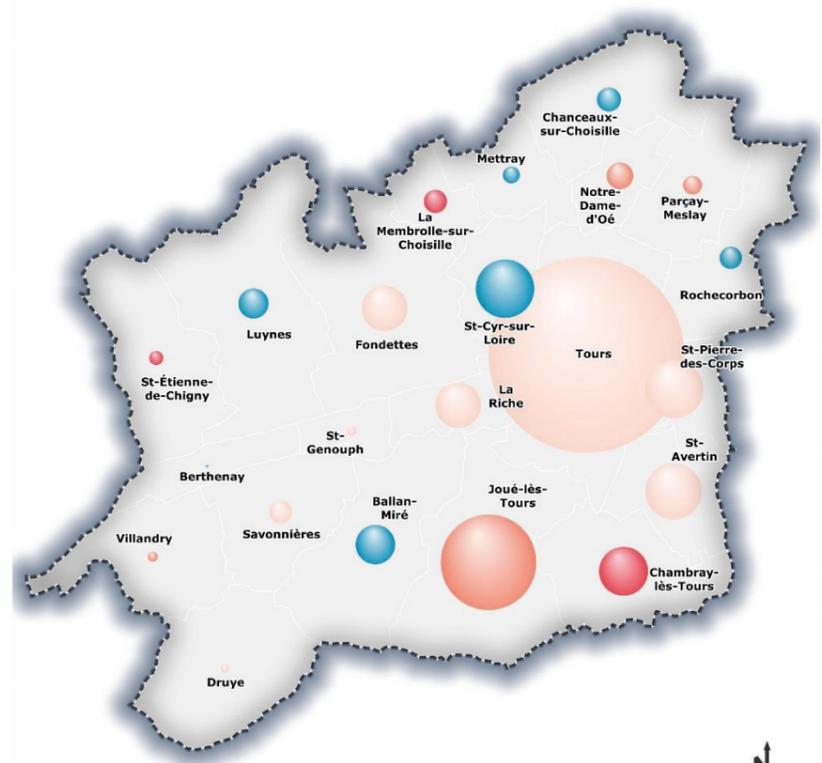
## Le diagnostic : quelles évolutions de la population et du parc de logements dans la Métropole ?

Tours Métropole Val de Loire accueille aujourd'hui environ 295 000 habitants dont près de la moitié vit à Tours. En plus de la ville centre, quatre autres communes comptent au moins 15 000 habitants : Joué-lès-Tours, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps.

Au cours des cinquante dernières années, la Métropole a connu une croissance constante de sa population. Cette hausse du nombre d'habitants se fait suivant un rythme qui s'amenuise dans le temps. Ainsi, depuis les années 1970, le taux de croissance annuel moyen de Tours Métropole Val de Loire est devenu inférieur à celui des agglomérations d'Angers et Orléans.

Entre 2011 et 2018, la Métropole a gagné 6 000 habitants. Au sein des 22 communes, les situations sont très variables : sept communes ont perdu de la population dont Tours. Les évolutions constatées sur cette période conduisent à une baisse du poids de la ville centre au sein de la Métropole, baisse qui s'est faite notamment au profit des communes de la première couronne.

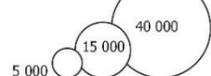
### La population de la Métropole de Tours en 2018 et son évolution depuis 2011



#### Évolution annuelle de la population entre 2011 et 2018

- Évolution positive**
- >= à +1%
  - De +0,5 % à +1 %
  - De 0 % à +0,5 %
- Évolution négative**
- < à 0 %

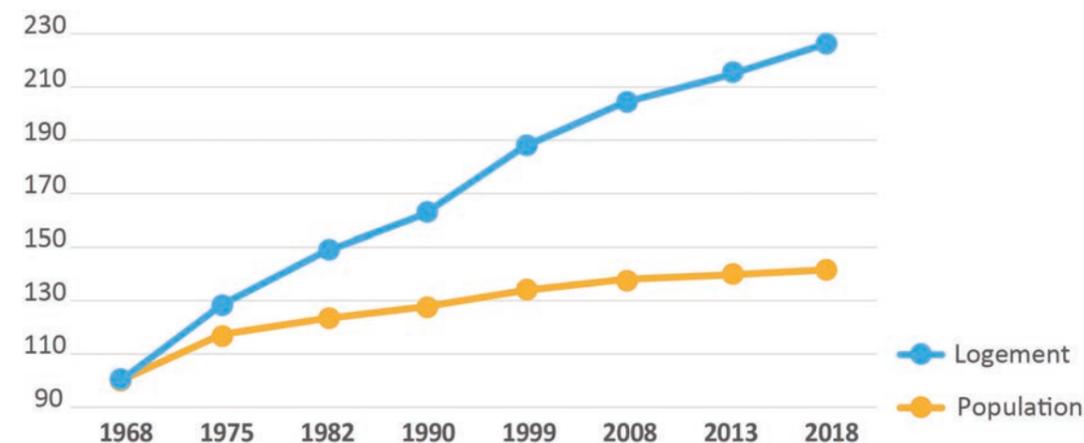
#### Nombre d'habitants en 2018



Sources : INSEE, RP2011 et 2018.

Une des manières d'approcher les tendances socio-résidentielles consiste à s'intéresser au ratio d'efficacité démographique de la production de logements, c'est-à-dire à la comparaison de l'évolution de la population et de l'évolution du parc de logements. Ce ratio a drastiquement diminué au cours des dernières décennies, passant de 14 habitants pour 10 logements supplémentaires dans les années 1970 à moins de 5 habitants pour 10 logements supplémentaires dans les années 2010. Cette situation de la Métropole suit une tendance nationale. Le desserrement des ménages compte parmi les facteurs explicatifs de ce phénomène. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, les évolutions du nombre d'habitants d'une part, du parc de logements d'autre part, s'inscrivent dans des dynamiques de croissance qui sont de moins en moins corrélées. Ainsi, chaque logement supplémentaire accueille de moins en moins d'habitants avec le temps.

### Évolution comparée du nombre d'habitants et de logements de Tours Métropole Val de Loire (base 100 en 1968)



Source : Insee, RP1968 à 2018.

Concernant le profil socio-démographique de Tours Métropole Val de Loire, trois caractéristiques distinctives sont à noter :

□ **Un pôle d'emplois qui se conforte avec le temps.** La Métropole accueille 13 emplois pour 10 actifs occupés vivant sur son territoire. Cet indicateur, appelé indice de concentration d'emplois, augmente dans le temps, sous l'effet d'une augmentation plus forte du nombre d'emplois que des actifs occupés (rapport de 1 à 3 au cours des vingt dernières années).

□ **Une faible présence des familles.** Un ménage sur deux est composé d'une seule personne. Au cours de la dernière décennie, cette proportion a augmenté (+ 8 points pour atteindre 46% en 2018), de même que celle des familles monoparentales (+ 2 points pour atteindre 9% en 2018).

□ **Un vieillissement de la population.** Plus d'un habitant de la Métropole sur quatre a au moins 60 ans. Cette proportion s'est accrue au cours des dix dernières années (+ 6 points). Les seniors âgés d'au moins 75 ans représentent un habitant sur dix. À l'inverse, la Métropole voit la part des jeunes, étudiants et actifs, diminuer ; la tranche d'âges des 20-24 ans est plus particulièrement concernée.

## DÉROULÉ DE L'ATELIER



### La plénière

- ❑ Remise des documents à chacun des participants
- ❑ Ouverture de l'atelier par M. Gatard
- ❑ Programme de la matinée
- ❑ Données clefs des tendances socio-résidentielles
- ❑ Sondage prospectif : quelles évolutions souhaitées de la population ?

### Séquence 1 : L'offre de logements en 2040



QUELS INGRÉDIENTS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS À HORIZON 2040 ?

PRÉSENTATION DES MODALITÉS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POSSIBLES ET DE LEUR TRADUCTION SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE

COMMENT PRODUIRE L'OFFRE DE LOGEMENTS COMPLÉMENTAIRE AU PARC EXISTANT ?

### Retour en plénière



### Séquence 2 : Les modalités de production



## RESTITUTION : MODE D'EMPLOI

La présente restitution vise à traduire au plus près les échanges et débats des quatre groupes de travail.

### Concernant les évolutions de population souhaitée

En plénière d'introduction, les participants ont été invités à répondre à un court sondage portant sur l'évolution du nombre d'habitants et les profils souhaités à l'horizon 2040. Les résultats ont été transmis en direct lors de la séance d'ateliers. Ils font l'objet d'une restitution, dans la partie 2 « À quoi pourrait ressembler la Métropole en 2040 ? ».

### Concernant les ingrédients de l'offre résidentielle future

Dans cette première séquence, les participants se sont concertés pour envisager ce que pourraient être les caractéristiques de l'offre de logements en 2040. Pour faciliter la restitution, les paramètres abordés ont été regroupés en fonction de quatre thèmes : prendre soin du patrimoine existant, améliorer la qualité architecturale et oser l'originalité, proposer des espaces partagés pour une vie de quartier valorisée ; systématiser la sobriété et les solutions écologiques. La restitution ci-après montre également un panorama des produits-logements pouvant être déployés sur le territoire métropolitain.

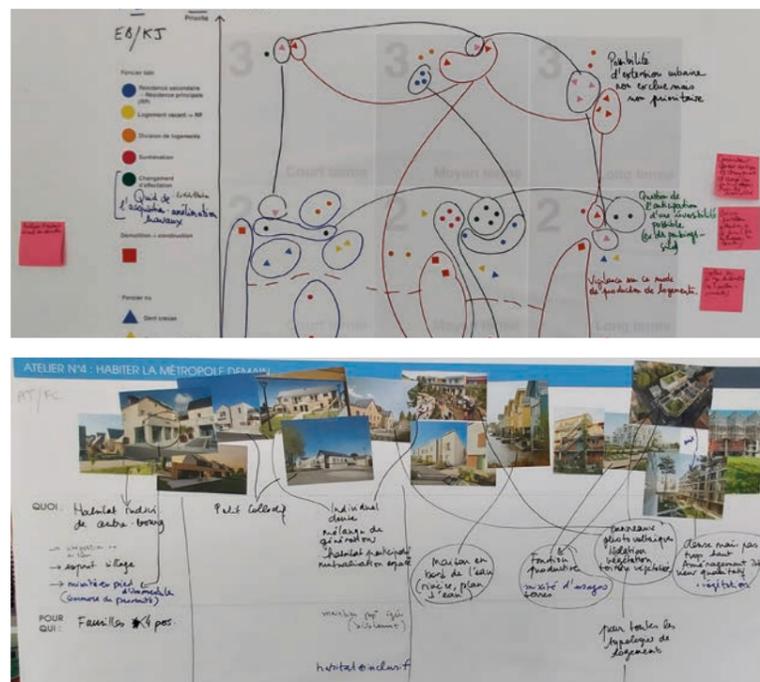
### Concernant les modalités de la production de logements

Dans cette seconde séquence d'atelier, les participants ont été amenés à formuler des orientations concernant les modalités de production de logements en distinguant deux procédés :

- ❑ L'intervention sur le bâti existant avec les modes opératoires suivants : transformation de résidences secondaires en résidences principales, évolution de logements vacants en résidences principales, changement d'affectation vers l'habitat, division de logements, surélévation de bâtiments.
- ❑ L'intervention sur du foncier nu avec les modes opératoires suivants : mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, changement d'affectation (foncier en friche), remembrement, extension.

La restitution ci-après donne à voir les priorités énoncées, les pistes à explorer ou encore les leviers qu'il semble préférable de ne pas mobiliser.

Exemples de supports utilisés en ateliers et complétés par les participants



Concernant les sujets d'approfondissement

La séquence du 7 juillet a plus particulièrement fait ressortir plusieurs points comme devant faire l'objet d'investigations complémentaires. Ils sont énoncés dans la dernière partie du document.



À QUOI POURRAIT RESSEMBLER LA MÉTROPOLÉ DE TOURS EN 2040 ?

Une population un peu plus nombreuse, à la fois plus jeune et plus diversifiée

Les participants à l'atelier ont exprimé des visions contrastées concernant les changements qu'ils envisagent pour la population de la Métropole au cours des vingt années à venir. En termes d'évolution du nombre d'habitants, un peu plus de la moitié des personnes qui se sont exprimées souhaiterait une légère croissance quand près d'un quart voudrait que la population se stabilise autour de son volume actuel, soit près de 295 000 habitants. À noter : environ 10% des participants envisagent que la population connaisse une forte augmentation et 7% une décroissance démographique.

Pour ce qui est du profil des habitants de Tours Métropole Val de Loire en 2040, les avis sont tout aussi panachés. Une large majorité se dégage en faveur d'un rajeunissement de la population accompagné par l'accueil de davantage de familles ainsi qu'une mixité sociale et générationnelle accrue (deux tiers des participants). D'un autre côté, des participants ont exprimé le souhait que la population de 2040 ait le même profil que les habitants d'aujourd'hui (structure familiale et par âge).

Les ingrédients de l'offre résidentielle de demain

Prendre soin du patrimoine existant

Les participants à l'atelier partagent unanimement l'intérêt de préserver le patrimoine bâti qui fait l'identité du territoire. Les particuliers tourangeaux et les habitations troglodytiques comptent parmi les exemples cités. S'il s'agit de les conserver, il y a également lieu de faire évoluer ces logements sans les dénaturer, dans l'optique d'une valorisation, d'une adaptation au changement climatique et aux attentes sociétales ainsi que d'une optimisation des usages (modalités opérationnelles suggérées : surélévation, regroupement ou division de logements, densification, etc.).

L'attention dévolue au patrimoine existant s'illustre également dans la vigilance portée à l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement, naturel et bâti. L'insertion de la production neuve au sein du tissu existant est réaffirmée comme primordiale. Par ailleurs, les participants pointent l'utilisation de matériaux de construction qualitatifs, durables et locaux, comme moyen de prendre soin du patrimoine existant et à venir.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

### Améliorer la qualité architecturale et oser l'originalité

Les participants affirment la nécessité d'une montée en gamme globale de l'ensemble de l'offre de logements. L'esthétique des bâtiments et des aménagements, le confort intérieur et la présence d'un extérieur (cour, jardin, balcon, etc.) concourent à la qualité de l'offre et à son attractivité. Cette exigence porte aussi bien sur la production neuve que sur le parc existant. Réhabilitation des logements et requalification de certains secteurs, dont des friches, figurent parmi les priorités évoquées. Proposer des opérations compactes mais avec une densité raisonnable également.

En outre, les participants s'accordent sur la nécessité de faire une place à l'originalité et de permettre « l'audace architecturale ». Ils ont échangé sur la localisation et la fréquence de ces « objets », sans aboutir à une position collective.

Ici aussi, le recours à des matériaux de qualité est pointé comme une pratique à systématiser.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

### Proposer des espaces partagés pour une vie de quartier augmentée

Les participants ont souligné l'importance de créer les conditions de vivre dans des quartiers dynamiques, qui ne soient pas seulement dédiés au logement. Ainsi, des opérations mixtes mêlant habitat, activité, services, équipements, nature et proximité des transports en commun sont recherchées.

La diversité des usages et les occasions de rencontre sont également développées au travers des espaces publics ou des espaces privés mutualisés. Un jardin en toiture, une cour commune ou un potager sont autant de lieux où l'on peut croiser ses voisins et réaliser des activités partagées.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

Ainsi, les différentes formes d'habitat groupé, participatif, intergénérationnel et inclusif doivent participer de l'offre différenciée de la Métropole. Elles visent à la fois à favoriser le vivre ensemble, à réduire l'isolement et à proposer une solution de logement adaptée à des publics spécifiques (exemples : seniors, jeunes, etc.). Dans ces types d'habitat, l'attention portée à la qualité intrinsèque des logements est perçue comme devant être redoublée afin de favoriser une colocation apaisée.

Si proposer une telle offre semble faire l'unanimité, les échanges entre les participants ont mis en exergue des divergences de points de vue sur certains aspects. Quel équilibre entre espaces partagés et espaces privés ? Le jardin individuel est-il voué à disparaître au profit des espaces partagés ?

### Systématiser la sobriété et les solutions écologiques

Les participants ont mis en avant leur souci de l'environnement et de la biodiversité. Leurs préoccupations doivent notamment trouver un écho dans les manières de construire (éco-construction, bioclimatisme, réemploi, etc.), dans la végétalisation des logements (toiture, façade, espace public, etc.), dans leur frugalité énergétique (logements faiblement consommateurs, recourant aux énergies renouvelables, etc.), dans leur participation à l'adaptation au changement climatique (gestion de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur, etc.).

En outre, l'offre résidentielle doit aller vers plus d'autonomie et d'économie dans son fonctionnement, sa gestion, sa « consommation » de matières premières. Une vie « simple » au sein d'un logement de petite surface sur une assise foncière réduite fait partie des pistes soulevées pour un développement résidentiel plus sobre.

Les participants invitent à approfondir le sujet afin d'être plus à même de mettre de côté des solutions « gadget » et de différencier les projets innovants des fausses bonnes idées.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

## Panorama d'une offre de logements diversifiée

### Des produits existants à développer

Quatre groupes ont travaillé simultanément à l'identification des types de logements qu'ils souhaiteraient proposer à horizon 2040 sur le territoire de la Métropole. La volonté de répondre aux besoins variés de la population actuelle et à venir se traduit dans une offre diversifiée dont les principaux types sont représentés ci-dessous. Pour l'essentiel, ils trouvent d'ores-et-déjà une ou plusieurs traductions dans la Métropole.

#### Habitat individuel dense

Sont regroupés ici des logements d'époques très variées, situés en centre-bourg/centre-ville ou sur les extérieurs des tissus urbains déjà constitués. Les participants soulignent l'intérêt que l'insertion paysagère de ces habitations groupées soit soignée et qu'un espace extérieur privatif soit adjoint à chaque logement.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

#### Habitat intermédiaire



Images de référence ayant servi de support aux échanges

#### Opération mixte mêlant différentes formes d'habitat



Images de référence ayant servi de support aux échanges

#### Petit collectif :

D'une hauteur limitée (R+2 maximum), ces unités de 10 à 15 logements se veulent « à taille humaine ».



Images de référence ayant servi de support aux échanges

#### Grand collectif

Comprenant quatre à six étages, ces immeubles accueillent autant que possible différentes fonctions : commerces et services en rez-de-chaussée, logements dans les étages. Les participants mettent en avant l'indispensable espace extérieur associé à chaque logement et illustré dans les images ci-dessous par des balcons.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

#### Habitat existant réhabilité, restructuré ou surélevé



Images de référence ayant servi de support aux échanges

### Des modes d'habitat alternatif

Certains participants voient les formes d'habitat alternatives comme des opportunités pouvant répondre à des besoins spécifiques de logements à destination des saisonniers, des touristes, des étudiants, des plus démunis, de gens du voyage en voie de sédentarisation, etc. Cela pourrait concerner des sites non occupés durablement, qu'il s'agisse d'urbanisme transitoire dans l'attente du démarrage des travaux d'aménagement ou d'activité saisonnière. Néanmoins, d'autres participants se sont opposés au déploiement de telles dispositifs sur le territoire.



Images de référence ayant servi de support aux échanges

### Des types de logements en débat

L'intérêt de la variété des typologies de logements évoqués ci-dessus est assez largement partagé par les participants à l'atelier. En complément, d'autres offres ont fait l'objet d'échanges sans que les discussions permettent d'arriver à un consensus. Il en va ainsi de la question de la verticalité : quelle hauteur maximale pour les immeubles d'habitation ? Doit-on encore construire des tours ?

L'habitat individuel stéréotypé sous la forme de lotissements a fait tout autant débat, certains arguant la nécessité de continuer à développer cette offre dans les communes périurbaines de la Métropole, d'autres réprouvant ce type d'habitat et souhaitant ne plus permettre sa construction. Le sujet de la différenciation sociale au travers de l'aspect extérieur des logements au sein d'une même opération a également été porté au débat : l'offre dédiée aux plus démunis peut-elle « se fondre » en n'ayant pour seul caractère distinctif que le prix de sortie ?

Enfin, compte tenu de la spécificité hydrographique du territoire, la proximité habitat – cours d'eau a été questionnée. Est-il opportun d'habiter à proximité de l'eau, voire sur l'eau ? Les premiers échanges n'ont pas fermé la porte à cette possibilité, tout en insistant sur la nécessité de veiller à la sécurité des personnes, à la préservation des écosystèmes naturels et à la non privatisation de l'espace public.



Images de référence ayant servi de support aux échanges



Images de référence ayant servi de support aux échanges



### Une ligne de conduite pour produire l'offre nouvelle de logements : sobriété foncière et réutilisation du bâti existant

Les orientations formulées par les participants concernant les modalités de production de logements traduisent leur volonté de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de mobiliser autant que possible les potentialités du bâti existant. Ils s'accordent à dire que des changements dans les modes de penser et de faire sont à porter ; sensibilisation, pédagogie et travail partenarial de l'ensemble de la chaîne de production du logement apparaissent indispensables pour relever les défis sociaux, environnementaux et économiques à venir.

### Des gisements existants à mobiliser en priorité

L'ensemble des groupes identifie les **logements vacants** et les dents creuses du tissu déjà urbanisé comme les gisements fonciers et immobiliers à mobiliser en priorité et à court terme pour proposer de nouveaux logements. La politique de lutte contre la vacance s'inscrit sur le temps long, avec des actions à engager dès à présent. La capacité des logements concernés à réintégrer le marché immobilier est variable selon leur état, le motif de la vacance, sa durée, etc. Le temps nécessaire à ce que ces habitations soient de nouveau occupées peut être tout aussi variable.

Par ailleurs, les participants conditionnent l'utilisation des **dents creuses** pour construire des logements à une réflexion préalable d'ensemble devant permettre de stabiliser la vocation de ces dernières, et notamment de statuer sur le fait qu'elles soient vouées à être urbanisées ou à demeurer des espaces naturels. Les dents creuses situées en centre-bourg ou centre-ville, dans un environnement proposant une offre de commerces, services ou équipements de proximité, sont à mobiliser en priorité. À l'inverse, les dents creuses localisées dans les hameaux sont identifiées comme non prioritaires à urbaniser.

La **division parcellaire** est mentionnée par un groupe comme une modalité prioritaire de production de logements. Cette hiérarchisation n'est pas unanimement partagée : certains l'identifient comme un gisement foncier de moyen terme, d'autres de long terme voire comme une modalité à bannir. Quoi qu'il en soit, tous s'accordent sur le fait que ce processus doit faire l'objet d'une forte attention. Les participants ont en tête des exemples récents qui ont généré « de l'anarchie », des problématiques de voisinage (manque d'intimité) et de stationnement. Cela les invite à la prudence et à accepter ce procédé sous réserve qu'il soit contrôlé en vue d'une plus grande maîtrise.

### Des pistes intéressantes à mobiliser avec précautions

Pour les participants, la division de logements et le changement d'affectation apparaissent comme des modalités de production d'une offre résidentielle nouvelle à la fois séduisantes et à surveiller. Séduisantes car elles ne génèrent pas d'accroissement de l'urbanisation et permettent de mobiliser du bâti existant, parfois patrimonial. À surveiller car elles s'assortissent de précautions.

La **division de logements** est à mobiliser sous réserve d'objectiver les besoins en petits logements sur la Métropole et de préserver le patrimoine. La division de grandes propriétés a par exemple été citée.

De son côté, le **changement d'affectation** apparaît comme une modalité de production à laquelle il faut recourir, mais pas n'importe où ni à partir de n'importe quel local. Ainsi, les participants estiment que ce procédé est à exclure des hameaux et des endroits où la cohabitation entre habitat et activité économique s'avérerait difficile. Dans un souci de soutien au dynamisme des centres-bourgs et centres-villes, les changements d'affectation à partir de commerces vers l'habitat ne sont pas autorisés, exception faite des commerces présentant un problème de viabilité avéré. Garages et granges ont été cités comme exemples de bâtis mobilisables pour produire de l'habitat, sous réserve respectivement que le stationnement soit géré par ailleurs et que l'opération ne dénature pas le patrimoine.

Dans cette perspective de changement d'affectation, les participants soulignent l'intérêt de penser la réversibilité des bâtiments nouvellement construits. Des équipements comme les parkings en silos ont été pris en exemple.

Dans le prolongement de ces réflexions, la démarche d'acquisition - amélioration de logements a été évoquée par un groupe.

### Des modalités complexes qui nécessitent temps et accompagnement

Les participants indiquent que le **remembrement** et la **démolition – reconstruction** constituent des démarches intéressantes pour créer des capacités de construction sans s'étendre sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ils partagent également la complexité de ces modalités d'aménagement. Aussi, ils ne les envisagent qu'à long terme, avec un fort accompagnement des porteurs de projets. Une politique de réserves foncières et une anticipation des problématiques de relogement dans le cas de démolitions – reconstructions figurent parmi les points d'attention soulevés par les participants.

### Des extensions en étalement urbain à éviter

Proposer de nouveaux logements sur du foncier nu situé en dehors du tissu urbain existant est unanimement perçu comme non prioritaire. Le degré d'exclusion de cette modalité de production varie en fonction des groupes et des participants. La majorité des groupes conditionne le recours à ce processus : il est utilisé uniquement si les autres possibilités ont été épuisées... et sous condition d'une densité minimale ou de la réalisation d'un projet d'exception. Certains participants proposent d'exclure complètement cette modalité de production du champ des possibles, ou à tout le moins qu'elle ne soit pas mobilisable pour des opérations d'habitat individuel traditionnelles.

### Des leviers potentiels en question : résidences secondaires et surélévation

Parmi les modalités de production de logements portés à la réflexion des participants figuraient la transformation de résidences secondaires en résidences principales et la surélévation de logements existants. Ces deux modalités ont plutôt été écartées par les différents groupes.

Le nombre de **résidences secondaires** sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire est jugé faible et insuffisant pour constituer un réel potentiel. En outre, les participants ne souhaitent pas voir disparaître ce type d'hébergement touristique.

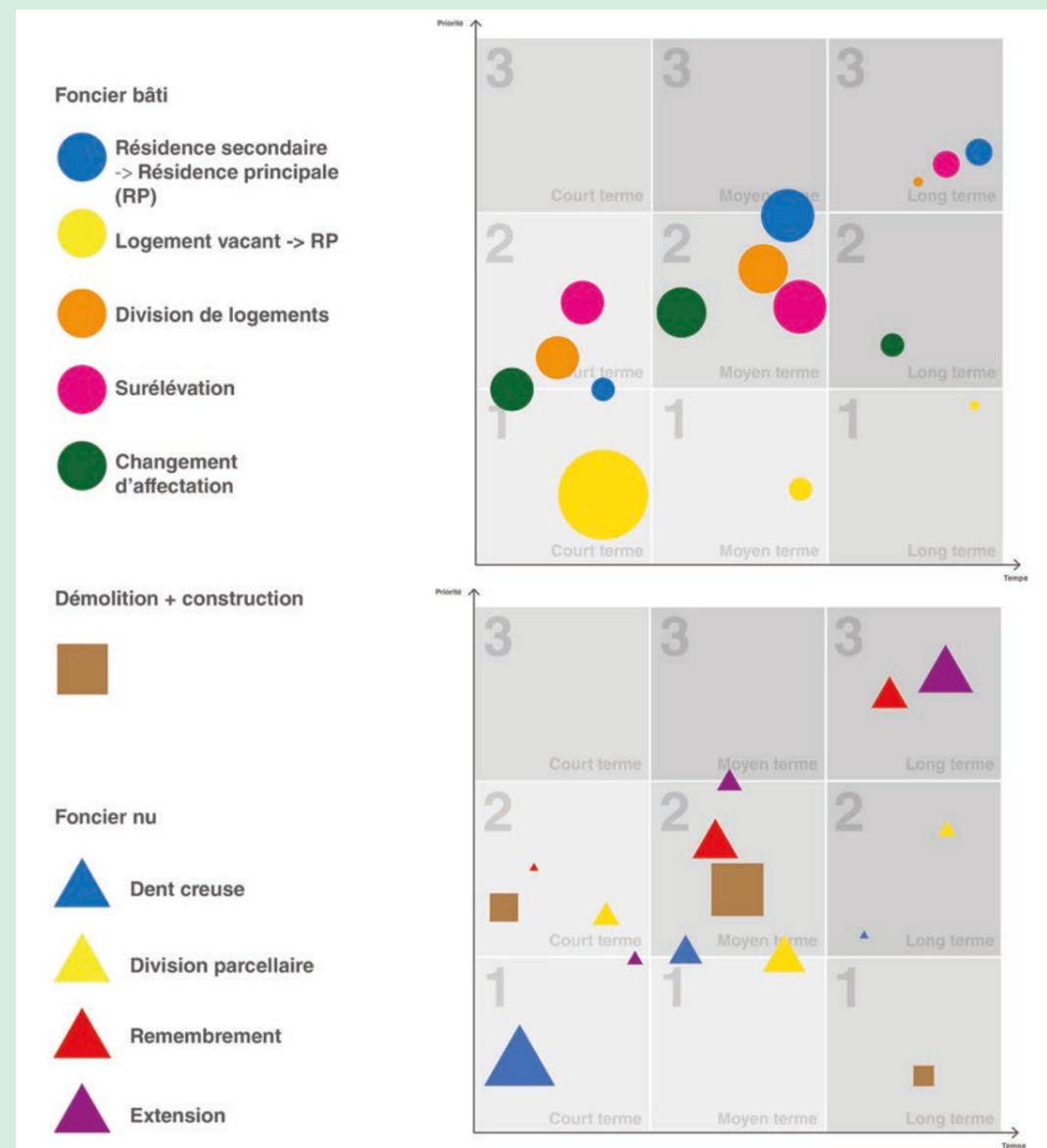
La **surélévation** comme moyen de produire de nouveaux logements a fait débat. Certains s'entendent sur le fait qu'il s'agit davantage d'une façon d'adapter son logement à l'évolution de ses besoins sans avoir à déménager. D'autres y voient un réel potentiel de création de logements, potentiel aujourd'hui méconnu et non envisagé par les propriétaires et autour duquel information, pédagogie et accompagnement devraient permettre de dégager des opportunités d'accueil de nouvelles habitations.

## Retranscription de l'exercice réalisé en ateliers

Les deux graphiques ci-dessous présentent une vue exhaustive de la façon dont les participants ont hiérarchisé les modalités auxquelles ils souhaiteraient recourir pour produire de nouveaux logements au cours des vingt prochaines années. Plus la pastille est grosse, plus le nombre de participants ayant ce positionnement est important.

L'axe des ordonnées indique la priorité d'intervention et celui des abscisses la temporalité suivant laquelle les démarches sont envisagées (court terme : moins de 5 ans ; moyen terme : 5 à 10 ans ; long terme : 10 ans ou plus).

Le premier graphique concerne la création de résidences principales (logements occupés toute l'année) à partir de bâtiments existants, qu'ils soient ou non dédiés à de l'habitat aujourd'hui. Le second graphique porte sur la création de logements sur des terrains non construits aujourd'hui ainsi que dans le cadre d'opérations de démolition - reconstruction.



## SUJETS À APPROFONDIR POUR PROLONGER LA RÉFLEXION

Les huit ateliers du PLUm organisés en 2022 ont pour objectif de partager des premiers éléments de diagnostic et d'identifier les orientations qui pourraient être celles du projet d'aménagement et de développement durables de la Métropole. Cette première étape sera entre autres complétée par des ateliers d'approfondissement qui se dérouleront en 2023.

La séquence du 7 juillet dernier a plus particulièrement fait ressortir les points suivants comme devant faire l'objet d'investigations complémentaires :

❑ **Attentes sociétales.** Les participants ont mis en avant la nécessité de disposer de connaissances plus précises et d'éléments prospectifs concernant les pratiques des ménages, leurs modes de vie et d'habiter. Ces informations doivent permettre d'apprécier le degré d'adéquation entre l'offre de logements proposée actuellement sur le territoire de la Métropole et les attentes de la population, pour aujourd'hui et pour demain. Elles doivent également permettre de statuer sur les types de logements dont le développement a fait débat lors de l'atelier (hauteur des bâtiments d'habitation, proximité de l'eau, taille et architecture des logements, etc.).

❑ **Moyens d'action.** La réflexion engagée sur les modalités de production de l'offre de logements nouvelle a été l'occasion pour les participants d'affirmer leur ambition de changement de pratiques tout en pointant les difficultés de mise en œuvre. Des approfondissements sur les capacités d'intervention mobilisables au travers du PLUm doivent permettre d'identifier les outils et les modèles économiques d'aménagement pour s'engager activement dans les trajectoires de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zéro Émission Nette (ZEN).

❑ **Gisements fonciers.** Dans le prolongement des échanges qui se sont tenus autour des modalités de production de l'offre de logements et des moyens d'action, la question des gisements fonciers mobilisables pour proposer une offre résidentielle supplémentaire a été centrale. Dans quelle mesure le tissu existant peut-il accepter de nouvelles constructions ? Quelles sont les capacités d'optimisation du foncier aujourd'hui urbanisé ? Quelles réserves foncières est-il opportun de réaliser ? Les discussions ont conduit les participants à s'interroger sur l'équilibre entre les espaces à construire et les espaces « verts » à préserver ou à développer au sein du tissu urbain. Ainsi, les approfondissements doivent permettre de stabiliser des indicateurs utiles aux arbitrages sur le devenir des dents creuses.

Les sujets travaillés dans l'atelier du 7 juillet 2022 et les approfondissements associés entrent fortement en résonance avec les thématiques abordées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision sur le territoire de la Métropole. Les deux démarches s'alimentent réciproquement.

## REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS

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

### Les élus communaux et vice-présidents métropolitains :

- ❑ Guy BARRAUD, Villandry
- ❑ Noëlle BLOT, Savonnières
- ❑ Christian BONNARD, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Pierre BRETONNEAU, Saint-Genouph
- ❑ Delphine DARIES, Tours
- ❑ Noël DEBLAISE, Druye
- ❑ Christian DRUELLE, Chanceaux-sur-Choisille
- ❑ Michel GILLOT, Saint-Cyr-sur-Loire
- ❑ Aude GOBLET, vice-présidente en charge de la politique du logement et de l'habitat, Joué-lès-Tours
- ❑ Laurence LEFEVRE, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Corinne LAFLEURE, Fondettes
- ❑ Elisabeth LEMAURE, Saint-Avertin
- ❑ Christophe LOYAU-TULASNE, maire de Berthenay
- ❑ Jean-Dominique MARCHADIER, Parçay-Meslay
- ❑ Antonio MARTINS, Saint-Avertin
- ❑ Gilles MARY, Saint-Etienne-de-Chigny
- ❑ Jean-Philippe ROBIN, Chanceaux-sur-Choisille
- ❑ Cathy SAVOUREY, Tours
- ❑ Bernard SOL, Joué-lès-Tours

### Les acteurs institutionnels/les personnes ressources :

- ❑ Clotilde EL MAZOUNI, DDT
- ❑ Corinne GUILLLOTEAU MERCIER, UDAP
- ❑ Elodie JEANDROT, DDT
- ❑ Arnold LANDAIS, DDT
- ❑ Bruno MARMIROLI, Mission Val de Loire

### Les agents métropolitains et communaux :

- ❑ Angélique BESNARD, Tours
- ❑ Teddy BODINIER, Chambray-lès-Tours
- ❑ Dimitri DEBOUDT, Parçay-Meslay
- ❑ Mohamed DJABER, La Riche
- ❑ Victor CARITTE, TMVL
- ❑ Camille DORET, Saint-Cyr-sur-Loire
- ❑ Marlène DUPERRY, Tours
- ❑ Magali GREZE, Saint-Avertin
- ❑ Magali IDIER-DUVEAU, Joué-lès-Tours
- ❑ Frédéric JULLIAN, TMVL
- ❑ Stéphanie LE NOAN, Tours
- ❑ Eva NOSSEREAU, Tours
- ❑ Stéphanie PIOT, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Laetitia ROUSSEAU, Saint-Étienne-de-Chigny
- ❑ Marie SENAT, Parçay-Meslay
- ❑ Christophe VRILLET, Saint-Avertin

### Les animateurs et contributeurs :

- ❑ Jérôme BARATIER, ATU
- ❑ Emilie BOURDU, ATU
- ❑ Alexis BOEUF, ATU
- ❑ Franck CHARNASSE, TMVL
- ❑ Fanny CHENU, ATU
- ❑ Béatrice GENTY, ATU
- ❑ Kristell JAOUEN, TMVL
- ❑ Julia JÉGOU, Luynes/TMVL
- ❑ Thierry LASSERRE, ATU
- ❑ Mathis QUELENNEC, TMVL
- ❑ Aurélie RAVIER, ATU
- ❑ Aude TALON, TMVL
- ❑ Céline TANGUAY, ATU
- ❑ Aurélie THIBAUT, TMVL

### Le Conseil de Développement :

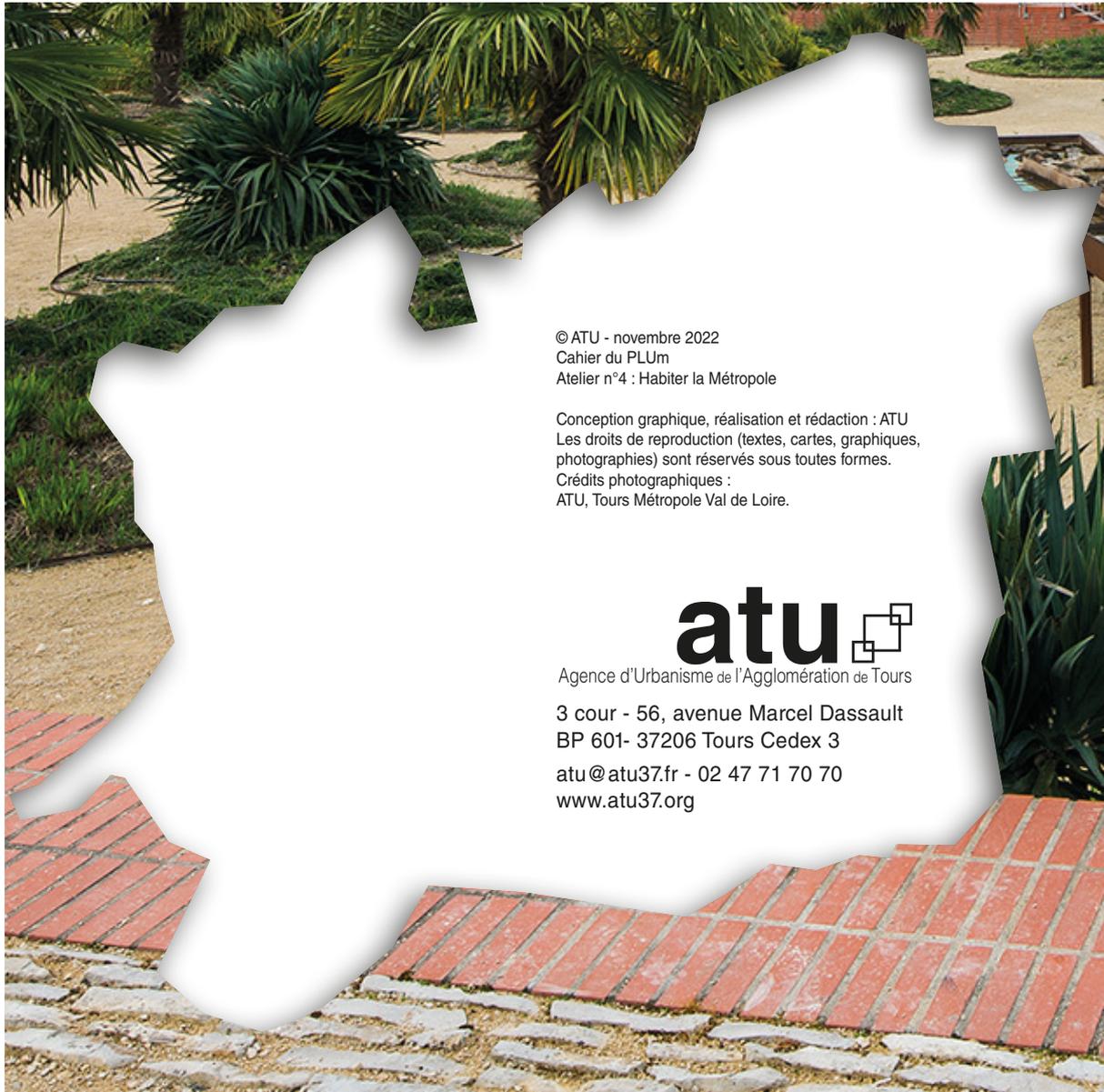
- ❑ Gregory CHESNEAU
- ❑ Elisabeth MAUGARS

+ Votre guichet unique pour toute information : [plum@tours-metropole.fr](mailto:plum@tours-metropole.fr)

Sources des images des projets (pages 9 à 14) :

- Atelier Bettinger-Desplanques Architectes
- Atelier Du Pont-Architectes
- Cabinet LTG & Co
- Lemérou Architecture
- NZI Architectes
- Stefano Boeri Architecte
- PPA Architectures
- Atelier Alain Gourdon
- Atelier Architecture Philippe Madec
- Ivars & Ballet Architectes Associés
- Guillaume Ramillien Architecture Urbanisme
- MU Architecture
- LA Architectures
- Atelier Bertrand Penneron Architectes





© ATU - novembre 2022  
Cahier du PLUm  
Atelier n°4 : Habiter la Métropole

Conception graphique, réalisation et rédaction : ATU  
Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques,  
photographies) sont réservés sous toutes formes.  
Crédits photographiques :  
ATU, Tours Métropole Val de Loire.

**atu** 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601- 37206 Tours Cedex 3  
atu@atu37.fr - 02 47 71 70 70  
www.atu37.org