



PORTER À LA CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

FASCICULE 3 : LES ENJEUX ET ATTENDUS DU PLU métropolitain



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DDT
37
SUDT**

SOMMAIRE]

Préambule.....5

Eau et environnement.....6

- ▶ Enjeu 1 : Préserver la ressource en eau.....6
- ▶ Enjeu 2 : Développer les continuités écologiques.....8
- ▶ Attendus dans le PLUm.....14

Patrimoine et paysage.....16

- ▶ Enjeu 3 : Valoriser un héritage patrimonial et paysager remarquable.....16
- ▶ Enjeu 4 : S'appuyer sur l'existant pour se développer34
- ▶ Attendus dans le PLUm.....38

Dynamiques économiques.....40

- ▶ Enjeu 5 : Préserver la ressource agricole.....40
- ▶ Enjeu 6 : Structurer la stratégie économique du territoire.....42
- ▶ Attendus dans le PLUm.....46

Habitat et logement.....48

- ▶ Enjeu 7 : Adapter l'offre de logements aux besoins.....48
- ▶ Enjeu 8 : Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle.....51
- ▶ Attendus dans le PLUm.....52

Stratégie de développement urbain.....54

- ▶ Enjeu 9: Promouvoir un modèle de développement vertueux.....54
- ▶ Enjeu 10 : Encourager la qualité urbaine.....58
- ▶ Attendus dans le PLUm.....62

Mobilités et transport.....64

- ▶ Enjeu 11 : Optimiser le développement urbain au regard des déplacements.....64
- ▶ Enjeu 12 : Mailler le territoire.....66
- ▶ Attendus dans le PLUm.....70

Climat - Air - Energie.....72

- ▶ Enjeu 13 : Assurer une transition énergétique efficace.....72
- ▶ Enjeu 14 : Développer la production d'énergie renouvelable.....74
- ▶ Enjeu 15 : Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'air.....76
- ▶ Attendus dans le PLUm.....78

Risques et nuisances.....82

- ▶ Enjeu 16 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens82
- ▶ Enjeu 17 : Accompagner la résilience du territoire.....92
- ▶ Attendus dans le PLUm.....94

PRÉAMBULE]

Par délibération du 28 février 2022, Tours Métropole Val de Loire a décidé de s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm), qui se substituera aux 22 PLU communaux aujourd'hui en vigueur.

11 objectifs majeurs ont été identifiés par la Métropole et la Conférence des Maires, afin de permettre de poursuivre le développement du territoire métropolitain dans le respect de ses identités, de son patrimoine, de son art de vivre, pour consolider sa place au sein du Val de Loire et participer à répondre à l'urgence climatique :

- Capitaliser sur la qualité des sites et des paysages pour développer l'attractivité touristique et valoriser le patrimoine ligérien classé à l'UNESCO
- Renforcer et mettre en cohérence les dispositifs de protection des espaces naturels et agricoles pour conforter la pérennité des sols agricoles, développer les circuits courts alimentaires, valoriser la trame verte et les paysages à toutes les échelles et réintroduire la nature en ville
- Valoriser les identités plurielles, de la métropole, des cœurs de villages aux cœurs de quartiers : maintien des caractéristiques de la trame bâtie, des paysages et la typicité des organisations urbaines référentes
- Œuvrer pour conforter l'attractivité des cœurs de villes et des quartiers : maintenir un tissu de commerces et d'équipements proportionné et accessible
- Cadrer et réguler les cycles de transformation des espaces urbains : maîtriser la densité et les divisions parcellaires, promouvoir une production de logements diversifiée et intégrée à son contexte
- Accélérer les transitions pour relever les défis climatiques et énergétiques : développer les énergies renouvelables, favoriser l'architecture bioclimatique et la rénovation thermique des bâtiments, limiter la consommation d'espace
- Favoriser la réalisation des grands projets de rayonnement métropolitain
- Développer la multimodalité et permettre l'accès des habitants à des modes de déplacements diversifiés et performants
- Promouvoir la résilience face aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain)
- Garder le rôle moteur de la métropole dans le développement du Val de Loire notamment en termes de développement résidentiel, d'activités économiques et d'accueil touristique
- Maintenir un cadre propice à l'accueil des activités économiques : qualité paysagère et urbaine des sites, valorisation des filières, rénovation et restructuration des espaces en perte d'attractivité, traitement des entrées métropolitaines.

Dans le cadre de cette révision, l'État souhaite se positionner dans un rôle de facilitateur et d'accompagnateur. L'État doit également produire un « Porter à la connaissance » (PALC) qui a notamment pour objectif de traduire dans une note d'enjeux sa vision du territoire et les attentes qui en découlent au regard des grandes politiques publiques. Ces éléments se retrouvent au sein de ce document (Fascicule 3), structuré autour de 8 thématiques prioritaires portées par l'État. Chacune de ces thématiques renvoie aux grands enjeux et points de vigilance inhérents au territoire métropolitain. Enfin, pour chaque partie un schéma de synthèse liste les éléments attendus dans les différentes pièces du PLUm, pour construire un document très opérationnel sur le terrain.

Le fascicule 3 vient donc compléter le courrier transmis par l'État et permet à la collectivité de préparer l'élaboration du PLUm avec une connaissance claire des enjeux qui seront portés par l'État dans le cadre de l'association aux réflexions. L'État restera ressource tout au long de la procédure dans une logique de dialogue et de pédagogie. Loin d'être exhaustif ce fascicule pourra être enrichi tout au long du processus.

EAU & ENVIRONNEMENT

ENJEU 1 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Le développement de l'urbanisation peut se faire uniquement si la ressource en eau est suffisante et de qualité et si les systèmes d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales sont conformes, en particulier au regard des effluents qu'ils rejettent dans le milieu naturel.

L'eau potable

D'un point de vue quantitatif, l'adéquation entre la ressource mobilisable, les capacités du réseau de distribution et l'évolution prévisionnelle de la population devra être vérifiée et présentée dans le PLUm. Ce point doit être particulièrement étudié dans ce document d'urbanisme.

Il y a en effet un fort enjeu de diminution des prélèvements d'eau potable dans le Cénomaniens (cf. zone rouge de la carte ci-contre, en haut de page), à hauteur de 20 % par rapport au niveau actuel des prélèvements (disposition 7C-5 du SDAGE). Il convient d'anticiper de possibles sollicitations d'autres ressources pour l'alimentation en eau potable en réalisant des études pour évaluer les capacités résiduelles par forage.

Cette contrainte liée aux prélèvements en eau potable dans le Cénomaniens est donc à intégrer dans les projets d'urbanisation.

Gestion de la ressource en eau : volet quantitatif

Afin de pouvoir assurer un débit minimum d'étiage (équilibre ressource/besoins, 9 années sur 10), il convient de respecter les mesures de plafonnement des prélèvements réalisés pour l'irrigation dans la Loire et sa nappe d'accompagnement (disposition 7B-5 du SDAGE – cf. carte ci-contre, en milieu de page) : ce qui signifie notamment qu'il n'est plus possible d'accorder une augmentation de prélèvement (nouveaux et/ou augmentation de prélèvements existants) pour l'irrigation.

Le territoire de TMVL est partiellement dans la zone Indre 1 (disposition 7B2 du SDAGE – cf. zone en rouge sur la carte ci-contre, en bas de page).

Indre 1: D'une manière générale les nouveaux prélèvements ne sont pas possibles dans cette zone, le plafond y étant déjà atteint.

Gestion de la ressource en eau : volet qualitatif

* L'assainissement (cf liste des systèmes d'assainissement collectif en annexe n° 1) :

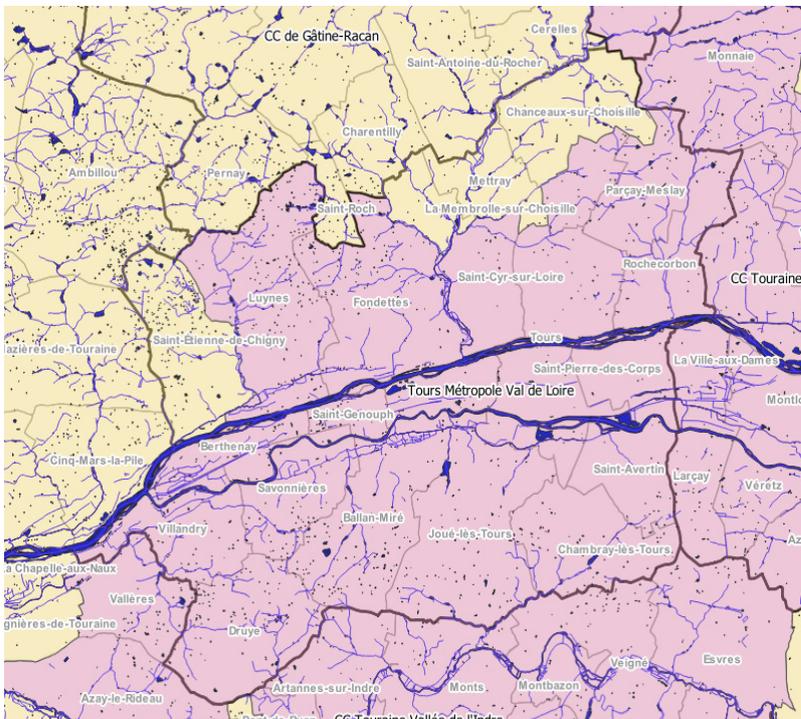
Le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement (réseaux de collecte et stations d'épuration) conditionne les capacités pour les nouveaux raccordements, et donc les futures ouvertures à l'urbanisation.

Les systèmes d'assainissement de Druye et Saint Étienne de Chigny présentent des dysfonctionnements liés à des problèmes d'intrusion d'eaux claires parasites, ce qui constitue un point de vigilance et peut poser problème pour de futures extensions urbaines. Un diagnostic des réseaux doit permettre d'identifier l'origine des eaux claires parasites et de réduire leur volume pour la partie provenant des eaux pluviales.

Il est prévu un transfert des systèmes d'assainissement de Savonnières et Parçay-Meslay vers celui de La Riche. Ce dernier a un fonctionnement conforme à la réglementation en vigueur.

* Les pollutions diffuses

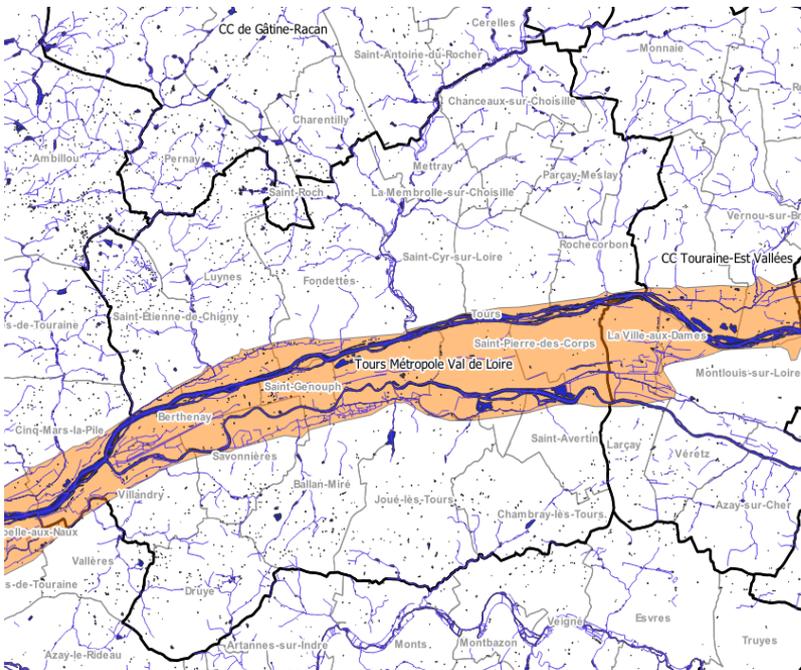
La qualité de l'eau est à améliorer en ce qui concerne les nitrates et les pesticides. **L'intégralité du territoire de TMVL est classée en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole**, sur laquelle s'applique aux agriculteurs le programme d'actions nitrates afin de reconquérir la qualité de l'eau (superficielle et souterraine) sur ce secteur. La majeure partie du territoire est également concernée par un risque de non-atteinte du bon état de qualité des eaux du fait d'une forte dégradation de l'eau par les pesticides.



Gestion de la nappe du Cénomaniens

En rose : objectif de réduction de 20 % des prélèvements dans le Cénomaniens

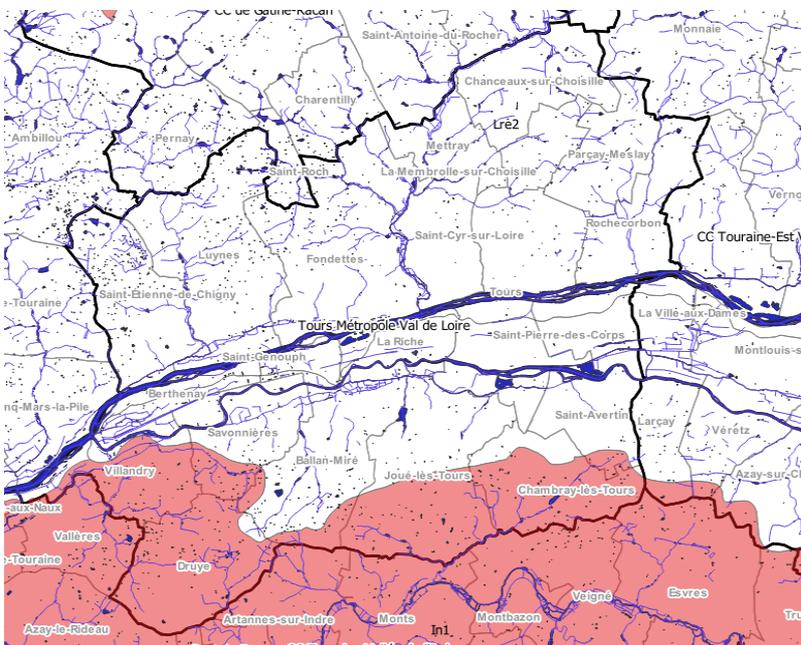
Source : SDAGE Loire-Bretagne



Protection de la Loire et de sa nappe d'accompagnement

En orange : zone concernée par la disposition 7B-5 du SDAGE

Source : SDAGE Loire-Bretagne



Protection de l'Indre et de sa nappe d'accompagnement

En rouge : zone concernée par la disposition 7B-2 du SDAGE

Source : SDAGE Loire-Bretagne

ENJEU 2 : DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le maintien et la remise en état des continuités écologiques sont essentiels à la préservation des espèces animales et végétales du territoire. Les corridors et réservoirs de biodiversité sont identifiés à l'échelle régionale et doivent être pris en compte et déclinés dans le PLUm.

Les continuités piscicoles et sédimentaires

TMVL est traversée par l'un des 3 axes prioritaires du département pour les enjeux de restauration de la continuité écologique : le Cher (cf carte ci-contre, en haut de page). Pour porter les actions et les travaux à entreprendre sur cet axe, le contrat territorial porté par le Nouvel Espace du Cher (NEC) a été validé par le conseil d'administration de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, le 12 mars 2020.

La biodiversité : protection des espèces et des espaces

Plusieurs protections liées à la vallée de la Loire s'appliquent sur le territoire de Tours-métropole, notamment sur les communes de Rochecorbon, Saint Pierre-des-Corps, Tours, Saint Cyr, La Riche, Fondettes, Saint Genouph, Luynes, Berthenay, Saint Étienne-de-Chigny.

Il s'agit de deux arrêtés de sites protégés au titre de Natura 2000, un arrêté de biotope (arrêté du 31.07.2020, concernant Tours, St Cyr et La Riche) et deux ZNIEFF de type 1 et 2. Le PLUm devra donc avoir l'objectif de maintenir la diversité biologique de ces milieux, et prendre en compte ces enjeux dans sa logique d'aménagement et de développement du territoire.

Le site du lac de la Bergeonnerie fait par ailleurs partie des sites pressentis pour intégrer la stratégie des aires protégées, déclinée en Indre-et-Loire, afin de le faire bénéficier d'un cadre de protection forte en matière de biodiversité.

La Trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté en 2014 et repris dans le SRADDET approuvé en 2020, a identifié un certain nombre de **continuités écologiques** sur le territoire qui devront être déclinées dans le PLUm.

Les Zones humides à préserver

Plusieurs sites de zones humides à préserver ont été recensés (cf. carte des zones humides déjà identifiées, page ci-contre en bas).

À une échelle plus fine, la pré-localisation des milieux humides à préserver est disponible sur le site suivant : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

Des données plus complètes sont également mises à disposition par la SEPANT :

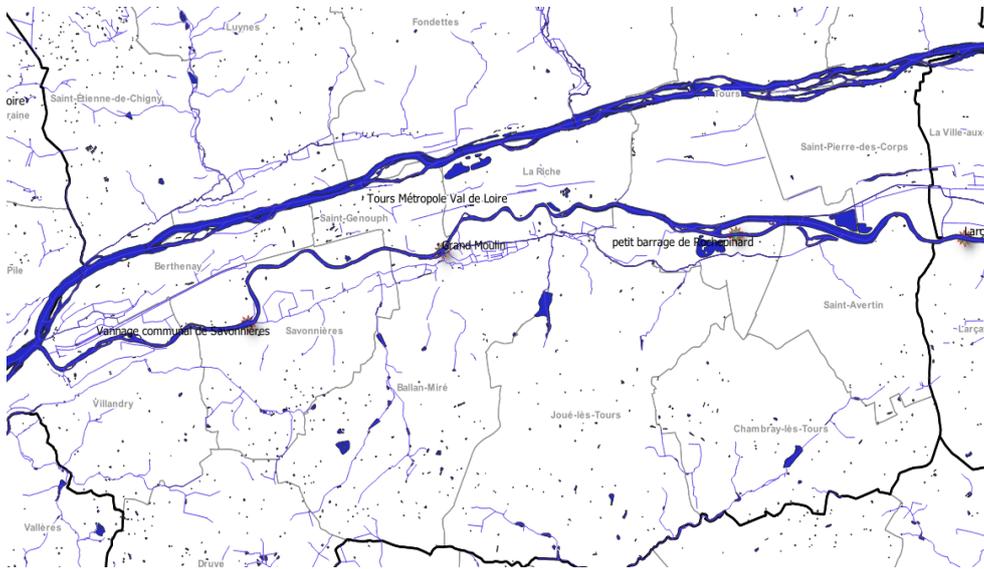
https://sepant.lizmap.com/cartes/index.php/view/map/?repository=zh&project=zh_37

Sur ce sujet, il est nécessaire d'ajouter que le PLUm devra intégrer explicitement l'obligation suivante : le SDAGE Loire Bretagne prévoit, dans sa disposition 8A, et conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, que les PLU soient compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE.

En l'absence d'inventaire précis sur son territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la collectivité élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invitée à réaliser cet inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le PLU.

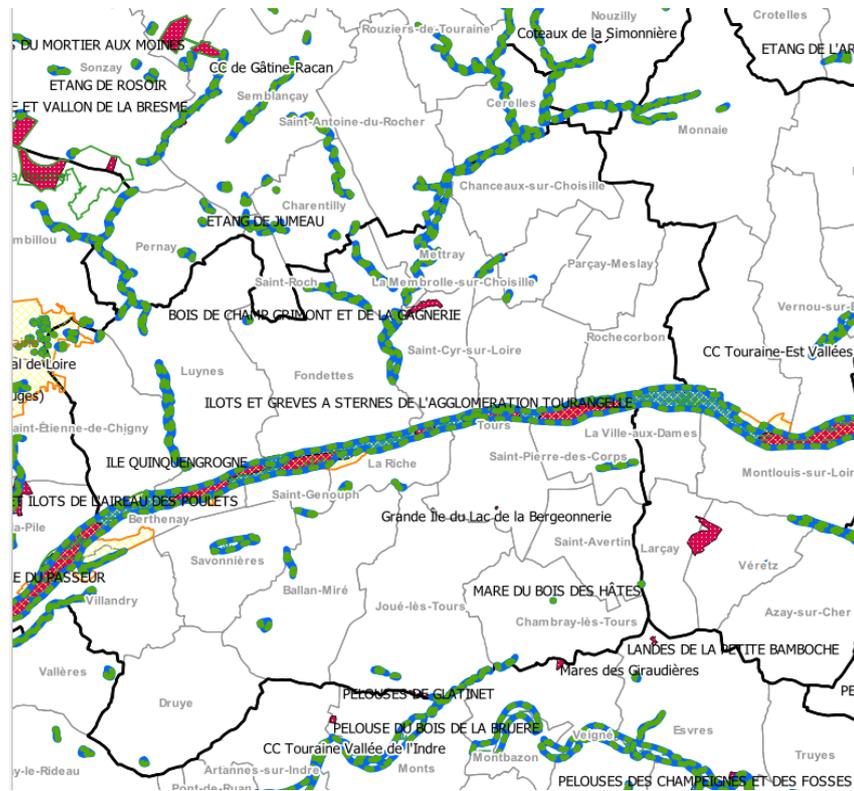
Les PLU incorporent dans leurs documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

Le règlement du PLUm devra préciser que toute zone humide impactée par un aménagement autorisé dans le cadre du PLUm devra être compensée conformément aux dispositions du SDAGE.



Axes prioritaires pour les enjeux de restauration de la continuité écologique

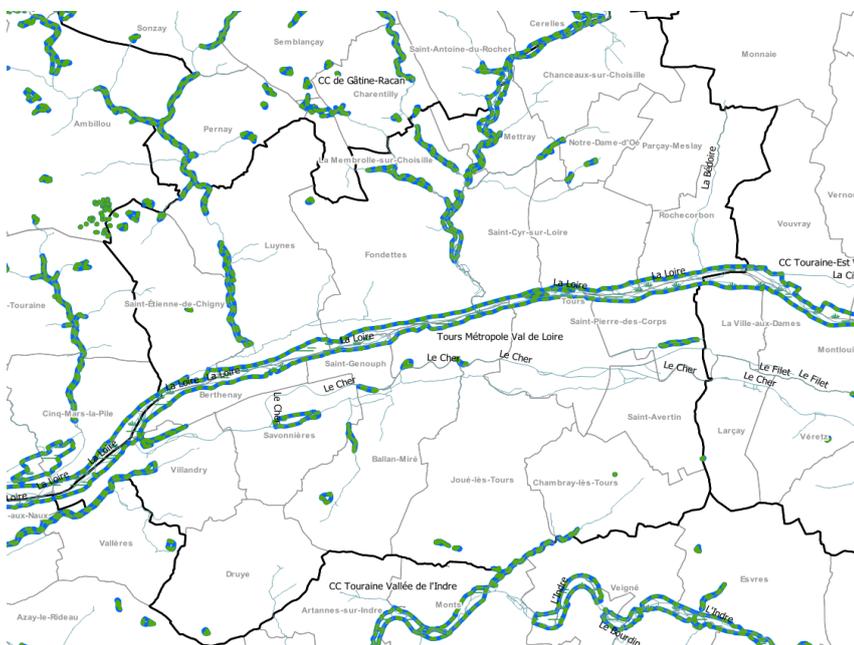
Source : DDT d'Indre-et-Loire



Principales zones support de biodiversité

Sources : DREAL Centre-val de Loire, DDT d'Indre-et-Loire & Conseil Départemental d'Indre-et-Loire

-  Zone humide historique
-  Zone humide
-  Natura 2000 ZSC - habitat
-  Natura 2000 ZPS - oiseau
-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2
-  Réserve naturelle



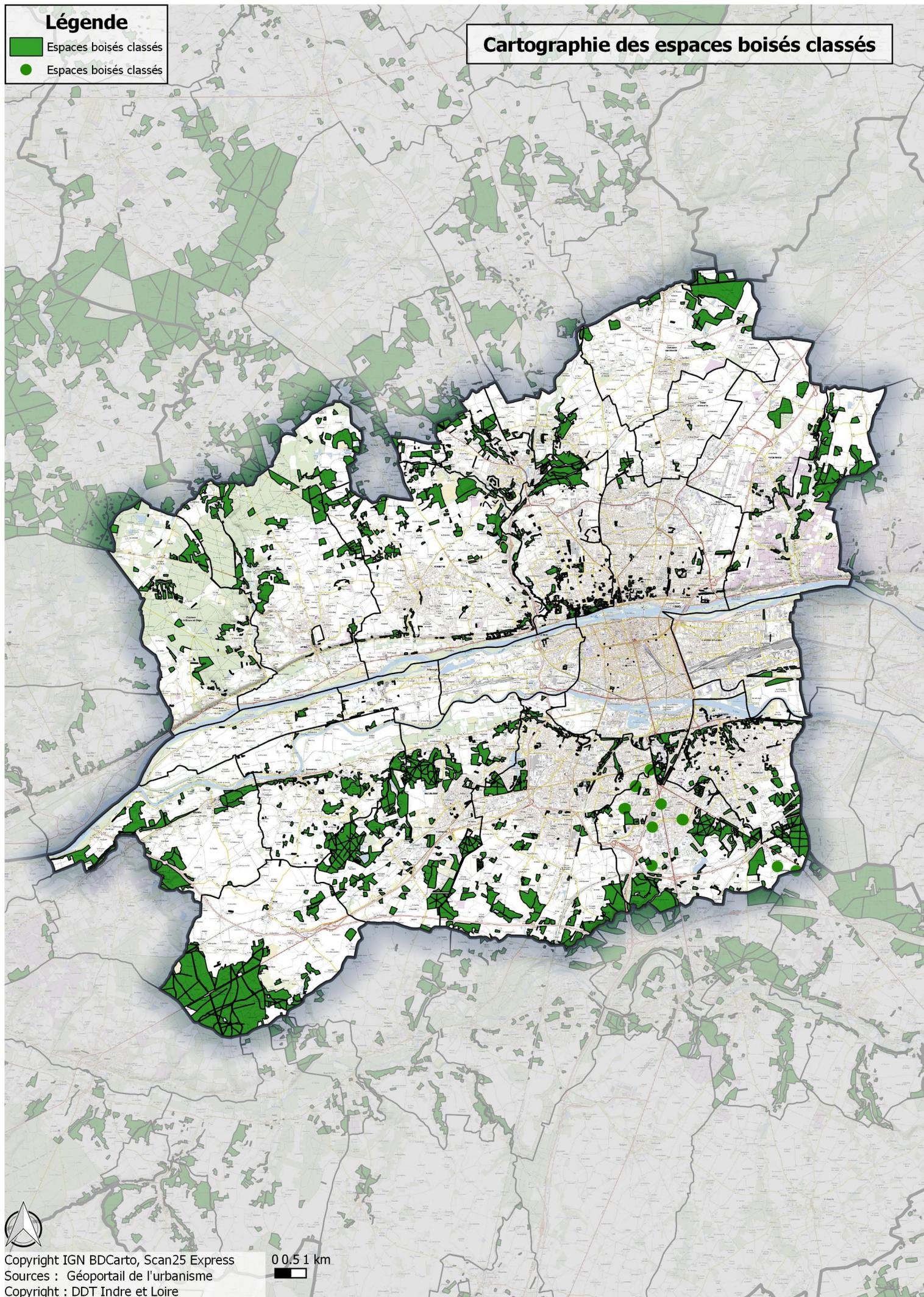
Zones humides « historiques »

Sources : DDT d'Indre-et-Loire & Conseil Départemental d'Indre-et-Loire

Légende

-  Espaces boisés classés
-  Espaces boisés classés

Cartographie des espaces boisés classés



ENJEU 2 : DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (suite)

Protection des forêts contre les incendies

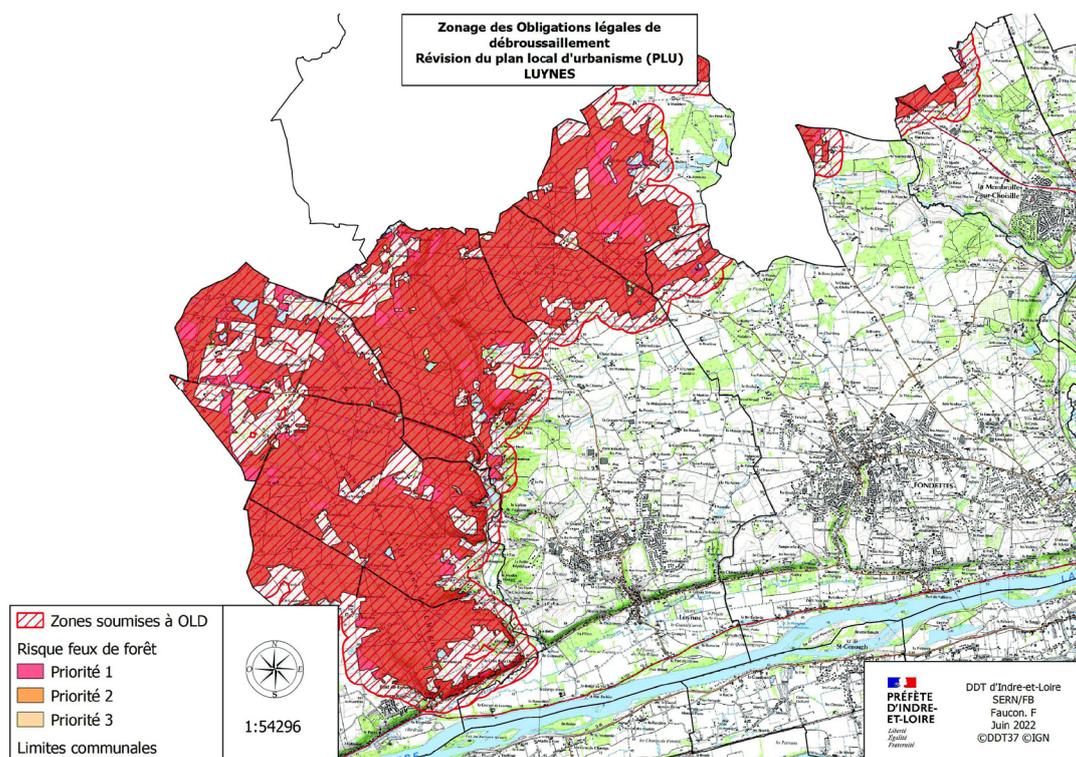
La collectivité est concernée sur une partie de son territoire par des massifs classés à risque feu de forêt (cf. page ci-contre, en haut : carte du risque feux de forêt, qui montre l'étendue des massifs classés en priorité 1, en priorité 2 et en priorité 3). Une étude de massif vient d'être conduite et portée par la DDT.

La prévention des feux de forêts constitue un enjeu important. Ainsi, au-delà des obligations légales de débroussaillage (OLD) qui seront à mettre en place sur le territoire métropolitain (cf. page ci-contre, en bas : carte du zonage sur lequel vont s'appliquer les OLD), l'élaboration du PLUm est l'occasion d'intégrer des prescriptions spécifiques en termes d'urbanisme, notamment : dispositions constructives particulières, éviter le PVC en façade, favoriser le regroupement des habitations, proscrire les constructions accolées à la forêt, favoriser l'instauration d'une bande inconstructible longeant la forêt (retrait des constructions par rapport à la forêt), etc.

Pour compléter ces éléments, on pourra utilement se référer au guide du CEREMA consacré à la prise en compte du risque incendie de forêt dans les documents d'urbanisme, qui présente une typologie de recommandations qui peuvent être intégrées à ce titre dans les PLU par les collectivités. Ce guide est accessible à l'adresse suivante : <https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/03/Note%20du%20Cerema%20pour%20la%20r%C3%A9daction%20des%20PAC%20-%20risque%20feu%20de%20for%C3%AAt.pdf>

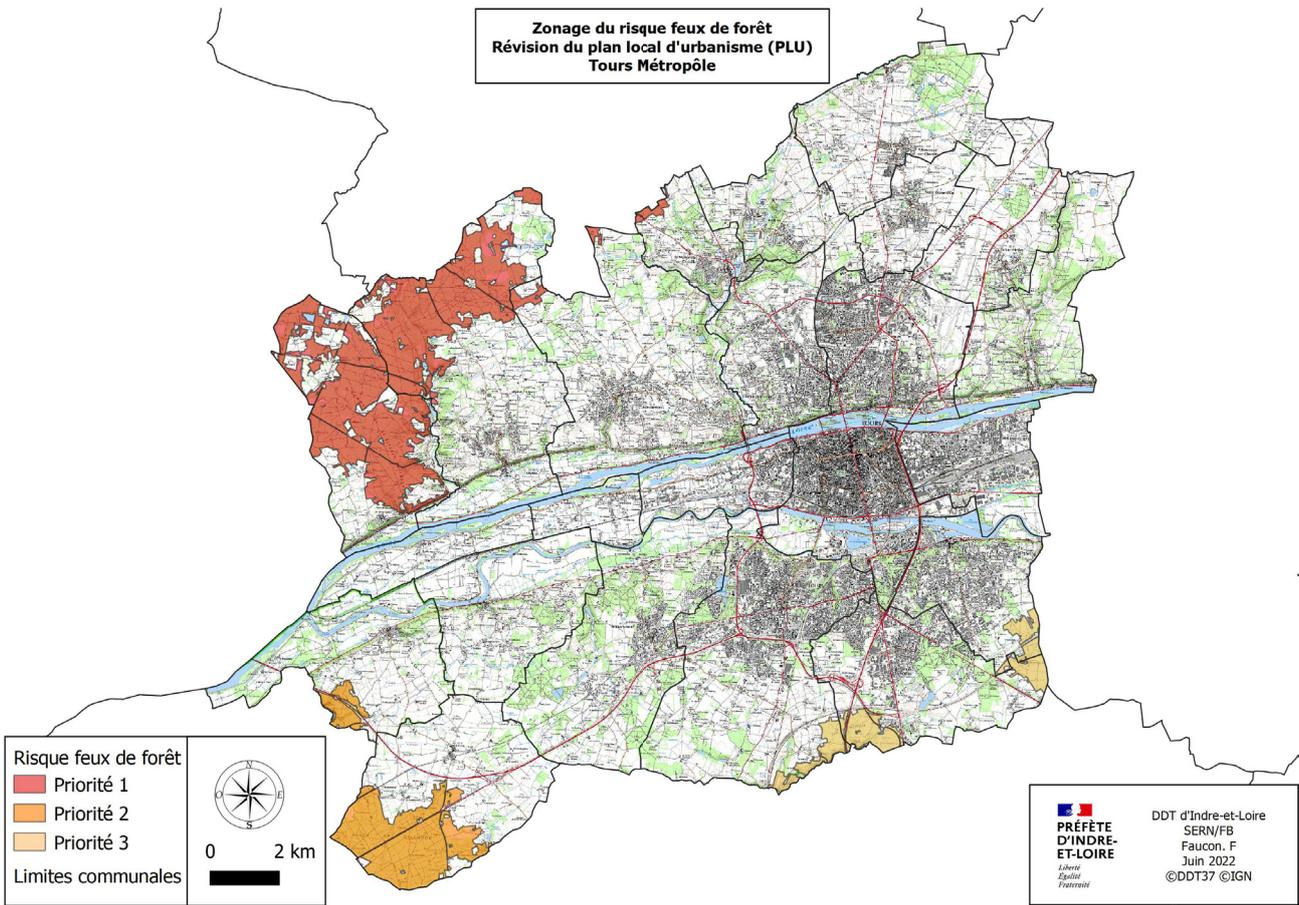
La prise en compte de ce risque devra également être intégrée lors de l'élaboration de son PICS (plan intercommunal de sauvegarde) par TMVL, ou à l'occasion de la mise à jour des PCS (plans communaux de sauvegarde) par les communes.

Cf. cartographie jointe en annexe n° 3

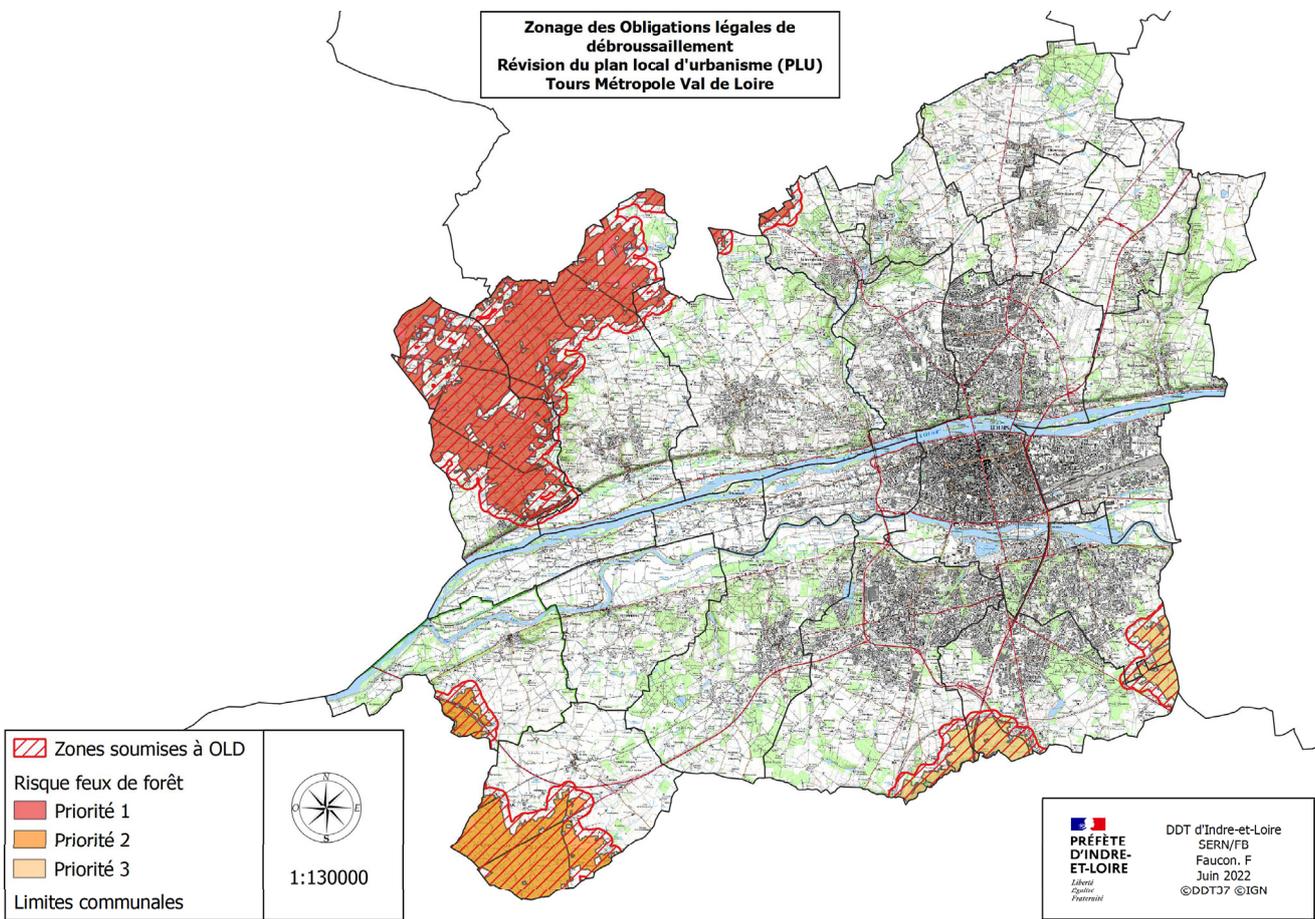


Exemple de carte des zones soumises à OLD, réalisée à l'échelle communale :
commune de LUYNES

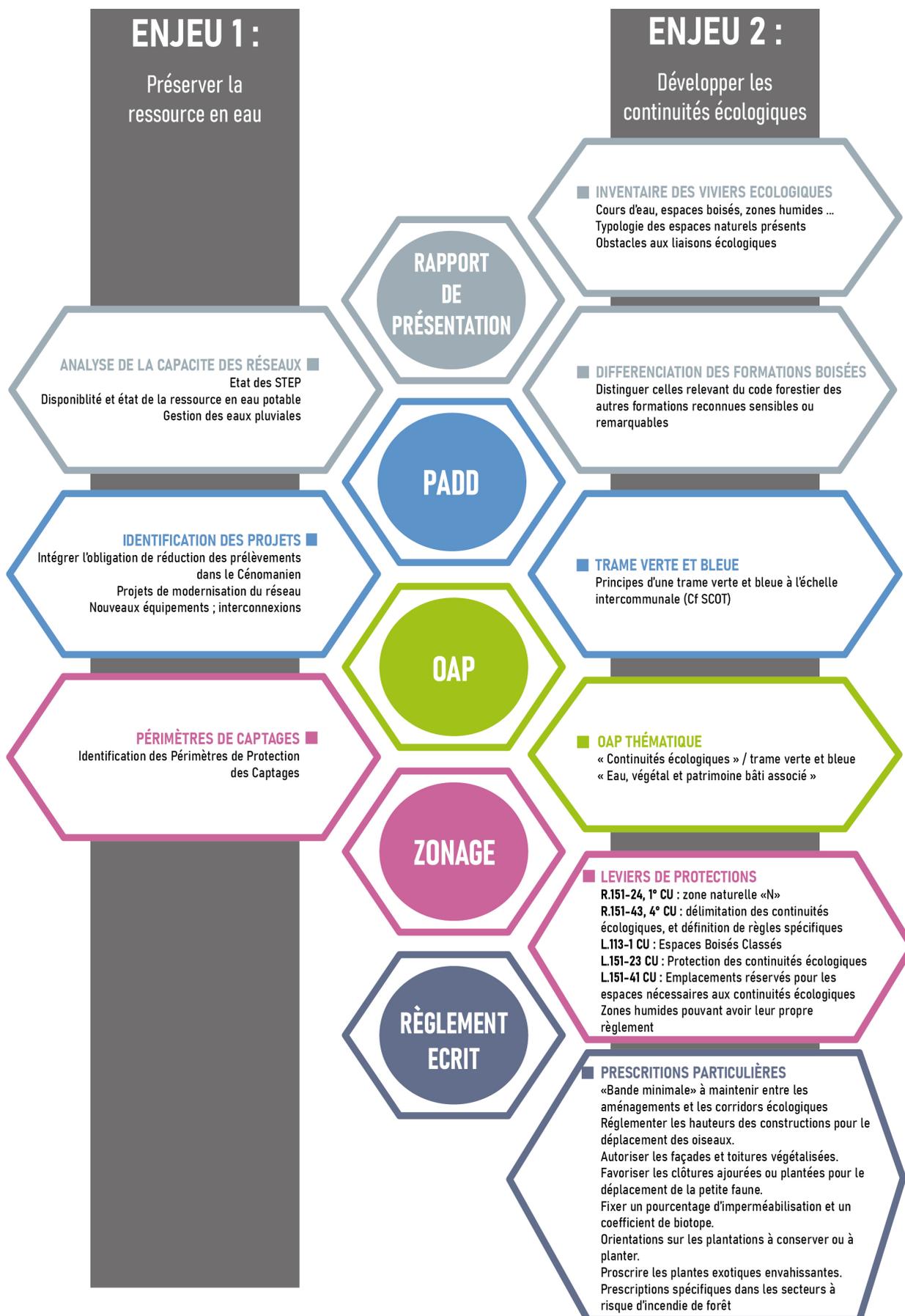
Zonage du risque feux de forêt
Révision du plan local d'urbanisme (PLU)
Tours Métropole



Zonage des Obligations légales de débroussaillage
Révision du plan local d'urbanisme (PLU)
Tours Métropole Val de Loire



ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm



Pour aller + loin :

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLUm** : SRADDET, SDAGE
- **Guide méthodologique « Trame verte et bleue et documents d'urbanisme » – MTE – Aout 2014** : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/références-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-méthodologique>
- **Guide technique PRISE EN COMPTE DU VOLET « EAU » DANS LES PLU**, Juillet 2008, DDT 37
- **Guides ARS : « PLU(i) et Santé Environnementale »** 2015, et « **Agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts et outils** » 2016
- **Plaquette de l'ARS sur les liens entre santé et urbanisme** :
<https://www.centre-val-de-loire.ars.sante.fr/media/9913/download?inline>
- **Analyses et bilans annuels disponibles sur le site de l'ARS** :
<https://www.centre-val-de-loire.ars.sante.fr/qualite-de-leau-potable-1>
- **Cartographie interactive DREAL Centre** :
<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-interactives-r34.html>
- **Guide «Risques Feux de forêt»** :
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/risque-feux-foret-cerema-aide-redaction-du-porter>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE

Le territoire de Tours-Métropole Val de Loire possède un patrimoine d'une très grande richesse, tant d'un point de vue historique que paysager, architectural et urbain. Cette diversité et les singularités des lieux, constitués par les paysages et les patrimoines, doivent permettre de redonner ou de développer un urbanisme cohérent avec ces éléments constitutifs.

La présence de la Loire et de nombreux sites (naturels ou urbains) et monuments historiques remarquables illustre cette importance du patrimoine qu'il est fondamental de préserver et de mettre en valeur. Les continuités écologiques (arbres isolés, groupés, alignement d'arbres...) participent eux aussi de la qualité de ces paysages.

Le Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'humanité : un héritage commun, des caractéristiques urbaines et naturelles remarquables, et une responsabilité forte

12 des 22 communes de TMVL, sont concernées par le site du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, et même 15 si on considère également sa « zone tampon ».

Sur le territoire du Val de Loire UNESCO, la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE, autrement dit les caractéristiques identitaires remarquables du paysage) doit être une priorité. La préservation et la valorisation de la VUE constituent la garantie de la conservation d'un paysage exceptionnel, attractif pour le tourisme comme pour le cadre de vie et de travail. C'est donc un capital générateur de qualité et de développement de l'économie locale.

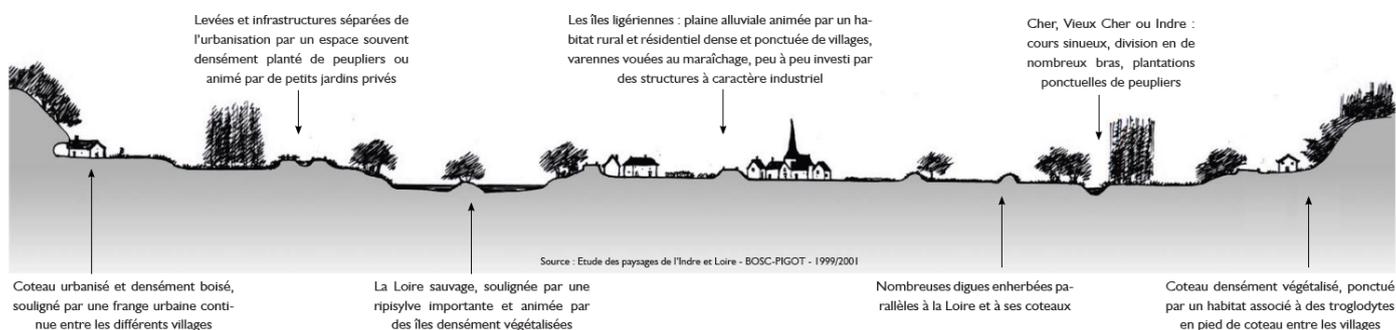
La connaissance du paysage, socle du projet de territoire

La qualité de l'analyse paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLUm sera primordiale pour garantir la qualité de l'aménagement de ce territoire. Le diagnostic paysager devra en particulier mettre en avant l'analyse de la composition visuelle du paysage, ses points forts et points noirs, caractériser son évolution passée et souligner les tendances évolutives à l'œuvre. Ce travail sera à étayer par une cartographie précise et des photographies.

- Le paysage naturel :
 - la topographie : bords de Loire, plaine alluviale, vallées secondaires, coteaux, rebords de plateau
 - les points de vue et les perspectives remarquables le long de la Loire avec un accent sur la végétation susceptible d'occulter les cônes de vue
 - les coupures vertes (espaces naturels, forestiers ou agricoles) entre les zones urbanisées
 - le patrimoine fluvial et portuaire (duits, épis, chevrettes, quais, cales, rampes, perrés, murs parapets, escaliers...)
 - les paysages agricoles caractéristiques (vigne, prairies humides, vergers), les flancs et les hauts de coteaux pour les protéger de l'urbanisation.
- Le paysage urbain :
 - les fronts de Loire (avec l'organisation par étages de la ville : quai, esplanade, alignement d'arbres, façades, étagement dominé par un château ou un édifice religieux, parcs arborés de manoirs ou de grandes propriétés)
 - les éléments architecturaux typiques de la trame urbaine ligérienne : organisation du réseau de voies par rapport à la Loire, alignement ou retrait des constructions, disposition en pignon ou façade sur rue, volumétrie (dont les hauteurs de construction), matériaux utilisés
 - la végétation : alignements d'arbres, parcs et jardins publics, parcs arborés de grandes propriétés.

Cette étude paysagère devra être réalisée à l'échelle intercommunale pour garantir la prise en compte des grandes caractéristiques du paysage et l'articulation des objectifs entre communes limitrophes. Elle devra impérativement embrasser les deux rives de la Loire et du Cher pour traiter de la réversibilité des vues et des perspectives transversales et ainsi comprendre et préserver l'esprit des lieux.

Entre Rochecorbon et Villandry, la traversée du val est marquée par la rencontre récente des deux vallées de la Loire et du Cher. A la hauteur de Montlouis-sur-Loire, le val s'élargit et passe d'une largeur de 3 km à environ 5 km entre Saint-Avertin et Rochecorbon et accueille dans sa plaine les 2 cours d'eau. A la sortie ouest de l'agglomération tourangelle, le coteau nord de la Loire et le coteau sud du Cher convergent et resserrent l'espace du val, qui retrouve alors une largeur de 3 km à la hauteur de Fondettes et Saint-Genouph. La confluence entre la Loire et le Cher s'effectue à Villandry, à l'extrémité ouest du territoire métropolitain.



Coupe transversale de la Loire à l'aval de Tours, extrait de l'atlas des paysages d'Indre-et-Loire, Bosc-Pigot, 1999-2001

La Valeur Universelle Exceptionnelle

La « Valeur Universelle Exceptionnelle » (ou V.U.E.) du Val de Loire UNESCO constitue la raison de l'inscription de ce bien sur la liste du patrimoine mondial. Sur le territoire, elle se traduit par un aménagement d'ensemble qui se retrouve tout au long du linéaire du fleuve : ports, cales et quais, fronts portuaires, alignements d'arbres, châteaux et belles demeures dominant les bourgs depuis le coteau, accompagnés de leurs jardins d'agrément et anciens parcs, val agricole, protection contre les inondations... le tout mis en scène par la Loire.

Le territoire de Tours Métropole Val de Loire est riche d'un patrimoine exprimant pleinement la V.U.E. du Val de Loire.

La navigation fluviale puis la gestion des inondations ont fortement marqué le Val. Les levées sont régulièrement présentes en rive droite comme en rive gauche, mais lorsque le coteau est proche de la Loire, ce dernier fait alors office de défense naturelle face aux inondations. Elles composent un linéaire permettant des vues en promontoire sur le val et les coteaux. Tours dispose du plus important ensemble portuaire de la métropole. Néanmoins, quelques cales et quais plus discrets sont également présents sur l'ensemble du linéaire, notamment à Rochecorbon, Saint-Cyr-sur-Loire, Berthenay et Luynes.

De nombreux châteaux, manoirs, édifices religieux ou moulins maillent le territoire et composent, pour certains d'entre eux, des points d'appel visuels importants. Ils font parfois partie d'un cœur de village historique dense à la qualité architecturale homogène (comme à Rochecorbon, Tours, Saint-Cyr-sur-Loire ou Luynes). De nombreux alignements accompagnent les routes et les fronts bâtis. Ils composent un marqueur identitaire du territoire.

Profitant des ondulations naturelles du relief en fond de vallée inondable, d'anciennes implantations bâties se sont structurées au cœur des plaines alluviales ou varennes agricoles. Ces habitats installés sur des tertres naturels, ou parfois artificiels, émaillent le territoire, notamment dans les communes de l'ouest de la métropole. Cet agencement permettait aux habitats d'être hors d'eau lors des inondations les plus fréquentes. Afin d'être adapté aux inondations les plus importantes, les corps de bâtiment s'alignent le plus souvent dans le sens du courant pour offrir un minimum de résistance aux crues. De même, le pignon exposé au courant est en général aveugle et présente un mur renforcé. Cet habitat est caractéristique de l'adaptation de l'homme aux vallées ligériennes, inondables mais fertiles.

Le PLUm devra recenser et prendre en compte ces éléments caractéristiques de la VUE afin d'adapter son projet de développement à leur préservation.

Les cartes jointes en annexe n° 4.1 présentent de manière non exhaustive les éléments de VUE pour chacune des 15 communes concernées. Elles seront à compléter par une analyse fine du terrain.

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

Les grands enjeux en matière de dynamiques urbaines

Les cartes jointes en annexes n° 4.2 et 4.3 présentent les grandes dynamiques d'urbanisation du territoire et les enjeux à prendre en compte dans le PLUm liés à cette thématique. Elles sont à compléter par une analyse fine du terrain.

Un constat : une urbanisation quasi-continue qui occupe la plaine sur la partie Est de la métropole, et qui déborde sur les plateaux agricoles

Sur le territoire de la métropole, l'urbanisation est quasiment continue dans le val entre Rochecorbon / Saint-Pierre-des-Corps et Fondettes / La Riche, cette urbanisation tendant à progresser en gagnant les terres agricoles de la plaine en aval (à partir de Fondettes et Saint-Genouph). L'urbanisation a également progressé sur les coteaux, les plateaux et les rebords de plateaux.

L'urbanisation est dense à relativement dense dans la ville-centre de Tours et les communes périphériques. Toutefois, en s'éloignant de la ville-centre, l'urbanisation prend régulièrement la forme d'un étalement urbain diffus, peu dense, sans épaisseur, qui contribue alors à provoquer un mitage des paysages agricoles, à banaliser les abords des centres historiques ou encore à réduire voire supprimer les coupures vertes.

Ce phénomène d'habitat dispersé est particulièrement présent et visible sur les coteaux et plateaux des rives droite et gauche, sous l'influence de Tours. On l'observe notamment entre Saint-Cyr et Fondettes en rive nord, entre Larcay et Saint-Avertin, entre Ballan-Miré et Savonnières/Villandry. Cet habitat diffus est aussi présent dans la plaine agricole entre les 2 coteaux, dans le secteur à l'Ouest de La Riche, et plus en aval vers Fondettes, Saint-Genouph et Berthenay.

L'urbanisation linéaire le long des routes principales ou secondaires est très présente sur les communes en rives droite et gauche de la Loire. Ce phénomène, couplé à l'urbanisation des hauts de coteaux, aboutit à la création d'un continuum bâti quasiment ininterrompu et à la disparition des coupures vertes. Cela perturbe la lecture de l'organisation du territoire car les bourgs, hameaux et villages ne sont plus identifiables. Cela allonge également artificiellement les zones urbaines, ces extensions étant souvent sans épaisseur (1 ou 2 rangées de constructions). Si une urbanisation linéaire ancienne était présente en pied de coteau le long des axes routiers, on observe une progression rapide des extensions urbaines de part et d'autre de ces voies.

Enfin, cette urbanisation participe pleinement à la banalisation du territoire de la métropole car elle se fait sans lien avec les logiques anciennes (nouveaux quartiers déconnectés des centres bourgs...), sans prise en compte des éléments patrimoniaux de la VUE qui font du Val de Loire un territoire d'exception (points de vue vers les éléments de paysages et de patrimoine non pris en compte dans les projets d'aménagement, privatisation des vues avec l'urbanisation des hauts de coteaux...) ou encore sans traitement qualitatif des formes urbaines proposées (clôtures, haies, enduits, couleurs, matériaux...).

Enjeu : La maîtrise de l'étalement urbain

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

La croissance démographique des villes du Val de Loire et le desserrement des foyers nécessitent des capacités supplémentaires en matière de logement et de zones d'activités. Ces nouvelles implantations doivent se faire préférentiellement à l'intérieur de la tache urbaine existante, dans les dents creuses et les périmètres de rénovation urbaine. Si des extensions du périmètre urbanisé sont nécessaires, leur implantation doit résulter d'une étude du paysage qui définit l'aptitude des divers secteurs du territoire à « absorber » visuellement les aménagements projetés sans perdre leurs qualités paysagères propres.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit être mesurée en fonction du niveau de vacance et doit par ailleurs privilégier la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Dans tous les cas, la préservation des éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (les entités urbaines ou villageoises groupées, les hauts de coteaux...), doit être prioritaire. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit être analysée au regard de leur impact visuel depuis les rebords de coteaux et depuis la rive d'en face.

Enjeu : Le respect des coupures vertes

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

Le modèle urbain traditionnel du Val de Loire associe un bourg à l'habitat groupé, parfois dominé par un château ou un édifice religieux (église, abbaye, prieuré), et son environnement agraire et forestier, parsemé de quelques hameaux nettement individualisés. Les espaces non bâtis délimitent et séparent les zones urbanisées, jouant le rôle de coupures vertes et produisant une mise en scène du paysage qui en facilite la lisibilité.

Ce rôle a été bien affaibli par l'étalement urbain, qui entraîne une surconsommation d'espace agricole et naturel, et brouille la perception des limites urbaines par mitage de l'espace, urbanisation linéaire ou extensions urbaines déconnectées des bourgs.

Afin d'éviter une telle banalisation du paysage et la perte de lisibilité de l'espace qu'elle provoque, **les coupures vertes ayant résisté à l'urbanisation doivent être renforcées et protégées en faisant l'objet d'un zonage adapté : N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles, en fonction de l'occupation actuelle du sol.**

Ces coupures vertes constituent des coupures d'urbanisation clairement lisibles dans le paysage entre les communes de l'Ouest de la métropole, qu'il est impératif de préserver : c'est notamment le cas entre Fondettes / Luynes / Saint-Étienne-de-Chigny, ainsi qu'entre Ballan-Miré / Savonnières / Villandry.



Exemple d'une coupure verte à préserver à Ballan-Miré (le petit Bouchet / La Cour verte), mettant en scène les anciens hameaux agricoles au premier plan et offrant une large vue sur le coteau opposé (Fondettes)

Même si cela ne relève pas à strictement parler de coupures vertes, les espaces de respiration arborés présents sur le coteau nord, sur les communes de Tours et Saint-Cyr-sur-Loire, constitués par des grandes propriétés avec jardins arborés (la plupart étant en site classé ou inscrit), doivent être préservées de l'urbanisation, tout en conservant le caractère arboré de ces propriétés, qui permettent d'offrir la vue sur un coteau alliant bâti et végétation depuis la rive sud.



Depuis la rive sud (vue de la bibliothèque, en 2012), le coteau nord à Tours et Saint-Cyr-sur-Loire paraît très arboré : cela est dû au maintien des grandes propriétés (anciens clos de vignes) et de leurs parcs boisés, à préserver

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

Enjeu : La protection des coteaux

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

La vallée de la Loire est bordée de coteaux, localement abrupts, possédant parfois des falaises monumentales souvent percées de cavités et d'habitats troglodytiques. Le relief de ces coteaux, limite physique du lit majeur, autant que leur état le plus souvent boisé, cadre l'horizon et les perspectives. Il autorise également de nombreux belvédères et terrasses offrant des points de vue remarquables sur le fleuve.

Certaines extensions urbaines récentes sont venues « coloniser » le flanc des coteaux ou leur ligne de crête, pour bénéficier de la vue sur la Loire et ainsi la privatiser : elles portent atteinte à la VUE en tendant à créer un continuum urbain entre les villages. Leur impact visuel est très marquant, surtout depuis les communes et coteaux situés sur l'autre rive de la Loire, et il engendre une perte de la lisibilité paysagère en créant une urbanisation linéaire peu dense totalement déconnectée du bourg existant.

Les zones de coteaux encore vierges de toute construction seront classées en zones naturelles (N) ou agricoles (A) strictes, selon l'occupation du sol.

L'impact visuel des extensions urbaines, particulièrement celles installées sur des plans inclinés (coteaux, rebord de plateaux), dépend largement de la densité d'arbres imbriqués au tissu urbain ainsi que de l'éventuelle présence d'écrans boisés susceptibles de les masquer. C'est pourquoi **les boisements existants sur les versants des coteaux ou sur l'amorce du plateau constituent une fonction de masque qui limite l'impact visuel des constructions déjà existantes en rebords de plateau ; ils doivent être protégés par le statut d'espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.**

Sur certains secteurs, il pourra être nécessaire de recréer un filtre végétal à la limite de sites récemment urbanisés, afin de limiter les vues vers les constructions récentes depuis le coteau opposé. Ce filtre végétal peut prendre la forme d'une haie champêtre ou d'un chemin bordé par des plantations d'arbres fruitiers ou d'arbres de moyen jet.



Exemple d'urbanisation en haut de coteau à Savonnières :
la construction de maisons individuelles privatise les vues vers la Loire et le coteau opposé



La vue du coteau de Savonnières depuis la rive opposée (à Saint-Etienne-de-Chigny) donne à voir une extension urbaine diffuse, déconnectée du bourg historique avec l'église, situé en bas du coteau

Enjeu : Le respect de la trame urbaine traditionnelle dans le tissu urbain existant et dans ses extensions

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.4 du plan de gestion du Val de Loire : « organiser le développement urbain ».

Pour assurer la continuité des circulations et la transition des formes urbaines entre centres anciens et nouveaux quartiers ainsi que la transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle, il convient de s'inspirer de la forme urbaine « traditionnelle ». Les caractéristiques de cette forme urbaine devront être présentées dans l'analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation :

- Trame viaire et organisation du réseau de voies par rapport à la Loire
- Organisation du bâti en alignement ou en retrait et implantation en pignon ou en façade sur rue
- Volumétrie des bâtiments, dont les hauteurs de construction
- Matériaux traditionnels.

Les articles du règlement en lien avec ces dispositions devront être précis et illustrés.

Dans tous les cas, le règlement, sur l'aspect extérieur des constructions, peut mentionner que celui-ci devra respecter l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui permet de refuser un permis de construire ou de le soumettre au respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Dans ce cas, il importe que la spécificité du « paysage culturel vivant » du Val de Loire soit prise en compte par les services instructeurs.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des entrées de villes, ainsi qu'au traitement des limites urbaines afin d'établir une séparation nette et soignée (même si elle n'est que temporaire) entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole.

Les règles suivantes seront appliquées aux quartiers de logements et aux zones d'activités :

- Le règlement doit encourager l'alignement par rapport à la voirie à chaque fois que c'est possible
- L'implantation en limite séparative doit être autorisée pour des raisons d'ordonnement architectural
- Les coefficients maximum d'emprise au sol, s'ils sont fixés, ne seront pas trop faibles. Et de préférence, ils ne seront pas fixés
- La volumétrie des bâtiments sera encadrée pour donner une homogénéité à la rue, et en continuité avec le tissu ancien
- Un choix de couleurs sera proposé pour s'assurer de la cohérence avec le tissu urbain existant
- Les végétaux autorisés en plantation en limites séparatives feront l'objet d'une liste choisie parmi les espèces locales déterminées dans l'analyse paysagère.

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

La trame viaire et la densité des nouveaux quartiers pourront être définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et urbaine des zones d'activités, les règles suivantes spécifiques leur seront appliquées :

- Il ne sera pas fixé de retrait minimal au-delà des normes légales par rapport à l'alignement pour éviter de créer de larges zones inconstructibles le long des axes de desserte ;
- Il ne sera pas fixé de surface minimale d'espace libre par parcelle. Si toutefois une proportion minimale de surface végétale est demandée, les stationnements réalisés avec un revêtement perméable végétalisé seront comptés dans cette surface ;
- Les façades principales des constructions, hors auvent et installations techniques, devront s'aligner dans le prolongement des bâtiments existants. Les constructions nouvelles devront s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie ;
- Il ne sera pas fixé de seuil de places de stationnement en fonction de la surface ou du nombre d'emplois, le nombre de places nécessaires sera déterminé au cas par cas en fonction des besoins de chaque entreprise. Les emplacements pour le stationnement seront implantés de préférence à l'arrière des bâtiments, à défaut sur leur côté ;
- Le PLUm pourra demander un traitement qualitatif des abords des constructions donnant sur l'espace public, et imposer des plantations de végétaux (voire des alignements) sur la parcelle. Dans ce cas, les végétaux arborés et arbustifs imposés seront choisis en majorité parmi la liste des espèces locales déterminée dans l'analyse paysagère. Les végétaux connotés « urbains » (feuillage rouge ou panaché, prédominance de végétaux persistants, espèces considérées comme invasives...) ne seront pas employés.

Les OAP, qui sont un élément obligatoire du PLU selon l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, pourront utilement préciser ces éléments pour chacune des zones d'activités projetées.

Enfin, un travail fin de recensement et de protection des murs en pierres devra être réalisé. Ces murs de clos sont les vestiges et témoins du passé viticole de cette partie du territoire.

Le PLUm doit donc recenser les murs existants et les protéger comme éléments du paysage en les identifiant au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs culturels ou écologiques.

Les grands enjeux en matière de dynamiques végétales

Les cartes en annexe n° 4.4 et 4.5 présentent les grandes dynamiques végétales sur le territoire et les enjeux à prendre en compte dans le PLUm liés à cette thématique. Elles sont à compléter par une analyse fine du terrain.

Un constat : une fermeture progressive des paysages résultant d'un fort développement de la végétation dans le Val

Des itinéraires paysagers traversant le val et notamment les routes en haut de coteau ou les levées, permettent de découvrir les paysages et les mises en scène.

Récemment, des dynamiques de fermeture du val et de disparition des points de vue s'observent sur l'ensemble du linéaire. Elles sont dues d'une part à un développement urbain récent, déconnecté des formes traditionnelles et de son contexte d'implantation, souvent en haut de coteau, et d'autre part à un développement de la végétation dans le val (spontanée ou non).

Cette dynamique de fermeture du paysage s'observe notamment sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Le développement de la végétation spontanée (enfrichement des parcelles agricoles, développement de la ripisylve...) et volontaire (principalement des peupleraies, certaines n'étant parfois plus exploitées) ferme progressivement les vues et banalise les paysages. Les points d'appel visuel sont plus discrets et tendent à disparaître (clocher...). Dans les secteurs habités, l'utilisation d'une végétation inadaptée (le plus souvent des haies monospécifiques d'arbustes persistants) en clôtures de propriété ou en interface avec des secteurs agricoles et/ou naturels, nuit à la qualité paysagère. Ces haies d'arbustes persistants peuvent même être plus gênantes que l'espace ou le bâtiment qu'elles cherchent à masquer.

Le PLUm doit dès lors identifier ces points de vue afin de permettre leur protection et leur prise en compte dans les projets, car ils participent pleinement au cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, les terres alluvionnaires du Val ont permis le développement d'une agriculture à la fois diversifiée et spécialisée. Maraîchage, arboriculture, horticulture, viticulture y ont pris leur place, ont fait la réputation du Val de Loire, « Jardin de la France », et construit un paysage jardiné, organisé autour de cultures spécifiques et d'un parcellaire de dimensions réduites, à taille humaine, offrant un paysage de grande qualité. Cette agriculture à haute valeur ajoutée est à l'origine d'une grande variété de produits spécifiques du Val participant à son identité : vins AOC, variétés fruitières locales, productions légumières spécifiques, souvent situées à proximité immédiate des grandes agglomérations ligériennes (« ceintures maraîchères »).

Ces modes d'exploitation sont à l'origine de paysages spécifiques (coteaux viticoles, parcelles maraîchères, vergers), contrastant avec les paysages habituels de grandes cultures, rencontrés notamment sur les plateaux dominant le Val. Les parcelles, de petite taille, imbriquées dans le parcellaire plus vaste des champs et des prés, forment un contraste fort et apportent une palette de formes et de couleurs, diversifiant et enrichissant le paysage : grandes parcelles des vergers de production, micro parcelles maraîchères, simples rangées de parcelles vivrières.

La disparition progressive de ces cultures spécialisées au profit de grandes cultures céréalières banalise les zones agricoles, déjà soumises à une importante pression foncière en périphérie d'agglomération.

Sur le territoire de la métropole, la vigne est essentiellement présente sur la commune de Rochecorbon. Néanmoins, de petites parcelles de vignes sont encore présentes de manière résiduelle sur la plupart des autres communes (par exemple à Tours, Fondettes, Luynes, Saint-Etienne-de-Chigny, Savonnières, Saint-Genouph, Ballan-Miré et autour de Joué-lès-Tours), participant à la diversité des paysages. De même, des cultures maraîchères sont présentes, notamment dans le val à Fondettes, Luynes, Villandry, Savonnières, Saint-Genouph ou Berthenay.

Le PLUm doit veiller à la sanctuarisation de ces zones spécifiques qui font la richesse du territoire du Val de Loire

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

Enjeu : Le maintien des paysages agricoles jardinés

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 2.1 et 2.2 du plan de gestion du Val de Loire : « préserver les paysages jardinés liés aux cultures spécialisées » et « maintenir les paysages viticoles ».

Ces espaces agricoles spécifiques doivent être correctement identifiés dans le PLUm. A minima, ils doivent être recouverts par un zonage agricole strict afin d'empêcher le mitage par l'urbanisation (de type Ap). À l'image de ce qui est fait sur certaines communes, une Zone Agricole Protégée peut également être mise en place afin de sanctuariser le parcellaire.

Par contre, pour le reste des zones agricole du Val, un zonage A peut être suffisant pour assurer leur préservation.

Tout nouveau projet en zone A (hangars agricoles, serres...) doit être analysé au regard de son impact visuel depuis la rive d'en face.

Enjeu : Le maintien des espaces ouverts et des perspectives

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 2 et 4 du plan de gestion du Val de Loire : « maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire » et « organiser le développement urbain ».

La composition du Val de Loire s'analyse tout particulièrement sur la base des perspectives et covisibilités d'une rive à l'autre ainsi que des ouvertures visuelles :

- sur les monuments et front bâti emblématique du Val (églises, ports, château...)
- sur de larges espaces non bâtis, agricoles ou naturels.

Le PLUm devra identifier ces perspectives et covisibilités dans l'analyse paysagère sur laquelle se base le rapport de présentation. Une fois identifiées, ces dernières pourront être protégées :

- soit en les identifiant au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs culturels ou écologiques, ce qui permet d'interdire ou de limiter le droit de construire dans la zone concernée
- soit en les invoquant au titre l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui permet de refuser une demande d'aménagement au motif qu'il est « de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Cela permettra leurs meilleures prise en compte en amont des projets, leurs entretiens voir leurs restaurations lorsque la vue a été perdue.

Par ailleurs un travail de réflexion autour des peupleraies dans le val peut être mené. Plusieurs d'entre elles ne semblent plus entretenues, leur coupe permettrait de rouvrir des vues vers le val.

Sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, de nombreuses vues vers le paysage ou des monuments existent, et notamment :

- Des vues vers des front bâtis, notamment à Tours, Saint-Cyr-sur-Loire et Savonnières.
- Des vues vers des monuments emblématiques, prégnants dans le paysages, comme le château de Luynes, le château de Villandry, la lanterne de Rochecorbon, l'église de Savonnières.
- Des vues vers la Loire ou le Cher, notamment depuis les levées.
- Des vues de coteau à coteau, notamment entre Fondettes/Luynes/Saint-Etienne-de-Chigny rive droite et Ballan-Miré/Savonnières/Villandry rive gauche.
- Des vues vers la vallée depuis le coteau, et à l'inverse des vues vers le coteau depuis la vallée.
- Des « routes paysages » qui permettent de découvrir le Val de Loire UNESCO sont également à préserver (levée, Loire à vélo,...).



Vue vers la Loire depuis la Loire à vélo (D16)
à Villandry, à préserver



Vue de la rive droite de la Loire à Tours,
depuis la rive gauche, à préserver



Vue vers les vareennes agricoles et le val de loire à Luynes
au Moulin Doré, à préserver et mettre en valeur



Vue depuis le val agricole à Ballan-Miré (Le Chamard), vers le coteau,
à préserver voire à retrouver



Vue à hauteur du bec de Cher depuis la Loire à vélo (D16),
à retrouver



Vue vers l'église de Savonnières depuis le val agricole (Le Mitan Bray),
à préserver

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE *(suite)*

Ce réseau de vues est à identifier finement par le PLUm afin d'adapter le projet de territoire à sa préservation. Le développement urbain ne doit pas fermer ces vues mais au contraire les intégrer pleinement lors de la conception des projets, afin de maintenir un territoire paysagèrement qualitatif et un cadre de vie de renommée mondiale.

Les illustrations (en page précédente, ci-dessous et ci-contre) présentent différents types de vues sur le territoire de la métropole, qu'elles soient existantes ou à restaurer, vers du patrimoine bâti ou vers le val agricole.



Vue en contrebas du bec de Cher, à préserver



Vue vers le coteau sud depuis Fondettes, avec la vigne au premier plan, à préserver

L'intégration des nouveaux équipements

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 5.4 du plan de gestion du Val de Loire : « réussir l'intégration des nouveaux équipements - éoliennes ».

Le Val de Loire est un espace caractérisé par une dominante d'horizontalité. Un lit majeur pouvant atteindre 10 km de large, flanqué de coteaux d'une hauteur moyenne de 20 mètres. Ce vaste paysage, à la composition et la variété remarquable, s'appréhende selon plusieurs échelles suivant que l'on se trouve sur les berges du fleuve, sur les levées, sur les coteaux ou sur un belvédère.

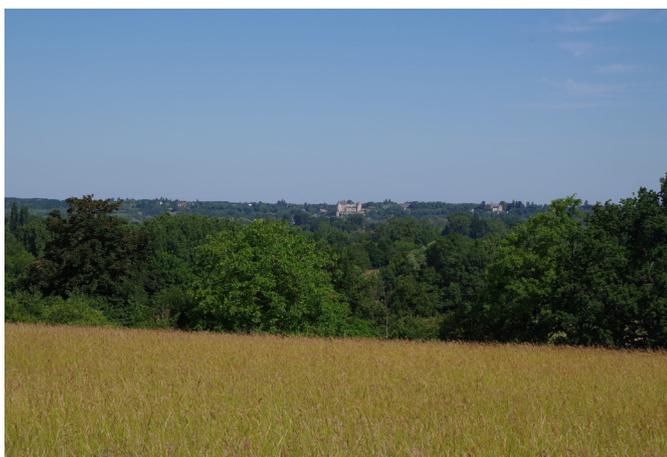
Les projets de parcs éoliens se développent dans les quatre départements concernés par le site « Val de Loire ». Les plaines agricoles telles que la Beauce constituent les territoires les plus sollicités, mais les projets se rapprochent du Val de Loire.

La visibilité d'éoliennes de grande hauteur depuis le Val est de nature à provoquer une rupture d'échelle dommageable à la préservation de l'identité du site. De même la co-visibilité avec les nombreux monuments historiques et sites remarquables présents dans le Val doit être absolument évitée.

Ainsi il convient de ne pas implanter d'éoliennes à moins de 15 km du périmètre inscrit à l'UNESCO afin d'éviter toute visibilité depuis le Val. Au-delà de 15 km, les projets sont possibles sous réserve d'une vigilance quant à la visibilité théorique depuis le Val de Loire.

Synthèse communale

Une synthèse communale reprenant les cartes d'enjeux des dynamiques urbaine et végétale est présentée en annexe n° 4.6.



Vue vers le château de Luynes et le coteau nord, depuis le coteau opposé, à Savonnières (La Barraudière), à préserver



Vue vers le parc de Villandry depuis le coteau opposé à St-Etienne-de-Chigny (L'Aubinière), à préserver



Vue du château de Luynes depuis l'entrée de Savonnières, à préserver



Vue vers St-Etienne-de-Chigny et son église depuis le coteau opposé à Savonnières (La Bretonnière), à préserver



Vue du château de Villandry depuis la Loire à vélo, à préserver et à mettre en valeur



Vue vers le val agricole et le coteau opposé à Fondettes, avec ses espaces agricoles résiduels, depuis Ballan-Miré

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

Les enjeux patrimoniaux du territoire

Enjeu : Préserver la lisibilité et la qualité des paysages (plaines, plateaux, coteaux, vallées, varennes...) par :

- **La valorisation des cônes de vues, panoramas et belvédères** depuis et vers les paysages urbains et naturels.
 - À Villandry, les espaces naturels entre le château et le Cher constituent un enjeu paysager très fort offrant des vues qu'il convient de préserver (les cheminements devront également être préservés). Les crêtes boisées et les vues de coteau à coteau doivent être préservées avec leur caractère naturel.
 - À Tours, on s'attachera à identifier et maintenir les vues exceptionnelles sur le patrimoine : sur la cathédrale et la silhouette de la ville en venant du quai de Loire depuis la rive gauche à l'est
 - À Saint-Cyr-sur-Loire et Fondettes, préserver les vues depuis et vers la Loire intégrant les coteaux (belvédère)
 - À Luynes, préserver les vues lointaines depuis et vers le bourg et son château en s'adossant au site patrimonial remarquable
 - À Saint-Genouph, prendre en compte les vues depuis la Loire vers la rive nord : il convient de les préserver ou de les réparer.
- **La valorisation des paysages ligériens** : paysages des bords de Loire et de Cher, tant en contexte urbain qu'en contexte rural
 - Par exemple, sur le plateau dominant le château de Villandry, où quelques maisons individuelles sont mal intégrées (notamment couleur des enduits, clôtures en rupture avec le contexte paysager, haies monospécifiques de thuyas...), il convient d'étudier leur meilleure intégration et de ne pas permettre de reproduire ces dispositifs qui dévalorisent le paysage
 - La vallée paysagère de la Choisille doit être valorisée (par exemple à La Membrolle-sur-Choisille)
 - À Saint-Genouph, l'enjeu paysager notamment des berges de Loire est très fort. Par ailleurs, il convient de préserver les haies (ou de les rétablir) et le paysage de maraichage (valable également pour Berthenay)
 - À Saint-Cyr-sur-Loire, la qualité urbaine et paysagère des bords de Loire doit être maintenue (grandes propriétés, végétation...).
- **Le maintien d'écrins paysagers**, par exemple à Ballan-Miré, où la qualité paysagère formant un écrin végétal et forestier aux manoirs et à leur parc doit être maintenue.
- **La préservation des paysages liés aux activités économiques traditionnelles**, par exemple :
 - À Berthenay et Saint-Genouph avec les paysages liés aux cultures maraîchères
 - À Berthenay, les haies constituées d'arbres têtards doivent être préservés

Enjeu : Maintenir l'organisation du territoire en renforçant les centralités patrimoniales (rapport centre bourg et hameaux par exemple...) et en conservant les caractéristiques et particularités de chacun

Par exemple, pour **Tours**, des centralités pourraient être créées (ou renforcées), en s'attachant à s'appuyer sur des **signaux patrimoniaux** forts au sein des paysages urbains.

Enjeu : Préserver ou redonner une cohérence architecturale et urbaine aux centres anciens (parcellaire, implantation, volumétrie, matériaux et finitions) tout en préservant et restaurant le bâti ancien

À Ballan-Miré, il convient de redonner une lecture au bourg ancien.

Enjeu : Valoriser les places et espaces publics : identifier les secteurs de centralité et les zones potentielles pour en recréer lorsqu'elles ont disparu...

Par exemple, à Ballan-Miré, les voies d'accès vers la gare (rue du Commerce...), de par leur qualité paysagère et la présence de murs en pierre, doivent être préservées (y compris le petit espace boisé à proximité de la gare).

Enjeu : Repérer et dégager les spécificités locales urbaines et architecturales, pour préserver/intégrer/réparer les qualités patrimoniales du territoire, par exemple :

- À l'échelle d'un lieu historique, comme à La Riche avec le château du Plessis-lès-Tours et le couvent des Grands Minimes, tous deux monuments historiques, mais qui sont, pour l'un isolé au sein d'un quartier, et pour l'autre situé entre une zone d'activités et une voie routière. Un projet de valorisation des abords s'impose pour redonner à ces monuments un écrin à la hauteur de leur intérêt historique et architectural.
- À Joué-lès-Tours, le manoir de la Mazeraiie (monument historique), se situe au sud de la zone d'activité de la Liodière, dans un écrin paysager préservé. Un périmètre délimité des abords permettrait de répondre à cet enjeu paysager.
- De nombreuses caves et habitats troglodytiques existent sur le territoire. Cette spécificité liée à la géologie locale doit être préservée et valorisée : par exemple, en rive nord de la Loire, à Saint-Étienne-de-Chigny, Rochecorbon, Tours, Luynes, et en rive sud du Cher, comme à Savonnières, Villandry.

*** Propositions pour le PLUm :**

Repérer dans le règlement les cônes de vues, percées visuelles et belvédères contribuant à préserver la silhouette des hameaux, villages et centres urbains denses.

Mettre en évidence l'identité historique des centres anciens et la traduire dans le zonage : forme urbaine, périodes de construction, cohérence du bâti, édifices importants.

Mettre en place des OAP (thématiques ou sectorielles), le cas échéant complétées par des emplacements réservés, pour la mise en valeur :

- des entrées de ville. Par exemple, plusieurs axes de découverte du site Unesco sont à améliorer, d'autres à préserver
- des cônes de vues et panoramas
- des places et espaces publics (favorisant leur désimperméabilisation)
- de quartiers à forte valeur patrimoniale
- des cours d'eau et des aménagements de leurs berges et du patrimoine lié à l'eau
- des secteurs troglodytiques.

Protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les éléments patrimoniaux du territoire et associer les prescriptions permettant leur mise en valeur et leur évolution (paysage, quartier, hameau, venelles, bâti médiéval, devantures anciennes, corps de ferme anciens, granges, moulins, lavoirs, séchoirs à tabac, jardins potagers, caves, loges de vignes, alignement d'arbres, arbres têtards, etc.).

Définir des règles spécifiques et adaptées permettant de préserver le bâti ancien.

Définir dans le règlement, et/ou par une charte architecturale et paysagère :

- les caractéristiques des enduits selon la zone géographique et la typologie architecturale (composition, aspect, teinte, finition)
- les teintes à utiliser pour le bâti (menuiseries, ferronnerie) en établissant des palettes chromatiques basées sur un système objectif (par exemple, le Natural System Color -NCS-), selon le contexte urbain, la nature de l'édifice, la typologie architecturale, etc.

ENJEU 3 : VALORISER UN HÉRITAGE PATRIMONIAL ET PAYSAGER REMARQUABLE (suite)

Les sites classés et inscrits

Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque protégés au titre de la loi du 02 mai 1930 (article L.341-1 à 22 du code l'environnement) sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Il existe deux types de protection :

- Les sites inscrits : cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début des travaux. Les projets de démolition sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.
- Les sites classés : cette protection impose que toute modification de l'état ou l'aspect soit soumise à autorisation spéciale (article L.341-10), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le Ministre chargé des sites après avis de la CDNPS, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS.

Tours Métropole Val de Loire est concernée par 9 sites classés :

- le site « la propriété du Thouadé » sur la commune de Fondettes, classé par arrêté du 14 avril 1972, propriété privée qui s'étend sur une superficie de 19 hectares environ.
- le site « L'ensemble formé par le château, le coteau, les varennes, l'aqueduc et la Loire » sur les communes de Luynes, Berthenay, Fondettes, St-Etienne-de-Chigny et St-Genouph, classé par décret le 04 juin 2018. Le site a été classé dans le cadre du plan de gestion du Val de Loire UNESCO, selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 1055 hectares environ.
- le site « Parc de Paradis » sur la commune de Saint-Avertin, classé par arrêté du 21 mars 1958. Le site a été classé selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 5 hectares environ.
- le site constitué par les propriétés « Beauvoir, La Grenadière, Vaugenai, La Tour, Le Morier, Belle Vue, Monteclat », sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, classé par arrêté du 17 août 1959. Le site a été classé selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 17 hectares environ.
- le site « La Moisanderie », sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, classé par arrêté du 1er février 1960. Le site a été classé selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 3 hectares environ.
- le site « Rive gauche de la Loire » sur les communes de Tours et La Riche, classé par arrêté du 15 mai 1950, qui s'étend sur une superficie de 70 hectares environ.
- le site « Jardin du musée de Tours » sur la commune de Tours, classé par arrêté du 2 août 1943, qui s'étend sur une superficie de 1 hectare environ.
- le site « Partie du quartier de la cathédrale (communauté des Religieuses) » sur la commune de Tours, classé par arrêté du 7 juin 1944, qui s'étend sur une superficie de 6 hectares environ.
- le site constitué par les propriétés « La Croix Montoire, La Grande Bretèche, Les Capucins – Grand Séminaire, Le Grand Beauregard, Beauséjour » sur la commune de Tours, classé par arrêté du 30 juillet 1959. Le site a été classé selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 22 hectares environ.

Tours Métropole Val de Loire est également concernée par 9 sites inscrits :

- le site « Vallée de la Bresme » sur les communes de Luynes et Saint-Etienne-de-Chigny, inscrit par arrêté du 25 août 1975. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 1255 hectares environ.
- le site « Vallée de la Perrée » sur les communes de Mettray et Saint-Cyr-sur-Loire, inscrit par arrêté du 27 décembre 1982. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 210 hectares environ.
- le site « Prieuré Saint-Cosme et ses abords » sur la commune de La Riche, inscrit par arrêté du 31 juillet 1947. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 5 hectares environ.
- le site « Iles de la Loire » sur la commune de Rochecorbon, inscrit par arrêté du 13 octobre 1972. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 115 hectares environ (seule une petite partie concerne la métropole).
- le site « Parc et château de Cangé » sur la commune de Saint-Avertin, inscrit par arrêté du 18 mai 1967. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 16 hectares environ.
- le site constitué par les propriétés « La Péraudière, Sainte-Marie, La Galanderie, les Capucins, le Petit Beauregard » sur les communes de Saint-Cyr-sur-Loire et Tours, inscrit par arrêté du 5 avril 1960. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 14 hectares environ.
- le site « Propriété de Montjoyeux » sur la commune de Tours, inscrit par arrêté du 28 octobre 1960. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 4 hectares environ.
- le site « Parc de Grammont » sur les communes de Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Avertin, inscrit par arrêté du 6 octobre 1961. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 60 hectares environ.
- le site « Château de Villandry, son parc et ses abords » sur la commune de Villandry, inscrit par arrêté du 22 août 1947. Le site a été inscrit selon le critère pittoresque et s'étend sur une superficie de 43 hectares environ.

À noter que les 7 sites inscrits suivants ont été récemment désinscrits (décret n°2022-794 du 5 mai 2022), en raison de leur couverture par une autre mesure de protection au moins équivalente, en application de l'article L.341-1-2 du Code de l'environnement :

- « Parc du manoir de la Frazelière » à Joué-lès-Tours, inscrit par arrêté du 30 août 1961 (recouvert par un périmètre délimité des abords).
- « Eperon rocheux sur lequel s'élève le château » à Luynes, inscrit par arrêté du 23 janvier 1939 (recouvert par un périmètre délimité des abords).
- « Les deux éperons rocheux encadrant le château » à Luynes, inscrit par arrêté du 16 décembre 1965 (recouvert par un périmètre délimité des abords).
- « Terre-plein de la place Plumereau » à Tours, inscrit par arrêté du 13 mai 1935 (recouvert par le secteur patrimonial remarquable).
- « Terre-plein du placis de la Riche » à Tours, inscrit par arrêté du 13 mai 1935 (recouvert par le secteur patrimonial remarquable).
- « Terre-plein et fontaine de la place Foire le Roi » à Tours, inscrit par arrêté du 13 mai 1935 (recouvert par le secteur patrimonial remarquable).
- « Partie du quartier de la cathédrale (square Sicard) » à Tours, inscrit par arrêté du 7 juin 1944 (recouvert par le secteur patrimonial remarquable).

Les périmètres des sites classés et inscrits sont indiqués sur les cartes en annexe n° 5.

Le tracé des sites est également disponible sur le géoportail de l'urbanisme.

En site inscrit, les éléments paysagers les plus qualitatifs (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs et murets, patrimoine vernaculaire, bâti non-protégé...) ont vocation à être protégés dans le PLUm (par exemple avec les articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme). Dans le cadre d'un éventuel aménagement, on veillera à préserver le côté « naturel » et on privilégiera la sobriété pour les plantations (essences locales uniquement), le mobilier, les cheminements, la signalétique, en termes de types de matériaux ou de couleurs.

Il conviendra donc dans le PLUm de prévoir les mesures nécessaires à la préservation de la qualité paysagère de ces 9 sites classés et 9 sites inscrits, notamment en les préservant de l'urbanisation et en maintenant la végétation arborée présente, mais également en apportant un soin particulier à tout nouvel aménagement.

Les monuments historiques

Le territoire de TMVL comprend 209 monuments historiques, dont les abords sont protégés par des rayons de 500 m ou par des périmètres délimités des abords. Trois sites patrimoniaux remarquables complètent ce dispositif : celui de Tours, doté d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, et ceux de Luynes et Rochecorbon, dotés d'un règlement d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

La protection des monuments historiques et de leurs abords peut être optimisée, au regard de l'intérêt patrimonial et des enjeux paysagers induits par la géographie, la topographie du territoire et la diversité des configurations urbaines et des typologies du bâti historique.

* Propositions pour le PLUm :

La mise en place de périmètres délimités des abords -PDA- a l'avantage de mettre en cohérence le PLUm et les enjeux patrimoniaux, et permettre une simplification de l'instruction. L'élaboration du PLUm est l'occasion pour la Métropole de mettre en place ce dispositif, adapté au contexte, en bénéficiant d'une enquête publique commune.

Il conviendrait ainsi d'étudier la possibilité de création de PDA autour de certains monuments comme :

- À Saint-Étienne-de-Chigny pour le manoir d'Andigny et l'église Saint-Étienne
- À Fondettes pour les manoirs de Châtigny et du Thouadé (et pour l'adaptation du PDA du prieuré de Saint-Cosme sur la commune)
- À La Membrolle-sur-Choisille pour le moulin Boutard
- À Notre-Dame-d'Oé pour La Chassetière
- À Parçay-Meslay pour la grange de Meslay où l'enjeu paysager est très fort
- À Tours, pour l'ensemble des monuments historiques, ceux situés au nord de la Loire, ceux situés dans le SPR, et ceux à proximité sud et ouest du SPR (quartiers Prébendes, Velpeau, Bretonneau...)
- À Villandry, pour les trois monuments historiques (en étudiant l'intégrant possible de la grange aux Moines de Berthenay)
- À Savonnières, pour les trois monuments historiques de la commune, celui de l'église étant stratégique pour la prise en compte de la qualité urbaine du bourg et de la qualité paysagère des rives du Cher.

Réviser si besoin les périmètres délimités des abords existants : par exemple pour Saint-Avertin (connexion avec le site inscrit : voie d'accès...).

Modifier des périmètres délimités des abords existants en intégrant les enjeux sur les communes limitrophes où le rayon de 500 mètres subsiste. Par exemple :

- Le périmètre délimité des abords du château de Rochefuret de Ballan-Miré dont les abords sur la commune de Joué-lès-Tours correspondent toujours au rayon de 500 m.
- Le périmètre délimité des abords de Saint-Avertin dont les abords des monuments historiques sur la commune de Tours correspondent toujours au rayon de 500 m.
- Les périmètres délimités des abords de La Riche (Plessis et Minimes) dont les abords des monuments historiques sur la commune de Tours correspondent toujours aux rayons de 500 m.

Le site patrimonial remarquable de Tours

Le centre historique de Tours, au sud de la Loire, est doté d'un site patrimonial remarquable régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le paysage patrimonial allant de l'abbaye de Marmoutiers à la Grande Bretèche, et s'étendant de la rive nord de la Loire (dont l'île Aucard) aux hauts de coteaux, mériterait une protection plus adaptée. L'étude d'un site patrimonial remarquable permettrait de répondre à cet objectif et de compléter le secteur sauvegardé par un outil de gestion pertinent.

Autres éléments du patrimoine architectural

Le PLUm devra également inventorier les divers éléments patrimoniaux propres au territoire qui devront être conservés (voir annexe UDAP) : édifices anciens, tissus urbains anciens de villes, villages et hameaux formant des identités particulières, mais aussi granges, moulins, lavoirs, séchoirs à tabac, caves, éléments architectoniques (menuiseries, couvertures, bardages, etc.), jardins potagers, loges de vignes, alignement d'arbres, arbres têtards, îlots remarquables par leur composition et leur architecture, variété d'enduits (de texture et de couleur), etc.

Quelques pistes d'éléments patrimoniaux à préserver qui pourront s'ajouter, s'ils ne le sont pas déjà, aux repérages :

- À Villandry, l'ancienne entrée du château doit être protégée (tourne bride) et le patrimoine rural au nord du château (fermes notamment) doit être identifié et protégé
- À Mettray, l'allée cavalière à l'est de la Ribellerie doit être protégée
- À Notre-Dame-d'Oyé, il convient de repérer et de préserver quelques beaux édifices anciens (comme le manoir de la Noue...)
- À Berthenay, les arbres têtards
- À Tours, la cité ouvrière Mame.

* Propositions pour le PLUm :

Le patrimoine ainsi identifié pourra faire l'objet, dans le PLUm, d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cadre de vie et attractivité touristique

La préservation et la valorisation des patrimoines et des paysages permettra de favoriser la qualité du cadre de vie tout en participant au développement des activités liées au tourisme et à la découverte du territoire (œnotourisme, sentiers de randonnées, boucle cyclo-touristique, itinéraire à vélo...).

La découverte des paysages du territoire est possible au sein des villes et des villages et à travers les zones agricoles et naturelles, par des itinéraires de découvertes, dont certains relèvent de chemins anciens. Ils constituent un atout, pour le cadre de vie des habitants en leur offrant des circulations douces, et pour le tourisme en permettant des déambulations patrimoniales attractives dans les centres anciens et sur le territoire. Ceux-ci doivent être préservés, valorisés, et poursuivis par la création de nouveaux itinéraires venant renforcer ce réseau (cheminement doux, piste cyclable...).

Patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique est une ressource rare et non renouvelable. Sa conservation et sa mise en valeur s'inscrivent dans les réflexions préalables à un aménagement concerté et durable du territoire.

Figure, en annexe n° 6, le dossier archéologique, constitué de la liste des sites archéologiques connus, ainsi que de 4 cartes :

- carte de l'ensemble des sites archéologiques
- carte des sites préhistoriques
- carte des sites protohistoriques et antiques
- carte des sites médiévaux à contemporains.

ENJEU 4 : S'APPUYER SUR L'EXISTANT POUR SE DÉVELOPPER

La propension des habitants, qu'ils soient nouveaux-venus ou présents de longue date, à s'ancrer dans un territoire est directement liée à la qualité de vie et à l'offre de services. L'un des enjeux de TMVL est bien de garder ses habitants et d'en attirer de nouveaux. Pour cela, il s'agit de construire un projet de développement à partir des spécificités du territoire. Résister à l'application de recettes standard ou dépassées, échapper au dogme de l'extension urbaine à tout prix.

Enjeux urbains

La continuité de l'urbanisation et de la trame viaire avec les formes urbaines antérieures constitue un enjeu important. Ceci est particulièrement sensible pour les zones d'activités, qui présentent pour la plupart d'entre elles un impact fort sur les paysages.

Ainsi, il convient de s'inspirer des implantations et des formes bâties traditionnelles pour offrir une meilleure insertion paysagère tout en y intégrant des dispositifs de performances énergétiques et environnementales. L'intégration du bâti dans l'environnement paysager doit être recherchée en prenant en compte l'implantation, l'adaptation à la topographie, le volume, les pentes de toit, les matériaux, la préservation du végétal existant,...

Le bâti ancien vacant doit pouvoir être réhabilité ou faire l'objet de changements de destination afin qu'il soit préservé et mis en valeur. Les tissus pavillonnaires lâches postérieurs aux années 1950 peuvent être restructurés et densifiés.

Le développement urbain doit se faire en priorité en renouvellement urbain, ou en continuité du tissu existant. La possibilité de création de nouveaux logements doit également être conditionnée à la proximité des services et équipements, et à une bonne accessibilité. Le phénomène de périurbanisation représentant un risque d'atteinte aux paysages, la densification des secteurs déjà construits devra être recherchée tout en tenant compte du contexte.

La qualité des projets d'aménagement et de lotissements sera décisive pour la préservation de l'esprit des lieux, et devra porter notamment sur leur insertion harmonieuse et cohérente avec le contexte environnant.

* Enjeux territorialisés :

Valoriser ou réparer les entrées de la Métropole en préservant leur caractère paysager des nouvelles opérations ou en intégrant les éléments parasites existants ou les opérations à venir. Par exemple, à Tours et Chambray-lès-Tours, l'entrée par le sud au croisement de l'A10 et des RD 910 et 943.

Une attention spécifique sera portée aux entrées de bourgs. Par exemple :

- Les arrivées sur Villandry doivent être préservées et soignées. Par ailleurs, l'axe sur l'ancienne entrée du château doit être préservé.
- Une attention devra être portée sur les espaces publics de l'entrée sur le centre ancien de Savonnières (par la route de Tours) : meilleure intégration des clôtures, de la signalétique, des revêtements de sol, de la publicité, etc.
- L'arrivée sur le centre ancien de Saint-Étienne-de-Chigny doit être valorisée et soignée.

Valoriser les axes majeurs d'entrées ou de découverte sur le territoire métropolitain. Par exemple :

- L'axe Monnaie-Tours et Tours-Montbazon (ancienne RN 10)
- Les abords de l'hôpital Trousseau à Chambray-lès-Tours
- La RD 952 qui longe la rive nord de la Loire, avec quelques points de vigilance sur des secteurs peu valorisants (comme à Fondettes, du quai de la Guignière à la sortie ouest de la commune, avec un traitement inadapté de l'entrée de l'IUT ou, plus loin de la station essence désaffectée...)
- Les axes entre Tours et Villandry
- Préserver l'axe rive sud de la Loire en provenance de l'ouest
- Préserver les axes le long du Cher, sur ses deux rives.

Réparer les paysages dégradés, que ce soit par les grandes infrastructures (routières, ferroviaires), par les zones d'activités, par des aménagements médiocres, etc :

- Les enjeux paysagers entre la périphérie et la ville centre de la Métropole sont très forts ; l'intégration des infrastructures, des zones d'activités... doit être pensée en tenant également compte de la nécessaire préservation des paysages agricoles, forestiers et naturels qui les jouxtent.
- À La Riche, par exemple, il convient de proposer une meilleure intégration des secteurs d'activités le long du Cher
- À Chanceaux-sur-Choisille, il convient qu'une étude d'un projet urbain global soit réalisée afin de redonner à la commune une qualité urbaine
- À Ballan-Miré, il convient d'améliorer certains secteurs, comme celui de la place de l'hôtel de ville et la liaison entre le bourg et la gare.

Viser la préservation ou la meilleure intégration des quartiers existants :

- À Tours, il convient d'être attentif à l'intégration des quartiers où les enjeux paysagers sont forts, comme ceux en rives du Cher, et ceux de Giraudeau, Febvotte en direction des portes de La Riche, ou de Beaujardin à l'est ; les abords du parc de la Gloriette ou du jardin botanique doivent aussi être préservés. Des centralités nouvelles seront recherchées.
- À La Riche, il convient d'envisager une étude paysagère et urbaine pour que la qualité des paysages le long du Cher, soit préservée et améliorée.

Viser l'intégration de nouvelles constructions et formes urbaines respectueuses de l'identité locale et du patrimoine (harmoniser, recoudre, relier...) :

- À Druye, l'urbanisation « en doigts » doit être stoppée et le noyau urbain conforté
- Entre Savonnière et Ballan, le long de la RD 7.

Viser l'intégration de nouveaux quartiers de lotissements, par la trame viaire et parcellaire, et par le traitement des limites (rechercher une qualité urbaine et architecturale permettant une densification respectueuse des lieux et du cadre de vie).

Viser l'intégration de nouvelles constructions dans un tissu déjà constitué par des transitions de hauteurs sans rupture d'échelle et tenant compte du contexte urbain et paysager. À Tours, il convient de permettre un urbanisme de qualité avec un tissu dense privilégiant des maisons de ville ou petits collectifs.

Préserver et créer des espaces verts. Par exemple :

- À Tours, des espaces de respirations (« poumons verts ») doivent être conservés
- À Druye, les espaces boisés au sein du bourg ancien doivent être préservés.

*** Propositions pour le PLUm :**

Mettre en place des OAP sectorielles pour les quartiers isolés à intégrer, ou pour les quartiers à créer.

Mettre en place des OAP thématiques (forme et qualité urbaines...), complétées si besoin par des emplacements réservés.

Intégrer au règlement du PLUm des dispositions spécifiques sur l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux lotissements.

ENJEU 4 : S'APPUYER SUR L'EXISTANT POUR SE DÉVELOPPER (suite)

Enjeux paysagers

Dans le cadre de la dynamique impulsée par le PLUm, et étant donné la richesse paysagère du territoire, un plan de paysage pourrait être élaboré.

La diversité du bâti ancien et des contextes de leur constitution sur le territoire doit permettre de dégager des ambiances et lectures différentes et différenciées. Toutes les communes présentent des qualités architecturales traditionnelles qu'il convient de préserver, améliorer, valoriser, tout en permettant leur évolution. Par exemple :

- À Saint-Étienne-de-Chigny, avec le bâti ancien localisé sur les quais de la Loire (très visible depuis la départementale) ou dans les centralités anciennes
- À La Membrolle-sur-Choisille, avec le bâti ancien en centre bourg qu'il convient de préserver
- A Mettray, avec son habitat ancien dans le bourg, notamment dans les parties ouest, et la vallée de la Choisille (est et ouest)
- Le long de la Loire, comme à Saint-Genouph, avec quelques maisons anciennes à valoriser.

* Propositions pour le PLUm :

Le PLUm peut proposer des règles différentes pour le bâti ancien et les nouvelles constructions.

- Pour le bâti ancien :

Intégrer dans le règlement des prescriptions relatives aux interventions sur les constructions existantes, pour la préservation de ce patrimoine bâti.

- Pour les nouvelles constructions :

L'écriture des nouvelles règles d'implantation devra être précise et adaptée à chaque secteur urbanisé et devra prendre en considération l'échelle bâtie pour éviter, par exemple, la construction d'immeubles collectifs stéréotypés et hors d'échelle en fonction du contexte.

Les nouvelles constructions devront :

- S'implanter en respectant la topographie sans l'altérer (c'est bien le bâti qui s'adapte au relief et non l'inverse).
- S'intégrer dans le paysage bâti dans une cohérence d'échelle et d'écriture architecturale (dans la simplicité, les matériaux et modes constructifs qui caractérisent le bâti traditionnel).

Les constructions prenant un parti résolument contemporain devront se diriger vers une réinterprétation des formes architecturales traditionnelles locales, en recherchant l'insertion paysagère.

Objectifs d'aménagement

Il convient de combler les espaces libres au sein des villes et des bourgs, et de ne pas étendre l'enveloppe des hameaux. Les extensions urbaines doivent être modérées et justifiées, dans la continuité immédiate des secteurs déjà urbanisés, et dans le respect de la configuration des sites, des formes rurales, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les bâtiments agricoles (entrepôts, chais,...) doivent faire l'objet d'une implantation pertinente accompagnée d'une insertion paysagère soignée.

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm



Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>
- **Cartographie interactive :**
http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11
- **Étude paysagère de l'Indre-et-Loire, réalisée de 1999 à 2001, Édition : DIREN CENTRE-DDE 37, 2002 :**
<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-atlas-des-paysages-disponibles-en-region-a1804.html>
- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**
<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLUm**
- **Annexe n° 7 du Porter à la connaissance** - Patrimoine et promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère Unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire
- **Plateforme ouverte du patrimoine :** <https://www.pop.culture.gouv.fr/>
- **Plan de gestion du site Val-de-Loire patrimoine mondial :**
<https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-du-val-de-loire-a2937.html>
- **Mission Val de Loire Patrimoine mondial :** <https://www.valdeloire.org/>

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

ENJEU 5 : PRÉSERVER LA RESSOURCE AGRICOLE

Après des siècles de développement harmonieux, l'espace rural a peu à peu cédé du terrain, au profit d'une urbanisation plus ou moins maîtrisée. Côté campagne, cette évolution s'est accompagnée d'une banalisation de la production et des pratiques agricoles. Les nouveaux comportements de consommation, notamment alimentaires, interrogent les pratiques agricoles actuelles : recherche de traçabilité, agriculture bio, développement des circuits courts, économie des ressources naturelles.

Pérenniser l'activité économique agricole et sauvegarder le foncier

En 2020, près de 50 % de la surface agricole utile (SAU) est cultivée en céréales (source : RGA 2020).

L'élevage est principalement orienté vers les bovins à viande, ainsi que vers les caprins et les ovins.

Un diagnostic agricole foncier permettrait de recueillir des informations quantitatives mais également qualitatives qui pourraient être utiles pour anticiper les départs, repérer les parcelles libres, accompagner les projets d'installation.

La mise en œuvre d'outils opérationnels à différentes échelles, tels qu'une Zone Agricole Protégée (ZAP) comme à Montlouis, Esvres, Parçay-Meslay ou Rochecorbon, ou encore un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels péri-urbains (PEAN), contribuerait à la préservation du foncier et du patrimoine agricoles et apporterait un gage d'origine et de qualité aux produits, avec un rayonnement économique plus important.

La filière viticole

La vigne représente 2,7 % de la SAU du territoire, contre 3 % pour l'ensemble du département (source : RGA 2020). La quasi-totalité est classée en Appellation d'Origine Protégée (AOP Vouvray, AOP Touraine-Noble-Joué, AOP Touraine), ce qui contribue à favoriser le développement économique de ce secteur d'activité ainsi qu'un rayonnement touristique.

Toutefois, le fonctionnement de l'activité viticole, souvent implantée dans les vallées, peut rencontrer des problèmes pour le fonctionnement des chais (livraisons, traitement des effluents). Une réflexion, idéalement menée avec les territoires limitrophes concernés par la viticulture -notamment pour le secteur concerné par l'appellation « Vouvray »-, pourrait permettre la réalisation d'équipements mutualisés en un lieu plus central.

Diversification, filières courtes et agriculture périurbaine

L'agriculture et l'urbanisation doivent pouvoir fonctionner ensemble et cohabiter tout en prenant en compte les besoins et contraintes de chacun.

L'agriculture locale doit pouvoir se diversifier à la fois pour répondre aux besoins des habitants du territoire, mais également pour diversifier les productions afin de favoriser la transition agricole vers de nouvelles formes d'agriculture (bio, maraîchage, circuits courts, cultures adaptées au déficit en eau, à l'augmentation des températures, à l'apparition de nouvelles maladies ou de nouveaux parasites,...)

L'agriculture doit intégrer les questions de la préservation de la ressource en eau (du prélèvement jusqu'au rejet et à l'assainissement), de l'érosion des sols et du respect des trames verte et bleue.

Les extensions urbaines doivent être contenues et il convient d'apporter une attention particulière à la gestion des espaces tampons, des franges transitionnelles, des « champs péri-urbains » qui peuvent être source de conflits entre agriculture et habitat.

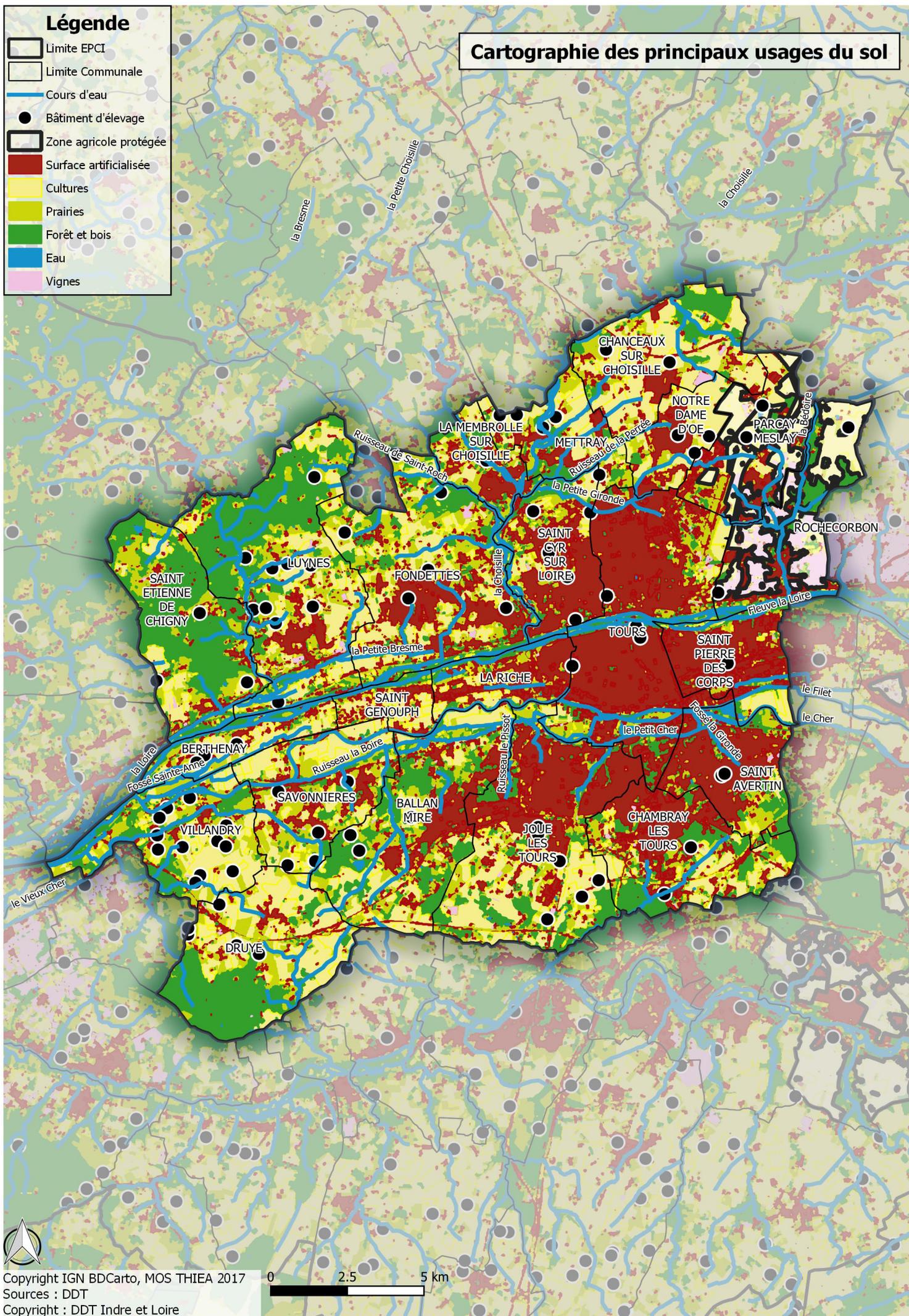
› Cf fascicule OAP transition

Construire un projet de territoire cohérent suppose de questionner le rôle et les fonctions de l'espace agricole (fonction nourricière, production de richesse économique, entretien des paysages). Il s'agit de réinscrire les ressources naturelles et agricoles au cœur des enjeux de développement, ce qui implique aussi nécessairement d'abandonner le modèle des villes excroissantes.

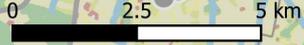
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Bâtiment d'élevage
- Zone agricole protégée
- Surface artificialisée
- Cultures
- Prairies
- Forêt et bois
- Eau
- Vignes

Cartographie des principaux usages du sol



Copyright IGN BDCarto, MOS THIEA 2017
Sources : DDT
Copyright : DDT Indre et Loire



ENJEU 6 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

L'accueil d'activités économiques est un facteur primordial pour garantir l'attractivité du territoire pour les populations en âge de travailler. C'est l'occasion pour Tours-Métropole de structurer une stratégie foncière déterminante pour répondre aux besoins des porteurs de projets économiques, tout en arbitrando les investissements publics dans une logique de gestion raisonnée de l'espace. Les réflexions autour du PLUm sont l'occasion de concilier le développement économique du territoire sans altérer son capital identitaire et son attractivité.

Attractivité, positionnement et relation aux territoires voisins

En 2019, 150.533 emplois étaient recensés sur le territoire de TMVL, chiffre à comparer aux 116.334 actifs ayant un emploi qui habitent la Métropole, ce qui démontre son caractère attractif en matière économique. La Métropole concentre ainsi 62 % des emplois recensés en Indre-et-Loire (alors qu'elle représente 49 % de sa population, et seulement 6 % de sa superficie).

L'attractivité du territoire, et les surfaces économiques disponibles à l'échelle de l'EPCI représentent un atout pour TMVL (59 hectares disponibles à l'échelle de TMVL selon les chiffres de l'OE2T en 2017, dont 30 hectares à Parçay-Meslay, et 11 hectares à Joué-lès-Tours).

Dans ce contexte, le rôle spécifique de la Métropole vis-à-vis des territoires voisins doit conduire à mener, à l'occasion de l'élaboration du PLUm, une réflexion spécifique en vue d'un développement économique équilibré et pérenne : coopérations / spécialisations territoriales, développement des filières porteuses, constitution d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des porteurs de projets. Cette réflexion doit aussi se confronter à la réalité du territoire, avec un potentiel de développement parfois contraint (risque d'inondation, espaces agricoles et naturels sensibles,...).

Que cela soit pour l'accueil de logements ou d'entreprises économiques, toutes les communes ne peuvent aspirer au même niveau de développement, chacune oeuvrant au projet collectif à son niveau et en fonction de ses singularités.

Zones d'activités

La Métropole dispose de plusieurs zones d'activités économiques qui, en 2017, totalisaient 1.740 hectares, 3.400 établissements et 55.200 emplois salariés.

Il sera important dans le cadre du PLUm, de vérifier l'état d'occupation de ces zones d'activités, d'identifier le foncier disponible ainsi que les potentialités de densification. Il s'agit ainsi, en encourageant la densification des zones d'activités existantes, d'éviter d'en créer de nouvelles au détriment des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Dans cette perspective, l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE), que la loi Climat et Résilience a rendu obligatoire à l'échéance du 22 août 2023, constituera une source d'information majeure.

Pour aider les collectivités à s'acquitter de cette obligation, la DREAL Centre-Val de Loire a constitué une base de données régionale des ZAE, reposant principalement sur des jeux de données nationaux, notamment les fichiers fonciers constitués par la DGFIP et le Cerema. Cette base de données sera prochainement enrichie de données en accès restreint aux collectivités, ainsi que d'un mode de saisie collaborative destiné aux collectivités qui souhaiteraient y intégrer leurs propres données. Cette base de données des ZAE en Centre-Val de Loire est accessible à l'adresse suivante :

<https://zae.doterr.fr>

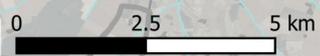
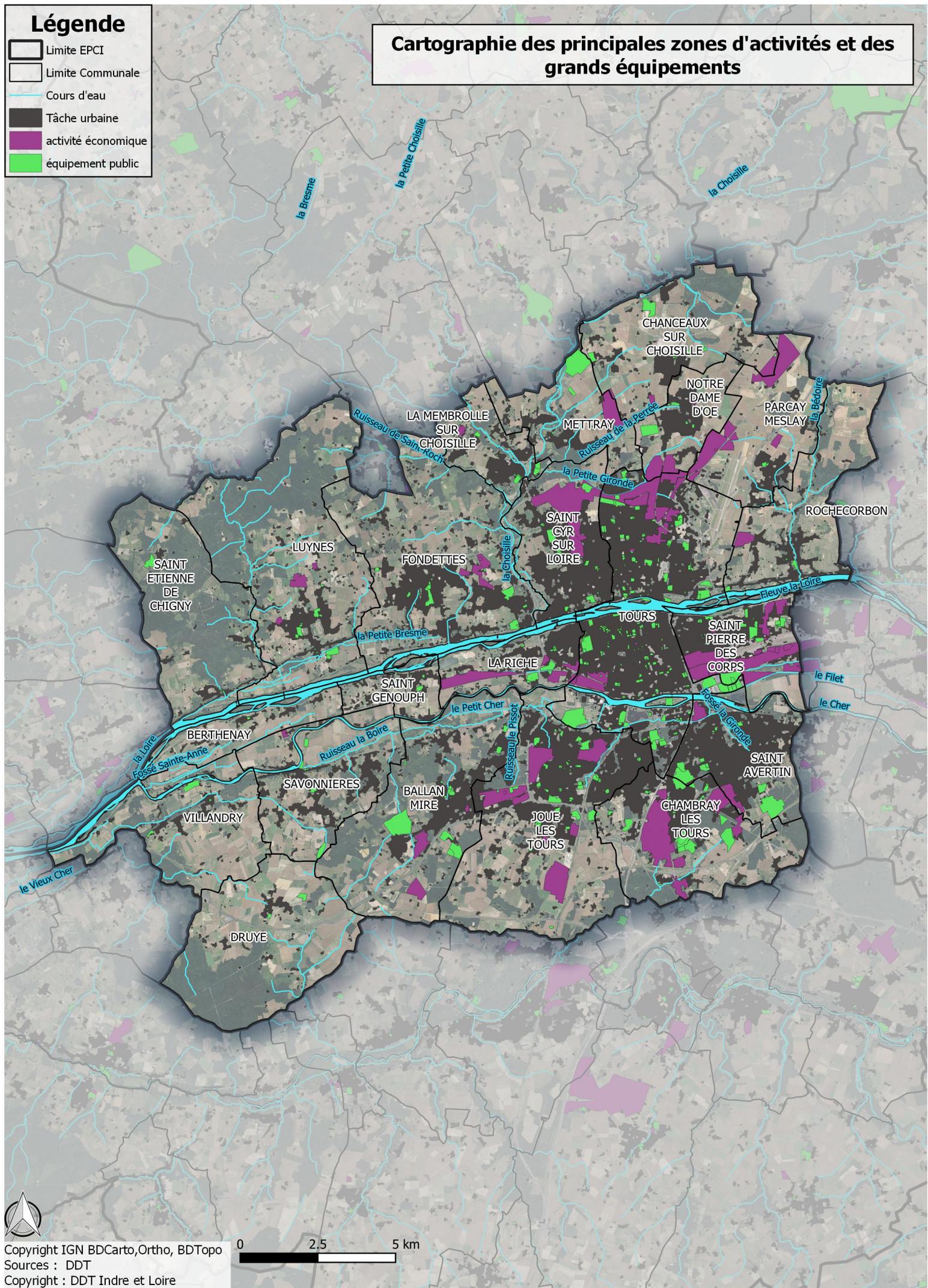
Par ailleurs, il conviendra aussi d'évaluer les besoins en accueil de nouvelles entreprises et activités.

En conclusion, la densification et la requalification des zones d'activités existantes doivent être privilégiées à l'extension et au développement de nouvelles zones d'activités. Les potentielles friches industrielles doivent être anticipées pour une réutilisation opportune.

Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Tâche urbaine
- activité économique
- équipement public

Cartographie des principales zones d'activités et des grands équipements



Développement commercial

Selon les données de l'INSEE, la Métropole disposait en 2021 de 8 hypermarchés (+ de 2.500 m² de surface de vente), de 54 supermarchés (400 à 2.500 m² de surface de vente) dont 26 à Tours, et de 15 grandes surfaces de bricolage (+ de 400 m²) dont 5 à Chambray et 4 à Tours, pour une population totale de près de 300.000 habitants sur l'EPCI, auxquels il convient d'ajouter la population extérieure qui se trouve sur la zone de chalandise, laquelle peut, selon le type de commerce considéré, être assez étendue.

Par ailleurs, il existe aussi 10 supérettes (moins de 400 m² de surface de vente) sur le territoire de TMVL, dont 6 à Tours et 3 à Joué-lès-Tours. Ces structures alimentaires sont aujourd'hui souvent localisées dans les centralités, et il apparaît pertinent de développer ce type d'offre de proximité.

À titre de comparaison, l'équipement commercial de la métropole d'Orléans et celui de la communauté urbaine d'Angers sont globalement proches en nombre d'établissements, avec toutefois une su-représentation notable des supermarchés pour la métropole tourangelle (cf. tableau en page ci-contre).

Ces données montrent donc que l'offre disponible en commerces de grandes surfaces (hypers, supermarchés et grandes surfaces de bricolage) sur Tours-Métropole est déjà importante.

Enfin, en ce qui concerne les commerces de proximité (épicerie, boulangerie, équipement de la personne ou de la maison, etc), les données -hors restaurants- sont les suivantes :

- 1.272 commerces, soit 1 pour 233 habitants pour TMVL
- 1.102 commerces, soit 1 pour 263 habitants pour Orléans Métropole
- 1.089 commerces, soit 1 pour 279 habitants pour la communauté urbaine d'Angers.

Ceci montre que l'offre en petits commerces de détail est elle aussi importante sur Tours-Métropole.

Cette analyse, basée sur le nombre de commerces présents dans la métropole, est par nature assez sommaire. Une étude est actuellement en cours par la DDT, qui aboutira à

un diagnostic plus fin de l'appareil commercial, et fournira notamment des données de surfaces de vente. Ceci fera l'objet d'un porter-à-connaissance complémentaire, dès que les résultats de cette étude seront disponibles.

Le territoire de la Métropole est constitué d'un appareil commercial composé de structures commerciales en périphérie des zones urbanisées ainsi que d'un tissu de commerces de proximité localisé d'une part dans l'hyper-centre, et d'autre part dans des secteurs urbains résidentiels. Un juste équilibre doit être recherché entre les pôles commerciaux de périphérie et les commerces de proximité.

Le développement commercial périphérique marque en effet profondément la physionomie des entrées de l'agglomération, à l'image des entrées Nord et Sud. En plus de son impact souvent négatif en termes visuel et paysager, il génère une forte concurrence qui déstabilise le tissu commercial des centres-villes et centres-bougs, et peut menacer son existence. En conséquence, l'un des enjeux du PLUm portera sur la recherche du maintien et du développement des commerces de proximité qui conditionnent la vitalité des centres-villes et centres-bourgs.

Le PLUm doit veiller à hiérarchiser les implantations commerciales selon qu'elles soient en centre-ville, en centre-quartier, ou en périphérie ainsi qu'à maintenir l'équilibre en maintenant la diversité commerciale et en offrant une offre de proximité capable de satisfaire la population. Une attention particulière sera à porter sur la question des friches commerciales, pour étudier les moyens qui permettraient de résorber les friches existantes, et d'éviter que ne se créent de nouvelles friches à l'avenir.

	Hypermarchés	Supermarchés	Grandes surfaces de bricolage	Supérettes	Nombre de communes	Population municipale 2020
TMVL	8	54	15	10	22	298.041
Orléans Métropole	8	39	11	12	22	290.346
C ^{té} Urbaine Angers	11	37	10	23	29	303.535

Source : INSEE (base permanente des équipements 2021 et RGP 2020)

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm



Pour aller + loin :

- **Sites et Sols Pollués :**
<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels/basol>
et <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>
- **Livre Blanc « Touraine Agri 2030 : Quelles actions pour demain ? »**, mars 2012, Chambre d'Agriculture, DDT 37
- **Livrable « Zones tampons »**, DDT 37, 2020

HABITAT ET LOGEMENT

ENJEU 7 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT AUX BESOINS

La Métropole compte près de 300.000 habitants en 2019. Après une forte croissance au cours des années 60, son évolution, tout en restant positive, s'est de plus en plus réduite, notamment du fait d'un solde migratoire nul voire négatif selon les périodes. Depuis 1999, le rythme d'évolution démographique se situe autour de + 0,3 % par an.

On observe toutefois des dynamiques démographiques plus marquées dans certaines communes situées en limite de la métropole (Chambray, Parçay-Meslay, Notre Dame d'Oé, La Membrolle, St Étienne-de-Chigny et Villandry) en lien avec les disponibilités foncières.

Programmation et parcours résidentiel

Le parc de logements du territoire est assez diversifié. Il est composé à un peu plus de 60 % d'appartements, et à près de 40 % de maisons individuelles. Ce parc se répartit en 10 % de T1, 17 % de T2, 23 % de T3, 22 % de T4 et 28 % de T5 et plus. Cette structure, si elle est relativement équilibrée, est toutefois à mettre en perspective avec l'augmentation des ménages composés d'une seule personne, qui représentent 46,5 % des ménages. De plus, on note des variations importantes d'une commune à l'autre, les communes péri-urbaines comptant peu de petits logements.

L'offre de logements doit être adaptée aux besoins de la population, et notamment à la diminution de la taille moyenne des ménages, en augmentant la proportion de petits logements (T2 et T3). La proximité du cœur de l'agglomération peut rendre ce territoire particulièrement attractif pour de jeunes ménages, ou pour des ménages en recherche de services de proximité facilement accessibles sans voiture.

Afin de pouvoir répondre aux besoins liés aux parcours résidentiels, il convient de disposer sur le territoire d'un parc de logements diversifié, des petits logements qui répondront, en début et fin de parcours, aux besoins d'étudiants, de couples sans enfant, de personnes seules,... et des grands logements qui répondront aux besoins des familles en milieu de parcours.

La taille des logements n'est pas la seule donnée à prendre en compte pour répondre aux besoins de la population, il convient également de proposer des logements pour répondre à des besoins spécifiques : ménages démunis, gens du voyage, personnes âgées ou handicapées, jeunes isolés, étudiants, etc.

La Métropole dispose de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. Au vu des dispositions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, une ou plusieurs aires d'accueil restent à créer ou nécessitent des rénovations importantes. L'avenir de l'aire d'accueil de Tours / Saint-Pierre-des-Corps est aussi très incertain, sa relocalisation devant être étudiée dans le cadre du PLH4. Par ailleurs, la création de terrains familiaux, et plus globalement de formes d'habitat adaptées aux situations de sédentarisation des gens du voyage, est nécessaire, et ce dans une démarche inclusive (pas de relégation territoriale, accessibilité aux services publics). La recherche et l'analyse de foncier permettra de déterminer les emplacements envisagés pour la mise en place de cette action.

Les besoins des personnes âgées autonomes doivent être intégrés à la réflexion sur les besoins spécifiques de logements.

Les jeunes décohabitants (18 à 25 ans) doivent également pouvoir rester sur le territoire, s'ils le souhaitent, et trouver une offre de logement adaptée à leurs besoins.

Objectifs de construction de logements sociaux

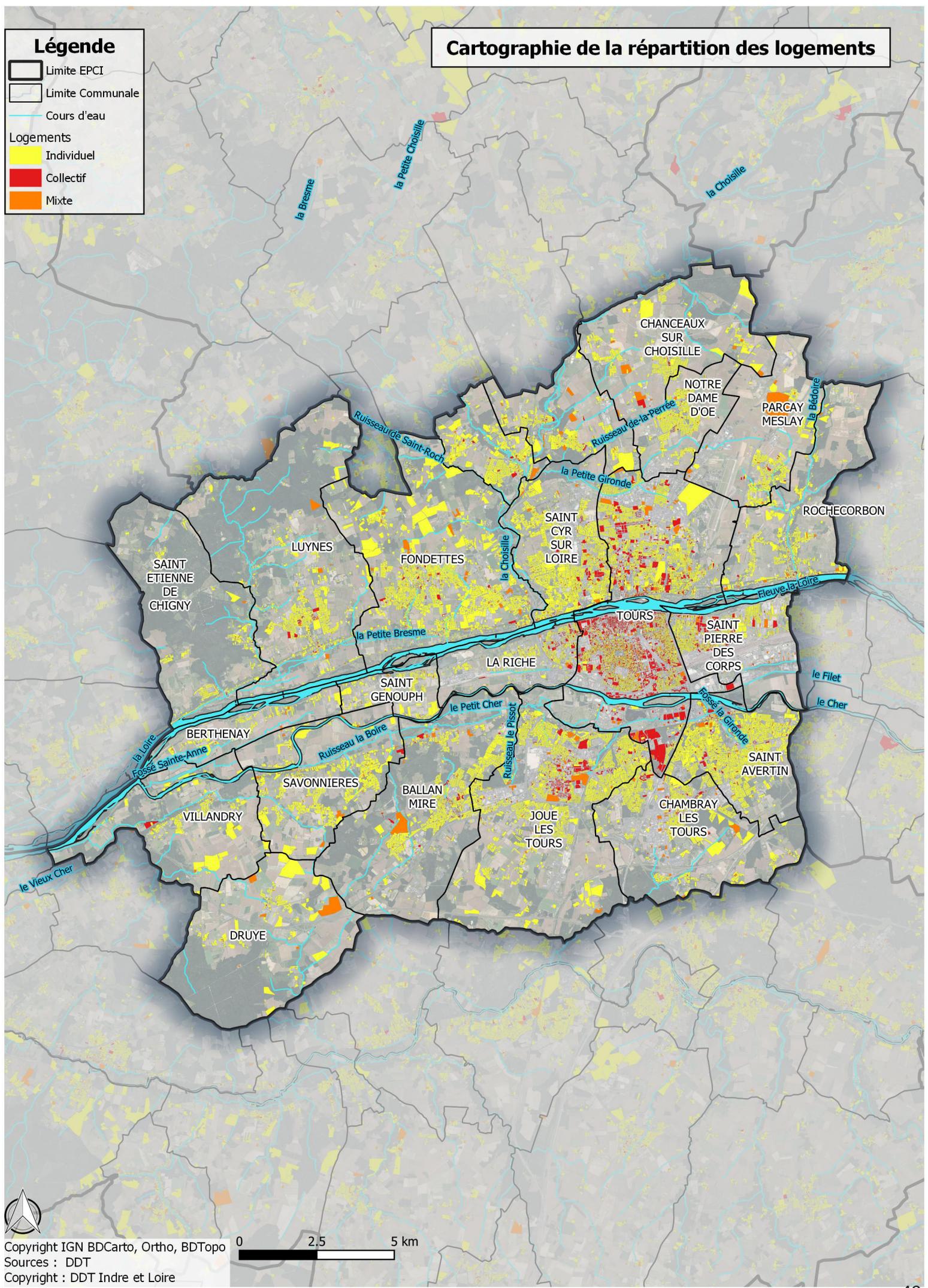
En 2022, la métropole compte 6 communes déficitaires au titre de l'obligation de production de logements sociaux (article 55 de la loi SRU) : Ballan-Miré, Fondettes, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint Avertin, et Saint Cyr. Les réflexions qui s'engagent sur plusieurs de ces communes dans le cadre de contrats de mixité sociale devront nourrir la réflexion du PLU métropolitain.

Il est à noter que la commune de Saint Avertin réalise actuellement une étude de foncier disponible et mobilisable pour le développement d'une nouvelle offre de logement locatif social afin de poursuivre son effort de production malgré un contexte de raréfaction du foncier.

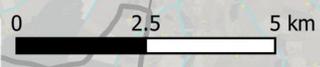
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Logements
 - Individuel
 - Collectif
 - Mixte

Cartographie de la répartition des logements



Copyright IGN BDCarto, Ortho, BDTopo
Sources : DDT
Copyright : DDT Indre et Loire



ENJEU 7 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT AUX BESOINS (suite)

Par ailleurs, la commune de Chanceaux-sur-Choisille a bénéficié d'une exemption pour la période 2020-2022 en raison de sa faible desserte par les transports en commun), mais sa situation va être ré-examinée pour la prochaine période triennale 2023-2025.

En outre, une attention particulière devra être apportée à la production de logements sociaux dans les communes de Rochecorbon, Savonnières et La Membrolle, qui seront concernées par le dispositif si elles franchissent le seuil de 3.500 habitants, dont elles sont aujourd'hui assez proches.

Dans ce contexte, le PLUm devra permettre d'atteindre ces objectifs de construction de logements sociaux, notamment au moyen de dispositions spécifiques dans les OAP, ainsi que dans le règlement en explorant tous les outils à la disposition des PLU :

- emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements définis par le PLU, dans un objectif de mixité sociale
- création de secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage donné de telle ou telle catégorie de logements, là encore dans un objectif de mixité sociale
- création de secteurs dans lesquels les programmes comportant du logement locatif social bénéficient d'une majoration de constructibilité.

La problématique de la vacance des logements

Il est généralement admis qu'un taux de vacance compris entre 4 et 6 % du parc de logements assure une rotation équilibrée et permet une certaine fluidité dans les parcours résidentiels. Un taux de vacance inférieur à 4 % est la traduction d'une tension sur le parc de logements, et un taux supérieur à 6 % traduit un dysfonctionnement, qui peut être dû à une indaptation quantitative ou qualitative des logements (besoin de rénovation, manque de confort, taille indaptée, etc.).

La maîtrise et la réduction du parc de logements constituent un enjeu fort pour la Métropole. En effet, 14.364 logements, soit 8,6 % du parc, étaient considérés comme vacants en 2019, selon des critères de l'INSEE. Dans certaines communes, cette proportion est plus élevée, notamment à Tours (10,5 % de logements vacants).

Un examen plus approfondi de la vacance met en évidence l'existence de près de 2.300 logements vacants depuis plus de 2 ans. Il s'agit principalement de logements de type 1 ou 2, construits entre 1946 et 1990, et localisés principalement dans le noyau urbain (87 %). La ville de Tours concentre près des 2/3 de ces logements vacants.

La remise sur le marché des logements vacants constitue un des moyens de lutter contre l'étalement urbain, en se substituant à la construction neuve. La mobilisation de ces logements contribuerait en outre à répondre au besoin de petits logements situés au coeur de l'agglomération tourangelle.

ENJEU 8 : RENFORCER LA REVITALISATION ET ACCOMPAGNER LA QUALITÉ RÉSIDENIELLE

L'objectif recherché sera de quitter la spirale du développement par extensions péri-urbaines, pour reconquérir les centres-bourgs et centres-villes, au bénéfice de l'économie locale, de la qualité de vie d'ensemble, de la réduction des besoins de déplacement, et d'une maîtrise des coûts publics (réseaux, fonctionnement des services,...).

Refaire la ville sur la ville

L'objectif de zéro artificialisation nette énoncé dans la loi climat et résilience d'août 2021 vient renforcer l'idée qu'il faut d'abord privilégier l'accueil de nouvelles populations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate des équipements publics, des commerces, des services, des transports collectifs et non en extension des zones urbanisées (ou pire, sous forme de nouveaux noyaux d'urbanisation isolés). Pour cela, la réalisation d'une analyse foncière exhaustive du tissu urbain constitué et des capacités de densification ou de mutation est une étape indispensable à la réflexion. Dans ce cadre, la démarche « d'identification du potentiel constructible » initiée par la commune de Saint Avertin pourrait être dupliquée sur le territoire.

La mobilisation des logements vacants (8,6 % en 2019) et dans une moindre mesure des résidences secondaires (2,6 % en 2019), est également une piste de réflexion. La taxe d'habitation sur les logements vacants peut être un outil de mobilisation (vacance supérieure à 2 ans).

Dans un souci de durabilité et de préservation des ressources, la réhabilitation de l'existant doit être privilégiée et encouragée. Ainsi, certains bâtiments identifiés dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) du PLUm pourraient faire l'objet d'un changement de destination et accueillir de nouvelles populations sans nouvelle consommation d'espace.

Le développement des zones AU devra être limité. L'urbanisation privilégiera, après étude, l'éventuelle densification des dents creuses. Aussi, des formes urbaines traditionnelles qui s'avèreraient propices à la densification sont à identifier. Elles pourront par ailleurs servir de modèle en vue de les réitérer.

Les écarts et hameaux ne doivent pas être étendus pour accueillir de nouvelles populations, ils doivent seulement pouvoir évoluer par le biais d'extension de l'existant ou de comblement des « dents creuses ».

Au sein de l'enveloppe urbaine existante, il conviendra d'étudier les possibilités de densifier les anciens lotissements, et plus globalement de travailler sur la forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice d'espace, qui ne peut pas répondre à l'ensemble des besoins de la population. Les petits terrains permettraient notamment d'accueillir une nouvelle population.

Un travail d'accompagnement des logements existants en termes de rénovation énergétique ou encore d'adaptation du logement aux besoins de ses habitants permettra de conserver et de mobiliser les logements existants. Il s'agit en particulier du maintien à domicile des personnes âgées grâce à des travaux d'adaptation du logement.

Les conditions du développement de l'urbanisation

Les extensions urbaines ne doivent être envisagées qu'après analyse des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante pour permettre le renouvellement urbain. Les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés au regard des enjeux prépondérants tels que l'agriculture, la viticulture, les paysages ou encore les risques naturels.

Il s'agit aussi de maintenir les coupures d'urbanisation (cf. enjeu 3, rubrique « Les grands enjeux en matière de dynamiques urbaines »). L'ouverture à l'urbanisation doit pouvoir répondre à des objectifs de construction crédibles et mesurés de logements, adaptés au regard de la croissance démographique et des besoins de la population.

Les projets de développement de l'urbanisation doivent être en adéquation avec la capacité des services et équipements publics notamment les équipements scolaires, les réseaux (stations d'épuration, alimentation en eau potable, défense incendie, voirie, transports collectifs, réseaux numériques, ...) ainsi que la gestion des déchets.

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm

ENJEU 7 :

Adapter l'offre de logement aux besoins

LE DIAGNOSTIC LOGEMENT

Diagnostic du marché du logement de la situation de l'hébergement (offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, habitats spécifiques et offre foncière)

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Simulations de prévisions démographiques à moyen terme afin de quantifier les besoins en logements. Intégrer le point mort (nombre de logements à réaliser pour maintenir la stabilité démographique).

STRATÉGIE DE PEUPEMENT ET D'HABITAT

Mise en relation des objectifs de création de logements avec les objectifs démographiques. Identification des besoins (typologie des logements, programmation et phasage).

PROJETS À DOMINANTE HABITAT

Préciser dans chaque OAP :
 - Le pourcentage de logements locatifs sociaux
 - Les objectifs de variété de logements recherchés
 - L'échéancier prévisionnel de l'ouverture de zones d'urbanisation future et la réalisation des équipements correspondants (L.151-6-1 du CU).

SECTEURS PARTICULIERS

Secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements définies par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale (L.151-15 CU)
 Secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements ont une proportion définie par le PLU de logements d'une taille minimale (L.151-14 CU)

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Possibilité d'autoriser une bonification des droits à construire pour les opérations de logement social, pouvant aller jusqu'à 50 % du volume constructible (L.151-28 CU)

ENJEU 8 :

Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle

ÉTUDE DU POTENTIEL FONCIER

Inventaire du potentiel foncier mobilisable dans le tissu existant pour la création de logements (dents creuses, secteurs de renouvellement...). Bilan des logements vacants et des résidences secondaires.

SITES DE RENOUVELLEMENT

Identifications des principaux secteurs de renouvellement urbain (y compris les friches artisanales, commerciales...)

INTERVENTIONS DANS LE TISSU EXISTANT

Définir au travers d'OAP «renouvellement», les principes d'insertion du projet et de rénovation du tissu existant
 > Cf. «f ascicule OAP Transition »

SECTEURS PARTICULIERS

Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le règlement du PLU définit (L. 151-41, 4° du code de l'urbanisme).

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PADD

OAP

ZONAGE

RÈGLEMENT ECRIT

Pour aller + loin :

- **Programme Local de l'Habitat** - Tours Métropole Val de Loire
PLH 3 adopté en 2018, pour la période 2018-2023
PLH 4 en cours, pour la période 2024-2029
- **SCOT de l'Agglomération Tourangelle**
<https://www.scot-agglotours.fr/le-scot/le-scot-approuve-en-2013/#menu-item-332>
- **SDAHGV mars 2018 :**
<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Hebergement-Logement/Le-schema-departemental-d-accueil-des-gens-du-voyage/Le-Schema-Departemental-d-Accueil-et-d-Habitat-des-Gens-du-Voyage>
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance** du PLUm

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

ENJEU 9 : PROMOUVOIR UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX

Sur le territoire de Tours-Métropole, 545 hectares ont été artificialisés entre 2011 et 2021, soit 21 % du total des surfaces artificialisées sur la même période pour l'ensemble de l'Indre-et-Loire. Ces 545 hectares représentent 1,4 % de la superficie totale du territoire de la métropole.

Par ailleurs, la pression foncière sur le territoire de la métropole reste importante puisque, sur la période 2016 - 2020, ce sont en moyenne plus de 1.800 nouveaux logements qui ont été construits chaque année.

Le PLU, outil de prospective territoriale

Le PLUm est un outil de projection territoriale à une échéance indicative de 10 ans, qui doit permettre au projet politique de se projeter à la fois dans le temps et dans l'espace, et d'anticiper le développement urbain en termes de rationalité fonctionnelle et d'économie de l'espace.

Afin de mettre en œuvre le projet politique, des outils tels que la création d'emplacements réservés, de périmètres d'attente de projet d'aménagement global, ou encore de périmètres d'études peuvent être utilisés. Ils seront alors identifiés sur les plans de zonage du PLUm et traduits dans son règlement.

Préservation des ressources et paysages

Les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés et valorisés pour leurs fonctions économiques, sociales, pédagogiques et bien sûr environnementales. Ces espaces contribuent aussi à l'attractivité touristique à travers un paysage identitaire particulier.

La vocation économique de la forêt et de l'agriculture génère notamment des produits locaux qui font l'objet d'une demande croissante.

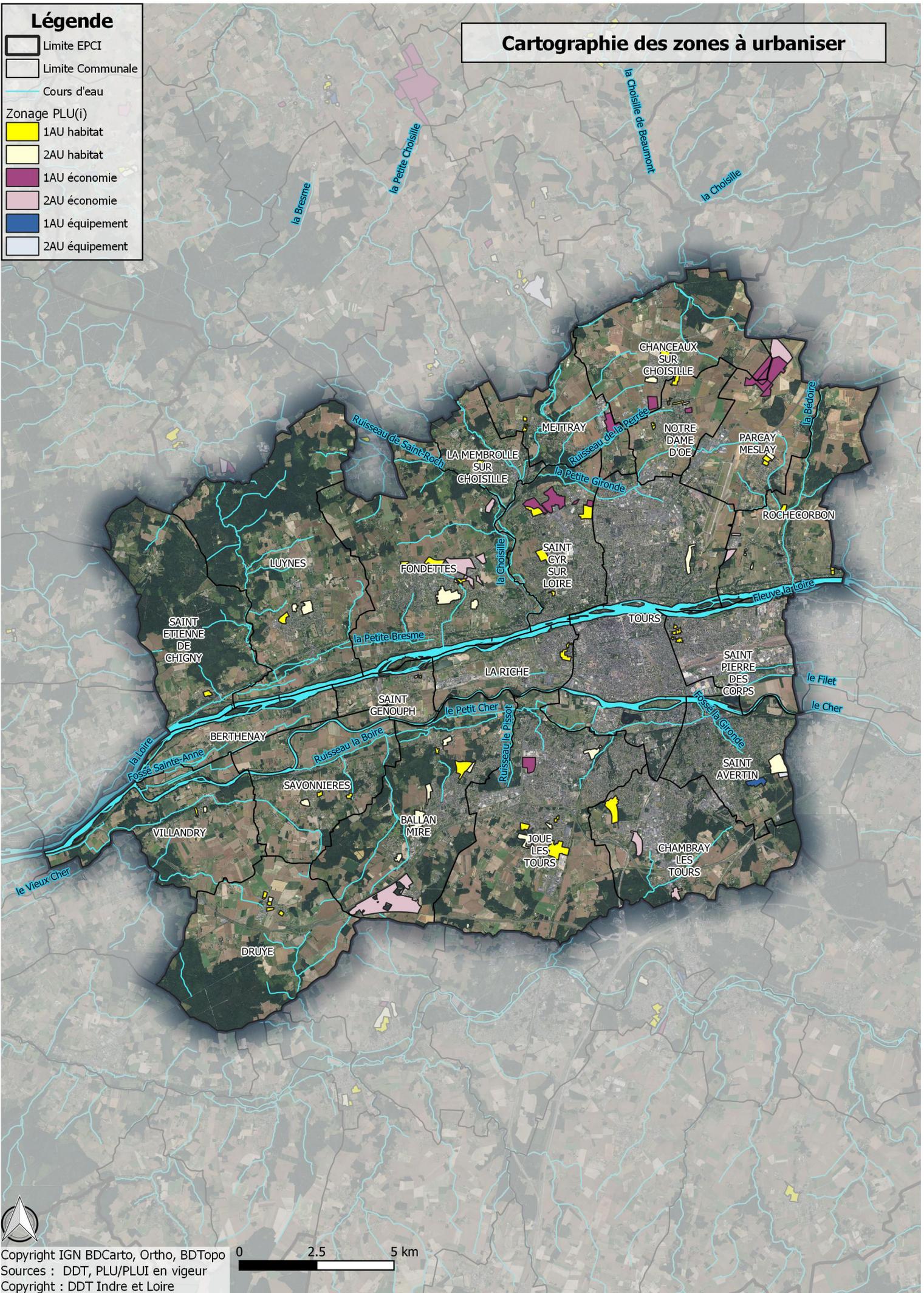
Ces espaces en zones péri-urbaines peuvent également être des espaces de nature, de respiration, de loisirs et de détente, de déplacements doux qui favorisent les échanges, les rencontres et le lien social entre les habitants.

Ils sont enfin des espaces indispensables à la biodiversité, à la rétention des eaux pluviales, au maintien des sols (coteaux), à la qualité de l'air, et constituent des îlots de fraîcheur et de stockage du CO₂ atmosphérique.

Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Zonage PLU(i)
 - 1AU habitat
 - 2AU habitat
 - 1AU économie
 - 2AU économie
 - 1AU équipement
 - 2AU équipement

Cartographie des zones à urbaniser



ENJEU 9 : PROMOUVOIR UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX *(suite)*

Limiter l'étalement urbain

Entre 2011 et 2021, 545 hectares ont été artificialisés sur le territoire de TMVL, dont 259 pour la période 2013 – 2018. Environ les deux-tiers de ces surfaces ont été utilisés pour y réaliser de l'habitat, et le quart pour y réaliser des activités (le reste, environ 7 %, étant consacré à des opérations mixtes ou à d'autres usages).

Si l'on compare ces données avec celles de la métropole d'Orléans et de la communauté urbaine d'Angers, la consommation foncière de TMVL semble mesurée. Cependant, lorsqu'on met ces chiffres en rapport avec l'augmentation de population et l'augmentation des emplois sur la même période, l'exemplarité de l'agglomération tourangelle apparaît beaucoup moins évidente (cf. tableaux en page ci-contre).

Il convient de promouvoir un modèle alternatif de développement urbain vertueux en consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Une augmentation des densités moyennes est à poursuivre au regard des caractéristiques du territoire. De même, l'augmentation du nombre des petites parcelles est à poursuivre, tout comme la diminution de celui des grandes parcelles.

À ce titre, il convient d'être vigilant quant à la taille des terrains -notamment pour le logement individuel- qui, après une période de diminution à partir des années 2000 et jusqu'en 2017, amorce depuis lors un net mouvement d'augmentation sur la métropole tourangelle.

Le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes. Il convient de ne pas développer les écarts et hameaux, et de les densifier au sein des « dents creuses », sous conditions. Les extensions urbaines doivent être limitées et envisagées dans un second temps seulement.

Le SCOT de l'agglomération tourangelle, approuvé en 2013, est actuellement en révision. Il comporte déjà, dans sa version de 2013, de premières préconisations en faveur de la densification de l'habitat (minimum de densité de 25 logements par hectare dans le cœur métropolitain, de 20 dans les pôles relais de Fondettes et Ballan-Miré, et de 15 logements pour les autres communes).

En application de la loi Climat et Résilience, le SRADDET devra comporter, d'ici 2024, des objectifs territorialisés en matière de réduction de la consommation d'espaces. Le SCOT devra en faire de même, à l'échéance 2026. Et le PLUm devra ensuite être rendu compatible avec ces documents.

	Total des surfaces consommées (en ha)		Part de l'habitat	Part des activités	Nombre de communes	Population municipale 2020
	de 2011 à 2021	de 2013 à 2018				
TMVL	545	259	67 %	26 %	22	298.041
Orléans Métropole	795	427	66 %	32 %	22	290.346
C ^{té} Urbaine Angers	689	388	65 %	30 %	29	303.535

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>)

Pour la période 2013 – 2018 :

	Surfaces consommées pour l'habitat (en ha)	Augmentation de population		Nombre de nouveaux habitants (ou ménages) par ha consommé
		en nombre d'habitants	en nombre de ménages	
TMVL	163	+ 4.100	+ 5.200	Soit 25 habitants / ha 32 ménages / ha
Orléans Métropole	244	+ 10.400	+ 6.300	Soit 43 habitants / ha 26 ménages / ha
C ^{té} Urbaine Angers	290	+ 11.900	+ 9.300	Soit 41 habitants / ha 32 ménages / ha

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>)

	Surfaces consommées pour l'activité (en ha)	Augmentation du nombre d'emplois	Nombre de nouveaux emplois par ha consommé
Orléans Métropole	155	+ 2.100	Soit 14 emplois / ha
C ^{té} Urbaine Angers	84	+ 3.300	Soit 39 emplois / ha

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>)

ENJEU 10 : ENCOURAGER LA QUALITÉ URBAINE

L'anticipation du projet urbain au stade du PLUm permet de « garder la main » sur les futures opérations et la qualité urbaine, pour éviter d'être tributaire d'un modèle standardisé dominant mais dépassé. Il s'agit d'inscrire dans le PLUm tous les leviers d'un urbanisme de qualité, gagant sur le long terme.

Prendre en compte le contexte dans l'élaboration des projets d'aménagement

Le contexte du projet doit servir de point de départ à la réflexion sur le projet. Le projet ne doit pas être réfléchi ex nihilo pour être ensuite inséré plus ou moins bien dans un contexte en totale déconnexion. Chaque situation est particulière et suppose une méthodologie et des solutions adaptées, nourries de l'analyse de « l'esprit des lieux », loin d'un modèle unique « clés en main » ou de la réplique des aménagements récents.

Typologies et formes urbaines

Les projets doivent s'intégrer tant du point de vue de leur typologie, forme et fonction, dans le tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. Il doivent être en lien avec leur environnement. Une recherche de mixité urbaine et sociale doit être privilégiée.

La forme urbaine contribue également à l'ambiance de vie, et constitue un atout pour l'attractivité de nouveaux habitants.

Situations particulières

Les centres-bourgs doivent être densifiés et faire l'objet d'une anticipation à l'occasion d'espaces en mutation afin d'être réutilisés, transformés, adaptés pour répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.

Les hameaux peuvent être densifiés dans les limites de leur enveloppe existante. De par leur éloignement du bourg, des services, des commerces, des transports en commun, leur développement ne doit pas être privilégié. Il est très coûteux pour la collectivité en termes d'entretien de réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement) et de fonctionnement de services (ramassage scolaire, enlèvement des ordures ménagères). Les zones d'activité doivent être densifiées et requalifiées pour éviter les friches urbaines. Leur extension doit être limitée aux besoins identifiés et en lien avec la demande. Leur insertion paysagère doit être recherchée, elles constituent parfois une porte d'entrée de ville, voire d'agglomération.

Enjeux de morphologie et d'aménagements urbains

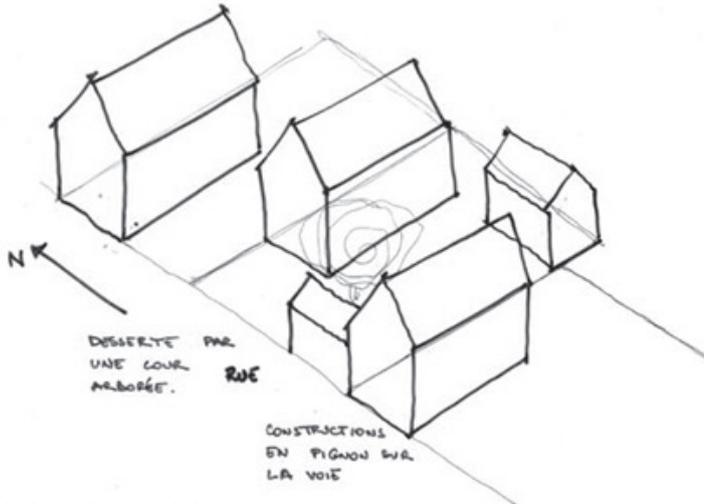
- Adapter les caractéristiques urbaines et architecturales en fonction du contexte géographique, de la topographie historique, de la hiérarchie dans le réseau urbain : densités, typologies parcellaires, variété d'implantations, de formes d'ilots. Éviter les formes urbaines inappropriées au contexte et déconnectées des typologies traditionnelles.
- Éviter l'aménagement de nouvelles zones d'activités ou d'immeubles hors d'échelle aux abords des entrées de ville, dégradant la qualité paysagère, et délétères pour les efforts de revitalisation des centres anciens.
- Améliorer l'intégration des zones d'activités, commerciales, sportives, en travaillant sur les espaces publics et les zones non bâties. À défaut de retrouver la vocation agricole de ces zones, les aménagements devront privilégier une réponse paysagère. Les reliquats des secteurs agricoles seront préservés.
- Maîtriser le développement urbain sur les secteurs de respiration.
- Identifier les secteurs de friches ferroviaires ou industrielles dont l'aménagement sera stratégique.
- Préserver des secteurs paysagers, comme les jardins potagers notamment, de toutes nouvelles constructions, afin de conserver ce patrimoine.
- Maintenir le paysage des rues générant l'ambiance des bourgs et hameaux, par la préservation du bâti ancien, par le travail sur les transitions paysagères. La qualité et la cohérence des clôtures, portails, pieds de murs et jardins est déterminante pour la qualité de l'espace public, générateur de lien social.



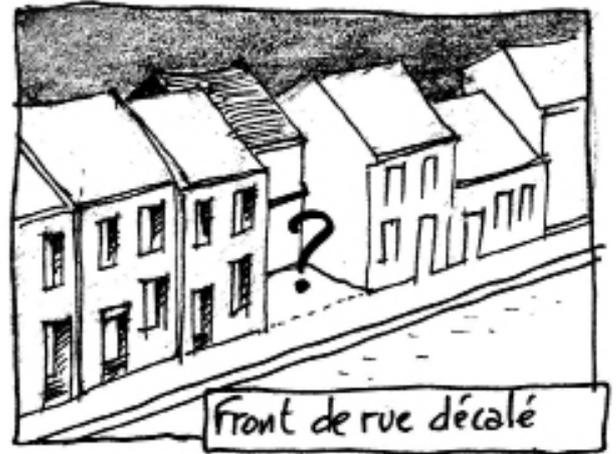
La prise en compte du contexte urbain
 Un développement urbain en décalage avec le tissu historique
 © DDT 37



La prise en compte du contexte urbain
 Un développement qui recrée des îlots en continuité avec la morphologie urbaine traditionnelle
 © DDT 37



Typologies et formes urbaines
 S'inspirer des formes et implantations du bâti traditionnel
 © UDAP 37



Typologies et formes urbaines
 Habitat en front de rue avec des retraits de façades ponctuels
 © DDT 37



Écriture architecturale
 Réinterprétation contemporaine de l'habitat rural traditionnel
 Ligne du haut : Bueil en Touraine © Ivana Rho / Villandry / Seuilly - Ligne du bas : Vernou sur Brenne / Chinon / Projet à Tavant © Rond comme un carré

ENJEU 10 : ENCOURAGER LA QUALITÉ URBAINE (suite)

Propositions pour le PLUm :

Intégrer au règlement des dispositions pour encadrer les nouvelles constructions :

- **Formes urbaines contextualisées** : Créer des projets contextuels, nourris de l'analyse de « l'esprit des lieux » et non définis par les systématismes des aménagements récents.
- **Formes architecturales** : Les projets pourront se détacher de la composition des façades et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels), dans le cas de projets développant un parti d'insertion paysagère très affirmé. Ces projets devront toutefois respecter les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants. Les constructions doivent s'insérer en continuité avec le modèle traditionnel existant. Les maisons « cubes », en totale rupture avec le l'archétype, ne devraient pas être autorisées.
- **Constructibilité à l'arrière des parcelles limitées et encadrées** : interdire le découpage parcellaire en drapeau comme l'organisation des dessertes en « raquette ».
- **Constructions de grandes dimensions** : De par leur échelle en rupture avec leur environnement, une attention particulière sera portée aux grands bâtiments (équipements, entrepôts logistiques, d'activités artisanales ou agricoles). Pour les insérer au mieux et limiter leur impact paysager, le règlement devra définir des règles précises pour leur implantation, gabarit, teinte et l'intégration par du végétal (écran planté, masses boisées, etc.) .

Les orientations paysagères s'attacheront à préserver, voire à recréer des continuités plantées au sein même du secteur. Le règlement doit permettre d'éviter le mitage.

Identifier par le zonage les secteurs à enjeux de requalification nécessitant l'élaboration de projets urbains, comme les zones pavillonnaires ou les friches industrielles et ferroviaires. Intégrer au règlement des dispositions spécifiques à ces nouveaux secteurs d'urbanité.

Mettre en place des OAP avec pour objectifs :

- la préservation d'espaces non bâtis qualifiés pour l'espace public ou la mise en valeur d'éléments patrimoniaux
- la densification, notamment sur les secteurs de type UB, où de grands espaces sont encore libres de construction
- l'amélioration et l'intégration des zones d'activités et commerciales existantes.

Pour un urbanisme favorable à la santé

Les documents de planification urbaine constituent une opportunité d'améliorer de nombreux déterminants de santé. Une plaquette d'information sur ce sujet est disponible sur le site de l'ARS (<https://www.centre-val-de-loire.ars.sante.fr/media/9913/download?inline>). Cette plaquette renvoie notamment vers les documents suivants :

- « Guide PLU et Santé Environnementale » : <https://www.aurba.org/productions/plans-locaux-durbanisme-et-sante-environnementale/>
- « Agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts & outils » : <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2014/09/guide-agir-urbanisme-sante-2014-v2-opt.pdf>

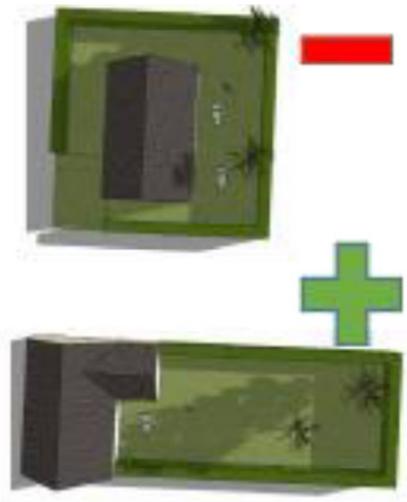
Ces documents pourront être utilisés afin de mettre à profit l'élaboration du PLUm pour l'amélioration de la santé.



*Montlouis-sur-Loire, les Cormiers,
Exemple d'implantation, forme urbaine en référence aux hameaux anciens ©Udap*



Une parcelle de 400 m² : deux découpages



©Udap

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm

ENJEU 9 :

Promouvoir un modèle de développement vertueux

LES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Analyse de la consommation des espaces NAF au cours des 10 années précédentes.
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
Article L. 151-4 du CU.

LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Diagnostic foncier parcellaire : repérer le foncier mobilisable (parcelles redivisibles, dents creuses, friches) des espaces déjà urbanisés, en priorité les centres-villes et centres-bourgs, en tenant compte des formes urbaines et en appliquant un taux de rétention acceptable de 30 % maxi

CONSOMMATION D'ESPACE

Objectif national de réduction de 50 % du rythme de consommation d'ENAF de 2021 à 2031.
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace (**article L. 151-5 du CU**).
Justification des sites de développement.
Problématique des hameaux (constructibilité, extensions proscrites...).
Éléments de densité brute minimum.

DENSITÉS

Se référer aux objectifs de densité à minima affichés dans le SCOT de l'Agglomération Tourangelle

ÉCARTS ET HAMEAUX

Les hameaux structurés, constructibles au sein de leur tissu urbain peuvent être classés en zone U ou en STECAL et accueillir de nouvelles maisons d'habitation. L'extension des hameaux est proscrite. Les autres écarts, maisons isolées ou hameaux sont classés en zone A ou N, où il ne peut y avoir de nouvelles habitations mais où l'évolution de l'existant est possible sous conditions

Ex de RÈGLES POUR LES HAMEAUX

Volumétrie plus restrictive pour les nouvelles constructions (R+1 maxi).
Implantations contraignantes interdisant de construire de nouveaux bâtiments en second rideau.
Coefficient maximal d'imperméabilisation (en %) pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales.
Pour l'évolution des habitations existantes en zone A et N (doctrine de la CDPENAF 37) :
- Les extensions : emprise au sol 40 % de la construction existante, maximum 100 m²
- Les annexes : implantées à 15/20 m maximum du bâtiment principal d'habitation, maximum 30/40 m² (hors piscine)

ENJEU 10 :

Encourager la qualité urbaine

ENTITÉS URBAINES

Analyse des tissus urbains : entités, ambiances, méthode d'identification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).
Définition de l'armature urbaine (pôle central, pôle de proximité, commune rurale...)

PLAN GUIDE URBAIN

Espaces publics structurants, entrées de villes à traiter, parcours / boucles urbaines, densification / préservation, sites de projets, stratégie d'équipement du territoire, programmation urbaine, zones de transition...

QUALITÉ URBAINE

Travail fin de recommandations urbaines, architecturales et paysagères sur les zones à urbaniser et sur les sites de projets en renouvellement.
> Cf. « fascicule OAP Transition »

CHANGEMENTS DE DESTINATION

En zone A ou N, le PLU peut identifier certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et autoriser leur changement de destination sous conditions (**L 151-11 du CU**)

RÈGLES ADAPTÉES AU CONTEXTE LOCAL

Exemples de rédactions à approfondir :
- Implantation d'une construction par rapport à l'espace public et aux limites séparatives, dans le respect du tissu urbain traditionnel existant.
- Cohérence entre les règles portant sur les constructions neuves en s'inspirant du bâti ancien existant.
- Restauration des constructions anciennes dans le respect des matériaux d'origine.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PADD

OAP

ZONAGE

RÈGLEMENT ECRIT

Pour aller + loin :

- **Rapport « Objectif zéro artificialisation nette, quels leviers pour protéger les sols ? »**, 2019, MTES,
<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf>
- **Suivi national de la consommation de l'espace : Portail de l'artificialisation des sols**
<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>
- **Recueil « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques »**, CEREMA, 2006
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLUm** : SRADDET, SCOT
- **Fascicule « OAP Transition »**, DDT 37 / ADAC-CAUE / ATU / UDAP / TMVL - Septembre 2020 : joint en annexe n° 8 du PALC

ENJEU 11 : OPTIMISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU REGARD DES DÉPLACEMENTS

Le lien entre développement urbain et politiques de déplacements est primordial et doit faire l'objet d'attentions particulières. Favoriser la densification et optimiser l'usage des équipements publics constituent des conditions essentielles pour la réussite de politiques d'aménagement et de déplacements équilibrés.

Réduire les besoins de déplacements et la place prépondérante de la voiture

Une urbanisation compacte associée à une mixité fonctionnelle permet de diminuer les déplacements en voiture et de favoriser les déplacements doux et le maintien des services et commerces de proximité. À l'inverse, le développement des écarts et hameaux contribuerait à augmenter ces déplacements.

En fonction du projet de territoire qu'élaborera Tours-Métropole, certains secteurs de l'agglomération tourangelle seront amenés à connaître un accroissement de leur population générateur d'une forte demande en déplacements domicile-travail. La stratégie de desserte en transports en commun de ces espaces est donc à anticiper et doit se conjuguer avec d'autres initiatives : aménagements dédiés aux modes doux, développement des réseaux de communication favorisant la pratique du télétravail, mise en place d'aires de parkings-relais et d'aires de covoiturage.

Développer les continuités

Tout nouvel aménagement doit prendre en compte et questionner les mobilités (circulations douces, accès aux services, accès aux centralités), et notamment :

- Renforcer le maillage des territoires communaux et inter-communaux par le travail sur les continuités des voies de circulations automobiles et douces, basées sur l'existence de sentiers, venelles, emmarchements anciens, etc.
- Identifier les poches de stationnement existantes et potentielles afin de désengorger l'espace public
- Explorer des solutions telles qu'un nouveau partage de la rue dans les centres-bourgs, ou le développement de pratiques de mobilités alternatives par une mise en réseau des chemins ruraux.

La conception et l'aménagement de l'espace public doivent pouvoir favoriser les déplacements doux et sécurisés. Le maillage des modes de déplacements alternatifs doit être renforcé à différentes échelles, entre les secteurs résidentiels et les pôles de proximité, entre les hameaux et les bourgs et entre la métropole et les territoires avoisinants.

* Propositions pour le PLUm :

- Des voies hiérarchisées.
- Le PLUm pourra proposer la nature des matériaux et les finitions à mettre en œuvre pour le traitement des voiries, en privilégiant des solutions perméables.
- Des OAP pourront être créées dans l'objectif d'aménager des zones de stationnement intégrées dans le tissu urbain. Par exemple pour étudier l'intégration de parkings aériens à proximité des pôles d'échanges multimodaux.
- Le règlement précisera les dispositions de stationnement à mettre en place pour les opérations neuves, en adéquation avec la nature et l'envergure du projet.
- Le report modal devra être incité :
 - par le recours à des normes de stationnement applicables aux nouvelles constructions (habitat collectif, bâtiments d'activités) : plafonnement des ratios de stationnement exigibles par logement ou surface de bureaux/commerces, et création de locaux dédiés au stationnement vélo représentant au minimum 3 % de la surface totale de plancher (action 31 du Plan de Déplacements Urbains)
 - par l'amélioration du maillage du réseau piétonnier, grâce à l'utilisation des emplacements réservés et des OAP pour créer de nouveaux cheminements (action 32 du Plan de Déplacements Urbains).

Le PLUm et les projets des gestionnaires d'infrastructure

* SNCF-Réseau est ouvert pour étudier les projets qui pourraient être développés sur l'emprise des lignes qui ne sont plus circulées : voies vertes, mobilités alternatives, ou autres projets spécifiques. En particulier, sur le territoire de la métropole de Tours, l'ex-contournement de la ligne à grande vitesse atlantique (LGV A) à l'est de l'agglomération, a été fermé administrativement, suite à l'ouverture de la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV SEA) vers Bordeaux. Cette section est ainsi susceptible d'accueillir un ou des projets de valorisation.

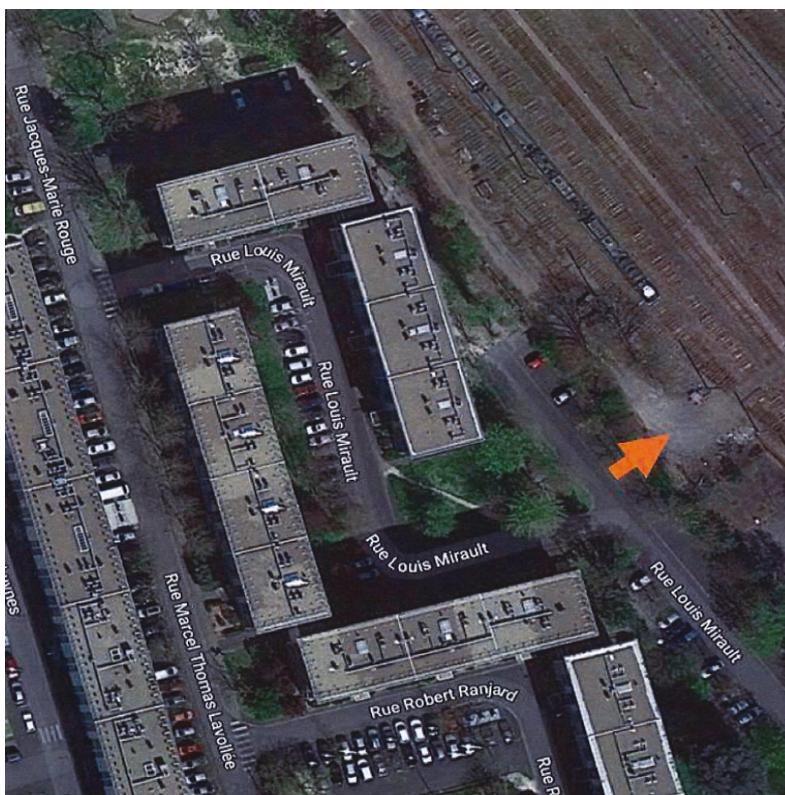
* Par ailleurs, les travaux de la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV SEA) étant désormais achevés, les emplacements réservés qui subsistent dans les PLU de Chambray-lès-Tours et de Saint Avertin n'ont plus d'objet, et pourront être supprimés dans le futur PLUm.

* Deux projets particulièrement dimensionnants sont en cours d'étude par la SNCF à Saint Pierre-des-Corps :

- la commande centralisée du réseau : projet portant sur les parcelles AV 0004 et AV 0101
- le centre de production : il s'agit de regrouper au total 500 agents de SNCF-Réseau. Ce projet est découpé en deux phases : la première de ces phases est prévue à l'échéance 2025, et correspond à l'accueil de 270 agents. Ce centre de production était prévu initialement sur un terrain SNCF-Réseau situé rue des magasins généraux (sur lequel des emplacements réservés existent déjà), mais un second scénario sur un autre foncier est à l'étude aujourd'hui. Le choix entre ces deux options n'est pas encore intervenu.

* D'une façon générale, SNCF-Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuels.

* Dans le cadre du projet d'amélioration de la régularité du nœud ferroviaire de Tours (travaux prévus en 2024), il est prévu d'aménager un accès routier de puis la rue Louis Mirault à Tours, vers le foncier SNCF. Le plan ci-après localise cet accès à titre indicatif (son emplacement exact sera défini par les études à venir).



* Enfin, la vaste étude en cours sur l'évolution du pôle gare de Saint Pierre-des-Corps sera à prendre en compte dans les réflexions du PLUm, notamment du fait des conséquences en termes de fonctionnement urbain qui découleront des choix opérés en matière de franchissement de l'îlot ferroviaire et de retournement de la gare.

ENJEU 12 : MAILLER LE TERRITOIRE

La notion de « territoire des courtes distances » renvoie aux actions entreprises par la collectivité pour, dans un premier temps réduire les besoins en déplacements (cf. enjeu 11), et dans un second temps permettre et faciliter les déplacements nécessaires : efficacité des transports en commun, intermodalité, notamment par l'articulation des mobilités douces avec les mobilités plus lointaines.

Éléments de ruptures

Le territoire de TMVL est impacté par un certain nombre d'infrastructures (voies ferrées dont la LGV, autoroutes, boulevard périphérique,...) ou d'éléments de sa géographie (la Loire, le Cher, les coteaux) qui contribuent au sentiment d'enclavement de certaines parties du territoire. Ces phénomènes impactent directement les pratiques de déplacements des habitants : parcours peu qualifiés et insécures, discontinuités des itinéraires modes doux, problématiques de franchissements, espaces enclavés,...

Le PLUm pourra identifier les éléments de ruptures et les zones de franchissement de grands axes difficiles ou de conflit, afin d'y apporter des solutions. Des OAP ou emplacements réservés pourront être créés à cet effet.

Les réflexions sur le PLUm sont en effet l'occasion pour les élus de répondre à la petite échelle et d'expérimenter de nouvelles façons de se déplacer.

Les déplacements domicile / travail

Si le nombre total des déplacements domicile-travail est quasiment stable entre 2013 et 2018 (+1 %), les flux entrants sont, quant à eux, en nette augmentation (+6,4 %), ce qui témoigne d'une augmentation de l'attractivité du territoire depuis les territoires extérieurs.

Les déplacements domicile-travail internes à la Métropole en 2018 représentent plus de la moitié du total de ces déplacements avec 56,8 %. Les déplacements domicile-travail entrants dans la Métropole sont 2,7 fois plus importants que les déplacements sortants (respectivement 53.437 et 19.495 déplacements par jour en 2018). Ce ratio montre l'attractivité du territoire métropolitain auprès des territoires voisins qui en sont fortement dépendants. La commune de Tours est la plus concernée par les flux entrants et génère 27.819 déplacements quotidiens depuis l'extérieur de la Métropole en 2018, notamment depuis la commune de Montlouis-sur-Loire (1.180 déplacements entrants). La commune de Tours (avec 56.250 déplacements depuis les autres communes de la Métropole) apparaît très largement comme le principal pôle générateur de flux au sein de l'EPCI. Les flux sortants se dirigent principalement vers la commune de Paris (1.525 déplacements quotidiens depuis le territoire de la Métropole en 2018).

La part modale des transports collectifs est importante sur les principaux flux internes. Globalement, en 2018, elle est de 15,1 % pour les flux internes, de 19,8 % pour les flux sortants, et de 7,9 % pour les flux entrants. Le nombre de déplacements domicile-travail effectués en transports en commun est en augmentation globale de 9,8 % entre 2013 et 2018 : +20,6 % pour les déplacements internes, -3,0 % , et -7,2 % pour les déplacements entrants. La tendance semble donc être à une importante augmentation d'attractivité des transports en commun en interne au territoire de la Métropole (sans doute du fait de la mise en service de la première ligne de tramway), mais à une diminution de leur usage dans les échanges avec les autres territoires.

Au vu de cette analyse, il est important de poursuivre la dynamique d'intermodalité et de rabattement vers les transports en commun (aires de covoiturage, parking-relais, modes actifs). La présence de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le territoire favorise déjà une mobilité moins carbonée et adaptée à des trajets quotidiens urbains ou pour la plupart de moyennes distances. Enfin, le développement du maillage piéton/cyclable et l'incitation à l'usage des modes actifs pour les déplacements au sein de la Métropole pourrait continuer à favoriser le développement d'une mobilité plus durable. De même, la poursuite du développement de la démobilité (télétravail, espaces de travail mutualisés) pourrait permettre de contribuer à la diminution de la part des déplacements contraints sur le territoire.

Par ailleurs, en 2016, une étude sur les mobilités innovantes pilotée par la DREAL et l'Observatoire Régional des Transports avait notamment permis d'élaborer un état des lieux régional, mis à jour chaque année depuis, qui pourrait utilement servir à l'identification et à la mise en œuvre de nouvelles solutions de mobilité durable sur le territoire de la Métropole. Cette étude et son état des lieux sont disponibles sur le site internet de la DREAL :

<https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-mobilites-innovantes-2016-r1108.html>

ENJEU 12 : MAILLER LE TERRITOIRE *(suite)*

Les transports en commun

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération tourangelle, approuvé le 19 décembre 2013, concerne l'ensemble des communes de Tours-Métropole. Le PLU métropolitain se devra d'être compatible avec le PDU.

L'un des objectifs du PDU est de développer un réseau de transports collectifs urbains hiérarchisé autour d'axes forts et prioritaires. C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet de la deuxième ligne de tramway, qui sera à intégrer au PLUm, tant pour assurer la compatibilité de ce projet avec le PLUm (condition indispensable pour déclarer le projet d'utilité publique), que pour prendre en compte l'impact de cette nouvelle ligne de tramway en termes d'aménagement urbain.

En plus des deux gares accueillant les grandes lignes SNCF, le territoire comporte plusieurs gares TER : Joué-lès-Tours, La Douzillière, Druye, La Membrolle-sur-Choisille, Notre-Dame d'Oé, Savonnières. Ces gares font partie de l'étoile ferroviaire Tours, vaste ensemble qui s'étend au-delà des limites de la Métropole, et compte 8 branches, 400 km et 44 gares au total.

Ce réseau recèle des opportunités substantielles de desserte du territoire, mais il est aujourd'hui sous-utilisé. À ce titre, le PLUm aura à porter une réflexion particulière sur les capacités de densification et/ou de renouvellement urbain dans le périmètre de ces gares, et s'interroger sur les capacités de stationnement, afin de favoriser le report modal, ainsi que plus largement sur les capacités d'intermodalité.

Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, un travail pourrait être effectué avec les gestionnaires sur les horaires et le cadencement.

Le réseau cyclable

Tours Métropole a adopté en 2022 son schéma directeur cyclable, qui prévoit la réalisation de 350 km de voies cyclables supplémentaires, répartis en 13 grands itinéraires.

Ce schéma sera à prendre en compte dans le PLUm, notamment pour y inscrire les emplacements réservés nécessaires à la réalisation des nouveaux aménagements cyclables, et en portant un soin particulier aux franchissements de la Loire et du Cher.

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm



Pour aller + loin :

- « **PLU et déplacements : l'essentiel** », avril 2007, Cerema
- **Guide « mobilités actives au quotidien, le rôle des collectivités »** réalisé par le réseau français des villes-santé de l'OMS pourra orienter certains projets : http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/guide_methodo_mobilites_actives1.pdf
- **Plan des Déplacements Urbains de l'Agglomération Tourangelle : 2013**, SITCAT
- **Enquête mobilité 2019 sur le département d'Indre-et-Loire**

ENJEU 13 : ASSURER UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EFFICACE

Il est important de ne pas répondre à tous les besoins en énergie renouvelable par une alternative unique, pour ne pas accroître la pression sur les ressources. Il convient au contraire de diversifier les sources d'énergie en fonction des possibilités locales et de la sensibilité des milieux, et de faciliter la mise en place de systèmes décentralisés à l'échelle des communes ou des intercommunalités, qui permettent de plus de réduire les besoins en infrastructures de transport de l'énergie.

Avec la loi Climat et Résilience, les enjeux de la transition énergétique ont plus que jamais acquis un rôle de premier plan, notamment en matière de baisse des émissions de gaz à effet de serre (GES), de sobriété énergétique (rénovation des bâtiments existants) et de réduction des besoins en déplacements.

Projet urbain et transition énergétique

Dans les futures zones à urbaniser du PLUm, il sera opportun d'intégrer aux OAP, des objectifs de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables. Il s'agira par exemple, dans les opérations d'ensemble, de favoriser les formes urbaines mitoyennes (ou dans certains cas de les imposer), de mener des réflexions sur l'exposition des bâtiments, sur les matériaux de construction (notamment les matériaux biosourcés), ainsi que sur l'utilisation de panneaux solaires.

En effet, les OAP par une approche intégrée des différentes thématiques climat, air et énergie, permettent de préserver et d'améliorer le cadre de vie des populations.

Ces orientations peuvent se décliner autour de 3 axes :

- la transition énergétique : enjeux climatiques et énergétiques
- la transition environnementale : enjeux de préservation de la biodiversité, de protection des milieux et des ressources, de prévention des nuisances et d'amélioration de cadre de vie
- la transition vers une économie circulaire et responsable : enjeux de développement suivant des modes de consommation et de production responsables.

Concrètement, dans les OAP comme dans le règlement du PLUm, qu'il s'agisse d'aménagement neuf ou de réhabilitation, peuvent être introduites des dispositions sur le sens d'orientation des façades des constructions, afin de privilégier une orientation propice à un rendement optimal et ainsi permettre un meilleur rendement des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Principaux leviers

Les politiques de développement doivent favoriser la densité des constructions afin de privilégier la création de réseaux de production et de distribution d'énergie collectifs. La création et l'extension des réseaux de chaleur constituent à ce titre un levier important pour les zones agglomérées.

Sur le territoire de Tours-Métropole, les GES sont émis à 44 % par le transport routier (tous véhicules confondus) qui constitue ainsi la première source de GES, loin devant l'habitat (29 %), le tertiaire (16 %) et l'industrie (8 %). Il est donc fondamental d'agir en faveur de la réduction des besoins de déplacements motorisés, en rapprochant les lieux d'habitat, de travail, de consommation pour réduire et optimiser les déplacements, et en promouvant des modes de transports décarbonés.

En matière de développement de la production d'énergie renouvelable, il s'agira de choisir et non de subir ces projets et leurs lieux d'implantation, en cohérence avec les enjeux du territoire (critères paysagers, environnementaux, préservation de la production agricole, ...). Enfin, le développement du photovoltaïque devra être privilégié sur des espaces artificialisés ou sur les bâtiments existants, tout particulièrement dans les zones artisanales, industrielles, logistiques ou commerciales.

PLUm et adaptation au changement climatique

Les actions sur TMVL en rapport avec le changement climatique devront tenir compte des prévisions d'augmentation des températures sur ce territoire pour que ces actions soient le plus efficace possible (coûts, normes, référentiels, impact social). Il peut par exemple s'agir du recours aux éco-matériaux, de l'adoption de formes d'habitat moins déperditives en énergie, de la fixation de règles d'implantation, de hauteur et de gabarit pour maximiser les apports solaires,....

Enjeux de conception architecturale et paysagère

• **Viser une architecture bioclimatique, en cohérence avec les principes du bâti ancien et un retour au « bon sens »**

L'épuisement des ressources amène à privilégier une conception du bâti bioclimatique assurant le confort d'hiver et la fraîcheur d'été. Cela consiste en l'approvisionnement

d'éléments naturels présents dans le site d'implantation afin de minimiser le besoin en énergie. L'implantation et l'orientation du bâti, la volumétrie et le traitement des façades seront essentiels à une architecture à faible consommation d'énergie, mettant en œuvre des matériaux naturels ou bio-sourcés.

• **Favoriser la place du végétal dans les aménagements extérieurs et les espaces publics**

L'apport du végétal d'essences locales en complément des espaces bâtis contribue à améliorer le cadre de vie des habitants et assurer un confort thermique en milieu urbain. Le traitement des sols privilégiera des solutions naturelles et perméables.

• **Développer des îlots de fraîcheur**

Les nouveaux aménagements et toute intervention sur l'existant devront favoriser la création d'îlots de fraîcheur, en travaillant sur les matériaux, l'apport de végétation, les formes urbaines et l'impact des activités humaines à proximité des espaces de vie.



Lutte contre les îlots de chaleur
Routes repeintes en blanc à Los Angeles
© Le Moniteur



Lutte contre les îlots de chaleur
Installation de membranes réfléchissantes sur les toits de Montréal
© TC Media

ENJEU 14 : DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Sur le territoire de Tours-Métropole, la production d'énergie renouvelable a représenté en 2018 environ 6 % de l'énergie totale consommée. Cette production d'énergie renouvelable correspond principalement à l'exploitation de la biomasse.

L'enjeu du renforcement de l'autonomie énergétique devra être poursuivi à l'échelle de la métropole. Le recours aux énergies renouvelables devra ainsi être recherché et notamment le bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque, la géothermie, la récupération de chaleur à partir des réseaux urbains (eaux usées,...).

Les règles d'installation de ces dispositifs doivent par ailleurs permettre leur bonne intégration dans le paysage, qu'il soit urbain ou rural.

Le Photovoltaïque

Les dispositifs d'énergie renouvelable sont à envisager sous condition de leur bonne intégration, sans qu'ils ne portent atteinte aux paysages et aux monuments historiques. En effet, les toitures et leurs couvertures participent de la qualité des paysages et du patrimoine des centres anciens. Afin de limiter leur impact dans le paysage, il convient de privilégier le développement de dispositifs photovoltaïques sur les toitures des grands bâtiments de zones industrielles et commerciales ou sous forme d'ombrière sur les parkings.

Dans le cadre du développement de sites industriels et artisanaux, il serait opportun pour la collectivité de réaliser des études sur l'intégration et le développement d'EnR, comme par exemple des installations photovoltaïques en toiture, favorables à la réduction des GES et n'affectant pas les espaces agricoles et naturels.

Plus généralement, le développement d'installations photovoltaïques doit être privilégié sur des sites dégradés (friches industrielles, anciennes décharges ou carrières) qu'il conviendra de recenser à l'occasion de l'élaboration du PLUm. Ceci en complément d'installations en toiture, et afin d'éviter les conflits d'usage. L'installation sur des terres agricoles doit en effet être proscrite.

Sur TMVL, d'autres sites d'implantation de ces dispositifs sont aussi à favoriser :

- les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques)
- les toitures des bâtiments d'activités (y compris en zone commerciale).

> Cf Doctrine ENR - DDT37

Le règlement du PLUm devra permettre une bonne intégration dans le paysage urbain ou rural des dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux solaires), en définissant par exemple par un guide pratique, leur aspect selon le contexte (teinte grise pour l'ardoise, brune pour la tuile, encastrement, implantation en bas de toiture ou sur l'intégralité du pan de couverture, etc.).

En application de la loi Climat et Résilience, les toitures des nouveaux bâtiments à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt de plus de 500 m² d'emprise au sol, devront être équipées de panneaux solaires sur au moins 30 % de leur surface, ou être végétalisées.

Il en sera de même pour les nouveaux bâtiments à usage de bureaux de plus de 1.000 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions, applicables à partir du 1^{er} juillet 2023, concerneront également les extensions et les renovations lourdes de bâtiments.

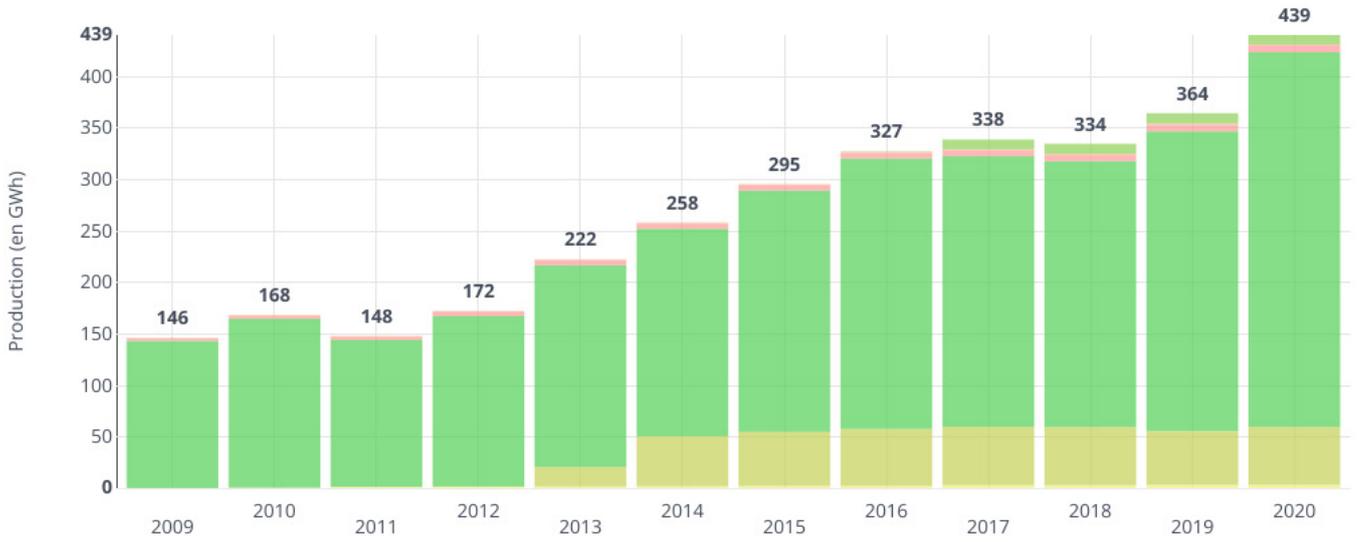
La géothermie

Le potentiel de développement de la géothermie en région Centre est important, et ce particulièrement pour les solutions qui font appel aux aquifères superficiels.

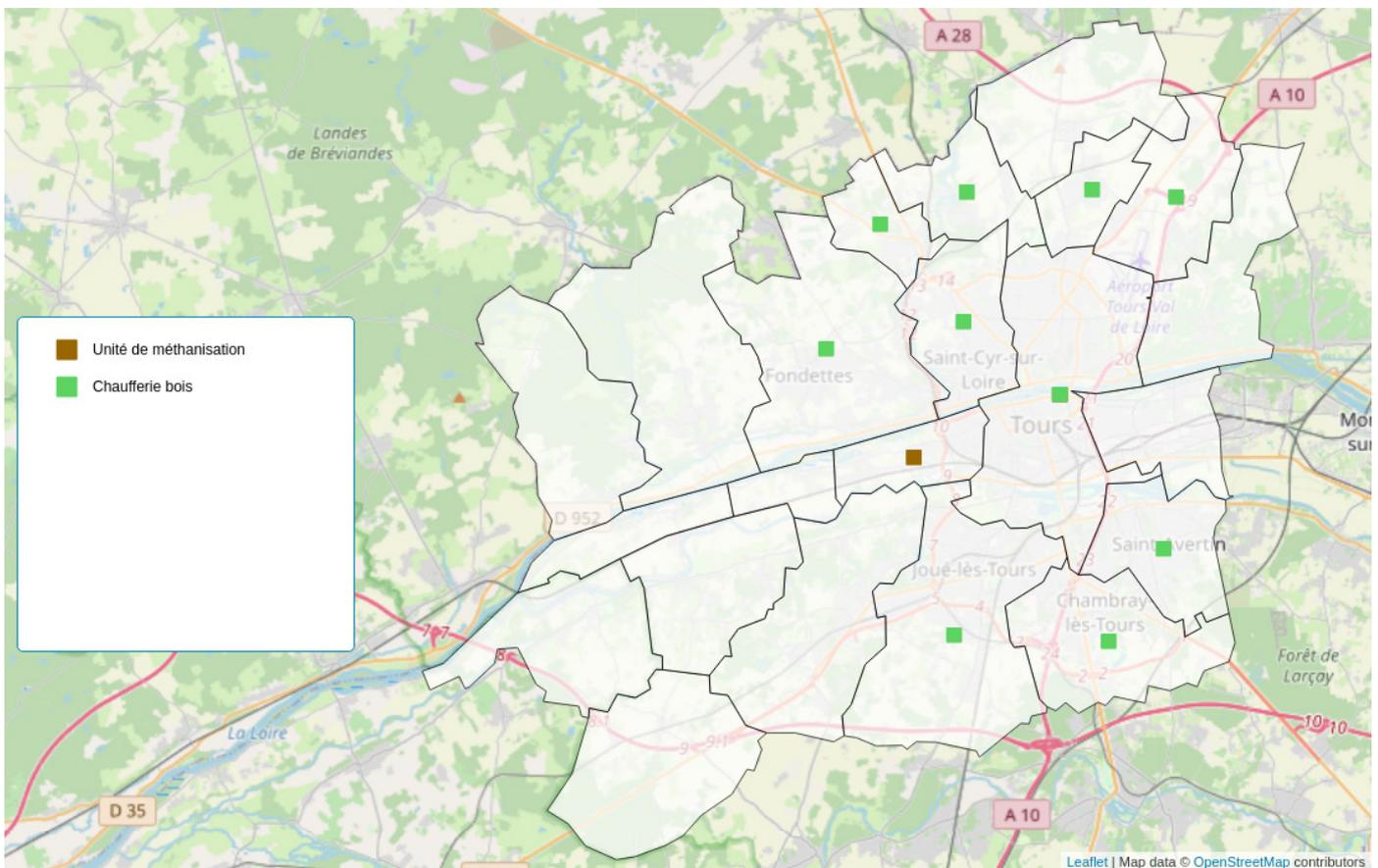
On distingue trois types de filières pompes à chaleur (PAC) : PAC individuelles, PAC pour le collectif / tertiaire, et réseaux de chaleur. Ces filières font appel à deux technologies différentes :

- la géothermie à très basse énergie, utilisant des PAC sur aquifères superficiels et sondes
- la géothermie à basse énergie, utilisant des aquifères profonds pour alimenter les réseaux de chaleur.

● Photovoltaïque ● Bioénergie électrique ● Bioénergie thermique ● Géothermie ● Solaire thermique ● Biométhane injecté



©odace-ligair-oreg



Localisation des installations EnR remarquables - 2021

©Odace-Ligair-Oreges

ENJEU 15 : POURSUIVRE LES EFFORTS D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

La pollution atmosphérique constitue une menace environnementale majeure pour la santé publique. Plus que les pics de pollution, l'enjeu porte sur la réduction des expositions quotidiennes aux différents polluants.

Même si les émissions de la plupart des polluants à effet sanitaire tendent à diminuer sur la métropole depuis 2008, il n'en demeure pas moins que la situation reste perfectible, notamment en ce qui concerne la concentration de l'air en ozone et en particules fines. En effet, l'indice qui mesure la qualité globale de l'air atmosphérique (appelé indice ATMO) était en 2021 sur ce territoire : bon sur 0,6 % de l'année, moyen sur 76,1 %, dégradé sur 19,9 %, et mauvais sur 3,4 %, les principales causes de dégradation de cet indice revenant à l'ozone et aux particules fines.

Au-delà de ce constat valable pour l'ensemble du territoire de la TMVL, il convient de rappeler que les abords des principales infrastructures routières connaissent une situation plus dégradée, tout particulièrement les abords de l'autoroute A10, en raison des niveaux élevés de trafic qu'elle supporte.

Le projet de territoire porté par le PLUm devra permettre de réduire l'exposition à la pollution de l'air, notamment pour les populations les plus sensibles, en aménageant le territoire de manière à :

- éviter ou réduire les émissions
- éloigner les sites sensibles (crèches, écoles) des activités polluantes (routes à fort trafic, industries, chaufferies biomasse), en tenant compte des vents dominants.

Dans le même esprit, les zones résidentielles et tertiaires seront dans la mesure du possible éloignées des principales sources de pollution, qui seront à identifier.

Le PCAET

Le territoire de Tours Métropole Val de Loire a engagé la démarche d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial, dont les principaux enjeux thématiques à développer portent sur la limitation de la consommation foncière, la valorisation des activités agricoles alternatives, le développement de la sobriété, de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables, l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des logements, le développement et la promotion des modes de déplacements doux et/ou non individuels et la qualité de l'air.

Le PCAET, une fois adopté, s'imposera au PLUm, qui devra le cas échéant être rendu compatible avec le PCAET. En terme de procédure, le recours à une modification simplifiée est possible dans ce cas de figure (articles L.131-5 et L.131-7 du code de l'urbanisme).

En page ci-contre, figure un graphique illustrant la hiérarchie des normes, entre les différents documents en lien avec les démarches en faveur de la qualité de l'air

Le PPA

L'agglomération tourangelle est couverte par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) actuellement en cours de révision, dont les objectifs, notamment en termes de réduction des GES et des polluants atmosphériques, s'imposeront au PCAET qui doit être pris en compte par le PLUm.

La future ZFE-m

À noter également la mise en place au 1er janvier 2025 d'une zone à faible émissions mobilité (ZFE-m) sur Tours.

Les ZFE-m ont été créées par la loi d'orientation des mobilités (du 24 décembre 2019), puis renforcées par la loi climat et résilience (du 22 août 2021). Le principe d'une ZFE-m est de limiter la circulation des véhicules les plus polluants dans un périmètre défini et selon des plages horaires déterminées, par décision des collectivités concernées. Pour circuler, chaque véhicule doit avoir une vignette Crit'Air apposée sur le pare-brise permettant de le distinguer en fonction de son niveau d'émissions de polluants atmosphériques.

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm

ENJEU 13 :

Assurer une transition énergétique efficace

BILAN ISOLATION THERMIQUE ■

Sur la base des éléments étudiés dans le PCAET, dresser une cartographie des bâtiments présentant des problématiques de bilan thermique.

RÉSEAUX DE CHALEUR ■

Étudier le potentiel de développement des réseaux de chaleur, afin d'augmenter l'utilisation du chauffage urbain.

LES ACTIONS DE LA COLLECTIVITÉ ■

Décliner le projet porté par la collectivité sur les thématiques Air / Energie / Climat :
Orientations Réseaux d'énergie (L.151-5 CU) / EnR / Réduction émissions GES / Pollution atmosphérique / Santé publique / Économies d'énergie/ Mobilités / Sensibilisation citoyenne.

DÉCLINAISON DES ACTIONS ■

S'inspirer du « fascicule OAP Transition » afin de développer le volet « énergie et climat » dans les OAP

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ■

Tenir compte des vents dominants pour l'implantation des zones industrielles ou artisanales, et ne pas les implanter à proximité immédiate d'établissements recevant des personnes sensibles (établissements de soins, établissements scolaires, ...).
Éloigner les populations dites sensibles des carrefours et des axes à trafic dense.

Ex de PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES ■

L.151-28 CU : Pour les constructions exemplaires, bonus de constructibilité de 30 % (20 % dans les secteurs protégés) par rapport au gabarit.
L.113-12 et 18 CCH et L.151-30 CU : Obligation d'un stationnement sécurisé pour vélos, et de câblages pour la recharge des véhicules électriques et hybrides.
L.151-31 CU : Réduction de 15 % du nombre de places de stationnement exigibles en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou en autopartage.
Favoriser les actions visant à réduire les sources de pollution (développement de l'offre de transports collectifs, création de zones piétonnes...).

ENJEU 14 :

Développer la production d'énergie renouvelable

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES EnR

Recensement des sites potentiels d'accueil : sites artificialisés comme les anciennes carrières, les sites pollués, les friches industrielles, les abords des linéaires (routiers, ferroviaires) et les terres agricoles fortement dégradées.
> Cf. doctrine EnR DDT 37

OAP THÉMATIQUE

Possibilité de développer une OAP thématique globale couvrant le champ du climat et de l'énergie.

SECTEURS PARTICULIERS

Créer des secteurs spécifiques pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables.
Le photovoltaïque au sol est à proscrire dans les zones d'activités, les sites à forts enjeux environnementaux et paysagers, les sites à vocation agricole, les sites soumis à des risques forts.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

L.151-21 CU : Possibilité, dans certains secteurs, de viser une production minimale d'EnR.
L.111-7 CU : Drogation au principe d'inconstructibilité le long des grands axes routiers pour la production d'énergie solaire.
Faciliter la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings
L.171-4 du CCH : Obligation aux nouvelles constructions de plus de 500 m² d'industrie, artisanat, entrepôt ou commerces (et 1.000 m² pour bureaux), de production d'énergie renouvelable et/ou de toitures végétalisées performantes (30 % minimum).

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PADD

OAP

ZONAGE

RÈGLEMENT ECRIT

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm

ENJEU 15 :

Poursuivre les efforts
d'amélioration de la
qualité de l'air

DIAGNOSTIC DE LA QUALITÉ DE L'AIR ■

Pollution liée aux infrastructures de transports
(notamment routières et aéroportuaires)
Pollution liée aux activités (industries, chaufferies
biomasse) générant des rejets dans l'atmosphère
Vents dominants

OBJECTIF GÉNÉRAL ■

Objectif général de préservation de la qualité de l'air
Attention spécifique à apporter aux sites sensibles
(crèches, écoles, établissements de soin)

LEVIERS DE PROTECTION ■

Localisation des sites sensibles en dehors des
zones à fort niveau de pollution atmosphérique
Si possible, localisation des nouvelles opérations
d'habitat en dehors de ces mêmes zones

RAPPORT
DE
PRÉSENTATION

PADD

OAP

ZONAGE

RÈGLEMENT
ECRIT

**PAR AILLEURS, TOUTES LES
MESURES QUI PERMETTENT DE
RÉDUIRE LES DÉPLACEMENTS
MOTORISÉS (cf. enjeu n° 11)
SONT ÉGALEMENT FAVORABLES
À L'AMÉLIORATION DE LA
QUALITÉ DE L'AIR**

Pour aller + loin :

- **Documents-cadre Mission EnR/DDT 37 : joints en annexes n° 9, 10 et 11**
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Transition-energetique/Documents-cadre-par-type-d-energie-renouvelable>
- **FASCICULE 2 du PALC**
- **Plateforme ODACE (Open Data Air-Climat-Energie)**
<https://oreges-ligair.opendata.arcgis.com/>
- **Plateforme «Commun'air» :**
<https://www.ligair.fr/les-moyens-d-evaluation/par-la-modelisation/modelisation-regionale>
<https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2019.07.17-08.22.55>
- **Livrables du club PLUi et Climat :**
<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/decouvrez-les-livrables-du-groupe-de-travail-plui-a280.html>
- **Plan de Protection de l'Atmosphère de l'Agglomération Tourangelle : 2014**

RISQUES ET NUISANCES

ENJEU 16 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

La métropole de Tours est fortement concernée par le risque inondation et le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) val de Tours-val de Luynes concerne 15 des 22 communes de ce territoire.

De nombreuses communes sont impactées par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines, de coteaux abrupts ou de retrait/gonflement des argiles. En matière de risque sismique, la majeure partie du territoire métropolitain est située en zone de sismicité faible (zone II), exceptées 5 communes à son extrémité Nord-Est (Mettray, Chanceaux/Choisille, Notre-Dame d'Oé, Parçay-Meslay, Rochecorbon) situées elles en zone de sismicité très faible (zone I).

Enfin, en matière de bruit, toutes les communes de TMVL sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport. Par ailleurs, les 6 communes situées autour de l'aérodrome Tours-Val de Loire sont concernées par le plan d'exposition au bruit (PEB) élaboré

Le risque inondation

Au-delà des dispositions du PPRi, qui s'impose comme servitude d'utilité publique, le PLUm doit permettre de mettre en œuvre la stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI) du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Tours et notamment de réduire la vulnérabilité du territoire et d'améliorer sa résilience :

▪ **Maîtriser l'augmentation de la population en zone inondable, en particulier dans les secteurs exposés aux niveaux d'aléa les plus forts** (notamment dans la zone de dissipation de l'énergie-ZDE) **et ne pas l'augmenter dans le val inondable de Tours**, déjà fortement habité (pour mémoire l'ambition exprimée dans la SLGRI est 110 000 habitants pour le val de Tours à l'horizon 2030). Le rapport de présentation du futur PLUm devra estimer le nombre d'habitants potentiel à terme.

Pour ce faire, il est nécessaire de limiter la constructibilité des zones urbanisées inondables, en particulier celles exposées aux aléas les plus forts, et de favoriser d'autres usages pour les zones inondables non bâties. Ces dernières doivent permettre l'expansion et l'écoulement des crues. Leur imperméabilisation et leur occupation doivent donc être très strictement limitées.

▪ **Faire du renouvellement urbain, un outil de réduction de la vulnérabilité des centres urbains.** Une attention particulière devra être portée aux grandes opérations d'aménagement, qui se doivent d'être plus ambitieuses en terme de résilience que le simple respect des dispositions du PPRi, la définition d'OAP intégrant le risque inondation est attendue.

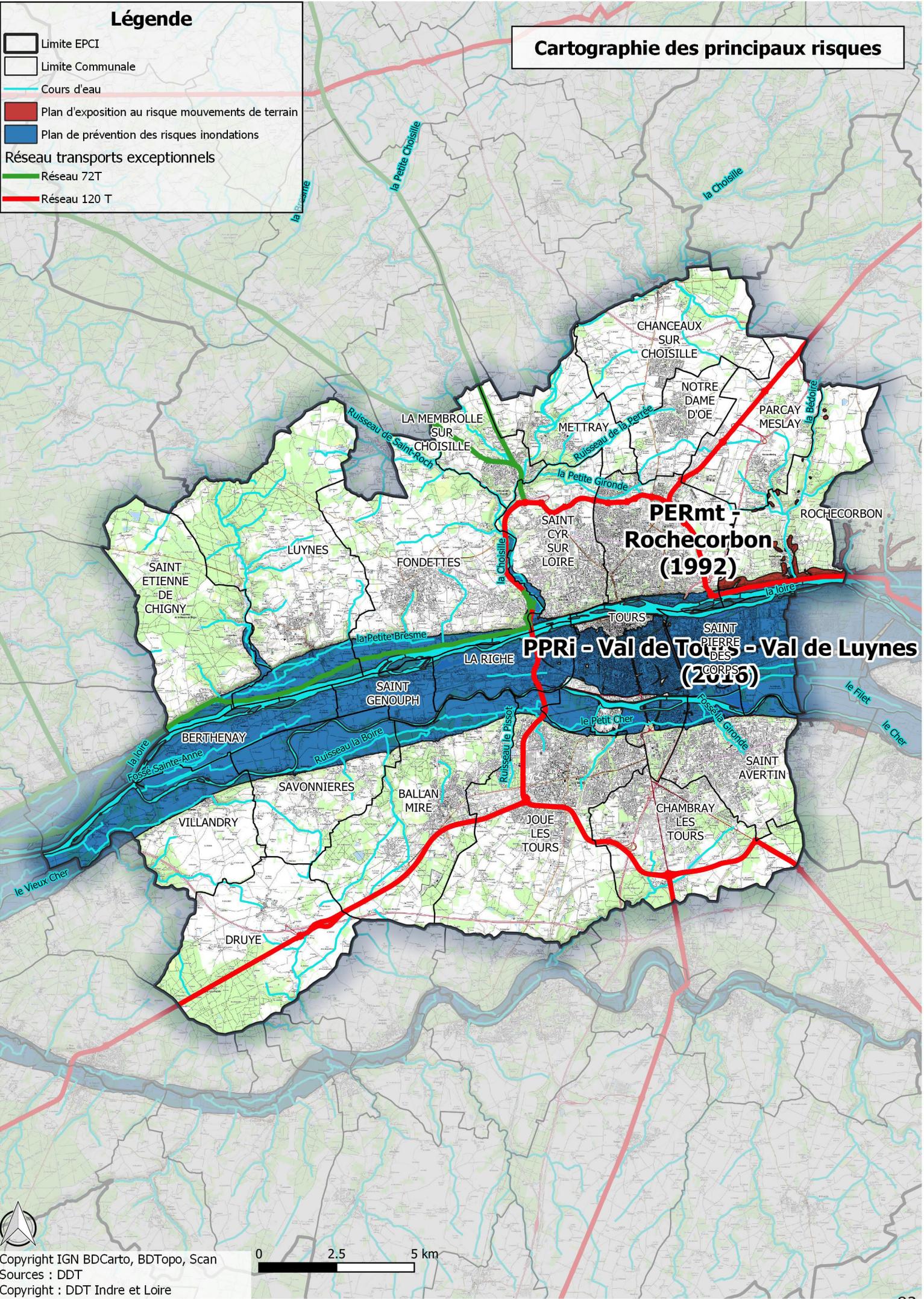
▪ **Saisir les opportunités pour réduire l'enveloppe urbaine** (action 4 du Programme d'actions de prévention des inondations -PAPI- du TRI de Tours) :

- Identifier les secteurs potentiellement mutables et analyser l'opportunité d'une évolution de leur vocation (ex programme AMITER à Saint-Pierre-des-Corps)
- Identifier les espaces publics exposés aux aléas les plus importants et les laisser libres de toute construction

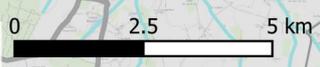
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Plan d'exposition au risque mouvements de terrain
- Plan de prévention des risques inondations
- Réseau transports exceptionnels
- Réseau 72T
- Réseau 120 T

Cartographie des principaux risques



Copyright IGN BDCarto, BDTopo, Scan
Sources : DDT
Copyright : DDT Indre et Loire



ENJEU 16 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS *(suite)*

▪ **Lever les obstacles à l'écoulement dans le val** : En matière de gestion des écoulements, le PLUm doit permettre une amélioration des capacités d'écoulement des eaux dans le val : en limitant les obstacles nouveaux, voire en résorbant des obstacles existants, en préservant les capacités d'écoulements des fossés et points bas du terrain naturel. La limitation de l'imperméabilisation des sols, en réduisant les volumes d'eau à évacuer lors des crues, facilitera également la gestion des écoulements.

La désurbanisation des lits endigués de la Loire et du Cher, prévue dans le cadre du PAPI (programme d'actions de prévention des inondations) du TRI de Tours participe à l'atteinte de ces objectifs. **Ainsi, la démarche engagée sur le secteur des Iles Noires, sur la commune de la Riche (action 6.8.5 du PAPI) devra être poursuivie et finalisée. Dans le même ordre d'idées, l'élaboration du PLUm est aussi l'occasion de mener à terme la réflexion ébauchée par la ville de Tours sur le projet d'aménagement de l'Île Aucard face aux risques d'inondation**, qui abordait notamment les sujets de la culture du risque, de l'arrêt des nouvelles constructions (inévitables illégales), de la préservation des zones non construites et de leur usage (culturel, récréatif, naturel, ...), voire à long terme d'une désurbanisation très progressive. L'action 6.8.6 du PAPI (« *définition d'un projet d'aménagement du secteur de l'île Aucard adapté au risque et planifié dans le temps* ») pourra ainsi être traduite dans le PLUm (PADD, plan de zonage, OAP, ...).

Il s'agira également de prendre en compte dans le PLUm le schéma directeur de gestion des eaux pluviales à élaborer sur le territoire de la Métropole, notamment pour éviter en cas de pluie, une montée des eaux trop rapide dans les petits cours d'eau et les talwegs, et pour limiter le ruissellement urbain, en introduisant si besoin des préconisations en ce sens dans le PLUm (action 6.1.3 du PAPI).

▪ **Intégrer des mesures de réduction de la vulnérabilité des constructions existantes** (en facilitant notamment les extensions/surélévations, et les réhabilitations résilientes. Dans le parc social, il conviendra de se saisir du dispositif NPNRU pour conduire une politique volontariste de réduction de la vulnérabilité dans les quartiers concernés comme le prévoit l'action 5.3 du PAPI.

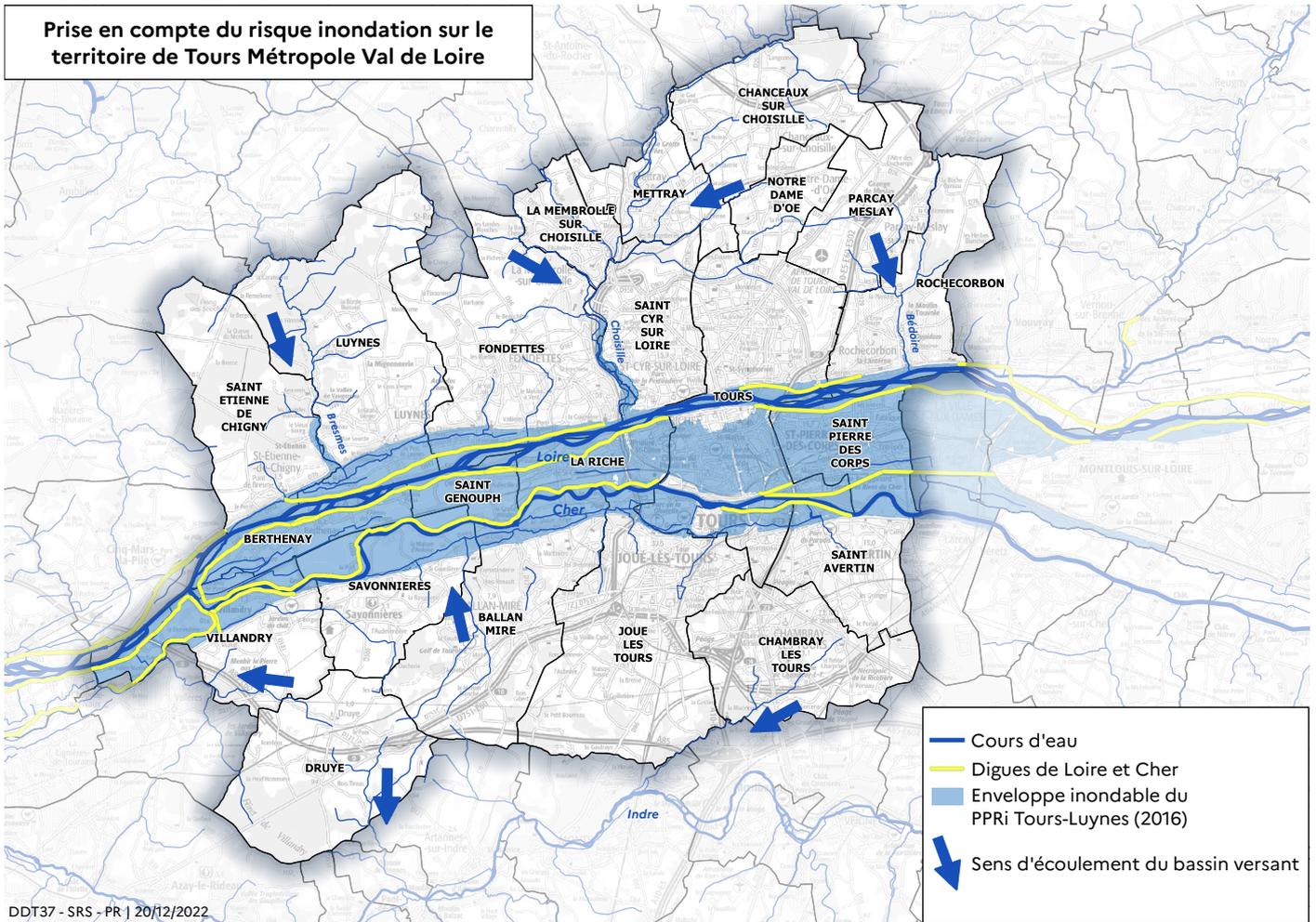
▪ Réduire la vulnérabilité des parcs d'activités

▪ **Cultiver le val** : Il s'agit de protéger les espaces naturels et agricoles, en entretenant et valorisant les espaces non bâtis, en créant et pérennisant des activités de gestion et d'utilisation de ces espaces.

En matière de gestion de crise, au-delà de l'actualisation des Plans Communaux de Sauvegarde et de l'élaboration d'un plan intercommunal de sauvegarde, l'élaboration du PLUm devrait être, pour TMVL, l'occasion de faire le lien entre gestion de crise et aménagement de son territoire, en conditionnant le développement à l'existence de plans communaux (ou intercommunaux) de sauvegarde, en cohérence avec le projet d'urbanisation, en élargissant la réflexion aux communes qui ne sont pas directement soumises aux risques d'inondation mais qui seraient impactées en cas de crise. Il conviendrait notamment de réfléchir à la priorisation de l'évacuation de la population, au regard de son exposition à l'aléa et également de son autonomie, et à la mise en sécurité des équipements communaux.

L'étude de référentiel de vulnérabilité, confiée au CEREMA par le SMAT et l'État, et achevée en 2021, pourra être utilisée pour compléter le diagnostic du territoire, par le diagnostic de sa vulnérabilité. TMVL a été associée à cette étude.

Prise en compte du risque inondation sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire



- Cours d'eau
- Dignes de Loire et Cher
- Enveloppe inondable du PPRi Tours-Luynes (2016)
- ➔ Sens d'écoulement du bassin versant

DDT37 - SRS - PR | 20/12/2022

ENJEU 16 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS (suite)

Le risque de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts

Sur le territoire de la métropole :

- 12 communes sont vulnérables au risque de mouvements de terrain liés à des cavités souterraines ou des coteaux abrupts : vulnérabilité forte pour 8 communes (Fondettes, Luynes, Rochecorbon, Saint Avertin, Saint Cyr, Saint Étienne-de-Chigny, Savonnières et Tours) et vulnérabilité moyenne pour 4 communes (Joué-lès-Tours, Parçay-Meslay, Truyes et Villandry).
- La commune de Rochecorbon est dotée d'un plan d'exposition aux risques (PER) approuvé en 1992, et qui vaut plan de prévention des risques (PPR)
- Les communes de Tours, Luynes, Rochecorbon et Saint-Avertin ont chacune prescrit un PER mouvements de terrain (non approuvé).

Les objectifs des PPR/PER sont de limiter l'aggravation de l'exposition au risque, de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, mais aussi de maîtriser le développement et l'aménagement des zones exposées aux risques.

Au-delà des seuls PPR, la réduction de la vulnérabilité peut être améliorée :

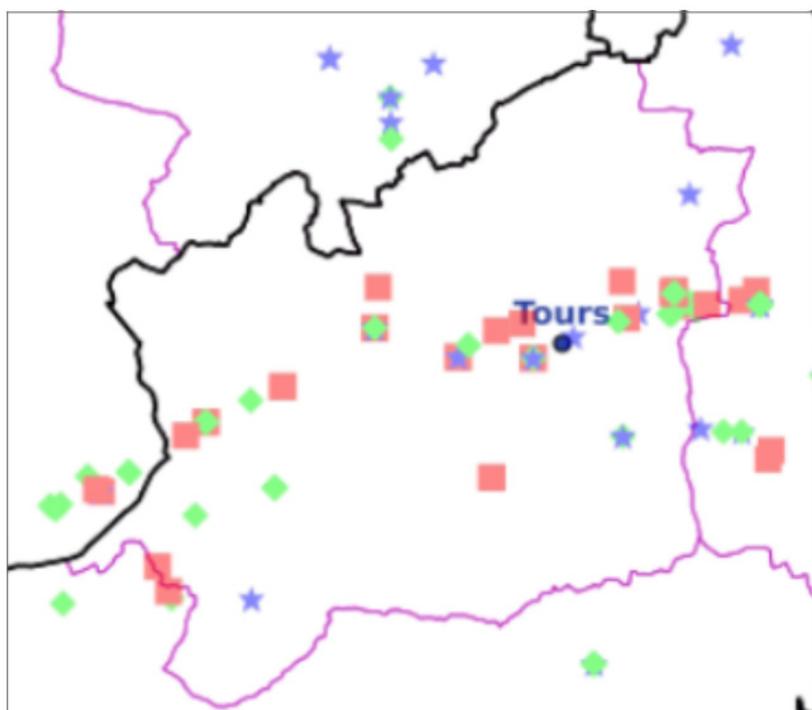
- en utilisant les études existantes pour identifier les secteurs vulnérables aux risques
- en conditionnant dans le PLUm la constructibilité des secteurs non bâtis sous-cavés (niveau de vulnérabilité, existence d'un réseau de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées)
- en luttant contre l'absence d'entretien des coteaux : en intégrant dans le PLUm une bande non constructible et non plantée (plantes ligneuses) de 10 mètres en tête de coteau sous-cavé
- en luttant contre l'abandon des cavités (identification des caves existantes et de leur utilisation, valorisation de leur utilisation économique et touristique)
- en promouvant les bonnes pratiques d'aménagement de l'habitat troglodytique.

Le risque de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles

Sous l'effet de certaines conditions météorologiques (alternance de sécheresse et de pluies abondantes, températures et ensoleillement élevés), les variations de l'hygrométrie de certains sols argileux sont à l'origine de gonflements en période humide, et de tassements et fissurations en période sèche. Ce phénomène, qui est susceptible de s'intensifier du fait du réchauffement climatique, peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

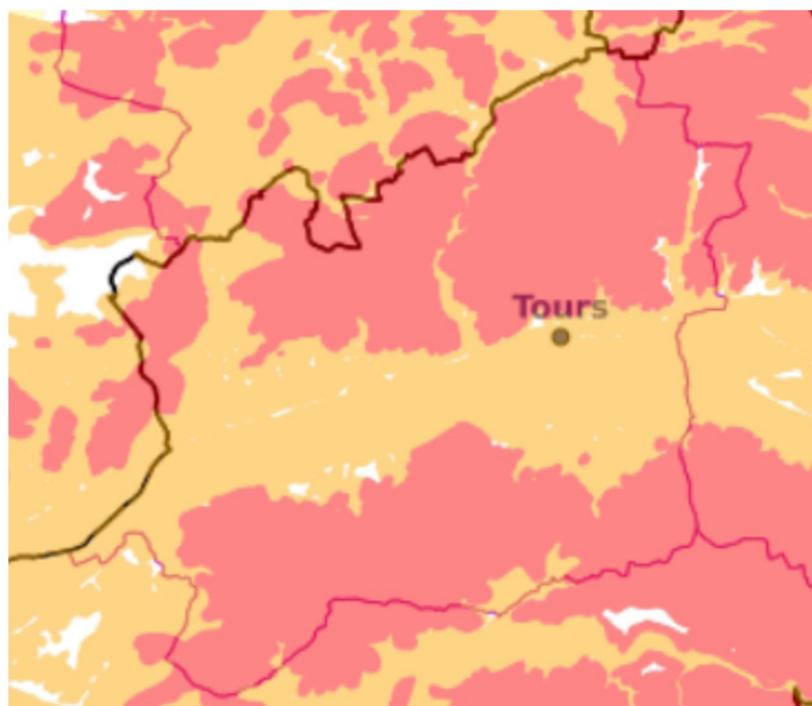
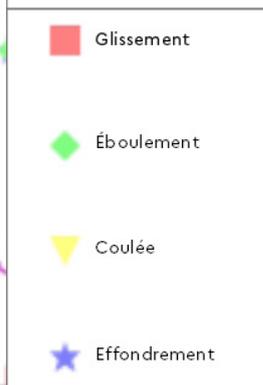
La carte en page ci-contre représente le niveau d'exposition à ce risque. Le territoire de Tours-Métropole est presque intégralement situé en zone d'exposition moyenne ou forte à ce risque.

Il conviendra d'indiquer dans le PLUm que, dans ces zones, une étude géotechnique s'impose en amont des ventes de terrains non bâtis et constructibles, et en amont de la conclusion de contrats ayant pour objet des travaux de construction.



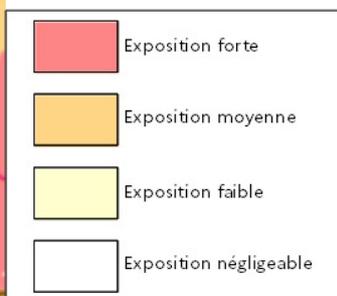
Mouvements de terrain

Source : georisques.gouv.fr



Exposition au retrait / gonflement des argiles

Source : georisques.gouv.fr



ENJEU 16 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS (suite)

Les termites

À ce jour, 46 communes d'Indre-et-Loire sont identifiées comme contaminées par les termites, ce qui en fait le département de la région Centre Val de Loire le plus touché par ce problème. La métropole tourangelle est largement concernée, puisque 16 de ses 22 communes sont contaminées par les termites, sur une proportion plus ou moins importante de leur territoire (cf. carte ci-contre).

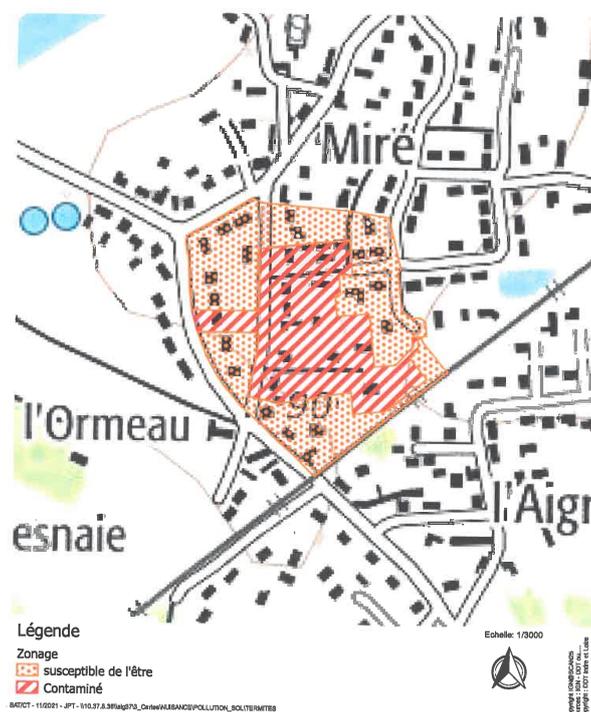
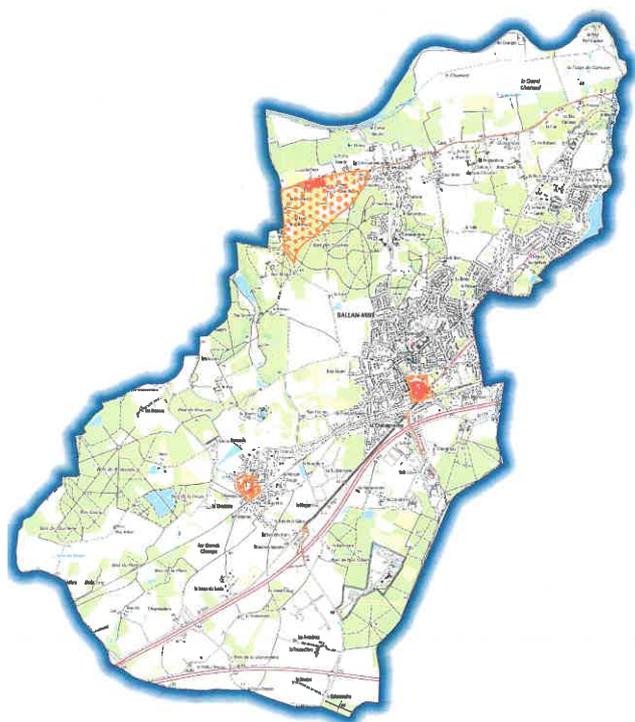
Pour chacune de ces 16 communes, a été établie une cartographie des zones dont la contamination est avérée, ainsi que de celles qui sont susceptibles d'être contaminées à court terme. Chaque commune fait l'objet d'une première carte de l'ensemble de son territoire, précisée par une ou plusieurs cartes d'agrandissement sur les secteurs en cause (ci-dessous, exemple de cartographie pour la commune de BALLAN-MIRÉ). Ces cartes figurent en annexe n° 12, et sont accessibles sur le site internet de l'État en Indre-et-Loire.

Cette situation a été reconnue par arrêté préfectoral du 17 décembre 2021, modifié le 16 mai 2022, emportant les effets suivants, pour les zones termitées et celles susceptibles de l'être à court terme :

- **En cas de démolition** : les bois et matériaux contaminés doivent être incinérés sur place, ou en cas d'impossibilité être traités avant tout transport. Dans les deux cas, une déclaration en mairie doit être effectuée.
- **En cas de vente d'un immeuble bâti** : un diagnostic spécifique relatif à la présence ou non de termites, datant de moins de 6 mois, doit être établi
- **En cas de construction d'un bâtiment neuf** : une protection doit être mise en place entre le sol et le bâtiment, constituée par une barrière physique, physico-chimique ou un dispositif de construction contrôlable.

Par ailleurs, sur TOUT le territoire du département, les mesures suivantes s'appliquent lors de la construction de bâtiments neufs :

- les bois et matériaux dérivés participant à la solidité des structures doivent résister à l'action des termites et autres insectes xylophages
- à la réception des travaux, doit être fournie au maître d'ouvrage une notice technique indiquant les caractéristiques des matériaux utilisés. Dans les zones termitées ou susceptibles de l'être, cette notice doit de plus indiquer les dispositifs et les protections mis en œuvre ainsi que les modalités de contrôle associées.



ENJEU 16 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS (suite)

Autres risques et nuisances

* La parcelle ZL 47, située à Parçay-Meslay, devra apparaître en emplacement réservé au PLUm, au bénéfice du ministère des Armées. Cet emplacement réservé est destiné à sécuriser le futur polygone d'isolement (en cours d'instruction) au dépôt de munitions de la base aérienne BA 705.

* Il conviendra de tenir compte des nuisances éventuelles liées à une future ICPE, située à Luynes (projet de crématorium pour animaux familiers).

Le PEB de l'aérodrome Tours-Val de Loire et son évolution à venir

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un instrument juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes en limitant les droits à construire dans les zones de bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées dans les zones de bruit. Il doit être annexé au PLUm, lequel doit être compatible avec les prescriptions du PEB en vigueur.

Le PEB vise à éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome considéré. Ainsi, il régit l'utilisation des sols aux abords des aérodromes en vue d'interdire ou d'y limiter la construction de logements et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou plus compatibles avec le voisinage d'un aérodrome. Par contre, le PEB autorise le renouvellement urbain des quartiers existants dans les zones de bruit.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome « Tours-Val de Loire », approuvé par arrêté préfectoral du 11 décembre 2012, concerne les communes de Tours, Parçay-Meslay, Rochecorbon, Saint Pierre-des-Corps, Notre Dame d'Oé et Chanceaux-sur-Choisille.

Ce PEB a été élaboré sur la base du trafic induit par l'école de chasse. Aujourd'hui, le nombre de mouvements d'avions ne correspond plus aux projections de trafic définies en 2012, ce qui justifie l'intérêt d'une révision de ce PEB. La procédure de révision est désormais initiée par des travaux préparatoires : les études indispensables à cette révision nécessitent de connaître à court, moyen et long terme l'évolution du trafic, y compris la nature de celui-ci.

La révision d'un PEB est une procédure longue et complexe, faisant intervenir de multiples acteurs (services de l'État, commission consultative de l'environnement, conseils municipaux des communes concernées, organes délibérants des EPCI, etc.) et soumise à enquête publique. Ainsi, un délai de 2 à 3 ans à partir de la décision de mise en révision, prise par le Préfet, est souvent nécessaire.

La révision du PEB et l'élaboration du PLUm vont potentiellement avancer de façon concomitante. À différentes étapes, les éléments de la révision du PEB pourront être intégrés par TMVL à sa réflexion sur l'aménagement du territoire métropolitain. En particulier, dès la consultation des collectivités sur le projet de PEB, seront connus la caractérisation des nuisances, les différents périmètres exposés au bruit de l'aérodrome, et les mesures de maîtrise de l'urbanisation proposées.

Le rapport de présentation du PLUm devra intégrer les dispositions du PEB en vigueur, ainsi que, si la révision du PEB est suffisamment avancée avant l'arrêt du PLUm, les dispositions du projet de révision du PEB, notamment :

- exposer le problème des nuisances liées à l'aérodrome, leurs impacts, et leurs conséquences sur le projet de PLUm
- énoncer les mesures retenues pour justifier de la compatibilité du PLUm avec le PEB
- le PLUm devra proposer un règlement graphique et écrit compatible avec le PEB (par exemple : une zone AU est incompatible avec la zone C du PEB)
- le PEB en vigueur devra être annexé au PLUm.



Maître d'ouvrage

Ministère de la Défense



**Direction centrale du service
d'infrastructure de la Défense**

**Base aérienne 705
Aérodrome de TOURS - VAL DE LOIRE**

Préfecture d'Indre-et-Loire

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Représentation graphique



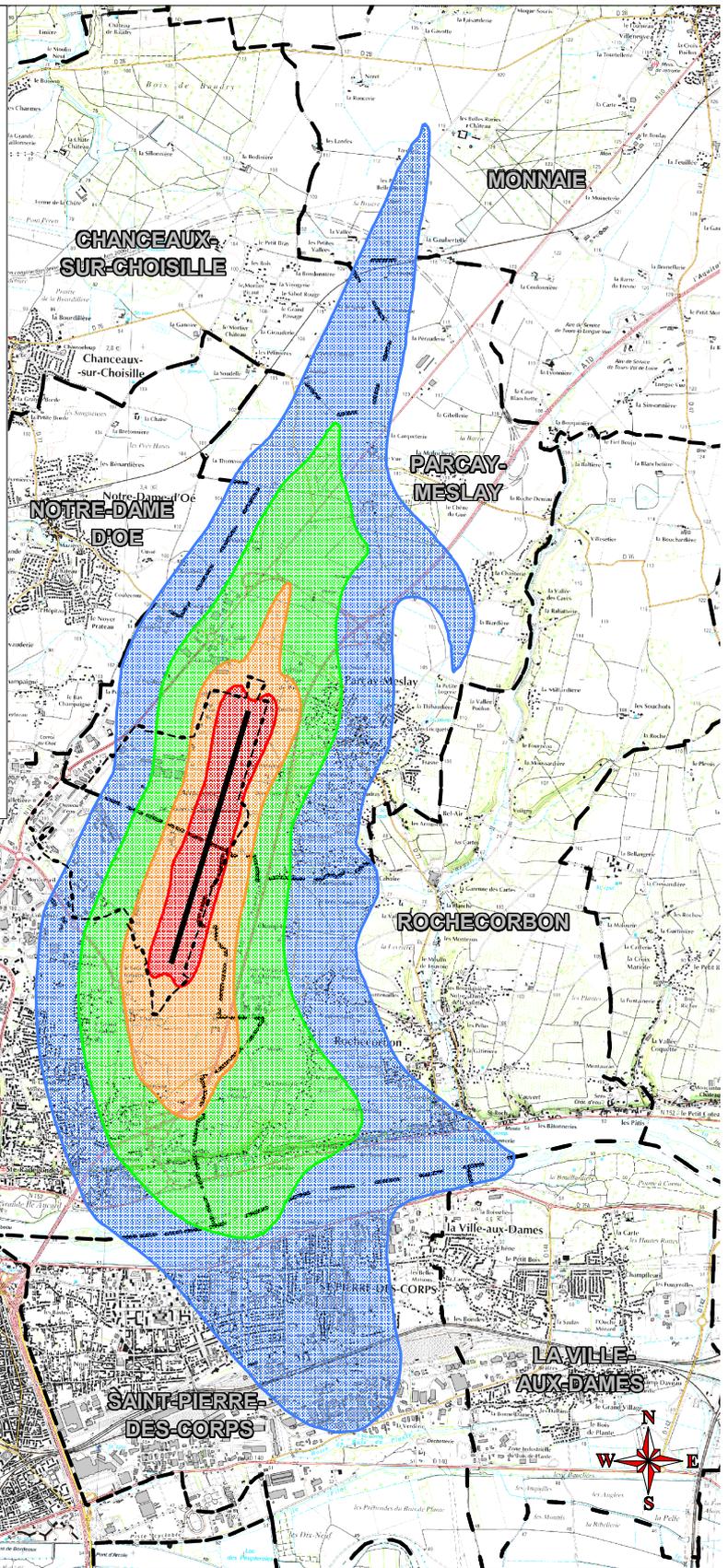
Maître d'œuvre
Direction départementale des Territoires d'Indre-et-Loire
61 avenue de Grammont - 37041 TOURS cedex



Assistance à la maîtrise d'œuvre
Service national d'ingénierie aéroportuaire
Département programmation environnement aménagement
Siège : 82, rue des Pyrénées - 75970 PARIS cedex 20
Site Atlantique : 12 avenue Pythagore - BP 70285 - 33697 MERIGNAC cedex

Indice	date	objet
1	juin 2012	Approbation

Référence
n°PEB/SNIA-PEA/LFOT/1
échelle : 1/25 000



LEGENDE

- ZONE A**
70 dB < Lden
- ZONE B**
62 dB < Lden < 70 dB
- ZONE C**
55 dB < Lden < 62 dB
- ZONE D**
50 dB < Lden < 55 dB
- limite communale
- - - - emprise de l'aérodrome

SYSTEME GEODESIQUE		WGS 84
PROJECTION		Lambert 93
CONFIGURATION DE LA PISTE		Piste revêtue 02/20
HYPOTHESES		Origine : Ministère de la Défense - DCSD et EMAA COURT TERME : 45 800 procédures MOYEN TERME : 45 902 procédures LONG TERME : 45 940 procédures
MODELISATION		Auteur : G. PERRET SNIA-PEA Logiciel : INM v6.2 Verification : F. ANFRAY SNIA-PEA Relief : BD ALI @ IGN
REALISATION DU PLAN		Modélisation des trajectoires : Méthode graphique sous INM Auteur : F. ANFRAY SNIA-PEA Logiciel SIG : MAPINFO v7.8
DIFFUSION DU PLAN		Fond de plan : SCAN 25 @ IGN Service destinataire : Préfecture d'Indre-et-Loire Date : Juin 2012



ENJEU 17 : ACCOMPAGNER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

La notion de résilience du territoire suppose une coordination et une mobilisation à différents niveaux. Il convient par exemple d'inviter les activités existantes ou en projet à réfléchir à la vulnérabilité de leur activité et à prévoir un plan d'actions hiérarchisé à mettre en œuvre en cas d'inondation. Par ailleurs, la complexité générée par les problématiques de risque appelle, de la part de la maîtrise d'ouvrage urbaine, un nouveau regard sur la prospective urbaine et territoriale, une évolution des process de fabrique de la ville, notamment en faveur de la réversibilité et de l'adaptabilité des aménagements. Enfin, la prise de conscience et le devoir de responsabilité passent nécessairement par des actions d'information et de sensibilisation du grand public.

Développer la culture du risque inondation

L'histoire nous enseigne que vallée de la Loire et inondations sont étroitement liées. Pourtant, rappeler cette réalité, pour sensibiliser à la culture du risque, apparaît comme un enjeu majeur dans le cadre du projet de territoire métropolitain. Au-delà de l'existence et de l'application des outils réglementaires, plusieurs types d'initiatives pourraient être réalisées : événements ou interventions artistiques autour de la thématique du rapport de la ville à son fleuve, commandes publiques pour du mobilier urbain de type « repères de crue », appel à idées autour de l'occupation temporaire de zones inondables, etc.

Agir sur la construction neuve

Le PAPI a défini plusieurs actions qu'il conviendra d'approfondir dans le PLU métropolitain :

- Agir sur la construction neuve : Dans le cadre des contraintes liées aux risques, l'action publique pourra jouer un rôle moteur afin d'initier une démarche de conception de projets intégrant le risque inondation comme un élément à part entière des programmes de construction à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités, comme le prévoit l'action 4.2 du PAPI. Tant au niveau des services de l'État que des collectivités territoriales, les actions devront permettre de susciter l'innovation architecturale adaptée au respect des formes identitaires dans le val du TRI (volumes, matériaux) et d'engager les maîtres d'ouvrage et les acteurs de la construction dans cette démarche. Dans ce cadre, la gestion du risque inondation sera une cible prioritaire des projets urbains publics.
- Intégrer dans le PLUm des coefficients d'imperméabilisation des sols : il s'agit en particulier de favoriser la porosité des sols dans les nouveaux aménagements, pour assurer la bonne infiltration des eaux pluviales et le réessuyage des terres en cas d'inondation, mais aussi de désartificialiser les sols imperméables lors de désaffectation ou de renouvellement d'emprises urbaines (zones industrielles, artisanales, parkings, ...) (action 4.3 du PAPI de Tours).
- Relocaliser les activités et les équipements vulnérables ou à risque : Les activités ou équipements pouvant présenter une forte vulnérabilité et ceux pouvant représenter un risque supplémentaire en cas d'inondation (déchets, pollutions, etc.) doivent être préférentiellement installés dans les zones de moindre aléa, à défaut de pouvoir les repositionner hors zone inondable, dans le cadre d'une réflexion globale menée à l'échelle intercommunale, notamment dans le cadre de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation.

> Compléments et précisions : voir en annexe 13, la contribution du service Risques de la DDT37



Repère de crues

Commandes publiques de mobilier et marquage à Paris, Choisy le Roy et Amboise

© Google



Sensibilisation au risque inondation

Intervention artistique à Tours

© La folie kilomètre



Sensibilisation au risque inondation

Opération à Saint-Pierre des Corps, la ligne bleue matérialise le niveau d'eau

© AUA Paul Chemetov

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLUm

ENJEU 16 :

Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens

L'INFORMATION DES USAGERS

Expliquer la nature et l'intensité prévisible du risque et de son aléa.
Identifier les caves existantes et leur utilisation.
Les informations sur le classement sonore et les PPR inondations et mouvements de terrains sont à annexer, pour informer les demandeurs d'autorisations d'urbanisme.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PADD

IDENTIFIER ET SPATIALISER LE RISQUE

Faire apparaître dans le PADD : la vulnérabilité du territoire, les leviers de protection des biens et des personnes, les enjeux de perméabilité des sols, les actions en faveur de la résilience.

OAP

ZONES À RISQUES

Cartographie des zones à risques ou à nuisances à l'aide d'un indice ou d'une trame spécifique (R.151-30 du CU).

ZONAGE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions du PLUm ne devront pas être contraires à celles du PPR, même si le règlement du PPR prévaut sur celui du PLUm.
Les secteurs soumis à aléa devront être prioritairement classés en zone non urbanisable.
Citer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans le préambule du règlement.

RÈGLEMENT ECRIT

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Conditionner la constructibilité des secteurs non bâtis sous-cavés à leur niveau de vulnérabilité et à l'existence de réseaux de collecte des eaux de ruissellement et des eaux usées.
Intégrer une bande non constructible et non plantée (plantes ligneuses) de 10 m en tête de coteau sous-cavé pour lutter contre l'absence d'entretien des coteaux.

ENJEU 17 :

Accompagner la résilience du territoire

ADAPTER LE PROJET AUX RISQUES

Évaluer l'impact des aménagements prévus sur les territoires en amont au regard du risque inondation. Dans une logique de réduction de l'enveloppe urbaine dans les vals, le PAPI incite les collectivités à identifier les secteurs potentiellement mutables et à analyser l'évolution de leur vocation.

RESITUER LE TERRITOIRE PAR RAPPORT AUX RISQUES

TRI,
SLGRI,
PAPI.

OAP THÉMATIQUE « RISQUE »

Possibilité de développer des OAP spécifiques : « Habitat troglodytique », « Prévention des risques naturels »...

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Rappeler que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain

RÉDACTION

Dans le règlement écrit, ne pas essayer de reprendre partiellement les règles des PPR (risques d'oublis, de déformation de la règle...), il est préférable de renvoyer explicitement au règlement du PPR notamment dans l'introduction de la zone et dans les articles relatifs à l'emprise au sol, à la hauteur et aux clôtures.
CGPPP (L.2124-18)

Pour aller + loin :

- **Contribution Service PR** : jointe en annexe n° 13
- **Base de données/Cartographies BRGM** :
<http://www.georisques.gouv.fr>
- **Doctrine départementale, en application au SDIS 37** :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-des-personnes/Securite-civile/Defense-exterieure-contre-l-incendie>
- **Un guide « PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur » Préfecture d'Indre-et-Loire** :
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Le-Guide-Plan-Local-d-Urbanisme-et-Bruit-Boite-a-outils-de-l-amenageur>
- **Guide vulnérabilité** :
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/20160923_Guide_GT_Referentiel_vulnerabilite.pdf
- **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Tours Val de Loire** : 2012
- **Site internet de l'État en Indre-et-Loire, rubrique "lutte contre les termites et autres insectes xylophages"** :
<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Batiment/Termites-Merules/Lutte-contre-les-termites-et-autres-insectes-xylophages> (et cartes en annexe n° 12)