



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Clotilde EL MAZOUNI
Service Urbanisme et Démarches de Territoires
Chargée de Mission Métropole et Mobilités
Tél. : 02.47.70.80.45
Courriel : clotilde.el-mazouni@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **03 MARS 2023**

Le Préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Président
Tours Métropole Val de Loire
60 avenue Marcel Dassault
CS 30651
37 206 – TOURS Cedex 3

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) / Prescriptions portées à la connaissance de la métropole

PJ : Fascicule 1 : « Le PLU et la réglementation nationale »

Fascicule 3 : « Les enjeux et attendus de l'État »

Annexe

Par délibération du 28 février 2022, le conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) a décidé d'entreprendre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm).

Afin d'intégrer à cette démarche de projet de territoire l'ensemble des composantes du développement durable, j'ai l'honneur de porter aujourd'hui à votre connaissance le cadre législatif et réglementaire à l'échelle nationale (fascicule n° 1), document qui sera prochainement complété par une analyse de ce même cadre réalisée à l'échelle locale (fascicule n° 2).

De plus, les principaux enjeux du territoire identifiés par l'État, sur lesquels une attention particulière devra être apportée, et les orientations que la démarche de PLUm devra intégrer figurent dans le fascicule n° 3 joint au présent courrier.

Le PLU métropolitain devra notamment prendre en compte les enjeux suivants :

*** Un projet de territoire adapté au contexte local**

La mise à l'étude du PLU métropolitain est indissociable de l'élaboration d'un véritable projet de territoire à l'échelle de la métropole. La portée du PLU dépasse en effet de très loin son seul aspect réglementaire : il constitue un outil au service d'un urbanisme de projet, qui incite à étudier finement la déclinaison opérationnelle du projet de territoire.

61, avenue de Grammont
BP 71655
37016 Tours Grand Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : ddt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

Le PLUM devra comporter des **objectifs crédibles et adaptés de construction de logements**, définis en lien avec le PLH et cohérents avec le rôle de pôle majeur qu'exerce ce territoire vis-à-vis de ses voisins, tout en tenant compte de son évolution démographique (+ 0,3 % d'évolution annuelle de la population entre 2015 et 2020). Ces objectifs quantitatifs devront être complétés par des objectifs spécifiques en matière de logement locatif social, afin de corriger les déséquilibres constatés quant à la répartition sociale de l'habitat, six communes étant aujourd'hui déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, et trois autres étant susceptibles de le devenir à court terme.

Le projet de développement du territoire est indissociable de la politique de la collectivité en matière de transports collectifs, d'équipements publics, de commerces, services, et réseaux publics. L'État sera particulièrement attentif à l'adéquation entre les projets de développement et la capacité des réseaux publics et des équipements publics, ainsi qu'à l'utilisation optimale des opportunités que représente l'aménagement des secteurs situés à proximité des transports collectifs et des pôles d'échange multimodaux.

Par ailleurs, la **diminution des prélèvements d'eau potable dans la nappe du Cénomani** est un enjeu fort qu'il conviendra également d'intégrer dans le projet de territoire.

*** La prise en compte du risque d'inondation dans toutes les composantes du projet de territoire**

La métropole est fortement concernée par le risque d'inondation, que le PLUM doit prendre en compte. Le territoire est en effet inondable par débordement de la Loire, du Cher et de leurs affluents.

Au-delà des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), qui s'impose au titre de servitude d'utilité publique, le PLUM devra permettre de réduire la vulnérabilité du territoire en cas de crue majeure, notamment :

- En maîtrisant l'augmentation de la population en zone inondable, en particulier dans les secteurs exposés aux niveaux d'aléa les plus forts, et **en ne l'augmentant pas dans le val inondable de Tours**, déjà fortement habité
- En faisant du renouvellement urbain un outil de réduction de la vulnérabilité des centres urbains. Les grandes opérations d'aménagement se devront d'être plus ambitieuses en termes de résilience que le simple respect des dispositions du PPRi. Cette ambition a vocation à s'exprimer dans des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrant le risque inondation**.
- La désurbanisation des lits endigués de la Loire et du Cher participe à l'atteinte de ces objectifs. Ainsi, la démarche engagée sur le secteur des Îles Noires à LA RICHE, devra être poursuivie et finalisée. Le 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, 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.
- Plus largement, il convient de favoriser la porosité des sols lors des nouveaux aménagements, pour assurer la bonne infiltration des eaux pluviales, mais aussi de désartificialiser les sols imperméables lors de désaffectation ou de renouvellement d'emprises urbaines (zones industrielles, artisanales, commerciales, parkings, etc). Pour cela, il est préconisé d'intégrer des coefficients plafonds d'imperméabilisation des sols dans le PLUM.

*** Un développement urbain raisonné via le quadriptyque : localisation, mixité, densité, phasage**

Suite à la circulaire du Gouvernement du 29 juillet 2019 et à la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la métropole devra s'attacher à réaliser une **analyse foncière exhaustive** du tissu urbain constitué, pour en déduire les **capacités de densification ou de mutation**. C'est en effet le tissu urbain existant qui doit accueillir les nouveaux logements de façon prioritaire, avant d'envisager toute nouvelle extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Si toutefois ils devaient s'avérer nécessaires, les nouveaux secteurs à urbaniser, en développement ou en renouvellement, feront l'objet d'**OAP** proposant des formes urbaines économes en espace, et une variété de logements et de tailles de parcelles. En application de la loi Climat et Résilience, ces OAP

devront définir un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs : cet échancier, établi à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUm, permettra un phasage des ouvertures à l'urbanisation, en cohérence avec le développement démographique, ainsi qu'avec la situation au sein de l'armature territoriale de chacun de ces secteurs.

Une réflexion particulière devra être portée sur la forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice d'espace. La densité de logements par hectare respectera a minima celle prescrite par le SCOT de l'Agglomération Tourangelle, à savoir 25 logements par hectare pour le cœur métropolitain (Tours et les six communes les plus denses), 20 pour Fondettes et Ballan-Miré, et 15 pour les autres communes de la métropole.

Par ailleurs, **le PLU devra proscrire l'extension de l'urbanisation des écarts et hameaux, et n'y permettre de nouvelles constructions à usage d'habitation qu'après justification et uniquement dans des hameaux définis comme structurés.**

Cette priorité donnée à la densification et au renouvellement des tissus urbains constitués permet d'agir directement en faveur de l'attractivité des cœurs de ville et de quartier, et notamment d'y maintenir une armature de commerces et d'équipements. Enfin, pour que la densification n'intervienne pas au détriment de la qualité de vie et de l'attractivité de ces quartiers, elle doit être associée à une ambition élevée de qualité urbaine.

*** La maîtrise des zones d'extension ouvertes à l'urbanisation**

L'élaboration du PLU métropolitain constitue l'occasion de s'interroger sur l'utilisation économe de l'espace en référence à l'application de la Loi Climat et Résilience. Ce texte fixe une ambition claire visant à tendre vers une trajectoire qui permettra **de réduire de moitié, sur la période 2021-2030, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), laquelle s'est élevée à 545 hectares pour TMVL au cours de la décennie 2011-2021**. Cette ambition va devoir se décliner dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) puis dans les SCOT, pour ensuite être territorialisée à l'échelle des PLU.

Par anticipation, et sans autre ligne de conduite impulsée par les documents supérieurs, le futur PLUm **devra s'engager dans cette trajectoire de réduction, afin de s'inscrire dans l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**. Le projet du PLUm doit se focaliser sur la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante afin d'optimiser le foncier en densification (division parcellaire), par des projets de renouvellement urbain, par la mobilisation du logement vacant et du bâti existant susceptible de changer de destination.

*** Les enjeux en matière de transition énergétique**

Depuis la loi Climat et Résilience, les enjeux de la transition énergétique sont plus que jamais reconnus comme majeurs. Dans ce contexte, les documents d'urbanisme ont un rôle de premier plan à assumer, tout particulièrement pour favoriser la rénovation énergétique des bâtiments, permettre la production d'énergies renouvelables adaptées au territoire, et réduire les besoins en déplacements motorisés.

Ainsi, le PLUm sera en mesure de réduire la consommation des énergies fossiles sur le territoire de la métropole, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, et plus largement les émissions de nombreux polluants atmosphériques.

*** Le Val-de-Loire, classé au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO**

Le territoire de la métropole est traversé par ce site exceptionnel. Dans le cadre de l'élaboration du PLUm, TMVL devra notamment s'assurer de la mise en place des dispositifs issus du Plan de Gestion permettant la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) aussi bien dans le périmètre UNESCO que dans la zone tampon. Ces enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine devront être étudiés tant à **l'échelle du grand paysage** (points de vue remarquables, impact visuel des orientations et aménagements prévus par le PLUm,...), qu'à **l'échelle moyenne et de proximité** (trame et paysage urbains, espaces publics, vallées, coupures vertes,...).

Le patrimoine naturel, support de **biodiversité**, constitue un atout qu'il est primordial de préserver et mettre en valeur dans le PLUm. Une attention toute particulière devra notamment être portée aux **trames vertes et bleues** du territoire.

* *

*

Je vous remercie de joindre le « Porter à la connaissance » de l'État ainsi que le présent courrier au projet de PLUm lorsqu'il sera soumis à l'enquête publique.

Enfin je vous informe que la liste et les données numériques des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire et dont la DDT est en charge vous seront transmises ultérieurement. Pour les autres servitudes, je vous invite à vous rapprocher du site internet Géoportail de l'urbanisme ainsi que des différents gestionnaires.

Je ne manquerai pas de porter à votre connaissance, en tant que de besoin tout au long de l'élaboration du PLU métropolitain, les contraintes et informations nouvelles.

Mes services sont à votre disposition pour répondre à toute question que susciterait ce document et en assurer, le cas échéant, une présentation lors d'une rencontre que vous souhaiteriez organiser.



Patrice LATRON