

**Débat en Conseil métropolitain sur le  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

**Note de synthèse**



→	<b>Le PLU métropolitain</b>	<b>p.3</b>
→	<b>Les objectifs du PLUm</b>	<b>p.4</b>
→	<b>Le débat du PADD</b>	<b>p.5</b>
→	<b>Les trois orientations générales du PADD</b>	<b>p.6</b>



## Le PLU métropolitain

Le 20 mars 2017, la Communauté d'agglomération Tours plus s'est transformée en métropole. Ce statut lui a conféré des compétences, notamment en matière de planification urbaine. A ce titre, elle assure le pilotage administratif et le suivi des 22 documents d'urbanisme des communes qui la composent.

Dans ce cadre, est apparue la nécessité de mettre en cohérence et d'articuler l'ensemble des documents d'urbanisme communaux, par la réalisation d'un document de planification unique à l'échelle métropolitaine.

Par **délibération du 28 février 2022**, Tours Métropole Val de Loire a décidé de se doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal dénommé **plan local d'urbanisme métropolitain** (PLUm).



## Les objectifs du PLUm

**11 objectifs majeurs**, validés par la Conférence des maires, ont été identifiés pour structurer la démarche par délibération du Conseil métropolitain. Ils doivent permettre de poursuivre le développement du territoire dans le respect de ses identités, son patrimoine, son art de vivre, de consolider sa place au sein du Val de Loire et 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 des 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 bio climatique 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.



## Le débat du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du PLUm, **différentes phases sont règlementairement prévues, dont celle d'un débat sur les orientations générales** exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui doit intervenir en conseil métropolitain d'une part, dans les conseils municipaux de chacune des communes membres d'autre part.

### **Ce débat a pour objectif d'éclairer le contenu du futur PADD.**

Ce document est en effet l'outil clé pour la mise en œuvre du projet de Tours Métropole Val de Loire.

Il s'agira de l'une des pièces constitutives du dossier de PLUm qui sera adopté au stade de l'arrêt du projet définitif. Il exposera le projet d'aménagement de Tours Métropole Val de Loire en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et des loisirs (le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme).

**Les orientations générales du PADD du PLUm sont l'expression des besoins et des enjeux mis en évidence en phase de diagnostic lors des 8 ateliers thématiques** qui se sont tenus en 2022 et qui ont été confirmés par la **Conférence des enjeux** du 30 mars 2023 puis lors des **5 ateliers territoriaux** qui ont eu lieu en avril et mai 2023.

Ce PADD constitue ainsi le cadre et l'assise du PLUm et fixe les grandes orientations que les élus de Tours Métropole Val de Loire souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir. Ce projet concerne l'évolution du territoire dans son ensemble.

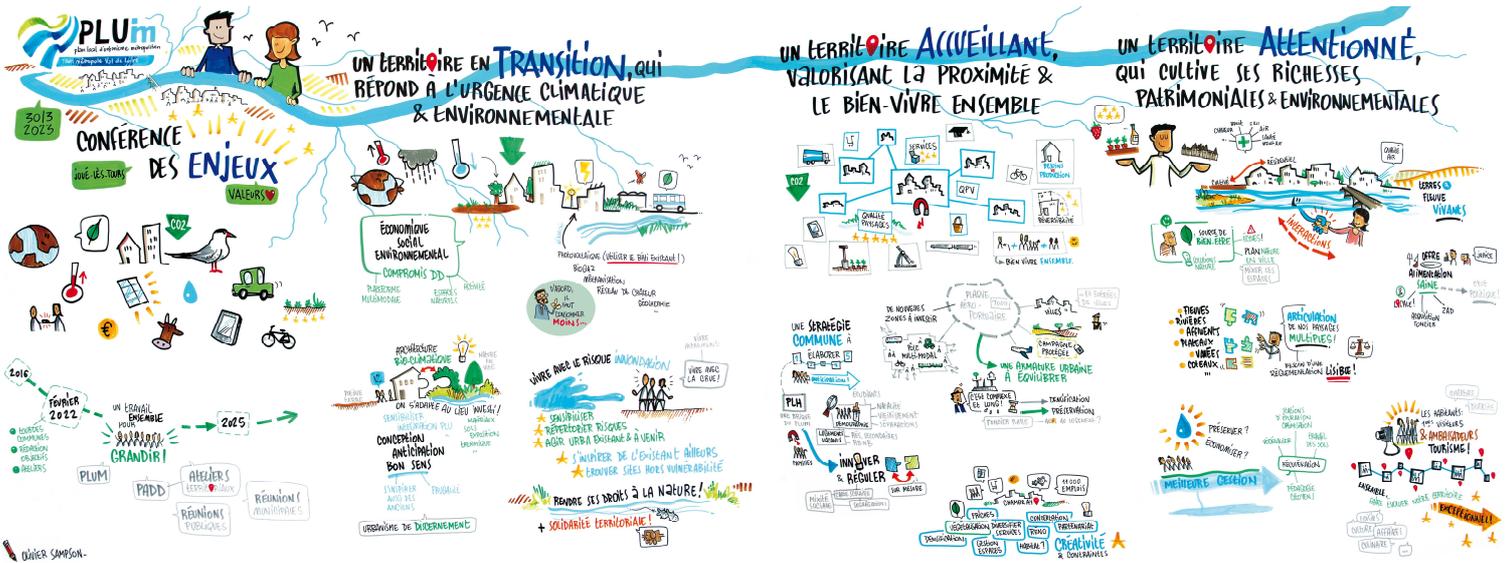
Le PADD ne sera pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLUm et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) devront être cohérents avec les objectifs du PADD. C'est pourquoi les orientations générales faisant l'objet du présent débat permettront d'orienter la définition des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation. **Il s'agit donc d'une étape importante de la procédure d'élaboration du PLUm.**

Suite aux débats au sein du conseil métropolitain puis au sein des conseils municipaux, le **projet de PADD pourra être complété ou amendé sur certaines formulations.**



# Les trois orientations générales du PADD du PLUm de Tours Val de Loire Métropole

- Orientation 1: Un territoire en transition, qui répond à l'urgence climatique et environnementale.
- Orientation 2: Un territoire accueillant, valorisant la proximité et le bien vivre ensemble.
- Orientation 3: Un territoire attentionné, qui cultive ses richesses environnementales et patrimoniales.



## Orientation 1

### UN TERRITOIRE EN TRANSITION, QUI RÉPOND À L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Œuvrer contre le dérèglement climatique
- S'adapter au dérèglement climatique
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité



## UN TERRITOIRE EN TRANSITION, QUI RÉPOND À L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



### Cœuvrer contre le dérèglement climatique

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie liées au bâti : *rénovation des constructions et lutte contre la précarité énergétique, requalification énergétique et environnementale des zones d'activités, mise en œuvre de solutions fondées sur la nature pour un urbanisme et une architecture bioclimatiques*
- Accroître la production et l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire : *mutualisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, raccordement réseaux chaleur urbain, mettre en place une stratégie métropolitaine d'implantation de parcs photovoltaïques*
- Renforcer la vitalité des sols : *réhabilitation des sols dégradés, surface des puits de carbone*
- Accélérer la politique de mobilité au bénéfice de la qualité de l'environnement et de la santé : *favoriser les déplacements bas carbone, limiter les déplacements contraints, organiser la ville des courtes distances, limiter la place de l'automobile dans les centres urbains et dans la centralité métropolitaine*



### S'adapter au dérèglement climatique

- S'adapter aux fortes chaleurs : *diminuer l'effet des températures extrêmes sur la santé des populations en lien avec les transitions démographiques du territoire, repenser les formes urbaines pour lutter contre les îlots de chaleur, conforter et renforcer les îlots de fraîcheur, faciliter l'accès à l'eau et aux grands espaces de nature*
- Poursuivre la mise en œuvre d'un urbanisme résilient face aux risques naturels : *entretenir la dynamique de val inondable, préserver les champs d'expansion des crues, faciliter l'écoulement de l'eau par la réhabilitation des réseaux hydrographiques, mieux intégrer la problématique de remontée de nappe, prévenir les risques de mouvements de terrain et de retrait et gonflement des argiles*
- Protéger et économiser la ressource en eau : *réduire les prélèvements dans la nappe, protéger les périmètres de captage d'eau potable, prendre en compte les capacités d'approvisionnement actuelles et projetées, améliorer la performance des réseaux et maîtriser leur extension, réutiliser les eaux (circularité des eaux rejetées aux réseaux).*

## UN TERRITOIRE EN TRANSITION, QUI RÉPOND À L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



### Lutter contre l'érosion de la biodiversité

- Restaurer les milieux naturels, protéger la trame verte pour assurer la survie de la faune et de la flore : *protéger les noyaux de biodiversité, restaurer les continuités écologiques pour assurer le déplacement de la faune*
- Redonner toute sa place à la trame bleue et restaurer les milieux et zones humides pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales : *préserver et restaurer les berges des cours d'eau et les surfaces en eau, recenser et protéger les zones humides, restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles*
- Renforcer la présence d'habitats favorables à la faune et à la flore en milieu urbain: *préserver les espaces de nature ordinaire en milieu urbain, protéger les éléments remarquables du patrimoine végétal, intégrer un objectif de biodiversité positive dans les aménagements et les opérations d'urbanisme*
- Concevoir une trame lumineuse la moins impactante pour la faune et la flore, tout en assurant la sécurité et le confort des usagers.

## Orientation 2

### UN TERRITOIRE ACCUEILLANT, VALORISANT LA PROXIMITÉ ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

- Conforter l'armature territoriale au bénéfice de la vie de proximité
- Organiser une mobilité performante à toutes les échelles
- Être une métropole qui cultive sa qualité résidentielle
- Être une métropole active et attractive



## UN TERRITOIRE ACCUEILLANT, VALORISANT LA PROXIMITÉ ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

### → Conforter l'armature territoriale au bénéfice de la vie de proximité

- Mettre en évidence une armature urbaine multipolaire : *asseoir la centralité métropolitaine, maintenir un réseau de bourgs et de villages socles de la vie de proximité*
- Mailler l'armature urbaine support d'une offre de commerces, de services et d'équipements : *hiérarchiser l'offre en équipements et en services, améliorer le lien entre lieux de vie et lieux de travail, mettre en place des outils réglementaires protégeant et favorisant l'attractivité des centralités*
- Favoriser le renouvellement de l'armature urbaine dans la diversité de ses identités : *contextualiser et maîtriser les densités, promouvoir une production urbaine intégrée à son contexte bâti, poursuivre les actions en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville*
- Revitaliser les centres urbains par une offre commerciale diversifiée : *complémentarité entre offre commerciale de centre et offre commerciale de périphérie*

### → Organiser une mobilité performante au quotidien et à toutes les échelles

- Mieux organiser les mobilités et l'organisation territoriale : *organisation du développement urbain pour rendre efficace le transport en commun, aménagement de l'espace public au bénéfice des circulations douces, nouveaux franchissements pour faciliter les déplacements décarbonés, continuité des parcours*
- Programmer les grands projets de mobilité pour accéder et se déplacer sur le territoire de la métropole : *aménager l'autoroute bas carbone, mettre en œuvre le RER de Touraine, développer le réseau de TCSP, mettre en œuvre le réseau cyclable métropolitain*
- Organiser la convergence des réseaux à travers l'aménagement des pôles d'échanges multimodaux : *organiser les pôles de rayonnement métropolitain, mobiliser les possibilités de pôles d'échanges de rayonnement local*
- Organiser le réseau routier pour une meilleure gestion des flux
- Faciliter la gestion du dernier kilomètre pour une logistique urbaine durable.
- Répondre aux besoins de desserte numérique et de télécommunication.

## UN TERRITOIRE ACCUEILLANT, VALORISANT LA PROXIMITÉ ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE



### Être une métropole qui cultive sa qualité résidentielle

- Programmer une légère croissance démographique avec une diversité des profils d'habitants et organiser la production de logements en conséquence.
- Assurer un parcours résidentiel adapté au profil démographique de la métropole et proposer des modes d'habitat alternatif.
- Mobiliser prioritairement les gisements existants : mobilisation des logements vacants, valorisation de friches, recyclage foncier.
- Permettre la réversibilité et la mutabilité des constructions, favoriser le réemploi des matériaux.



### Être une métropole active et attractive

- Conforter la vocation économique du territoire à travers la diversité et la spécificité de ses filières et activités (activités tertiaires d'envergure métropolitaine et grandes filières stratégiques, économie du tourisme, offre commerciale de niveau métropolitain, filières agricoles, etc.)
- Travailler la qualité et l'attractivité des zones dédiées à l'économie : *mettre en place des outils réglementaires favorisant la renaturation des espaces libres, la production d'énergies renouvelables, l'amélioration de leur qualité architecturale et paysagère, assurer un bon niveau de desserte tous modes, développer la mixité fonctionnelle pour les entreprises et les salariés*
- Favoriser le développement économique dans les tissus mixtes : *privilégier le renouvellement, l'intensification à l'extension (optimisation foncière et bâtie), redonner un usage aux friches*
- Développer une offre foncière et immobilière raisonnée et calibrée.
- Soutenir la performance et l'attractivité des pôles de formation et de recherche : *innover, former, répondre aux besoins spécifiques de la formation (accueil et hébergement, mobilité, confirmer la métropole comme destination de tourisme d'affaire)*

## Orientation 3

### UN TERRITOIRE ATTENTIONNÉ, QUI CULTIVE SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Garantir un urbanisme favorable à la santé
- Favoriser la diversité et la complémentarité des agricultures
- Préserver la qualité des ressources naturelles
- Préserver et révéler le patrimoine, élément majeur de la qualité singulière du territoire
- Valoriser les identités plurielles de la métropole et les paysages du quotidien
- Affirmer le paysage et le patrimoine dans le développement du territoire



## UN TERRITOIRE ATTENTIONNE, QUI CULTIVE SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### → Garantir un urbanisme favorable à la santé

- Mieux habiter : *lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, améliorer la qualité de vie dans les quartiers qui cumulent les nuisances, améliorer la qualité de l'air intérieur*
- Assurer un maillage des équipements et des services au bénéfice du bien-vivre et de la santé : *articuler l'offre en nouveaux équipements et services de santé avec l'offre de transport, implanter les équipements et services de santé structurant en cœur de métropole, prendre en compte le vieillissement de la population, favoriser les modes actifs, améliorer l'accès aux espaces de nature, de plein air et sportifs*
- Améliorer la qualité de l'air et des sols, limiter l'exposition des populations aux risques : *améliorer et développer le réseau de transport collectif et les modes actifs, protéger les habitants des sources de pollution et de nuisances sonores, préserver les zones de calme, limiter l'exposition aux risques de pollution électromagnétique, prendre en compte la gestion des déchets dans les aménagements*

### → Favoriser la diversité et la complémentarité des agricultures

- Protéger les terres agricoles et viticoles : *lutter contre l'étalement urbain et mettre en place les outils de valorisation adaptés dans les aires d'appellation contrôlée et pour les terres objet de labellisation agricole*
- Asseoir le Projet Alimentaire Territorial de la métropole : *renforcer l'autonomie alimentaire (maraîchage périurbain, micro-fermes urbaines, jardins partagés et collectifs, conserverie, légumerie...)*
- Faciliter la diversification économique des exploitations agricoles (accueil à la ferme, point de vente directe, production d'énergies vertes et de matériaux biosourcés, etc.)
- Accompagner les agriculteurs dans l'adaptation au dérèglement climatique (hausse des températures, sécheresse des sols, déficit hydrique) : *protéger les haies, zones et milieux humides en zone agricole*
- Mieux gérer la cohabitation entre les espaces cultivés et les espaces résidentiels : *retrait des constructions, protection des espaces d'agrément (jardins, terrasse) au contact des espaces cultivés*

### → Préserver la qualité des ressources naturelles

- Agir en faveur d'une ressource en eau préservée.
- Considérer le sol comme une ressource vivante.
- Agir en faveur de la qualité de l'air.
- Protéger et révéler les éléments de patrimoine et les paysages d'eau.

## UN TERRITOIRE ATTENTIONNE, QUI CULTIVE SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### → Préserver et révéler le patrimoine, élément majeur de la qualité singulière du territoire

- Poursuivre la politique de protection et de mise en valeur des patrimoines et des paysages de la métropole : *préserver et révéler les patrimoines exceptionnels du territoire, poursuivre les démarches de protection et de valorisation patrimoniale, valoriser et mettre en scène les patrimoines et les paysages ligériens*

### → Valoriser les identités plurielles de la métropole et les paysages du quotidien

- Conserver l'identité des centres et des quartiers, des tissus bâtis ruraux et des petits patrimoines : *identifier et protéger le petit patrimoine, accompagner l'évolution du bâti ancien, préserver les morphologies urbaines en place (évolution contextualisée), être attentif aux singularités des urbanisations à fortes sensibilités paysagères (communes ligériennes, urbanisation en pied de coteau)*
- Requalifier les paysages du quotidien : *intervenir sur les séquences paysagères déqualifiées et les paysages dégradés, valoriser les paysages de transition entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels*

### → Affirmer le paysage et le patrimoine dans le développement du territoire

- Porter une ambition architecturale et urbaine sur les sites de projets et construire les paysages bâtis de demain : *construire les patrimoines de demain, nouvelle grammaire architecturale et urbaine dans les projets*
- Accompagner la stratégie touristique du territoire : *affirmer le positionnement touristique de Tours Métropole Val de Loire, préserver les moteurs et les attracteurs touristiques (itinéraire Loire à vélo et itinérance douce, fleuve et paysages ligériens, terres viticoles, patrimoine architectural...) et permettre leur évolution (équipements d'accueil et de services)*

C'est sur ces 3 grandes orientations que le conseil métropolitain doit à présent débattre.

