

- Fascicule 1 « le PLUi et la réglementation nationale »
- Fascicule 2 « le cadre juridique du territoire »
- Fascicule 3 « les enjeux et attendus du PLUi »



**PRÉFÈTE  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :

**Céline COULOIR**

Service urbanisme et démarche de territoires

Unité urbanisme et planification

Chargée d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.62

Courriel : celine.couloir@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **28 OCT. 2020**

La préfète d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Président

Communauté de Communes Touraine-Est

Vallées

48 rue de la Frelonnerie

37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

**Objet** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées / Prescriptions portées à la connaissance de la communauté de communes

**PJ** : fascicule 1 « le PLUi et la réglementation nationale »

fascicule 2 « le cadre juridique du territoire »

fascicule 3 « les enjeux et attendus du PLUi »

Par délibération en date du 19 décembre 2019, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de TOURAINE-EST VALLÉES a décidé d'entreprendre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Afin d'intégrer à cette démarche de projet de territoire, l'ensemble des composantes du développement durable, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance dans le dossier joint le cadre législatif et réglementaire à l'échelle nationale (fascicule 1) et à l'échelle locale (fascicule 2).

Les principaux enjeux du territoire identifiés par l'État pour lesquels une attention particulière sera apportée et les orientations que votre projet devra intégrer se trouvent dans le fascicule 3. Je vous informe que les listes et les tables SIG par commune des servitudes d'utilité publique vous seront transmises ultérieurement par la DDT.

Le PLUi de TOURAINE-EST VALLÉES devra notamment prendre en compte les enjeux suivants :

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

Le PLUi est l'occasion d'élaborer un véritable projet de territoire dans lequel certaines communes **devront axer leur développement sur la densification des enveloppes urbaines existantes et sur le renouvellement urbain.**

Le PLUi devra comporter des objectifs crédibles et mesurés de **construction de logements** en lien avec la **croissance démographique** constatée ces dernières années. Pour mémoire, entre 2009 et 2016, le taux de croissance démographique de la CCTEV était de 0,74 % par an en moyenne, de 0,29% pour la Métropole et de 0,55% pour la CC Val d'Amboise.

Le projet de développement du territoire est indissociable de la politique de la collectivité en matière d'équipements publics, commerces, services, transport collectif et notamment de réseaux publics (stations d'épuration, traitements des eaux pluviales, alimentation en eau potable, gestion des déchets, défense incendie, accès aux technologies de l'information et de la communication, voies publiques...). L'État sera particulièrement attentif sur l'adéquation entre les projets de développement et **la capacité des réseaux publics et des équipements publics**.

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

#### **- Une valorisation du Patrimoine mondial à plusieurs échelles**

Le territoire de TOURAINE-EST VALLÉES abrite des sites exceptionnels. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes devra notamment s'assurer de la mise en place des dispositifs issus du Plan de Gestion permettant la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) aussi bien dans le périmètre UNESCO que dans la zone tampon.

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

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 aménagements et orientations prévus par le PLUi...), qu'à **l'échelle moyenne et de proximité** (trame et paysage urbains, espaces publics, vallées, coupures vertes,...).

#### **- Une vocation agricole affirmée et confortée**

Les appellations d'origine contrôlée de Vouvray, de Montlouis-sur-Loire et de Sainte-Maure-de-Touraine représentent un réel potentiel économique et touristique pour le territoire. Outre le maintien et le renouvellement des exploitants, la **préservation du foncier agricole** est essentielle.

Il convient de maintenir l'agriculture péri-urbaine identitaire du territoire mais aussi de permettre l'émergence de **nouvelles formes d'agriculture** (agriculture biologique, maraîchage, fermes péri-urbaines, circuits courts...).

Par ailleurs, les parcelles non plantées environnantes constituent aussi un **espace tampon** qui présente un intérêt agro-écologique nécessaire aux pratiques agricoles. De même, la création d'une **frange transitionnelle** entre l'espace agricole et les zones d'habitat doit être impérativement mise en œuvre lors des opérations d'aménagement d'ensemble afin de favoriser la cohabitation des deux usages.

#### **- Un développement urbain basé sur une consommation de l'espace raisonnée**

Suite à la circulaire du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, la Communauté de Communes devra s'attacher à réaliser une **analyse foncière exhaustive** du tissu urbain constitué et des capacités de densification ou de mutation. Les extensions de l'urbanisation sur les espaces non artificialisés seront dimensionnées en tenant compte des résultats de l'analyse foncière. A ce titre, j'attire votre attention sur la loi "Biodiversité 2018" qui décline **le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à mettre en œuvre dans la planification territoriale. Une réflexion notamment sur le développement des zones d'activités doit être menée à l'échelle du SCoT afin de ne pas mettre en concurrence la proximité de sites d'accueil entre EPCI.

Ces nouveaux secteurs feront l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** proposant des formes urbaines favorisant une moindre consommation d'espace, une diversité de type de logements et de taille des parcelles, une incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'un phasage dans le temps adapté aux besoins.

**La densité de logements par hectare respectera au minimum celle prescrite par le SCoT de l'Agglomération Tourangelle** en fonction de l'armature retenue, à savoir, 20 logements par hectare pour le pôle relais et 15 logements par hectare pour les communes dites périurbaines.

Une réflexion particulière devra être portée sur la **forme urbaine pavillonnaire**, très consommatrice en espaces ainsi que sur les **entrées de ville** à valoriser. Par ailleurs, le PLUi devra interdire l'extension de l'urbanisation des **écarts et hameaux**, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne seront possibles qu'après justification et uniquement dans des hameaux définis comme structurés. L'urbanisation des flancs et hauts de coteaux devra être évitée, voire proscrite, afin de **préserver le paysage ligérien et du Cher**.

**- Une prise en compte des risques identifiés sur le territoire**

Le développement du territoire devra prendre en compte les risques naturels (inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles...). Il devra permettre de diminuer la **vulnérabilité du territoire aux risques**, limiter l'augmentation de la population et des enjeux économiques en zone inondable, en particulier dans les zones exposées au risque de rupture de digue et interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement.

Il s'agit par conséquent pour la Communauté de Communes TOURAINE-EST VALLÉES d'élaborer un **projet de territoire partagé** avec la population, les services de l'État et les personnes publiques associées. En ce qui concerne les modalités d'association des services de l'État, le rendu du projet de PLUi arrêté et du PLUi approuvé, elles sont définies dans le fascicule 1.

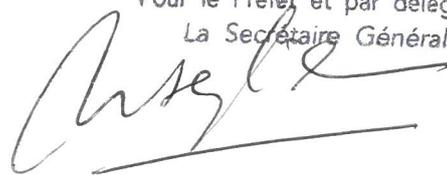
Enfin, j'attire votre attention sur la pertinence de prescrire l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité intercommunal afin de palier la caducité des RLP communaux du territoire à l'horizon du 14 janvier 2021. Une prescription au plus tard le 13 janvier 2021 permettrait de reporter la caducité des RLP de deux ans. Les procédures de PLUi et de RLPi étant similaires il apparaît opportun de les mener en parallèle. Pour votre complète information, l'État est en mesure de vous accompagner financièrement pour cette procédure de RLPi.

**J'attacherai une importance particulière à ce que les informations communiquées dans le « Porter à la connaissance » de l'État ainsi que le présent courrier soient jointes au projet de PLUi soumis à l'enquête publique.**

Je ne manquerai pas de porter à votre connaissance, en tant que de besoin tout au long de cette élaboration du PLUi, 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.

Pour le Préfet et par délégation,  
La Secrétaire Générale,



**Nadia SEGHIER**