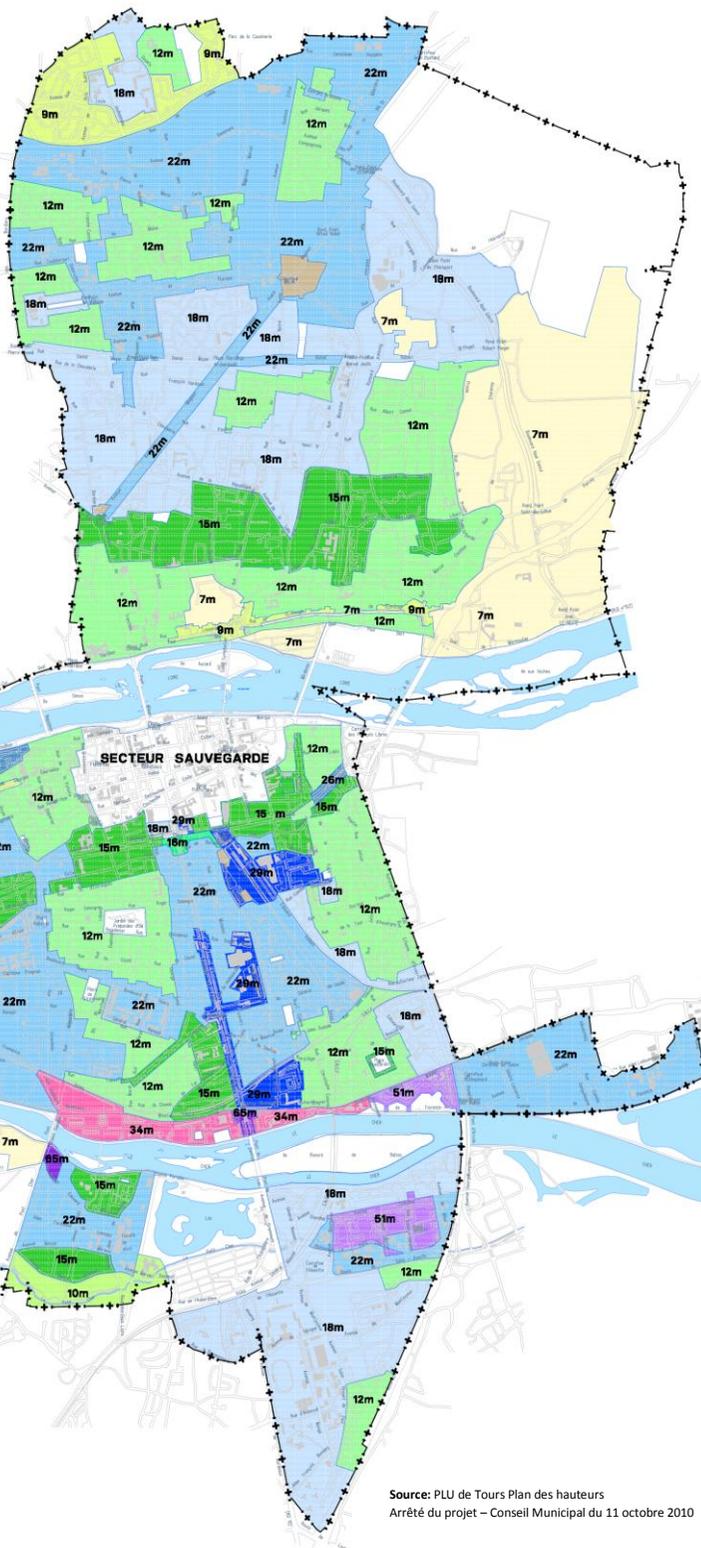


Quelle hauteur à côté de chez vous demain ?

Les hauteurs indiquées sont les hauteurs sous gouttière  
Un niveau = 3m

Secteurs de Plan de Masse  
Projets de grandes hauteurs :  
Carrefour de la Marne 44 m  
Place de la Tranchée 33 m  
Hôtel de Ville 29 m  
Charles Gilles 22 m  
Gare 31 et 58 m



Source: PLU de Tours Plan des hauteurs  
Arrêté du projet – Conseil Municipal du 11 octobre 2010



Aquavit

Association pour la qualité de la vie dans l'agglomération tourangelle  
Agréée depuis juin 1995 au titre du code de l'urbanisme

PLAN LOCAL d'URBANISME de TOURS

Attention aux mauvaises surprises !

Jusqu'au 3 mars 2011, se déroule à la mairie de TOURS et dans les mairies annexes, l'enquête publique sur le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Tours qui va remplacer le **Plan d'Occupation des Sols (POS)** actuellement en vigueur.

**Qu'est ce que le PLU ? C'est l'ensemble des documents règlementaires qui fixent les futures règles d'urbanisme qui demain influenceront directement sur notre quotidien.** Après l'approbation du plan par le conseil municipal, toute construction conforme à ces règles sera inattaquable. **L'enquête qui se déroule maintenant est l'occasion unique, pour les Tourangeaux d'influer sur les projets de nos édiles en matière d'urbanisme.**

Le dossier d'enquête compte près de 900 pages dont le langage est parfois difficile à comprendre. **Vous pouvez le consulter sur <http://aquavit37.free.fr>** ou en mairie, rencontrer le commissaire enquêteur et **surtout déposer votre avis sur le dossier d'enquête ou l'envoyer au commissaire enquêteur avant le 3 mars.** Nous vous proposons un avis que vous pouvez découper, après l'avoir éventuellement complété ou recopié. Le petit coupon ou un courriel de votre part nous permettra d'évaluer la réaction des tourangeaux.

Le PLU comprend quatorze dossiers (titres soulignés ci après). Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), outil de communication qui indique les orientations d'aménagement de la ville. On peut y lire que Tours veut être, "une ville motrice pour l'agglomération, le département, et même au delà. Une ville qui aspire à devenir un modèle de référence par sa qualité de vie ..."

Le dossier 2.1-Diagnostic fournit des informations intéressantes : A Tours, la densité de population est de 3600 habitants au km<sup>2</sup>. Entre 2001 et 2006, 30% de la population de Tours a été renouvelée. En moyenne chaque nouveau logement ramène seulement 0,3 habitant. La ville compte 78 500 logements dont 64 % de petits appartements et 65% de locataires (50% dans le public). En période scolaire, la population étudiante représente 1/5 de la population de Tours Centre. Tours est une ville centre dont l'attractivité sert plus sa périphérie qu'elle-même.

Dans 2.2 - l'Etat initial de l'environnement on apprend que les espaces verts publics (cimetières inclus) recouvrent 10% de la commune. La carte de la page 17 montre qu'ils sont principalement situés aux abords du Cher et de La Loire. Dans l'éco (logique?) quartier de Montconseil, ils ne représentent que 5% (1 ha/19). A diverses reprises, la présence du végétal dans la ville est évoquée. Ainsi "la trame verte se décline dans la diversité de ses échelles des grands corridors jusqu'aux jardins privés". Le rôle de la verdure est clairement expliqué page 73. Elle modère l'augmentation de la température générée par l'absorption de la chaleur par les surfaces minérales. Elle diminue ainsi l'inconfort en période de canicule. **Malheureusement, l'intérêt du végétal n'est pas pris en compte dans les orientations d'aménagement et chaque jardin qui disparaît est un espace vert de proximité en moins.**

Le Rapport de présentation 2.3 - Explication des choix parle de "renforcement des centralités existantes pour limiter la dilution urbaine" ; "d'intensification urbaine dans le corridor du tramway et valorisation du potentiel de renouvellement en zone urbaine agglomérée". Il est aussi question de "processus d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie" ; de "faire grandir la ville de l'intérieur" ou encore "des cœurs d'îlots à investir" (cœurs d'îlots qui en espaces verts pourraient réguler la température). **En clair on tasse.** La carte page 18 annonce clairement la couleur : **13 000 habitants supplémentaires et environ 7 500 logements (= 3 fois les Rives du Cher) en 10 ans.**

Dans tous les documents reviennent comme un leit motiv les expressions suivantes : "favoriser l'intensification des fonctions urbaines à proximité des pôles d'échanges" ; "le PLU favorise le renouvellement urbains et la densité dans les corridors de transports collectifs". Toutes ces redites visent à faire admettre au lecteur que la sur-densification est souhaitable. De même les tours esquissées en jaune à l'arrière du bandeau qui représente TOURS agissent comme un message subliminal. Certes la loi Grenelle 2 préconise une densification des secteurs desservis par les transports, mais à TOURS on fait du zèle. "Au-delà de la performance transport, l'insertion du tramway peut constituer un levier puissant d'accélération du renouvellement urbain". A tel point que **l'abattage de plus de 1 000 arbres et le bétonnage de la ville constituent des dégâts collatéraux inacceptables de l'arrivée du tramway. Sur une largeur d'un kilomètre, c'est 40 % de la population tourangelle qui va être touchée.**

Partie à retourner à :

**Aquavit**

Siège :

8, rue Charles de Grandmaison  
37 000 TOURS

Courriel :

[Aquavit37@free.fr](mailto:Aquavit37@free.fr)

Site :

<http://aquavit37.free.fr>

Tours le

Monsieur RATINAUD, Commissaire enquêteur  
PLU Mairie de TOURS  
1 à 3, rue des Minimes  
37926 TOURS CEDEX 9

Dans le cadre de l'enquête sur le PLU de Tours, je vous demande d'intervenir pour que :

- le rayon qui sert à délimiter le corridor du tramway soit ramené à 400 m pour préserver l'équilibre urbain et l'identité de la ville,
- le projet d'une tour de grande hauteur (58 mètres) à côté de la gare soit abandonné, celle-ci s'intégrant mal dans le site,
- que soit rétablie l'interdiction de construire en limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres de l'alignement, afin de conserver des îlots de verdure indispensables au bien-être des citadins (déstressants et modérateurs de température) et à la faune urbaine (continuité de son habitat),

Le **Règlement** constitue le document le plus important car en cas de litige il fait loi. Il fixe l'ensemble des prescriptions que les futures constructions doivent respecter.

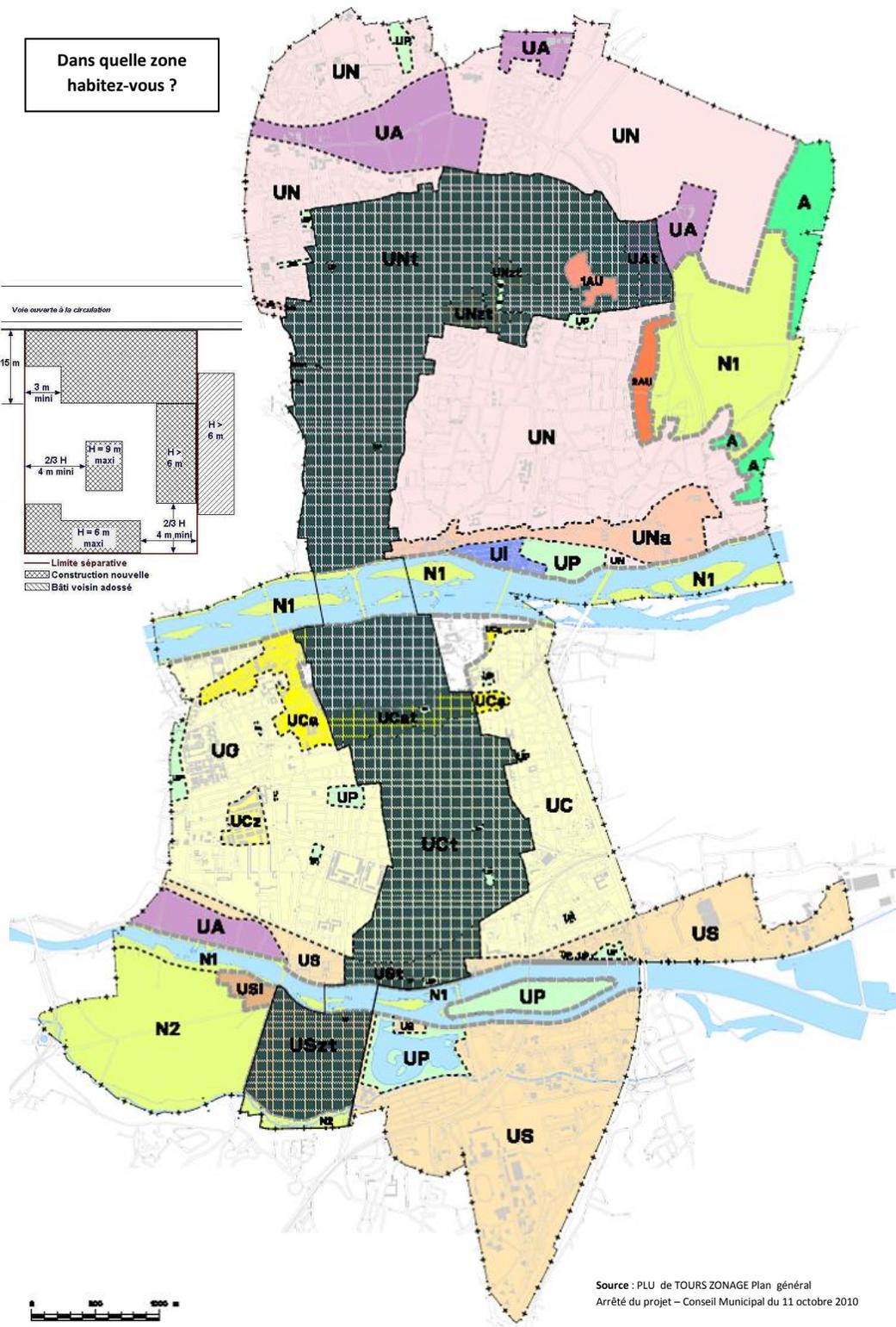
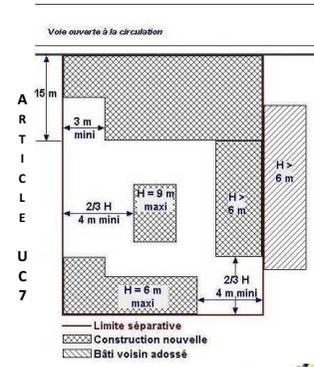
Le territoire communal est divisé en zones portées sur la carte ci contre et comprenant chacune des secteurs spécifiques. **Notamment le secteur indiqué t qui correspond au corridor du tramway. L'objectif de densification "se décline à travers des règles de constructibilité plus généreuses à l'intérieur de ce périmètre, notamment celles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur relative".** A titre d'exemple, vous trouverez dans le tableau ci-dessous l'évolution de règles morphologiques importantes pour Tours Nord et Tours Centre, entre le POS en vigueur et le futur PLU. A cela s'ajoute la suppression du coefficient d'occupation des sols (m<sup>2</sup> de plancher construits / surface de la parcelle) sur toute la commune et des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle (articles U.8)

POS en vigueur	Futur PLU
<p><b>Zone UB (Tours Nord) :</b> Article UB7 la distance par rapport à la limite du fonds de parcelle doit être au moins égale au 2/3 de la différence d'altitude entre construction et limite avec un minimum de 4 mètres sauf si activité économique ou équipement public. Article UB9 emprise au sol 50%, 100% si activité sur les 2/3 minimum du rez de chaussée. Article UB10 la hauteur d'un bâtiment en bordure de voie ne peut dépassée la distance qui le sépare de la façade opposée (= hauteur relative). hauteur limitée à 6,3 m dans le secteur des Douets.</p>	<p><b>UN : Zone Urbaine Nord :</b> Article UN7 plus de distinction entre limite séparative latérale et fond de parcelle. Article UN9 emprise au sol règle générale 50% Dispositions particulières : + 10% pour construire de limite latérale à limite latérale sur 15 m de profondeur, 66% si parcelle &lt; 180m<sup>2</sup>. <b>60 % et + pour utiliser ancienne emprise en zone UNt</b>, 100% si équipement public ou activité sur les 2/3 minimum (1/2 en UNt) du rez de chaussée. Article UN10 la hauteur d'un bâtiment en bordure de voie ne peut dépassée la distance qui le sépare de la façade opposée (= hauteur relative).</p>
<p><b>Zone UA (Tours Centre) :</b> Article UA7 distance minimale en fond de parcelle = 3m. Article UA 8 sur une même parcelle la distance entre deux constructions = 1/2 hauteur de la construction la + élevée avec minimum de 4 mètres. Article UA9 emprise au sol 50%, 66% dans l'hypercentre avec possibilité de dépassement : 100% si activité sur les 2/3 minimum du rez de chaussée sauf dans les Prébendes 66%, 100% si équipement public. Article UA10 application de la hauteur relative.</p>	<p><b>UC : Zone Urbaine Centre :</b> Article UC7 plus de distinction entre limite séparative latérale et fond de parcelle. Voir schéma ci contre Article UC9 emprise au sol règle générale 60%. Même dispositions particulières que zone UN. <b>70% d'emprise en zone UCt et UCat.</b> Article UC10 règle générale: application de le règle de la hauteur relative sauf dans la zone UCt et UCat où la hauteur relative peut être majorée de 3m.</p>
	<p><b>US Zone Urbaine Sud :</b> règles d'emprise et de hauteur proches de la zone UN, sauf pour les 2 Lions (USzt) où l'emprise au sol peut atteindre 70% et où la hauteur relative ne s'applique pas.</p>

On note 2 points positifs en **zones urbaines** : l'article 12 sur le stationnement prévoit une surface réservée aux deux roues et la protection de 2000 bâtiments patrimoniaux.  
 Les autres zones sont **UA** : Zone Urbaine d'Activité ; **UI** : Zone Urbaine Inondable ; **UP** : Zone Urbaine de Parcs et Jardins ; **AU** : Zone à Urbaniser. Rue du Colombar et rue de La Presle à Tours Nord ; **UN** : Zones Naturelles. Entre le Vallon de Sainte Radegonde et Rochecorbon, les îles et La Gloriette ; **UA** : Zone Agricole de 50 hectares.

Avec une telle libéralisation des règles d'urbanisme, le corridor du tramway va devenir un couloir de béton de 1km de large. On pourra y construire plus haut dans les rues étroites (article UC10), près des façades voisines (articles U.7), des bâtiments en vis-à-vis, sans lumière (suppression des articles U.8) et sans verdure (articles U.9.). Les familles vont continuer à partir et les oiseaux aussi. Plus d'espaces verts de proximité pour garder le contact avec la nature et les saisons, limiter le stress et atténuer la chaleur l'été, mais probablement des climatiseurs (où sera le développement durable ?). **Le besoin de logements ne permet pas tout. A trop densifier les villes, on prépare le mal vivre de demain.** Mirabeau disait : "Les hommes sont comme les pommes, quand on les entasse, ils pourrissent". D'ailleurs dans L'explication des choix (2.3) on peut lire : "Il est toutefois rappelé que les nuisances d'ordre privé (problèmes de vue, d'ensoleillement...) relèvent de l'application du code civil". Autrement dit le PLU confond densité et promiscuité, et renvoie à la justice pour régler les problèmes engendrés par ses excès. **C'est pour éviter les recours à venir, qu'il nous faut réagir dès maintenant.** Pour être durable, la ville doit avant tout être équilibrée. La lutte contre l'étalement urbain ne doit pas être un prétexte pour entasser les citadins. Il reste de la place à Tours pour attirer de nouveaux habitants, mais **refusons l'urbanisme "tiroir caisse"** qui favorise la construction d'un maximum de logements pour les impôts induits. **Ne vous laissez pas séduire par la communication de la ville. Diffusez ce document et informez-vous. Donnez votre avis en renvoyant le coupon ci-dessous. Votre qualité de vie future en dépend!**

Dans quelle zone habitez-vous ?



✂

- Soit rétablies les règles d'implantation des constructions sur une même parcelle pour éviter le manque d'ensoleillement et les vis-à-vis,  
 - le projet de rénovation de la place de La Tranchée, conserve la façade de l'ancienne mairie et n'atteigne pas 33 mètres pour préserver la perspective de La Tranchée.

Assuré(e) de votre écoute, je vous prie d'agrèer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

NOM : Prénom :  
 Adresse : Signature