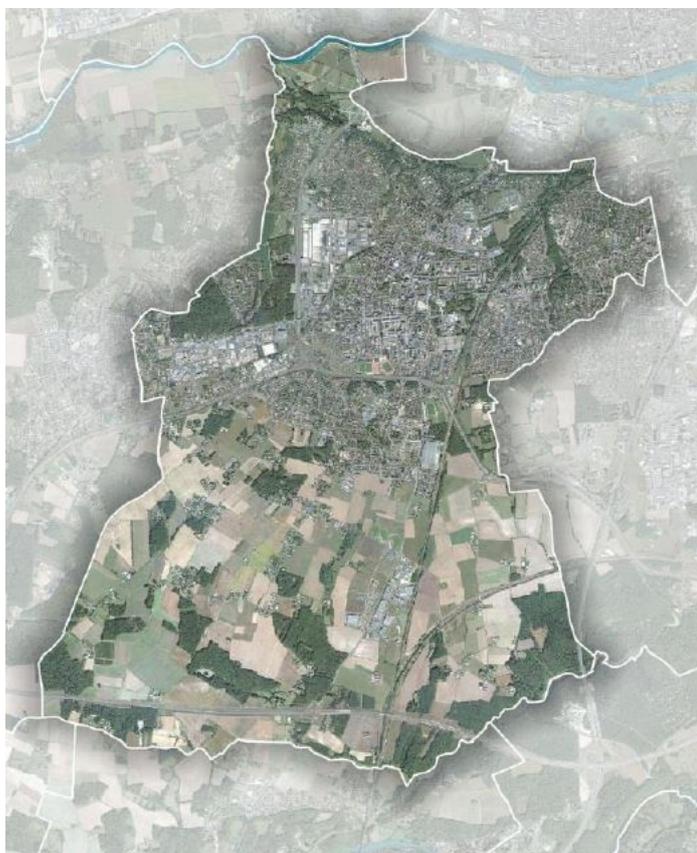


Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Joué-lès-Tours



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19 et R. 153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- Délibération en date du 19 novembre 2015 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable.
- Délibération en date du 19 décembre 2016 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours autorisant la communauté d'agglomération Tours Plu(s), devenue depuis Tours Métropole Val de Loire à achever la procédure, en cours, de révision de son Plan Local d'Urbanisme,
- Délibération en date du 4 juin 2018 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours donnant un avis favorable au projet de PLU
- Délibération en date du 25 juin 2018 du Conseil Métropolitain, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de PLU de Joué-lès-Tours
- Décision n°E18000145/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 septembre 2018 désignant le commissaire-enquêteur
- Arrêté n°2018/180 en date du 28 septembre 2018 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Joué-lès-Tours du 5 novembre au 4 décembre 2018.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• Objet de l'enquête publique

Le 19 novembre 2015, le Conseil Municipal de Joué-lès-Tours a délibéré et prescrit la révision de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur depuis 2006. Le dossier de ce projet de PLU a été présenté au Conseil Municipal de Joué-lès-Tours le 4 juin 2018 et arrêté au Conseil Métropolitain le 25 juin 2018.

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours.

Ce projet doit être compatible ou tenir compte d'un certain nombre de « documents supérieurs », plans ou programmes. Il s'agit en particulier et entre autres du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle, du Programme Local de l'habitat (PLH), du Plan de Déplacement urbain (PDU), du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE), etc. mais aussi de dispositifs propres à la situation de Joué-lès-Tours qui se situe dans la zone tampon du périmètre « Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO » ...

Dans leur analyse, les différentes pièces du dossier de PLU indiquent la façon dont le projet de PLU se les approprie au travers de son PADD mais aussi dans ses mesures et dispositions réglementaires.

• Formalisme de l'enquête

Dossier

La composition du dossier mis à la disposition du public est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il a été réalisé selon la nouvelle codification du code de l'urbanisme (articles R151-1 à R151-5) qui veut que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic et comporte en annexe les études et évaluations dont elles sont issues.

Y figuraient également en particulier les avis des Services extérieurs et de la MRAe qui, notamment, a décidé que cette révision de PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ainsi que le bilan de la concertation.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, abondamment illustrés, à l'exception du document de synthèse et explication des orientations du rapport de présentation (doc 1.1), de cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant remarquablement peu d'acronymes est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet. Cependant, sans doute du fait de la nouveauté de la présentation adoptée, du grand nombre de pages, de la complexité des sujets abordés, et de l'absence de noms de rues et de références parcellaires complètes dans les plans, elle a pu paraître difficile à quelques uns ainsi qu'il l'a parfois été exprimé au cours des permanences.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Hormis l'absence des noms de rues et de références parcellaires complètes dans les différents éléments cartographiés ce qui complique singulièrement la lecture et le repérage, malgré le côté compact et insuffisant par lui-même du document 1.1 du rapport de présentation « synthèse de l'état des lieux et explications des orientations du PLU », ce qui est sans doute lié à sa nouvelle forme,

et en dépit de la présence de quelques coquilles et erreurs matérielles mineures que le public aura pu rectifier de lui-même,

j'estime que le dossier présenté à l'enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, les raisons et les effets de ce projet de PLU.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires, à partir du 19 octobre 2018, soit 17 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci aux panneaux d'affichage de la Mairie de Joué-lès-Tours et de la Métropole ainsi que dans 36 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Joué-lès-Tours et de la Métropole.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans le bulletin municipal début octobre 2018.

Il convient également de souligner que depuis mai 2015, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont jalonné l'élaboration de ce projet de PLU et ont tenu la population informée de ses différentes avancées et étapes. De plus, une exposition évolutive et plusieurs réunions publiques et/ou de travail ont, pendant toute cette période, permis au public de prendre connaissance du projet et de ses enjeux.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de PLU et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 32 jours de l'enquête publique à la Mairie et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Joué-lès-Tours et de Tours-Métropole, service de l'urbanisme, il lui était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (lundi matin, samedi matin moyennant une ouverture exceptionnelle de la mairie, mercredi après-midi et mardi après-midi). Elles se sont tenues dans la salle des PACS de la mairie de Joué-lès-Tours avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroulement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n°2018/180 en date du 28 septembre 2018 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E18000145/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 septembre 2018 désignant le commissaire-enquêteur pendant 32 jours consécutifs dans un climat serein, sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 60 observations ont été reçues, dont la majorité concernent des questions de constructibilité : 36 observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Joué-lès-Tours (aucune à la Métropole), 13 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 11 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 6 observations ont été déposées par 3 associations.

72 personnes, y compris les représentants des associations, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Un certain nombre d'habitants, particulièrement ceux s'étant déjà manifesté lors de la concertation, se sont mobilisés pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• **Projet**

Le territoire de Joué-lès-Tours se singularise par sa forte urbanisation pénétrée d'espaces naturels dans sa partie Nord qui contraste avec les vastes espaces naturels et agricoles, exploités pour la plupart et jalonnés de hameaux dans sa partie Sud.

Ville du cœur métropolitain de l'agglomération de Tours, 2^{ème} ville du département et de la métropole en termes de population (37 748 habitants en 2014), Joué-lès-Tours très bien reliée et bien équipée, disposant d'espaces naturels et de loisirs à proximité est un lieu permettant l'accueil de la population avec pour objectif d'atteindre 40 600 habitants en 2030 ce qui suppose une production de 170 logements dont 34 logements sociaux par an.

Second pôle d'emplois du département et de la métropole, la ville compte de nombreuses activités notamment industrielles qui font partie de son histoire mais qu'il s'agit de préserver et développer.

Les grandes superficies d'espaces agricoles, encore exploitées, de la partie Sud de la commune constituent également une activité économique qu'il convient de préserver. Dans ce cadre une attention particulière a été portée à la modération de la consommation d'espaces agricoles.

Deux grands axes ont ainsi été retenus par le PADD. Le premier axe : «axe 1 : conforter le socle naturel et urbain existant » présente les objectifs en termes de préservation, de mise en valeur, de réhabilitation et de restructuration des espaces existants naturels, agricoles et urbains. Le deuxième axe : « axe 2 : une ville active dans la dynamique métropolitaine » présente les objectifs en termes de développement de l'habitat, des activités économiques, des déplacements et de développement urbain. Le règlement écrit et graphique, les OAP et les différents outils (notamment emplacements réservés, espaces boisés classés, périmètre d'attente) en sont la traduction.

Dans leurs avis respectifs, les Services Extérieurs ont salué la qualité de ce projet, la prise en compte de la nécessité de réduire la consommation foncière, le scénario démographique retenu, le souci d'identification et de mise en valeur du patrimoine et la volonté de favoriser les mobilités douces. Ils ont émis un avis favorable au projet assorti de quelques réserves. Celles-ci concernent notamment des délimitations, définitions ou justifications de zones et STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) surtout à propos d'ouverture à la constructibilité, la prise en compte de la problématique des déplacements, la prégnance des espaces boisés classés (EBC) et de certains Emplacements réservés (ER) ainsi que la correction de certaines erreurs matérielles.

La majorité des observations (un peu plus des 2/3) du public ont porté sur la possibilité de construire ou non sur telle ou telle parcelle.

En particulier, dans la partie nord du territoire communal (particulièrement quartier de l'Epan, vallée du Pissot) les habitants selon les cas contestent ou demandent l'ouverture à la construction de certaines parcelles. Dans la partie Sud, surtout pour celles qui se situent en secteur AU non ouvert à l'urbanisation dans le projet de PLU, les habitants souhaiteraient que leurs parcelles, souvent de grande taille, soient « constructibles ».

Il est également fait mention notamment du poids des EBC (espaces boisés classés) ou des ER (emplacements réservés), de la densification de la circulation, de la nécessité d'augmenter les voies douces, du souhait d'intégrer de nouveaux bâtiments dans la liste de ceux pouvant changer de destination...

Conclusion du commissaire enquêteur

Compte tenu des orientations du PADD qui visent notamment à protéger les espaces agro-naturels, du diagnostic qui, dans ses enjeux, identifie pour la vallée du Pissot la nécessité de « maîtriser l'urbanisation, protéger la biodiversité et les habitats naturels, maintenir des ouvertures visuelles vers le grand paysage » et souligne que ce vallon représente un corridor écologique entre le plateau et les espaces naturels de la vallée du Cher mais aussi un phénomène paysager rare à l'échelle de l'agglomération, diagnostic qui positionne en outre la route de Beaulieu dans un paysage naturel, compte tenu également du traitement des parcelles voisines et similaires,

Il serait souhaitable que

- les parcelles AC118 (l'Epan), en UC1 dans ce projet de PLU,
- les parcelles AD354 et AD82 (route de Beaulieu) en Nh dans ce projet de PLU

soit reclassées pour permettre une préservation de ces entités composantes d'un tout à dominante naturelle.

Espaces Boisés Classés

Marque d'une volonté affirmée de la commune de protéger ces espaces, les EBC sont nombreux et occupent une surface importante sur le territoire. S'ils n'empêchent pas l'entretien des boisements et sont le moyen le plus efficace de protection dans des zones sans habitation, il n'empêche qu'ils sont extrêmement contraignants, particulièrement lorsqu'ils encadrent des bâtiments qu'ils figent.

Aussi, il conviendrait que

- La délimitation des EBC sur les parcelles 161 et 163 soit adaptée à la présence du bâti existant pour permettre une constructibilité effective liée à son évolution et que les chemins d'accès soient détournés.

périmètre d'attente de projet - parcelle AD0981

Dans le projet d'y installer une future école, cette parcelle est impactée par un périmètre d'attente de projet qui la couvre entièrement, un emplacement réservé 04 destiné à l'aménagement d'une liaison douce et le bâtiment lui-même fait l'objet d'une mesure de protection au titre du patrimoine protégé (n°6). Sans remettre en cause le bien-fondé du projet, largement expliqué dans le mémoire en réponse apporté par la ville, il serait sans doute souhaitable d'explicitier plus amplement et en détail à Madame Hamelin ce que l'ensemble de ces mesures signifient et leurs effets sur son bien et son droit de propriété.

Parkings vélo

Dans l'objectif de favoriser les circulations douces et alternatives à la voiture, il convient de s'en donner les moyens, notamment en termes de parking et **de prévoir pour cela dans le règlement le stationnement de vélo-cargo.**

Emplacements réservés

Là encore volonté affirmée de mise en place de son projet par la commune, les emplacements réservés sont relativement nombreux et pour certains d'entre eux extrêmement prégnants dans la mesure où ils affectent des bâtiments d'habitation. C'est notamment le cas des emplacements réservés n°24 (aménagement d'une voie entre la rue Maréchal Joffre et rue de Verdun), 16 (aménagement d'une liaison douce entre la rue de Lattre de Tassigny et la rue de la Rabière)...

Un zoom devrait être effectué sur le plan graphique pour ceux d'entre eux qui ne sont pas bien visibles et une explication plus complète de ce qu'ils impliquent et des mesures que peut prendre le propriétaire d'un bien couvert par un ou des emplacements réservés devrait être donnée.

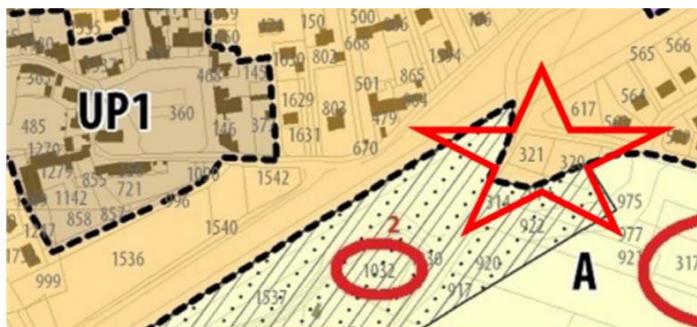
Patrimoine protégé

Il serait utile de rappeler le cadre juridique en introduction de la liste des éléments de patrimoine à protéger et a minima de renvoyer aux explications qui figurent dans le rapport de présentation.

Erreurs matérielles

Pour gagner en lisibilité et cohérence, **un certain nombre d'erreurs matérielles, pourront être corrigées,** notamment :

- bande inconstructible :



Les parcelles 320 et 321 devraient être en A et le recul de 100 m inconstructible devrait y être appliqué.

Dans le règlement, au paragraphe « règles d'implantation », le recul de 50 mètres au nord doit être maintenu pour protéger les habitations.

- revoir les entêtes des différents documents constitutifs du dossier pour qu'elles correspondent à l'intitulé du fascicule concerné
- dans le rapport de présentation 1.1 « synthèse de l'état des lieux et explication des orientations »
 - * Oubli du 2.3 « espaces situés le long du tram » -Numérotation des paragraphes ensuite
 - * Chapitre « petit Mareuil » à ajouter, revoir numérotation « d » au lieu de « b » Jean Monnet/Gitonnière... et la suite
 - * Il est fait mention de l'ancien POS mais il s'agissait d'un PLU
 - * Vérifier et clarifier les calculs des pages 11,12 ? 13 « scénario de développement résidentiel »
 - * modifier les surfaces (m2) de la zone N du tableau de la p.60 qui indiquent les surfaces en Nstrictes et non le total
- rectifier les incohérences de la consommation d'espaces agricoles entre le rapport de présentation, le PADD et la note de présentation
- dans le règlement écrit :
 - * Une présentation de la composition du règlement et de sa logique serait utile
 - * Préciser si les règles spécifiques se substituent ou s'ajoutent à la règle générale
 - * Vérifier les références des articles lorsqu'il y a renvoi
 - * Clarifier la règle concernant la collecte des déchets
 - * Zone UC, apporter des précisions concernant les clôtures
 - * Zone UA et UB, assouplir la règle sur l'interdiction des lisses
 - * Zone UA, prévoir une exception dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives
 - * Zone UX, les éléments protégés au titre du L151-19 ne concernent que la zone UXb où ces dispositions ne sont pas reportées
 - * Clarifier l'implantation des piscines et en zone A et N, leur prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
 - * maintenir la règle de recul de 50 m au nord dans le cadre des règles d'implantation le long des voies à grande circulation
- dans la liste du patrimoine à protéger la maison du n°60 se situe bd de Chinon (et non Jean Jaures)
- dans le lexique, il serait utile, notamment pour l'application des règles d'implantation, de préciser clairement la notion de « voie ouverte à la circulation publique »

Enfin, je considère que ce projet de PLU, qui intègre l'ensemble des documents supérieurs, plans et programmes, tient bien compte de l'environnement, des espaces naturels et agricoles et de la place que doit tenir Joué-lès-Tours en tant que 2^{ème} ville du département. Il propose des mesures en vue d'un développement harmonieux et efficace de la commune qu'il s'agisse de l'accueil et l'augmentation programmée de la population avec la mise en place des équipements, espaces verts et de loisirs que cela implique, ou du développement économique à la fois facilité et circonscrit au moyen d'OAP couvrant les zones en développement ou amenées à se développer, tout en s'intéressant à la liaison de ces différents espaces et centres d'intérêts notamment par le développement des voies douces et transports en commun.

En outre une attention particulière à valoriser et préserver la spécificité du territoire communal est prise au travers d'outils tels que la protection de certains éléments de patrimoine ou des boisements mais aussi la possibilité de changer la destination de granges d'intérêt patrimonial ou encore la volonté affirmée de réduire la consommation d'espace agricole.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU de Joué-lès-Tours

A Braye sous Faye, le 4 janvier 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser