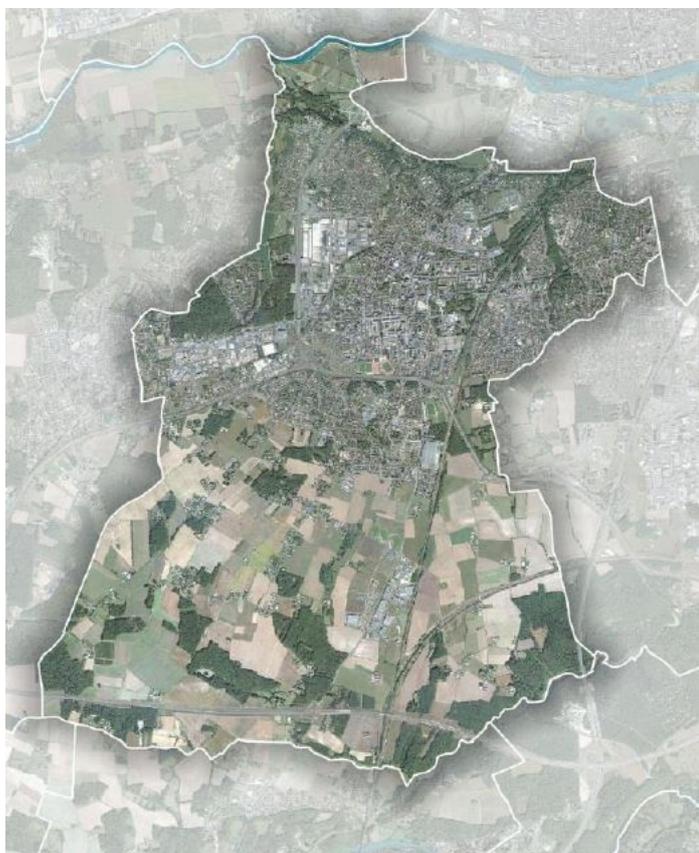


Département d'Indre et Loire

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

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.

Sommaire

Partie 1. Rapport du Commissaire enquêteur

1. Généralités

1.1	Origine contexte	2
1.2	Le Projet	2
1.2.1	Le site et son environnement	2
	Le site.....	2
	Les pollutions et les nuisances	4
	Contraintes, plans et programmes	5
1.2.2	Enjeux et objectifs du projet de PLU	7
1.2.3	Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	9
1.2.4	La traduction du projet.....	12
1.2.5	Les effets du projet de PLU sur l'environnement	16
1.3	Objet de l'enquête publique.....	17
1.4	Cadre juridique et réglementaire	17
1.5	Composition du dossier	17
1.5.1	Le dossier du projet de PLU	17
1.5.2	Pièces mises à la disposition du public	18
1.6	Analyse des pièces du dossier d'enquête	20
1.6.1	Dossier d'enquête.....	20
1.6.2	Avis de l'autorité environnementale (MRAe).....	23
1.6.3	Avis des services extérieurs	23
1.6.4	Bilan de la concertation.....	26

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1	Organisation	26
2.1.1	Désignation	26
2.1.2	Modalités de l'enquête	26
2.1.3	Visite des lieux et réunions d'information	27
2.1.4	Permanences et siège de l'enquête	27
2.2	Information du public	27
2.2.1	Mesures de publicité	27
2.2.2	Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public.....	29
2.3	Déroulement de l'enquête.....	29
2.3.1	Ouverture et durée de l'enquête	29
2.3.2	Réception des observations	29
2.3.3	Participation du public	30
2.3.4	Climat de l'enquête	30
2.3.5	Clôture de l'enquête	30
2.3.6	PV des observations - Mémoire en réponse	30

3. Examen des observations du public

3.1	Relation comptable des observations	30
3.1.1	Tours Métropole.....	30
3.1.2	Joué-lès-Tours.....	31
3.2	Analyse des observations du public	31
3.3	Observations du commissaire enquêteur	61

Partie 2. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur

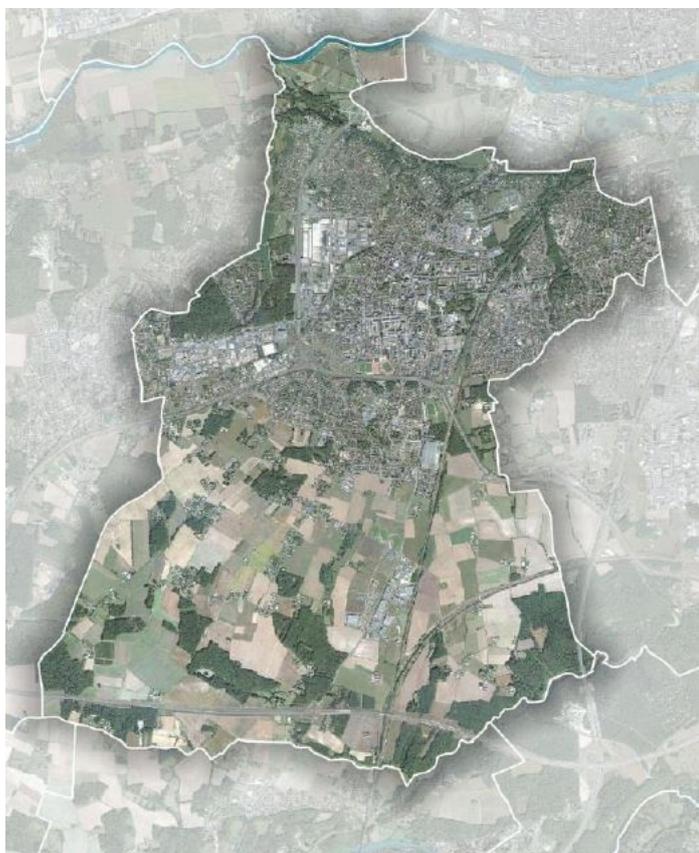
Document séparé

Annexes

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

Rapport 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.

1. GENERALITES

1.1 – Origine et Contexte

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. Il s'agit d'une part de mettre en œuvre le projet d'aménagement communal et de trouver un nouvel équilibre urbain mais aussi d'y intégrer les orientations des documents supra communaux approuvés depuis 2006 ainsi que les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Et en particulier, la loi pour l'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 qui, entre autres, rend obligatoire le transfert aux intercommunalités de la compétence en matière de PLU au plus tard en mars 2017.

Prenant la suite de Tour(s)plus, Tours Métropole a été créée le 20 mars 2017 (Décret n° 2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole dénommée « Tours Métropole Val de Loire »). Elle englobe 22 communes dont Joué-lès-Tours. Pour mettre en œuvre la gestion du territoire communautaire, Tours Métropole Val de Loire, exerce en lieu et place des communes qui la composent les compétences en matière de : développement économique, aménagement de l'espace (dont les documents d'urbanisme), équilibre social de l'habitat, politique de la ville, gestion des services d'intérêt collectif, protection et mise en valeur de l'environnement et de la politique du cadre de vie.

La révision du PLU de la Ville de Joué-lès-Tours relève donc de la compétence de Tours-Métropole-Val de Loire.

Depuis la prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2015 qui prévoyait également le lancement de la concertation, un certain nombre d'actions ont été entreprises pour porter ce projet à la connaissance des habitants et les y faire participer, notamment :

- Une exposition présentant le diagnostic et ses enjeux ainsi que les deux axes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- Deux ateliers avec des représentants de conseils de quartier concernant l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur Aristide Briand,
- Une réunion avec les agriculteurs pour échanger autour du projet communal et tenir compte de leur projet,
- Deux réunions publiques les 28 novembre 2017 et 10 avril 2018 au cours desquelles le PADD, le zonage et les principales dispositions réglementaires ainsi que les projets des 9 sites avec OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont été présentés au public.

En outre les conseils de quartier ont été sollicités pour la protection des arbres remarquables.

Le présent dossier du 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.

1.2 – Le projet

1.2.1 – Le site et son environnement

- **1.2.1.1 - Le site**

La commune de Joué-lès-Tours, 2^{ème} ville du département et de la Métropole avec ses 37 748 habitants (INSEE 2014) s'étend sur 3 250 ha.

Presque entièrement construite sur un plateau, à l'exception du parc de la Gloriette situé dans une varenne inondable, bordée au Nord par le Cher, Joué-lès-Tours a été pendant longtemps une commune rurale où l'agriculture et surtout la viticulture tenaient une place importante.

C'est principalement avec l'ouverture de la gare à la fin du XIX^{ème} siècle que le développement de la ville a commencé. Le visage de la commune s'est alors transformé au Nord avec, d'une part, la construction d'entrepôts et ateliers ainsi que la création d'un premier site industriel à proximité de la gare et, d'autre part, l'ouverture du boulevard Gambetta permettant de relier la gare à la rue Aristide Briand ainsi que la création d'un nouveau centre. En parallèle, l'essor de ce nouveau quartier a entraîné les premières extensions urbaines, notamment le long des axes principaux dans la continuité du bourg, sous forme de lotissements de maisons individuelles d'inspiration balnéaire.

Mais c'est l'implantation de l'usine Michelin à l'Ouest de la commune en 1950 qui a provoqué les plus grands changements. La nécessité de loger les nombreux employés du site a conduit à la construction de grands ensembles, en particulier dans les emprises de grandes propriétés comme le Morier, la Rabière, la Marbellière, entraînant parfois leur démolition. Le village devient alors une véritable ville avec la mise en place de nombreux équipements, l'élargissement ou l'ouverture de nouvelles voies, etc...Ce développement urbain se poursuit dans les années 1980 avec le remplacement d'îlots complets du « Vieux Joué » par des immeubles collectifs et la création, déjà entamée en 1960-70, de quartiers pavillonnaires sur le plateau agricole. Conçus de manière indépendante les uns des autres, ces derniers se juxtaposent sans recherche de cohérence sur des parcelles de petite taille.

La commune a continué à évoluer. D'autres pôles d'activité, tous d'intérêt métropolitain, ont été créés au fur et à mesure après le centre industriel de la Gare en 1939 au Nord-Est de la Commune et le pôle d'activités mixte Gutenberg, bordé par le périphérique au Nord-Ouest autour de l'usine Michelin en 1958. Ainsi, le pôle d'activités mixte Cugnot, a été créé en 1964 le long de RD 751 à l'entrée Ouest de la commune, et prolongé dans sa partie Sud Est par une zone artisanale créée en 1975. Enfin, le parc d'activité de la Liodère a été créé en 1990 au Sud-Est de la commune.

Parallèlement un certain nombre de quartiers ont connu un développement important ou ont été profondément modifiés : notamment, à l'Est (Alouette Grande Bruère) avec le comblement d'espaces le long du boulevard de Chinon par la construction de logements collectifs, au Nord (Sainterie Beaulieu Crouzillière), le cœur de ville (Rue Aristide Briand, rue Mirabeau) et la Rabière.

Bordée par l'autoroute A10 au SE traversée dans toutes sa partie Sud par l'autoroute A 85, Joué-lès-Tours est également traversée d'une part par de grands axes routiers structurants de l'agglomération tourangelle : le périphérique, le boulevard de Chinon/Jean-Jaurès (axe E/O), la rue des Martyrs/route de Monts (axe N/S) qui séparent le centre ville des quartiers Ouest et Sud, d'autre part par trois branches ferroviaires dont 2 desservent la commune mais qui, elles aussi, font coupure et rendent les liaisons inter quartiers difficiles.

Enfin, récemment (2013), une première ligne de tramway a été mise en service sur le territoire de la commune.

C'est ainsi que ce qui était un village de plateau agricole et viticole au XIX^{ème}



source : atu

siècle est devenu aujourd'hui la 2^{ème} ville du département, dotée d'un territoire très urbain au Nord, avec, au centre et le long du tramway des quartiers à dominante d'habitat collectif ainsi que d'importants secteurs d'activité, tout en conservant au Sud des espaces naturels et agricoles de grande superficie et ponctuellement habités représentant environ 45% de la surface totale de la commune.

C'est là, dans la partie Sud du territoire communal, que se situe l'essentiel du patrimoine naturel de la commune. Si le territoire communal ne comprend aucun site Natura 2000, 2 zones humides y sont répertoriées (étangs de Narbonne, vallée du ruisseau du Saint Laurent). Une seule ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) y est recensée : la ZNIEFF de type 1 (secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable) dite « des Pelouses de Glatinet » et trois espaces naturels sensibles y sont identifiés : « ENS du Domaine de Candé », « ENS Bocages de la Gloriette » et « ENS des Etangs de Narbonne ».

Limités aux bois situés autour du Lac des Bretonnières au Nord, c'est aussi dans la partie Sud de la commune que l'on trouve la majorité des boisements qui, au total, occupent une surface relativement importante de son territoire (environ 12%). Les plans d'eau du territoire, s'ils sont assez nombreux ne présentent quant à eux, de façon générale, qu'un intérêt écologique limité du fait de leurs berges abruptes.

Cependant, il comprend 4 masses d'eau dont la gestion est encadrée par le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et le SAGE Cher Aval : le Cher depuis Noyer-sur-Cher jusqu'à sa confluence avec la Loire (masse d'eau FRGR0150c), le Vieux Cher et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Cher (masse d'eau FRGR2195), Le Ruisseau de Monts et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Indre (masse d'eau FRGR2165), L'Indre depuis Courçay jusqu'à sa confluence avec la Loire (masse d'eau FRR0351c).

Enfin, bien que n'étant ni traversée ni bordée par la Loire, Joué-lès-Tours est située dans la « zone tampon » du périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO dans une logique de co-visibilité avec les éléments remarquables de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle).

• 1.2.1.2 - Les pollutions et les nuisances

Les nuisances sonores

Les secteurs de bruit les plus sensibles sont naturellement situés aux abords des axes de circulation les plus fréquentés ou marqués par un trafic particulier. Il s'agit notamment de l'autoroute A10, du boulevard périphérique, de la RD 751 et des voies ferrées, de l'autoroute A85, de la RD86 et de la RD7 ainsi que des principales voies qui traversent la commune : les boulevards Jean Jaurès/Chinon, la rue du Pont-Volant, l'avenue de la République, la rue Chantepie, la rue de Verdun, la rue des Martyrs ou encore la rue de la Douzillère. Une importante part du territoire, dont le centre urbain lui-même, est ainsi concernée par des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures. Néanmoins, du fait du niveau d'isolement acoustique de la plupart des locaux, la population n'est pas nécessairement impactée.

Les nuisances olfactives

La station d'épuration de la Grange David (située sur La Riche) est par nature, bien que faisant l'objet d'un traitement de désodorisation, susceptible d'engendrer des nuisances olfactives, le plus souvent ponctuelles, très localisées, sur les quartiers Nord, notamment sur les secteurs de Beaulieu et de l'Epan.

Au Sud, ce sont les épandages agricoles qui peuvent ponctuellement générer des nuisances olfactives.

La pollution lumineuse

Située au cœur de l'agglomération tourangelle, la ville de Joué-lès-Tours est nécessairement impactée par la pollution lumineuse propre aux grandes villes.

La qualité de l'air

Les mesures concernant la qualité de l'air sont réalisées par 4 stations de l'agglomération tourangelle. Elles permettent de déterminer la qualité de l'air de Joué-lès-Tours dont la position du territoire, majoritairement sur un plateau, tend à favoriser la dispersion des polluants. Par ailleurs, les derniers relevés réalisés indiquent que l'agglomération tourangelle présente globalement une bonne qualité de l'air.

- **1.1.2.3 - Contraintes, plans et programmes 1.1.2.**

le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco

La commune s'inscrit au sein de la zone tampon du site Val de Loire UNESCO. Écrin de protection pour le périmètre UNESCO cette zone est gérée selon une logique de « covisibilité » avec l'intérieur de celui-ci.

le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération de Tours

Les documents d'urbanisme de Joué-lès-Tours doivent être compatibles avec les prescriptions du SCoT dans lequel la commune relève du premier niveau de centralité appelée « le cœur métropolitain ». Les communes qui en font partie regroupent les principaux pôles de commerces, de services, d'équipements, d'infrastructure, d'emplois, de loisirs...

Le Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCoT repose sur 5 axes majeurs :

- La nature : une valeur capitale.
- Faire la ville autrement
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire
- Changer les pratiques de mobilité
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) de la région Centre Val de Loire

Ce document, élaboré par la collectivité régionale fixe « les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional ». Pour la région Centre Val de Loire, il intègre le Plan Climat.

Les politiques sectorielles à prendre en compte

- *Le programme local de l'habitat (PLH)*

Le PLH n°3, arrêté le 24 avril 2017 pour la période 2018-2023, au-delà de la satisfaction des besoins d'un point de vue quantitatif, s'attache encore davantage que les précédents à la qualité des logements et du cadre de vie et préconise la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration des logements comptent parmi ses priorités.

Plus particulièrement, il prévoit pour Joué-lès-Tours un ralentissement de la construction par rapport à ce qui était prévu dans le PLH n°2 pour arriver à la production de 170 logements par an dont 34 locatifs aidés.

- *Le plan de déplacement urbain (PDU)*

Le PDU n°2 a été approuvé le 19 décembre 2013 par le Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT) qui regroupe 25 communes dont les 22 communes de Tours Métropole Val de Loire. Ce document a pour vocation de mettre en cohérence les différentes politiques de transport. L'objectif principal est de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes alternatifs : transport collectif, déplacements « doux ».

Les engagements à respecter vis-à-vis de l'air et du climat

- *Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) du Centre Val de Loire*

Adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012, il se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air. Il définit des orientations et des objectifs qualitatifs et quantitatifs visant la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées, la production d'énergie renouvelable, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique.

- *Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de l'Indre-et-Loire*

Il a pour objectifs, à horizon 2020 de diminuer de 20% les émissions de gaz à effet de serre, de réduire de 20% la consommation d'énergie et d'atteindre 23% d'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique.

- *Le Plan de la Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération tourangelle*

Approuvé le 3 septembre 2014, il prévoit des actions concrètes pour améliorer la qualité de l'air. Elles constituent une transposition locale d'orientations données au travers du SRCAE de la région Centre Val de Loire ainsi qu'une déclinaison du Plan national d'Urgence pour la Qualité de l'Air (PUQA)

- *Le plan Climat Energie Territoire de Tour(s) Plus*

Dans ce cadre Tour(s) Plus a décliné 56 actions visant à réduire son empreinte Carbone au travers d'un aménagement durable de son territoire, du développement des transports alternatifs ou du renforcement de son autonomie énergétique, dans l'objectif de diminuer sur son territoire le CO₂ de 8% pour 2014, 20% pour 2020 et 75% pour 2050.

- *L'Agenda 21*

La ville de Joué-lès-Tours s'est pleinement engagée dans le Plan Climat de l'agglomération au travers d'actions comme la démarche zéro pesticide, la réalisation d'un bilan carbone des services de la collectivité et la mise en place d'un Agenda 21.

Le programme d'actions de l'Agenda 21 de la ville s'articule autour de 5 axes majeurs :

- Favoriser la mixité des déplacements dans la ville (actions orientées vers le développement des aménagements et pratiques cyclables et l'amélioration des stationnements.
- Renforcer la cohésion sociale et les solidarités.
- Limiter les gaz à effet de serre, préserver les ressources et la biodiversité (entretien responsable des espaces verts, préservation de la trame verte et bleue locale et performance énergétique du territoire)
- Mobiliser les acteurs socio-économiques et les citoyens notamment par le soutien des démarches de développement durable engagées sur le territoire
- Etre une collectivité eco-exemplaire.

Le risque inondation, le plan des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours- Val de Luynes (PPRi)

Seule une petite partie de la commune est concernée par le PPRi Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016. En effet, la vallée du Cher au nord de la commune présente un aléa fort correspondant à une zone d'écoulement préférentiel (EP) en pied de coteau et le long de la RD37, dans un secteur situé à l'écart du centre urbain dense de Joué lès Tours. Pour le reste, le territoire communal est peu contraint par le risque inondation et donc par le règlement associé au PPRi.

Les risques technologiques, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Une seule ICPE située sur la commune présente un statut SEVESO seuil bas. Il s'agit de l'Air Liquide située rue du Cerclé, en limite de zone urbaine dense. A ce titre, l'entreprise n'est pas soumise à la réalisation d'un Plan Particulier d'Intervention, ni d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Cher Aval

Ces documents fixent les objectifs mais aussi les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la gestion en eau.

La protection des milieux naturels, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la trame verte et bleue

Le SRCE est la cartographie régionale de la trame verte et bleue.

Le schéma régional de cohérence écologique a été prescrit par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 et doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Concernant le territoire de Joué-lès-Tours, il met en évidence un certain nombre d'éléments, notamment le Cher, ses abords immédiats et sa vallée ainsi que les coteaux du ruisseau de Saint Laurent en tant que réservoir de biodiversité pour l'un et corridors pour les autres mais aussi les infrastructures « fragmentantes »

En outre, le PLU doit être compatible avec la trame verte et bleue définie dans le SCoT.

Le socle de la trame verte et bleue de Joué-lès-Tours comprend tout espace ayant un potentiel écologique, une qualité paysagère ou un usage récréatif dans un cadre paysager ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique. Il est hiérarchisé en :

- *Noyaux de biodiversité*

Ce sont les espaces les plus précieux en termes de potentiel écologique. Ils comprennent en particulier : la plaine de la Gloriette et le coteau associé ; la vallée boisée du Saint Laurent, les boisements situés aux lieux-dits « Les Roncières », « Narbonne », « les Etangs de Narbonne » et « la Gagneraye » ; les boisements et espaces agricoles situés aux lieux-dits « les Landes de Charlemagne » et « le petit Bourreau » ; le bois des Tarinières, le parc de la Rabière et les espaces boisés longeant la voie ferrée vers le sud, les boisements du coteau à la confluence du ruisseau du Tailhar et du Petit Cher.

- *Corridors écologiques :*

On relève notamment deux corridors est/ouest au sud de la commune et un corridor nord/sud à l'est du territoire.

1.2.2 – Enjeux et Objectifs du projet de PLU

- **Les enjeux**

Le diagnostic du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLU a mis en évidence un certain nombre d'enjeux qui seront traduits dans le PADD. Ils entrent dans deux grandes catégories.

1. Le socle naturel et urbain existants

À ce titre les enjeux relevés sont :

- *Des enjeux de paysage, patrimoine et environnement à préserver et mettre en valeur avec*
 - La protection et la mise en valeur du paysage
 - La pérennité des continuités écologiques et des éléments qui les constituent
 - La pérennité et la cohérence de l'espace agricole
 - La maîtrise de la consommation d'espace
 - La prise en compte de la présence de la ville dans la zone tampon patrimoine mondial UNESCO
 - La protection de la nature en ville
 - Le maintien d'une alternance entre paysage urbain et paysage naturel, agricole et de loisir
 - La maîtrise de la consommation des espaces agricoles.
- *Des enjeux d'organisation et de qualité urbaine*
 - L'attractivité du centre ville, la maîtrise de la densification et la qualité de ses espaces publics
 - Le maintien de l'identité de chaque quartier : rapport au végétal, formes urbaines, centre de quartier
 - Le maintien d'une offre de logements diversifiée
 - Le maintien des spécificités des quartiers
 - La réduction de la part des logements sociaux dans le centre
 - La maîtrise des prix des logements accessibles pour tous
 - La réhabilitation des logements
 - La régulation du rythme de construction
- *Des enjeux de vie de proximité*
 - Des services adaptés et répondant aux besoins de la population
 - L'accès aux équipements par tous les modes
 - La proximité des équipements et services

2. Une ville active dans la dynamique métropolitaine

Les enjeux identifiés dans ce cadre sont :

- *Des enjeux en termes de développement résidentiel*
 - La poursuite de la croissance démographique de la 2^{ème} ville de la métropole et du cœur métropolitain, équipée et hors val inondable
 - Le maintien de familles

- L'accompagnement du vieillissement
 - La régulation des contrastes interquartier tout en préservant des spécificités
 - Le maintien d'une offre de logements diversifiée notamment d'une offre de logements individuels pour les familles
 - Le maintien des spécificités des quartiers
 - Le respect du PLH
 - La maîtrise des prix des logements accessibles pour tous
 - La régulation du rythme de construction
- *Des enjeux de développement économique*
 - Le maintien du rôle de pôle d'emplois : le développement des activités économiques de la ville
 - Le maintien du tissu industriel
 - La vitalité commerciale du centre-ville
 - *Des enjeux de mobilité*
 - Un enjeu de mobilité interne à la commune et un enjeu de mobilité externe
 - La diminution de l'usage de la voiture
 - La réduction de l'effet de coupure des infrastructures
 - La requalification vers un caractère moins routier, plus urbain du réseau. Le renforcement du réseau routier selon l'urbanisation projetée
 - Le développement urbain à proximité des transports en commun, le rabattement vers les TC
 - Le renforcement des liaisons douces
 - **Les objectifs**

La révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2006 et prescrite lors du conseil Municipal du 19 novembre 2015 poursuit les objectifs suivants :

1. Intégrer les dernières évolutions règlementaires en matière d'urbanisme ainsi que les orientations des documents supra-communales approuvés depuis 2006

2. Trouver un nouvel équilibre urbain

Il s'agit de :

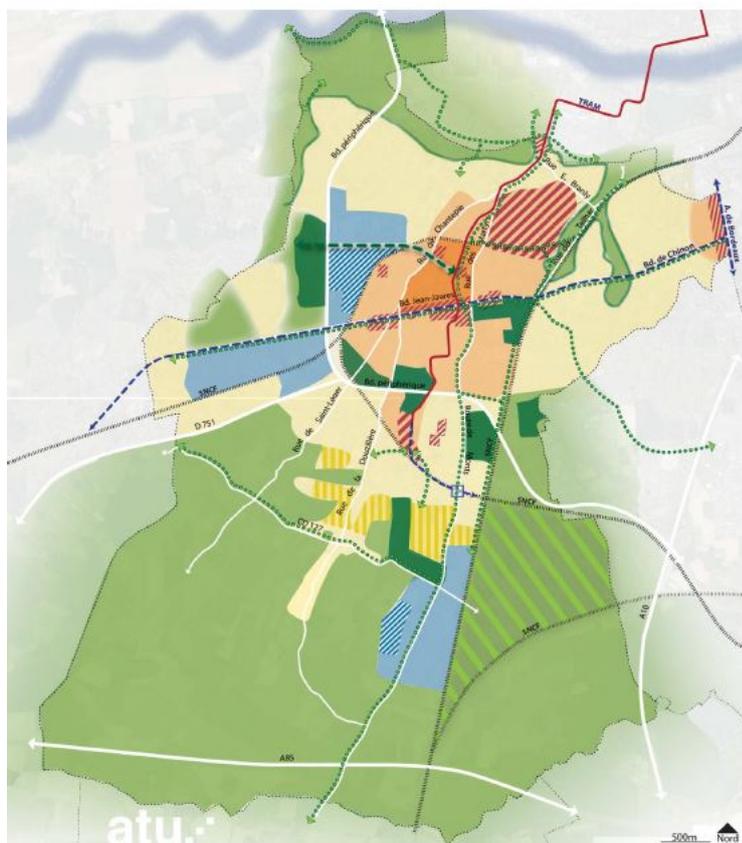
- Trouver un juste équilibre dans l'évolution urbaine en respectant l'existant
Cela implique notamment un contrôle de la densité tant du point de vue de la hauteur que de l'emprise au sol du bâti
- Éviter les transformations brutales des quartiers
Pour cela il convient d'éviter l'apparition de projets sans lien avec l'existant.
- Trouver des lieux de respiration
Jardins, squares...
- Préserver la ruralité de la commune
- Prévoir le développement et l'évolution des zones économiques
Le site Gutenberg est particulièrement concerné.
- S'interroger sur les sites anciens
En effet, sur ces sites (Gare, Tailhar) la cohabitation avec l'habitat est devenue problématique.
- Prévoir une évolution cohérente du développement de la ville vers le Sud

3. Mettre en œuvre le projet d'aménagement communal

Pour se faire, il est prévu de :

- Réaliser une meilleure définition des zonages tenant compte des caractéristiques urbaines des quartiers
En particulier, la définition du centre ville doit être plus précise, les quartiers périphériques à vocation pavillonnaire doivent garder leur identité.
- Retravailler le plan d'assainissement réalisé par Tour(s)plus.

1.2.3 - Le Projet d'aménagement et de développement durables, PADD



La ville existante valorisée	Les espaces de projet «un nouveau rapport à la nature»
Protéger l'espace agricole et naturel	Renouveler la ville vers une dominante d'habitat
Conserver la spécificité des quartiers	Renouveler la ville à long terme
Conforter la ville mixte et dense	Habiter en lisière de la ville
Reconquérir le centre-ville	Développer la ville vers de l'activité économique
Renforcer le pôle d'équipements	Renforcer l'espace agricole
Valoriser les parcs d'activités existants	Renforcer la desserte en transport collectif
	Créer un pôle d'échange
	Créer ou conforter les liaisons douces
	Créer un nouvel axe de composition

projet de révision de PLU (plan local d'urbanisme) de Joué-lès-Tours est construit selon deux grandes orientations.

- **Axe 1 – Conforter le socle naturel et urbain existant**

Cet axe présente les objectifs en termes de préservation, de mise en valeur, de réhabilitation et de restructuration des espaces existants qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains.

Joué-lès-Tours se caractérise par un territoire très urbain au Nord, pénétré par des espaces naturels, et de vastes espaces agricoles au Sud, ponctuellement habités.

L'habitat des quartiers centraux et le long du corridor du tramway est essentiellement collectif, tandis que celui des quartiers périphériques est principalement individuel.

Il s'agit de maintenir ces grands équilibres et de renforcer les liens entre l'urbain et la nature, et pour ce faire :

Mettre en valeur les espaces agronaturels

À Joué-lès-Tours, la nature et l'urbain sont intimement mêlés. Pour préserver cette qualité de vie particulière, il est prévu de :

Document central, le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif du territoire plus vaste de la Métropole tourangelle. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), plan de zonage et règlement).

Deuxième ville de l'agglomération et du département, très bien reliée et bien équipée, disposant d'espaces naturels et de loisirs, et située hors val inondable, Joué-lès-Tours dispose à la fois de la plus grande superficie d'espaces agricoles des communes du cœur métropolitain et de la présence d'activités importantes, sources d'emplois. À l'échelle de la métropole, sa responsabilité est triple : l'accueil de la population, le renforcement du pôle d'emplois et la préservation des espaces agricoles.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du

- *Protéger les espaces agronaturels.*

Les caractéristiques des continuités paysagères de la plaine de la Gloriette, des vallons du Pissot, du Tailhar et des coteaux qui forment des paysages habités de grande qualité seront protégées ainsi que les boisements, zones humides et haies au sein des espaces agricoles du Sud. Dans la même optique, les espaces agricoles remarquables par leur superficie et leur qualité seront préservés et le développement des hameaux limité à l'habitat existant.

- *Créer une « méridienne verte » entre le centre ville et le lac des Bretonnières*

Un espace public sera créé entre le centre ville et le lac. Le départ d'une partie de l'entreprise Michelin sera l'occasion de prolonger la rue Aristide Briand et de franchir le périphérique pour les modes doux jusqu'à l'espace Malraux.

- *Préserver la coulée verte des loisirs*

Les espaces de loisirs qui se trouvent au sein des coulées vertes, le long des infrastructures seront renforcés dans leur vocation de loisirs et d'espaces naturels et leur accès par les modes doux sera amélioré.

- *Renforcer la présence de la nature en ville*

De manière générale la part du végétal dans l'espace public sera renforcée, les parcs privés, les boisements d'intérêt seront protégés et la qualité paysagère et végétale de certains quartiers périphériques sera préservée.

Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

La ville souhaite cultiver la diversité des différents aspects de ses quartiers qui peuvent être fortement urbanisés, périurbains, ou ruraux avec des densités d'habitat variées. Pour cela, il convient de :

- *Conserver les spécificités des quartiers résidentiels*

Notamment en les maintenant dans leur forme urbaine et leur rapport au végétal, mais aussi en valorisant les singularités paysagères, urbaines et architecturales.

- *Protéger le patrimoine et l'identité jocondienne*

Images des deux aspects de la ville : son passé viticole et de villégiature d'une part et son développement industriel et urbain d'après 60, en faisant la deuxième ville du département, d'autre part, les ensembles urbains et les architectures témoins du passé seront préservés (grandes propriétés, maisons bourgeoises, noyaux anciens, bâti rural) de même que les quartiers d'habitats individuels du XX^e siècle dotés de spécificités urbaines et architecturales ; enfin, les espaces publics qualitatifs seront mis en valeur. En valorisant ainsi son identité propre, la ville répond aux exigences de sa situation dans le périmètre élargi de l'UNESCO.

- *Maîtriser l'émergence d'un centre élargi*

Pour favoriser le développement qualitatif et maîtrisé du centre ville il est prévu d'atténuer les ruptures d'échelles des quartiers mixtes, de poursuivre la restructuration et la réhabilitation des grands ensembles, de valoriser les centres de quartiers et de créer de nouveaux liens entre les quartiers Nord et Sud du centre-ville.

- *Reconquérir les espaces publics du centre ville*

Les espaces publics du centre-ville, supports de commerces et d'équipements, seront valorisés et mis en réseau.

- *Mettre en valeur les entrées de ville*

Ces espaces qui véhiculent l'identité de la ville seront requalifiés et restructurés.

- *Une insertion qualitative des activités économiques*

La qualité des grandes zones d'activité qui tiennent une place très importante dans le paysage et le fonctionnement de la ville, sera améliorée. Les activités tertiaires quant à elles seront privilégiées dans les espaces denses et de mixité urbaine.

- *Prendre en compte les nuisances et notamment celle du boulevard périphérique*

Chaque projet à proximité de celui-ci devra par sa composition urbaine et son programme prendre en compte cette contrainte.

Faciliter la vie de proximité

- *Poursuivre le maillage en équipements*

Il s'agit d'améliorer et renforcer l'offre en équipements de proximité qu'ils soient culturels, scolaires ou sportifs et de poursuivre le déploiement de la fibre optique.

- *Maintenir les commerces dans le centre et dans les polarités de quartier*

Afin d'assurer la qualité de vie des habitants et faciliter les déplacements de proximité, les commerces du centre seront maintenus ainsi que les polarités de quartier.

• **Axe 2 – Une ville active dans la dynamique métropolitaine**

Cet axe présente les objectifs en termes de développement de l'habitat, des activités économiques, des déplacements et de développement urbain.

Une ville d'accueil

- *Poursuivre la dynamique démographique et augmenter le poids relatif de la ville au sein de l'agglomération*

Du fait de la spécificité de son territoire, la ville a, à l'échelle de l'agglomération, une responsabilité particulière en ce qui concerne l'accueil de la population. Il convient donc de maintenir une croissance démographique dynamique et produire environ 170 logements par an, ce qui correspond à ce qui est demandé par le PLH.

- *Maintenir un parc de logements diversifié*

Pour préserver le caractère familial de la commune, le parc de maisons individuelles sera renforcé. Parallèlement, des logements locatifs sociaux seront produits tout en veillant à la mixité sociale des quartiers et des logements adaptés aux seniors et aux étudiants seront développés en particulier dans le centre et dans le corridor du tramway.

- *Identifier des sites de projets pour accueillir ces nouveaux logements*

Le renouvellement urbain se fera principalement sur des espaces identifiés du centre ville, dans des secteurs desservis par les lignes de tramway existantes ou à venir et par le comblement de dents creuses de la ville existante. Enfin, au Sud de la ville, des zones sont prévues pour un habitat en lisière de ville et de campagne.

Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain

Il s'agit de renforcer la ville en tant que deuxième pôle d'emplois du département.

- *Développer un pôle économique sur le site Michelin*

Sur ce site, des activités industrielles et tertiaires seront privilégiées et une façade urbaine attractive sera composée le long du périphérique en vis-à-vis du lac des Bretonnières.

- *Renforcer l'activité agricole*

Afin de pérenniser et diversifier les espaces agricoles du Sud, plus de 200 ha, prévus pour être urbanisés dans le précédent PLU, sont reclassés en terre agricole et la viticulture (AOC Noble Joué) au sud de la Liodière sera protégée.

Une ville reliée

- *Anticiper l'amélioration prévisible de la desserte par les transports collectifs*

Les nouveaux logements et emplois ainsi que les projets de développement urbain seront privilégiés le long des axes desservis par les transports collectifs actuels ou futurs.

- *Promouvoir l'intermodalité*

Le projet urbain intègre l'éventuel futur prolongement du tramway sur la ligne ferroviaire de Loches (tram train) rejoignant ainsi l'objectif du SCoT consistant à « faire de l'étoile ferroviaire le socle de nouvelles mobilités d'agglomération » et « de faire des pôles intermodaux, les articulations entre la métropole et la proximité. »

- *Renforcer les liaisons douces*

Les déplacements doux seront encouragés par l'aménagement ou le renforcement de liaisons douces internes et de liaisons douces intercommunales.

- *Maîtriser les flux de déplacements au Sud*

Il s'agit de faire face à l'augmentation à venir des flux routiers liés au développement des quartiers Sud en les organisant de manière multimodale afin de minimiser les impacts de la circulation routière sur ce secteur.

- *Des nouveaux quartiers qui composent avec les espaces naturels*

La composition urbaine de ces nouveaux quartiers au contact d'espaces naturels créera de nouvelles relations physiques, visuelles et fonctionnelles avec ces espaces.

1.2.4 – La traduction du projet

• 1.2.4.1. - le règlement

Le règlement s'organise en 11 zones principales à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N) :

les zones urbaines U

Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et correspondent à 2 ensembles différents :

- *Des zones urbaines mixtes :*
 - UA : le centre ville mixte et dense. Elle comporte 6 secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAf, UAg) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - UB : les centres de quartier regroupant des logements collectifs avec, le cas échéant, commerces, services et équipement. Elle comprend 3 secteurs (UBa, UBb et UBc) et comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - UC : quartiers d'habitat individuel. Ce sont des quartiers essentiellement pavillonnaires. Dans cette zone, trois sous-secteurs sont répertoriés pour valoriser les particularités paysagère (UC1, UC3) ou urbaines et architecturales (UC2) et des orientations d'aménagement et de programmation y sont instaurées.
 - UP : quartiers d'intérêts patrimonial datant d'avant 1943 et regroupant les noyaux anciens en UP1 et les ensembles homogènes des années 1930 en UP2.
- *Des zones urbaines d'affectation spécifique*
 - UE : les équipements.
 - UX : les zones d'activités économiques. Dans celles-ci, le sous secteur UXa couvre les activités économiques, le sous secteur UXb correspond au parc d'activités de la Liodière dans lequel il est prévu d'interdire le commerce de détail, et le sous secteur UXx correspond à l'Air Liquide (SEVESO seuil bas) et son environnement immédiat.

Les zones à urbaniser AU

- *la zone à urbaniser vers les activités économiques IAUX*

Elle correspond à une grande partie de l'ancien site Michelin dans la zone d'activité Gutenberg et, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques, elle est couverte par une OAP.
- *la zone à urbaniser vers de l'habitat 1AU*

Elle comprend trois sites. Deux sont prévus accueillir de l'habitat individuel dense, et le troisième, classé en 1AUa, une mixité d'habitat.
Ces trois sites sont couverts par une OAP.
- *la zone à urbaniser à long terme AU*

Elles comprennent trois sites : au nord du quartier des Maisons Neuves, le Petit Fourneau et une partie du site du Tailhar.
L'ouverture à l'urbanisation de ces sites pourra se faire en plusieurs tranches mais dans le cadre d'opérations d'ensemble nécessitant une modification du PLU.

Les zones agricoles, naturelles et forestières A et N

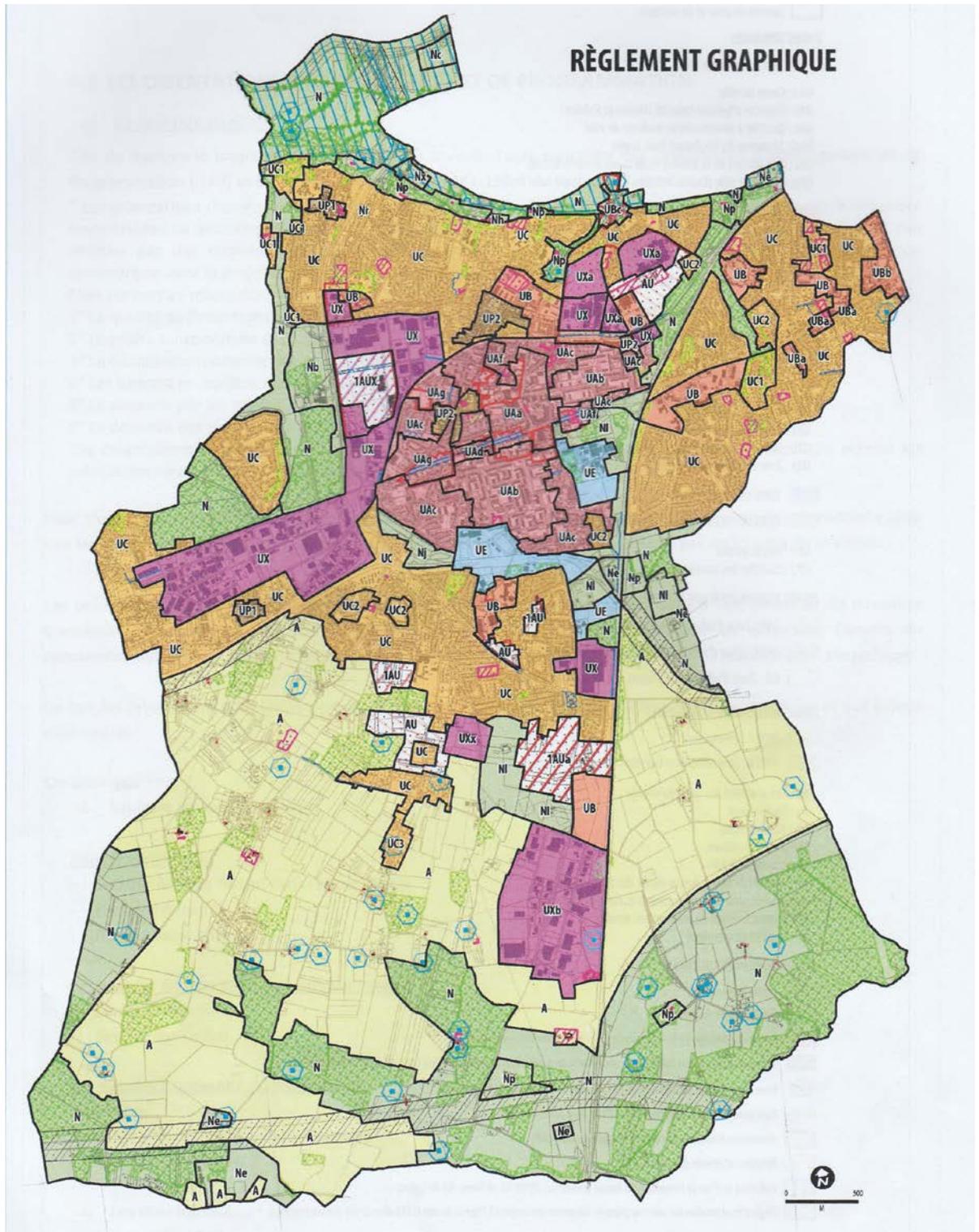
Le classement des terrains en zones A ou N vise à la protection de l'espace agricole, naturel ou forestier ainsi qu'au recentrage du développement urbain.

- *La zone A : l'espace agricole*

Elle correspond aux espaces cultivés du plateau Sud et comprend également de l'habitat sous forme de hameaux et d'habitat diffus ainsi que des espaces naturels (boisements, haies, plans d'eau).

• *La zone N : l'espace naturel et forestier*

Elle correspond au bord du Cher, à la plaine inondable, aux coteaux, aux vallons et aux grands boisements du plateau. Elle comprend aussi de petits hameaux et un certain nombre de secteurs qui y ont été définis afin de prévoir l'évolution d'activités non agricoles : les secteurs Ne, Ni, Nb, Nr, Np, Nh, Nx, Nj et Nc.



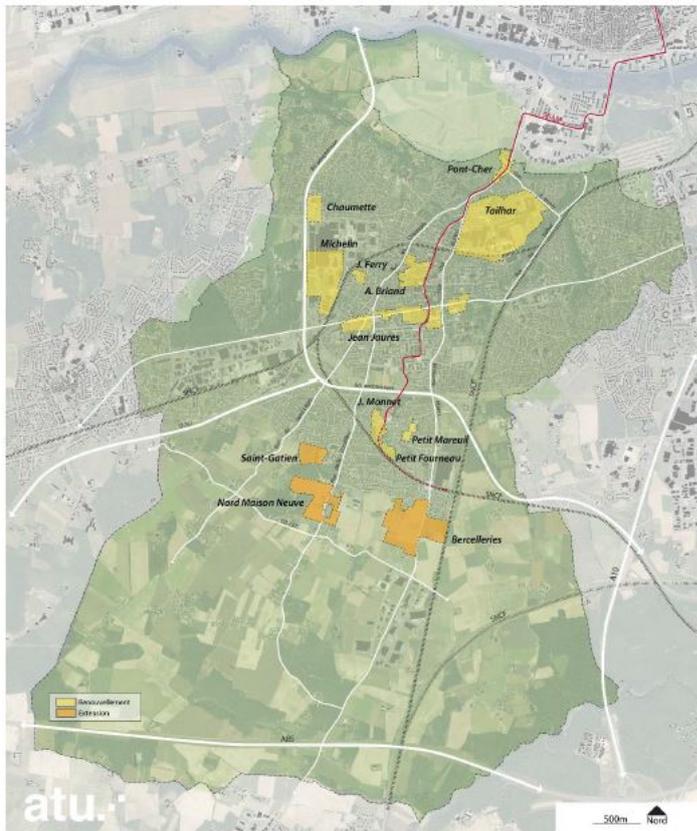
Les règles du règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, notamment en ce qui concerne l'organisation du développement urbain et la prise en compte des caractéristiques de chaque secteur. Elles se déclinent en plusieurs articles qui définissent en particulier :

la destination générale des sols en tenant compte des objectifs de diversité des fonctions urbaines, de préservation du patrimoine bâti et végétal ainsi que de qualité urbaine dans des espaces stratégiques de renouvellement et en apportant un certain nombre de prescriptions spécifiques selon les zones et secteurs les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui précisent, selon les zones et secteurs, la volumétrie et l’implantation des constructions, leurs caractéristiques en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère ainsi que le stationnement.
les conditions de desserte par les voies et réseaux des différents terrains.

• 1.2.4.2 - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En cohérence avec le PADD mais aussi avec le règlement d’urbanisme qu’elles complètent, les OAP définissent les principes d’organisation des nouveaux secteurs de développement de la ville. Opposables aux tiers, elles précisent les grandes perspectives d’aménagement sur les sites potentiellement mutables dans le cadre d’un processus de densification, renouvellement et extension de l’espace urbain. Elles concernent donc les principaux sites à enjeux d’aménagement :

LES SITES CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



le centre ville

• *Aristide Briand*

L’objectif général de cette OAP est de renforcer l’attractivité de l’hyper-centre ; sa convivialité et sa qualité. Les axes de cette OAP sont d’une part la poursuite de la reconquête des espaces publics visant à mettre en valeur le patrimoine, les équipements, le végétal et les commerces et d’autre part la recherche d’un équilibre entre le renouvellement et la protection du bâti.

• *Boulevard Jean Jaurès*

Il s’agit de renouveler les espaces situés de part et d’autre du boulevard en trois séquences :
Le parc de la Rabière : l’habiter, en améliorer l’accessibilité et la visibilité
Le centre ville : améliorer les liens, renforcer la fonction de centralité
L’entrée de ville ouest, entre zones d’activité et centre ville, qui doit avoir son identité propre avec une forte présence du végétal et des formes permettant la réduction des nuisances du boulevard.

• *Jules Ferry*

Il est prévu de développer sur ce site proche du centre ville un programme résidentiel aux formes mixtes, d’une densité de 40 et 60 logements à l’hectare et de compléter le maillage viaire.

Les espaces économiques et de renouvellement

• *Le Tailhar*

Ce site très bien placé mais enclavé et proche de quartiers résidentiels connaît un renouvellement initié par l’implantation de l’Ehpad Debrou. Cette OAP a pour objectif d’organiser son renouvellement à long terme et/ou en cas de départ d’une entreprise existante par la mise en place d’une nouvelle trame d’espaces publics structurants reliant ce secteur au centre ville et l’instauration d’ilots divisés par une trame viaire plus fine tout en tenant compte de la sensibilité environnementale du lieu.

- *Michelin*

D'envergure métropolitaine, mixte et en renouvellement, ce site, formant une enclave dans la ville, comporte aujourd'hui, suite au départ d'une partie de l'entreprise Michelin, un grand espace libre auquel s'ajoutent des délaissés et espaces vacants à l'entrée de ville Chaumette. Pour créer de nouveaux liens entre le centre ville et le lac des Bretonnières, améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord et donner une image qualitative depuis le périphérique, il est prévu notamment la création d'un axe doux structurant permettant de relier le centre ville au lac ainsi que d'un nouveau maillage et la construction d'une nouvelle façade économique valorisante le long du périphérique.

Espaces situés le long du tram

- *Pont Cher*

L'objectif est de développer ce lieu particulier situé en zone inondable et en entrée de ville comme un espace mixte, dynamique au rayonnement d'agglomération en particulier par des fonctions touristiques et de loisirs.

- *Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau*

Les buts poursuivis par l'OAP sur ces secteurs sont de créer un espace public structurant Nord/Sud trait d'union entre le terminus du tramway et les quartiers Sud, de poursuivre une maille viaire existante pour désenclaver ce site et y mettre en œuvre des principes de densification.

Espaces en extension urbaine

- *Joué Sud*

La zone vouée à l'urbanisation est découpée en trois principaux sites qui s'intercalent entre les fonctions urbaines. Les sites au Nord des Bercelleries et à côté du lycée Saint Gatien sont classés en 1AU, tandis que celui qui se trouve au Nord de la route des Maisons Neuves de part et d'autre de la rue de la Douzillère l'est en AU du fait de l'insuffisance des réseaux qui le desservent et du choix de l'urbaniser à plus long terme.

Il s'agira sur ces secteurs de développer un habitat autour des rues de la Varenne, Louise Michel puis Douzillère, de préserver un espace agronaturel entre les futurs espaces urbanisés, de créer un paysage support de ville et de campagne et de créer, par des formes urbaines plus denses, une centralité à l'entrée Est du quartier (secteur Nord des Bercelleries)

- **1.2.4.3 - emplacements réservés**

Le PLU de Joué-lès-Tours comporte 31 emplacements réservés, créés ou maintenus. Parmi ceux-ci, 19 sont destinés à la création ou au prolongement de liaisons douces; 9 sont destinés à l'amélioration de la voirie et au stationnement ; 3 visent à favoriser l'intermodalité.

- **1.2.4.4 - les périmètres d'attente**

Ainsi que le permet l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un périmètre d'attente a été instauré sur 2 sites urbanisables. Cette servitude a pour effet : « *d'interdire pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.* »

Les secteurs concernés se situent à Jean Monnet/Gitonnière au terminus du tramway sur lequel figure également une OAP et dans le quartier Beaulieu en vue d'implanter une école.

- **1.2.4.5 - recul par rapport aux voies à grande circulation**

Le territoire de la commune est traversé par trois voies à grande circulation : le boulevard périphérique (RD37), l'autoroute A85 et la RD751.

Dans les zones non urbanisées et conformément au code de l'urbanisme, une bande d'une largeur de 100 m à l'intérieur de laquelle la constructibilité est très limitée est instaurée de part et d'autre de leur axe.

- **1.2.4.6 - espaces boisés classés (EBC)**

Déjà présent dans le POS précédent, cet outil qui permet de protéger la couverture boisée, objectif majeur dans la politique d'aménagement du territoire communal comme il l'est rappelé dans l'axe 1 du PADD : « *Protéger les espaces agro naturels* » et « *renforcer la présence de la nature en ville* » est maintenu dans ce projet de PLU et même renforcé puisque la surface ainsi protégée est supérieure à ce qu'elle était auparavant.

- **1.2.4.7 - le patrimoine protégé**

L'un des objectifs majeurs du PADD, défini dans son axe 1 : « *Conforter le socle naturel et urbain existant* » est d'assurer le développement de la ville tout en protégeant et prenant en compte les éléments typiques, d'intérêt particulier ou remarquables de Joué-lès-Tours qu'ils appartiennent au patrimoine naturel ou bâti. C'est ainsi qu'un certain nombre d'éléments de paysage ont fait l'objet d'une protection : des haies et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et deux parcelles arborées situées l'une le long du boulevard Jean Jaurès et l'autre le long du boulevard de Chinon au titre de l'article L151-19 du même code. De plus, conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, un inventaire des bâtiments (59 « grande propriété », « maison bourgeoise » ou « bâti rural ») répartis sur l'ensemble du territoire a été dressé et une réglementation spécifique a été instaurée dans le règlement écrit du PLU.

- **1.2.4.8 - Changements apportés par rapport au PLU précédent**

Le rapport de présentation de ce projet de PLU précise au fur et à mesure les principales différences que le zonage et le règlement y afférent présentent avec le PLU précédent.

Les principales évolutions concernent le renforcement de la zone agricole au Sud (environ 280 ha sont reclassés en zone agricole) d'une part ainsi que l'accent mis sur la qualité urbaine, notamment avec la mise en place de mesures de protection et mise en valeur du patrimoine bâti, le renforcement de la présence de la nature en ville, la création de nombreuses liaisons douces et l'identification de sites de projet dont le développement sera maîtrisé d'autre part.

Enfin, il a été décidé de maintenir les grands équilibres des quartiers, en particulier avec les espaces pavillonnaires et les maisons de ville du centre.

1.2.5 – Les effets du projet de PLU sur l'environnement

Par décision du 16 mars 2018 et en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Région Centre Val de Loire a acté le fait que la révision du PLU de Joué-lès-Tours n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Néanmoins, en vertu de l'article R151-1 du même code, le rapport de présentation « (...) *analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.* »

Il y apparaît notamment que le 1^{er} axe du PADD « conforter le socle naturel et urbain existant » s'attache à identifier les points forts du PLU sous l'angle environnemental avec l'attention portée aux espaces de biodiversités et aux espaces agricoles, mais aussi le renforcement de la nature en ville et la gestion des nuisances liées au boulevard périphérique. En outre le PADD affiche la volonté de limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles, grâce à une production de logements par renouvellement urbain et comblement de dents creuses. Enfin, il met l'accent sur le rôle des transports en commun et le renforcement des liaisons douces et s'intéresse à la question des consommations énergétiques.

Par ailleurs, une analyse des incidences du PLU sur les composantes environnementales montre que ce projet de PLU en a bien tenu compte et a cherché à limiter les effets négatifs. Ont ainsi été examinés : l'intégration du caractère topographique, la gestion des ruissellements, le cadre biologique, les effets sur le paysage et le patrimoine, sur la consommation foncière et les espaces agricoles, la prise en compte des pollutions et des risques, les effets de ce projet sur la santé humaine du fait des plantes allergènes, de la qualité de l'air mais

aussi du point de vue du climat (gaz à effet de serre), des ressources en eau potable, du bruit et nuisances sonores, et de la gestion de l'assainissement et des déchets.

1.3 – Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours. Elle a pour objet de porter le projet de PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

1.4 – Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants et R. 151-1 et suivants,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21

L'ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Délibération en date du 19 novembre 2015 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Délibération en date du 19 décembre 2016 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours sur le PADD
- Délibération en date du 19 décembre 2016 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours autorisant Tour(s)plus à achever la procédure de révision du PLU
- Délibération en date du 30 janvier 2017 de Tour(s)plus devenue Tours Métropole Val de Loire actant la reprise de la procédure de révision du PLU de Joué-lès-Tours
- Délibération en date du 4 juin 2018 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours émettant un avis favorable pour que Tours Métropole Val de Loire mette en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé et applique l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 ; émettant un avis favorable au bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la délibération ; émettant un avis favorable au projet de PLU de Joué-lès-Tours qui sera arrêté par Tours Métropole Val de Loire
- Délibération en date du 25 juin 2018 du Conseil Métropolitain, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet 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 Joué-lès-Tours du 5 novembre au 4 décembre 2018.

1.5 – Composition du dossier.

1.5.1 – Le dossier du projet de PLU

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, **atu**.

Il a été réalisé selon la nouvelle codification du code de l'urbanisme, articles R151-1 à R151-55.

Il comportait les éléments suivants :

- 1. Rapport de présentation
 - 1.1. Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU (92 pages)
 - 1.2. Impact sur l'environnement (27 pages) :
 - 1.3. Annexes – Diagnostic – Etat initial de l'environnement (115 pages)
 - 1.3. Annexes – Diagnostic – Dynamiques et fonctions urbaines (88 pages)
 - 1.3. Annexes – Diagnostic – Paysage et formes urbaines (105 pages)
 - 1.3. Annexes – Liste des végétaux recommandés (3 pages)
 - 1.3. Annexes – retrait et gonflement des argiles (1 page)

- 2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (19 p.)
- 3. Règlement d'urbanisme
 - 3.1. Règlement écrit (165 pages)
 - 3.2. Règlement graphique n°1 – Partie Nord au 1 : 5.000ème
 - 3.3. Règlement graphique n°2 – Partie Sud au 1 : 5.000ème)
 - 3.4. Règlement graphique n°3 – centre ville au 1 : 2.000ème)
 - 3.5. Liste des éléments de patrimoine à protéger (66 pages)
 - 3.6. Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (48 pages)
 - 3.7. Lexique (5 pages)
- 4. Annexes
 - 4.1. Liste des servitudes d'utilité publique (9 pages)
 - 4.2.a. Plan n°1 des servitudes d'utilité publique. Partie nord (1 : 5.000ème)
 - 4.2.b. Plan n°2 des servitudes d'utilité publique. Partie sud (1 : 5.000ème)
 - 4.3. Annexes sanitaires (14 pages)
 - 4.4. Plan des réseaux d'alimentation en eau potable
 - 4.5. Plan des réseaux d'assainissement des eaux usées
 - 4.6. Plan des réseaux des eaux pluviales
 - 4.7. Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation du Val de Tours-Val de Luynes
 - 4.8.a. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre – arrêté préfectoral (22 pages)
 - 4.8.b. Plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
 - 4.9. Périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
 - 4.10. Plan des Périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
 - 4.11. Règlement local de publicité (34 pages)
 - 4.12. Projet de droit de préemption urbain
- 5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (47 pages)

1.5.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public :

- Actes Administratifs
 - Délibération en date du 19 novembre 2015 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 - Délibération en date du 19 décembre 2016 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours sur le PADD
 - Délibération en date du 19 décembre 2016 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours autorisant Tour(s)plus à achever la procédure de révision du PLU
 - Délibération en date du 30 janvier 2017 de Tour(s)plus devenue Tours Métropole Val de Loire actant la reprise de la procédure de révision du PLU de Joué-lès-Tours
 - Délibération en date du 4 juin 2018 du Conseil Municipal de Joué-lès-Tours émettant un avis favorable pour que Tours Métropole Val de Loire mette en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé et applique l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 ; émettant un avis favorable au bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la délibération ; émettant un avis favorable au projet de PLU de Joué-lès-Tours qui sera arrêté par Tours Métropole Val de Loire
 - Délibération en date du 25 juin 2018 du Conseil Métropolitain, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet 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 Joué-lès-Tours du 5 novembre au 4 décembre 2018.
 - Extrait NR dimanche du 21 octobre 2018 : « avis d'enquête publique »

- Extrait Nouvelle République du 19 octobre 2018 « avis d'enquête publique »
- Note « insertion de l'enquête publique dans la procédure de révision du PLU ».
- En cours d'enquête, les extraits Nouvelle République du 12 novembre 2018 et NR dimanche du 11 novembre 2018 « avis d'enquête publique » ont été joints au dossier.

➤ Avis des services extérieurs

Les services extérieurs consultés sur le projet de PLU arrêtés le 25 juin 2018 sont les suivants :

**SERVICES EXTÉRIEURS CONSULTÉS SUR LE
PROJET DE PLU DE JOUÉ-LES-TOURS
ARRÊTÉ LE 25 JUIN 2018**

SERVICE	AVIS
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	Décision du 16 mars 2018
Préfecture d'Indre-et-Loire	Avis en date du
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)	Avis tacite
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire (Architecte des Bâtiments de France)	Avis tacite
Conseil régional Centre Val de Loire	Avis en date du 9 octobre 2018
Conseil départemental d'Indre-et-Loire	Avis en date du 8 octobre 2018
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT)	Avis tacite
Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine	Avis tacite
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	Avis en date du 27 août 2018
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire	Avis en date du 8 octobre 2018
Agence Régionale de Santé (ARS)	Avis tacite
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Avis en date du 24 août 2018
Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre (CRPF)	Avis en date du 10 septembre 2018
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis en date du 17 septembre 2018
Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 37)	Avis en date du 9 août 2018
Gendarmerie départementale	Avis tacite
SNCF Réseau Centre Val de Loire	Avis tacite
SNCF Immobilier	Avis tacite
Vinci Autoroutes - réseau Cofiroute	Avis tacite
Ville d'ARTANNES-SUR-INDRE	Avis en date du 2 octobre 2018
Ville de BALLAN-MIRÉ	Avis tacite
Ville de CHAMBRAY-LÈS-TOURS	Avis tacite
Ville de MONTS	Avis tacite
Ville de LA RICHE	Avis tacite
Ville de TOURS	Avis en date du 1 ^{er} octobre 2018
Ville de VEIGNÉ	Avis en date du 20 juillet 2018

Les avis reçus étaient joints au dossier :

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- Avis de la Ville de Veigné
- Avis du Service Départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis du Centre Régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis de la Ville de Tours
- Avis de la Ville de Chambray les Tours
- Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Avis du Conseil Régional du Centre Val de Loire

- Avis de la Ville de Ballan Miré
- Avis de la Ville d'Artannes sur Indre
- Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire, reçu en cours d'enquête publique

➤ Bilan de la concertation

➤ Registre d'enquête.

Outre celui mis à la disposition du public à la mairie de Joué-lès-Tours, un registre d'enquête était également ouvert et disponible pour recevoir les observations du public dans les locaux de Tours Métropole aux jours et heures d'ouverture au public et pendant toute la durée de l'enquête.

1.6 – Analyse des pièces du dossier d'enquête

1.6.1 – Dossier d'enquête élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, atu

Sa composition est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme selon lequel :

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Rapport de présentation

L'article R151-1 du code de l'urbanisme précise :

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

Selon cette formule, le rapport de présentation est articulé en différents tomes ou fascicules abordant les thèmes suivants :

Rapport de présentation

- 1.1. Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU (92 pages)
 - Synthèse de l'état des lieux et perspectives d'évolution
 - L'explication des orientations et des prescriptions du PLU
 - Les éléments réglementaires relatifs à la protection du patrimoine
- 1.2. Impact sur l'environnement (27 pages) :
 - Référence réglementaire
 - Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
 - Les indicateurs nécessaires à l'analyse du PLU
- 1.3. Annexes – Diagnostic – Etat initial de l'environnement (115 pages)
 - Contexte physique
 - Milieux, agriculture et biodiversité
 - Risques naturels et technologiques
 - Qualité de l'air et énergie
 - Lutte contre les pollutions et les nuisances

- La gestion raisonnée du cycle de l'eau
- La collecte et le traitement des déchets
- Rappels synthétiques sur les atouts/contraintes, les perspectives d'évolution du territoire et les enjeux à retenir
- 1.3. Annexes – Diagnostic – Dynamiques et fonction urbaines (88 pages)
 - Les habitants
 - Le parc de logements
 - Les équipements et les services
 - Les dynamiques économiques
 - Mobilité déplacements : une commune au noyau dense, fragmentée par de grandes infrastructures
- 1.3. Annexes – Diagnostic – Paysage et formes urbaines (105 pages)
 - Une ville stratégique du cœur d'agglomération
 - Le contexte paysagé
 - Caractérisation des espaces urbains
- 1.3. Annexes – Liste des végétaux recommandés (3 pages)
- 1.3. Annexes – retrait et gonflement des argiles (1 page)

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Document de synthèse, le tome 1.1. du rapport de présentation « *synthèse de l'état des lieux et explications des orientations* » apparaît sous une forme assez compacte, très peu illustrée et émaillée de calculs peu clairs en rendant l'abord, la lecture et la compréhension assez difficiles ce qui est renforcé par les quelques coquilles qu'on y trouve (notamment : séquences de paragraphes, incohérences dans les différentes surfaces concernant les terres agricoles...).

En revanche les autres documents et annexes du rapport de présentation, sont, de manière générale, clairs et bien illustrés ce qui en facilite l'approche.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Il s'agit de la pièce maîtresse du PLU.

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en cohérence avec les autres documents de planification. Il expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les grandes orientations retenues pour l'organisation future de son territoire. Dans le projet de PLU de Joué-lès-Tours, elles consistent en 2 axes :

- Conforter le socle naturel et urbain existant
- Une ville active dans la dynamique métropolitaine

Le règlement écrit (article L.151-8 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'une part, et avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part, le règlement d'urbanisme, opposable aux tiers, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur chacune des zones définies sur le territoire. Le présent règlement s'organise en 11 zones principales à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

On note la présence de quelques coquilles et erreurs matérielles et de quelques points qui gagneraient à être assouplis ou précisés, par exemple : l'articulation des règles spécifiques avec la règle générale ; la précision des numéros d'articles quand il y a renvoi ; la composition des clôtures en zone UC, l'interdiction des lisses en zones UA et UB, ou encore la règle d'implantation en UA trop restrictives ; les règles concernant les piscines...

Par ailleurs, ce règlement est composé de 11 chapitres détaillant les règles des 11 zones sans aucune page de présentation globale permettant de visualiser sa composition, l'articulation entre les différentes pièces du règlement et finalement sa cohérence. Même si ces éléments peuvent être retrouvés dans les différents fascicules du rapport de présentation du PLU, il serait utile d'y trouver une page de présentation explicative.

Le règlement graphique

Plans de zonage

Les 2 plans au 1 : 5.000 et le plan n°3 au 1 : 2.000 permettant un zoom sur le centre ville, mettent bien en évidence les différentes zones et secteurs, ainsi que les prescriptions (emplacement réservé, OAP, périmètre en attente de projet, EBC, patrimoine protégé, mare, plan d'eau ou haie protégé, bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, règles d'implantation des 100 m, et périmètres (PPRi).

Toutefois l'absence totale de noms de rues rend le repérage assez difficile et ne permet pas une lisibilité optimale.

Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ce document très clair permet de bien identifier et situer chacun de ceux-ci. Chacun est photographié et replacé dans un extrait de plan cadastral.

Les bâtiments font, en outre, l'objet d'un descriptif : composition des bâtiments, matériaux, décors, pentes de toits, composition cour, murs, dépendances, etc. ainsi que d'une évaluation en termes de valeur d'authenticité, valeur paysagère et valeur de rareté.

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Ce document localise chacun des 46 bâtiments concernés par cette possibilité dans la commune et l'identifie à la parcelle et au moyen de photo.

Liste des emplacements réservés

Le projet de PLU comporte 31 emplacements réservés, créés ou déjà présents dans le PLU précédent. Globalement ils sont destinés à la création ou au prolongement de liaisons douces, à l'amélioration du réseau de voirie ou à favoriser l'intermodalité.

Les emplacements réservés sont uniquement positionnés sur le plan général « règlement graphique » ce qui, étant donné la contrainte qu'ils représentent pour les propriétaires et compte tenu de l'importance de certains d'entre eux n'est certainement pas suffisant pour une bonne connaissance de leur impact.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter par tout projet de construction ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée en extension comme en renouvellement tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquels elles s'inscrivent.

Pour chacun des sites ou secteurs concernés, le document précise de façon détaillée le contexte, les objectifs, les principes d'aménagement et les principes graphiques.

Annexes

Par ailleurs, les contenus des documents composant les annexes présentées dans ce dossier d'enquête publique et leur cartographie – servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, plan des réseaux d'alimentation en eau potable, plan des réseaux d'assainissement des eaux usées, plan des réseaux des eaux pluviales, plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI Val de Tours Val de Luynes), plan des périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), classement sonore des infrastructures de transport terrestre, périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, règlement local de publicité, projet de droit de préemption urbain – sont suffisamment explicites pour apporter au public les informations qu'il est en droit de connaître.

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à enquête

Malgré l'absence des noms de rues et les références cadastrales ne comportant que les chiffres (et pas les lettres qui les précèdent) ce qui complique singulièrement la lecture et le repérage dans les différents éléments cartographiés, malgré la présence de quelques erreurs matérielles et en dépit d'un système de reliure assez peu satisfaisant car résistant mal aux manipulations, comme il l'a été précisé ci-dessus pour chacun, la lecture des différents éléments de ce dossier, à l'exception du document 1.1 du rapport de présentation « synthèse de l'état des lieux et explications des orientations du PLU », abondamment illustrés de cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant remarquablement peu d'acronymes est relativement aisée et à la portée du plus grand nombre bien que, sans doute du fait de son grand nombre de pages, de la complexité des sujets abordés, elle ait pu paraître difficile à certains.

Du fait des coquilles qu'il comporte et de la quasi absence de schémas et vues d'ensemble, le document 1.1 « Rapport de présentation – synthèse de l'état des lieux et explications des orientations du PLU » par ailleurs très compact est assez difficile à appréhender sans recours permanent aux autres fascicules ou annexes.

De même une page de présentation au début du règlement écrit serait bienvenue et aiderait à mieux en comprendre la logique.

Enfin, je déplore que le traitement des emplacements réservés aux effets si contraignants pour les propriétaires, soit si succinct.

1.6.2 – Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis rendu le 16 mars 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, considère que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine et décide qu'elle n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

La MRAe insiste cependant sur 2 points :

- La problématique des nuisances sonores touchant les 2 secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat situés dans la zone de bruit de la voie ferrée (distance de 250 m de part et d'autre de l'axe) dont l'un se trouve en outre au bord de la RD86 dont une augmentation du niveau de bruit est attendue au vu du projet d'équipement commercial. Elle souligne que le PLU et en particulier ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront l'intégrer.
- Les prélèvements d'eau dans la nappe du Cénomaniens. Ils représentent la source majoritaire de l'eau potable de la ville. Or, conformément au SDAGE ils doivent être réduits. Or le dossier n'indique pas comment cette réduction sera opérée ni comment l'augmentation des besoins liés au développement communal sera satisfaite.

1.6.3 – Avis des services extérieurs

Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire

Dans son avis, daté du 13 novembre 2018, Madame la Préfète d'Indre-et-Loire souligne :

- que le scénario démographique retenu reposant sur un objectif démographique de 40 600 habitants à l'horizon 2030, constitue une orientation à la fois cohérente au regard de la tendance récente observée et légitime pour la 2^{ème} commune de l'agglomération et qu'il se traduit par un objectif de production de 150 à 195 logements par an, dont environ la moitié en renouvellement urbain ;
- la qualité de la démarche de projet urbain qui a guidé la révision de ce PLU, avec, en particulier, la prise en compte de la nécessité de réduire la consommation foncière, le souci d'identification et mise en valeur du patrimoine et la volonté de favoriser les mobilités douces ;

Elle émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve des points suivants :

- quartier de la Rabière : avec notamment la prise en compte dans ce projet de PLU de la démarche NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) impliquant de revoir le classement en secteur UAc de la totalité du groupe de garages, la justification de l'ER n°24 particulièrement large et la mise en place d'une OAP qui pourrait être intéressante sur ce secteur.
- La prise en compte de la problématique paysagère dans le projet de PLU
La commune de Joué-lès-Tours fait partie de la zone tampon du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Dans ce cadre, il conviendrait d'aborder ou préciser les points suivants :
 - **Explicitation de la prise en compte du site UNESCO** dans le rapport de présentation.
 - **Hauteur des futures constructions en zone UXa** en arrière du rebord du coteau du Cher et susceptibles d'avoir un impact sur le paysage perçu depuis le val.
 - **Délimitation de la zone constructible UC1 autour de la rue de l'Epan** des quelques parcelles situées au Sud de la rue de l'Epan, non construites et ne pouvant être considérées comme faisant partie du hameau présent au Nord de la rue.
- La prise en compte de la problématique des déplacements dans le projet de PLU
Notamment **la desserte des quartiers Sud et celle des zones d'activités** ainsi que **les mesures prévues concernant la circulation au Giratoire de la Gitonnière**, déjà en limite de saturation.

En outre, cet avis comporte quelques remarques destinées à améliorer le projet de PLU et liste un certain nombre de points à préciser, vérifier, mettre à jour ou compléter dans le rapport de présentation, le PADD, le règlement, les plans de zonage, les OAP et les servitudes d'utilité publique.

Avis du Conseil régional Centre Val de Loire

Cet avis rendu le 9 octobre 2018 ne comporte aucune observation.

Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire

Dans son avis daté du 8 octobre 2018, Le Conseil Départemental d'Indre et Loire émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Joué-lès-Tours et demande la prise en compte de ses observations concernant les espaces naturels sensibles (ENS), certaines protection Espaces Boisés Classés (EBC), le schéma départemental d'alimentation en eau potable, la liste des servitudes d'utilité publique et la correction de quelques coquilles.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

La Chambre d'Agriculture indique que le zonage et le règlement écrit des zones agricoles A et naturelles N permettent le maintien et le développement des activités agricoles ou forestières et émet donc en date du 8 octobre 2018 un avis favorable au projet de PLU de la commune de Joué-lès-Tours

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Dans son avis du 21 août 2018, l'INAO rappelle que la commune de Joué-lès-Tours est située dans l'aire géographique des AOP « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Touraine Noble Joué », « Sainte Maure de Touraine », et dans l'aire de production des IGP « Val de Loire », « Rillettes de Tours » et « Bœuf du Maine ». L'INAO précise ne pas avoir de remarque particulière à formuler dans la mesure où ce projet de révision du PLU de Joué-lès-Tours n'a pas d'incidence directe sur les AOP/IGP concernées.

Avis du Centre Régional de la propriété forestière (CRPF) d'Ile-de-France et du Centre

Cet avis, daté du 5 septembre 2018, indique que le Règlement évoque en p.147 le classement des bois et forêts en EBC, ce qui se traduit sur le règlement graphique par « le classement en EBC de nombreuses zones N en ignorant le contexte réglementaire dans lequel se trouve déjà la gestion forestière ». Il insiste sur le fait que si

le rôle et l'intérêt du classement en EBC est indéniable, son utilisation ne doit pas être redondante avec les réglementations existantes du code forestier mais complémentaire à celles-ci et précise que, sur la commune de Joué-lès-Tours, 3 forêts privées sont dotées d'un plan de gestion simple agréé par le CRPF. Il propose donc de classer les bois et forêts en zone N et de ne pas surajouter d'autres contraintes.

Une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme lui est jointe.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le 6 septembre 2018, la CDPENAF s'est réunie pour examiner le projet de révision du PLU de Joué-lès-Tours. Le procès-verbal de cette réunion rend compte d'un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet de PLU, un avis favorable au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zones A et N et enfin un avis favorable au regard de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sous réserve de compléter la justification de la superficie du STECAL Ne estimée à environ 17 ha et correspondant à l'unité de valorisation des ordures ménagères et de développer la justification de la création du STECAL Nh d'une superficie de 0,8 ha qui autorise les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Avis du service départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire – SDIS 37

Le SDIS développe dans son avis du 6 août 2018 la nécessité de la prise en compte des contraintes de sécurité particulièrement en ce qui concerne l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie. Il demande que les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie soient intégrées à ce projet de PLU.

Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Cet avis daté du 27 août 2018 ne comporte aucune remarque.

Avis de la ville de Tours

Le Conseil Municipal de la Ville de Tours s'est réuni le 1^{er} octobre 2018 et après délibération a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Joué-lès-Tours tel qu'il a été arrêté le 25 juin 2018.

Avis de la ville de Chambray-lès-Tours

Le Conseil Municipal de la Ville de Chambray-lès-Tours s'est réuni le 3 octobre 2018. Après délibération il émet un avis favorable avec réserve sur le projet de PLU de la commune de Joué-lès-Tours.

Des interrogations et inquiétudes sont formulées sur le projet commercial du secteur de l'hypermarché Leclerc au vu de la situation des parcs commerciaux déjà existants et excédentaires en offre commerciale alimentaire et un avis défavorable est prononcé concernant le développement d'un axe de transit via la VC300 entre le secteur de la Liodière et Château Roquet du fait de ses impacts négatifs en termes de circulation et de trafic.

Avis de la ville de Ballan-Miré

La ville de Ballan Miré a fait savoir par courrier du 18 octobre 2018 que le projet de PLU de Joué-lès-Tours n'appelait aucune remarque ou observation particulière.

Avis de la ville de Veigné

Par courrier du 16 juillet 2018, Monsieur le maire de la Ville de Veigné a indiqué n'avoir aucune observation à émettre au projet relatif à la révision du PLU de Joué-lès-Tours.

Avis de la ville d'Artannes sur Indre

Par délibération en date du 24 septembre 2018, Le Conseil Municipal de la Ville d'Artannes-sur-Indre a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Joué-lès-Tours.

1.6.4 – Bilan de la concertation

Lorsque le conseil municipal de Joué-lès-Tours a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 19 novembre 2015, il a également précisé les modalités de la concertation (conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Une exposition évolutive accompagnée d'un registre a été mise en place du 7 novembre 2017 au 30 mars 2018. Elle a été mise en ligne sur le site internet de la ville et installée en quatre lieux : hall du 1^{er} étage de l'hôtel de ville (exposition visitée par 55 personnes), puis hall de l'espace Malraux fréquenté par environ 4 600 personnes pendant cette période, puis à la médiathèque qui a enregistré 11 326 visites à ce moment là et enfin dans le hall de la maison des associations/Clos Neuf où une trentaine de personnes sont expressément venues voir cette exposition.

Deux réunions publiques ont été organisées l'une en novembre 2017 et l'autre en avril 2018. Elles ont regroupé 60 personnes pour la première et 50 personnes pour la seconde. Elles ont permis d'informer sur le projet, de présenter le contenu du PADD, d'apporter des précisions sur les principes du zonage et du règlement, sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais aussi d'échanger les visions et points de vue.

Une concertation auprès des agriculteurs visant à mieux connaître les difficultés qu'ils rencontrent ainsi que leurs projets a été organisée en 2 temps : un questionnaire en décembre 2016 suivi d'une réunion en novembre 2017 où presque tous ont assisté. Elle a permis de recueillir les avis, remarques, questions et d'évoquer les effets du projet de la commune sur les terres agricoles.

Un atelier regroupant les représentants des 7 conseils de quartier et du conseil des aînés ainsi que 2 élus a travaillé sur l'élaboration de l'OAP Aristide Briand-Centre Ville

En parallèle plusieurs articles du bulletin municipal (Joué Ma Ville) ont été consacrés à l'élaboration du PLU et à l'avancement de la procédure (JMV n°87 janv/fév 2016, N°93 janv/fév 2017, n°96 nov/déc 2017, N°97 janv/fév 2018, N°98 mars/avril/mai 2018). Par ailleurs les habitants ont pu y trouver et ainsi être informés des différentes dates de réunions publiques et d'exposition...

Le site internet et la page facebook de la ville ainsi que des articles dans la presse locale, notamment la Nouvelle République, ont également relayé les informations pratiques et les actions participatives mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLU de Joué-lès-Tours (8 articles de mai 2015 à avril 2018).

Enfin, durant cette période 41 courriers et 26 personnes ont été reçus en mairie.

Le bilan de la concertation, joint au dossier mis à l'enquête publique, détaille les remarques reçues pendant cette période et les réponses qui leur ont été apportées.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – Organisation

2.1.1 – Désignation

J'ai été désignée en tant que Commissaire-Enquêteur par Décision n° E18000145/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 septembre 2018.

2.1.2 – Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête

Le 24 septembre 2018, le dossier d'enquête publique m'a été remis par Aurélie Thibault de Tours Métropole Val de Loire, à l'occasion d'une réunion à la mairie de Joué-lès-Tours, avec Madame Lobert-Chareyre, directrice du Développement et de l'Aménagement de Joué-lès-Tours.

Les modalités de l'enquête : nombre et dates des permanences, information du public par affichages et publications dans la presse, mise en place d'une adresse mail dédiée, mise en ligne du dossier et des observations au fur et à mesure de leur réception, etc. ont été définies en concertation à cette occasion.

Une attention particulière a été portée au choix des dates de permanences, en variant les jours et les plages horaires de telle sorte que le public puisse s'y rendre le plus facilement possible : lundi matin, mardi et mercredi après-midi et un samedi matin bien que la mairie soit habituellement fermée ce jour là.

Le 25 octobre 2018, je suis allée dans les locaux de Tours Métropole afin de parapher les documents mis à l'enquête publique à Tours Métropole et à Joué-lès-Tours ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public dans les locaux de Tours Métropole.

2.1.3 – Visite des lieux et réunions d'information

Afin de mieux appréhender le dossier dans ses différents aspects mais aussi le contexte et les objectifs de ce projet de PLU, j'ai rencontré :

- Madame Fanny Maire, atu (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours) essentiellement pour éclaircir ou développer certains points techniques du projet de PLU le 12 octobre 2018.
- Monsieur Sol, adjoint, responsable de l'urbanisme à Joué-lès-Tours et Madame Lobert-Chareyre, directrice du Développement et de l'Aménagement le 17 octobre 2018,

Visite des lieux

Pour avoir un aperçu visuel de la ville dans son ensemble et sa diversité et identifier les points particulièrement concernés et/ou spécifiques, j'ai effectué une visite détaillée et approfondie des lieux avec Monsieur Sol et Madame Lobert-Chareyre, directrice du Développement et de l'Aménagement le 17 octobre 2018.

Par ailleurs certaines observations et remarques m'ont amenée à retourner, spécifiquement le 27 novembre 2018 ou avant ou après les permanences, sur des endroits précis pour mieux comprendre ce dont il était question.

2.1.4 – Permanences et siège de l'enquête

Les jours et heures de permanence ont été choisis avec les services de Tours Métropole et de la ville de Joué-lès-Tours de telle sorte que le public concerné puisse, le cas échéant, rencontrer facilement le commissaire enquêteur qui s'est tenu à sa disposition, à la Mairie de Joué-lès-Tours, siège de l'enquête, les :

- Lundi 5 novembre 2018 de 8h30 à 12h30.
- Samedi 17 novembre 2018 de 9h00 à 12h00. Du fait du mouvement des « gilets jaunes », cette permanence a été repoussée et s'est tenue le samedi 24 novembre 2018 de 9h00 à 12h00. Ce report a fait l'objet d'un affichage à la mairie et à la métropole, d'une insertion dans la presse ainsi que sur les sites internet et pages facebook de la ville et de la métropole. Par ailleurs il n'a fait l'objet d'aucune remarque ou contestation de la part du public.
- Mercredi 28 novembre 2018 de 13h30 à 17h00.
- Mardi 4 décembre 2018 de 13h30 à 17h00.

2.2 – Information du public

2.2.1 – Mesures de publicité

Avis d'enquête dans la presse

Un premier avis de mise à l'enquête a été publié au plus tard 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête publique dans « La Nouvelle République » le 19 octobre 2018 et dans « La NR dimanche » le 21 octobre 2018.

Un second avis a été publié dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans « La Nouvelle République » le 12 novembre 2018 et dans « La NR dimanche » le 11 novembre 2018.

Affichage public

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires (affiches de dimension 59 cm x 42 cm, de couleur jaune), à partir du 19 octobre 2018, soit 17 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant la durée de celle-ci :

- au panneau d'affichage des locaux de Tours Metropole Val de Loire
- au panneau d'affichage et à la Mairie de Joué-lès-Tours (2)
- dans 36 autres points de la commune
 - Poste centre ville
 - centre social Morier
 - maison de l'environnement
 - médiathèque
 - cimetière
 - centre social Rabière
 - Bulle d'o
 - Intermarché
 - centre social Vallée Violette
 - foyer Alouette
 - Leclerc
 - Super U
 - Espace Malraux
 - toilettes allée M. Serin
 - toilettes base nautique des Bretonnières
 - toilettes baignade des Bretonnières
 - Maison pour Tous
 - La Poste Vallée Violette
 - Maison Petite Enfance
 - Maison des Associations
 - Allée A. Malraux
 - Avenue du Lac (2 affiches)
 - Route de la Coudraye
 - Ferme de la Liodière
 - Rue de la Liodière
 - Route des Landes de Charlemagne (2 affiches)
 - Route de la Horaie
 - Rue J. Cugnot
 - Route des Landes du Passoir
 - Route de Narbonne
 - Ecole Maisons Neuves
 - Loire à vélo – pavé du Roy
 - Route du Pont aux Oies
 - Lycée J. Monnet

selon le plan annexé au présent rapport.

L'accomplissement de ces mesures de publicité est attesté par les certificats d'affichage de Monsieur Clisson, technicien territorial assermenté et de Monsieur le Directeur général adjoint des services de Tours Métropole Val de Loire. Ils sont joints au présent rapport.

Publicité complémentaire

L'annonce de la tenue de cette enquête publique a été publiée dès le 16 octobre 2018 et une page dédiée au PLU a été mise en ligne à partir du 5 novembre 2018 avec toutes les précisions utiles sur le site de la ville : <http://www.jouelestours.fr> et de la métropole : www.tours-metropole.fr et a fait l'objet d'un article dans le journal communal d'oct/nov 2018.

Une copie de celles-ci est jointe au présent rapport.

On note également les nombreux articles du site de la ville, du journal communal ou encore de la presse locale qui depuis mai 2015 et jusqu'en avril 2018 évoquent les différents aspects et avancées du projet de PLU.

2.2.2 – Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public

Au cours de mes divers déplacements dans Joué-lès-Tours et dans les locaux de la Métropole, j'ai pu constater que les affichages dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire, en mairie, et dans divers points de la ville étaient conformes aux articles R.123-9 et 11 du code de l'environnement en ce qui concerne les format, couleur, taille de caractères et mentions et étaient très visibles depuis la rue.

Les parutions dans la presse l'ont été, comme requis, dans deux journaux agréés pour ce faire une première fois 17 et 15 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois durant les 8 premiers jours de l'enquête.

Enfin l'avis d'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables dès avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site de Tours Métropole et sur celui de la ville de Joué-lès-Tours.

En conséquence, j'estime que la publicité réglementaire a été bien faite, qu'elle a été suffisante et que le public a eu les moyens de prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

2.3 – Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et durée de l'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Joué-lès-Tours a été paraphé par mes soins.

Un autre registre, également paraphé par mes soins, était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 5 novembre à 8h30.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 5 novembre 2018, 8h30 au mardi 4 décembre 2018, 17h00, soit durant **32** jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public, à la Mairie de Joué-lès-Tours à la salle des PACS pendant ses jours et heures d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Il était également consultable à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Joué-lès-Tours, salle des PACS, aux jours et heures précisés ci-dessus.

Un fléchage et un affichage très lisibles permettaient d'y accéder facilement

Enfin, le dossier était mis en ligne sur le site internet de la ville de Joué-lès-Tours : www.jouelestours.fr et sur le site internet de la Métropole : www.tours-metropole.fr.

Dès le premier jour de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, conformément à l'arrêté de monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les observations, propositions et contre propositions étaient consultables sur le site internet de la ville de Joué-lès-Tours : www.jouelestours.fr,

Le graphe que l'on trouvera en annexe indique que pendant la période la page internet a été visitée 875 fois avec 646 vues uniques.

2.3.2 – Réception des observations

Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consigner ses observations, propositions et contre-propositions directement sur le registre d'enquête mis à sa disposition à la mairie de Joué-lès-Tours, dans les

locaux de Tours Métropole Val de Loire ou, comme précisé par l'arrêté d'enquête et les avis affichés, par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Joué-lès-Tours ou encore par courrier électronique à l'adresse : revisionplu@jouelestours.fr.

Conformément à l'arrêté de monsieur le président de Tours Métropole prescrivant la présente enquête publique, les observations étaient versées au dossier mis en ligne et consultables au fur et à mesure de leur arrivée sur le site de la Ville : www.jouelestours.fr.

2.3.3 – Participation du public

Ce projet de PLU a retenu l'attention des habitants qui sont venus exprimer ou ont fait parvenir par courrier ou mail à la mairie de Joué-lès-Tours leurs observations, inquiétudes, remarques et propositions. En revanche, personne n'a déposé d'observation sur le registre tenu à la disposition du public dans les locaux de Tours Métropole.

On remarquera que beaucoup de remarques à visée personnelle (constructibilité de parcelles prévues ne pas l'être) avaient déjà été faites lors de la période d'élaboration du PLU ou de concertation ce qui s'explique par le fait que les réponses alors apportées avaient renvoyé sur l'enquête publique à venir.

Au cours des 4 permanences j'ai reçu 16 + 21 + 13 + 22 = 72 personnes

En outre, comme détaillé ci-dessous, 36 observations ont été inscrites au registre et 13 courriers et 11 courriels ont été reçus dans le cadre de la présente enquête publique.

En revanche, personne n'a déposé d'observation sur le registre tenu à la disposition du public dans les locaux de Tours Métropole.

2.3.4 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans qu'aucun incident d'aucune sorte ne soit à déplorer.

Le report de la permanence du 17 novembre au 24 novembre 2018 du fait de la mobilisation des « Gilets Jaunes » a été annoncé par affiches (Mairie et Métropole), insertion dans « La Nouvelle République », mise en ligne sur les sites et les pages facebook de la Ville et de la Métropole sans susciter ni remarque ni mécontentement de la part du public.

Les relations avec les services concernés de la Ville de Joué-lès-Tours et avec les services de Tours Métropole ont été courtoises et suivies avant et tout au long de l'enquête. Il est à noter que tout a été fait et mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de celle-ci ainsi que le traitement des observations. Le site de la ville a été alimenté quotidiennement des remarques reçues quel qu'en ait été le vecteur : registre, voie postale, dépôt ou courriel.

2.3.5 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Val de Loire, j'ai clôturé la présente enquête le mardi 4 décembre 2018 à 17h00 et ai emporté les registres et le dossier pour la rédaction du présent rapport.

2.3.6 – PV des observations – Mémoire en réponse.

Le PV des observations a été remis au service de Tours Métropole, en présence de Madame Lobert-Chareyre, directrice du développement et de l'aménagement, dans les locaux de Tours Métropole sous huitaine, le 11 décembre 2018. Il est annexé à ce rapport de même que les réponses qui lui ont été apportées.

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage m'a été transmis par mail et courrier le 20 décembre 2018.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1 - Analyse comptable

3.1.1-Tours Métropole

- **Registre d'enquête**

Aucune.

- **Lettres ou courriels annexés au registre d'enquête**

Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus dans le cadre de cette enquête.

- **Observations orales**

Aucune

3.1.2-Joué-lès-Tours

Un total de 60 observations ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 61 signataires dont 3 associations : CC37, Aquavit, « la Ville au Cœur » et 3 « structures » : SCI du Bois Tailhar, la Régie, « Ecole du Petit Pommier ».

Parmi celles-ci, 8 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

- **Registre d'enquête**

Un total de 36 observations pour 50 signataires, 1 association et 2 « structures » ont été inscrites au registre.

- **Lettres annexées au registre d'enquête**

13 courriers pour 13 signataires dont 1 association et 1 « structure » ont été reçus ou déposés à la Mairie de Joué-lès-Tours, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.

- **courriels annexés au registre d'enquête**

11 mails pour 12 signataires dont 2 associations ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet : revisionplu@jouelestours.fr

- **Observations orales**

Aucune

3.2 - Analyse des observations

Avertissement

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

Analyse des observations

35 observations portent sur la constructibilité ou non des parcelles qu'elle soit due au zonage ou le fait d'une protection (EBC, UPI...).

6 concernent plus particulièrement la circulation, ses nuisances, dangers et les voies douces.

2 demandent à ce qu'un (ou plusieurs) bâtiment figure dans la liste de ceux susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

14 sont plus largement classées en divers. Elles abordent des sujets variés : assainissement, règlement, mise en place de zone tampon, exceptions, conséquence d'un classement, etc...

1. Constructibilité/urbanisation

La majorité des observations portent sur la constructibilité, ou non, du fait du zonage ou d'une mesure de protection (EBC par exemple) des parcelles concernées, essentiellement sur la partie sud de la commune. Pour autant un secteur au Nord, focalise l'attention : la vallée du Pissot ;

Un certain nombre d'observations concerne le traitement de l'ensemble d'une zone. Mais, le plus souvent, cela rejoint, au bout du compte, celui de la constructibilité, justifiée ou non ou semblant faire montre de disparités

et incohérences. Afin d'être mises au regard des autres observations portant sur le même secteur, ces remarques se retrouveront avec celles-ci.

Il s'agit notamment des remarques n° 22, 30, 34, 45, 48.

1.1 Constructibilité Nord/Centre

- vallée du Pissot
Réf observations : 6, 11, 22, 31, 34, 45, 48

N°6 - M. Daveau, 28 rue de l'Opale – parcelles AC429 et 431

Demande que ses parcelles AC429-AC431 soient constructibles et rappelle avoir cédé gratuitement à la ville en 1979 une parcelle de ces terrains (pour une superficie totale de 105 m²) « afin d'élargir et viabiliser le chemin rural n°98. »

Réponse :

Les parcelles AC439, 440 et 429 ont été incluses en zone UC1 dans le projet de PLU, prolongeant ce qui se passe sur la parcelle 430 située en continuité Sud de la 429. Le règlement du secteur UC1 vise toutefois une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC). La parcelle 431 reste en N, pour préserver une réelle continuité Nord-Sud du Vallon. Cf schéma localisation obs n°45.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Je me suis rendue sur les lieux pour mieux appréhender la situation. Comme la ville le souligne, et ainsi qu'il apparaît sur les photos en regard, la présence du végétal sur et autour de la parcelle 431 est particulièrement forte et intéressante. Conformément à l'axe 1 du PADD, il a été décidé de la protéger. S'il semble sur plan s'agir d'une forme de corridor, il permet en fait de relier tout un ensemble de zones naturelles et de ne pas interrompre la continuité. On note en outre, qu'une partie du terrain de M. Daveau reste constructible.



Source CG

N°11.M. Houllier, 22 rue de la Tourmaline- parcelles AC1759 et 1760

« Je vous sollicite (...) pour envisager le déclassement des parcelles cadastrées AC n°1759 et 1760 de la zone N vers la zone UC. Cette disposition me permettrait d'envisager la possibilité d'un projet de construction ultérieure. Les parcelles 1755 et 1756 sont constructibles, elles font partie du grand terrain de loisirs situé à l'arrière de ma maison. (...)

« la mise en constructibilité de ces parcelles (...) homogénéiserait l'ensemble et participerait ultérieurement à la limitation de l'étalement urbain par la densification (...) »

Réponse :

Terrains actuellement en zone N, en surplomb du vallon du Pissot et en second rang depuis la rue de la Tourmaline. Ces terrains sont en zone N et le restent dans le projet de PLU. Ils n'étaient pas découpés en 2006. Le positionnement de ces parcelles en second rang depuis la rue de la Tourmaline, fait qu'ils ne sont en outre pas directement accessibles depuis l'espace public. (à gauche PLU 2006)



Projet de PLU



Vue aérienne (en blanc = les parcelles concernées)

Analyse du Commissaire-enquêteur

Même si sur le plan, il peut paraître facile de tirer un trait dans le prolongement des parcelles voisines, il paraît difficile que ces terrains qui ne donnent pas sur l'espace public changent de classification.

N°22 - M et Mme Laget, La Petite Carte – parcelles 275 et 276

« (...)Comment se fait-il qu'un voisin de notre propriété ait été consulté et a refusé un projet de transformation de régime de constructibilité ? Comment se fait-il qu'un permis de construire dans ce qui tient de la vallée du Pissot ait été délivré en février 18 ? Nous aimerions qu'une partie des 10 000 m² soit transformés en terrain constructible (lots 275 – 276) »

Réponse :

La consultation sur le PLU a été publique (exposition, réunions publiques, registre mis à disposition, ...) ; si la commune a discuté individuellement avec des personnes c'est pour répondre à des questionnements posés dans le cadre d'un courrier ou d'un rendez-vous sollicité par les dites personnes.

Si un permis de construire a été délivré il l'a été sur un terrain constructible. Le permis délivré dans le secteur doit être celui rue de l'Opale sur les parcelles 1627 et autour (permis initial datant de 2009, modifié en décembre 2017 et transféré aux nouveaux propriétaires en février 2018) ; ces terrains sont situés dans la zone UC du PLU en vigueur. Les parcelles n°275 et 276, situées au Coeur du vallon, ne sont pas prévues pour être constructibles, conformément au PADD (protéger les espaces agro-naturels).

Analyse du Commissaire-enquêteur

On ne peut que comprendre le souhait de Monsieur et Madame Laget. Toutefois, le classement de ces parcelles en zone N est logique étant donné leur typologie et leur situation. En effet il n'est pas possible dans le cadre d'un PLU qui se définit à l'échelle de la ville, elle-même faisant partie d'autres ensembles (SCoT, patrimoine UNESCO, etc...), de perdre de vue les objectifs et orientations qui le sous-tendent

N°31 - M. Lavielle, La Maison Grise Ballan-Miré - parcelles 118 et 120

Souhaiterait la constructibilité sur une partie des 2 parcelles pour « étaler » son projet immobilier de « maisons écologiques, bioclimatiques »

Réponse :

Le contour du zonage UC1 proposé visait à préserver une continuité nord-sud du vallon pour des motifs paysagers et environnementaux ; une modification sous forme d'étalement Est-Ouest du zonage n'était donc pas envisageable. Le règlement du secteur UC1 vise en outre une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC).

Toutefois, tenant compte des observations du public ainsi que de l'avis de la Préfecture le contexte géographique de ces terrains a été réexaminé au regard du diagnostic et des termes du PADD. Aussi il est décidé de rebasculer ces parcelles dans la zone N pour le PLU définitif.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Je me suis rendue sur place pour me rendre compte de ce dont il s'agissait. Il s'avère que les deux parcelles sont dignes d'intérêt d'un point de vue paysager et végétal. Etant donné leur situation (vallon du Pissot notamment) et les objectifs poursuivis par le PADD et indépendamment du type de construction en projet, j'estime que ces deux parcelles devraient être classées en zone N. En effet, comme rappelé ci-dessus, il n'est pas possible de perdre de vue les objectifs et orientations qui sous-tendent le PLU.



Photo : CG

N°34 - M. Hervé, 42 rue de l'Opale

« Il y a une incohérence entre les documents du rapport de présentation du nouveau PLU sur le vallon du Pissot souhaitant la préservation de la zone N et des paysages et le déclassement de deux parcelles (118 et 429) le long des rues de l'Epan et de l'Opale, rendues constructibles alors qu'elles sont actuellement entièrement boisées (429 – rue de l'Opale) ou en prairie (118 – rue de l'Epan). »

[Réponse](#) : cf réponse n°6 pour la 429 et n°31 pour la 118

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

N°45 (=57) – Association La Ville au Cœur

« L'ouverture à la constructibilité de parcelles bâties ou non situées sur les coteaux dans la partie aval du vallon du Pissot, entre la rue de l'Opale (secteur du Mauvais Chemin) et la rue de l'Epan, ainsi que sur le côté nord de la rue de Beaulieu, doit être refusée. En effet ouvrir à l'urbanisation ces terrains (...) est contraire aux principes énoncés pp25 et 26 du rapport de présentation 1-3 (Paysage et formes urbaines). On y déclare notamment vouloir maintenir les caractéristiques naturelles et patrimoniales du coteau, l'intégrité de la ligne de crête et le maintien des ouvertures sur le grand paysage.

Sont concernées les parcelles ci-après désignées :

- au lieu dit l'Epan, parcelles AC 118 et AC 120 (...), parcelles bâties AC 889 et AC890 (...)

- au lieu dit le Mauvais Chemin, parcelles AC 429-439-440 (...)

Ces 7 parcelles étaient en N et sont en UC1 dans ce projet de PLU

- au lieu dit le Pin, parcelles AD 354 et AD82 (...)

L'EBC a disparu dans ce projet de PLU par rapport au PLU précédent

(...) Ouvrir quelques parcelles à l'urbanisation est contraire aux préconisations du SCoT (...)

(...)le vallon du Pissot est inscrit dans le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2000 (...) On doit prendre en compte cette V.U.E. (...) L'ouverture de parcelles sur les coteaux est contraire aux préconisations du plan de gestion du Val de Loire (...)

(...)La commune de Ballan-Miré manifeste la volonté de préserver le versant ouest du vallon du Pissot de l'urbanisation (...) Les entités naturelles et paysagères, en l'occurrence ici le vallon du Pissot constituent un tout que l'on doit préserver en raisonnant globalement et en dépassant les limites territoriales. »

« (...)L'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation semble obéir plus alors à la logique de l'intérêt particulier qu'à celle de l'intérêt général, certains propriétaires ayant certainement fait du lobbying. Accepter cette urbanisation va créer un précédent et ce sera alors la porte ouverte à d'autres demandes lors de révisions futures du PLU.

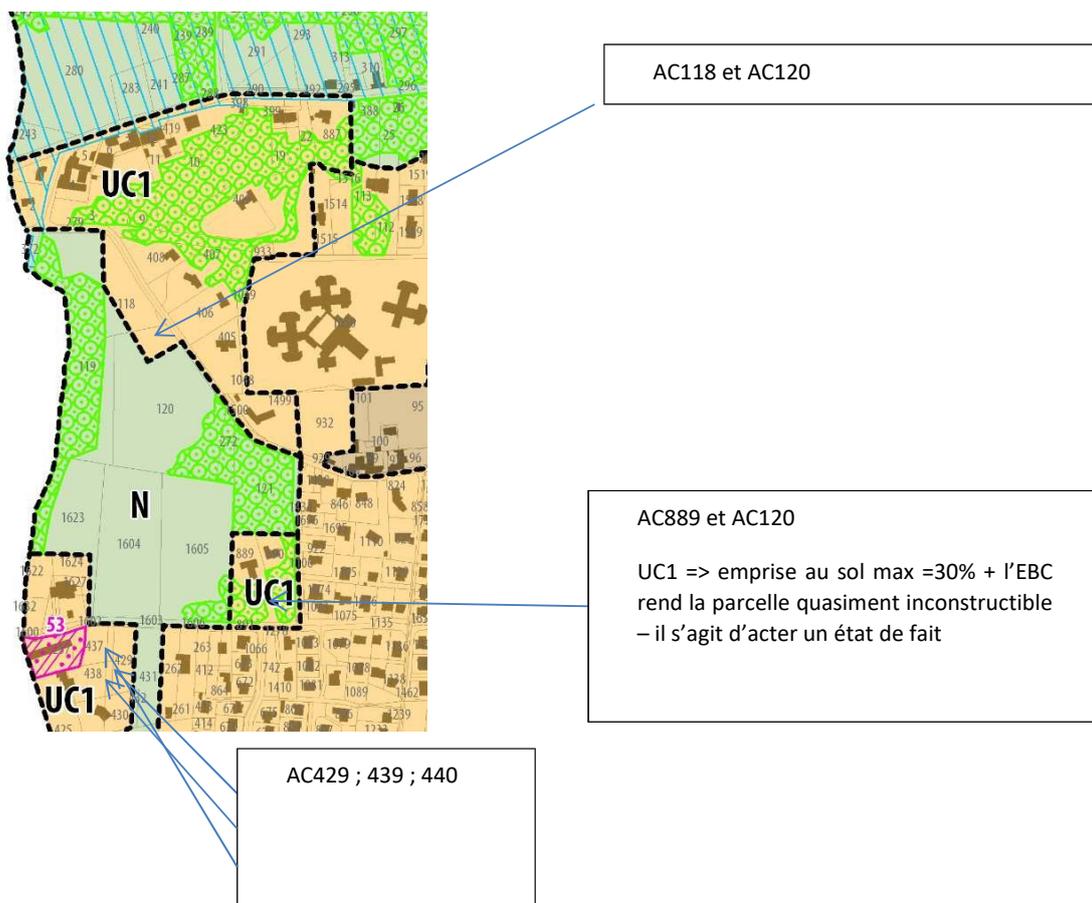
« A l'heure où il faut protéger les espaces naturels et les terres agricoles de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, cette ouverture de parcelles à l'urbanisation n'est pas acceptable. »

[Réponse](#) :

Cf schéma de localisation

Concernant les parcelles AC118 et AC120 cf réponse n°31 Concernant les parcelles AC429, 439, 440 cf réponse n°6

Concernant les parcelles bâties AC 889 et AC890 (...), elles sont restées dans un classement de zone urbaine (mais avec possibilités moindres car en secteur UC1 avec des caractéristiques végétales à préserver) car : elles sont déjà bâties, dans la continuité bâtie et, par ailleurs, plus de 70% de l'unité foncière est inconstructible du fait de la présence d'un EBC.



Concernant les parcelles AD354 et AD82 (nord de la route de Beaulieu – schéma ci- contre), le déclassement EBC et le classement en Nh (précédemment UC) vont être revus compte tenu des observations relevées dans le cadre de l'enquête publique mais également des avis émis par la Préfecture et la CDPENAF. L'analyse du contexte géographique au regard du diagnostic (pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes



urbaines pages 21, 22, 25) et du PADD vont conduire à un reclassement permettant la préservation plus forte de cette entité composante d'une unité à dominante naturelle.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les réponses apportées par la ville aux requêtes de l'association « Ville au Cœur » me paraissent claires et complètes. Elles devraient être en mesure de la satisfaire. Outre ce qui a déjà été évoqué dans les observations précédentes (parcelles AC118, 120, 429, 439, 440), il apparaît en effet que du fait de leurs caractéristiques et situation les parcelles AD354 et AD82 ne devraient pas pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Par ailleurs la présence d'un EBC sur les parcelles AC 889 et 890 les rend in fine très peu constructibles.

N°48 – M. Tabary-Devisme - parcelles AC233 et AC234

« Propriétaire des parcelles n°AC233 et AC234, nous sommes aussi en possession des parcelles de l'autre côté du Pissot sur la commune de Ballan-Miré. Sur les deux communes nos parcelles sont classées en zone N depuis

que nous sommes propriétaires (années 1970 environ). Il nous a toujours été refusé que tout ou partie de ces parcelles soit constructible malgré nos demandes. Par contre, au bord du hameau de l'Epan, qui nous borde, des constructions ont vu le jour tout comme dans la vallée du Pissot où deux immenses maisons de type « californien » ont récemment été construites. Aussi, nous ne comprenons pas pourquoi cette vallée du Pissot est préservée par endroits et urbanisée par d'autres.

Nous ne demandons pas nécessairement que la totalité de nos parcelles soit constructible mais du moins une partie afin de ne pas être, depuis plus de 40 ans victimes d'une double peine car les deux communes nous ont classé en zone N en totalité, soit sur plus de 25 000 m² !!!

Enfin, pourquoi certaines parcelles dans le bas de la vallée du Pissot ont-elles été construites ; de plus, les bâtiments sont totalement opposés à l'architecture locale. »

Réponse :

Les deux parcelles évoquées sont de vastes entités naturelles qu'il convient de préserver dans leur intégrité pour les raisons évoquées dans le PADD et faisant suite au diagnostic des paysages et formes urbaines (pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes urbaines pages 21, 22, 26). Ailleurs dans le Pissot, les secteurs classés en zone urbaine prennent acte d'une situation existante mais la constructibilité est plus encadrée que précédemment ; le règlement du secteur UC1 vise en effet une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC).



Analyse du Commissaire-enquêteur

La requête de Monsieur Tabary est tout à fait compréhensible. Toutefois, il ne faut pas perdre de vue qu'un PLU se définit à l'échelle de la ville en tenant compte des autres ensembles auxquels elle appartient ce qui est sans doute la raison d'ailleurs pour que la partie des terrains se trouvant sur la commune voisine soit classée de la même façon. Étant donné leurs caractéristiques, leur situation et les orientations du PADD, leur classification en zone N est logique. Enfin, il s'agit d'avancer : un PLU s'intéresse à l'avenir de la commune. Il n'est pas possible de revenir en arrière et c'est la raison pour laquelle les zones déjà urbanisées font l'objet d'un encadrement plus strict dans le projet actuel.

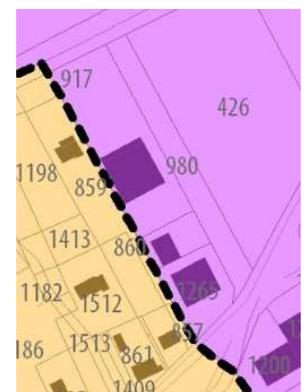
- 1.1.2 autres secteurs

Observation n°7 – M et Mme Rullier – parcelle 917

« Peut-on partager la parcelle 917 en deux sur sa longueur, partie UC et UX ? »

Réponse :

La parcelle 917 est incluse dans la zone d'activités des Vaux. Il s'agit certes de la limite ouest de la zone mais : elle est occupée par l'entreprise Rullier + la parcelle immédiatement au sud est également occupée par de l'activité + à l'Est surface d'entrepôt. Au nord, la limite est constituée de la voie ferrée. Ce zonage est cohérent en termes d'organisation urbaine et n'a pas vocation à muter en zone d'habitations



Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle 917 comprend en limite un bâtiment d'entreprise. Il paraît donc difficile de la couper en deux dans sa longueur.

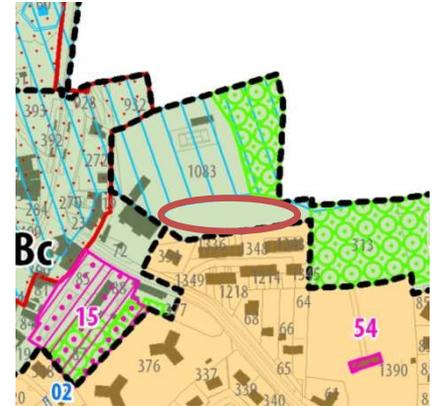
Observation n°38 – M. Diaud représentant l’hôtel Kyriad, 4/8, rue Edouard Branly – parcelle 1083

« Je demande que la partie haute du terrain (Na inondable) devienne constructible comme les parcelles nous jouxtant (Beauregard de 1334 à 1344), le parking pouvant être déplacé sur la parcelle à côté des tennis.
« De même, je demande que la zone n°1083 côté tennis devienne une zone UBc avec les mêmes contraintes que celle-ci. »

Réponse

A la différence de la parcelle où se trouve le parking de l’hôtel, les parcelles voisines 1334 et 1344 étaient constructibles et sont construites. Le bas de l’unité foncière est couvert par la zone Af du PPRi dont l’objectif est de permettre l’écoulement des eaux, conférant ainsi très peu de possibilités de constructions et d’aménagements.

Le maintien en zone naturelle est donc souhaité.



Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette zone est presque entièrement couverte par le PPRi. Pour autant la partie concernée par la demande de monsieur Diaud ne l’est pas. Dans la mesure où il s’agit d’y installer un parking, qui peut être fait avec des matériaux perméables, laissant l’eau s’écouler, il n’y a pas de réelle objection à ce que cette partie de la parcelle (entourée en rouge sur l’extrait de PLU ci-dessus) le reçoive.

Observation n°33 (=21 et 60) – M. Benabbou, 22 rue de l’Epan – parcelle 1721

« je vous demande dans le but de vendre une parcelle de mon terrain UP1 n°1721 en UC comme les maisons qui se trouvent derrière chez moi ; non en totalité mais partiellement. »

Réponse :

En effet les parcelles de l’unité foncière (1727,381,379...) sont classées en UP1.

Comme le précisent les justifications dans le dossier de PLU (pièce n°1.1 page 51), le zonage UP1 correspond aux quartiers d’intérêt patrimonial datant d’avant 1943. Ils regroupent deux typologies aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes : Les noyaux anciens (UP1) et les ensembles homogènes des années 1930 (UP2).

Les parcelles objet de l’observation se situent dans le noyau ancien de l’Epan, ancien fief, lié au Château du Plessis. Ces noyaux ont une organisation particulière autour d’une voie structurante et traversante, et de plusieurs "impasses" qui conduisent aux fermes ou closiers et autres constructions plus récentes (cf pièce 1.3 Rapport de Présentation – annexes – diagnostic – paysage et formes urbaines (pages 65 à 68). La ville souhaite maintenir cette organisation. C’est pour cette raison que des règles particulières ont été définies.

La délimitation de la zone UP1 a été définie en intégrant les unités foncières comprenant des espaces bâtis anciens et les jardins associés, permettant de dégager une cohérence paysagère.

Les parcelles pré citées sont constructibles sous réserve de respecter l’ensemble des règles de la zone UP1 et notamment :

- Les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà de la bande de 20 mètres. La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l’accès principal à la parcelle. Cette bande vise à préserver des espaces de nature dans les



quartiers.

- *Les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou à créer.*

Peu importe le zonage, la parcelle 1721, pour être constructible, **doit être desservie par une voie ouverte à la circulation publique** (publique ou privée) qui dessert au moins 2 logements, et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les emprises réservées au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Monsieur Benabbou est ainsi en mesure de connaître les conditions de constructibilité de la parcelle 1721, clairement précisées et indépendantes du zonage.

Observation n°12 (= 28) – M Mme Percepied, La Troue, 52 rue de la Douzillère – parcelle BD161

« (...) la parcelle BD161 que j'habite est transformée en zone boisée classée dans laquelle je ne peux absolument plus rien faire. Il me paraît inadmissible que la totalité de cette parcelle soit classée en zone boisée.

J'aurais pu admettre que soit considérée comme boisée la zone nord de la parcelle sur une distance de 35 m environ comme c'était le cas dans l'ancien PLU.

Pourquoi cette injustice alors que d'autres parcelles antérieurement boisées sont devenues constructibles ? On vient même de raser un bois pour faire un gymnase ! »

Réponse

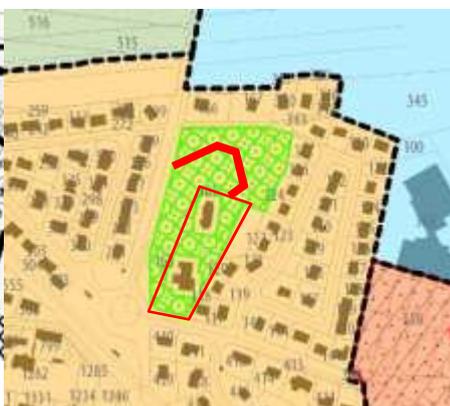
*La présence de nombreux boisements et parcs privés dans l'espace urbain est une spécificité de la commune. Ils soulignent la géographie vallonnée de la ville, qualifient une perspective, constituent des espaces de jeux et de respiration. Ils répondent à un besoin fort de proximité de la nature, des citoyens. "Ainsi, la part du végétal dans l'espace public sera renforcée. **Les parcs remarquables des grandes propriétés, les boisements d'intérêt, certains cœurs d'ilots verts du centre-ville seront protégés. La qualité paysagère et végétale de certains quartiers périphériques sera préservée...** "*

Le PADD énonce aussi le principe de préserver les coulées vertes de loisirs :

Une des particularités de Joué-lès-Tours est la présence d'espaces de loisirs au sein de coulées vertes dans la ville, le long des infrastructures :

-En Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre : le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière.

-En Est/Ouest, ce sont d'autres espaces verts de loisirs qui s'égrènent le long du boulevard périphérique : pôles sportifs de Jean Bouin et Jean Monnet, jardins familiaux jusqu'au lac des Bretonnières. Ces espaces seront renforcés **dans leur vocation de loisirs et d'espaces naturels**. Leur accès par les modes doux sera amélioré.



La parcelle mentionnée, soit BD 161, fait partie de cette coulée verte ou continuité paysagère et écologique qui accompagne le périphérique (cf; annexe diagnostic et paysager p 28 et EIE p 60). Au Nord de ce dernier, les terrains de sports et les jardins familiaux, représentent des espaces d'usage et des

respirations dans le tissu urbain. Au Sud, le patrimoine végétal est plus important. Ce sont les boisements (privé ou public) qui offrent un paysage de qualité, mais ces derniers sont aussi vecteurs de continuité écologique. Les espaces boisés étant rares en milieu urbain, ces quelques parcelles prennent ici tout leur sens. Toutes "amputations" de ce patrimoine végétal porteraient atteinte à cette cohérence. Toutefois compte tenu du fait que ces deux propriétés (parcelles 161 et 163) situées en zone UC, sont entièrement impactées, la délimitation de l'EBC peut être adaptée pour permettre une constructibilité effective liée à l'évolution du bâti existant (constructions d'annexes, extension): réduit dans les secteurs les plus clairsemés – détournement des chemins d'accès (cf schéma).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Même justifié, le classement en EBC de la totalité de la parcelle, très vaste, est extrêmement prégnant. L'adaptation de l'EBC pour une constructibilité liée à l'évolution du bâti et le détournement des chemins d'accès paraît nécessaire.

Observations n°18 et partie 52 – Mme Rancher, Yzernay, Chambray les T. – parcelles BO259 et BO242

« la parcelle BO259 a un emplacement réservé ER21, préemption de la ville de Joué sur une partie restrictive, la surface de 1,25 ha pourrait être en zone constructible. » (obs 52)

« la parcelle BO242 a une superficie de 0ha28.(..) elle est classée comme une zone de boisement. Cette orientation ne me semble pas correspondre à la réalité. En effet, cette parcelle n'est pas arborée sauf à considérer une haie mitoyenne. Elle est de petite dimension et enchâssée entre un pavillon au sud et une zone pavillonnaire au nord. Ne serait-il pas possible d'harmoniser cette partie sud-ouest de la rue d'Amboise en rendant cette parcelle constructible ? »

Réponse

Les deux parcelles restent inscrites en zone N dans le projet de PLU. La BO259 correspond au vallon du Tailhar, entité naturelle, et la BO242 est la limite de l'enveloppe urbaine. L'emplacement réservé vise à aménager une liaison douce en continuité de ce qui existe déjà ; il ne s'agit pas de desservir le vallon par une voie routière. La parcelle 242 appartient en outre (comme la 424) à un ensemble plus large défini dans le PADD « comme une « coulée verte des loisirs : en Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre (le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière) »

Analyse du Commissaire-enquêteur

A priori il n'y a pas d'EBC sur ces parcelles. Elles étaient déjà inscrites en zone N (espace naturel). Étant donné leur situation, leur composition et les objectifs du PADD, il est cohérent qu'elles le restent. Les emplacements réservés 21 et 25, sont destinés à l'aménagement de liaisons douces le long de la voie ferrée. Pour rappel, les emplacements réservés ne sont pas des expropriations mais des surfaces que la ville préemptera en cas de cession.

Observations n°41 et 49 – M. Nouveau, Le Marchais, 6 rue Jean Monnet – parcelle 311

« le classement de notre parcelle n°311 en UE nous semble inapproprié, injuste, voire vengeresse.

Nous vous demandons de la classer en zone UB car nous avons le projet de construire une maison adaptée aux personnes âgées (...)

« nous demandons le classement de notre parcelle n°311 en UB car c'est la zone qui répond aux désirs du PADD : développer le secteur avec du logement. Le renforcement du pôle sportif est en cours. Le seul besoin du complexe est une bande de 1 à 2 mètres de large le long du gymnase Matarrazo et non pas un classement en UE de toute la parcelle. Nous sommes d'accord pour rétrocéder la bande. »

Réponse

Cette parcelle correspond à une propriété qui jouxte immédiatement les 2 gymnases existants et les 2 gymnases en cours de construction. Son évolution en secteur d'équipement vise à permettre à la collectivité de renforcer le pôle d'équipement et garantir son fonctionnement en cet endroit.

Le diagnostic (1.3 Rapport de Présentation-Annexes-diagnostic- dynamiques et fonctions urbaine en page 48) souligne en effet « l'insuffisance des équipements sportifs malgré un renforcement en cours ». Ainsi, le renforcement du pôle d'équipement sportif Jean Monnet répond à un objectif d'intérêt général défini dans le PADD : « 1.3 Faciliter la vie de proximité : Renforcer le maillage de proximité /Les pôles d'équipements sportifs Jean Monnet/Jean Bouin et de la Bercellerie, seront renforcés.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle 311 est en limite mais imbriquée dans la zone UE et jouxte des équipements sportifs en place. Les bâtiments d'habitation sont en bordure de zone, la majorité du terrain, sans bâtiment, se situant à l'arrière. Il est vrai que ce classement est très limitant pour ses propriétaires. Néanmoins, classer cette parcelle en UB reviendrait à créer une sorte d'enclave de bâtiments d'habitation à l'intérieur d'équipements sportifs ce qui ne paraît pas très cohérent.

1.2 constructibilité Sud

Globalement pour ce qui concerne le sud de la commune, le projet retenu se base sur divers éléments de diagnostic (rapport de présentation pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes urbaines pages 21, 22, 30, 31, 32) qui soulignent les enjeux de développement pour ces secteurs.

Le zonage et le règlement proposés sont la déclinaison du PADD (pièces n°2) et notamment ce qui est inscrit sous l'axe 1 « conforter le socle agronaturel et urbain existant / mettre en valeur les espaces agronaturels/ protéger les espaces agronaturels». Le tout est justifié dans la pièce 1.1 (rapport de présentation- synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU pages 54 pour les zones AU, et 55 à 58 pour le classement en A et N).

- 1.2.1 Douzillère – secteur AU dans le projet de PLU
Ref observations : 1, 13, 17, 36, 43

Réponse d'ensemble pour ce qui concerne le secteur de la Douzillère (ex AUh) :

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte d'un cadre supra communal qui doit poursuivre l'intérêt général et répondre à un projet d'ensemble, cohérent et légitime. La zone AUh du PLU de 2006 est réduite afin de coller aux besoins de développement résidentiel de la commune à long terme. Certains terrains précédemment en AUh ont donc été rebasculés en zone A ou N. La priorité d'ouverture à l'urbanisation (1AU) a été donnée à des terrains situés plus proche de la zone agglomérée comme Saint-Gatien ou encore au secteur couvert par un périmètre de ZAC. Avec cette distinction AU et 1AU il s'agit également de phaser le développement communal dans le temps : il ne faut pas permettre que trop de logements arrivent en même temps sur le marché pour des raisons économiques mais aussi de possibilités pour la collectivité d'absorber un afflux de population nouvelle (équipements et infrastructures publiques).

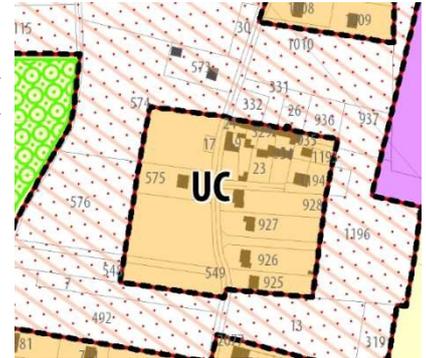
Dans le secteur de la Douzillère, le périmètre AUh du PLU de 2006 est donc redessiné pour le projet du futur PLU : il est resserré autour de la rue de la Douzillère, un des axes principaux du Sud qui relie la zone agglomérée de Joué-lès-Tours et le quartier Maisons Neuves. Le maintien d'un classement en AU (non ouvert immédiatement à l'urbanisation) se justifie en outre par l'importance des tenements fonciers en cet endroit qui pourraient recevoir une densité bâtie de minimum 25 logements par hectare (SCOT) nécessitant de fait une extension et/ou un renforcement des réseaux mais également un aménagement selon un schéma d'ensemble réfléchi.

Les parcelles libres de construction le long de la Douzillère pourraient permettre par exemple d'avoir des accès à la future urbanisation; de fait le PLU se doit de ménager ces possibilités.

Seuls les terrains situés en face des parcelles déjà bâties, le long de la voie, ont été basculés en UC, amorçant l'émergence d'un noyau bâti pour ce futur quartier.

Observation n°1 – Mme Willms, 144 rue de la Douzillère – parcelle AY1196

« Demande de classement d'un terrain en indivision en zone UC. (...) Depuis plusieurs années je souhaite vendre ce terrain que je possède en indivision (...) ce terrain a failli être vendu en 2002 (...) dans cette situation, je me sens lésée (...) J'ai bien sûr fait part à la municipalité de ce fait depuis des années, sans résultat et pourtant si ce terrain a manqué être vendu en 2002, pourquoi me l'interdire maintenant ? (...) Franchement sur un terrain de 1 ha, je ne pense pas que la desserte par les réseaux soit insuffisante, ce n'est pas une ville qui sera construite à cet emplacement. »



Réponse (en complément de réponse générale)

En plus de ce qui est indiqué précédemment, ce terrain de taille importante est situé en second rang depuis la rue de la Douzillère. Il était classé dans une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et est de fait reconduit tel quel.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La demande de Mme Willms peut effectivement se comprendre de même que les besoins particuliers que pourrait avoir la propriétaire à le vendre en « terrain constructible ». Comme indiqué par la ville, le terrain est situé à l'arrière de la voie principale. Les raisons qui ont présidé à ce classement sont clairement exposées et justifiées. On remarque en outre que par rapport aux zones 1AU, proches de zones d'habitations relativement denses ou de ZAC, la zone AU voisine des zones où l'habitat est plutôt espacé.

Observation n°13 – Mmes Thierry, 138 rue de la Douzillère – parcelles 331, 332

« Nous souhaiterions que le passage en zone constructible de notre parcelle (332,331) soit actée alors qu'il y a déjà une maison sur cette parcelle. Nous n'accepterons pas que notre terrain soit modifié par le passage d'une route ou autre. »

Réponse (en complément de réponse générale)

Les parcelles AY331 et 332 sont en zone AUh au PLU de 2006 ; la maison d'habitation est située sur d'autres parcelles qui étaient et sont classées en zone U. Les 2 parcelles objet de la demande de constructibilité restent sur le même type de classement dans le projet de PLU, soit en zone AU (constructible à long terme) nécessitant une réflexion d'aménagement d'ensemble. La partie construite de l'unité foncière reste en zone UC (là où il y a la maison).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les raisons du classement retenu sont clairement explicitées et, en l'espèce, il n'y a pas de changement par rapport au précédent PLU. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'une zone où, à terme et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, des constructions pourront voir le jour. A toutes fins utiles par ailleurs, on constate que par rapport aux zones 1AU qui jouxtent des zones très urbanisées, la zone AU se situe dans une zone où l'habitat est espacé.

Observation n°17 – M et Mme Thevenin, 157 rue de la Douzillère – parcelles 573 et 574

« Nous souhaiterions que la parcelle 573 sur laquelle se situe notre maison redevienne constructible ainsi que le reste de la parcelle 574 : que ces 2 parcelles soient englobées dans le prolongement de la zone UC. »

Réponse (en complément de la réponse générale)

Parcelles en AUh qui restent en AU (cf plan ci-dessus observation 13) car nécessité de réflexion d'ensemble avant ouverture à l'urbanisation: la parcelle 574, non bâtie pourrait recevoir un accès par exemple ; par ailleurs, la parcelle 574 est de grande taille, sa desserte reste à aménager.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

Observation n°36 – M. Richard, 167 rue de la Douzillère – parcelle 574

« Demande le prolongement de la zone UC d'une partie de la parcelle 574 de l'indivision Richard JP et Thevenin F. jusqu'à la parcelle 573, délimité sur plan joint »

Cf réponses précédentes sur les raisons du classement en AU et sur la délimitation de la zone UC en cet endroit.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

Observation n°43 – Mme Coulon représentée par maître Gentilhomme – parcelles AK 104, 111 et 112

Maître Gentilhomme expose que depuis 2014 Madame Coulon demande à ce que ses parcelles soient en zone constructible, que le classement prévu en zone AU est contestable au regard des articles R 151-18 et - 20 du code de l'urbanisme puisque il n'est pas établi que les parcelles de Madame Coulon ne peuvent relever du zonage U ou 1AU, ni en quoi la desserte par les réseaux serait insuffisante. Au contraire, « l'ensemble des éléments à la disposition de la Commune et de la Métropole démontrent clairement que la desserte par les réseaux des parcelles appartenant à Madame Coulon est existante et suffisante. En premier lieu, elles sont à proximité immédiate de nombreuses zones urbanisées et construites (cf vue aérienne) (...) suffirait à établir que la parcelle devrait être classée en zone urbaine et non en zone à urbaniser, (...) En deuxième lieu, il est facilement identifiable que les parcelles de Mme Coulon et les parcelles environnantes sont desservies par un réseau viaire. En troisième lieu, les annexes du PLU établissent également que le secteur est desservi par un réseau d'adduction d'eau potable et que le réseau d'évacuation des eaux usées se situe à proximité. S'agissant du réseau d'assainissement collectif, il sera d'ailleurs précisé que ce n'est pas une condition obligatoire pour un classement en zone U, des dispositifs d'assainissement autonomes étant toujours possibles.(...)

Le classement en zone U s'impose donc inévitablement. En tout état de cause et à titre subsidiaire, il apparaît clairement qu'une parcelle desservie par les réseaux d'eau, entourée de voies urbaines, à proximité d'une zone urbanisée et bordée de parcelles construites avec des maisons d'habitation doit être classée en zone urbaine ou, à tout le moins, en zone 1AU.

De plus, le classement des parcelles appartenant à Madame Coulon en zone U ou 1AU n'apparaît aucunement contradictoire avec les objectifs du PADD.(...)

Enfin, il est mentionné dans le rapport que la commune et la Métropole entendaient privilégier deux autres zones mais il n'est aucunement justifié de cette volonté de hiérarchiser les trois zones AU de Joué Sud et surtout de placer la zone où se situent les parcelles de Mme Coulon en dernière position, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation par la modification ou la révision du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les parcelles cadastrées Section AK n°104, 111 et 112 devaient inévitablement être classées en zone U, ou subsidiairement en zone 1AU du PLU révisé et non en zone AU sauf à entacher ce classement d'erreur manifeste d'appréciation. De plus le classement actuel est attentatoire au droit de propriété de Mme Coulon.

Madame Coulon s'interroge d'autant plus sur l'ouverture à l'urbanisation future de ses parcelles en raison de l'aménagement à proximité d'une aire de stockage de matériels nécessaires aux services métropolitains (ordures ménagères, transports, propreté urbaine) et aux services espaces verts de la commune de Joué lès Tours. L'aménagement d'un tel espace ne participe aucunement au projet énoncé dans le PLU et (...) au respect des règles édictées par le PADD. Alors que cette zone est expressément prévue pour une urbanisation à caractère résidentiel, il apparaît pour le moins surprenant qu'un tel équipement soit créé en son sein. Par contre, si un tel aménagement a pu être construit à proximité immédiate des parcelles de cette zone, cela démontre que celles-ci sont desservies par des équipements justifiant un classement en zone urbanisée et non en zone à urbaniser. »

Réponse

Si les parcelles sont effectivement longées par une route, les réseaux autres sont insuffisants pour accueillir une urbanisation qui concerne plus de 1ha de terrain (le SCOT indique qu'une densité minimum de 25 logements par hectare doit être développée dans ce type de secteur) : le réseau d'eau potable ne dessert pas les parcelles, il arrive en bout du chemin de la Barachonnerie (ne passe pas devant les parcelles mentionnées) et il est à peine dimensionné pour les habitations existantes (diamètre 50) ; la desserte incendie n'est pas non plus assurée. Une urbanisation de ces terrains imposera donc une extension des réseaux voire le renforcement de l'existant - le réseau d'eau usée collectif ne dessert pas le secteur ; si l'assainissement individuel est tout à fait envisageable dans certains cas, il reste à vérifier son efficacité sur une urbanisation importante. En outre, la surface importante des terrains imposera la réalisation de voies de desserte internes et une réflexion d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la plateforme de stockage est un aménagement réversible, sans aucune construction, ni affouillement ou exhaussement ayant nécessité le dépôt d'une autorisation d'urbanisme – les raccordements aux réseaux d'eaux potable et pluviale ont été fait sur la rue de la Douzillère, et non rue des Varennes.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

- 1.2.2 Couloiterie, Réservé
Ref observations : 2,10,59

Observation n°2 – M. Perochon, 17 rue de la vigne Chauhier, Sorigny – parcelle AH1032

« je ne vois pas pourquoi le terrain n'est pas constructible alors qu'il est entouré de routes sur 3 côtés, qu'il possède le tout à l'égout et qu'il est dans une zone déjà construite. Pourquoi d'un côté de la rocade c'est constructible à 50 m et de ce côté ci à 100 m ? »

Réponse

L'article L111-6 du code de l'urbanisme indique en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La RD751 est une voie classée à grande circulation et le terrain évoqué est localisé hors zone agglomérée. La bande de 50 mètres avait été définie compte tenu du caractère plus urbanisé au Nord de la voie – le L111-6 ne peut plus s'appliquer au Nord, toutefois un recul de 50 mètres restera obligatoire pour protéger les constructions.

Analyse du Commissaire-enquêteur

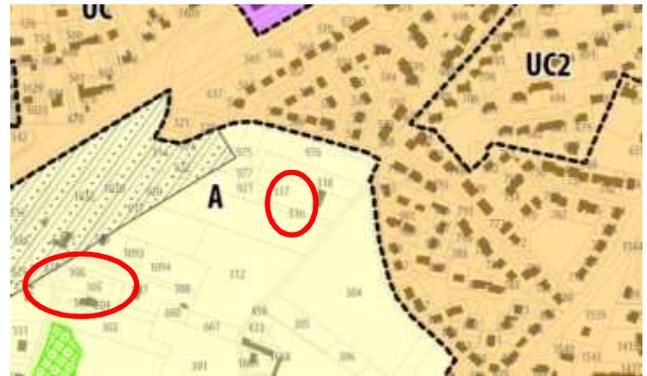
L'explication donnée est complète. Rien à ajouter.

Observation n°10 – M. Lemaire, La Couloiterie – parcelles 316 et 317

« j'aimerais engager une procédure pour rendre ces terrains constructibles (environ 3600 m²) »

Réponse :

Terrains actuellement en zone naturelle qui le restent dans le projet de PLU car situés au Sud en dehors de la zone agglomérée de la commune (sud de la rue des Tisserands). La rue des Tisserands forme une limite nette à l'urbanisation; Front urbain que la commune ne souhaite pas repousser d'autant plus que la parcelle citée est entourée d'espace agricole cultivé



Analyse du Commissaire-enquêteur

Pour les raisons clairement expliquées par la ville, il n'est pas possible de rendre constructibles ces terrains, entourés d'espaces agricoles.

Observation n°59 – M. Pillière, 17 allée du Clos de la Bareusie – parcelle AH 305

« Depuis (...) nous demandons que notre terrain, AN305, lieu-dit la Couloiterie, route de Vaux soit rendu constructible. Le dernier refus de la municipalité, du 17 juillet, s'abrite derrière le PLU et un « contexte global de limitation de la consommation d'espace ». Notre terrain est entouré de chaque côté de constructions (...). Par ailleurs un permis de construire a été délivré sur le terrain voisin, jouxtant le nôtre et une maison y est en construction, prouvant que des situations particulières sont envisageables. Nous réitérons donc notre demande afin que notre terrain soit rendu constructible. »

Réponse :

Précédemment en zone N et reste en N car situés au Sud en dehors de la zone agglomérée de la commune (cf plan ci-dessus).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

- 1.2.3 Bois Bonnevie, Barachonnerie

Observation n°14 (=20) – Mme Elinas, Faverolles sur Cher – parcelles AK66 Bois Bonnevie et AI 329 Barachonnerie

« le terrain AI329 est situé à moins de 150 m de la zone AU, je souhaiterais qu'il reste en zone AU. La parcelle AK 66 était elle aussi en zone AU, elle est à l'angle de 2 voies communales : la route de Saint Léger et la route de la Barachonnerie, il pourrait très bien être dégagé une partie constructible (...) je risque d'avoir besoin de vendre ces terrains pour payer les mensualités d'EHPAD de mon père. »

Observation n°15 (=26) – Mme Thierry, EHPAD de Beaune, Ballan – Parcelles AK 64

« je vous confirme mon souhait que ce terrain soit remis en zone constructible (...) ce terrain est situé en bordure de la voie communale 10 et il suffirait d'une largeur constructible en bordure de cette voie. Je suis depuis deux années en EHPAD et la vente de ce terrain serait très bénéfique (...) »

Réponse aux observations 14 et 15

Les parcelles se trouvent actuellement dans la zone AUh du PLU en vigueur. La zone AUh n'est pas constructible. Il s'agit déjà d'une zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation.

Dans le projet de PLU la zone AUh est considérablement réduite au profit de la zone A ou N (cf réponse observations liées à la Douzillère). Cela traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui indique que le Sud de la commune est préservé de l'urbanisation poursuivant des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Les zones 1AU et AU sont dimensionnées pour répondre au projet de développement démographique, en respectant la densité minimum inscrite dans le SCOT et après avoir démontré que le potentiel de nouveaux logements dans le tissu urbain existant ne permettrait pas de répondre à lui seul aux besoins de logements à horizon 2030.

Ainsi, les secteurs précédemment en AUh et les hameaux (éloignés de la zone déjà urbanisée, qui jouxtent les terres agricoles et naturelles, qui sont tout juste desservis par les réseaux publics (capacités)-cumulativement ou non) sont basculés en A ou N.

Le secteur le Bois Bonnevie et de la Barachonnerie sont dans cette situation.

Les parcelles concernées par les observations 14 et 15 se situent en outre au sein d'un espace doté d'une valeur agricole et paysagère marquée, encore peu mité par l'urbanisation : absence d'urbanisation linéaire le long des voies, présence de hameaux anciens et de boisements de grande qualité, grands tènements d'espaces cultivés... ce qui a conduit à reclassement en zone agricole.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le besoin exprimé par les propriétaires de vendre ces terrains est tout à fait compréhensible. Cependant, ils sont situés dans un secteur comportant très peu d'habitations. Il ne serait pas cohérent avec le PADD de les classer en zone urbanisable.

- 1.2.4 Le Bois Hery

Éléments de réponses communs aux observations 40 et 53 :

Les demandes concernent des terrains couverts de boisements classés en EBC. Le classement EBC garanti le maintien de bois en ces lieux. Aucune autres mesures n'a la force de protection du classement des bois en Espaces Boisés Classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichage et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière. D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

Observation n°40 – M. Labaye – 35 route des Landes Charlemagne – parcelles AK122 et 123

« (...) une parcelle que je possède, (...) au lieu-dit Bois Hery, cadastrée AK n°122 et 123 d'une superficie totale de 14 651 m². Cette parcelle est classée actuellement en espace boisé protégé. Elle est néanmoins « cernée » de constructions ou zone pavillonnaire.

(...) Depuis de nombreuses années, Monsieur le Maire de Joué lès Tours, (...), s'est engagé à modifier pour partie le classement de cette parcelle pour me permettre de réaliser un projet de plusieurs pavillons au long de la voie longeant ce terrain, rue des Varennes. L'accord implicite (...) portait sur une surface déclassée de 4 345,69 m², précisant que je prenais à ma charge la globalité des travaux de viabilisation de ce terrain, qu'il s'agisse de la desserte en eau, électricité, téléphone et de tous les réseaux d'assainissement. (...) Je constate que diverses parcelles qui présentaient une caractéristique identique en terme de classement boisé protégé, situées à proximité ou enclavées dans des zones construites de maisons (...) N°889, 990 et 118 quartier de l'Epan, N° 82 et 91 quartier du Pont Volant(...) prouvent



qu'il est tout à fait possible (...) de modifier le classement d'un espace boisé protégé en espace constructible et que ma demande n'est ni impossible à réaliser ni contraire à l'aménagement rural ou urbain de notre commune. Il reste qu'en ce qui me concerne la modification n'est pas intervenue et aujourd'hui, le projet que j'ai déjà engagé, financièrement parlant, sur conseil de Monsieur le Maire (j'ai vendu ou mis en vente des biens que je possédais pour le financement de ce futur projet) est à l'arrêt. Ce projet présente l'avantage de ne pas toucher au classement de l'essentiel du terrain, juste la partie jouxtant la voirie est sollicitée au déclassement, et de plus celui-ci permet de faire la liaison entre les différentes constructions existantes actuellement au pourtour de ce terrain, ce qui présente une continuité harmonieuse avec l'existant. Il convient également de rappeler que cet espace boisé protégé est d'une superficie peu importante, et le déclassement d'une partie de celui-ci ne modifierait en rien la situation actuelle quant à l'éventuel avantage apporté par cet espace boisé. De plus, il ne s'agit pas d'un espace boisé « de grande futaie » mais d'un espace composé de petits arbres, de taillis et de ronces pour lesquels je dois solliciter régulièrement les services municipaux pour obtenir l'autorisation de simplement entretenir ou couper les ronces afin d'éviter un éventuel danger de propagation lié à un incendie par exemple.

(...) »

Complément à la réponse générale :

Terrains en EBC et en AUh dans le précédent PLU mais en zone A dans le projet de PLU. Le zonage en EBC n'interdit pas l'entretien des boisements et une dispense de dépôt de déclaration préalable est possible dans des cas listés au code de l'urbanisme et précisés par arrêté préfectoral. **SUR LES COMPARAISONS :**

- *la constructibilité de la parcelle 118 va être revue après réexamen du contexte géographique.*
- *Concernant les parcelles bâties AC 889 et AC890 (...), elles sont restées dans un classement de zone urbaine (mais avec possibilités moindres car en secteur UC1 avec des caractéristiques végétales à préserver) car : elles sont déjà bâties dans la continuité bâtie et plus de 70% de l'unité foncière est inconstructible du fait de la présence d'un EBC.*
- *Quartier pont volant, nord de la route de Beaulieu au débouché de la rue de la Marbelière (AD0082 et AD0091) => la constructibilité de la parcelle 118 va être revue après réexamen du contexte géographique ; en outre, l'espace boisé classé du terrain concerné par l'observation correspond à une entité boisée plus importante.*

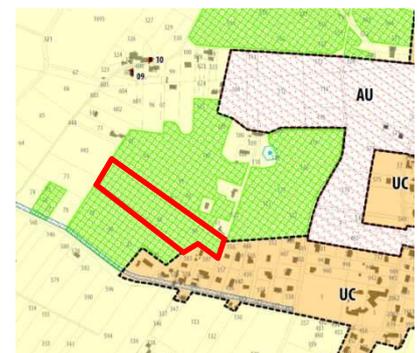


Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées par cette demande sont une zone effectivement boisée. Elles jouxtent une zone UC où l'habitat est actuellement espacé et la zone AU où l'urbanisation n'est actuellement pas possible pour éviter que trop de logements n'arrivent en même temps et pour mettre en place un aménagement d'ensemble. Dans ce contexte, il n'apparaît pas cohérent d'ouvrir à l'urbanisation un lieu qui demande défrichage et viabilisation.

Observation n°53 – Mme Lacarrère, 132 boulevard Jean Jaurès – parcelles AK 88 et 89

« (...) Ces terrains de 98 ares et 63 ares ne sont actuellement pas constructibles ce qui n'est pas le cas des terrains voisins sur lesquels des constructions d'habitations ont été réalisées ce qui me laisse un sentiment d'absence d'équité. Je comprends que des zones vertes doivent être préservées mais souhaiterais (...) qu'au moins une partie de mes terrains puisse être constructible. »



Réponse similaire à observation n°40 – les terrains voisins déjà bâtis sont détournés car cela acte une situation existante ; étant par ailleurs situés en

zone A ils ne peuvent qu'étendre leur habitation existante ou implanter des annexes et ce de façon limitée.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il n'est pas ici question de traitement de faveur ou non. Et que des bâtiments existants soient détournés ne permet pas pour autant une grande liberté de construction (cf le règlement applicable en zone A).

- 1.2.5 Autres secteurs

Observation n°25 – M. Hamelin, 1 route de Narbonne – parcelle AI97

« je suis riverain d'un hameau et souhaiterais que ce terrain soit réinséré en zone AU »

Réponse

La référence parcellaire AI97 n'existe pas. Une parcelle AL97 se trouve route des Landes de Charlemagne en zone Nh au PLU de 2006 mais en N dans le projet de PLU - elle n'appartient pas à Monsieur Hamelin (?). Ce secteur situé au Sud de la commune est inclus dans une zone naturelle plus vaste, éloignée de la zone agglomérée.

Les propriétés de M Hamelin René qui se trouvaient en zone AUh (au lieu-dit la Barachonnerie) sont effectivement basculées en zone A (raison identique aux autres cf observations 14 et 15) + une autre parcelle à Bois Hery était en AUh mais couverte d'un EBC qui reste EBC pour les raisons identiques aux observations 40 et 53 - le 1^{er} rte de Narbonne reste en UC.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il s'agit malheureusement d'un courrier. Il n'a pas été possible d'obtenir des informations plus précises quant à la localisation de la parcelle concernée.

Les réponses apportées par la ville couvrent l'ensemble des propriétés de Monsieur René Hamelin qui trouvera certainement une réponse à sa question.

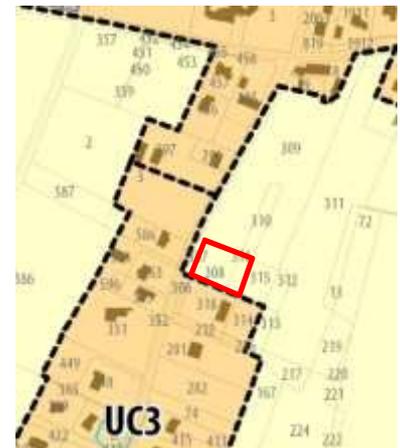
Observation n°8 – Mrs Alain et Michel. Robin, 10 route de Narbonne – parcelles AM309P et AM311 – parcelles 308 et 316

« notre souhait est le passage en zone constructible de notre parcelle pour faire 2 terrains à construire. Cette parcelle n'est pas très large (environ 25 m) et déjà enclavée entre 2 terrains construits. »

« (...) je souhaite le passage des parcelles 308 et 316 en terrain constructible (pour un projet immobilier). Je pense que mon projet justifie cette demande car il s'intègre dans une zone rurale avec des constructions récentes et qui est déjà desservie par les réseaux nécessaires pour la viabilisation (eau, gaz, électricité). En outre, il bénéficie de la proximité de l'école primaire Maisons Neuves, de l'ensemble scolaire Saint Gatien et du futur Centre Leclerc. Il offre donc un agréable cadre de vie tout en utilisant les services existants et en préservant les terres agricoles puisque les parcelles se situent en bordure de route. »

Réponse

Ces parcelles appartiennent à une unité foncière cultivée. Elles sont classées en zone Agricole dans le PLU actuel et le projet de PLU ne prévoit pas de changement à cela au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles. Le reste du secteur qui était en UC passe en UC3 avec une possibilité de construire plus réduite que précédemment (construire dans une bande de 30 mètres - coefficient d'imperméabilisation) dans un souci de



préservation des espaces agricoles adjacents ; il n'a donc pas été question d'augmenter la zone urbanisable dans ce secteur. Seule la parcelle 3 reste en UC du fait qu'elle est entourée de parcelles déjà bâties

Analyse du Commissaire-enquêteur

S'agissant de parcelles cultivées et étant donné la démarche de préservation des espaces agricoles le classement est cohérent. On peut se demander toutefois s'il ne serait pas possible de classer en UC les parties des parcelles 309 et 311 enclavées dans cette zone (UC). Et dans ce cas, il conviendrait de traiter de la même manière les parties enclavées des parcelles 18, 19 et 495 bien que cela n'ait pas fait l'objet d'observation.

Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Cette zone UC longue d'environ 300 m est constituée de 26 parcelles potentiellement constructibles et dont actuellement seulement 6 sont susceptibles de pouvoir déposer un permis de construire en fonction de la configuration des lots et de la mise en application des règles du nouveau PLU (...) Selon le règlement de la zone UC il est écrit « l'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers » ce qui ne semble pas être le cas si la règle visant à interdire toute construction au-delà d'une bande de 30 mètres est appliquée, les nouvelles constructions se trouveraient alors alignées le long et à proximité de la voie publique alors que la majorité des parcelles dispose de surfaces permettant le caractère aéré de construction et en adéquation avec une urbanisation harmonieuse dans ce paysage agricole qui n'est pas spécifique à la zone UC3 puisqu'on le retrouve dans la zone UC jouxtant l'UC3 jusqu'à St Gatien où les constructions d'habitat alternent avec de grandes surfaces agricoles cultivées. (...) »

« Les nuisances visuelles, olfactives et sonores (très importantes) provoquées par l'intense circulation route de Narbonne devenue un axe de transit surchargé qui s'accroîtra encore davantage avec l'avènement de l'hypermarché Leclerc (...) devraient inciter à instaurer une règle inverse à celle établie pour éloigner au maximum les futures habitations de toutes ces nuisances.

« D'une façon générale cette règle « interdisant dans le secteur UC3 toutes nouvelles constructions principales au-delà d'une bande de 30 m » concernant seulement une minorité de citoyens peut être considérée comme discriminatoire par rapport aux autres zones UC non impactées par cette restriction. »

« (...) Etant particulièrement concerné par ces nouvelles dispositions puisque résidant dans cette zone UC3 et ayant un projet de partage concernant les parcelles AM 74 et 282 lesquelles se trouveraient enclavées si cette règle devait être appliquée et par voie de conséquence deviendraient sans aucun intérêt, n'étant plus constructibles et ne pouvant non plus être utilisées en terrain agricole, ni en terrain d'agrément pouvant recevoir des caravanes ou mobiles homes. (...) j'en appelle au bon sens de tous élus, initiateurs de ces dispositions particulière 1.3.2 et son supplément pour que soit purement et simplement supprimée cette disposition discriminatoire qui pénalise quelques citoyens sur les milliers résidant dans notre commune (...) »

Réponse :

Le secteur UC3 est spécifique à l'urbanisation linéaire qui s'est constituée vers le Sud le long de la route de Narbonne, Nord-Sud. L'espace agricole est de fait en limite arrière de la plupart des jardins. Il s'agit de ne pas intensifier cet état de fait en ménageant les limites entre l'espace agricole et la zone habitée que ce soit d'un point de vue paysager mais aussi de celui des usages (habiter et cultiver).

La construction dans la bande de 30 mètres n'oblige pas à se mettre à l'alignement de la voie ni à une implantation en limite séparative ; un recul minimum de 5 mètres est imposé comme pour le reste de la zone UC. Les permis de construire déposés sur un terrain ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une division préalable de moins de 5 ans ne peuvent être refusés sur la base des dispositions d'un nouveau plan. Concernant la valeur des terrains, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à générer des flux financiers individuels ; il se préoccupe de l'intérêt général : "Nul ne saurait se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan".

Analyse du Commissaire-enquêteur

La cohabitation exploitation agricole/habitation peut parfois être difficile. Ménager une zone tampon entre l'espace agricole et les zones d'habitation peut faciliter cette proximité. Il s'agit également, comme exposé dans le rapport de présentation de « ménager une transition paysagère entre le front urbain constituant la limite sud de l'urbanisation jocondienne et les espaces agricoles environnants »

Comme indiqué plus haut, les objectifs et règles d'un PLU ne sont en aucun cas le reflet de traitement de faveur ou non et ne sauraient être discriminatoires. Il ne s'agit pas de traitements individuels. Un PLU qui par ailleurs s'inscrit dans des ensembles plus vastes (SCoT, PLH, patrimoine UNESCO, etc.) dont il doit tenir compte correspond à un projet de la commune dans son ensemble.

Observation n°37 – Mme Lhomet, 9, rue du Bois Moreau – parcelle 500

« Terrain, parcelle 500 dans le village de l'Aubraye (...) demande de constructibilité, (...) terrain limitrophe de terrains déjà bâtis dans le village. Le fermier (...) qui doit prendre sa retraite : ce terrain risque de se transformer en roncier à très court terme. »

Réponse commune à n°37, 9, 42, 27, 23, 35 :

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Sud de la commune est préservé de l'urbanisation poursuivant des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles. Cette disposition répond, en outre, aux objectifs inscrits dans les différentes lois de protections des espaces naturels et agricoles. De ce fait, le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est envisagé, ne prévoit pas que les parcelles actuellement en zone Nh (AM397, AL70 et 71) et Agricole (AK500, AM398, ZH23,ZI14), deviennent constructibles. L'ensemble des hameaux en Nh ont été reclassés en A ou en N.

Les parcelles où des constructions seront édifiées le peuvent car une autorisation d'urbanisme a été délivrée antérieurement au nouveau PLU (permanence des règles d'urbanisme en vigueur pendant 5 ans à compter de la délivrance des PA et DP division)

Observation n°9 – M Cara, Notre Dame d'Oé, Mme Mondar – parcelles AM 397 et 398

« Permis de construire en 1995. Depuis impossible de vendre ces deux parcelles. Avec le besoin de terrains à bâtir sur Joué il est regrettable que ce PLU bis ne prenne pas en compte notre demande sur un terrain près du hameau du Chesneau, déjà pourvu d'habitations. »

Observation n°42 – M Arnoult, La Ganneraye – parcelle ZH23

« (historique ...) (...) Le terrain se situerait au milieu de zones agricoles, loin de tout, sans accès je n'aurais pas fait de demande (de constructibilité). Mais (...) le terrain est desservi par la route et n'est pas isolé du village, il touche la première propriété. (...) »

Réponse :

Parcelle en A qui reste en zone A, comme les maisons situées à proximité et pour les raisons générales évoquées dans les autres réponses.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Même à proximité de hameau, il s'agit alors d'habitat espacé et réduit. Les objectifs du PADD, répondant en cela aux prescriptions des documents supérieurs, prévoient entre autres de ne pas urbaniser ces zones, naturelles, agricoles ou de hameaux mais de les protéger, les zones urbanisables se situant dans la partie nord de la commune où l'habitat est déjà dense.

Observation n°27 – Monsieur Dubois, 41 route du Grand Bourreau – parcelles AL70 et 71

« Je souhaiterais que une partie de la parcelle AL70 et la totalité de la parcelle AL71 soient conservées en terrain constructible. »

Réponse :

Terrains précédemment en Nh qui basculent en A et pour les raisons générales évoquées dans les autres réponses.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

Observation n°23 – Mme Bobo, Vaugany, les Rosiers – parcelle ZB007

« demande la constructibilité d'une parcelle (ZB007) située aux Rosiers, d'une superficie d'environ 0,5 ha, située à proximité de parcelles déjà construites. »

Réponse :

Parcelle actuellement en AUx, au cœur de la zone Agricole - repasse en zone A au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

Observation n°35 – Mme Ameline, la Macquinière, Monts – parcelle 14

« le terrain 14 n'est pas utilisable pour un tracteur. Je vous demande de le rendre constructible pour que mes filles qui vivent avec moi puissent se faire construire une maison (...) »

Réponse :

Terrain en zone A, qui reste en zone A (cf remarque ci-avant) en limite Sud de la commune.

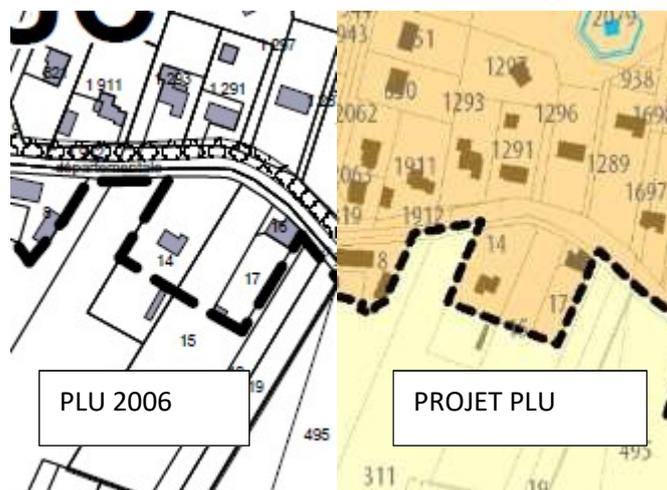
Analyse du Commissaire-enquêteur

Cf. ci-dessus.

Observation n°55 – Mme Bruneau, Maisons Neuves – parcelle 11

« je ne comprends pas pourquoi notre jardin vient d'être classé en zone agricole alors que jusqu'ici il était classé en constructible. »

Réponse : Il n'y a pas de changement de zonage sur cette parcelle ?



Analyse du Commissaire-enquêteur

Comme le montre l'extrait de plan ci-contre, il y a eu erreur de lecture du numéro de parcelle (en gris très clair sur le règlement graphique). Il s'agit en fait de la parcelle 14 qui ne fait effectivement l'objet d'aucun changement par rapport au précédent PLU.



Source : google maps

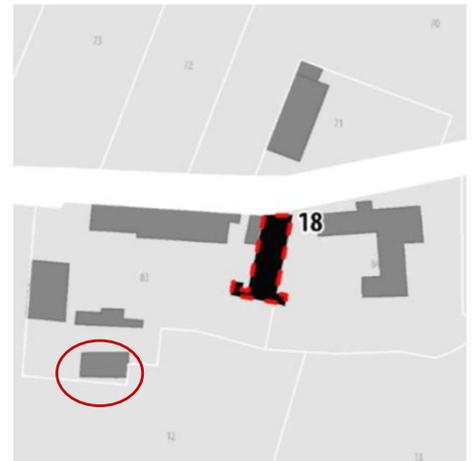
2. affectation des bâtiments (changemt destination etc)

Observation n°39 – Mme Joly, rue de la Coudraye – parcelle ZE83

« (...) dans le but de faire recenser notre séchoir à tabac, partie de la parcelle ZE83 sur la rue de la Coudraye comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. En effet ma future héritière du nom de Marie-Christine Rolland souhaiterait s'y installer lorsqu'elle sera retraitée. »

Réponse :

Le bâtiment s'apparente à une construction précaire (en bois et tôle)- pas de changement de destination envisagé.

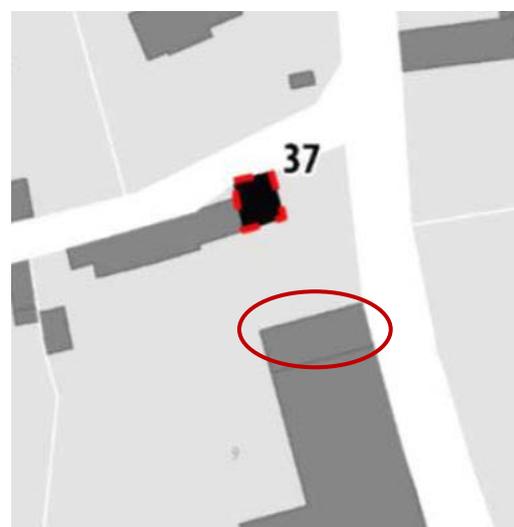
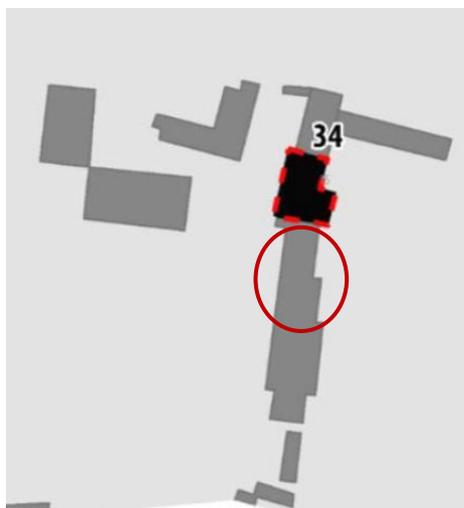


Analyse du Commissaire-enquêteur

La photographie ci-dessus montre clairement que le changement de destination de ce bâtiment nécessiterait en fait une (re)construction en « dur » ce qui ne correspond pas à un changement destination qui par ailleurs s'applique à des granges d'intérêt patrimonial.

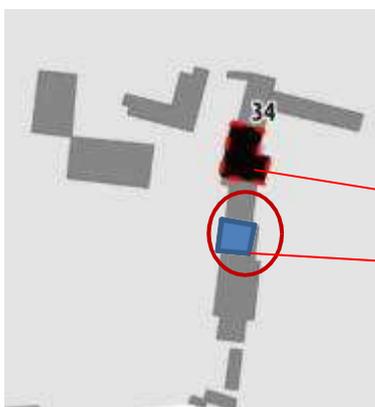
Observation n°50 – Mme ?

Souhaiterait étendre la possibilité de changement de destination de ses bâtiments à d'autres, comme ci-dessous.



Réponse :

- *Sous le 34 = lieux-dit les Ruaux de la Croix : bâtiment déjà en habitation excepté la partie dessinée en bleu entre les deux ; actuellement la capacité des réseaux publics ne permettra pas d'accueillir un nombre important de logements supplémentaires sans travaux de*



renforcement. Deux bâtiments sont déjà identifiés comme pouvant être en changement de destination.

Sous le 37 = bâtiment avec préau central, accolé à hangar agricole. Pas de changement de destination



Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette propriété bénéficie déjà d'un certain nombre de bâtiments autorisés à changer de destination. En ajouter revient effectivement à augmenter le nombre de logements et le besoin en réseaux. En outre les bâtiments concernés par cette possibilité ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial catégorie dans laquelle a priori n'entre pas le bâtiment avec préau central. Pour rappel le changement de destination correspond à l'autorisation de transformer des bâtiments d'exploitation (granges essentiellement dans le cas présent) en des bâtiments d'habitation.

3. circulation/voies douces

3.1. Densification circulation, dangerosité, nuisances

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« est-il prévu un aménagement de la circulation qui va s'intensifier du fait de l'arrivée du Leclerc : arrivée au rond-point du stade Albaladejo déjà encombré aux heures de pointe ? »

Réponse (même si hors PLU)

La route de Monts sera aménagée, avec une voie de circulation douce (piétons et cyclistes) et un trottoir. Un projet est à l'étude du giratoire de la Gitonnière, au giratoire de la Liodière.

L'aménagement de la portion entre le giratoire de la Gitonnière et la rue du Dr Morin est programmé pour le premier semestre 2019.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Un aménagement est donc prévu.

Observation n°5 – M.Bell, la Gautrage

« équiper la départementale 86 de bandes rugueuses pour limiter la vitesse à hauteur du viaduc qui traverse l'autoroute A85. Cela permettrait de limiter l'accidentologie de ce secteur. »

Réponse (même si hors PLU)

La Direction de la voirie étudiera cette proposition.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Hors objet de l'enquête publique.

Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Les nuisances visuelles, olfactives et sonores (très importantes) provoquées par l'intense circulation route de Narbonne devenue un axe de transit surchargé qui s'accroîtra encore davantage avec l'avènement de l'hypermarché Leclerc (...) devraient inciter à instaurer une règle inverse à celle établie (interdiction des constructions au-delà d'une bande de 30 m) pour éloigner au maximum les futures habitations de toutes ces nuisances. »

Réponse :

Les voies à grande circulation sont définies par le code de la voirie routière. Pour ces voies, le code de l'urbanisme impose des bandes inconstructibles en zone non agglomérée (100 mètres) – de même que des mesures spécifiques doivent être prises par les constructeurs autour des infrastructures terrestres listées par arrêté préfectoral afin de tenir compte des nuisances sonores selon la catégorie de la voie (cf pièces 4.8a et 4.8b). La route de Narbonne n'est à ce jour pas repérée comme telle.

En outre, l'urbanisation en cours et future (ZAC et Leclerc) s'accompagne de l'aménagement de la route de Mont (cf réponse observation n°4) et vise également le développement des circulations douces et par transport en commun. Des emplacements réservés sont inscrits à cet effet (21,28, 29, 30 notamment).

Un recul de 30 mètres n'est par ailleurs pas envisageable en raison de la consommation d'espace que cela occasionnerait.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il est difficile de présager l'importance de l'augmentation des nuisances liées à la circulation du fait de la future implantation de l'hypermarché d'autant qu'elle s'accompagne d'aménagements susceptibles d'avoir un effet sur la circulation.

Observation N°58 – SCI du Bois Tailhar

« la partie des voies nouvelles prévue à proximité nord du lotissement débouche sur la rue Branly. Cette voie nouvelle apportera une nuisance supplémentaire pour les habitants du lotissement. La rue Branly est déjà très chargée et dangereuse compte tenu d'un trafic routier de contournement des points encombrés de l'agglomération.

Il serait souhaitable qu'elle ne permette pas l'apport d'un trafic important. »

Réponse

Comme indiqué dans le PADD, la reconversion de la zone d'activité du Tailhar se fera à long terme. Le départ de l'entreprise du Fournil du Val de Loire n'est pas d'actualité et n'est pas souhaité.

Dans cette perspective, l'orientation d'aménagement est délibérément schématique. Mais elle pointe d'ores et déjà la nécessité de prendre en compte les habitations existantes. L'orientation affiche également un

principe de créer des quartiers aux ambiances paysagères variés. Dans le secteur du bois Tailhar et plus largement pour les îlots situés à l'Est de la rue de Chambray, il est demandé de :

- *Composer dans le parc et dans le vallon*
- *Composer avec les éléments végétaux existants (boisements de la propriété du Tailhar, haies situées rue de Chambray)*
- *Conserver la lecture de l'ancienne grande propriété du Tailhar*
- *Composer avec la pente, les vues, les grandes perspectives...*
- *Développer un programme à dominante résidentielle sur la parcelle non bâtie au Sud de l'entreprise*
- *Permettre l'extension des entreprises existantes*
- *Prendre en compte la proximité d'habitations existantes*

La composante végétale sera donc prise en compte tout en créant des vues sur le grand paysage.

Délimiter aujourd'hui une zone tampon verte serait prématuré. A plus long terme, un plan d'aménagement précis, faisant l'objet d'une concertation, devra proposer un projet prenant en compte proximité des habitations tant sur les questions de circulation que la problématique paysagère.

L'OAP du Tailhard sera donc complétée/affinée lorsque la zone AU deviendra 1AU par une modification du PLU. En effet le classement en AU ne permet pas son ouverture à l'urbanisation immédiate. L'axe structurant indiqué sur l'OAP est un principe - il est précisé que cet axe sera support de liaisons douces ; il n'est pas indiqué qu'il s'agira d'une voie nouvelle

Analyse du Commissaire-enquêteur

La demande de la SCI du Bois Tailhar aborde ici le trafic potentiellement généré par des voies nouvelles au nord du lotissement.

Dans ce projet de PLU, ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui donne les grandes lignes que devra globalement suivre son futur aménagement. Il ne s'agit pas d'un projet à respecter à la lettre. Dans l'immédiat, le Tailhar se trouve en zone AU et n'est donc pas urbanisable sans modification du PLU, ce qui nécessitera une concertation au cours de laquelle ces sujets pourront être abordés. En outre, la majorité des voies prévues par l'OAP à proximité du lotissement sont des liaisons douces.

3.2. Voies douces, ER

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« pourrait-on envisager l'aménagement de piste, bande cyclable, de tout aménagement qui favoriserait la circulation de façon sécurisée pour nos enfants qui se rapprochent en vélo des établissements scolaires (maison Neuve, Saint Gatien, Jean Monnet), des équipements sportifs, du tramway... »

Réponse

Les aménagements cyclables et doux en général sont prévus par la Direction des espaces publics – certains itinéraires nécessitent de mettre en place des emplacements réservés pour être réalisés ce qui est donc le cas dans le projet de PLU (exemple : ER 21, 27, 28,31) – également les OAP des sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain prévoient que cette question soit prise en compte

Observation n°16 – M. Vallée-Lambert, 4 chemin des Pinassières

*« Prévoir la mise en place d'une piste cyclable tout le long du CD127.
Premier tronçon La Liodière Maisons Neuves ; 2ème tronçon Maisons Neuves – La Carte »*

Réponse

Le tronçon Maisons-Neuves / Bercelleries, devrait être réalisé l'année prochaine. Un ER (31) est inscrit au PLU pour poursuivre l'aménagement.

Analyse du Commissaire-enquêteur (obs n°4 et 16)

La mise en place de liaisons douces est prévue par le PLU au travers de l'axe 2 de son PADD : « les déplacements doux seront encouragés par l'aménagement ou le renforcement de liaisons douces internes à la commune, en rabattement sur le tramway ou en lien avec des équipements de proximité(...) ». Des emplacements réservés sont créés à cet effet et les OAP en incluent.

Observation n°24 – M et Mme Deneuil, lieu-dit Le Verger

« (...) se posent la question de l'intérêt de cette voie douce ER13. Elle emprunte le chemin du Verger (4 m de large, on ne croise pas deux voitures) qui dessert plusieurs habitations. »

Réponse

Cet ER vise à aménager à aménager une liaison douce afin de proposer un itinéraire alternatif plus sécurisé au boulevard des Bretonnières par la rue de Prony puis Cugnot pour accéder aux aménités de la ville. La partie longeant la parcelle 98 est entièrement douce



Analyse du Commissaire-enquêteur

S'agissant d'une liaison douce, il ne s'agit pas d'augmenter le nombre de véhicules l'empruntant. Il semble possible de parvenir à ce qu'un piéton ou un vélo et une voiture se croisent.

4. divers

Observation n°18 – Mme Rancher, Yzernay, Chambray les T. – parcelles BO259 et BO242

« la parcelle BO259 fait partie de mon domaine agricole, elle est cependant non exploitable en raison des difficultés d'accès, en revanche elle est largement utilisée par les riverains sans que je puisse ni m'y opposer, ni en garantir la sécurité ce qui est un souci compte tenu de la voie ferrée qui la longe. De plus les gens du voyage s'y sont récemment installés temporairement et semblent pouvoir y revenir. Une évolution de la situation paraît ainsi justifiée et nécessaire »

Réponse :

Le PLU ne peut résoudre ce problème de civisme. Le terrain est en zone Naturelle étant composante du vallon du Tailhar.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Hors objet de l'enquête publique.

Observation n°52 – Monsieur Pailloux - parcelle BR 424

« BR424 est une zone agricole et non verte. »

Réponse

La parcelle 424, qui est en effet agricole, appartient à un ensemble plus large défini dans le PADD « comme une « coulée verte des loisirs : En Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre : le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière. »

La zone naturelle bien qu'à dominante naturelle peut couvrir des espaces agricoles comme la parcelle 424. Par ailleurs, à proximité de cette parcelle, en dehors des équipements (centre équestre et école privée), des boisements et parc (du château de la Bouchardière) sont implantés qui possèdent une valeur paysagère et patrimonial compatible avec la zone N.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il est donc possible que cette parcelle agricole soit classée en zone N sans que cela lui porte préjudice.

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« merci de préserver notre campagne et la « libre circulation » des animaux sauvages (chevreuils qui vivent dans le parc du château de la Carte notamment). »

Réponse

N'appelle pas de réponse.

Observation n°29 – Mme Hamelin, rue de la Sainterie – parcelle AD0981

« Parcelle impactée par :

- un ER n°4 – aménagement d'une liaison douce entre la rue de la Sainterie et une future école
- classement n°6 grande propriété, patrimoine protégée, valeur de rareté 2 -valeur d'authenticité 3 – valeur paysagère 3

« Ce classement génère quelles conséquences sur son devenir, quelles sont les prescriptions et contraintes ?

Zone constructibilité ou non – existe-t-il plusieurs zones ?

Emplacement réservé n°4, quelle emprise

Levée de réserve, délais

Impact sur la succession

Impact sur la possibilité de vendre à un tiers

Possibilité de créer un lotissement ?

La Métropole exerce les droits de préemption uniquement sur la coulée verte ou sur l'ensemble de la parcelle ?

Qu'en est-il sur la maison ? quelles sont les conséquences du classement n°6 ? »

Réponse

Le patrimoine protégé n°6 ne concerne que le bâti (comme l'indique la liste du patrimoine p 9, ce bâtiment est une propriété rurale ancienne du XVIIIe siècle, probablement modernisée au XIXe siècle, avec un bâtiment principal orienté à l'Ouest, de type petit château classique, et des communs implantés sur rue, en appui du mur d'enceinte. Hiérarchie des volumes et des matériaux (ardoise et pierre de taille pour la maison, tuiles et moellons pour les communs et dépendances); cela impose notamment de respecter les formes et matériaux existants en cas de réhabilitation et interdit la démolition (sauf en cas de danger) - en outre la parcelle 981 est affectée d'un périmètre d'attente de projet ; cette servitude interdit toute construction pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois les travaux d'extension, changements de destinations, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est toutefois autorisée. En cet endroit la motivation est que la construction d'une école est envisagée. En effet, la desserte scolaire du secteur Beaulieux est actuellement assurée par les écoles du centre et la desserte du quartier du lac par celle du Morier. Ces écoles sont en tension : le secteur Centre + Morier représentaient en mai 2017 16 classes maternelles et 29 classes élémentaires avec une capacité d'accueil supplémentaire très limitée surtout dans les services annexes (salle de sieste en maternelle, restauration, accueil périscolaire, RASED...). Il a été estimé que l'équivalent de 12 classes d'enfants issus des secteurs Beaulieu/ Epan sont scolarisés dans le Centre ; la construction d'une école dans le secteur Beaulieu permettrait ainsi à la fois une certaine cohérence géographique et de désengorger les écoles du centre et du Morier. Une étude, qui doit être approfondie, envisage la création d'une école à 8 classes dans ce secteur nord de la ville. Le site situé en face du collège Beaulieu et que la collectivité maîtrise en partie nécessite donc que la réflexion aboutisse qui porte non seulement sur la construction de l'équipement en question mais aussi son accès et sa desserte. La mise en place d'un périmètre d'attente et celle d'un emplacement réservé s'inscrivent donc dans ce contexte.

Des éléments de justifications se trouvent notamment dans le « rapport de présentation- synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU (pièce 1.1) » : page 6 + page 17 et 18 le point 5.2 (les perspectives de développement d'équipement) et le point 5.3 (les besoins en foncier dédiés aux équipements). Les justifications des périmètres d'attente se trouvent page 81.

L'emplacement réservé vise quant à lui, plus particulièrement à garantir une liaison / un accès en modes doux (piétons, vélos) vers le futur équipement depuis le Sud du secteur

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette propriété est particulièrement touchée par les mesures qui lui sont imposées. Il serait de bon ton de rencontrer son propriétaire pour au moins prendre le temps de lui expliquer clairement les conséquences de ces différentes contraintes qui impactent fortement son bien.

Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Quelques observations concernant le réseau d'assainissement inclus dans le PLU.

Toujours concernant la zone UC3 dépourvue de ce réseau alors que nous résidons dans une « zone pavillonnaire » laquelle théoriquement devrait à ce titre être dotée d'un assainissement collectif ; mais pour une raison mal définie les travaux de ce chantier se sont arrêtés à la limite de la zone UC/UC3 alors qu'il ne restait que 300 mètres pour terminer l'équipement de l'ancienne zone UC (UC + UC3 actuellement). Peut être serait-il d'actualité, puisque l'enquête publique le permet, de demander à Tours Métropole l'achèvement des travaux de mise au tout à l'égout dont l'absence pose de nombreux problèmes aux riverains habitant une zone 100% argileuse, donc imperméable à un épandage des eaux usées. »

Réponse :

La révision du schéma d'assainissement des eaux usées est prévue par Tours Métropole Val de Loire avec une procédure lancée en 2019 pour une approbation prévisible en 2020. Dans ce cadre, les questions seront reposées et notamment sur l'opportunité d'étendre l'assainissement collectif sur certains secteurs au sud de Joué les Tours, comme la route de Narbonne.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Monsieur Bouillon pourra donc prochainement s'intéresser à cette future révision du schéma d'assainissement des eaux usées pour argumenter son point de vue.

Observation N°58 – SCI du Bois Tailhar

« Cette zone pavillonnaire (24 pavillons) se trouve « incrustée » au sud de la zone mixte ou dominante habitat actuellement occupée par le Fournil Val de Loire.

Cette zone surplombe la partie nord du lotissement.

Il est demandé qu'une zone verte tampon soit aménagée autour de ce lotissement qui risque de se trouver bordé (surplombé en partie) par des constructions accueillant des activités économiques ou des habitations. »

Réponse= globale pour l'observation 58 (cf ci-avant pour la même observation).

Analyse du Commissaire-enquêteur

La réponse de la ville a été apportée plus haut. L'OAP telle qu'elle est prévue prend en compte un certain nombre de ces préoccupations. Mais il ne s'agit que de principes et actuellement la zone n'est pas urbanisable. Une modification du PLU sera nécessaire pour qu'elle le devienne. Dans ce cadre, le projet d'aménagement sera affiné et précisé et une concertation organisée permettant au public de s'exprimer à leurs sujets.

Observations n°32 et 54 – Aquavit

« « la bande de 20 m est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal à la parcelle ou à partir du recul imposé s'il existe » - la largeur du trottoir est-elle incluse dans la bande de 20 mètres ?

Réponse :

Dans le lexique la notion de voie publique ou privée" est expliquée et sera précisée – les voies incluent les dépendances de voiries, donc les trottoirs : la bande 20 mètres se compte après.

Pas d'accord avec la disposition du règlement qui permet la réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts en pleine terre en zone U. Ce n'est pas une bonne idée. A terme, cette disposition conduira à encore plus de minéralisation au sol au détriment d'espaces verts qui contribuent à réguler la température en assurant plus d'ombre. En outre, la perception pour les personnes extérieures à la parcelle n'est pas la même : absence d'ombre et de fraîcheur – 15% de plantations en pleine terre, c'est déjà très peu. Les terrasses végétalisées doivent être un plus et non une alternative d'autant plus qu'elles sont plus demandeuses d'eau et plus fragiles dans une perspective de réchauffement climatique.

Réponse :

Il y a un ratio mis en place à l'avantage de la pleine terre : 2 m² de toiture végétalisée = 1m² de terrain. Cette latitude facilite le renouvellement urbain

En zone UA, souhaitable que la hauteur des nouvelles constructions respecte l'équilibre de l'habitat existant. Avenir du périmètre Michelin : clarifier la formulation « activités industrielles et tertiaires et façades urbaines le long du périphérique. »

Réponse :

La zone UA du centre-ville a été divisé en sous-secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAf, UAg) correspond à des quartiers aux typologies d'habitat spécifique. Pour chaque sous-secteur, les règles de hauteur s'adaptent mieux aux spécificités morphologiques du quartier afin de valoriser ses spécificités.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions principales est de :

- Dans les secteurs UAa et UAb, de 16 mètres (R+4),
- Dans les secteurs UAd et UAf, de 13 mètres (R+3),
- Dans le secteur UAg, de 10 mètres (R+2),
- Dans le secteur UAc, de 7 mètres (R+1).

Par ailleurs, des hauteurs relatives sont édictées dans toutes les zones. Cela vise à éviter des constructions d'échelle inadaptée au contexte urbain, les effets « couloirs et participe en outre à garantir un certain apport de luminosité dans la ville.

L'OAP se lit en complément du règlement. Le règlement est clair sur les usages possibles dans la zone 1AUx (type d'activités possibles). Le terme "façade économique" ou "façade bâtie" indiqué dans l'OAP signifie que l'implantation des bâtiments doit permettre de souligner le boulevard par des implantations régulières de bâtiment ; le paysage doit être bâti.

L'aire viticole AOC Noble Joué (sud Liodière) gagnerait à être délimitée sur le règlement graphique. Urbanisation route de Bordeaux sur axe 2^{ème} ligne de tramway ? Tracé non encore fixé.

Réponse :

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de faire apparaître les périmètres AOC dans le plan de zonage. Les périmètres AOC apparaissent dans l'Etat Initial de l'Environnement, annexe du rapport de présentation. Concernant le PLU de Joué-lès-Tours, les périmètres AOC sont traduits en zone agricole ou naturelle à l'exception d'une parcelle déjà urbanisée dans la zone d'activité de la Liodière. La parcelle au Sud de la Liodière évoquée dans la remarque a été reclassée en zone agricole.

Eventuel prolongement du tramway sur la ligne de Loches : problème de compatibilité des voies (tram train). »

Réponse :

Le matériel roulant développé par les constructeurs est capable de rouler sur les deux types de voies (même écartement des voies).

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les réponses apportées par la ville sur ces sujets sont précises. On remarquera que les hauteurs ne sont jamais extrêmes (hauteur maximale R+4 = 16 m) et, le contexte urbain étant pris en compte pour chaque zone, secteur et sous-secteur, on ne risque a priori pas les effets « toute petite maison accolée à un grand immeuble », crainte sous jacente dans la remarque.

En ce qui concerne la façade urbaine le long du périphérique, il est à noter qu'il ne s'agit nullement de bâtiments d'habitation. En effet, l'OAP inscrite sur cette zone ne prévoit pas de bâtiments d'habitations le long du périphérique.

Observation n°46 – Mme Lecuyer, 33 rue Bel Air – AD1139

« après la consultation de l'architecte des bâtiments de France) (...) suite au dépôt du CU du 23/02/18 (...) ayant obtenu un avis favorable (...) pour la division parcellaire de la parcelle AD1139 et la construction d'une maison mono familiale avec un accès par le 33 rue de Bel Air, les ABF émettent un avis défavorable (pour cet accès et souhaitent) qu'il se fasse par l'impasse Bel Air. Cette impasse a été créée dans le cadre d'un ancien lotissement de plus de 20 ans et n'a jamais été rétrocédé à la mairie qui assure l'entretien de cette voirie. Les ABF proposent la création d'un emplacement réservé ou la rétrocession de cette impasse ou d'une partie à la mairie afin que la nouvelle parcelle créée sur l'ancienne AD1139 puisse avoir un accès sur cette impasse. Si cette solution n'était pas retenue, le terrain AD1139 deviendrait inconstructible et de fait inconstructible puisque le nouveau PLU refuse toute nouvelle construction à plus de 40 mètres d'une sortie voirie. Les ABF posent la question suivante : comment une impasse privée peut-elle être entretenue par la ville et que les propriétaires de cette impasse (en l'occurrence, un seul) refusent de donner un nouvelle accès à cette impasse pour la création d'une nouvelle maison qui répond au besoin de densification du bourg. De surcroît, seul l'accès véhicule se ferait par l'impasse, le tout à l'égout et l'eau étant déjà sur la parcelle AD1139. »

Réponse

La commune n'entretient pas l'impasse de Bel Air. Il n'y a pas d'intérêt à mettre un ER, la voie étant existante. La commune a autorisé le CU et un accès via la rue de Bel Air et ne refuserait pas un accès via l'impasse - le refus d'accès via l'impasse est le fait des copropriétaires Le secteur est dans une zone UC qui ne limite pas la construction d'un terrain dans une bande de 40 mètres... Par contre effectivement au-delà d'une bande de 20 mètres, des reculs sont à respecter par rapport aux limites séparatives

Analyse du Commissaire-enquêteur

Créer un emplacement réservé à cet endroit ne changerait rien tant que la commune ne l'aurait pas préempté (donc acquis). Or, cette voie est privée et n'est pas entretenue par la commune qui par ailleurs n'envisage pas de l'acquérir. Il s'agit d'un problème à résoudre entre et avec les copropriétaires.

Observation n°51 – La Régie, M. Mondon

« Après notre rencontre avec M. Sol et la question posée au CA de la Régie, je tiens à refaire la demande d'un lieu favorable à la Régie pour y mettre la partie administrative et les locaux techniques sur le quartier de la Rabière, ; la maison de la Blotterie, face au stand paraît un lieu presque idéal (les salariés de la Régie seraient en mesure de faire certains travaux... »

Réponse :

Ne concerne pas le PLU.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Or objet de la présente enquête publique.

Observation n°56 – Ecole du Petit Pommier – concerne parcelle AH273

« Demande de faisabilité d'installation d'une yourte avec extension en ossature bois en zone A du projet de PLU en vue d'une école maternelle dite « autrement ».

Le terrain se trouve au sud ouest de la commune (...) au niveau du hameau de la Vieille Carte au lieu dit le Réserve (chemin du réservé). Il s'agit d'une parcelle (AH273) en forme de U articulée autour d'un espace boisé (parcelles 271 et 272). La plus grande partie est aujourd'hui exploitée par un agriculteur. La part restant se divise en deux parties, sur la première le long du chemin, se trouvent des arbres fruitiers, et la deuxième, côté ouest de la zone boisée est laissée en herbe (non exploitable car trop exigüe). Le projet consisterait à installer une yourte avec extension (41 m²) sur la partie non exploitable de la parcelle 273 en vue d'accueillir une école maternelle dite « autrement » (max. 12 enfants).

Est-ce que le projet peut être compris comme un équipement collectif (§1.2. zone A du PLU (...) au vu de sa destination d'école ? (...)

L'école du Petit Pommier (anciennement du Petit Porteau) existe en Touraine depuis 30 ans. Initialement installée au lieu dit « le Petit Porteau » à Joué-lès-Tours, elle a été accueillie avec sa yourte rouge au Château de Taillé à Fondettes depuis 2013. »

Réponse :

L'implantation de ce genre de projet n'est pas possible en zone agricole. D'autres secteurs sont plus adaptés pour accueillir ce genre de projet, par exemple dans les secteurs NI.

Analyse du Commissaire-enquêteur

L'Ecole du Petit Pommier devrait poursuivre ses recherches dans ces zones susceptibles de pouvoir répondre favorablement à leur projet.

Observation n°44 – CC37

« Demande d'intégration des normes stationnement vélo (articles 12 du PLU de Joué-lès-Tours A travers sa proposition de modèle d'article 12 de PLU, le CC37 souhaite un PLU de Joué-lès-Tours porté vers l'avenir. D'autres villes françaises se distinguent déjà dans ce domaine. Le CC37 souhaite que le PLU serve les ambitions de Tours Métropole à devenir une capitale du vélo.

La norme de stationnement vélo proposée et à inclure dans les articles 12 du PLU de Joué-lès-Tours se trouve dans les pages 3 et 4 de ce document. (...) »

Joint : Tableau normes de stationnement vélo

Précisions sur les locaux vélos

Précisions sur les systèmes d'attache des vélos.

Réponse :

Le projet de PLU dans la partie réglementaire indique que la norme doit être respectée en matière de stationnement vélo – inclure la proposition du CC37 doit être mesurée, avant toute décision.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il est vrai que les propositions du CC37 doivent être étudiées et validées au cas par cas. Néanmoins pour tenir l'objectif de renforcer les circulations douces et les alternatives à la voiture, il est bon de s'en donner les moyens : si l'on circule en vélo, voire en vélo cargo pour les courses ou les enfants, il faut pouvoir les poser quelque part, sinon cela ne se fera pas. Par exemple, il a été répondu à l'une des observations s'inquiétant du trafic qu'allait générer l'implantation du nouvel hypermarché que des circulations douces étaient prévues, limitant potentiellement le trafic automobile. Or, il ne faut pas perdre de vue que si l'on fait des courses en vélo, il faut ensuite pouvoir les porter, ce qui nécessite un équipement adapté.

Observation n°3 – M. Perochon, 17 rue de la vigne Chaulier, Sorigny – parcelles AI 116, 117,125, AI380
« Ces terrains (a priori « dans la « pente entre la route des Vaux et le chemin du Réserve, en amont du périphérique ») se trouvent enclavés avec un accès de 1,50 m. Certificat d'urbanisme du lotissement demandé par la société TTI, il y avait une parcelle de 2,50 m qui avait été prévue je pense pour désenclaver ces terrains. Actuellement, elle a été revendue au joignant. Comment fait-on maintenant ? »

Réponse :

Ne relève pas du PLU.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Hors objet de la présente enquête publique

3.3 – Observations du commissaire enquêteur

1. De façon générale et formelle

Dans le but de faciliter la lecture des documents constitutifs du dossier de PLU, il serait pratique que les titres et entêtes des différents documents constitutifs du dossier correspondent à l'intitulé du fascicule concerné.

Réponse :

Tous les éléments demandés ici seront pris en compte.

2. Rapport de présentation 1.1

- Quelques erreurs de numérotation de paragraphes (par ex. p.42 oubli d'un titre « 2.3. espaces situés le long du tram » (probablement) et la numérotation des sous paragraphes qui s'ensuit puis 2.3 qui devrait être 2.4.

Réponse :

La numérotation sera modifiée.

- On a « d » (au lieu probablement de « b ») Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau/ mais Petit Mareuil n'est plus cité.

Réponse :

En effet, la numérotation sera corrigée et le chapitre concernant le Petit Mareuil sera ajouté.

- Il est partout fait référence à l'ancien POS de la ville de Joué-lès-Tours. Sauf erreur, il s'agissait d'un PLU.

Réponse :

Cela sera modifié.

- Les calculs des pages 11,12,13 « scénario de développement résidentiel » ne sont pas compréhensibles (ou erronés ?) tels qu'ils sont présentés. Etant donné la place qu'ils occupent, il faudrait les rendre clairs.

Réponse :

Les calculs vont être vérifiés et clarifiés si nécessaire.

- p.67 secteurs « Nx : les extensions et annexes de bâtiments (...) sont limités à 30% de l'emprise au sol à la date du 21/11/1996. » Pourquoi cette date ?

Réponse :

Ce secteur est en Aléa fort du Plan de prévention des Risques Inondations Val de Loire-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016. Le PPRI est une servitude qui s'impose. Cette date est inscrite dans le règlement de l'aléa AF du PPRI concernant les extensions d'activité, artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique. Les justifications seront renforcées en ce sens.

- p. 81, 5.2. (périmètre d'attente des projets) il est fait référence à l'article L.132-2°. A priori, celui-ci n'existe plus. Il s'agirait plutôt de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Réponse :

En effet L123-2 (et non L132-2) est issu de l'ancienne codification du code de l'urbanisme. La référence à cet article sera supprimée dans le rapport de présentation, dans la légende du plan de zonage et dans la note de présentation. Elle sera remplacée par la référence au L.151-41.

3. Consommation espaces agricoles

On note une incohérence entre les différents chiffres les concernant :

Notamment rapport de présentation 1.1, p14 : « plus de 3 ha de terres agricoles(...) »,

p.33 rapport de présentation : incohérence entre « entre 85 et 95 ha de terres agricoles ou naturelles (...) seront reclassés en terre agricoles » et plus bas « environ 150 ha de terres (...) seront reclassés (...) et « au total plus de 300 ha seront rendus à l'espace agricole »

p. 55 rapport de présentation : « des espaces agricoles auparavant classés en AUh et AUx (216,6 ha) sont reclassés en zone agricole (...) les hameaux et habitats diffus auparavant classé en Nh constructible 59,6 ha sont reclassés en zone agricole (...) ». Cela représente un total de 276,2 ha et pas 300 ni plus de 300

p.15 de la note de présentation : « au total deux cent cinquante hectares seront rendus à l'espace agricole. »

p. 19 du PADD : « au total deux cent cinquante hectares seront rendus à l'espace agricole. ».

Réponse :

En effet, des incohérences sont présentes entre le rapport de présentation, le PADD et la note de présentation. Elles seront rectifiées. Les marges d'erreurs sont liées à des approximations, elles ne sont pas significatives.

Les bons chiffres sont les suivants :

Au total, plus environ 283 hectares sont reclassés en zones agricole ou naturelle strictes :

- Environ 68 hectares de terres agricoles ou naturelles prévus à être urbanisés pour de l'habitat sont reclassés en zone A ou N
- Environ 59 hectares de hameaux pouvant être densifiés seront rendus inconstructibles
- La zone 1AUa des futurs quartiers Sud a été agrandi à l'Est d'une surface de 4 hectares sur de l'espace agricole classé auparavant en A
- Environ 160 hectares de terres agricoles prévus à être urbanisés pour de l'activité économique au Sud Est seront reclassés en terres agricoles.

4. tableau des superficies de zones

Le tableau p.60 du rapport de présentation présente une erreur concernant les m² affichés dans la zone N. En effet, ce qui est indiqué sont les surfaces en Nstrictes et non le total :

Au lieu de 711,4 m² dans l'existant il y en a 1022,8

Au lieu de 833,6 m² dans le projet de PLU, il y en a 978,8.

Réponse :

Tous les éléments demandés ici seront pris en compte.

5. Règlement écrit

- Une page de présentation du règlement serait utile (récapitulatif de la composition du règlement et de l'articulation entre les pièces du règlement : lexique, patrimoine...)

Réponse:

Une présentation de la composition du règlement et de sa logique pourra être faite

- Il serait bon de trouver au début de chaque zone leur définition et leurs principales caractéristiques.

Réponse:

Lors de la modernisation et de la simplification du contenu du PLU, Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2 (Le Gridauh) précise : en insérant, dans une mention introductive, un bref résumé de la vocation générale de la zone, les auteurs du règlement n'ont souvent pas conscience que cette mention, en fonction du degré de précision de sa rédaction, peut conduire le juge administratif à lui reconnaître la même valeur juridique que celle des articles du règlement.

De cette analyse, l'article R151-9 a été créé. Il énonce : Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

La définition des caractéristiques générales de chaque zone figurent donc dans le rapport de présentation (1.1-3. L'explication des choix retenus de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au PLU).

- Quelques oublis ou points du règlement qui gagneraient à être assouplis, précisés ou corrigés :

Réponse:

Les remarques seront prises en compte.

- dans tout le règlement, préciser si les règles spécifiques (dispositions particulières et exceptions) s'ajoutent ou se substituent à la règle générale.
- vérifier les références (numéros d'articles) lorsqu'il y a des renvois aux autres règles.
- clarifier la règle qui concerne la collecte des déchets.
- Dans la zone UC, il conviendrait de mentionner que les clôtures peuvent être composées « d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ». En effet, certaines rues ont des clôtures à dominante végétale sans être en UC1.
- préciser la règle sur l'interdiction des lisses en zones UA et UB, trop restrictif, comme suit : « l'utilisation en remplissage des lames (ou lisses) empilées ou resserrées est proscrite. »
- En UA, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives oblige à une implantation sur au moins une limite séparative. Une exception serait à ajouter pour permettre l'extension du bâti existant dans le prolongement de l'implantation existante (notamment cas où les maisons ne sont pas sur une limite séparative)
Réponse en complément : c'est en UAc que cela est surtout gênant car il s'agit des espaces bâtis du centre-ville composés majoritairement de maisons individuelles et où les objectifs de « densification » sont moindres que le reste de la zone UA (par exemple la hauteur est limitée à 7 mètres)- toutefois cette possibilité pourra être examinée pour toute la zone UA.
- dans la zone UX il est évoqué les éléments protégés au L151-19. Or cela ne concerne que la zone UXb. Et en UXb les dispositions concernant L151-19 ne sont pas reportées.
- partout, clarifier que les piscines doivent être au minimum à 3 mètres des limites séparatives (dans et hors la bande des 20 mètres)
- en zone A et N, bien montrer que les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

6. Emplacements réservés

- Les emplacements réservés ont un impact sur le bien et la propriété des personnes. Il conviendrait, au moins pour ceux qui sont situés sur des propriétés privées de ne pas se contenter de leur représentation souvent peu lisible sur le règlement graphique mais de les détailler davantage, qu'ils soient représentés à la parcelle avec précision de leur emprise.

Réponse:

L151-34 précise que la liste des emplacements réservés et leurs bénéficiaires doivent apparaître sur le plan graphique : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : ... « 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Nous proposons de faire un zoom sur le plan graphique des emplacements réservés qui ne seraient pas bien visibles.

- Il est noté page 80 : « le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu. » ce qui laisse penser que les emplacements réservés peuvent entraîner une expropriation dès lors que la collectivité souhaite réaliser cet équipement. Qu'en est-il ? Cette formulation est-elle satisfaisante ?

Réponse :

La phrase pré citée p 80 sera supprimée et sera remplacée par l'explication suivante :

L'emplacement réservé est une servitude qui grève un terrain en vue d'un projet précis. Elle a pour conséquence de geler toute construction ou aménagement sur le terrain qui empêcherait la réalisation de ce projet.

Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement. L151-2 du code de l'urbanisme « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

L'expropriation est une procédure à part qui nécessite une utilité publique et une enquête publique.:

- Il est fait état dans le rapport de présentation 1.1 p.80 de 32 ER. Or, seulement 31 sont répertoriés dans le règlement graphique.

Réponse : le rapport de présentation sera corrigé.

7. Patrimoine protégé

- Il serait utile de préciser en première page du document 3.5. *Liste des éléments de patrimoine à protéger* ce qu'implique le classement de ces bâtiments. Il est important que les personnes concernées puissent appréhender ce que cela signifie pour leur bien (degré de protection, possibilités et impossibilités...) indépendamment de ce qui est autorisé ou non en fonction des zones dans le règlement écrit.

N'existe-t-il pas des règles communes à ces bâtiments, éventuellement selon leur degré de classification en termes de rareté, authenticité et paysage ?

Réponse :

Seuls le règlement énonce les règles. Les explications doivent se trouver le rapport de présentation 1.1 : Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU.

Le cadre juridique peut toutefois être rappelé en introduction de la liste du patrimoine : Article L151-19 du Code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Il est également possible de renvoyer dans ce même document aux explications qui figurent dans le rapport de présentation

- Chapitre 4 : L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au PLU (p74, p76,p78)
- 2.2 Bâtiments et ensembles patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19

Ces explications pourront être renforcées si cela paraît nécessaire.

- Il existe une erreur d'adresse p.65 (patrimoine végétal et paysager n°60). Il s'agit d'une maison qui se situe boulevard de Chinon (et non Jean Jaurès).

Réponse :

Le document sera corrigé.

8. Lexique (pièce 3.7)

Préciser clairement la notion de « voie ouverte à la circulation publique », important pour l'application des règles d'implantation. Il faudrait : « une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation publique lorsqu'elle n'est pas fermée, qu'elle est aménagée pour permettre la circulation des personnes et des véhicules (privés des occupants, des services publics, des engins de construction...) qu'elle soit en impasse ou non. Une voie privée en impasse étroite qui ne comporte pas d'aire de retournement ne peut être considérée comme ouverte à la circulation générale ».

Réponse :

Le document sera corrigé.

9. Assainissement

Parmi les objectifs de la révision du PLU, dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement communal, il est inscrit « retravailler le plan d'assainissement réalisé par Tour(s)plus » ... Hormis un plan d'assainissement, pièce du projet de révision de PLU, il n'en n'est autrement nulle part fait mention. Comment cette préoccupation a-t-elle été prise en compte ?

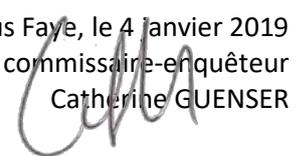
Réponse :

Le schéma d'assainissement doit entrer en révision en 2019 - TMVL ajustera le schéma Directeur d'Assainissement en fonction du projet de PLU selon une analyse coût / habitant (densité).

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments du présent rapport, mes conclusions motivées et avis sont établis sur le document séparé joint.

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

TABLEAU SYNTHÈSE OBSERVATIONS

N°	R	C	M	ASS	nombre pers	nom	adresse	adresse objet observation	ref cadastrale	constructibilité			différences habitable	autres diers
										clé	clé	clé		
1	1				1	Me Chantal WILLMS	144 rue de la douzillière	152 rue de la Douzillière	AY 1196	1				annexe e/
2	1				1	M JP Perochon	7 rue de la Vigne Chevallier- Sorigny	cadastéré AH1032 (cf annexe e)	AH1032	1				A1380/125/16/117/1 16 enclavés du fait lotissement
3	1					M JP Perochon	7 rue de la Vigne Chevallier- Sorigny	terrains cadastrés 380/128/117/126 enclavés terrain dans pente entre route de Vaux et chemin du réservé	380/128/117/1 26					1 circuiton accroisssi/douce passage animaux
4	1				1	Mme N. Marie-Martin	6 rue de la carte			1				
5	1				1	M Bellk	la Gauthage			1				
6	1				1	M Daveau	28, rue de l'Opale		429/431	1				dossier
7	1				2	M Me Ruillier	maison neuves		917	1				partager parcelle en UC et UX annexe
8	1				2	Mrs Robin			AM309P et AM311P, 308 et 316	1				3 plans en annexe
9	1				2	M F Cara/Me C Moudar			AM397 et AM398	1				
10	1				1	M G. Lemaire		La Couloiterie rue des forgerons	316 et 317	1				
11	1				1	M F. Houllier	22 rue de Tourmaline	la petite carte	AC 1759 et 1760	1				
12	1				2	M Percepied	52 re de la Douzillière	La Troue	BD161	1				dito 3 et 28
13	1				2	Mes J et A Thierry	138 rue de la Douzillière		332 et 331	1				ER?
14	1				1	Me AM Elinas	54 rte de Tours Faverolles sur Cher	voir courrier 20	AI 329 et AK66					
15	1					Me G Thierry	EHPAD	voir courrier 26	AK64					
16	1				1	M M. Vallee Lambert	4 chemin des Pinassieres			1				piète cyclable long CD127
17	1				2	M Me Thevenin	157 rue de la Douzillière		573 et 574	1				
18	1				1	S. Rancher		entre chemin de fer et la Rabrière (en violet) sud rue d'Amboise	BO259 / BO242	1				rendre 242 1 constructible
19	1				2	M Me B. Marais	20 bis rue du Petit Thoron	bois bonnevie (AK66) et Barachonnerie			1			dde contact
20	1				1	Me AM Elinas	54 rte de Tours Faverolles sur Cher	(A1329)	AK66/A1329	1				
21	1				1	M K Benabbou	22 rue de l'Epan	cf 33						
22	1				2	M Me Laget	La Petite Carte		275 et 276	1		1		
23	1				3	Me Bobo	vaugany/les rosiers	les rosiers	ZB007	1				
24	1				2	M Me Deneuil	lieu dit le verger	chemin du Verger		1				ER13. Voie douce ds endroit où on ne se croise pas+accès à des maisons au fond ER n°13
25	1				1	M Hamelin	1 route de Narbonne		AI97	1				
26	1				1	Mme G. Thierry	EHPAD	v bois bonnevie lg VC10	AK64	1				
27	1				1	M G. Dubois	41 route d Grand Bourreau		AL70 et AL71	1				
28	1					M. Percepied = 3	La touche							
29	1				1	Mme J Hamelin	rue de la sainterie							conséquences de ER4 et clasmt gd
30	1				1	M Bouillon	14 route de Narbonne	ER4 + classement n°6 patrimoine sud joué	AD0981 281/283	1	1			1 discriminateur/assai réfère la constructibilité de 118 à 120
31	1				1	M Lavrielle	rue de la lonchere maison sur ballan	jardin sur joué (séparé par le pissot)	118 et 120	1				docs

N°	R	C	M	ASS	nombre	nom	adresse	adresse objet observation	ref cadastrale	constructibilité			différences	délais
										changement à	appartenances	autres		
32	1				1	Aquavit Me A. Goleo	Aquavit							calcul recul bde 20 m avec ou sans trottoir, terrasses végétalisées un plus, pas une alternative
33	1				1	M K Benabbou	22 rue de l'Epan		17 et 22	1				terrain en UP1, veut vendre
34	1				1	M J. Hervé	42 rue de l'Opale							prquoi ces parcelles st elles constructibles?
35	1				1	Mme G Ameline	la macquinière monts	terrain extrême pointe sud	118 et 429	1	1			docs
36	1				1	M Richard	167 route de la Douzillière		574	1				docs
37	1				2	Me Lhommet	9 rue du Bois Moreau Bailan Miré	l'Aubraye	500	1				
38	1				1	M M Diaud - Hôtel Kyriad	4/8 rue Edouard Branly		1083	1				pour partie haute terrain et côté tennisparcelles jouxtant le sont 1334 à 1344
39	1				1	Mme J. Joly	rue de la Coudraye	séchoir près bat à changemt destination 18	ZE83		1			poss chgmt destination pr séchoir
40	1				1	M M. Labaye	35 rte des Landes Charlemagne		AK 122 et 123	1				mettre parcelle en UB et non UE
41	1				1	M. N Nouveau	le marchais, 6 rue Jean Monnet		311	1				
42	1				1	M G. Arnoult	17, bd des Mimosas, Ste Maxime	La Ganneraye	ZH 23	1				
43	1				1	Mme COULON			AK 104,111,112	1				normes stationnmt vélos
44	1				1	CC37								
45	1				1	ass. Ville au Cœur		partie aval vallon pissot lieux-dit l'Epan, le Mauvais Chemin et les Pins	AC118AC120 AC889AC890 AC429/439/44 O AD354AD82	1	1			ville achète impasse
46	1				1	Me Lecuyer	33 rue Bel Air	cession impasse BelAir à ville						1 Bel Air
47	1					Me Lecuyer		cf mail 46						
48	1				1	M A Tabary Devisme		vallée du pissot	AC233AC234	1				
49	1					M. Nouveau		cf obs 41						
50	1				1	Me ?		bat repérés 34 et 37						bat sup avec cgmt dest possible
51	1				1	La Régie		avoir un lieu pour locaux sur Rabièrè			1			1 prévoir un local
52	1				2	M&Me Rancher M Pailloux		cf 18 pour BO242 529	BR424/BO241					1 FER21
53	1				2	Mes Lacarrere			AK88 AK89	1				
54	1					Aquavit		complète l'obs précédente 32						hauteur nvlles const proches patrimoine protégé...
55	1				2	M/Me Bruneau		maisons Neuves	11	1				
56	1				1				AH273					installation youite là, rendre construct. youite possible
57	1					la ville au cœur		cf mail 45						

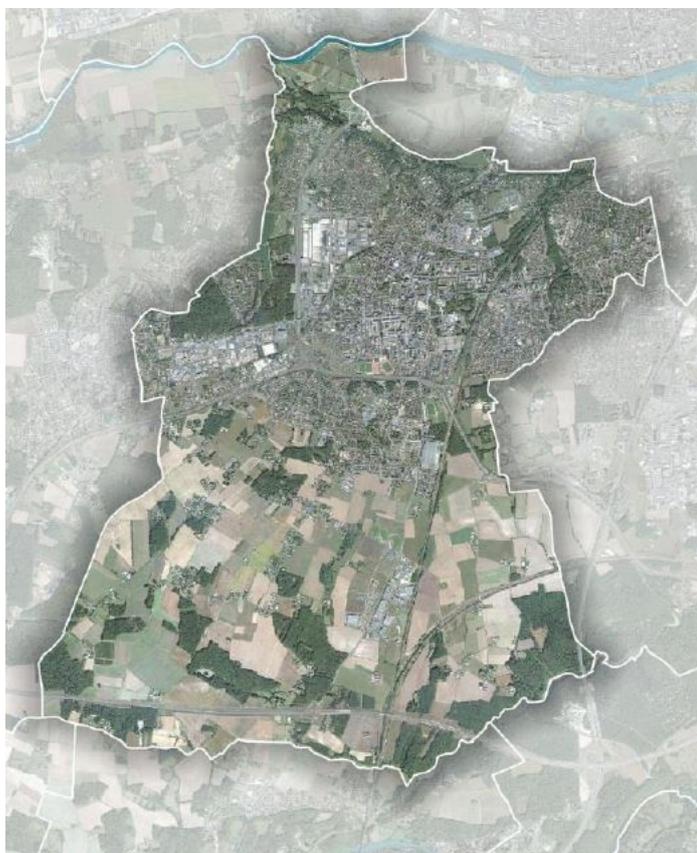
N°	R	C	M	ASS	nbre pers	nom	adresse	adresse objet observation	ref cadastrale	constructible	creation	changement à apporter	différences salariés	autres	zone verte tampon 1 autour du lotissmt
58		1			1	SCI Bois Tailhar		ZAC le Tailhar			1				
59		1			2	Mrs Pilliere	17 allée du Clos de la Bareusie	lieu dit "la Couloterie" roue des Vaux	AH305	1					
60					1	M.K. Benabbou		cf 33							
36	13	11	6	61						35	6	2	5	14	

total observations 60
doublons -8
TOTAL 52

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,

- 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

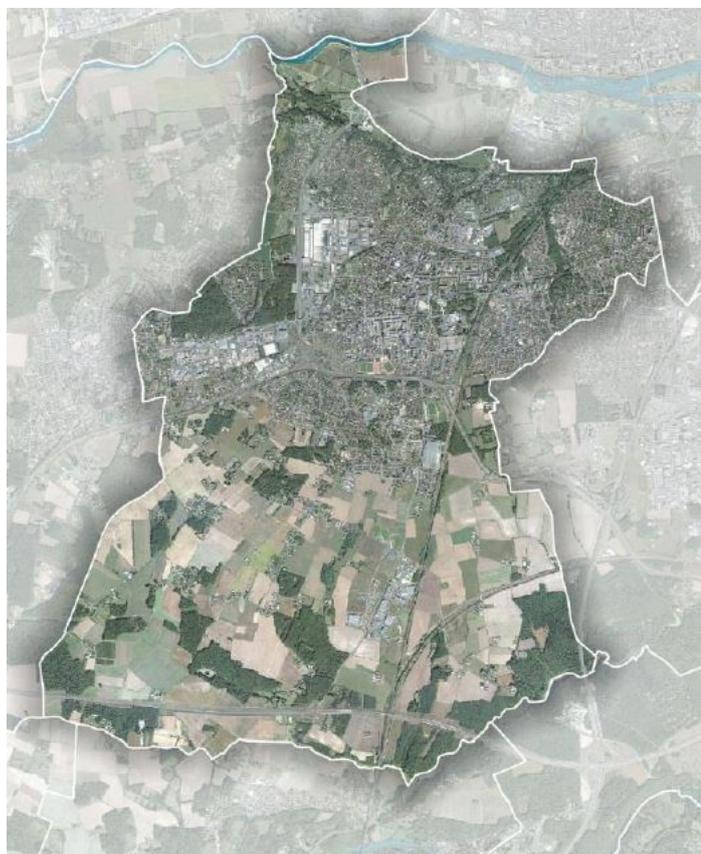
Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



Destinataires :

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

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**

Annexes

- **Mémoire en réponse**
- **Information du public : bulletin municipal/mise en ligne**
- **Affichage : plan et certificats d'affichage**
- **Annonce report permanence du 17 novembre**

Mémoire en réponse

**Enquête publique relative à la révision du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PV DES
OBSERVATIONS**

1. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

A. AVERTISSEMENT

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

En noir : les observations relevées par madame le Commissaire Enquêteur, *en bleu italique les réponses de la collectivité.*

B. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1) Constructibilité/urbanisation

1.1 Constructibilité Nord/Centre

- 1.1.1 Vallée du Pissot

Réf observations : 6, 11, 22, 31, 34, 45, 48

N°6 - M. Daveau, 28 rue de l'Opale – parcelles AC429 et 431

Demande que ses parcelles AC429-AC431 soient constructibles et rappelle avoir cédé gratuitement à la ville en 1979 une parcelle de ces terrains (pour une superficie totale de 105 m²) « afin d'élargir et viabiliser le chemin rural n°98. »

Réponse :

Les parcelles AC439, 440 et 429 ont été incluses en zone UCI dans le projet de PLU, prolongeant ce qui se passe sur la parcelle 430 située en continuité Sud de la 429. Le règlement du secteur UCI vise toutefois une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC). La parcelle 431 reste en N, pour préserver une réelle continuité Nord-Sud du Vallon. Cf schéma localisation page 4.

N°11-M. Houllier, 22 rue de la Tourmaline- parcelles AC1759 et 1760

« Je vous sollicite (...) pour envisager le déclassement des parcelles cadastrées AC n°1759 et 1760 de la zone N vers la zone UC. Cette disposition me permettrait d'envisager la possibilité d'un projet de construction ultérieure. Les parcelles 1755 et 1756 sont constructibles, elles font partie du grand terrain de loisirs situé à l'arrière de ma maison. (...)

« la mise en constructibilité de ces parcelles (...) homogénéiserait l'ensemble et participerait ultérieurement à la limitation de l'étalement urbain par la densification (...) »

Réponse :

Terrains actuellement en zone N, en surplomb du vallon du Pissot et en second rang depuis la rue de la Tourmaline. Ces terrains sont en zone N et le restent dans le projet de PLU. Ils n'étaient pas découpés en 2006. Le positionnement de ces parcelles en second rang depuis la rue de la Tourmaline, fait qu'ils ne sont en outre pas directement accessibles depuis l'espace public.



PLU 2006



Projet de PLU



Vue aérienne (en blanc = les parcelles concernées)

N°22 - M et Mme Laget, La Petite Carte – parcelles 275 et 276

« (...) Comment se fait-il qu'un voisin de notre propriété ait été consulté et a refusé un projet de transformation de régime de constructibilité ? Comment se fait-il qu'un permis de construire dans ce qui tient de la vallée du Pissot ait été délivré en février 18 ? Nous aimerions qu'une partie des 10 000 m² soit transformés en terrain constructible (lots 275 – 276) »

Réponse :

La consultation sur le PLU a été publique (exposition, réunions publiques, registre mis à disposition, ...) ; si la commune a discuté individuellement avec des personnes c'est pour répondre à des questionnements posés dans le cadre d'un courrier ou d'un rendez-vous sollicité par les dites personnes.

Si un permis de construire a été délivré il l'a été sur un terrain constructible. Le permis délivré dans le secteur doit être celui rue de l'Opale sur les parcelles 1627 et autour (permis initial datant de 2009, modifié en décembre 2017 et transféré aux nouveaux propriétaires en février 2018) ; ces terrains sont situés dans la zone UC du PLU en vigueur. Les parcelles n°275 et 276, situées au Coeur du vallon, ne sont pas prévues pour être constructibles, conformément au PADD (protéger les espaces agro-naturels).

N°31 - M. Lavielle, La Maison Grise Ballan-Miré - parcelles 118 et 120

Souhaiterait la constructibilité sur une partie des 2 parcelles pour « étaler » son projet immobilier de « maisons écologiques, bioclimatiques »

Réponse :

Le contour du zonage UCI proposé visait à préserver une continuité nord-sud du vallon pour des motifs paysagers et environnementaux ; une modification sous forme d'étalement Est-Ouest du zonage n'était donc pas envisageable. Le règlement du secteur UCI vise en outre une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC).

Toutefois, tenant compte des observations du public ainsi que de l'avis de la Préfecture le contexte géographique de ces terrains a été réexaminé au regard du diagnostic et des termes du PADD. Aussi il est décidé de rebasculer ces parcelles dans la zone N pour le PLU définitif.

N°34 - M. Hervé, 42 rue de l'Opale

« Il y a une incohérence entre les documents du rapport de présentation du nouveau PLU sur le vallon du Pissot souhaitant la préservation de la zone N et des paysages et le déclassement de deux parcelles (118 et 429) le long des rues de l'Epan et de l'Opale, rendues constructibles alors qu'elles sont actuellement entièrement boisées (429 – rue de l'Opale) ou en prairie (118 – rue de l'Epan). »

Réponse : cf réponse n°6 pour la 429 et n°31 pour la 118

N°45 (=57) – Association La Ville au Cœur

« L'ouverture à la constructibilité de parcelles bâties ou non situées sur les coteaux dans la partie aval du vallon du Pissot, entre la rue de l'Opale (secteur du Mauvais Chemin) et la rue de l'Epan, ainsi que sur le côté nord de la rue de Beaulieu, doit être refusée. En effet ouvrir à l'urbanisation ces terrains (...) est contraire aux principes énoncés pp25 et 26 du rapport de présentation 1-3 (Paysage et formes urbaines). On y déclare notamment vouloir maintenir les caractéristiques naturelles et patrimoniales du coteau, l'intégrité de la ligne de crête et le maintien des ouvertures sur le grand paysage.

Sont concernées les parcelles ci-après désignées :

- au lieu dit l'Epan, parcelles AC 118 et AC 120 (...), parcelles bâties AC 889 et AC 890 (...)
- au lieu dit le Mauvais Chemin, parcelles AC 429-439-440 (...)

Ces 7 parcelles étaient en N et sont en UCI dans ce projet de PLU

- au lieu dit le Pin, parcelles AD 354 et AD 82 (...)

l'EBC a disparu dans ce projet de PLU par rapport au PLU précédent

(...) Ouvrir quelques parcelles à l'urbanisation est contraire aux préconisations du SCoT (...)

(...) le vallon du Pissot est inscrit dans le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2000 (...)

On doit prendre en compte cette V.U.E. (...) L'ouverture de parcelles sur les coteaux est contraire aux préconisations du plan de gestion du Val de Loire (...)

(...)La commune de Ballan-Miré manifeste la volonté de préserver le versant ouest du vallon du Pissot de l'urbanisation (...) Les entités naturelles et paysagères, en l'occurrence ici le vallon du Pissot constituent un tout que l'on doit préserver en raisonnant globalement et en dépassant les limites territoriales. »

« (...)L'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation semble obéir plus alors à la logique de l'intérêt particulier qu'à celle de l'intérêt général, certains propriétaires ayant certainement fait du lobbying. Accepter cette urbanisation va créer un précédent et ce sera alors la porte ouverte à d'autres demandes lors de révisions futures du PLU.

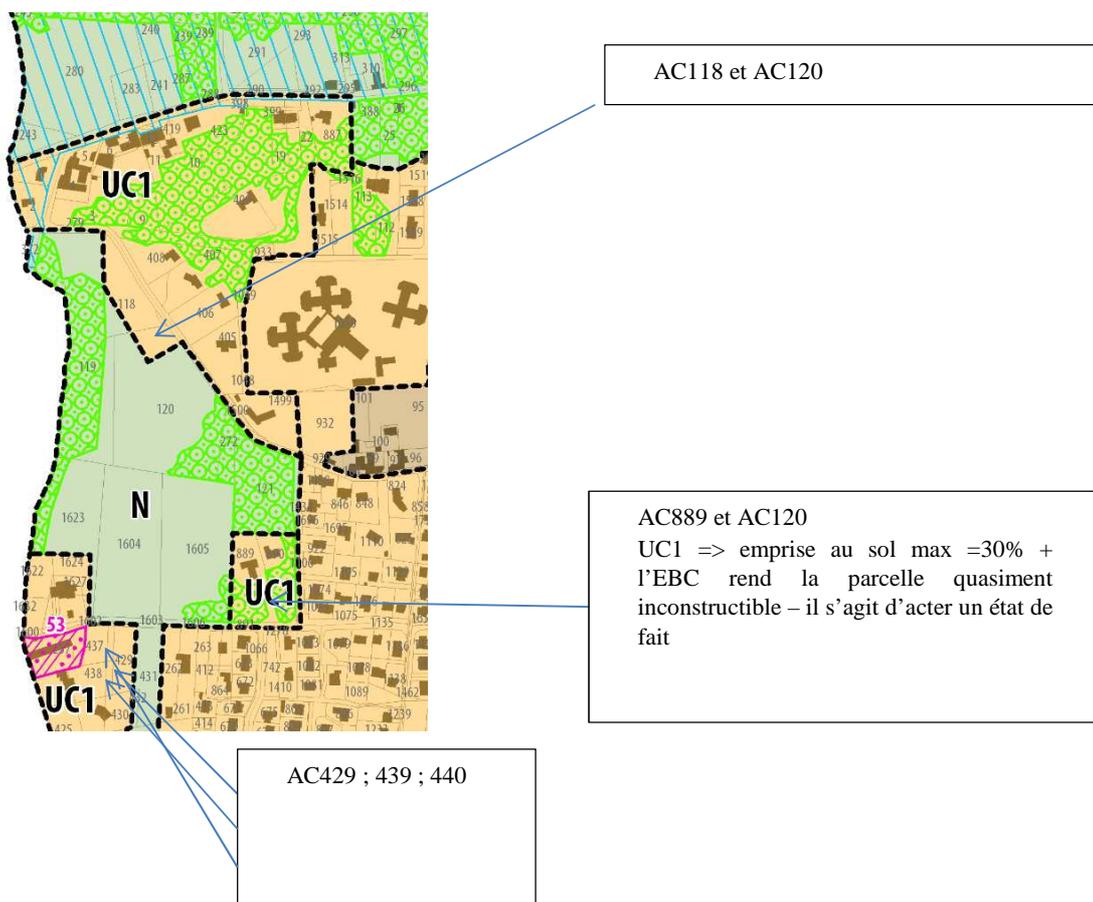
« A l'heure où il faut protéger les espaces naturels et les terres agricoles de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, cette ouverture de parcelles à l'urbanisation n'est pas acceptable. »

Réponse :

Cf schéma de localisation

Concernant les parcelles AC118 et AC120 cf réponse n°31

Concernant les parcelles AC429, 439, 440 cf réponse n°6



Concernant les parcelles bâties AC 889 et AC890 (...), elles sont restées dans un classement de zone urbaine (mais avec possibilités moindres car en secteur UC1 avec des caractéristiques végétales à préserver) car : elles sont déjà bâties, dans la continuité bâtie et, par ailleurs, plus de 70% de l'unité foncière est inconstructible du fait de la présence d'un EBC.

Concernant les parcelles AD354 et AD82 (nord de la route de Beaulieu – schéma ci-contre), le déclassement EBC et le classement en Nh (précédemment UC) vont être revus compte tenu des observations relevées dans le cadre de l'enquête publique mais également des avis émis par la Préfecture et la CDPENAF. L'analyse du contexte géographique au regard du diagnostic (pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes urbaines pages 21, 22, 25) et du PADD vont conduire à un reclassement permettant la préservation plus forte de cette entité composante d'une unité à dominante naturelle.



N°48 – M. Tabary-Devisme - parcelles AC233 et AC234

« Propriétaire des parcelles n°AC233 et AC234, nous sommes aussi en possession des parcelles de l'autre côté du Pissot sur la commune de Ballan-Miré. Sur les deux communes nos parcelles sont classées en zone N depuis que nous sommes propriétaires (années 1970 environ). Il nous a toujours été refusé que tout ou partie de ces parcelles soit constructible malgré nos demandes. Par contre, au bord du hameau de l'Epan, qui nous borde, des constructions ont vu le jour tout comme dans la vallée du Pissot où deux immenses maisons de type

« californien » ont récemment été construites. Aussi, nous ne comprenons pas pourquoi cette vallée du Pissot est préservée par endroits et urbanisée par d'autres.

Nous ne demandons pas nécessairement que la totalité de nos parcelles soit constructible mais du moins une partie afin de ne pas être, depuis plus de 40 ans victimes d'une double peine car les deux communes nous ont classé en zone N en totalité, soit sur plus de 25 000 m² !!!

Enfin, pourquoi certaines parcelles dans le bas de la vallée du Pissot ont-elles été construites ; de plus, les bâtiments sont totalement opposés à l'architecture locale. »

Réponse :

Les deux parcelles évoquées sont de vastes entités naturelles qu'il convient de préserver dans leur intégrité pour les raisons évoquées dans le PADD et faisant suite au diagnostic des paysages et formes urbaines (pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes urbaines pages 21, 22, 26). Ailleurs dans le Pissot, les secteurs classés en zone urbaine prennent acte d'une situation existante mais la constructibilité est plus encadrée que précédemment ; le règlement du secteur UCI vise en effet une urbanisation respectueuse de la présence très forte du végétal : un coefficient d'imperméabilisation maximum de 50% (inexistant dans le reste de la zone UC), une emprise au sol maximum à 30% (40% dans le reste de la zone UC).



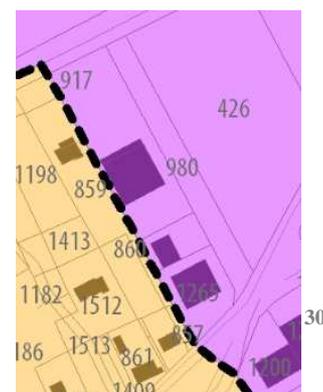
• 1.1. 2 autres secteurs

Observation n°7 – M et Mme Rullier – parcelle 917

« Peut-on partager la parcelle 917 en deux sur sa longueur, partie UC et UX ? »

Réponse :

La parcelle 917 est incluse dans la zone d'activités des Vaux. Il s'agit certes de la limite ouest de la zone mais : elle est occupée par l'entreprise Rullier + la parcelle immédiatement au sud est également occupée par de l'activité + à l'Est surface d'entrepôt. Au nord, la limite est constituée de la voie ferrée. Ce zonage est cohérent en termes d'organisation urbaine et n'a pas vocation à muter en zone d'habitations.



Observation n°38 – M. Diaud représentant l'hôtel Kyriad, 4/8, rue Edouard Branly – parcelle 1083

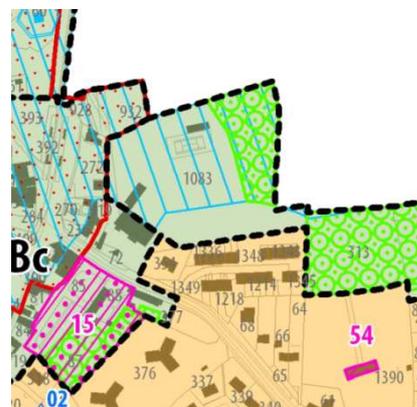
« Je demande que la partie haute du terrain (Na inondable) devienne constructible comme les parcelles nous jouxtant (Beaugard de 1334 à 1344), le parking pouvant être déplacé sur la parcelle à côté des tennis.

« De même, je demande que la zone n°1083 côté tennis devienne une zone UBc avec les mêmes contraintes que celle-ci. »

Réponse

A la différence de la parcelle où se trouve le parking de l'hôtel, les parcelles voisines 1334 et 1344 étaient constructibles et sont construites. Le bas de l'unité foncière est couvert par la zone Af du PPRi dont l'objectif est de permettre l'écoulement des eaux, conférant ainsi très peu de possibilités de constructions et d'aménagements.

Le maintien en zone naturelle est donc souhaité.



Observation n°33 (=21 et 60) – M. Benabbou, 22 rue de l'Epan – parcelle 1721

« je vous demande dans le but de vendre une parcelle de mon terrain UP1 n°1721 en UC comme les maisons qui se trouvent derrière chez moi ; non en totalité mais partiellement. »

Réponse :

En effet les parcelles de l'unité foncière (1727,381,379...) sont classées en UP1.

Comme le précisent les justifications dans le dossier de PLU (pièce n°1.1 page 51), le zonage UP1 correspond aux quartiers d'intérêt patrimonial datant d'avant 1943. Ils regroupent deux typologies aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes : Les noyaux anciens (UP1) et les ensembles homogènes des années 1930 (UP2).

Les parcelles objet de l'observation se situent dans le noyau ancien de l'Epan, ancien fief, lié au Château du Plessis. Ces noyaux ont une organisation particulière autour d'une voie structurante et traversante, et de plusieurs "impasses" qui conduisent aux fermes ou closeries et autres constructions plus récentes (cf pièce 1.3 Rapport de Présentation – annexes – diagnostic – paysage et formes urbaines (pages 65 à 68). La ville souhaite maintenir cette organisation. C'est pour cette raison que des règles particulières ont été définies.

La délimitation de la zone UP1 a été définie en intégrant les unités foncières comprenant des espaces bâtis anciens et les jardins associés, permettant de dégager une cohérence paysagère.

Les parcelles pré citées sont constructibles sous réserve de respecter l'ensemble des règles de la zone UP1 et notamment :

- Les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà de la bande de 20 mètres. La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal à la parcelle. Cette bande vise à préserver des espaces de nature dans les quartiers.
- Les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou à créer.

Peu importe le zonage, la parcelle 1721, pour être constructible, **doit être desservie par une voie ouverte à la circulation publique** (publique ou privée) qui dessert au moins 2 logements, et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les emprises réservées au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.



Observation n°12 (= 28) – M Mme Percepied, La Troue, 52 rue de la Douzillère – parcelle BD161

« (...) la parcelle BD161 que j'habite est transformée en zone boisée classée dans laquelle je ne peux absolument plus rien faire. Il me paraît inadmissible que la totalité de cette parcelle soit classée en zone boisée. J'aurais pu admettre que soit considérée comme boisée la zone nord de la parcelle sur une distance de 35 m environ comme c'était le cas dans l'ancien PLU.

Pourquoi cette injustice alors que d'autres parcelles antérieurement boisées sont devenues constructibles ? On vient même de raser un bois pour faire un gymnase ! »

Réponse

La présence de nombreux boisements et parcs privés dans l'espace urbain est une spécificité de la commune. Ils soulignent la géographie vallonnée de la ville, qualifient une perspective, constituent des espaces de jeux et de respiration. Ils répondent à un besoin fort de proximité de la nature, des citoyens. "Ainsi, la part du végétal dans l'espace public sera renforcée. **Les parcs remarquables des grandes propriétés, les boisements d'intérêt, certains cœurs d'îlots verts du centre-ville seront protégés. La qualité paysagère et végétale de certains quartiers périphériques sera préservée...** "

Le PADD énonce aussi le principe de préserver les coulées vertes de loisirs :

Une des particularités de Joué-lès-Tours est la présence d'espaces de loisirs au sein de coulées vertes dans la ville, le long des infrastructures :

-En Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre : le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière.

-En Est/Ouest, ce sont d'autres espaces verts de loisirs qui s'égrènent le long du boulevard périphérique : pôles sportifs de Jean Bouin et Jean Monnet, jardins familiaux jusqu'au lac des Bretonnières. Ces espaces seront renforcés dans leur vocation de loisirs et d'espaces naturels. Leur accès par les modes doux sera amélioré.

La parcelle mentionnée, soit BD 161, fait partie de cette coulée verte ou continuité paysagère et écologique qui accompagne le périphérique (cf; annexe diagnostic et paysager p 28 et EIE p 60). Au Nord de ce dernier, les terrains de sports et les jardins familiaux, représentent des espaces d'usage et des respirations dans le tissu urbain. Au Sud, le patrimoine végétal est plus important. Ce sont les boisements (privé ou public) qui offrent un paysage de qualité, mais ces derniers sont aussi vecteurs de continuité écologique. Les espaces boisés étant rares en milieu urbain, ces quelques parcelles prennent ici tout leur sens. Toutes "amputations" de ce patrimoine végétal porteraient atteinte à cette cohérence.

Toutefois compte tenu du fait que ces deux propriétés (parcelles 161 et 163) situées en zone UC, sont entièrement impactées, la délimitation de l'EBC peut être adaptée pour permettre une constructibilité effective liée à l'évolution du bâti existant (constructions d'annexes, extension): réduit dans les secteurs les plus clairsemés – détournement des chemins d'accès (cf schéma).



Observations n°18 et partie 52 – Mme Rancher, Yzernay, Chambray les T. – parcelles BO259 et BO242

« la parcelle BO259 a un emplacement réservé ER21, préemption de la ville de Joué sur une partie restrictive, la surface de 1,25 ha pourrait être en zone constructible. » (obs 52)

« la parcelle BO242 a une superficie de 0ha28.(..) elle est classée comme une zone de boisement. Cette orientation ne me semble pas correspondre à la réalité. En effet, cette parcelle n'est pas arborée sauf à considérer une haie mitoyenne. Elle est de petite dimension et enchâssée entre un pavillon au sud et une zone pavillonnaire au nord. Ne serait-il pas possible d'harmoniser cette partie sud-ouest de la rue d'Amboise en rendant cette parcelle constructible ? »

Réponse

Les deux parcelles restent inscrites en zone N dans le projet de PLU. La BO259 correspond au vallon du Tailhar, entité naturelle, et la BO242 est la limite de l'enveloppe urbaine. L'emplacement réservé vise à aménager une liaison douce en continuité de ce qui existe déjà ; il ne s'agit pas de desservir le vallon par une voie routière. La parcelle 242 appartient en outre (comme la 424) à un ensemble plus large défini dans le PADD « comme une « coulée verte des loisirs : en Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre (le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière) »

Observations n°41 et 49 – M. Nouveau, Le Marchais, 6 rue Jean Monnet – parcelle 311

« le classement de notre parcelle n°311 en UE nous semble inapproprié, injuste, voire vengeresse.

Nous vous demandons de la classer en zone UB car nous avons le projet de construire une maison adaptée aux personnes âgées(...)

« nous demandons le classement de notre parcelle n°311 en UB car c'est la zone qui répond aux désirs du PADD : développer le secteur avec du logement. Le renforcement du pôle sportif est en cours. Le seul besoin du complexe est une bande de 1 à 2 mètres de large le long du gymnase Matarrazo et non pas un classement en UE de toute la parcelle. Nous sommes d'accord pour rétrocéder la bande. »

Réponse proposée

Cette parcelle correspond à une propriété qui jouxte immédiatement les 2 gymnases existants et les 2 gymnases en cours de construction. Son évolution en secteur d'équipement vise à permettre à la collectivité de renforcer le pôle d'équipement et garantir son fonctionnement en cet endroit.

Le diagnostic (1.3 Rapport de Présentation-Annexes-diagnostic- dynamiques et fonctions urbaine en page 48) souligne en effet « l'insuffisance des équipements sportifs malgré un renforcement en cours ». Ainsi, le renforcement du pôle d'équipement sportif Jean Monnet répond à un objectif d'intérêt général défini dans le PADD : « 1.3 Faciliter la vie de proximité : Renforcer le maillage de proximité /Les pôles d'équipements sportifs Jean Monnet/Jean Bouin et de la Bercellerie, seront renforcés."

1.2 Constructibilité Sud

Globalement pour ce qui concerne le sud de la commune, le projet retenu se base sur divers éléments de diagnostic (rapport de présentation pièce 1.3/ annexes-diagnostic/ paysage et formes urbaines pages 21, 22, 30, 31, 32) qui soulignent les enjeux de développement pour ces secteurs.

Le zonage et le règlement proposés sont la déclinaison du PADD (pièces n°2) et notamment ce qui est inscrit sous l'axe 1 « conforter le socle agronaturel et urbain existant / mettre en valeur les espaces agronaturels/ protéger les espaces agronaturels». Le tout est justifié dans la pièce 1.1 (rapport de présentation- synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU pages 54 pour les zones AU, et 55 à 58 pour le classement en A et N).

• 1.2.1 Douzillère – secteur AU dans le projet de PLU Ref observations : 1, 13, 17, 36, 43

Réponse d'ensemble pour ce qui concerne le secteur de la Douzillère (ex AUh) :

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte d'un cadre supra communal qui doit poursuivre l'intérêt général et répondre à un projet d'ensemble, cohérent et légitime. La zone AUh du PLU de 2006 est réduite afin de coller aux besoins de développement résidentiel de la commune à long terme. Certains terrains précédemment en AUh ont donc été rebasculés en zone A ou N. La priorité d'ouverture à l'urbanisation (IAU) a été donnée à des terrains situés plus proche de la zone agglomérée comme Saint-Gatien ou encore au secteur couvert par un périmètre de ZAC. Avec cette distinction AU et IAU il s'agit également de phaser le développement communal dans le temps : il ne faut pas permettre que trop de logements arrivent en même temps sur le marché pour des raisons économiques mais aussi de possibilités pour la collectivité d'absorber un afflux de population nouvelle (équipements et infrastructures publiques).

Dans le secteur de la Douzillère, le périmètre AUh du PLU de 2006 est donc redessiné pour le projet du futur PLU : il est resserré autour de la rue de la Douzillère, un des axes principaux du Sud qui relie la zone agglomérée de Joué-lès-Tours et le quartier Maisons Neuves. Le maintien d'un classement en AU (non ouvert immédiatement à l'urbanisation) se justifie en outre par l'importance des tènements fonciers en cet endroit qui pourraient recevoir une densité bâtie de minimum 25 logements par hectare (SCOT) nécessitant de fait une extension et/ou un renforcement des réseaux mais également un aménagement selon un schéma d'ensemble réfléchi.

Les parcelles libres de construction le long de la Douzillère pourraient permettre par exemple d'avoir des accès à la future urbanisation; de fait le PLU se doit de ménager ces possibilités.

Seuls les terrains situés en face des parcelles déjà bâties, le long de la voie, ont été basculés en UC, amorçant l'émergence d'un noyau bâti pour ce futur quartier.

Observation n°1 – Mme Willms, 144 rue de la Douzillère – parcelle AY1196

« Demande de classement d'un terrain en indivision en zone UC. (...) Depuis plusieurs années je souhaite vendre ce terrain que je possède en indivision (...) ce terrain a failli être vendu en 2002 (...) dans cette situation, je me sens lésée (...) J'ai bien sûr fait part à la municipalité de ce fait depuis des années, sans résultat et pourtant si ce terrain a manqué être vendu en 2002, pourquoi me l'interdire maintenant ? (...) Franchement sur un terrain de 1 ha, je ne pense pas que la desserte par les réseaux soit insuffisante, ce n'est pas une ville qui sera construite à cet emplacement. »

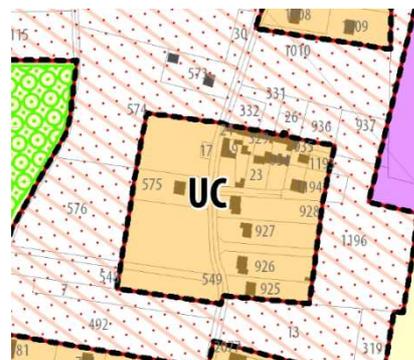
Réponse (en complément de réponse générale)

En plus de ce qui est indiqué précédemment, ce terrain de taille importante est situé en second rang depuis la rue de la Douzillère. Il était classé dans une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et est de fait reconduit tel quel.

Observation n°13 – Mmes Thierry, 138 rue de la Douzillère – parcelles 331, 332

« Nous souhaiterions que le passage en zone constructible de notre parcelle (332,331) soit actée alors qu'il y a déjà une maison sur cette parcelle. Nous n'accepterons pas que notre terrain soit modifié par le passage d'une route ou autre. »

Réponse (en complément de réponse générale)



Les parcelles AY331 et 332 sont en zone AUh au PLU de 2006 ; la maison d'habitation est située sur d'autres parcelles qui étaient et sont classées en zone U. Les 2 parcelles objet de la demande de constructibilité restent sur le même type de classement dans le projet de PLU, soit en zone AU (constructible à long terme) nécessitant une réflexion d'aménagement d'ensemble. La partie construite de l'unité foncière reste en zone UC (là où il y a la maison).

Observation n°17 – M et Mme Thevenin, 157 rue de la Douzillère – parcelles 573 et 574

« Nous souhaiterions que la parcelle 573 sur laquelle se situe notre maison redevienne constructible ainsi que le reste de la parcelle 574 : que ces 2 parcelles soient englobées dans le prolongement de la zone UC. »

Réponse (en complément de la réponse générale)

Parcelles en AUh qui restent en AU (cf plan ci-dessus observation 13) car nécessité de réflexion d'ensemble avant ouverture à l'urbanisation: la parcelle 574, non bâtie pourrait recevoir un accès par exemple ; par ailleurs, la parcelle 574 est de grande taille, sa desserte reste à aménager.

Observation n°36 – M. Richard, 167 rue de la Douzillère – parcelle 574

« Demande le prolongement de la zone UC d'une partie de la parcelle 574 de l'indivision Richard JP et Thevenin F. jusqu'à la parcelle 573, délimité sur plan joint »

Cf réponses précédentes sur les raisons du classement en AU et sur la délimitation de la zone UC en cet endroit.

Observation n°43 – Mme Coulon représentée par maître Gentilhomme – parcelles AK 104, 111 et 112

Maître Gentilhomme expose que depuis 2014 Madame Coulon demande à ce que ses parcelles soient en zone constructible, que le classement prévu en zone AU est contestable au regard des articles R 151-18 et - 20 du code de l'urbanisme puisque il n'est pas établi que les parcelles de Madame Coulon ne peuvent relever du zonage U ou 1AU, ni en quoi la desserte par les réseaux serait insuffisante. Au contraire, « l'ensemble des éléments à la disposition de la Commune et de la Métropole démontrent clairement que la desserte par les réseaux des parcelles appartenant à Madame Coulon est existante et suffisante. En premier lieu, elles sont à proximité immédiate de nombreuses zones urbanisées et construites (cf vue aérienne) (...) suffirait à établir que la parcelle devrait être classée en zone urbaine et non en zone à urbaniser, (...) En deuxième lieu, il est facilement identifiable que les parcelles de Mme Coulon et les parcelles environnantes sont desservies par un réseau viaire. En troisième lieu, les annexes du PLU établissent également que le secteur est desservi par un réseau d'adduction d'eau potable et que le réseau d'évacuation des eaux usées se situe à proximité. S'agissant du réseau d'assainissement collectif, il sera d'ailleurs précisé que ce n'est pas une condition obligatoire pour un classement en zone U, des dispositifs d'assainissement autonomes étant toujours possibles.(...)

Le classement en zone U s'impose donc inévitablement. En tout état de cause et à titre subsidiaire, il apparaît clairement qu'une parcelle desservie par les réseaux d'eau, entourée de voies urbaines, à proximité d'une zone urbanisée et bordée de parcelles construites avec des maisons d'habitation doit être classée en zone urbaine ou, à tout le moins, en zone 1AU.

De plus, le classement des parcelles appartenant à Madame Coulon en zone U ou 1AU n'apparaît aucunement contradictoire avec les objectifs du PADD.(...)

Enfin, il est mentionné dans le rapport que la commune et la Métropole entendaient privilégier deux autres zones mais il n'est aucunement justifié de cette volonté de hiérarchiser les trois zones AU de Joué Sud et surtout de placer la zone où se situent les parcelles de Mme Coulon en dernière position, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation par la modification ou la révision du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les parcelles cadastrées Section AK n°104, 111 et 112 devaient inévitablement être classées en zone U, ou subsidiairement en zone 1AU du PLU révisé et non en zone AU sauf à entacher ce classement d'erreur manifeste d'appréciation. De plus le classement actuel est attentatoire au droit de propriété de Mme Coulon.

Madame Coulon s'interroge d'autant plus sur l'ouverture à l'urbanisation future de ses parcelles en raison de l'aménagement à proximité d'une aire de stockage de matériels nécessaires aux services métropolitains (ordures ménagères, transports, propreté urbaine) et aux services espaces verts de la commune de Joué lès Tours. L'aménagement d'un tel espace ne participe aucunement au projet énoncé dans le PLU et (...) au respect des règles édictées par le PADD. Alors que cette zone est expressément prévue pour une urbanisation à caractère résidentiel, il

apparaît pour le moins surprenant qu'un tel équipement soit créé en son sein. Par contre, si un tel aménagement a pu être construit à proximité immédiate des parcelles de cette zone, cela démontre que celles-ci sont desservies par des équipements justifiant un classement en zone urbanisée et non en zone à urbaniser. »

Réponse

Si les parcelles sont effectivement longées par une route, les réseaux autres sont insuffisants pour accueillir une urbanisation qui concerne plus de 1ha de terrain (le SCOT indique qu'une densité minimum de 25 logements par hectare doit être développée dans ce type de secteur) : le réseau d'eau potable ne dessert pas les parcelles, il arrive en bout du chemin de la Barachonnerie (ne passe pas devant les parcelles mentionnées) et il est à peine dimensionné pour les habitations existantes (diamètre 50) ; la desserte incendie n'est pas non plus assurée. Une urbanisation de ces terrains imposera donc une extension des réseaux voire le renforcement de l'existant - le réseau d'eau usée collectif ne dessert pas le secteur ; si l'assainissement individuel est tout à fait envisageable dans certains cas, il reste à vérifier son efficacité sur une urbanisation importante. En outre, la surface importante des terrains imposera la réalisation de voies de desserte internes et une réflexion d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la plateforme de stockage est un aménagement réversible, sans aucune construction, ni affouillement ou exhaussement ayant nécessité le dépôt d'une autorisation d'urbanisme – les raccordements aux réseaux d'eaux potable et pluviale ont été fait sur la rue de la Douzillère, et non rue des Varennes.

• 1.2.2 Couloiterie, Réserve Ref observations : 2,10,59

Observation n°2 – M. Perochon, 17 rue de la vigne Chaulier, Sorigny – parcelle AH1032

« je ne vois pas pourquoi le terrain n'est pas constructible alors qu'il est entouré de routes sur 3 côtés, qu'il possède le tout à l'égout et qu'il est dans une zone déjà construite. Pourquoi d'un côté de la rocade c'est constructible à 50 m et de ce côté-ci à 100 m ? »

Réponse

L'article L111-6 du code de l'urbanisme indique en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La RD751 est une voie classée à grande circulation et le terrain évoqué est localisé hors zone agglomérée.

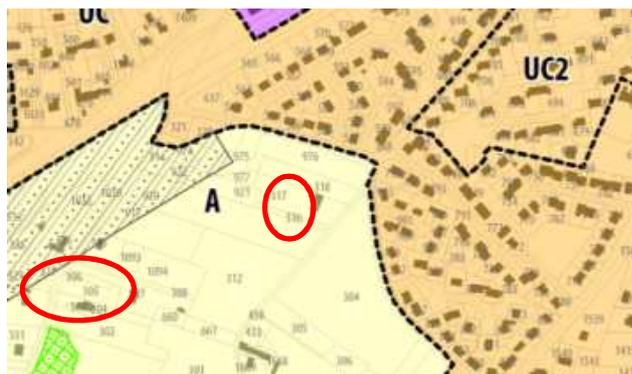
La bande de 50 mètres avait été définie compte tenu du caractère plus urbanisé au Nord de la voie – le L111-6 ne peut plus s'appliquer au Nord, toutefois un recul de 50 mètres restera obligatoire pour protéger les constructions.

Observation n°10 – M. Lemaire, La Couloiterie – parcelles 316 et 317

« j'aimerais engager une procédure pour rendre ces terrains constructibles (environ 3600 m²) »

Réponse :

Terrains actuellement en zone naturelle qui le restent dans le projet de PLU car situés au Sud en dehors de la zone agglomérée de la commune (sud de la rue des Tisserands). La rue des Tisserands forme une limite nette à l'urbanisation; Front urbain que la commune ne souhaite pas repousser d'autant plus que la parcelle citée est entourée d'espace agricole cultivé.



Observation n°59 – M. Pillière, 17 allée du Clos de la Bareusie – parcelle AH 305

« Depuis (...) nous demandons que notre terrain, AN305, lieu-dit la Couloiterie, route de Vaux soit rendu constructible. Le dernier refus de la municipalité, du 17 juillet, s'abrite derrière le PLU et un « contexte global de limitation de la consommation d'espace ». Notre terrain est entouré de chaque côté de constructions (...). Par ailleurs un permis de construire a été délivré sur le terrain voisin, jouxtant le nôtre et une maison y est en construction, prouvant que des situations particulières sont envisageables. Nous réitérons donc notre demande afin que notre terrain soit rendu constructible. »

Réponse :

Précédemment en zone N et reste en N car situés au Sud en dehors de la zone agglomérée de la commune (cf plan ci-dessus).

• **1.2.3 Bois Bonnevie, Barachonnerie**

Réponse aux observations 14 et 15

Les parcelles se trouvent actuellement dans la zone AUh du PLU en vigueur. La zone AUh n'est pas constructible. Il s'agit déjà d'une zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation.

Dans le projet de PLU la zone AUh est considérablement réduite au profit de la zone A ou N (cf réponse observations liées à la Douzillère). Cela traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui indique que le Sud de la commune est préservé de l'urbanisation poursuivant des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Les zones IAU et AU sont dimensionnées pour répondre au projet de développement démographique, en respectant la densité minimum inscrite dans le SCOT et après avoir démontré que le potentiel de nouveaux logements dans le tissu urbain existant ne permettrait pas de répondre à lui seul aux besoins de logements à horizon 2030.

Ainsi, les secteurs précédemment en AUh et les hameaux (éloignés de la zone déjà urbanisée, qui jouxtent les terres agricoles et naturelles, qui sont tout juste desservis par les réseaux publics (capacités)- cumulativement ou non) sont basculés en A ou N.

Le secteur le Bois Bonnevie et de la Barachonnerie sont dans cette situation.

Les parcelles concernées par les observations 14 et 15 se situent en outre au sein d'un espace doté d'une valeur agricole et paysagère marquée, encore peu mité par l'urbanisation : absence d'urbanisation linéaire le long des voies, présence de hameaux anciens et de boisements de grande qualité, grands tènements d'espaces cultivés... ce qui a conduit à reclassement en zone agricole.

Observation n°14 (=20) – Mme Elinas, Faverolles sur Cher – parcelles AK66 Bois Bonnevie et AI 329 Barachonnerie

« le terrain AI329 est situé à moins de 150m de la zone AU, je souhaiterais qu'il reste en zone AU. La parcelle AK 66 était elle aussi en zone AU, elle est à l'angle de 2 voies communales : la route de Saint Léger et la route de la Barachonnerie, il pourrait très bien être dégagé une partie constructible (...) je risque d'avoir besoin de vendre ces terrains pour payer les mensualités d'EHPAD de mon père. »

Observation n°15 (=26) – Mme Thierry, EHPAD de Beaune, Ballan – Parcelles AK 64

« je vous confirme mon souhait que ce terrain soit remis en zone constructible (...) ce terrain est situé en bordure de la voie communale 10 et il suffirait d'une largeur constructible en bordure de cette voie. Je suis depuis deux années en EHPAD et la vente de ce terrain serait très bénéfique (...) »

•1.2.4 Le Bois Hery

Éléments de réponses communs aux observations 40 et 53 :

Les demandes concernent des terrains couverts de boisements classés en EBC. Le classement EBC garanti le maintien de bois en ces lieux. Aucune autres mesures n'a la force de protection du classement des bois en Espaces Boisés Classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière. D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

Observation n°40 – M. Labaye – 35 route des Landes Charlemagne – parcelles AK122 et 123

« (...) une parcelle que je possède, (...) au lieu-dit Bois Hery, cadastrée AK n°122 et 123 d'une superficie totale de 14651 m². Cette parcelle est classée actuellement en espace boisé protégé. Elle est néanmoins « cernée » de constructions ou zone pavillonnaire.

(...) Depuis de nombreuses années, Monsieur le Maire de Joué lès Tours, (...), s'est engagé à modifier pour partie le classement de cette parcelle pour me permettre de réaliser un projet de plusieurs pavillons au long de la voie longeant ce terrain, rue des Varennes. L'accord implicite (...) portait sur une surface déclassée de 4345,69m², précisant que je prenais à ma charge la globalité des travaux de viabilisation de ce terrain, qu'il s'agisse de la desserte en eau, électricité, téléphone et de tous les réseaux d'assainissement. (...) Je constate que diverses parcelles qui présentaient une caractéristique identique en terme de classement boisé protégé, situées à proximité ou enclavées dans des zones construites de maisons (...) N°889, 990 et 118 quartier de l'Epan, N° 82 et 91 quartier du Pont Volant (...) prouvent qu'il est tout à fait possible (...) de modifier le classement d'un espace boisé protégé en espace constructible et que ma demande n'est ni impossible à réaliser ni contraire à l'aménagement rural ou urbain de notre commune. Il reste qu'en ce qui me concerne la modification n'est pas intervenue et aujourd'hui, le projet que j'ai déjà engagé, financièrement parlant, sur conseil de Monsieur le Maire (j'ai vendu ou mis en vente des biens que je possédais pour le financement de ce futur projet) est à l'arrêt. Ce projet présente l'avantage de ne pas toucher au classement de l'essentiel du terrain, juste la partie jouxtant la voirie est sollicitée au déclassement, et de plus celui-ci permet de faire la liaison entre les différentes constructions existantes actuellement au pourtour de ce terrain, ce qui présente une continuité harmonieuse avec l'existant. Il convient également de rappeler que cet espace boisé protégé est d'une superficie peu importante, et le déclassement d'une partie de celui-ci ne modifierait en rien la situation actuelle quant à l'éventuel avantage apporté par cet espace boisé. De plus, il ne s'agit pas d'un espace boisé « de grande futaie » mais d'un espace composé de petits arbres, de taillis et de ronces pour lesquels je dois solliciter régulièrement les services municipaux pour obtenir l'autorisation de simplement entretenir ou couper les ronces afin d'éviter un éventuel danger de propagation lié à un incendie par exemple. (...) »

Complément à la réponse générale :

Terrains en EBC et en AUh dans le précédent PLU mais en zone A dans le projet de PLU. Le zonage en EBC n'interdit pas l'entretien des boisements et une dispense de dépôt de déclaration préalable est possible dans des cas listés au code de l'urbanisme et précisés par arrêté préfectoral. SUR LES COMPARAISONS :

- *la constructibilité de la parcelle 118 va être revue après réexamen du contexte géographique.*
- *Concernant les parcelles bâties AC 889 et AC890 (...), elles sont restées dans un classement de zone urbaine (mais avec possibilités moindres car en secteur UCI avec des caractéristiques végétales à*



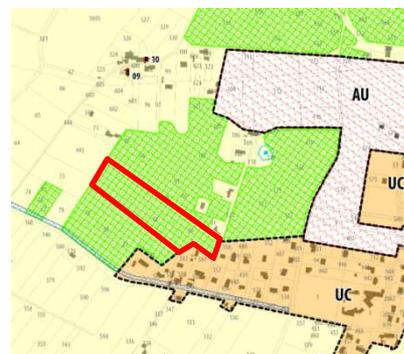
préserver) car : elles sont déjà bâties dans la continuité bâtie et plus de 70% de l'unité foncière est inconstructible du fait de la présence d'un EBC.

- *Quartier pont volant, nord de la route de Beaulieu au débouché de la rue de la Marbelière (AD0082 et AD0091) => la constructibilité de la parcelle 118 va être revue après réexamen du contexte géographique ; en outre, l'espace boisé classé du terrain concerné par l'observation correspond à une entité boisée plus importante.*

Observation n°53 – Mme Lacarrère, 132 boulevard Jean Jaurès – parcelles AK 88 et 89

« (...) Ces terrains de 98 ares et 63 ares ne sont actuellement pas constructibles ce qui n'est pas le cas des terrains voisins sur lesquels des constructions d'habitations ont été réalisées ce qui me laisse un sentiment d'absence d'équité. Je comprends que des zones vertes doivent être préservées mais souhaiterais (...) qu'au moins une partie de mes terrains puisse être constructible. »

Réponse similaire à observation n°40 – les terrains voisins déjà bâtis sont détournés car cela acte une situation existante ; étant par ailleurs situés en zone A ils ne peuvent qu'étendre leur habitation existante ou implanter des annexes et ce de façon limitée.



- **1.2.5 Autres secteurs**

Observation n°25 – M. Hamelin, 1 route de Narbonne – parcelle AI97

« je suis riverain d'un hameau et souhaiterais que ce terrain soit réinséré en zone AU »

Réponse

La référence parcellaire AI97 n'existe pas. Une parcelle AL97 se trouve route des Landes de Charlemagne en zone Nh au PLU de 2006 mais en N dans le projet de PLU - elle n'appartient pas à Monsieur Hamelin (?). Ce secteur situé au Sud de la commune est inclus dans une zone naturelle plus vaste, éloignée de la zone agglomérée.

Les propriétés de M Hamelin René qui se trouvaient en zone AUh (au lieu-dit la Barachonnerie) sont effectivement basculées en zone A (raison identique aux autres cf observations 14 et 15) + une autre parcelle à Bois Hery était en AUh mais couverte d'un EBC qui reste EBC pour les raisons identiques aux observations 40 et 53 - le 1 rte de Narbonne reste en UC.

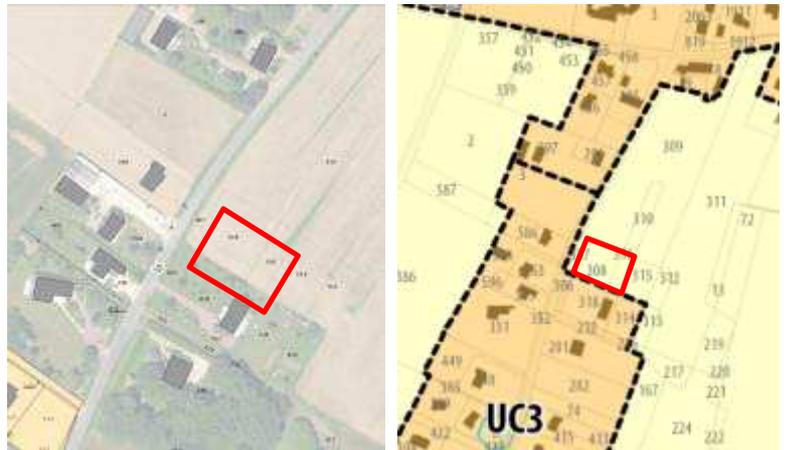
Observation n°8 – Mrs Alain et Michel. Robin, 10 route de Narbonne – parcelles AM309P et AM311 – parcelles 308 et 316

« notre souhait est le passage en zone constructible de notre parcelle pour faire 2 terrains à construire. Cette parcelle n'est pas très large (environ 25 m) et déjà enclavée entre 2 terrains construits. »

« (...) je souhaite le passage des parcelles 308 et 316 en terrain constructible (pour un projet immobilier). Je pense que mon projet justifie cette demande car il s'intègre dans une zone rurale avec des constructions récentes et qui est déjà desservie par les réseaux nécessaires pour la viabilisation (eau, gaz, électricité). En outre, il bénéficie de la proximité de l'école primaire Maisons Neuves, de l'ensemble scolaire Saint Gatien et du futur Centre Leclerc. Il offre donc un agréable cadre de vie tout en utilisant les services existants et en préservant les terres agricoles puisque les parcelles se situent en bordure de route. »

Réponse

Ces parcelles appartiennent à une unité foncière cultivée. Elles sont classées en zone Agricole dans le PLU actuel et le projet de PLU ne prévoit pas de changement à cela au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles. Le reste du secteur qui était en UC passe en UC3 avec une possibilité de construire plus réduite que précédemment (construire dans une bande de 30 mètres - coefficient d'imperméabilisation) dans un souci de préservation des espaces agricoles adjacents ; il n'a donc pas été question d'augmenter la zone urbanisable dans ce secteur. Seule la parcelle 3 reste en UC du fait qu'elle est entourée de parcelles déjà bâties.



Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Cette zone UC longue d'environ 300 m est constituée de 26 parcelles potentiellement constructibles et dont actuellement seulement 6 sont susceptibles de pouvoir déposer un permis de construire en fonction de la configuration des lots et de la mise en application des règles du nouveau PLU (...) Selon le règlement de la zone UC il est écrit « l'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers » ce qui ne semble pas être le cas si la règle visant à interdire toute construction au-delà d'une bande de 30 mètres est appliquée, les nouvelles constructions se trouveraient alors alignées le long et à proximité de la voie publique alors que la majorité des parcelles dispose de surfaces permettant le caractère aéré de construction et en adéquation avec une urbanisation harmonieuse dans ce paysage agricole qui n'est pas spécifique à la zone UC3 puisqu'on le retrouve dans la zone UC jouxtant l'UC3 jusqu'à St Gatien où les constructions d'habitat alternent avec de grandes surfaces agricoles cultivées. (...)

« Les nuisances visuelles, olfactives et sonores (très importantes) provoquées par l'intense circulation route de Narbonne devenue un axe de transit surchargé qui s'accroîtra encore davantage avec l'avènement de l'hypermarché Leclerc (...) devraient inciter à instaurer une règle inverse à celle établie pour éloigner au maximum les futures habitations de toutes ces nuisances.

« D'une façon générale cette règle « interdisant dans le secteur UC3 toutes nouvelles constructions principales au-delà d'une bande de 30 m » concernant seulement une minorité de citoyens peut être considérée comme discriminatoire par rapport aux autres zones UC non impactées par cette restriction. »

« (...) Etant particulièrement concerné par ces nouvelles dispositions puisque résidant dans cette zone UC3 et ayant un projet de partage concernant les parcelles AM 74 et 282 lesquelles se trouveraient enclavées si cette règle devait être appliquée et par voie de conséquence deviendraient sans aucun intérêt, n'étant plus constructibles et ne pouvant non plus être utilisées en terrain agricole, ni en terrain d'agrément pouvant recevoir des caravanes ou mobiles homes. (...) j'en appelle au bon sens de tous élus, initiateurs de ces dispositions particulière 1.3.2 et son supplément pour que soit purement et simplement supprimée cette disposition discriminatoire qui pénalise quelques citoyens sur les milliers résidant dans notre commune (...) »

Réponse :

Le secteur UC3 est spécifique à l'urbanisation linéaire qui s'est constituée vers le Sud le long de la route de Narbonne, Nord-Sud. L'espace agricole est de fait en limite arrière de la plupart des jardins. Il s'agit de ne pas intensifier cet état de fait en ménageant les limites entre l'espace agricole et la zone habitée que ce soit d'un point de vue paysager mais aussi de celui des usages (habiter et cultiver).

La construction dans la bande de 30 mètres n'oblige pas à se mettre à l'alignement de la voie ni à une implantation en limite séparative ; un recul minimum de 5 mètres est imposé comme pour le reste de la zone UC. Les permis de construire déposés sur un terrain ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une division préalable de moins de 5 ans ne peuvent être refusés sur la base des dispositions d'un nouveau plan. Concernant la valeur des terrains, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à générer des flux financiers individuels ; il se préoccupe de l'intérêt général : "Nul ne saurait se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan".

Observation n°37 – Mme Lhomet, 9, rue du Bois Moreau – parcelle 500

« Terrain, parcelle 500 dans le village de l'Aubraye (...) demande de constructibilité, (...) terrain limitrophe de terrains déjà bâtis dans le village. Le fermier (...) qui doit prendre sa retraite : ce terrain risque de se transformer en roncier à très court terme. »

Réponse commune à n°37, 9, 42, 27, 23, 35 :

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Sud de la commune est préservé de l'urbanisation poursuivant des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles. Cette disposition répond, en outre, aux objectifs inscrits dans les différentes lois de protections des espaces naturels et agricoles. De ce fait, le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est envisagé, ne prévoit pas que les parcelles actuellement en zone Nh (AM397, AL70 et 71) et Agricole (AK500, AM398, ZH23, ZI14), deviennent constructibles. L'ensemble des hameaux en Nh ont été reclassés en A ou en N.

Les parcelles où des constructions seront édifiées le peuvent car une autorisation d'urbanisme a été délivrée antérieurement au nouveau PLU (permanence des règles d'urbanisme en vigueur pendant 5 ans à compter de la délivrance des PA et DP division).

Observation n°9 – M Cara, Notre Dame d’Oé, Mme Mondar – parcelles AM 397 et 398

« Permis de construire en 1995. Depuis impossible de vendre ces deux parcelles. Avec le besoin de terrains à bâtir sur Joué il est regrettable que ce PLU bis ne prenne pas en compte notre demande sur un terrain près du hameau du Chesneau, déjà pourvu d’habitations. »

Observation n°42 – M Arnoult, La Ganneraye – parcelle ZH23

« (historique ...) (...) Le terrain se situerait au milieu de zones agricoles, loin de tout, sans accès je n’aurais pas fait de demande (de constructibilité). Mais (...) le terrain est desservi par la route et n’est pas isolé du village, il touche la première propriété. (...) »

Réponse : parcelle en A qui reste en zone A, comme les maisons situées à proximité et pour les raisons générales évoquées dans les autres réponses.

Observation n°27 – Monsieur Dubois, 41 route du Grand Bourreau – parcelles AL70 et 71

« Je souhaiterais que une partie de la parcelle AL70 et la totalité de la parcelle AL71 soient conservées en terrain constructible. »

Réponse : terrains précédemment en Nh qui basculent en A et pour les raisons générales évoquées dans les autres réponses. .

Observation n°23 – Mme Bobo, Vaugany, les Rosiers – parcelle ZB007

« demande la constructibilité d’une parcelle (ZB007) située aux Rosiers, d’une superficie d’environ 0,5 ha, située à proximité de parcelles déjà construites. »

Réponse : parcelle actuellement en AUx, au cœur de la zone Agricole - repasse en zone A au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Observation n°35 – Mme Ameline, la Macquinière, Monts – parcelle 14

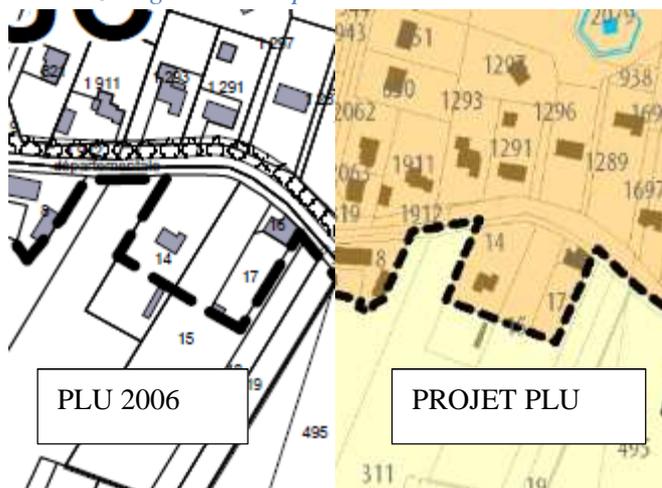
« le terrain 14 n’est pas utilisable pour un tracteur. Je vous demande de le rendre constructible pour que mes filles qui vivent avec moi puissent se faire construire une maison (...) »

Réponse : Terrain en zone A, qui reste en zone A (cf remarque ci-avant) en limite Sud de la commune

Observation n°55 – Mme Bruneau, Maisons Neuves – parcelle 11

« je ne comprends pas pourquoi notre jardin vient d’être classé en zone agricole alors que jusqu’ici il était classé en constructible. » - suite demande précision par mail : il sagit de la parcelle AM0014 qui correspond au 50 route des Maisons Neuves.

Réponse : Il n’y a pas de changement de zonage sur cette parcelle ?



2) Affectation des bâtiments (changement destination etc)

Observation n°39 – Mme Joly, rue de la Coudraye – parcelle ZE83

« (...) dans le but de faire recenser notre séchoir à tabac, partie de la parcelle ZE83 sur la rue de la Coudraye comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. En effet ma future héritière du nom de Marie-Christine Rolland souhaiterait s'y installer lorsqu'elle sera retraitée. »

Réponse : le bâtiment s'apparente à une construction précaire (en bois et tôle)- pas de changement de destination envisagé.



Observation n°50 – Mme ?

Souhaiterait étendre la possibilité de changement de destination de ses bâtiments à d'autres, comme ci- dessous.

Réponse :



- Sous le 34 = lieux-dit les Ruaux de la Croix : bâtiment déjà en habitation excepté la partie dessinée en bleue entre les deux ; actuellement la capacité des réseaux publics ne permettra pas d'accueillir un nombre important de logements supplémentaires sans travaux de renforcement. Deux bâtiments sont déjà identifiés comme pouvant être en changement de destination.

- Sous le 37 = bâtiment avec préau central, accolé à hangar agricole. Pas de changement de destination.



3) Circulation/voies douces

1.3 Densification circulation, dangerosité, nuisances

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« est-il prévu un aménagement de la circulation qui va s'intensifier du fait de l'arrivée du Leclerc : arrivée au rond-point du stade Albaladejo déjà encombré aux heures de pointe ? »

Réponse (même si hors PLU)

La route de Monts sera aménagée, avec une voie de circulation douce (piétons et cyclistes) et un trottoir.

Un projet est à l'étude du giratoire de la Gitonnière, au giratoire de la Liodière.

L'aménagement de la portion entre le giratoire de la Gitonnière et la rue du Dr Morin est programmé pour le premier semestre 2019.

Observation n°5 – M.Bell, la Gauthrage

« équiper la départementale 86 de bandes rugueuses pour limiter la vitesse à hauteur du viaduc qui traverse l'autoroute A85. Cela permettrait de limiter l'accidentologie de ce secteur. »

Réponse (même si hors PLU)

La Direction de la voirie étudiera cette proposition.

Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Les nuisances visuelles, olfactives et sonores (très importantes) provoquées par l'intense circulation route de Narbonne devenue un axe de transit surchargé qui s'accroîtra encore davantage avec l'avènement de l'hypermarché Leclerc (...) devraient inciter à instaurer une règle inverse à celle établie (interdiction des constructions au-delà d'une bande de 30 m) pour éloigner au maximum les futures habitations de toutes ces nuisances. »

Réponse :

Les voies à grande circulation sont définies par le code de la voirie routière. Pour ces voies, le code de l'urbanisme impose des bandes inconstructibles en zone non agglomérée (100 mètres) – de même que des mesures spécifiques doivent être prises par les constructeurs autour des infrastructures terrestres listées par arrêté préfectoral afin de tenir compte des nuisances sonores selon la catégorie de la voie (cf pièces 4.8a et 4.8b). La route de Narbonne n'est à ce jour pas repérée comme telle.

En outre, l'urbanisation en cours et future (ZAC et Leclerc) s'accompagne de l'aménagement de la route de Mont (cf réponse observation n°4) et vise également le développement des circulations douces et par transport en commun. Des emplacements réservés sont inscrits à cet effet (21,28, 29, 30 notamment).

Un recul de 30 mètres n'est par ailleurs pas envisageable en raison de la consommation d'espace que cela occasionnerait.

Observation N°58 – SCI du Bois Tailhar

« la partie des voies nouvelles prévue à proximité nord du lotissement débouche sur la rue Branly. Cette voie nouvelle apportera une nuisance supplémentaire pour les habitants du lotissement. La rue Branly est déjà très chargée et dangereuse compte tenu d'un trafic routier de contournement des points encombrés de l'agglomération.

Il serait souhaitable qu'elle ne permette pas l'apport d'un trafic important. »

Réponse

Comme indiqué dans le PADD, la reconversion de la zone d'activité du Tailhar se fera à long terme. Le départ de l'entreprise du Fournil du Val de Loire n'est pas d'actualité et n'est pas souhaité.

Dans cette perspective, l'orientation d'aménagement est délibérément schématique. Mais elle pointe d'ores et déjà la nécessité de prendre en compte les habitations existantes. L'orientation affiche également un principe de créer des quartiers aux ambiances paysagères variés. Dans le secteur du bois Tailhar et plus largement pour les îlots situés à l'Est de la rue de Chambray, il est demandé de :

- *Composer dans le parc et dans le vallon*
- *Composer avec les éléments végétaux existants (boisements de la propriété du Tailhar, haies situées rue de Chambray)*
- *Conserver la lecture de l'ancienne grande propriété du Tailhar*
- *Composer avec la pente, les vues, les grandes perspectives...*

- Développer un programme à dominante résidentielle sur la parcelle non bâtie au Sud de l'entreprise
- Permettre l'extension des entreprises existantes
- Prendre en compte la proximité d'habitations existantes

La composante végétale sera donc prise en compte tout en créant des vues sur le grand paysage.

Délimiter aujourd'hui une zone tampon verte serait prématuré. A plus long terme, un plan d'aménagement précis, faisant l'objet d'une concertation, devra proposer un projet prenant en compte proximité des habitations tant sur les questions de circulation que la problématique paysagère.

L'OAP du Tailhard sera donc complétée/affinée lorsque la zone AU deviendra IAU par une modification du PLU. En effet le classement en AU ne permet pas son ouverture à l'urbanisation immédiate. L'axe structurant indiqué sur l'OAP est un principe - il est précisé que cet axe sera support de liaisons douces ; il n'est pas indiqué qu'il sagira d'une voie nouvelle

1.4 Voies douces, ER

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« pourrait-on envisager l'aménagement de piste, bande cyclable, de tout aménagement qui favoriserait la circulation de façon sécurisée pour nos enfants qui se rapprochent en vélo des établissements scolaires (maison Neuve, Saint Gatien, Jean Monnet), des équipements sportifs, du tramway... »

Réponse

Les aménagements cyclables et doux en général sont prévus par la Direction des espaces publics – certains itinéraires nécessitent de mettre en place des emplacements réservés pour être réalisés ce qui est donc le cas dans le projet de PLU (exemple : ER 21, 27, 28,31) – également les OAP des sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain prévoient que cette question soit prise en compte.

Observation n°16 – M. Vallée-Lambert, 4 chemin des Pinassières

« Prévoir la mise en place d'une piste cyclable tout le long du CD127.

Premier tronçon La Liodière Maisons Neuves ; 2ème tronçon Maisons Neuves – La Carte »

Réponse

Le tronçon Maisons-Neuves / Bercelleries, devrait être réalisé l'année prochaine.

Un ER (31) est inscrit au PLU pour poursuivre l'aménagement.

Observation n°24 – M et Mme Deneuil, lieu-dit Le Verger

« (...) se posent la question de l'intérêt de cette voie douce ER13. Elle emprunte le chemin du Verger (4 m de large, on ne croise pas deux voitures) qui dessert plusieurs habitations. »

Réponse

Cet ER vise à aménager à aménager une liaison douce afin de proposer un itinéraire alternatif plus sécurisé au boulevard des Bretonnières par la rue de Prony puis Cugnot pour accéder aux aménités de la ville. La partie longeant la parcelle 98 est entièrement douce.



4) divers

Observation n°18 – Mme Rancher, Yzernay, Chambray les T. – parcelles BO259 et BO242

« la parcelle BO259 fait partie de mon domaine agricole, elle est cependant non exploitable en raison des difficultés d'accès, en revanche elle est largement utilisée par les riverains sans que je puisse ni m'y opposer, ni en garantir la sécurité ce qui est un souci compte tenu de la voie ferrée qui la longe. De plus les gens du voyage s'y sont récemment installés temporairement et semblent pouvoir y revenir. Une évolution de la situation paraît ainsi justifiée et nécessaire »

Réponse : le PLU ne peut résoudre ce problème de civisme. Le terrain est en zone Naturelle étant composante du vallon du Tailhar.

Observation n°52 – Monsieur Pailloux - parcelle BR 424

« BR424 est une zone agricole et non verte. »

Réponse

La parcelle 424, qui est en effet agricole, appartient à un ensemble plus large défini dans le PADD « comme une « coulée verte des loisirs : En Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre : le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière. »

La zone naturelle bien qu'à dominante naturelle peut couvrir des espaces agricoles comme la parcelle 424.

Par ailleurs, à proximité de cette parcelle, en dehors des équipements (centre équestre et école privée), des boisements et parc (du château de la Bouchardière) sont implantés qui possèdent une valeur paysagère et patrimonial compatible avec la zone N.

Observation n° 4 – Mme Marie-Martin, 6 rue de la Carte

« merci de préserver notre campagne et la « libre circulation » des animaux sauvages (chevreuils qui vivent dans le parc du château de la Carte notamment). »

Réponse

N'appelle pas de réponse

Observation n°29 – Mme Hamelin, rue de la Sainterie – parcelle AD0981

« Parcelle impactée par :

- un ER n°4 – aménagement d'une liaison douce entre la rue de la Sainterie et une future école

-classement n°6 grande propriété, patrimoine protégée, valeur de rareté 2 -valeur d'authenticité 3 – valeur paysagère 3

Ce classement génère quelles conséquences sur son devenir, quelles sont les prescriptions et contraintes ?

Zone constructibilité ou non – existe-t-il plusieurs zones ? Emplacement réservé n°4, quelle emprise

Levée de réserve, délais Impact sur la succession

Impact sur la possibilité de vendre à un tiers

Possibilité de créer un lotissement ?

La Métropole exerce les droits de préemption uniquement sur la coulée verte ou sur l'ensemble de la parcelle ?

Qu'en est-il sur la maison ? quelles sont les conséquences du classement n°6 ? »

Réponse

Le patrimoine protégé n°6 ne concerne que le bâti (comme l'indique la liste du patrimoine p 9, ce bâtiment est une propriété rurale ancienne du XVIIIe siècle, probablement modernisée au XIXe siècle, avec un bâtiment principal orienté à l'Ouest, de type petit château classique, et des communs implantés sur rue, en appui du mur d'enceinte. Hiérarchie des volumes et des matériaux (ardoise et pierre de taille pour la maison, tuiles et moellons pour les communs et dépendances); cela impose notamment de respecter les formes et matériaux existants en cas de réhabilitation et interdit la démolition (sauf en cas de danger) - en outre la parcelle 981 est affectée d'un périmètre d'attente de projet ; cette servitude interdit toute construction pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois les travaux d'extension, changements de destinations, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est toutefois autorisée. En cet endroit la motivation est que la

construction d'une école est envisagée. En effet, la desserte scolaire du secteur Beaulieux est actuellement assurée par les écoles du centre et la desserte du quartier du lac par celle du Morier. Ces écoles sont en tension : le secteur Centre + Morier représentaient en mai 2017 16 classes maternelles et 29 classes élémentaires avec une capacité d'accueil supplémentaire très limitée surtout dans les services annexes (salle de sieste en maternelle, restauration, accueil périscolaire, RASED...). Il a été estimé que l'équivalent de 12 classes d'enfants issus des secteurs Beaulieu/ Epan sont scolarisés dans le Centre ; la construction d'une école dans le secteur Beaulieu permettrait ainsi à la fois une certaine cohérence géographique et de désengorger les écoles du centre et du Morier. Une étude, qui doit être approfondie, envisage la création d'une école à 8 classes dans ce secteur nord de la ville. Le site situé en face du collège Beaulieu et que la collectivité maîtrise en partie nécessite donc que la réflexion aboutisse qui porte non seulement sur la construction de l'équipement en question mais aussi son accès et sa desserte. La mise en place d'un périmètre d'attente et celle d'un emplacement réservé s'inscrivent donc dans ce contexte.

Des éléments de justifications se trouvent notamment dans le « rapport de présentation- synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU (pièce 1.1) » : page 6 + page 17 et 18 le point 5.2 (les perspectives de développement d'équipement) et le point 5.3 (les besoins en foncier dédiés aux équipements). Les justifications des périmètres d'attente se trouvent page 81.

L'emplacement réservé vise quant à lui, plus particulièrement à garantir une liaison / un accès en modes doux (piétons, vélos) vers le futur équipement depuis le Sud du secteur.

Observation n°30 – M. Bouillon, 14, route de Narbonne – parcelles AM74 et 282

« Quelques observations concernant le réseau d'assainissement inclus dans le PLU.

Toujours concernant la zone UC3 dépourvue de ce réseau alors que nous résidons dans une « zone pavillonnaire » laquelle théoriquement devrait à ce titre être dotée d'un assainissement collectif ; mais pour une raison mal définie les travaux de ce chantier se sont arrêtés à la limite de la zone UC/UC3 alors qu'il ne restait que 300 mètres pour terminer l'équipement de l'ancienne zone UC (UC + UC3 actuellement). Peut-être serait-il d'actualité, puisque l'enquête publique le permet, de demander à Tours Métropole l'achèvement des travaux de mise au tout à l'égout dont l'absence pose de nombreux problèmes aux riverains habitant une zone 100% argileuse, donc imperméable à un épandage des eaux usées. »

Réponse :

La révision du schéma d'assainissement des eaux usées est prévue par Tours Métropole Val de Loire avec une procédure lancée en 2019 pour une approbation prévisible en 2020. Dans ce cadre, les questions seront posées et notamment sur l'opportunité d'étendre l'assainissement collectif sur certains secteurs au sud de Joué les Tours, comme la route de Narbonne.

Observation N°58 – SCI du Bois Tailhar

« Cette zone pavillonnaire (24 pavillons) se trouve « incrustée » au sud de la zone mixte ou dominante habitat actuellement occupée par le Fournil Val de Loire.

Cette zone surplombe la partie nord du lotissement.

Il est demandé qu'une zone verte tampon soit aménagée autour de ce lotissement qui risque de se trouver bordé (surplombé en partie) par des constructions accueillant des activités économiques ou des habitations. »

Réponse= globale pour l'observation 58 (cf ci-avant pour la même observation)

Observations n°32 et 54 – Aquavit

« « la bande de 20 m est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal à la parcelle où à partir du recul imposés il existe » - la largeur du trottoir est-elle incluse dans la bande de 20 mètres ?

Réponse : dans le lexique la notion de voie publique ou privée" est expliquée et sera précisée – les voies incluent les dépendances de voiries, donc les trottoirs : la bande 20 mètres se compte après.

Pas d'accord avec la disposition du règlement qui permet la réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces verts en pleine terre en zone U. Ce n'est pas une bonne idée. A terme, cette disposition conduira à encore plus de minéralisation au sol au détriment d'espaces verts qui contribuent à réguler la température en assurant plus d'ombre. En outre, la perception pour les personnes extérieures à la parcelle n'est pas la même : absence d'ombre et de fraîcheur – 15% de plantations en pleine terre, c'est déjà très peu. Les terrasses

végétalisées doivent être un plus et non une alternative d'autant plus qu'elles sont plus demandeuses d'eau et plus fragiles dans une perspective de réchauffement climatique.

Réponse : il y a un ratio mis en place à l'avantage de la pleine terre : 2 m² de toiture végétalisée = 1m² de terrain. Cette latitude facilite le renouvellement urbain.

En zone UA, souhaitable que la hauteur des nouvelles constructions respecte l'équilibre de l'habitat existant. Avenir du périmètre Michelin : clarifier la formulation « activités industrielles et tertiaires et façades urbaines le long du périphérique. »

Réponse :

La zone UA du centre-ville a été divisé en sous-secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAf, UAg) correspond à des quartiers aux typologies d'habitat spécifique. Pour chaque sous-secteur, les règles de hauteur s'adaptent mieux aux spécificités morphologiques du quartier afin de valoriser ses spécificités.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions principales est de :

- Dans les secteurs UAa et UAb, de 16 mètres (R+4),*
- Dans les secteurs UAd et UAf, de 13 mètres(R+3),*
- Dans le secteur UAg, de 10 mètres (R+2),*
- Dans le secteur UAc, de 7 mètres (R+1).*

Par ailleurs, des hauteurs relatives sont édictées dans toutes les zones. Cela vise à éviter des constructions d'échelle inadaptée au contexte urbain, les effets « couloirs et participe en outre à garantir un certain apport de luminosité dans la ville.

L'OAP se lit en complément du règlement. Le règlement est clair sur les usages possibles dans la zone IAUX (type d'activités possibles). Le terme "façade économique" ou "façade bâtie" indiqué dans l'OAP signifie que l'implantation des bâtiments doit permettre de souligner le boulevard par des implantations régulières de bâtiment ; le paysage doit être bâti.

L'aire viticole AOC Noble Joué (sud Liodière) gagnerait à être délimitée sur le règlement graphique. Urbanisation route de Bordeaux sur axe 2^{ème} ligne de tramway ? Tracé non encore fixé.

Réponse :

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de faire apparaître les périmètres AOC dans le plan de zonage. Les périmètres AOC apparaissent dans l'Etat Initial de l'Environnement, annexe du rapport de présentation.

Concernant le PLU de Joué-lès-Tours, les périmètres AOC sont traduits en zone agricole ou naturelle à l'exception d'une parcelle déjà urbanisée dans la zone d'activité de la Liodière. La parcelle au Sud de la Liodière évoquée dans la remarque a été reclassée en zone agricole.

Eventuel prolongement du tramway sur la ligne de Loches : problème de compatibilité des voies (tram train). »

Réponse : le matériel roulant développé par les constructeurs est capable de rouler sur les deux types de voies (même écartement des voies).

Observation n°46 – Mme Lecuyer, 33 rue Bel Air – AD1139

« après la consultation de l'architecte des bâtiments de France (...) suite au dépôt du CU du 23/02/18 (...) ayant obtenu un avis favorable (...) pour la division parcellaire de la parcelle AD1139 et la construction d'une maison mono familiale avec un accès par le 33 rue de Bel Air, les ABF émettent un avis défavorable (pour cet accès et souhaitent) qu'il se fasse par l'impasse Bel Air. Cette impasse a été créée dans le cadre d'un ancien lotissement de plus de 20 ans et n'a jamais été rétrocédé à la mairie qui assure l'entretien de cette voirie. Les ABF proposent la création d'un emplacement réservé ou la rétrocession de cette impasse ou d'une partie à la mairie afin que la nouvelle parcelle créée sur l'ancienne AD1139 puisse avoir un accès sur cette impasse. Si cette solution n'était pas retenue, le terrain AD1139 deviendrait inconstructible et de fait inconstructible puisque le nouveau PLU refuse toute nouvelle construction à plus de 40 mètres d'une sortie voirie. Les ABF posent la question suivante : comment une impasse privée peut-elle être entretenue par la ville et que les propriétaires de cette impasse (en l'occurrence, un seul) refusent de donner un nouveau accès à cette impasse pour la création d'une nouvelle maison qui répond au besoin de densification du bourg. De surcroît, seul l'accès véhicule se ferait par l'impasse, le tout à l'égout et l'eau étant déjà sur la parcelle AD1139. »

Réponse

La commune n'entretient pas l'impasse de Bel Air. Il n'y a pas d'intérêt à mettre un ER, la voie étant existante. La commune a autorisé le CU et un accès via la rue de Bel Air et ne refuserait pas un accès via l'impasse - le refus d'accès via l'impasse est le fait des copropriétaires Le secteur est dans une zone UC qui ne limite pas la construction d'un terrain dans une bande de 40 mètres... Par contre effectivement au-delà d'une bande de 20 mètres, des reculs sont à respecter par rapport aux limites séparatives.

Observation n°51 – La Régie, M. Mondon

« Après notre rencontre avec M. Sol et la question posée au CA de la Régie, je tiens à refaire la demande d'un lieu favorable à la Régie pour y mettre la partie administrative et les locaux techniques sur le quartier de la Rabière, ; la maison de la Blotterie, face au stand paraît un lieu presque idéal (les salariés de la Régie seraient en mesure de faire certains travaux... »

Réponse : ne concerne pas le PLU

Observation n°56 – Ecole du Petit Pommier – concerne parcelle AH273

« Demande de faisabilité d'installation d'une yourte avec extension en ossature bois en zone A du projet de PLU en vue d'une école maternelle dite « autrement ».

Le terrain se trouve au sud-ouest de la commune (...) au niveau du hameau de la Vieille Carte au lieu dit le Réservé (chemin du réservé). Il s'agit d'une parcelle (AH273) en forme de U articulée autour d'un espace boisé (parcelles 271 et 272). La plus grande partie est aujourd'hui exploitée par un agriculteur. La part restante se divise en deux parties, sur la première le long du chemin, se trouvent des arbres fruitiers, et la deuxième, côté ouest de la zone boisée est laissée en herbe (non exploitable car trop exigüe). Le projet consisterait à installer une yourte avec extension (41 m²) sur la partie non exploitable de la parcelle 273 en vue d'accueillir une école maternelle dite « autrement » (max. 12 enfants).

Est-ce que le projet peut être compris comme un équipement collectif (§1.2. zone A du PLU (...)) au vu de sa destination d'école ? (...)

L'école du Petit Pommier (anciennement du Petit Porteau) existe en Touraine depuis 30 ans. Initialement installée au lieu-dit « le Petit Porteau » à Joué-lès-Tours, elle a été accueillie avec sa yourte rouge au Château de Taillé à Fondettes depuis 2013. »

Réponse :

L'implantation de ce genre de projet n'est pas possible en zone agricole. D'autres secteurs sont plus adaptés pour accueillir ce genre de projet, par exemple dans les secteurs N1.

Observation n°44 – CC37

*« Demande d'intégration des normes stationnement vélo (articles 12 du PLU de Joué-lès-Tours
A travers sa proposition de modèle d'article 12 de PLU, le CC37 souhaite un PLU de Joué-lès-Tours porté vers l'avenir.
D'autres villes françaises se distinguent déjà dans ce domaine. Le CC37 souhaite que le PLU serve les ambitions de
Tours Métropole à devenir une capitale du vélo.*

*La norme de stationnement vélo proposée et à inclure dans es articles 12 du PLU de Joué-lès-Tours se trouve dans les
pages 3 et 4 de ce document. (...) »*

Joint : Tableau normes de stationnement vélo Précisions sur les locaux vélos

Précisions sur les systèmes d'attache des vélos.

Réponse :

*Le projet de PLU dans la partie réglementaire indique que la norme doit être respectée en matière de
stationnement vélo – inclure la proposition du CC37 doit être mesurée, avant toute décision.*

Observation n°3 – M. Perochon, 17 rue de la vigne Chaulier, Sorigny – parcelles AI116, 117, 125, AI380

*« Ces terrains (a priori « dans la « pente entre la route des Vaux et le chemin du Réservé, en amont du
périphérique ») se trouvent enclavés avec un accès de 1,50 m. Certificat d'urbanisme du lotissement demandé par la
société TTI, il y avait une parcelle de 2,50 m qui avait été prévue je pense pour désenclaver ces terrains. Actuellement,
elle a été revendue au joignant. Comment fait-on maintenant ? »*

Réponse : ne relève pas du PLU

2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) De façon générale et formelle

Dans le but de faciliter la lecture des documents constitutifs du dossier de PLU, il serait pratique que les titres et entêtes des différents documents constitutifs du dossier correspondent à l'intitulé du fascicule concerné.

Réponse : tous les éléments demandés ici seront pris en compte

2) Rapport de présentation 1.1

- Quelques erreurs de numérotation de paragraphes (par ex. p.42 oubli d'un titre « 2.3. espaces situés le long du tram » (probablement) et la numérotation des sous paragraphes qui s'ensuit puis 2.3 qui devrait être 2.4.

Réponse : la numérotation sera modifiée

- On a « d » (au lieu probablement de « b ») Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau/ mais Petit Mareuil n'est plus cité.

Réponse : en effet, la numérotation sera corrigée et le chapitre concernant le Petit Mareuil sera ajouté.

- Il est partout fait référence à l'ancien POS de la ville de Joué-lès-Tours. Sauf erreur, il s'agissait d'un PLU.

Réponse : cela sera modifié

- Les calculs des pages 11,12,13 « scénario de développement résidentiel » ne sont pas compréhensibles (ou erronés ?) tels qu'ils sont présentés. Etant donné la place qu'ils occupent, il faudrait les rendre clairs.

Réponse : les calculs vont être vérifiés et clarifiés si nécessaire

- p.67 secteurs « Nx : les extensions et annexes de bâtiments (...) sont limités à 30% de l'emprise au sol à la date du 21/11/1996. » Pourquoi cette date ?

Réponse : Ce secteur est en Aléa fort du Plan de prévention des Risques Inondations Val de Loire-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016. Le PPRI est une servitude qui s'impose. Cette date est inscrite dans le règlement de l'aléa AF du PPRI concernant les extensions d'activité, artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique. Les justifications seront renforcées en ce sens.

- p. 81, 5.2. (périmètre d'attente des projets) il est fait référence à l'article L.132-2°. A priori, celui-ci n'existe plus. Il s'agirait plutôt de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Réponse : En effet L123-2 (et non L132-2) est issu de l'ancienne codification du code de l'urbanisme. La référence à cet article sera supprimée dans le rapport de présentation, dans la légende du plan de zonage et dans la note de présentation. Elle sera remplacée par la référence au L.151-41.

3) Consommation espaces agricoles

On note une incohérence entre les différents chiffres les concernant :

Notamment rapport de présentation 1.1, p14 : « plus de 3 ha de terres agricoles(...) »,

p.33 rapport de présentation : incohérence entre « entre 85 et 95 ha de terres agricoles ou naturelles (...) seront reclassés en terre agricoles » et plus bas « environ 150 ha de terres (...) seront reclassés (...) et « au total plus de 300 ha seront rendus à l'espace agricole »

p. 55 rapport de présentation : « des espaces agricoles auparavant classés en AUh et AUx (216,6 ha) sont reclassés en zone agricole (...) les hameaux et habitats diffus auparavant classé en Nh constructible 59,6 ha sont reclassés en zone agricole (...) ». Cela représente un total de 276,2 ha et pas 300 ni plus de 300

p.15 de la note de présentation : « au total deux cent cinquante hectares seront rendus à l'espace agricole. »

p. 19 du PADD : « au total deux cent cinquante hectares seront rendus à l'espace agricole. ».

Réponse :

En effet, des incohérences sont présentes entre le rapport de présentation, le PADD et la note de présentation. Elles seront rectifiées. Les marges d'erreurs sont liées à des approximations, elles ne sont pas significatives.

Les bons chiffres sont les suivants :

Au total, plus environ 283 hectares sont reclassés en zones agricole ou naturelle strictes :

- Environ 68 hectares de terres agricoles ou naturelles prévus à être urbanisés pour de l'habitat sont reclassés en zone A ou N*
- Environ 59 hectares de hameaux pouvant être densifiés seront rendus inconstructibles*
- La zone 1AUa des futurs quartiers Sud a été agrandi à l'Est d'une surface de 4 hectares sur de l'espace agricole classé auparavant en A*
- Environ 160 hectares de terres agricoles prévus à être urbanisés pour de l'activité économique au Sud Est seront reclassés en terres agricoles.*

4) Tableau des superficies de zones

Le tableau p.60 du rapport de présentation présente une erreur concernant les m² affichés dans la zone N. En effet, ce qui est indiqué sont les surfaces en Nstrictes et non le total :

Au lieu de 711,4 m² dans l'existant il y en a 1022,8

Au lieu de 833,6 m² dans le projet de PLU, il y en a 978,8.

Réponse : *tous les éléments demandés ici seront pris en compte*

5) Règlement écrit

- Une page de présentation du règlement serait utile (récapitulatif de la composition du règlement et de l'articulation entre les pièces du règlement : lexicque, patrimoine...).

Réponse:

Une présentation de la composition du règlement et de sa logique pourra être faite

- Il serait bon de trouver au début de chaque zone leur définition et leurs principales caractéristiques.

Réponse:

Lors de la modernisation et de la simplification du contenu du PLU, Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2 (Le Gridauh) précise : en insérant, dans une mention introductive, un bref résumé de la vocation générale de la zone, les auteurs du règlement n'ont souvent pas conscience que cette mention, en fonction du degré de précision de sa rédaction, peut conduire le juge administratif à lui reconnaître la même valeur juridique que celle des articles du règlement.

De cette analyse, l'article R151-9 a été créé. Il énonce : Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

La définition des caractéristiques générales de chaque zone figurent donc dans le rapport de présentation (1.1-3. L'explication des choix retenus de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au PLU).

- Quelques oublis ou points du règlement qui gagneraient à être assouplis, précisés ou corrigés :

Réponse:

Les remarques seront prises en compte

- dans tout le règlement, préciser si les règles spécifiques (dispositions particulières et exceptions) s'ajoutent ou se substituent à la règle générale.
- vérifier les références (numéros d'articles) lorsqu'il y a des renvois aux autres règles.
- clarifier la règle qui concerne la collecte des déchets.
- Dans la zone UC, il conviendrait de mentionner que les clôtures peuvent être composées « d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ». En effet, certaines rues ont des clôtures à dominante végétale sans être en UC1.
- préciser la règle sur l'interdiction des lisses en zones UA et UB, trop restrictif, comme suit : « l'utilisation en remplissage des lames (ou lisses) empilées ou resserrées est proscrite. »
- En UA, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives oblige à une implantation sur au moins une limite séparative. Une exception serait à ajouter pour permettre l'extension du bâti existant dans le prolongement de l'implantation existante (notamment cas où les maisons ne sont pas sur une limite séparative)

Réponse en complément : c'est en UAc que cela est surtout gênant car il s'agit des espaces bâtis du centre-ville composés majoritairement de maisons individuelles et où les objectifs de « densification » sont moindres que le reste de la zone UA (par exemple la hauteur est limitée à 7 mètres)- toutefois cette possibilité pourra être examinée pour toute la zone UA.

- dans la zone UX il est évoqué les éléments protégés au L151-19. Or cela ne concerne que la zone UXb. Et en UXb les dispositions concernant L151-19 ne sont pas reportées.
- partout, clarifier que les piscines doivent être au minimum à 3 mètres des limites séparatives (dans et hors la bande des 20 mètres)
- en zone A et N, bien montrer que les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

6) Emplacements réservés

- Les emplacements réservés ont un impact sur le bien et la propriété des personnes. Il conviendrait, au moins pour ceux qui sont situés sur des propriétés privées de ne pas se contenter de leur représentation souvent peu lisible sur le règlement graphique mais de les détailler davantage, qu'ils soient représentés à la parcelle avec précision de leur emprise.

Réponse:

L151-34 précise que la liste des emplacements réservés et leurs bénéficiaires doivent apparaître sur le plan graphique : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : ... « 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Nous proposons de faire un zoom sur le plan graphique des emplacements réservés qui ne seraient pas bien visibles.

- Il est noté page 80 : « le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu. » ce qui laisse penser que les emplacements réservés peuvent entraîner une expropriation dès lors que la collectivité souhaite réaliser cet équipement. Qu'en est-il ? Cette formulation est-elle satisfaisante ?

Réponse :

La phrase pré citée p 80 sera supprimée et sera remplacée par l'explication suivante :

L'emplacement réservé est une servitude qui grève un terrain en vue d'un projet précis. Elle a pour conséquence de geler toute construction ou aménagement sur le terrain qui empêcherait la réalisation de ce projet.

Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquiescer l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement. L151-2 du code de l'urbanisme « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

L'expropriation est une procédure à part qui nécessite une utilité publique et une enquête publique.:

- Il est fait état dans le rapport de présentation 1.1 p.80 de 32 ER. Or, seulement 31 sont répertoriés dans le règlement graphique.

Réponse : le rapport de présentation sera corrigé

7) Patrimoine protégé

- Il serait utile de préciser en première page du document 3.5. *Liste des éléments de patrimoine à protéger* ce qu'implique le classement de ces bâtiments. Il est important que les personnes concernées puissent appréhender ce que cela signifie pour leur bien (degré de protection, possibilités et impossibilités...) indépendamment de ce qui est autorisé ou non en fonction des zones dans le règlement écrit.
- N'existe-t-il pas des règles communes à ces bâtiments, éventuellement selon leur degré de classification en termes de rareté, authenticité et paysage ?

En réponse aux deux remarques :

Seuls le règlement énonce les règles. Les explications doivent se trouver le rapport de présentation 1.1 : Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLU

Le cadre juridique peut toutefois être rappelé en introduction de la liste du patrimoine : Article L151-19 du Code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Il est également possible de renvoyer dans ce même document aux explications qui figurent dans le rapport de présentation

- *Chapitre 4 : L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au PLU (p74, p76,p78)*
- *2.2 Bâtiments et ensembles patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19*

Ces explications pourront être renforcées si cela paraît nécessaire.

- **Il existe une erreur d'adresse p.65 (patrimoine végétal et paysager n°60). Il s'agit d'une maison qui se situe boulevard de Chinon (et non Jean Jaurès).**

Réponse : le document sera corrigé

8) Lexique (pièce 3.7)

Préciser clairement la notion de « voie ouverte à la circulation publique », important pour l'application des règles d'implantation. Il faudrait : « *une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation publique lorsqu'elle n'est pas fermée, qu'elle est aménagée pour permettre la circulation des personnes et des véhicules (privés des occupants, des services publics, des engins de construction...) qu'elle soit en impasse ou non. Une voie privée en impasse étroite qui ne comporte pas d'aire de retournement ne peut être considérée comme ouverte à la circulation générale* ».

Réponse : le document sera corrigé

9) Assainissement

Parmi les objectifs de la révision du PLU, dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement communal, il est inscrit « retravailler le plan d'assainissement réalisé par Tour(s)plus » ... Hormis un plan d'assainissement, pièce du projet de révision de PLU, il n'en n'est autrement nulle part fait mention. Comment cette préoccupation a-t-elle été prise en compte ?

Réponse : le schéma d'assainissement doit entrer en révision en 2019 - TMVL ajustera le schéma Directeur d'Assainissement en fonction du projet de PLU selon une analyse coût / habitant (densité).

Information du public

Mise en ligne du dossier de PLU

Annonce bulletin municipal

Cadre de vi(III)e

URBANISME

- STATIONNEMENT -

LES PLACES NE MANQUENT PAS !

Le stationnement en ville est toujours un sujet épineux. Pourtant la ville offre plus de 750 places de parking !

Le parking Gamard, accessible par les rues des Martyrs et Gamard, offre 1 h 30 gratuite. La zone entre la rue du Comte de Mons et la place du Général Leclerc fonctionne notamment avec des bornes de stationnement qui permet de stationner 1 h gratuitement. Les parkings François Giroud, Montaigne, Descartes et sur le parvis Raymond Lory sont en zone bleue : le stationnement gratuit est autorisé pendant 1 h 30. Enfin les parkings Liberté et Miles Davis sont en zone blanche.

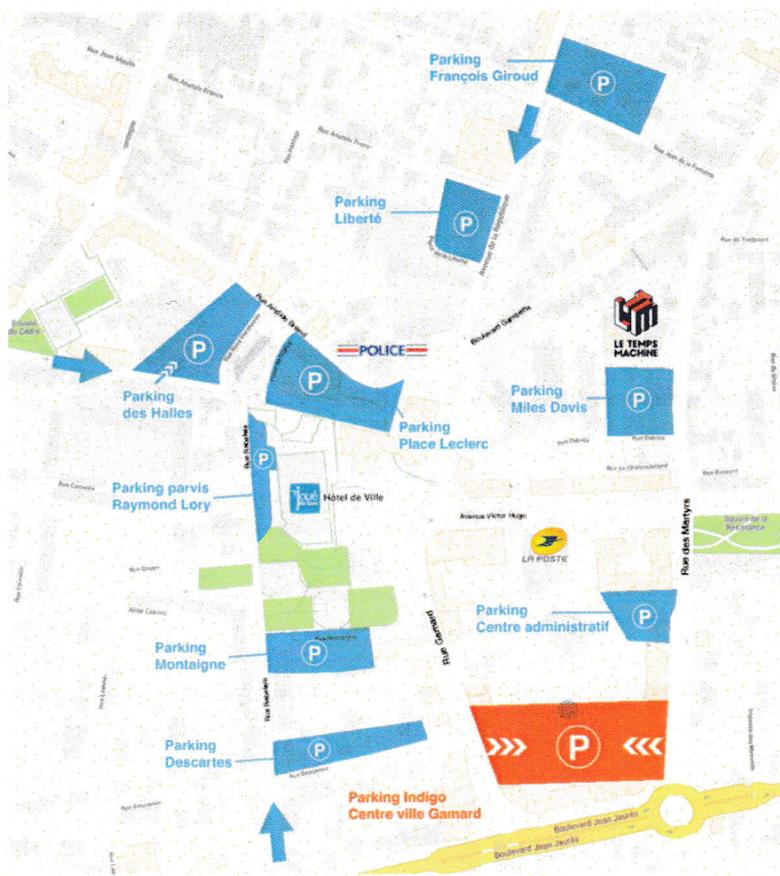
Retrouvez toutes les conditions de stationnement et le plan sur www.jouelestours.fr/decouvrir-joue/fiche-didentite/transports-et-stationnement

- PLU -

À VOS AVIS

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le projet a été arrêté le 25 juin dernier, va prochainement entrer dans une nouvelle phase.

Une enquête publique aura lieu entre le 5 novembre à 8 h 30 et le 4 décembre à 17 h. Durant cette période, le dossier sera consultable en mairie, au siège de la Métropole et mis à disposition sur le site internet de la ville. Pour émettre vos remarques, un registre papier et une boîte mail seront mis à disposition. Un commissaire enquêteur assurera également des permanences en mairie. L'ensemble des détails sur l'avis d'enquête publique sera affiché en divers lieux de la ville et mis en ligne sur les sites internet de la Ville et de la Métropole au plus tard le 20 octobre 2018.

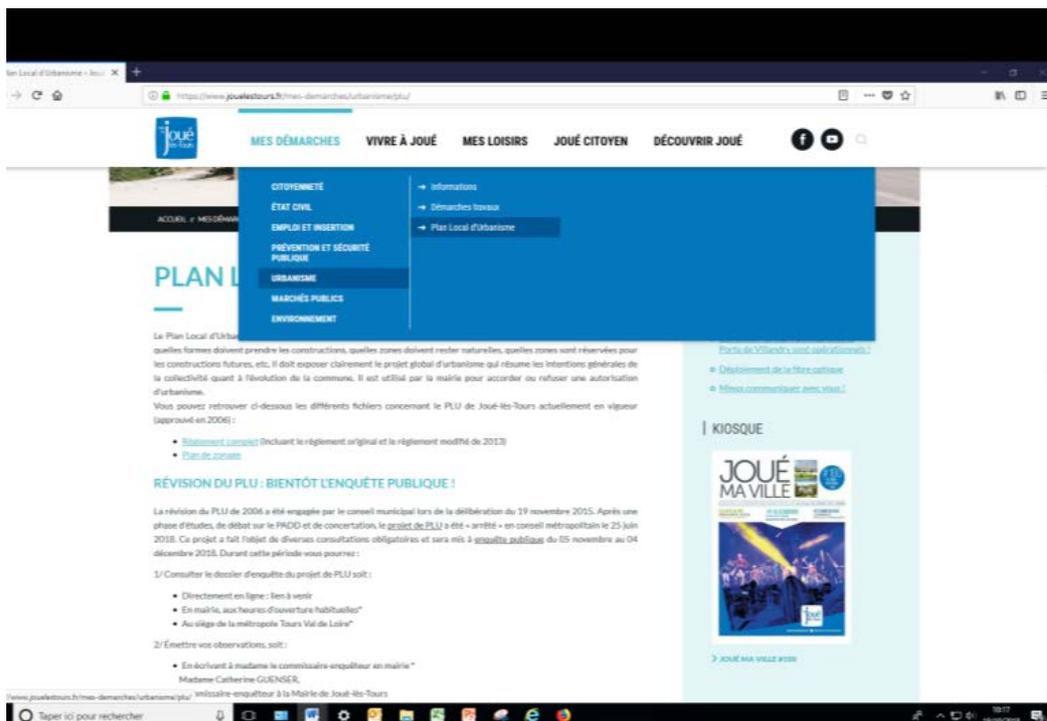


Information sur l'enquête publique en ligne sur le site internet depuis mardi 16/10/2018 :

1/ page d'accueil : le carroussel



2/ Information accessible soit depuis la rubrique « mes démarches » / urbanisme/ Plan Local d'urbanisme – soit en cliquant sur l'onglet « lire l'article » disposé sous le carroussel :



The screenshot shows a web browser window displaying the website 'Joué Ma Ville'. The page is titled 'RÉVISION DU PLU : BIENTÔT L'ENQUÊTE PUBLIQUE !'. It contains the following information:

- Liens utiles:**
 - Règlement complet (incluant le règlement original et le règlement modifié de 2013)
 - Plan de zonage
- RÉVISION DU PLU : BIENTÔT L'ENQUÊTE PUBLIQUE !**
- Text: "La révision du PLU de 2006 a été engagée par le conseil municipal lors de la délibération du 19 novembre 2015. Après une phase d'études, de débat sur le PADD et de concertation, le projet de PLU a été arrêté en conseil métropolitain le 25 juin 2018. Ce projet a fait l'objet de diverses consultations obligatoires et sera mis à l'enquête publique du 05 novembre au 04 décembre 2018. Durant cette période vous pourrez:"
- 1/ Consulter le dossier d'enquête du projet de PLU soit :**
 - Directement en ligne : lien à venir
 - En mairie, aux heures d'ouverture habituelles*
 - Au siège de la métropole Tours Val de Loire*
- 2/ Émettre vos observations, soit :**
 - En écrivant à madame la commissaire enquêteur en mairie*
Madame Catherine GUENSER,
Commissaire-enquêteur à la Mairie de Joué-lès-Tours
Parvis Raymond Lory
CS 50108 - 37301 Joué-lès-Tours Cedex
 - En envoyant un mail sur l'adresse dédiée : revision@joue-lstours.fr
 - Sur les registres papier mis à disposition en mairie et à la métropole
 - Après du commissaire enquêteur qui assurera des permanences en mairie les lundi 05 novembre de 9h30 à 12h30, samedi 17 novembre de 9h à 12h, mercredi 28 novembre de 13h30 à 17h et mardi 04 décembre de 13h30 à 17h.
- *Toutes les modalités de l'enquête en suivant ce lien : [Avis d'enquête publique](#)
- Quelques documents d'infos pendant la phase d'étude :
 - Pour en savoir plus sur le processus de création d'un PLU : <https://www.plu-info.net/Procedure/procedures.html>
 - Dossier complet dans le magazine municipal [Joué Ma Ville n°76](#)
 - [Parcours de l'expansion](#) (diagnostic et PADD) qui a eu lieu du 8 novembre 2017 au 31 mars 2018
- RAPPEL DES ÉTAPES ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL**
- 1/ Phase d'études de diagnostic et d'élaboration du projet global de la commune (le PADD)**
- 2/ Débat obligatoire sur les grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) en conseil municipal le 19 novembre 2015.**

On the right side of the page, there is a vertical banner for 'JOUÉ MA VILLE #150' featuring a night cityscape with a bright light source.

A partir du 05/11 : une page dédiée au PLU sera mise en ligne

fréquentation de la page internet dédiée au PLU :

- Page internet visitée 875 fois (646 vues uniques – temps moyen passé 3:51 min)



Affichage

Plan

Certificats affichage



PROCÈS-VERBAL CERTIFICAT DE FIN D’AFFICHAGE

Pôle de Cadre de Vie et
l’Aménagement
Service Environnement/Gestion
des Risques et Hygiène

Affaire suivie par Laurent CLISSON

Tél. : 02 47 39 71 23
l.clisson@jouelestours.fr

ENV/LC/02-2018

Le 04/12/2018

Affaire : Révision du PLUi

ENQUETE PUBLIQUE

**Arrêté Préfectoral n°2018/180
du 01/10/2018**

**Article R 123-14 du Code de
l’Environnement**

L’an deux mille dix-huit
Le quatre décembre
À 17H30

Nous CLISSON Laurent, Technicien Territorial assermenté au service municipal Environnement-Gestion des Risques et Hygiène, affecté au pôle du Cadre de Vie et de l’Aménagement de la Ville de JOUÉ-LÈS-TOURS.

Dûment commissionné et assermenté (agrément n° 3104 du 19/03/2013).

Sur demande de Monsieur le Maire, procédons à la constatation de la mise en place des mesures de publicité portant sur la **révision générale du Plan Local d’Urbanisme de JOUE-LES-TOURS** et certifions que l’affichage désigné précédemment, a été réalisé jusqu’au 04/12/2018 - 17 heures 30, date de clôture de l’enquête publique.

En foi de quoi, j’ai dressé le présent procès-verbal de constatation de fin d’affichage relatif à la révision générale du Plan Local d’Urbanisme de JOUE-LES-TOURS

Ce procès-verbal original sera transmis à Madame la Préfète d’Indre et Loire,

Ainsi qu’une copie à :
Madame le Commissaire Enquêteur.

Fait à JOUÉ-LÈS-TOURS le 04 décembre 2018.

Le Technicien Territorial assermenté,

Laurent CLISSON.

L’Agent Assermenté
Agrément N° 3104



PROCÈS-VERBAL CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Pôle de Cadre de Vie et
l’Aménagement
Service Environnement/Gestion
des Risques et Hygiène

Affaire suivie par Laurent CLISSON

Tél. : 02 47 39 71 23
l.clisson@jouelestours.fr

ENV/LC/02-2018

Le 19/10/2018

Affaire : Révision du PLUi

ENQUETE PUBLIQUE

**Arrêté Préfectoral n°2018/180
du 01/10/2018**

**Article R 123-14 du Code de
l’Environnement**

L’an deux mille dix-huit
Le dix-neuf octobre
À 16H30

Nous CLISSON Laurent, Technicien Territorial assermenté au service municipal Environnement-Gestion des Risques et Hygiène, affecté au pôle du Cadre de Vie et de l’Aménagement de la Ville de JOUÉ-LÈS-TOURS.

Dûment commissionné et assermenté (agrément n° 3104 du 19/03/2013)

Sur demande de Monsieur le Maire, procédons à la constatation de la mise en place des mesures de publicité portant sur l’ouverture de l’enquête publique relative à la **révision générale du Plan Local d’Urbanisme de JOUE-LES-TOURS** :

Trente-huit (38) affiches de dimensions 59 cm X 42 cm de couleur JAUNE ont été apposées sur l’ensemble du territoire de la commune de JOUE-LES-TOURS.

Liste des lieux d’affichage et (nombre d’affiche) :

- Hôtel de Ville (02)
- La poste centre-ville (01)
- Centre social Morier (01)
- Maison environnement (01)
- Médiathèque (01)
- Cimetière (01)
- Centre social Rabière (01)
- Bulle d’o (01)

- Intermarché (01)
- Centre social Vallée Violette (01)
- Foyer Alouette (01)
- Leclerc (01)
- Super U (01)
- Espace MALRAUX (01)
- Toilette allée M. SERIN (01)
- Toilette base nautique des Bretonnières (01)
- Toilette baignade des Bretonnières (01)
- Maison pour Tous (01)
- La Poste Vallée Violette (01)
- Maison Petite Enfance (01)
- Maison des Associations (01)
- Allée A. MALRAUX (01)
- Avenue du Lac (02)
- Route de la Coudraye (01)
- Ferme de la Liodière (01)
- Rue de la Liodière (01)
- Route des Landes de Charlemagne (02)
- Route de la Horaie (01)
- Rue J. CUGNOT (01)
- Route des Landes du Passoir (01)
- Route de Narbonne (01)
- Ecole Maisons Neuves (01)
- Loire à Vélo – Pavé du Roy (01)
- Route du Pont aux Oies (01)
- Lycée J MONNET (01)

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de constatation d'affichage relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de JOUE-LES-TOURS

Ce procès-verbal original sera transmis à Madame la Préfète d'Indre et Loire,

Ainsi qu'une copie à :

Madame le Commissaire Enquêteur.

Fait à JOUÉ-LÈS-TOURS le 19 octobre 2018.

Le Technicien Territorial assermenté,

Laurent CLISSON.



Responsable Environnement
Gestion des Risques,
Laurent CLISSON

L'Agent Assermenté
Agrément N° 3104

Mesures de publicité
enquête publique

Révision du PLUi



Lieu d'affichage

Affichage effectué le 19/10/2018

Le Technicien Territorial
assermenté

L. CLISSON

L'Agent Assermenté
Agrément N° 3104

Ballan-Miré

Tours

Chambray-Lès-Tours

Chambray-Lès-Tours

Ballan-Miré

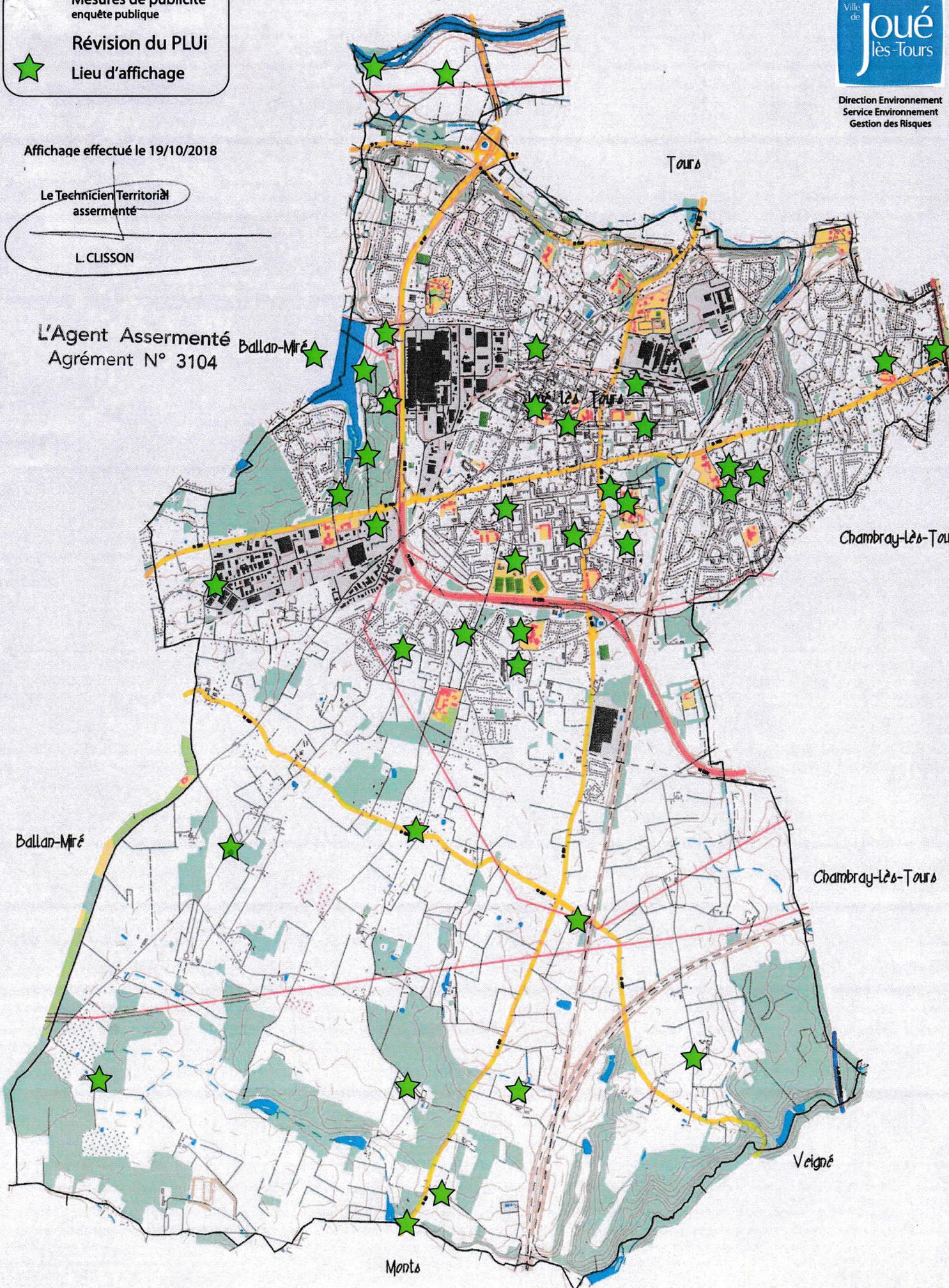
Veigné

Monts

La Riche



Direction Environnement
Service Environnement
Gestion des Risques



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, François LEMOINE, Directeur général adjoint des services de Tours Métropole Val de Loire, certifie que l’avis d’enquête publique de la révision du PLU de Joué-lès-Tours a été affiché à **compter du 15 octobre 2018** sur les panneaux prévus à cet effet situés, 60 avenue Marcel Dassault - 37 200 Tours, siège de Tours Métropole Val de Loire.

Fait à Tours, le

15 OCT. 2018

Le Directeur général adjoint des services,

François LEMOINE

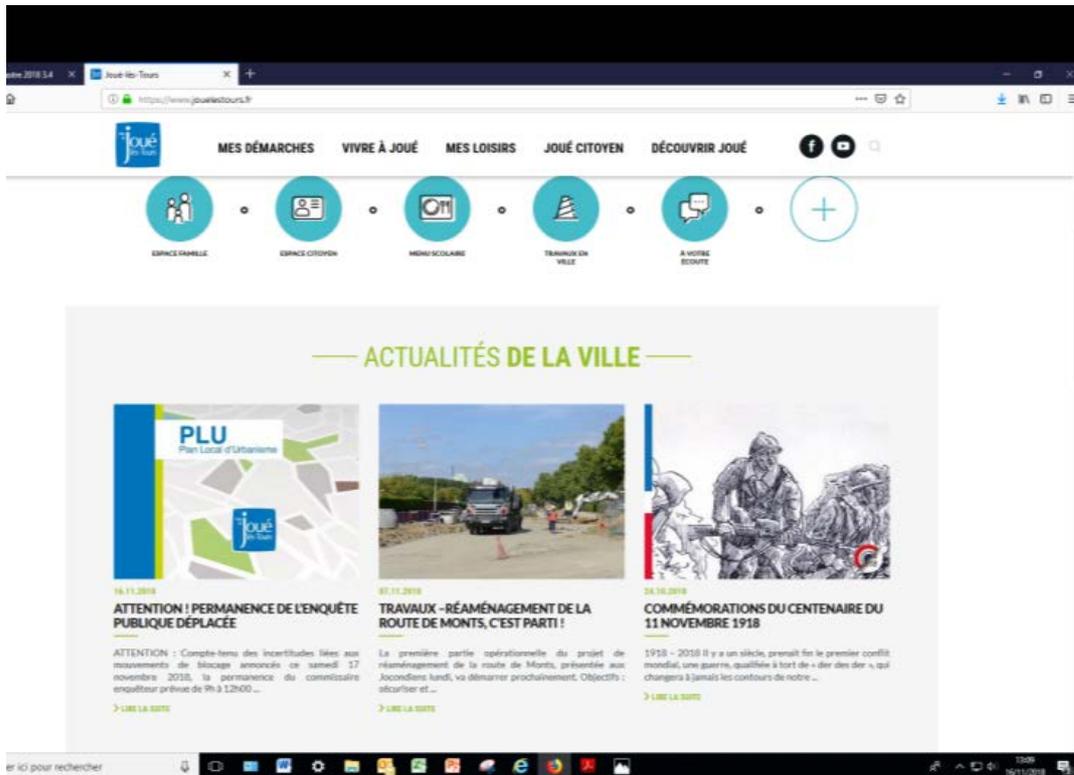


Report permanence du 17 novembre au 24 novembre

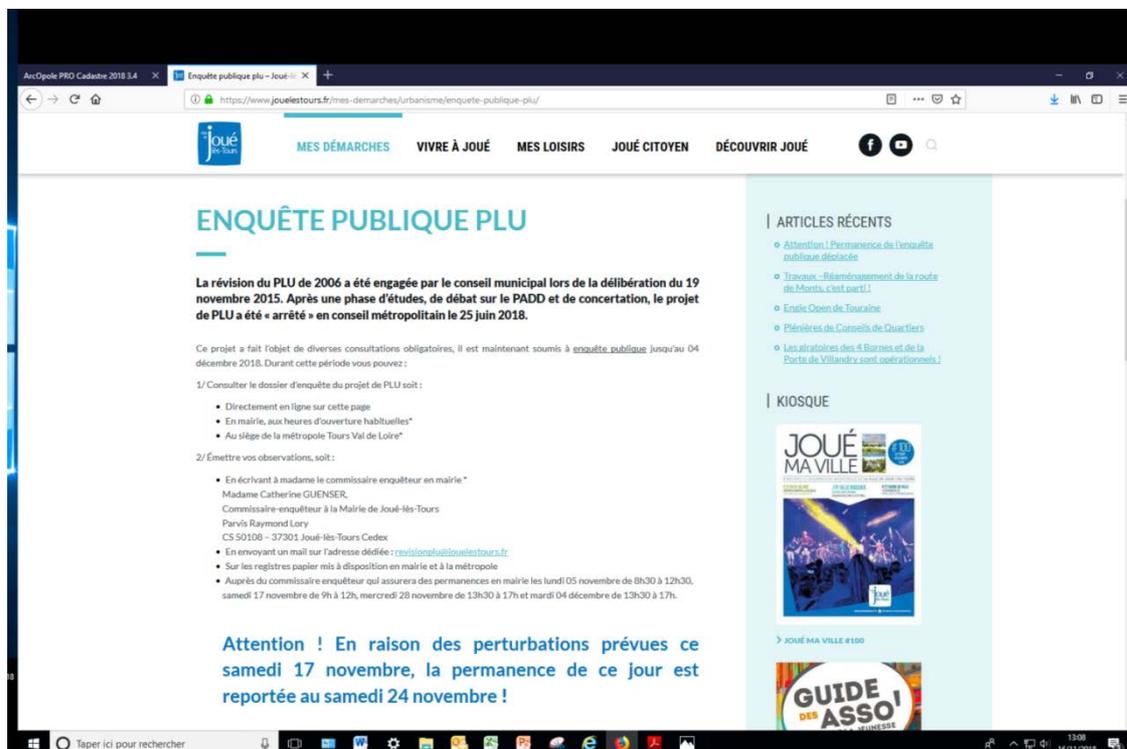
Information sur report de permanence du 17/11

1/ Site internet :

- Page accueil



- rubrique enquête publique en lien depuis le carrousel :



2/ Facebook

Facebook post from Ville de Joué-lès-Tours, dated 15 novembre, 06:33. The post title is "Enquête publique plu" and the content states: "L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a lieu jusqu'au 4 décembre. Attention ! En raison des perturbations prévues ce samedi 17 novembre, la permanence de ce jour est reportée au samedi 24 novembre ! Retrouvez tous les détails sur le site internet de la ville <https://bit.ly/2QnFPjp>". The post includes a photo of a modern residential building and a link to the town's website.

3/ Affichage

Mairie, place F. Mitterrand (entrée principale)





4/Article Nouvelle République du 16/11page 14

> **Révision du PLU.** Compte tenu des incertitudes liées aux mouvements de blocage annoncés ce samedi 17 novembre, la permanence du commissaire-enquêteur prévue de 9 h à 12 h dans le cadre de la révision du PLU est reportée au samedi 24 novembre, de 9 h à 12 heures.

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE JOUÉ-LÈS-TOURS



**PERMANENCE DU
SAMEDI 17 NOVEMBRE 2018
CHANGEMENT DE DATE**



Compte-tenu des incertitudes liées aux mouvements de blocage annoncés ce samedi 17 novembre 2018, Madame Catherine GUENSER, commissaire-enquêteur, en accord avec le Tribunal administratif d'Orléans, Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire et Monsieur le Maire de Joué-lès-Tours, reporte la permanence du samedi 17 novembre au :

samedi 24 novembre 2018

de 9h00 à 12h00

Ce changement de date est également annoncé sur le site internet de la Ville de Joué-lès-Tours : www.jouelestours.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

Il est rappelé que les observations peuvent être adressées par écrit, avant la clôture de l'enquête, à Madame Catherine GUENSER, commissaire-enquêteur à la Mairie de Joué-lès-Tours - Parvis Raymond Lory - CS 50108 - 37301 Joué-lès-Tours Cedex. Elles pourront également être adressées à son attention, avant la clôture de l'enquête, par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplu@jouelestours.fr.

Les observations, les propositions et contre-propositions sont consultables sur le site internet de la Ville de Joué-lès-Tours : www.jouelestours.fr.