

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du
PLU n°1**

1.1 Rapport de présentation

Introduction

Vu pour être annexé à l'arrêté du



Département d'Indre-et-Loire

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault

BP 601 - 37206 Tours cedex 3

Téléphone : 02 47 71 70 70

Télécopie : 02 47 71 97 35

Courriel : atu@atu37.org

www.atu37.org

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la collectivité locale.

Le PLU de Joué-lès-Tours a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 1^{er} avril 2019. Depuis, il a été mis à jour le 24 septembre 2020.

L'entreprise Michelin a été implantée sur le territoire de Joué-lès-Tours au début des années 1950 et a fortement contribué à son développement. Cependant, en 2013, la majeure partie de l'établissement fermait laissant vacante une friche de 19 ha.

Le site laissé vacant par l'entreprise Michelin est situé au sein du pôle d'activités Gutenberg à proximité du centre-ville de la deuxième ville d'Indre-et-Loire, en bordure du périphérique de l'agglomération tourangelle et sur un axe de circulations douces prévus au PLU pour relier le centre-ville à l'Espace Malraux (salle de spectacle) à proximité du lac des Bretonnières.

Cette situation privilégiée a milité pour faire évoluer ce site vers un quartier urbain avec une mixité des fonctions. Ainsi, par-delà une façade économique le long du boulevard périphérique, le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier jocondien.

A l'époque de la révision du PLU, cette évolution n'avait pas été envisagée et le PADD prévoyait sur ce site le développement d'une zone d'activités. C'est ce que développaient les différentes pièces du PLU : OAP et règlement.

C'est pourquoi **le projet envisagé aujourd'hui n'est pas compatible avec le PADD du PLU**, il ne peut pas, par conséquent, pas faire l'objet d'une modification. Il présente cependant **un caractère d'intérêt général** et l'article L153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas le projet fait l'objet d'une **déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité (DECPRO)**.

Enfin, les articles R104-11 et R104-13 du code de l'urbanisme précisent que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale lorsque la procédure de mise en compatibilité a pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. La présente mise en compatibilité du PLU fait donc l'objet d'une telle **évaluation environnementale**.

Ainsi, **le rapport de présentation** de la présente DECPRO valant mise en compatibilité du PLU est organisée en **cinq fascicules** :

- la présente introduction qui après avoir exposé les raisons de la procédure choisie donne quelques éléments de compréhension du site et du projet ;
- la notice de présentation du projet ;
- la présentation des éléments de la DECPRO :
 - les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet ;
 - la présentation de la mise en compatibilité du PLU
- l'évaluation environnementale ;
- le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Situation du site de projet

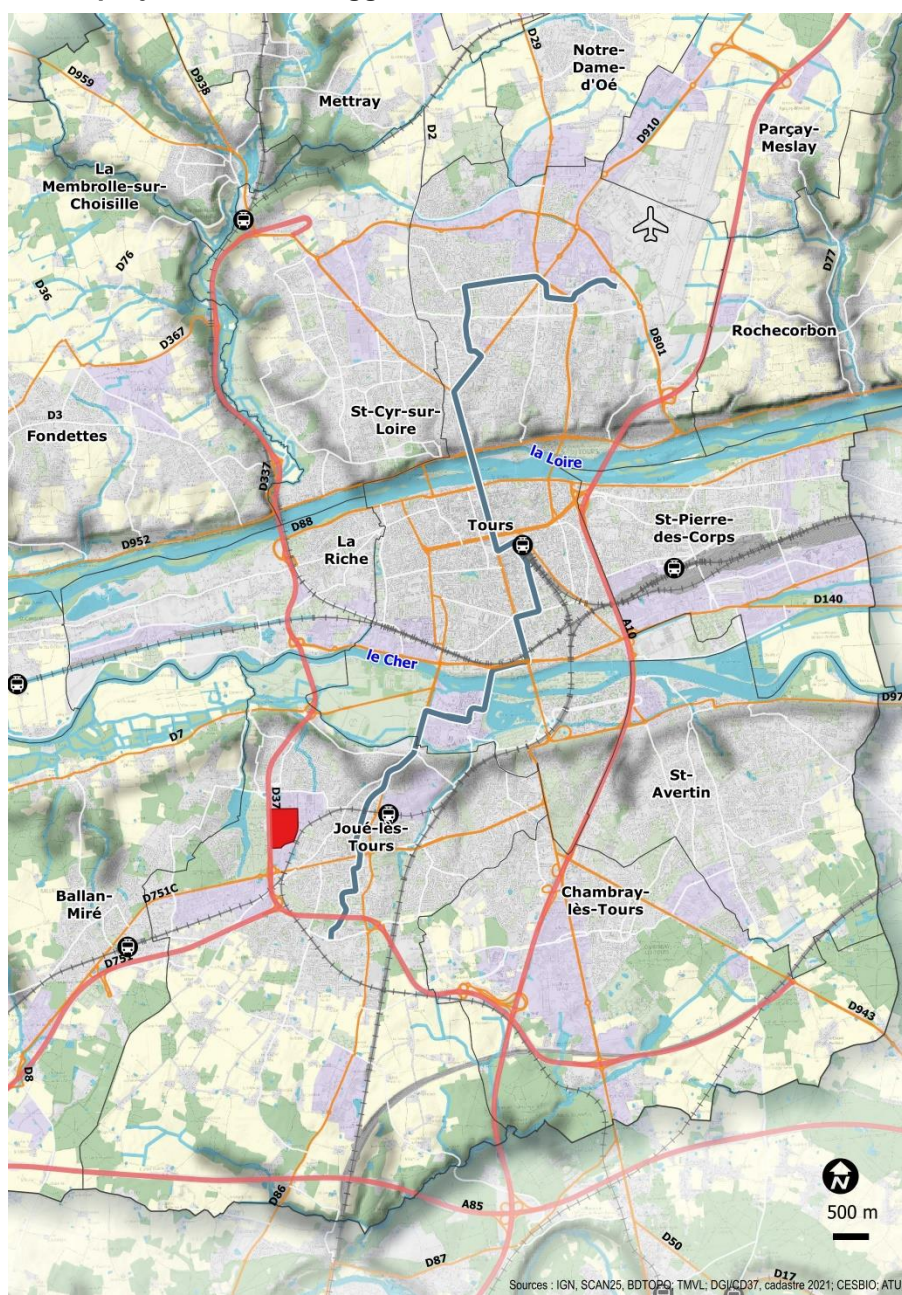
La ville de Joué-lès-Tours appartient au cœur métropolitain de Tours Métropole Val de Loire. Jouxant la ville centre, c'est la deuxième ville du département.

Données de cadrage Joué-lès-Tours

Nombre d'habitants en 2020 (population totale)	39 143
Nombre de personnes par ménage 2019	2,12
Nombre d'emplois en 2019	12 819
Indice de concentration d'emplois 2019	91

Source Insee

Plan de situation du projet au sein de l'agglomération



Le site du projet est situé **en bordure du périphérique** de l'agglomération le long duquel il présente une façade d'environ 500 mètres. Il est desservi par deux accès à cette infrastructure.

De l'autre côté du périphérique s'étend **le lac des Bretonnières**, ses boisements et ses équipements avec en particulier **l'espace culturel André Malraux**.

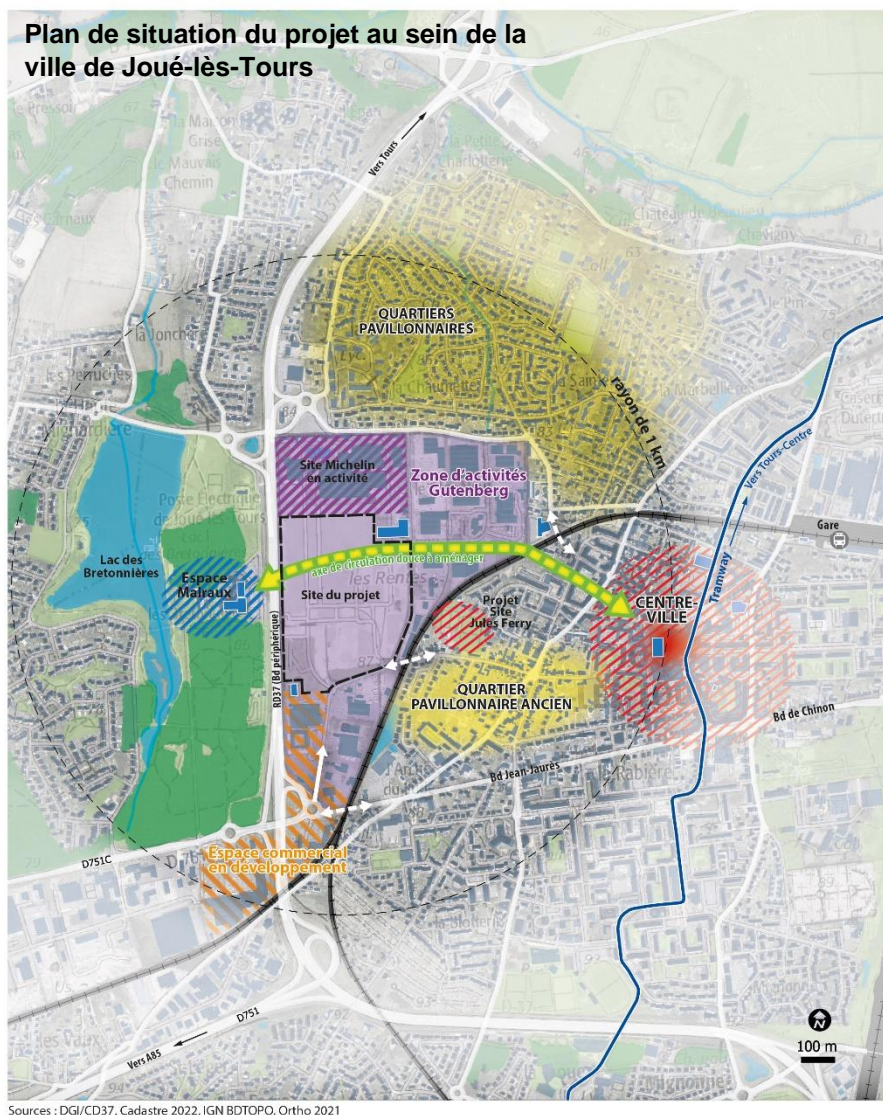
Le reste de l'environnement du site est urbain.

L'environnement immédiat est constitué par **le site d'activités Gutenberg** avec notamment l'établissement Michelin encore en activité.

Au Nord et Nord-Ouest, ce sont, au-delà de la propriété de la Chaumette dont le parc a été urbanisé ces dernières années, **des quartiers pavillonnaires**

Au Sud-Est, c'est **le centre-ville** (la mairie est à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre de l'opération) avec tous ses commerces et services. Le centre-ville c'est aussi l'accès au tram qui mène à Tours-Centre.

Cependant, le site « Michelin » est séparé du centre-ville par **une ligne ferroviaire**. Outre le boulevard de Chinon, deux passages à niveau en permettent l'accessibilité. Cette problématique rejoint un des grands principes d'aménagement inscrits dans le PLU : **relier le centre-ville aux équipements du lac des Bretonnières et en particulier à l'Espace Malraux**.



Les grandes lignes du projet

La friche industrielle laissée par l'établissement Michelin sera reconvertie en un quartier mixte mêlant logements et activités tertiaires, commerces et services, etc. organisé autour d'un parc central fédérateur. Le quartier offrira un cadre de vie verdoyant.

Le renouvellement de l'ancien site de Michelin est également l'occasion de composer une façade urbaine qualitative, une vitrine métropolitaine attractive pour de futurs sièges sociaux ou programmes hors norme le long du boulevard périphérique.

La programmation globale est d'environ 200 000 m² de surface de plancher avec les ordres de grandeurs suivants :

- 100 000 m² de surface de plancher de tertiaire ;
- 75 000 m² de surface de plancher de logements et d'habitat (entre 1 300 et 1 600 logements) ;
- 22 000 m² de surface de plancher de commerces et de services, de loisirs, d'hôtel.

Par ailleurs, l'usine Michelin avait créé une limite infranchissable à la ville. Avec ce projet, le site s'ouvrira à l'Est vers le centre-ville et à l'Ouest, avec une passerelle qui franchira le boulevard périphérique, vers le Parc des Bretonnières et l'espace culturel André Malraux.

L'intérêt général du projet

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU tiennent d'une part au site lui-même et à sa localisation et d'autre part à sa programmation.

Ils se déclinent selon les thématiques suivantes.

- la réhabilitation d'une friche d'activité

Le projet de réinvestissement de cette friche d'activité est une opportunité de renforcer la ville sans consommer d'espace agricole ou naturel et de redonner ainsi une vocation urbaine à un espace délaissé si proche du centre urbain.

- Une offre de logements durable

L'intérêt général du projet est de prévoir la construction d'un volant de 1 300 à 1 600 logements sur une période d'une quinzaine d'années et cela sans consommer de terres agricoles ni d'espace naturel. En effet, la maîtrise foncière de l'opération étant assurée cela permet la régularité de l'offre de logements neufs et son adaptation aux besoins des habitants dans la durée.

Cette offre nouvelle à proximité des commerces et services, tiendra compte des conditions nouvelles issues du dérèglement climatique en intégrant les principes du bioclimatisme afin d'offrir des logements durablement confortables.

- Une offre de locaux d'activités adaptée aux nouvelles façons de travailler

L'intérêt général du projet sera de participer au renouvellement des locaux d'activité dans l'agglomération et en particulier de créer une offre nouvelle de bureaux en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques et les nouvelles façons de travailler.

De plus cette offre est particulièrement bien située, proche du cœur de la métropole et directement desservie par le périphérique. En proposant des locaux tertiaires dans un secteur de l'agglomération orienté jusqu'à présent vers la production elle viendra en complément des autres grands projets économiques envisagés.

- Un quartier urbain avec ses aménités

L'intérêt général du projet consiste à ne pas recréer un espace économique monofonctionnel à proximité du centre de la ville mais à amorcer la mutation de ce morceau de ville en tenant compte de sa situation au cœur de quartiers urbains.

Même si le site Michelin n'avait pas été fléché à l'époque de la révision du PLU, le projet participera à la réalisation de l'orientation du PADD qui annonce qu'à terme, « des sites à dominante économique, situés au cœur de la ville seront reconvertis vers la ville mixte ».

Ainsi, à l'instar de ces quartiers futurs, le projet prévoit que les habitants et les personnes venant travailler sur le site trouvent sur place les services et commerces nécessaires à leur quotidien.

- La réhabilitation d'un site détérioré

La nécessité d'une dépollution plus approfondie que prévue pour accueillir de l'habitat va participer à l'amélioration de la qualité de l'environnement des habitants.

D'autre part, la réalisation du projet va réintroduire, du fait du réaménagement du site en quartier urbain mixte, la présence d'une végétation plus dense et diversifiée qui participera à la création d'un réseau propice au développement de la biodiversité.

- La réalisation d'un segment apaisé de l'axe Est-Ouest

Le projet est l'occasion de réaliser une partie apaisée de cet itinéraire et de participer ainsi à donner aux habitants du centre-ville et plus largement aux jocondiens, un accès rapide et de qualité, au lac de Bretonnières et à l'espace Malraux. Cette accessibilité sera aussi un des atouts du nouveau quartier en mettant le lac à moins d'un quart d'heure à pied de ses habitants.

Les incidences du projet sur l'environnement

La présente DECPRO nécessitant une modification du PADD du PLU, le dossier est soumis à évaluation environnementale.

La démarche de l'évaluation environnementale suit le procédé suivant :

- l'identification des enjeux et sensibilités environnementales ;
- l'analyse des incidences potentielles de la DECPRO sur l'environnement ;
- la présentation des mesures retenues ;
- pour enfin identifier les incidences résiduelles.

Les domaines suivants ont été investigués :

- milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques ;
- paysage ;
- ressource en eau ;
- risques naturels ;
- risques technologiques ;
- nuisances sonores ;
- pollutions et déchets ;
- air, énergie et climat.

Au regard des incidences potentielles négatives recensées par l'évaluation environnementale et des mesures d'évitement ou de réduction mises en place dans le cadre de la déclaration de projet, les impacts résiduels retenus sur l'environnement sont dans l'ensemble de faibles à très faibles. Le seul point d'attention particulier à ressortir avec un impact prévisible « fort » concerne la présence d'un papillon l'Azuré du Serpolet. Un autre point d'attention avec un impact prévisible « modéré » concerne une espèce floristique la Roquette jaune.

Les pièces du PLU impactées

Les pièces du dossier de PLU impactées par la présente DECPRO sont :

- Le PADD

Les évolutions du PADD visent à prendre en considération l'évolution du projet sur le site de l'ancienne usine Michelin. Prévu dans le PLU comme un site d'activité économique, il deviendra un quartier rassemblant une mixité de fonctions urbaines ce qui ne correspondait pas à l'orientation initiale exposée dans le projet communal.

- L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du secteur

L'OAP de ce secteur regroupe deux sites le long du périphérique :

- le site Michelin au Sud correspondant au site du projet ;
- un ilot au Nord de l'établissement Michelin en activité, la Chaumette.

L'OAP, texte et illustrations, sont modifiés pour intégrer les grandes orientations du nouveau projet.

- Le règlement (graphique et écrit)

Le site du projet est concerné dans le PLU avant la déclaration de projet par deux zones :

- une zone 1AUX spécifique à la friche Michelin ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble en vue de la création d'un site d'activités économiques ;
- un équipement sportif et ses abords classés en zone UX à vocation d'activités économiques comme le reste de la zone industrielle.

Le zonage et le règlement associé sont ceux d'une zone à urbaniser destinée à la réalisation d'une zone d'activités économiques.

Un nouveau zonage (1AUM), correspondant au périmètre de l'opération, et un nouveau règlement associé sont élaborés afin de permettre la réalisation d'un quartier avec une mixité de fonctions urbaines.

La zone 1AUX était concernée par un emplacement réservé (n°6) dont l'objectif était d'assurer la réalisation et l'ouverture à la circulation générale de l'axe structurant Est-Ouest du centre-ville à l'espace Malraux. Cet emplacement réservé n'est plus nécessaire car ce cheminement est prévu au sein de l'opération. Il est donc supprimé.