

# Joué-lès-Tours

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



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

## **1.3 Rapport de présentation**

**L'intérêt général du  
projet**

**La mise en compatibilité  
du PLU**

**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](mailto:atu@atu37.org)

[www.atu37.org](http://www.atu37.org)



## SOMMAIRE

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
 <b>I. Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet.....</b>	<b>3</b>
1.1. La réhabilitation d'une friche d'activité.....	3
1.2. Une offre de logements durable .....	5
1.3. Une offre de locaux d'activité adaptée aux nouvelles façons de travailler .....	7
1.4. Un quartier urbain avec ses aménités .....	9
1.5. La réhabilitation d'un site détérioré.....	11
1.6. La réalisation d'un segment apaisé de l'axe Est-Ouest .....	12
 <b>II. les évolutions des pièces du dossier de PLU .....</b>	<b>13</b>
2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	13
2.2. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	18
2.3 Le règlement (graphique et écrit) .....	25



## Introduction

Le présent fascicule du rapport de présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a pour objets :

- d'exposer les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet ;
- de présenter et justifier les évolutions des pièces du dossier de PLU impactées par la mise en compatibilité.



# I. Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du 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 d'Indre-et-Loire avec 39 143 habitants en 2020 (Insee - population totale).

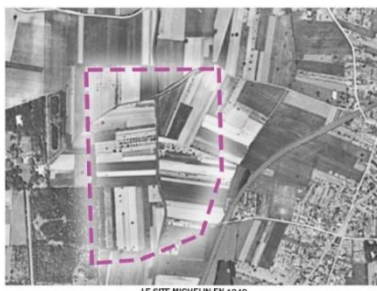
L'opération envisagée concerne une unité foncière de 19 ha, vacante depuis le départ de l'usine Michelin en 2013. Elle consiste à créer un nouveau quartier urbain avec toute sa diversité de fonctions : de l'habitat mais aussi des activités économiques, services, espaces verts, etc.

## 1.1. La réhabilitation d'une friche d'activité

Lorsqu'au début des années 1960, l'entreprise Michelin s'est implantée en Touraine, elle l'a fait en périphérie de la ville de Tours sur des terres agricoles du plateau Sud du Cher. Cette implantation a participé au développement d'une ville, Joué-lès-Tours, dont l'urbanisation a par la suite rattrapé le site industriel.

Ce fut une période de croissance fortement expansionniste de la commune. De 1954 à 1989, c'est plus de 640 ha qui furent urbanisés, le rythme atteignant 22ha/an entre 1975 et 1989.

Depuis, hormis les grandes infrastructures (prolongement du périphérique et aménagement de l'A85 au début des années 2000), la croissance de la ville s'est fortement ralentie. Les opérations réalisées sont de moindre importance et nombreuses sont celles qui correspondent à du renouvellement urbain à l'instar de celles situées le long du boulevard Jean-Jaurès ou dans le centre-ville.



LE SITE MICHELIN EN 1940



LE SITE MICHELIN EN 2007



LE SITE MICHELIN EN 2016



LE SITE MICHELIN EN 2020

Période de construction	1954-1974	1975-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2015	2016-2020(*)
Consommation foncière totale	313,2 ha	328,1 ha	120,8 ha	192 ha	22,7 ha	37 ha
Rythme annuel de consommation foncière	14,9 ha	21,9 ha	13,4 ha	19,2 ha	3,8 ha	7,4 ha

Source : ATU – (\*) source CEREMA-Portail de l'artificialisation



Le périphérique de l'agglomération en passant à l'Ouest du site occupé par l'usine Michelin a entériné son appartenance à l'espace urbain central de la commune.

Libéré en 2013 par l'établissement Michelin, cet espace est une friche d'une vingtaine d'hectares au sein de la zone d'activités « Gutenberg » à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau de la mairie.



#### ► L'intérêt général du projet

**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.**



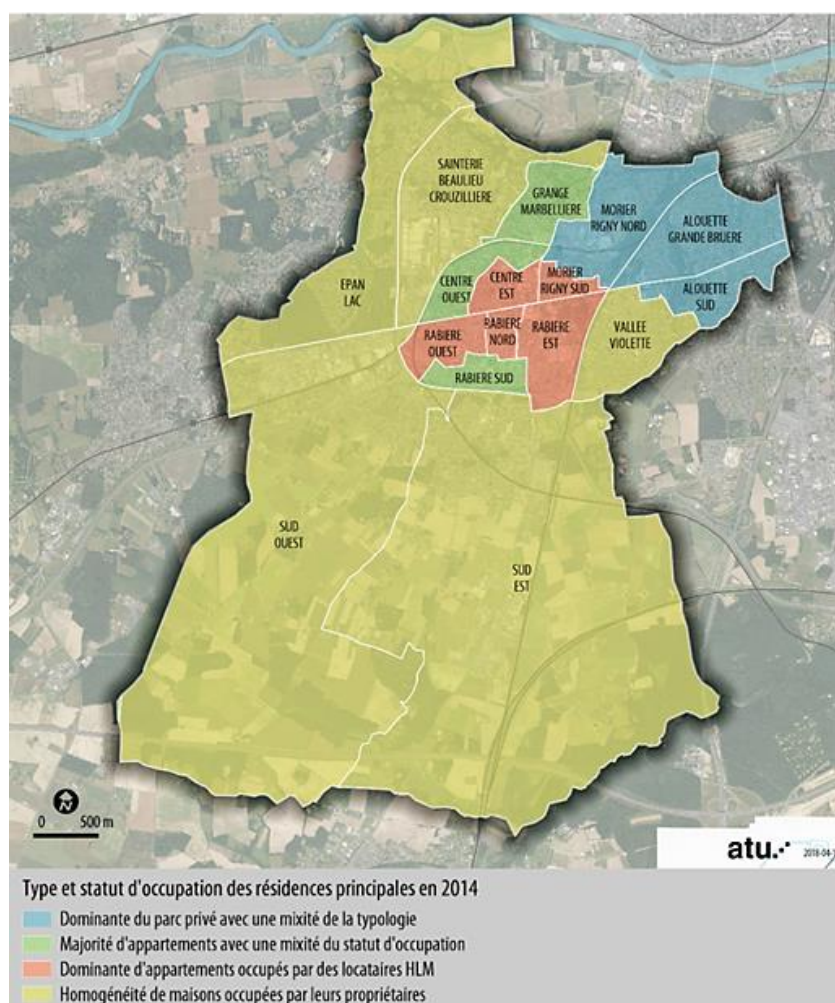
## 1.2. Une offre de logements durable

Les caractéristiques du parc de logements de Joué-Lès-Tours (19 175 logements – RP 2019) découlent de l'histoire de la commune et correspondent à celles d'une ville de près de 40 000 habitants à la charnière entre les communes de la politique de la ville dont fait partie Joué-lès-Tours et celles des autres communes urbaines de l'agglomération :

- près des trois quarts des logements datent de la période de croissance urbaine de la commune (1946-1990) ;
- un parc diversifié dans sa typologie, son statut d'occupation et la taille des logements mais dont la part des appartements et des logements locatifs s'accroît ;
- un taux de vacance faible ;
- un taux de logements sociaux de 29% au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (au sens de la loi SRU) parmi les plus élevés de la métropole, concentré dans le centre et en particulier dans le quartier de la Rabière.
- des prix de ventes modérés au sein de l'agglomération.

À l'échelle infracommunale, les quartiers sont en réalité très hétérogènes au regard de la typologie et du statut d'occupation des résidences principales.

Caractéristiques des résidences principales au regard de leur typologie  
et de leur statut d'occupation au sein des quartiers de Joué-lès-Tours en 2014



Source : INSEE, RP2014 exploitation principale

La révision du PLU de Joué-lès-Tours a été approuvée au début du PLH 3 (2018-2023) qui se termine actuellement. À Joué-lès-Tours, l'ambition inscrite dans ce PLH n°3 était un léger ralentissement du rythme de construction, avec une production de 170 logements par an dont 34 logements sociaux, contre respectivement 190 et 38 dans le précédent PLH de Tours Métropole Val de Loire, sur la période 2011-2016.

Entre 2018 et 2021, 458 logements ont été commencés à Joué-lès-Tours, soit une moyenne de 115 logements et un rythme inférieur à celui qui était envisagé.

#### Logements commencés sur la période du PLH 3

	2018	2019	2020	2021
Nb logements commencés	56	131	139	132

Source : Sitadel2

Ainsi, fin 2021, la ville de Joué-lès-Tours en était à 56% de la réalisation de ses objectifs du PLH, alors que l'ensemble de la Métropole en était à 63% (source : bilan du PLH 2021).

Les travaux **d'élaboration du 4<sup>ème</sup> PLH de Tours Métropole Val de Loire 2024-2029**, lancés par délibération du conseil métropolitain du 28 février 2022, sont actuellement en cours. Ils permettront de définir, pour les 6 années à venir, au regard des éléments clés issus du diagnostic, la stratégie métropolitaine Habitat-Logement et sa déclinaison opérationnelle.

Si les orientations du PLH ne sont pas encore arrêtées, le projet développé sur le site Michelin fait partie des sites qui permettront à la ville de Joué-lès-Tours de poursuivre son développement résidentiel en complément d'autres sites de renouvellement urbain plus difficiles à mettre en œuvre. En effet, construire la ville sur la ville, densifier, ce qui devient prioritaire par rapport aux extensions urbaines prévues dans le PLU, nécessite de mettre en place des politiques foncières dans la durée à l'instar de ce qui est réalisé le long du boulevard Jean Jaurès.

#### ► L'intérêt général du projet

**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 d'assurer 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 nouvelles conditions climatiques et y répondra en intégrant les principes du bioclimatisme.**

### **1.3. Une offre de locaux d'activité adaptée aux nouvelles façons de travailler**

C'est à la création de la gare en 1875 que l'orientation est prise de faire du territoire du Joué-lès-Tours un pôle économique. L'implantation de l'usine Michelin en 1957 renforce l'activité économique industrielle et apparaît comme l'élément déclencheur du développement urbain jocondien. Le développement de l'activité est accompagné par la création des zones d'activités Gutenberg et Joseph Cugnot.

Aujourd'hui, Joué-lès-Tours reste le second pôle d'emplois de l'agglomération (12 819 emplois – RP 2019) malgré une baisse des emplois ces dernières années induite notamment par la fermeture de l'usine Michelin puis celle de l'établissement Tupperware.

L'emploi se tertiarise : la part des emplois industriels diminue. Elle ne représente plus que 17% ce qui reste cependant un marqueur important de la commune (Tours Métropole Val de Loire : 9% ; Indre-et-Loire : 12%).

Le marché de l'immobilier d'entreprise ne peut s'analyser uniquement avec un regard communal. Les données présentées ci-après sont issues de la publication de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise du Club Immobilier de Touraine (SCoT de l'agglomération tourangelles).

Le marché de l'immobilier d'entreprise s'est redressé après la crise de la covid 19 : 31 991 m<sup>2</sup> de bureaux et 133 102 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou d'entrepôts ont été commercialisés en 2022. Ce sont des transactions de petites surfaces, dominées par la seconde main et le locatif. Les preneurs sont généralement des entreprises locales.

En termes de localisation, l'immobilier de bureau est concentré dans le cœur métropolitain (64% des transactions réalisées à Tours) alors que la majeure partie des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts sont réalisées en zones d'activités.

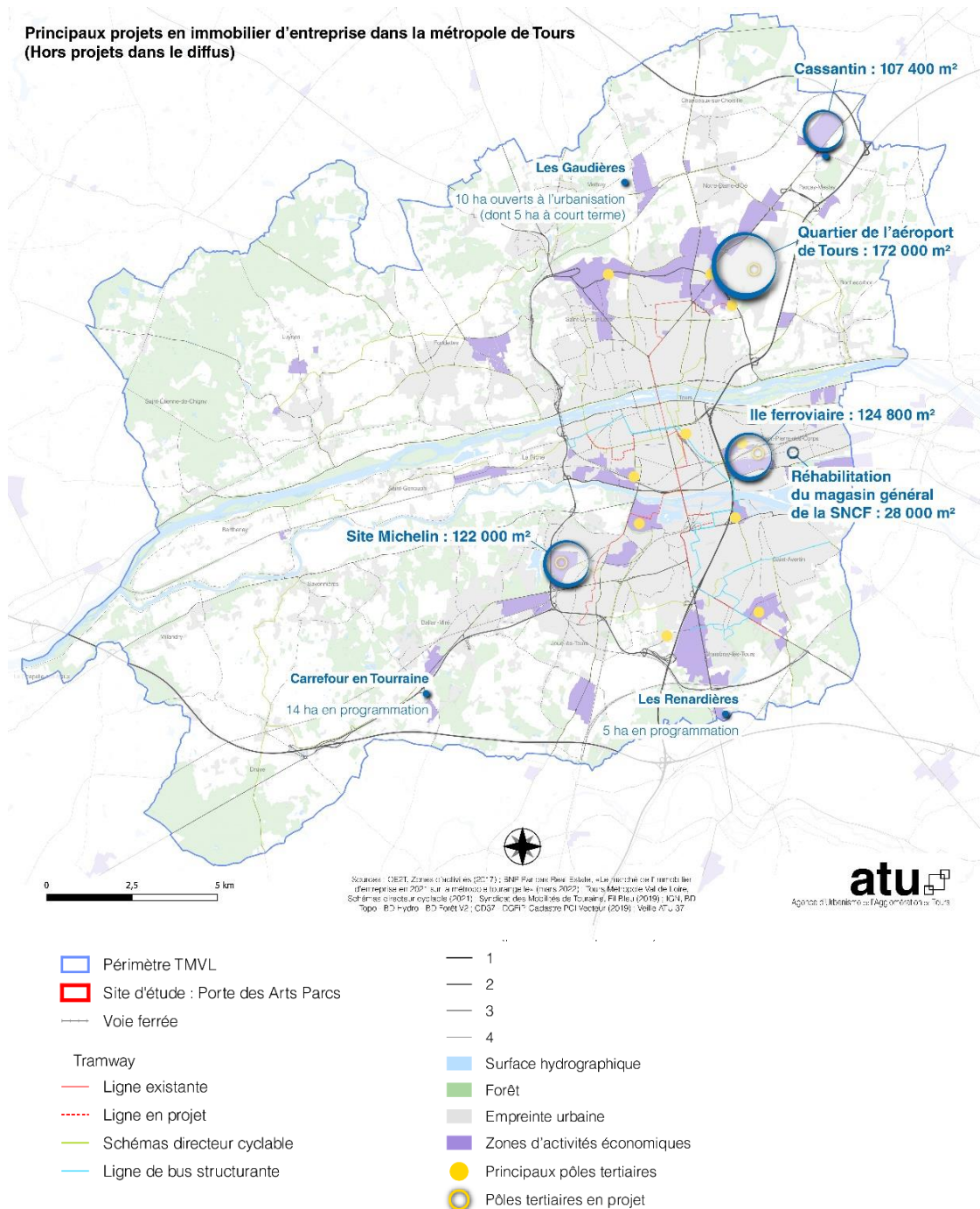
Dans ce contexte, les grandes perspectives du marché de l'immobilier d'entreprise sont les suivantes :

- un manque de bureaux neufs disponibles car le stock « à un an » de produits neufs est quasi inexistant : une demande portant sur une surface de bureaux importante (plus de 1 500 m<sup>2</sup>) serait difficile à traiter dans un délai raisonnable ;
- un parc de bureaux qui a besoin d'être renouvelé. Il s'agit notamment de proposer une offre en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques sur les bâtiments et les nouvelles façons de travailler ; les souhaits exprimés par les entreprises portent, entre autres, sur une offre tertiaire neuve ou de beaux plateaux récents, dans les espaces accessibles du cœur de la métropole.
- une offre de locaux d'activité qui est pour beaucoup constituée de produits anciens et obsolètes ; leur rénovation ou leur reconversion est un chantier à ouvrir.

# Rapport de présentation

## Intérêt général de l'opération – mise en compatibilité du PLU

Principaux projets en immobilier d'entreprise dans la métropole de Tours  
(Hors projets dans le diffus)



### ► L'intérêt général du projet

**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.**

## 1.4. Un quartier urbain avec ses aménités

Le développement urbain de Joué-lès-Tours, de par son origine industrielle et sa rapidité a conduit à ce que de grands sites industriels soient rattrapés par l'urbanisation résidentielle et depuis une trentaine d'années par les mutations et le renforcement du centre-ville. Aujourd'hui se sont des espaces qui marquent fortement le paysage par leurs volumes bâtis imposants et par leurs superficies minérales au cœur de la ville.

Joué-Lès-Tours dispose d'un bon niveau d'équipements. Située au cœur de la métropole, elle est dotée d'un panel très complet d'équipements et services nécessaires à l'ensemble de la population et se trouve à quelques minutes de l'offre proposée par la ville centre, Tours. Récemment, des équipements ont été réalisés dans les domaines de l'accueil de la petite enfance et du sport.

En outre, la typologie de l'offre commerciale, ainsi que son rayonnement, permettent d'identifier Joué-lès-Tours comme étant un pôle commercial secondaire du territoire, à l'image de La Riche et Saint-Cyr-sur-Loire. La commune dispose d'un panel varié de commerces alimentaires, que ce soit en termes de surface magasins ou d'offre réparties sur plusieurs polarités.

Cependant, au quotidien, la situation est plus diversifiée selon les quartiers, seuls six logements sur dix se trouvent dans un secteur disposant des services de base nécessaires pour former un pôle de proximité.

### ► L'intérêt général du projet

**L'intérêt général du projet consiste à amorcer la mutation de ce morceau de ville en tenant compte de sa situation au cœur des quartiers urbains et en le dotant d'une mixité fonctionnelle plutôt que de pérenniser un espace dédié uniquement à de l'activité économique à la porte du centre-ville.**

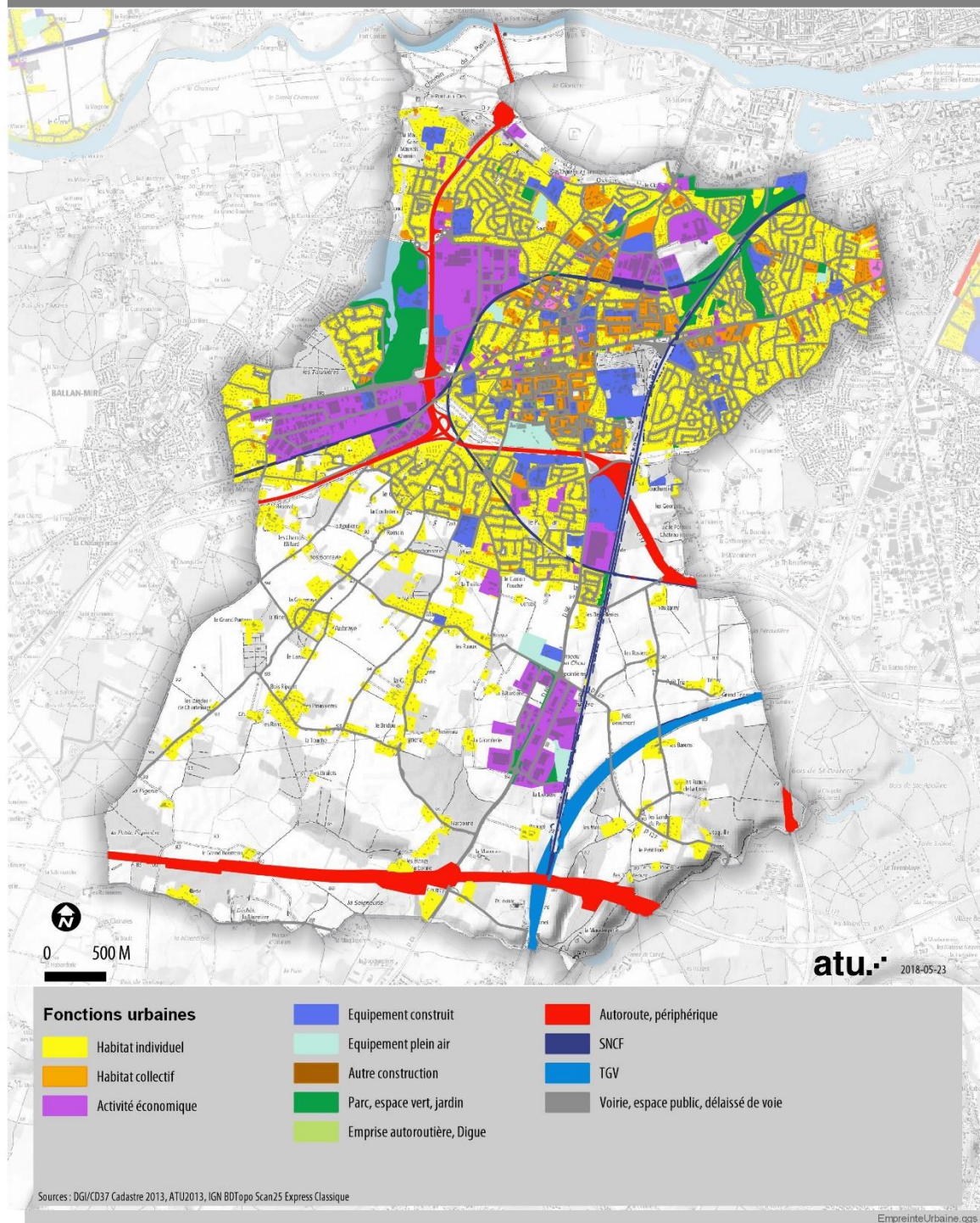
**Même si le site Michelin n'avait pas été fléché à l'époque de la révision du PLU, le projet participera à la réalisation de l'orientation du PADD qui annonce qu'à terme, « des sites à dominante économique, situés au cœur de la ville seront reconvertis vers la ville mixte ».**

**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.**



## JOUÉ-LÈS-TOURS

### Empreinte urbaine en 2015





## 1.5. La réhabilitation d'un site détérioré

L'état actuel du site de l'opération résulte de la présence d'une activité industrielle pendant plus de 50 ans et de la démolition des constructions et installations intervenue suite au départ de l'usine Michelin.

Aujourd'hui, il s'agit d'un terrain désaffecté dont le sol naturel a pratiquement disparu sous un remblai pierreux et qui a été dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques conformément au projet communal de l'époque.



Aspect de l'ancienne zone industrielle (in situ - IEA)

Le projet d'aménagement ayant évolué vers un quartier comportant une diversité de fonctions dont une part conséquente de logements, il a été nécessaire de compléter la connaissance de l'état des sols. Pour ce faire, une étude de pollution des sols a été réalisée par le bureau d'études spécialisé Ginger Burgeap en 2022. Cette étude a consisté en la réalisation de sondages dans le sol et en la mise en place de piézairs – ouvrages permettant le prélèvement de gaz dans le sol à des fins d'analyse. Les conclusions de l'étude mettent en évidence la présence de poches de pollution résiduelles mais non pénalisantes qui nécessiteront cependant une dépollution complémentaire pour la mise en œuvre du projet.

En outre, la présence de la végétation est très réduite malgré la présence sur les marges de quelques espaces en friche et d'une prairie de fauche qui subsiste sur les marges du site. La zone d'activité économique dans laquelle ce site s'inscrit est elle-même très minérale et la végétation s'y limite principalement à quelques pelouses et arbres d'alignement.

### ► L'intérêt général du projet

**L'intérêt général du projet consiste, d'une part, à dépolluer de manière plus importante le site anciennement industriel, situé en milieu urbain par rapport à ce qui avait été envisagé dans un premier temps. Cette dépollution permettra d'améliorer 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. Celle-ci sera présente tant dans les espaces publics avec notamment l'aménagement d'un parc central que dans les parties privatives. Cette trame végétale participera ainsi à la création d'un réseau propice au développement de la biodiversité.**

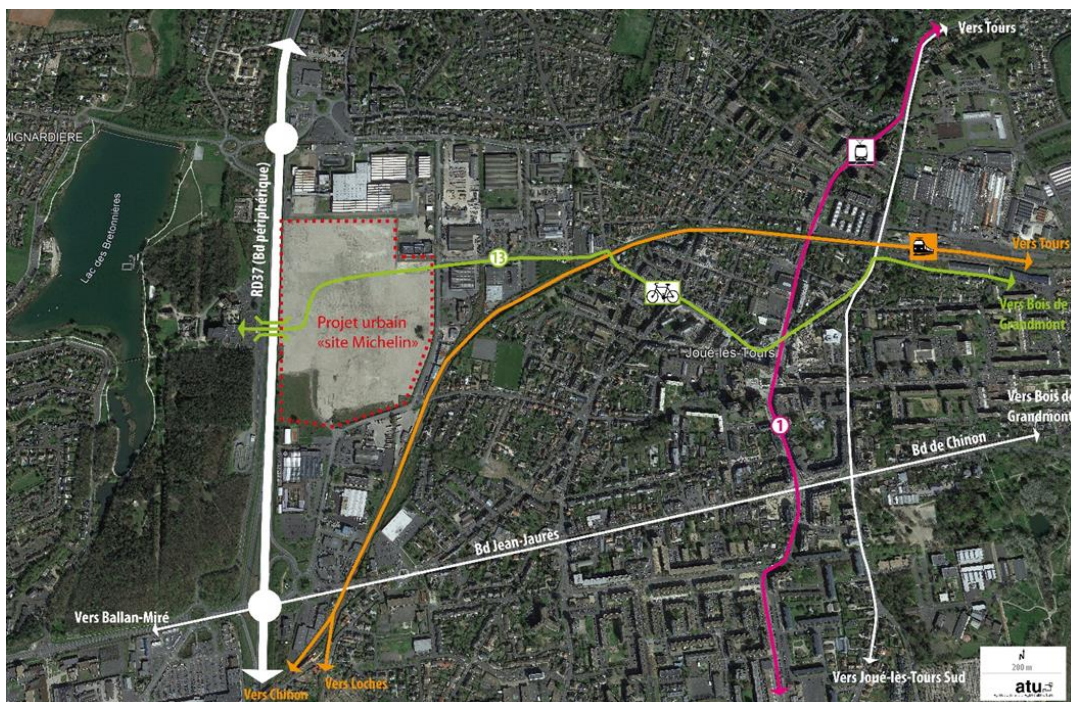
## 1.6. La réalisation d'un segment apaisé de l'axe Est-Ouest

Le lac des Bretonnières, ses espaces verts et ses équipements ne sont accessibles à la majeure partie de jocondiens qu'en voiture. Il en est même de l'espace culturel André Malraux situé, lui aussi à l'Ouest du périphérique.

La volonté de la commune exprimée dans le PADD est de créer une « méridienne verte » entre le centre-ville et le lac des Bretonnières. Ce parcours desservira ainsi plusieurs équipements tels le centre des musiques actuelles et la maison des associations.

Il est inscrit au schéma cyclable de Tours Métropole Val de Loire.

Cet axe à dominante de circulation douces transitera par le nouveau quartier où il sera déconnecté de la circulation automobile et traversera le périphérique par une passerelle au droit de l'Espace Malraux.



### ► L'intérêt général du projet

Le projet est l'occasion de réaliser une partie apaisée de cet axe Est-Ouest 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.

Ainsi tout en rapprochant la nature des habitants, ce nouveau quartier participera à promouvoir les modes de déplacements décarbonnés.

## **II. les évolutions des pièces du dossier de PLU**

**La réalisation du projet envisagé sur le site de l'ancienne usine Michelin nécessite de faire évoluer plusieurs pièces du PLU :**

- Le PADD ;
- L'OAP ;
- Le règlement graphique et écrit.

Ci-après sont écrites en rouge les modifications intervenues sur les différentes pièces du dossier de PLU.

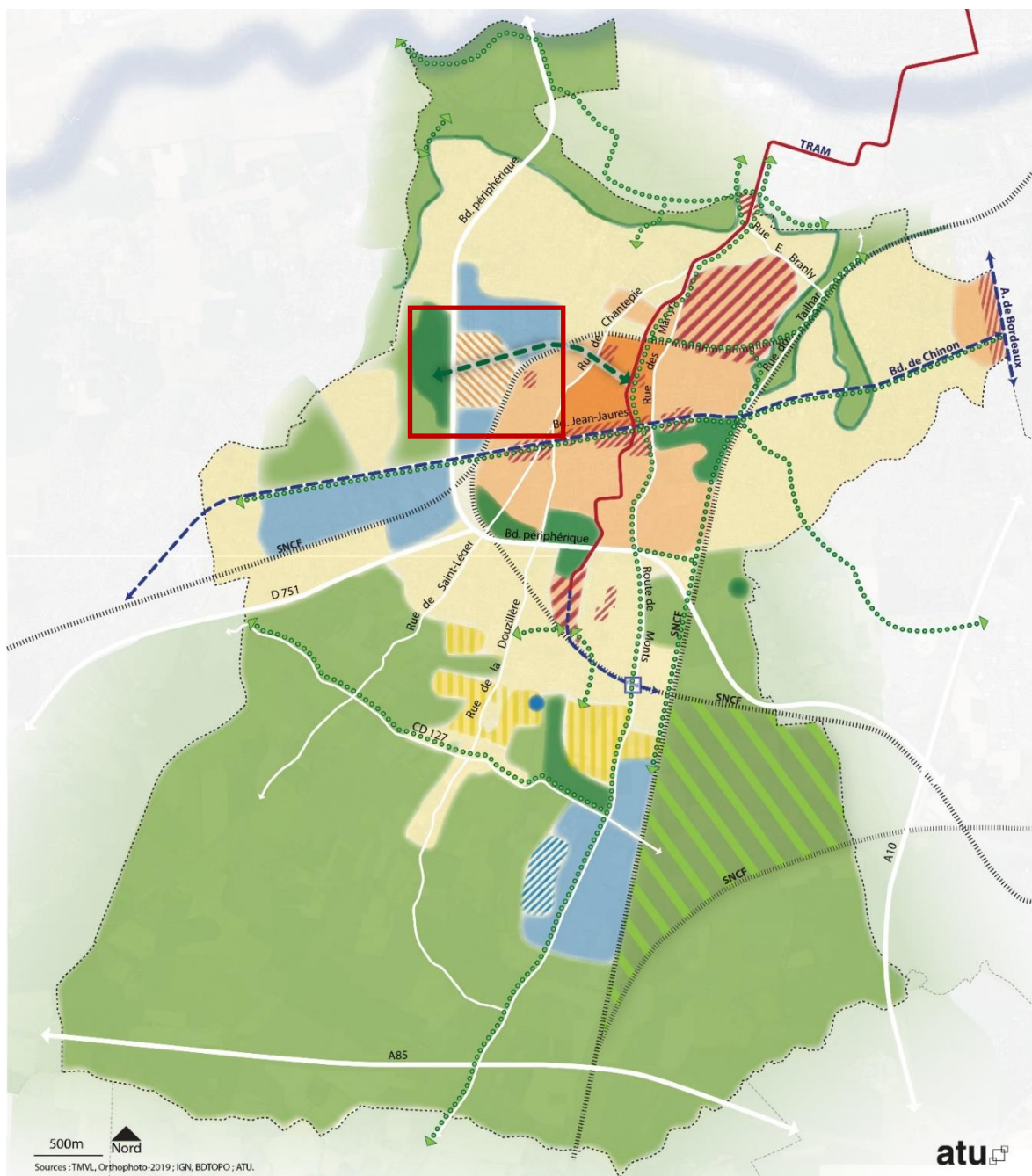
### **2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

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.





## Plan du PADD après la DECPRO



### La ville existante valorisée

- Protéger l'espace agricole et naturel
- Conserver la spécificité des quartiers
- Conforter la ville mixte et dense
- Reconquérir le centre-ville
- Renforcer le pôle d'équipements
- Valoriser les parcs d'activités existants
- Prendre en compte le risque technologique

### Les espaces de projet en interface avec des espaces agricoles et naturels

- Renouveler la ville vers une dominante d'habitat
- Renouveler la ville à long terme
- Reconquérir la friche industrielle de Michelin en quartier urbain mixte
- Habiter en lisière de la ville
- Développer la ville vers de l'activité économique
- Renforcer l'espace agricole
- Tramway
- Renforcer la desserte en transport collectif
- Créer un pôle d'échange
- Créer ou conforter les liaisons douces
- Créer un nouvel axe de composition

## ➔ Les évolutions du texte du PADD

Les évolutions concernent les axes du PADD suivants :

- axe 1 : conforter le socle naturel et urbain existant ;
- axe 2 : une ville active dans la dynamique métropolitaine.

### Axe 1. Conforter le socle naturel et urbain existant

#### **Une "méridienne verte" entre le centre-ville et le lac des Bretonnières (p.7 du PADD avant la DECPRO)**

La ville a l'ambition de remettre le centre-ville aux portes du lac des Bretonnières. Un espace public majeur sera créé entre le centre-ville et le lac, redonnant aux habitants du centre-ville et plus largement aux jocondiens un accès rapide et de qualité à la nature.

Le départ d'une majeure partie de l'entreprise Michelin est en effet l'occasion ~~de prolonger la rue Aristide Briand et de franchir le boulevard périphérique~~ de relier le centre-ville et l'espace Malraux en prolongeant la rue Aristide Briand et en aménageant un franchissement du boulevard périphérique pour les modes doux. ~~jusqu'à l'espace Malraux.~~

Cet espace public reliera les trois équipements culturels importants de la ville à savoir deux d'agglomération ; le Centre des Musiques Actuelles et l'espace Malraux ainsi que la maison des associations. Il sera rythmé par plusieurs séquences : le centre-ville, ~~le parc d'activités Michelin~~ le nouveau quartier qui sera aménagé sur l'emplacement de l'ancienne usine Michelin et le lac des Bretonnières. ~~Sa composition paysagère fera se rencontrer progressivement le végétal et le minéral.~~ Sa composition paysagère permettra d'assurer une transition harmonieuse et végétalisée entre le parc des Bretonnières et le centre-ville.

### Axe 2 Une ville active dans la dynamique métropolitaine

#### 2.1 Une ville d'accueil

#### **Identifier des sites de projets pour accueillir ces nouveaux logements (p. 13 du PADD avant la DECPRO)**

Le renouvellement urbain sera favorisé sur des espaces identifiés du centre-ville : le boulevard Jean Jaurès, l'îlot Debrou, le long de la rue Aristide Briand et au Nord de la rue Jules Ferry.

Il sera encouragé dans des secteurs desservis par les lignes de tramway existantes ou à venir : le secteur Jean Monnet, Petit Fourneau, l'avenue de Bordeaux, autour de la gare et Pont-Cher dans de plus petites proportions.

Des dents creuses seront comblées au sein de la ville existante.

La possibilité de vivre à la lisière ville et campagne sera donnée au Sud de la ville.



~~À long terme,~~ Des sites à dominante économique, situés au cœur de la ville seront reconvertis vers de la ville mixte : le secteur du Tailhar (croissanterie, zone d'activités de la gare, caserne de la gendarmerie...), ~~l'ancien site de l'entreprise Michelin,~~ les activités commerciales au terminus de tramway, l'îlot d'activités économiques d'Air Liquide.

## **2.2 Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain**

**~~Développer un pôle économique~~ Implanter de nouvelles activités économiques au sein d'un quartier urbain sur le site de l'ancienne usine Michelin (p. 14 du PADD avant la DECPRO)**

Un second souffle sera donné au site Michelin, site stratégique de l'agglomération, desservi par deux échangeurs et situé en façade du boulevard périphérique Ouest. ~~Des activités industrielles et tertiaires seront privilégiées.~~ Des activités économiques seront implantées au sein d'un nouveau quartier rassemblant une mixité de fonctions urbaines.

Le départ de Michelin est aussi l'occasion de redessiner une trame urbaine au sein de ce grand îlot industriel. Une façade urbaine attractive sera composée le long du boulevard périphérique et en vis-à-vis du lac des Bretonnières.

## **2.3 Une ville reliée**

**Des nouveaux quartiers qui composent avec les espaces naturels (p. 16 du PADD avant la DECPRO)**

Une majorité des futurs quartiers a la particularité d'être au contact d'espaces naturels. Le secteur du Tailhar (croissanterie, ZA gare, caserne de la gendarmerie...) est adossé au vallon du même nom. Les quartiers Sud sont au contact des espaces naturels et agricoles. ~~Le parc d'activités Michelin~~ Le nouveau quartier qui sera aménagé sur le site de l'ancienne usine Michelin fait face au lac des Bretonnières.

La composition urbaine de ces nouveaux quartiers inventera de nouvelles relations physiques, visuelles et fonctionnelles avec ces espaces.

## **2.2. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

L'OAP concernant ce secteur se trouve dans la partie des OAP « 2. Les espaces économiques en renouvellement » : 2. Michelin (p.31 de l'OAP avant la DECPRO)

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

- le site Michelin au Sud => 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.

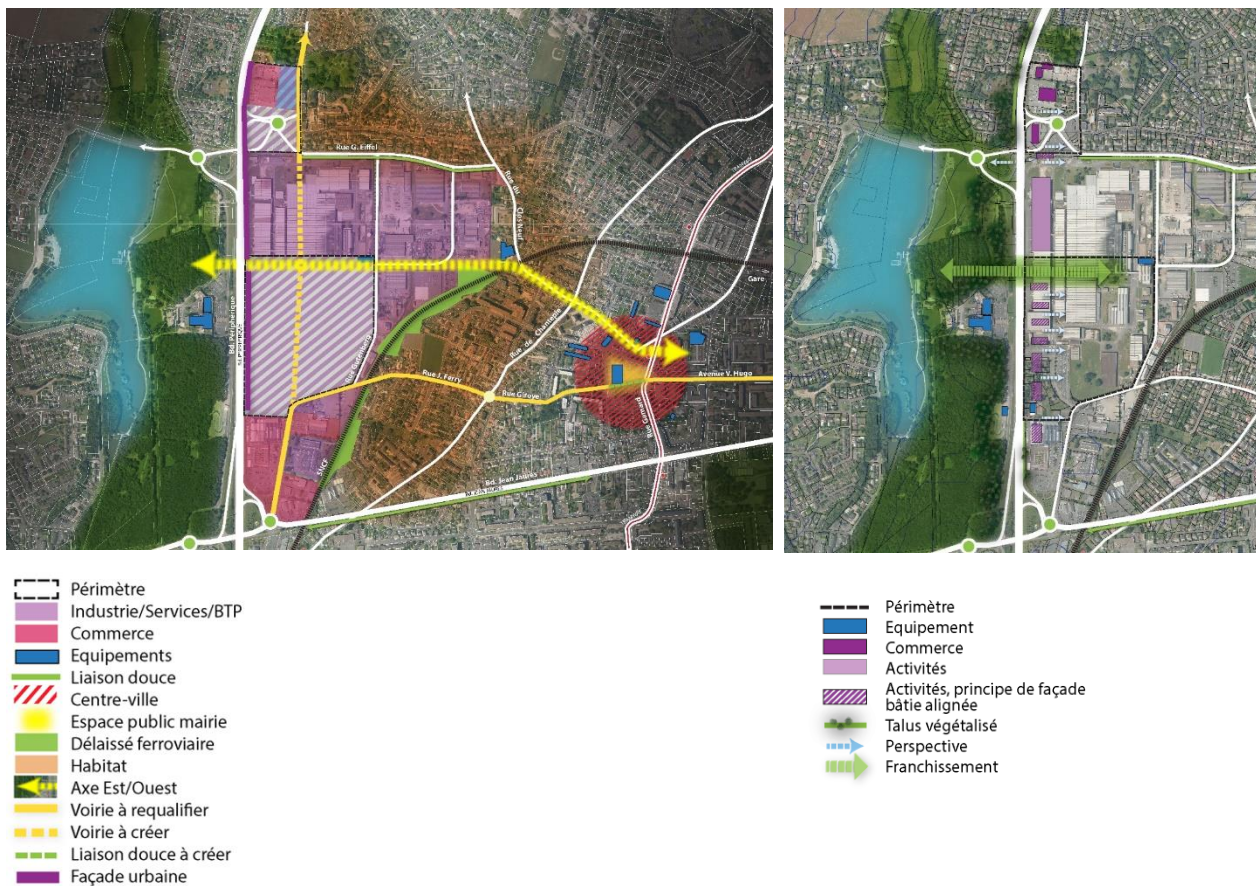
Précisions concernant le périmètre de l'OAP :

- la partie Nord de l'OAP (la Chaumette) n'est pas modifiée dans ses prescriptions car elle ne fait pas partie du projet, les évolutions qui affectent sa présentation sont rendues nécessaires par la nouvelle rédaction du site « Michelin » et sont purement formelles pour une meilleure compréhension de l'ensemble du projet sur ce secteur de la ville ;
- la chaufferie déjà construite est enlevée du périmètre de l'OAP ;
- au Sud, les tennis et leurs abords qui ne font pas partie de l'opération sont exclus de l'OAP pour ne pas les contraindre avec les prescriptions de ce projet dont ils ne font pas partie.
- une erreur matérielle a été faite lors de la révision du PLU de 2019 dans le report du périmètre de l'OAP sur les principes graphiques, cette imprécision concerne la limite Nord de l'opération, le périmètre du schéma de l'OAP est remis en concordance avec le plan de zonage.

## → Les évolutions des principes graphiques

Les deux schémas présents dans l'OAP avant la Déclaration de projet sont regroupés en un seul et la légende a été précisée.

### Principes graphiques avant la DECPRO





## Les principes graphiques après la DECPRO



### --- Périmètre de l'OAP

#### Éléments de contexte

- Industrie/Services/BTP
- Commerce et équipement
- Habitat
- Equipements (bâtiment)
- Liaison douce
- Centre-ville
- Espace public mairie
- Délaissé ferroviaire
- Voirie à requalifier
- Voirie à créer

#### Principes d'aménagement

- Mixte (habitat, tertiaire, commerce, services)
- Jardin central public végétalisé
- Axe Est/Ouest
- Voie paysagée et végétalisée à créer
- Façade urbaine
- Perspective

## ➔ Les évolutions du texte de l'OAP « Michelin » :

### Contexte (rappel du rapport de présentation et mise à jour)

Ce site possède une envergure métropolitaine : Il est situé face au lac des Bretonnières, à l'espace culturel André Malraux, à un hôtel et au vallon du Pissot. Il possède ~~1,5 km~~ 1 km de façade sur le boulevard périphérique, dont le taux d'occupation (~~rapport du nombre de véhicules sur le nombre de voies en moyenne journalière annuelle~~) est supérieur à celui de l'A10 à Tours centre (~~58 000 véhicules particuliers/jour en 2019~~). Boulevard qui a la particularité d'être à niveau sur cette séquence. Le site est relié au boulevard périphérique par deux échangeurs et au boulevard J. Jaurès, axe structurant intercommunal, par la rue Gutenberg.

Par ailleurs, ce site forme une enclave dans la ville. En effet, le centre-ville est mal relié à ses équipements situés autour du lac car la trame viaire est interrompue par le parc d'activité, par le boulevard périphérique et par la voie ferrée.

L'entrée de ville au niveau de l'échangeur Nord est peu qualitative car composée de parkings et de délaissés de voirie.

Ce parc d'activités d'intérêt métropolitain est mixte et en renouvellement : il est composé d'industries, de commerces, de services, ~~représentant au total 1.500 emplois. Dix entreprises industrielles regroupent environ 300 salariés. Il regroupe près d'une centaine d'établissements.~~

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre 24,5 hectares et se compose de deux sites :

- Le site Michelin : le départ d'une partie de l'entreprise Michelin a laissé 23,1 hectares, aujourd'hui déconstruits et dépollués (~~les nécessités de dépollution complémentaires seront à affiner en fonction des usages envisagés sur le site~~). L'usine occupe encore 8 hectares. ~~Le gymnase lié à cette entreprise est pour l'instant maintenu. Une projet de centrale biomasse a été construite à l'entrée Est du site. est en cours.~~
- L'entrée de ville Chaumette : cet espace comprend des délaissés, des sites vacants et des espaces publics peu qualitatifs. Son renouvellement a commencé avec l'implantation de logements collectifs au sein du parc du château de Chaumette.

### Objectifs :

- Créer de nouveaux liens entre le centre-ville et le lac des Bretonnières
- Accueillir de nouvelles activités économiques tertiaires et industrielles
- ~~Intégrer cet espace à la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines : logements, équipements, services, commerces, activités économiques~~
- Améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord
- Créer une nouvelle image qualitative de la ville de Joué-lès-Tours depuis le boulevard périphérique

## Les principes d'aménagement

### **Un axe doux structurant Est-Ouest reliant le centre-ville au lac et à ses équipements (1,5 km)**

Le départ d'une majeure partie de l'entreprise Michelin est l'occasion de mieux relier le centre-ville au lac des Bretonnières et à ses équipements de loisirs.

Ce futur axe s'appuie sur des voies existantes (rues Aristide Briand, des Ribains et Denis Papin) et sur des voies à créer. Il implique un franchissement du boulevard périphérique. Cet espace public reliera les trois équipements culturels importants de la ville : deux d'agglomération (Centre des Musiques Actuelles et espace Malraux) et la maison des associations. Cet axe principalement doux pourra être support de desserte automobile selon les séquences et si cela s'avère nécessaire.

Il sera rythmé par plusieurs séquences : le centre-ville, **des activités économiques, le nouveau quartier qui sera aménagé sur le site libéré par l'entreprise Michelin** ~~les activités économiques existantes et futures~~ et le lac des Bretonnières. Sa composition paysagère fera se rencontrer progressivement le végétal et le minéral, par la délimitation de séquences paysagères. Les futures ~~entreprises constructions~~ implantées de part et d'autre de cet axe devront **autant que possible** implanter leur façade principale le long de l'axe. **Devant ces façades (principales ou non)**, l'espace non bâti et les clôtures **éventuelles** composant le futur axe devront être soignés ~~et traités de manière homogène sur toute la séquence économique. Les dépôts, stockages et livraisons se feront donc à l'arrière~~

### **Un nouveau quartier à créer**

Le terrain libéré par l'entreprise Michelin sera aménagé sous la forme d'un quartier urbain rassemblant une diversité de fonctions (habitat, activités, équipements, services, etc.).

- Le terrain est aujourd'hui dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques. Une dépollution complémentaire sera autant que nécessaire effectuée pour le rendre compatible avec la diversité des fonctions attendue.

Ce nouveau quartier s'organisera autour des grands principes suivants :

- Il participera à la réalisation de **l'axe doux structurant Est-Ouest** reliant le centre-ville au lac des Bretonnières et à ses équipements. Il en constituera une séquence urbaine et cependant très végétalisée. La passerelle nécessaire au franchissement du périphérique aboutira à proximité de l'espace Malraux.

- La **desserte Nord/Sud** de cette partie de la ville sera complétée dans le cadre de ce nouveau quartier par une rue largement paysagée et plantée. Elle reliera à terme la rue du Franc Palais au Nord à la rue Gutenberg au Sud. Elle sera l'axe support de l'activité urbaine de commerces et de services.

- Le **nouveau quartier sera organisé** autour d'une centralité à dominante de petits immeubles résidentiels (environ 4 étages), fédérés par un espace vert central.

La périphérie de l'opération sera essentiellement mais pas exclusivement constituée de bâtiments à usage d'activités tertiaires, de commerces et de services. Une plus grande hauteur sera admise pour les bâtiments constituant la façade du boulevard périphérique



- Le nouveau quartier proposera une **diversité de logements** en termes de tailles et de statuts d'occupation mais aussi éventuellement des résidences pour des populations spécifiques (étudiants, seniors, etc.)

- **Une façade économique** sera construite le long du périphérique. Elle sera composée d'activités du secteur tertiaire et de services divers. Les implantations et les volumétries des bâtiments les accueillant devront participer :

- à la création d'une façade urbaine cohérente ;
- à minorer le bruit de la circulation automobile ;
- à créer une vitrine économique de qualité, le long du boulevard périphérique, face à l'espace Malraux.

-Le futur quartier sera fortement **planté et paysager**. En particulier :

- Un **espace vert central** sera aménagé au cœur du quartier. Il devra par ses plantations constituer un support de biodiversité. Il offrira par ailleurs des espaces plus dégagés pouvant accueillir des activités de plein-air.
- Les **espaces verts**, tant publics que privés, constitueront, par leurs aménagements et leurs modalités d'entretien, un réseau propice au développement de la biodiversité et permettront ainsi de préserver et/ou de créer, des espaces accueillants pour la faune présente sur le site.

- Ce nouveau quartier sera **relié à la ville par une diversité de cheminements** :

- le raccordement à la rue Gutenberg permettant de se connecter au boulevard périphérique au nord et au sud ;
- l'accessibilité routière à partir du centre-ville se fera par deux points d'entrée au Nord-Est et au Sud-Est ;
- les voies principales du futur quartier seront adaptées à la desserte par les transports en commun ;
- outre l'axe Est/Ouest reliant le centre-ville à l'Espace Malraux, le quartier offrira un grand choix d'itinéraires de circulations douces (piétons et/ou vélos).

- **Une gestion de l'eau pluviale par des techniques alternatives**

L'aménagement de noues et de bassins paysagers permettra de limiter le recours aux canalisations enterrées, d'enrichir la biodiversité ordinaire.

L'augmentation des ruissellements sera aussi compensée par l'utilisation autant que possible de revêtements perméables

- **L'efficacité énergétique** des constructions sera systématiquement étudiée notamment en termes de bioclimatisme (orientation des constructions, ensoleillement, lutte contre les îlots de chaleur...), de prise en compte des stationnements pour les véhicules n'émettant pas de gaz à effet de serre (parcs pour les vélos, de bornes de recharges pour les véhicules électriques), de production d'énergie renouvelable, etc.

~~**Une maille viaire complétée et hiérarchisée**~~

~~Une nouvelle maille Nord/sud sera créée en prolongeant la rue du Franc Palais jusqu'à la rue Gutenberg permettant un rabattement des quartiers environnants vers l'axe Est-Ouest.~~

**~~Une nouvelle façade économique à construire le long du boulevard périphérique~~**

~~D'une longueur de 1,5 km, la nouvelle "vitrine" économique de Joué-lès-Tours devra être séquencée et rythmée. Cette nouvelle vitrine sera particulièrement visible car le boulevard est à niveau. Deux espaces d'articulation sont à soigner pour favoriser le dialogue entre les deux rives du boulevard périphérique :~~

**Le secteur de la Chaumette**

Le secteur de la Chaumette participe à la nouvelle façade économique à construire le long du boulevard périphérique. Cette nouvelle vitrine sera particulièrement visible car le boulevard est à niveau.

Au niveau de l'entrée de ville Nord (secteur Chaumette), les nouvelles constructions maintiendront des perspectives vers le grand paysage : centre-ville, le lac et vers Ballan-Miré.

~~– Au niveau du futur franchissement, les nouvelles constructions devront créer un ensemble cohérent entre l'espace Malraux, le lac et le centre-ville. C'est au sein de cette polarité, qu'une programmation de services ou bureaux pourrait s'épanouir, en vis à vis de l'hôtel et de l'espace culturel. Cette polarité adossée au franchissement constituera un signal pour les usagers du boulevard périphérique. Cette rotule devra faire l'objet d'un aménagement paysager singulier : la présence du végétal devra être pensée de manière à donner l'impression que les espaces naturels situés à l'Ouest du boulevard traversent et pénètrent dans la ville.~~

Afin d'améliorer la qualité des espaces publics et la visibilité de la façade économique, des transparences seront ménagées. Les clôtures, si elles sont nécessaires, feront l'objet d'une réflexion d'ensemble, les talus seront paysagés.

**~~De nouveaux îlots~~**

~~La nouvelle maille viaire et douce dessine de nouveaux îlots. Les façades bâties sur les axes principaux existants ou futurs seront soignées.~~

## 2.3 Le règlement (graphique et écrit)

Le site du projet est concerné dans le PLU opposable avant la DECPRO 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, une chaufferie a d'ores et déjà été édifiée sur une partie de ce terrain ;
- une zone UX qui outre l'ensemble de la zone d'activité, concerne aussi le terrain d'un équipement sportif.

Le zonage et le règlement associé de la zone 1AUX étaient 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 développant une mixité de fonctions urbaines.

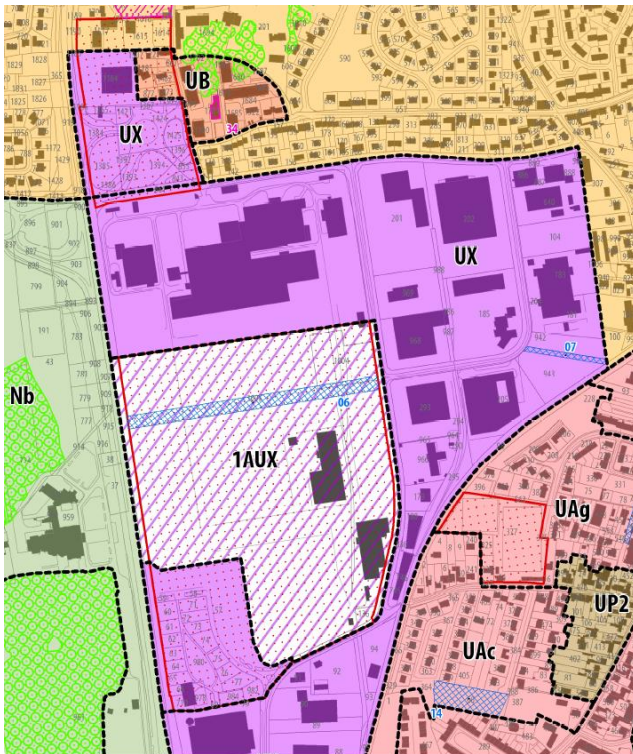
La chaufferie qui a été construite depuis l'approbation du PLU en 2019, est classée en zone UX car elle n'est pas intégrée à l'opération.

### → Les évolutions du plan de zonage :

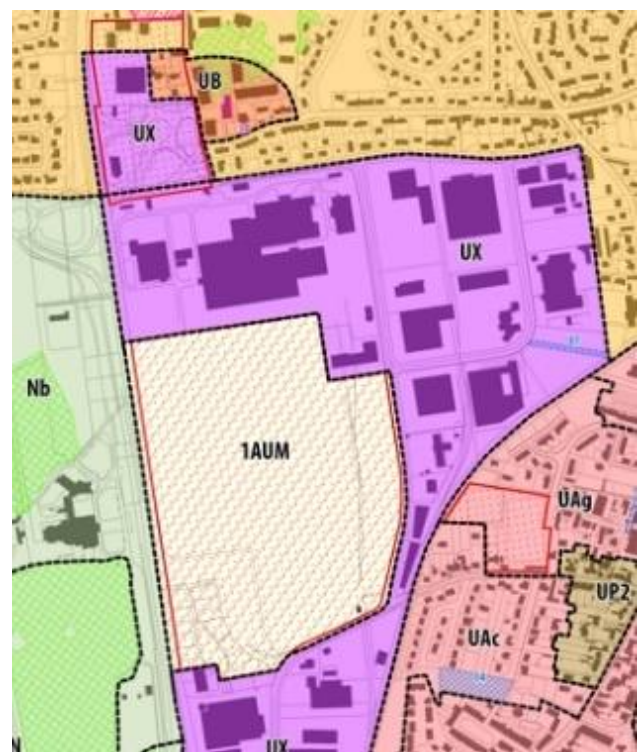
=> Outre la création de la zone 1AUM, les plans de zonage sont concernés par la suppression d'un emplacement réservé : la zone 1AUX était concernée par un emplacement réservé (n°6) dont l'objectif était d'assurer la réalisation et l'ouverture à la circulation générale de l'axe structurant Est-Ouest du centre-ville à l'espace André Malraux

Cet emplacement réservé n'est plus nécessaire car ce cheminement est prévu au sein de l'opération. Il est donc supprimé.

Plan de zonage avant la DECPRO



Plan de zonage après la DECPRO



## Liste des emplacements réservés avant et après la DECPRO

### LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro ER	Objet	Destinataire
1	Aménagement d'une liaison douce le long de la rue de Beaulieu	Métropole
2	Aménagement d'une liaison douce entre la rue de Rousillon et la rue du Coteau	Métropole
3	Création d'une liaison douce entre la rue Saint-Etienne et le boulevard de Chinon	Métropole
4	Aménagement d'une liaison douce entre la rue de la Sainterie et la future école	Métropole
5	Aménagement lié au passage du tramway	Métropole
<del>6</del>	<del>Aménagement d'une voie entre la rue Gutenberg et la RD37</del> Supprimé	Métropole
7	Aménagement d'une liaison douce entre la rue Denis Papin et la Maison des Associations	Métropole
8	Aménagement d'une liaison douce entre la rue Joliot Curie et la rue Jules Verne	Métropole
9	Aménagement d'un point de connexion au réseau ferroviaire	Métropole
10	Élargissement de l'espace public le long du boulevard Jean Jaurès	Métropole
11	Aménagement d'une voie entre le boulevard Jean Jaurès et la rue Descartes (poursuite de la rue Laennec)	Métropole
12	Aménagement d'une liaison douce entre la rue Montaigne et la rue Descartes	Métropole
13	Aménagement d'une voie mixte impasse du Verger et aménagement d'une liaison douce entre l'impasse et la rue de Freyssinet	Métropole
14	Aménagement d'une liaison douce entre les rues Edouard Hériot et Albert Lebrun à laquelle s'adossera un aménagement d'espace vert public	Métropole
15	Aménagement d'une liaison douce entre le boulevard Jean Jaurès et la rue Charles Tellier (pour rejoindre la rue Lavoisier)	Métropole
16	Aménagement d'une liaison douce entre la rue de Lattre de Tassigny et le parc de la Rabière	Métropole
17	Élargissement de la rue Aristide Briand	Métropole
18	Aménagement d'une liaison douce entre la rue des Usines et la rue Mozart	Métropole
19	Aménagement d'une liaison douce entre la rue des Martyrs et la rue du Tailhar	Métropole
20	Aménagement d'une liaison douce entre la rue de Chambord et le parc de la Rabière	Métropole
21	Aménagement d'une liaison douce le long de la voie ferrée	Métropole
22	Aménagement d'une voie entre la rue de Saint Etienne et la rue de Patalisse	Métropole
23	Élargissement d'une partie de la rue des Jonquilles	Métropole
24	Aménagement d'une liaison douce entre la rue François Sicard et la liaison douce le long de la voie ferrée	Métropole
25	Aménagement d'un accès depuis la rue de la Gitonnière vers la zone à urbaniser	Métropole
26	Aménagement d'un accès depuis la rue des Amandiers vers la zone à urbaniser	Métropole
27	Aménagement d'une liaison douce entre le terminus du tramway et le Sud de la voie ferrée	Métropole
28	Aménagement d'une liaison douce le long de la voie ferrée	Métropole
29	Aménagement d'un parking relais, en lien avec la création d'une halte ferroviaire	Métropole
30	Aménagement d'une liaison douce le long du CD127	Métropole

## ➔ Les évolutions du règlement écrit

Un règlement spécifique est élaboré pour la nouvelle zone 1AUM correspondant à l'assiette foncière de l'opération. Il s'agit d'autoriser la réalisation d'un quartier urbain développant une mixité des fonctions et de rendre le règlement du PLU compatible avec les grands principes du projet, objet de la présente DECPRO.

En particulier :

- Les **destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** autorisées dans la zone sont ouvertes afin de faciliter la création d'un quartier urbain avec une mixité de fonctions. Seules les occupations des sols mettant en cause la salubrité du futur quartier et celles qui sont incompatibles avec une fonction résidentielle sont interdites.

Le nouveau quartier devant être réalisé progressivement sur plusieurs années, il est demandé que sa constructibilité suive la réalisation des équipements et que ceux-ci soient étudiés en tenant compte de l'ensemble de l'aménagement de la zone.

- Les **caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** laissent une large place à l'innovation architecturale et urbaine.

Cependant, des contraintes en termes de hauteurs visent à maîtriser la densité des opérations. Une hauteur plus importante le long du périphérique participera notamment à l'apaisement sonore du reste du quartier.

En termes d'emprise au sol et de coefficient d'imperméabilisation des normes minimales sont édictées afin de maîtriser l'artificialisation des sols et de favoriser le développement de la végétalisation des espaces tant privés que publics.

Des normes minimales de stationnement sont édictées pour un meilleur fonctionnement du futur quartier. Elles concernent aussi le stationnement des vélos afin d'encourager ce mode de déplacement décarboné.

Par ailleurs, le foisonnement (mise en commun) des places de stationnement automobile est autorisé pour limiter la consommation d'espace liée à ce type d'occupation des sols, il est encadré afin de répondre aux besoins des habitants.

- Toute construction devra être raccordée aux **équipements et réseaux** nécessaires pour des raisons de salubrité et de protection de l'environnement.

Le quartier sera irrigué de cheminements piétons et vélos afin d'y apaiser la circulation automobile et de développer les modes de circulations douces.

## ➔ Le tableau des superficies des zones

	Superficies avant la DECPRO	Superficies après la DECPRO
<b>Les zones urbaines</b>		
<b>Zone UA</b> dont : Secteur UAa Secteur UAb Secteur UAc Secteur UAd Secteur UAf Secteur UAg	<b>185,4</b> dont : 36,2 53,1 64,3 3,0 7,7 21,0	<b>185,4</b> <b>dont :</b> <b>36,2</b> <b>53,1</b> <b>64,3</b> <b>3,0</b> <b>7,7</b> <b>21,0</b>
<b>Zone UB</b> Dont UBa UBb UBc	<b>89,0</b> Dont 3,6 10,5 4,3	<b>89,0</b> Dont 3,6 10,5 4,3
<b>Zone UC</b> dont UC1 UC2 UC3	<b>646,7</b> dont : 21,6 16,4 5,4	<b>646,7</b> dont : 21,6 16,4 5,4

Rapport de présentation  
Intérêt général de l'opération – mise en compatibilité du PLU

	Superficies avant la DECPRO	Superficies après la DECPRO
<b>Zone UP</b> dont UP1 UP2	<b>20,6</b> dont 5,4 15,2	<b>20,6</b> dont 5,4 15,2
<b>Zone UE</b>	<b>41,2</b>	<b>41,2</b>
<b>UX</b> dont UXa UXb UXx	<b>241,5</b> dont 19,9 69,7 8,0	<b>238,7</b> dont 19,9 69,7 8,0
<b>Les zones à urbaniser</b>		
<b>Zone 1AU</b> dont 1AUa	<b>32,5</b> dont 25,2	<b>32,5</b> dont 25,2
<b>Zone 1AUx</b>	<b>17,4</b>	<b>0</b>
<b>Zone 1AUM</b>	<b>/</b>	<b>20,2</b>
<b>Zone AU</b>	<b>26,3</b>	
<b>Les zones naturelles et agricoles</b>		
<b>Zone N</b> dont Nb Nc Ne Nj Nl Nr Nx Np	<b>984,9</b> dont 20,4 4,4 23,7 8,2 50,0 0,08 2,7 40,9	<b>984,9</b> dont 20,4 4,4 23,7 8,2 50,0 0,08 2,7 40,9
<b>Zone A</b>	<b>959,5</b>	<b>959,5</b>
<b>Total</b>	<b>3245</b>	<b>3245</b>