

**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire-enquêteur*



# VILLE DE TOURS



## MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Halte ferroviaire



Casernes Beaumont Chauveau



Place de la Tranchée

**Arrêté de Monsieur le Maire de Tours n° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Tours**

**ORDONNANCE N° E13000172/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 21 mai 2013**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête conduite du 17 juin 2013 au 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours  
Et dans les mairies annexes de Sainte Radegonde et de Saint Symphorien

## SOMMAIRE

<b>1 Préambule.....</b>	<b>Pages 3 à 5</b>
1.1 Préparation de l'enquête publique.....	Page 4
1.2 Déroulement de l'enquête publique.....	Pages 4 à 5
1.3 Les suites de l'enquête publique.....	Page 5
<b>2 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>Page 6 à 11</b>
2.1 Cadre juridique.....	Page 6
2.2 Organisation de l'enquête.....	Page 7
2.3 Déroulement de l'enquête.....	Page 7
2.4 Publicité et information du public.....	Page 8
2.5 Information du Commissaire Enquêteur.....	Page 9
2.6 Permanences du Commissaire Enquêteur.....	Page 10
2.7 Registres d'enquête publique.....	Page 10
<b>3 Procès verbal des opérations d'enquête.....</b>	<b>Pages 11 et 12</b>
<b>4 Analyse du dossier et des observations formulées.....</b>	<b>Pages 13 à 40</b>
4.1 Analyse du dossier.....	Pages 13 à 21
4.1.1 Note sur l'insertion de l'enquête dans la procédure de modification du PLU.....	Page 13
4.1.2 Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique.....	Page 13
4.1.3 Rapport de présentation.....	Pages 13 à 15
4.1.4 Etude d'impact de la création de la ZAC des casernes Beaumont-Chauveau.....	Pages 15 et 16
4.1.4b Avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact.....	Page 16
4.5 Règlement modifié de la zone UC.....	Pages 16 et 17
4.6 Règlement Annexes modifié.....	Page 18
4.7 Orientations d'aménagement modifiées.....	Page 18
4.8 Dossier SECTEURS DE PLAN DE MASSE.....	Pages 18 et 19
4.9 Dossier modifié Eléments paysagers.....	Pages 19 et 20
4.10 Tableau modifié des emplacements réservés.....	Page 20
4.11 Planches n°11-12-14-15 des dispositions particulières.....	Page 20
4.12 Plans des hauteurs maximales de Tours Centre et Tours Nord modifiés.....	Page 21
4.2 Analyse des observations recueillies.....	Pages 21 à 40
<b>Annexes.....</b>	<b>Pages 41 à 55</b>

Le présent rapport, rédigé par le commissaire enquêteur, conformément à la mission qui lui a été confiée, sera développé suivant le plan ci-dessous.

## **SOMMAIRE**

1 – PREAMBULE

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 – PROCES VERBAL DES OPERATIONS D'ENQUETE

4 – ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5 – ANNEXES

### **1 PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régleme notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels,...

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie.

La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration du PLU est l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.
- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.

L'enquête publique environnementale est applicable aux PLU et à leur modification.

Elle est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

### **1. Première phase : préparation de l'enquête publique**

- Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.
- Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.
- La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.
- Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm. Elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).
- Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

### **2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique**

- La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours.  
Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.

- Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :

- Les avis des personnes publiques associées ou consultées.
- Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.
- L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.
- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie.  
Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.
- A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire ou le Président de l'EPCI compétent, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.  
Le maire ou le Président de l'EPCI compétent dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignait ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet
- Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire ou au président de l'EPCI compétent le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, son rapport, ses conclusions motivées et son avis.  
Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.
- Le rapport et les conclusions sont rendus publics

### **3. Les suites de l'enquête publique**

- La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.
- Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

Les modifications de ces documents d'urbanisme sont conduites dans les mêmes conditions réglementaires de fond et forme que celles qui ont présidées à son élaboration.

A une exception près, la délibération du conseil municipal n'est pas nécessaire pour la modification du PLU. Elle est de la seule responsabilité du Maire ou au président de l'EPCI compétent.

## 2 **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### 2.1 **Cadre juridique**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tours actuellement en vigueur faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols.

Il a été approuvé le 11 juillet 2011 et modifié une première fois le 9 juillet 2012.

Les gestionnaires de la commune ont estimé que ce document devait être adapté.

Sous l'autorité du Conseil Municipal de Tours, la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tours a été élaborée par la direction de l'Urbanisme de la Ville et de la Communauté d'Agglomération de Tour(S) plus.

Le projet a été transmis pour avis aux services de l'Etat le 9 juin 2013.

A la date de clôture de l'enquête n'était pas parvenu en mairie de Tours. Il lui a été adressé le 1<sup>er</sup> août 2013 (il est joint en annexe 4).

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Tours N° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013 a prescrit le lancement de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du lundi 17 juin au jeudi 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Saint Radegonde..

Cet arrêté vise :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13-1 et R 123-19 et suivants relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et R 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques,
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours approuvé le 11 juillet 2011 et modifié le 09 juillet 2012,
- La décision de Madame le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS en date du 21 mai 2013 (n° E13000172/45) désignant Monsieur Guy SCHNOERING, délégué régional au tourisme en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Pierre HOUDRÉ, proviseur adjoint de lycée en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête liée à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours ,
- L'ensemble des pièces du dossier de modification N° 2 du PLU soumis à l'enquête publique,

## **2.2 Organisation de l'enquête**

Par lettre enregistrée le 13 mai 2013 complétée le 14 mai, Monsieur le Maire de Tours a sollicité de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Par ordonnance en date du 21 mai 2013, Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a bien voulu me désigner en cette qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Tours en date du 27 mai 2013 a défini, en concertation avec le commissaire enquêteur les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tours.

## **2.3 Déroulement de l'enquête**

J'ai d'abord pris contact avec la mairie de Tours, direction de l'urbanisme, le 24 mai 2013 en vue de définir, en concertation, les modalités pratiques matérielles de l'organisation et du déroulement de l'enquête.

Le 31 mai j'ai rencontré la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Tours, , afin de prendre connaissance du dossier et de me le faire remettre.

Les 12 juin, je me suis rendu dans les bureaux de la Communauté d'Agglomération de Tour(S)plus, direction de l'urbanisme, pour me faire commenter le dossier mis à l'enquête et pour coter et parapher l'ensemble des pièces du dossier.

Ce même jour et le lendemain, je me suis rendu sur place, pour reconnaître les lieux et leur configuration en liaison avec les différentes zones constitutives du projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'avec l'environnement naturel et urbain de la commune.

J'ai également consulté différents services et organismes concernés par le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tours notamment l'Atelier d'Urbanisme de Tours qui mène la concertation pour la reconversion de l'important site des casernes Beaumont-Chauveau.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien et Sainte Radegonde pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 juin 2013 au jeudi 18 juillet 2013 inclus pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie et de ses annexes, dimanches et jours fériés exceptés.

Durant les journées des permanences ou en dehors de celles-ci, pendant et après l'enquête publique, je me suis rendu sur les lieux à plusieurs reprises pour compléter ma connaissance des lieux et ma compréhension du dossier, notamment en liaison avec les observations formulées par le public.

## 2.4 Publicité et information du public

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Tours en date du 27 mai 2013 a été affiché en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde, dans les délais réglementaires, en la forme habituelle sur leurs panneaux d'affichage et à l'entrée des casernes Beaumont Chauveau.

L'avis d'enquête publique a également été mis en place sur les lieux concernés par la modification N° 2 du PLU.

L'avis d'enquête publique a également été publié dans deux journaux diffusés dans le département d'Indre et Loire, quinze jours avant son ouverture et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, à savoir :

- "La Nouvelle République du Centre - Ouest ", éditions des vendredi 31 mai et 21 juin 2013,
- "La Nouvelle République du Centre - Ouest Dimanche", éditions des vendredi 2 juin et 23 juin 2013.
- Conformément aux termes de l'arrêté municipal du 27 mai 2013 :
  - Cet avis a également été mis en ligne à compter du 31 mai sur le site Internet de la ville de Tours sous la forme suivante :

« La modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumise à enquête publique du lundi 17 juin au jeudi 17 juillet. Elle porte sur plusieurs points : principalement la ZAC des casernes, l'emplacement éventuel d'une future halte routière carrefour de Verdun, le renforcement du dispositif de protection d'éléments paysagers ,des modifications d'emplacements réservés , des précisions sur les orientations d'aménagement de l'ilôt Gustave Eiffel.

Le dossier et un registre d'enquête seront déposés à la Mairie de Tours Service Urbanisme (Bureau 202 – Services Techniques) ainsi que dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde aux jours et aux heures habituels d'ouverture des mairies. Ce dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville de Tours à partir du 17 juin. »

- Comme indiqué ci-avant, l'ensemble du dossier d'enquête a été inséré sur ce même site à compter du 17 juin, date du début de l'enquête publique.
- La Nouvelle République du Centre Ouest a également rendu compte de cette enquête dans un article bien documenté en date du 18 juin (copie en est jointe en annexe 1).

*Compte tenu de tous ces éléments, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a, ainsi, été très correctement assurée, au delà des prescriptions réglementaires.*



## 2.5 Information du commissaire enquêteur

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai pris connaissance du dossier de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Tours soumis à la présente enquête publique.

J'ai également pris connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme, actuellement en vigueur.

Ce document, qui faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Tours le 11 juillet 2011.

Il a fait l'objet d'une modification N° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal de Tours le 9 juillet 2012

Je me suis rendu sur place à plusieurs reprises pour visiter les lieux.

J'ai consulté, je me suis entretenu et/ou j'ai rencontré :

- La direction de l'Urbanisme de la Ville de Tours et de l'Agglomération de Tour(S)plus, chargée de l'élaboration de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin d'obtenir des renseignements complémentaires nécessaires à une bonne compréhension du dossier.
- L'Atelier d'Urbanisme de Tours qui mène la concertation pour la reconversion de l'important site des casernes Beaumont-Chauveau.
- Les services de la Préfecture d'Indre et Loire afin d'appréhender la position de l'Etat sur la modification N° 2 du PLU de Tours.
- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête sur le Plan Local d'Urbanisme de Tours et sur sa modification N° 1.
- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Tourangelle et le Document d'aménagement Commercial (DAC). Cette enquête se déroulait du 21 mai au 25 juin 2013.
- Les services de la Préfecture d'Indre et Loire saisis du dossier ;
- Les services de la Direction Départementale des Territoires afin de me faire préciser des points de réglementation.

## **2.6 Permanences du commissaire enquêteur**

Afin de recevoir les observations de toute personne physique ou morale concernée ou intéressée je me suis tenu, en mairie de Tours, à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Mardi 25 juin 2013 de 9 heures à 12 heures
- Lundi 8 juillet 2013 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 18 juillet 2013 de 14 heures à 17 heures

## **2.7 Registres d'enquête publique**

J'ai coté et paraphé les dossiers et les registres d'enquête à feuillets non mobiles spécialement ouverts pour recevoir les observations concernant l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tours.

A compter du lundi 17 juin 2013 et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de Tours aux jours et heures habituels d'ouverture des services, soit les :

- Le lundi de 9h00 à 17 h 00
- Du mardi au jeudi de 8 h 30 à 17 h 00
- Le vendredi de 8 h 30 à 16 h 30
- Les bureaux sont fermés le samedi (sauf ceux de l'Etat Civil)

Les pièces du dossier et un registre d'enquête ont également été mis à la disposition du public dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde dans les mêmes conditions à l'exception d'une coupure entre 12h30 et 13h15.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 18 juillet 2013 à 17 heures, j'ai clos et signé ledit registre d'enquête déposé en mairie de Tours.

Je me suis fait remettre les registres déposés en mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde, je les ai également clos et je les ai conservés afin de pouvoir rédiger mon rapport, formuler mes conclusions motivées et donner mon avis.

### **3 PROCES VERBAL DES OPERATIONS D'ENQUETE**

Je soussigné, SCHNOERING Guy,

*Commissaire enquêteur*

Chargé par ordonnance N° 13000172/ 45 en date du 21 mai 2013 de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans de conduire l'enquête préalable à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tours, suite à la demande de Monsieur le Maire enregistrée le 13 mai complétée le 14 mai 2013.

Cette enquête a été prescrite par arrêté N° SC 203 1682 de Monsieur le Maire de Tours en date du 27 mai 2013.

Elle a été ouverte pendant 32 jours consécutifs du 17 juin 2013 au 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde.

#### **CERTIFIE**

1° Que, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la direction de l'Urbanisme de la mairie de Tours et de l'Agglomération de Tour(S)plus lui a remis l'ensemble des dossiers d'enquête.

2° Qu'il a coté et paraphé lesdits dossiers et les registres d'enquête publique, lesquels ont été ouverts par Monsieur le Maire de Tours.

Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, en mairie de Tours ainsi que dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde, pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 juin 2013 au jeudi 18 juillet 2013 inclus pendant les heures habituelles d'ouverture des services.

Un dossier du PLU actuellement en vigueur (avec sa modification N° 1) était également mis à disposition du public pour sa complète information.

3° Qu'il s'est tenu lui-même, en mairie de Tours, à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Mardi 25 juin 2013 de 9 heures à 12 heures
- Lundi 8 juillet 2013 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 18 juillet 2013 de 14 heures à 17 heures

4° Que la publicité réglementaire a bien été assurée tant par affichage, que par publication dans la presse et par insertion sur le site Internet de la mairie de Tours.

5° Que 25 personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours des permanences.

Que 19 observations ont été portées sur les registres d'enquête, elles ont été écrites directement, remises, adressées par courrier ou, pour 7 d'entre elles, adressées au commissaire enquêteur sur une adresse de messagerie spécialement ouverte pour ce faire.

Que 3 observations sont parvenues par messagerie après l'heure de clôture de l'enquête.

6° Qu'il a clos les registres d'enquête et qu'il les a conservés afin de rédiger son rapport, son avis et ses conclusions motivées.

7° Que, conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, il a remis à Monsieur le Maire de Tours le procès verbal de synthèse des observations formulées sur le registre d'enquête.

Il l'a invité à produire ses réponses à ces observations dans le délai de quinze jours.

9° Qu'il a rencontré Monsieur Alain DEVINEAU, Adjoint délégué, représentant de Monsieur le Maire de Tours pour se faire commenter les réponses aux observations formulées par le public.

8° Qu'après examen et étude approfondie du dossier d'enquête, de la réponse du Monsieur le Maire de Tours au procès verbal de synthèse qui lui a été remis, des conséquences du projet notamment sur l'environnement, des entretiens qu'il a eu tant avec les services municipaux chargés de l'établissement du dossier, ainsi qu'avec les services, organismes et personnes ayant eu à connaître le dossier, le commissaire enquêteur soussigné a émis un AVIS FAVORABLE aux buts de l'enquête tels qu'ils ont été définis par l'arrêté municipal du 27 mai 2013.

Cet avis est assorti de réserves.

9° Que, conformément à l'arrêté municipal susvisé, il a transmis le présent rapport et ses conclusions motivées le xx août 2013 à Monsieur le Maire de Tours avec copie à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à Blois le 29 Août 2013

Le commissaire enquêteur

Guy SCHNOERING

## **4 ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Pour faciliter la lecture de cette partie du rapport :

*Les remarques ou observations du commissaire enquêteur sont formulées en italique.*

***Les précisions et/ou réponses de Monsieur le Maire de Tours sont reportées sous la présente forme.***

### **4.1 ANALYSE DU DOSSIER**

#### **4.1.1 Note sur l'insertion de l'enquête dans la procédure de modification du PLU**

Cette note rappelle la procédure suivie, indique que le dossier pourra être modifié à la suite de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables sur le site Internet de la Ville.

*Le commissaire enquêteur rappelle que la durée d'insertion réglementaire sur le site Internet est de un an.*

#### **4.1.2 L'arrêté municipal n° SC 203 1682 du 27 mai 2013 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N° 2 du PLU de Tours**

*Cet arrêté établi en étroite concertation avec le commissaire enquêteur n'appelle pas d'observation de sa part.*

#### **4.1.3 Rapport de présentation de la modification N° 2 du PLU**

Le PLU de Tours a été approuvé le 11 juillet 2011 sur la base d'orientations stratégiques.

Depuis cette date, la ville met en œuvre de manière opérationnelle les dispositions de son PLU, notamment à travers l'urbanisation de nouveaux sites en extension et en renouvellement. Dans ce cadre, quelques ajustements des règles et des orientations d'aménagement s'avèrent nécessaires sans pour autant modifier sur le fond les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

C'est pourquoi, la ville a souhaité engager une seconde procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans la perspective de poursuivre le développement urbain et répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux.

Ces divers ajustements concernent les points qui sont développés dans les sous-chapitres suivants :

#### **4.1.3.1 Insertion d'un périmètre d'attente de projet carrefour de Verdun**

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU affiche comme objectif majeur de faire de Tours une ville des mobilités durables.

Le développement urbain doit être en cohérence avec l'offre de transport collectif.

Le projet de SCoT dont 'enquête publique vient de s'achever promeut l'intermodalité.

Il convient d'associer la création de nouvelles haltes ferroviaires aux réflexions sur le développement de l'étoile ferroviaire de Tours.

Situé sur le tronc commun de lignes ferroviaires desservant le Nord, l'Ouest et l'Est de l'agglomération, avec une liaison possible vers la gare de Tours Centre, le carrefour de Verdun sera desservi en septembre 2013 par la première ligne de tramway et la première ligne de bus à haut niveau de service. Un véritable pôle multimodal émergera sur ce site, en complémentarité des gares de Tours Centre et de Saint-Pierre-des-Corps.

D'où l'intérêt de créer une halte ferroviaire au carrefour de Verdun.

A ces enjeux d'intermodalité se superposent des enjeux de composition urbaine.

C'est pourquoi la Ville, à travers son PLU, souhaite intégrer une mesure conservatoire sur le site de la Nouvelle République pour que les études à venir puissent déterminer les conditions pertinentes d'évolution du secteur qui doit devenir un élément de composition urbaine permettant d'en achever la composition géométrique.

*Le commissaire enquêteur ne peut qu'abonder dans le sens de collectivité.*

*Cette création lui paraît tout à fait en cohérence avec le développement actuel et futur des transports collectifs, problème qu'il connaît bien pour avoir été, en son temps président de la commission d'enquête publique pour le Tram*

#### **4.1.3.1 Modification des orientations d'aménagement îlot Gustave Eiffel**

Ce point est développé au chapitre 4.1.7 qui se rapporte à la pièce 7 du dossier.

#### **4.1.3.2 Extension du dispositif de protection des éléments de paysage**

Ce point est développé au chapitre 4.1.9 qui se rapporte à la pièce 9 du dossier.

#### **4.1.3.3 Insertion d'un secteur de plan masse casernes Beaumont-Chauveau**

Ce point est développé au chapitre 4.1.5 qui se rapporte à la pièce 5 du dossier.

#### **4.1.3.4 Extension du périmètre d'attente de projet secteur de la Chambrerie**

Suivant le code de l'urbanisme, le PLU peut interdire, dans un périmètre donné et pour une durée de 5 ans au plus, les constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Cette servitude s'applique sur la zone 1AU de la rue du Colombier, caractérisée par une ancienne structure rurale avec de vastes espaces non construits.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone de près de 10 ha nécessite une réflexion urbaine compte-tenu de l'évolution de son environnement (passage du tramway au Nord et l'achèvement de la rue Daniel Mayer au Sud)

Les études des enjeux d'urbanisation de ce futur quartier urbain ont débuté. Les premiers éléments de diagnostic montrent l'importance dans les futurs aménagements de mettre en évidence les vues sur paysage et notamment le lien entre la ville et la nature au travers d'une diagonale sur laquelle il conviendra de s'appuyer. pour en faire un axe de composition du futur quartier.

Il convient également inclure dans le périmètre d'attente de projet les terrains non bâtis localisés entre la rue de la Chamberrie et la rue de la Presle.

*Le commissaire enquêteur partage cette analyse.*

*Il souhaite cependant que le « gel » de ces terrains soit le plus court possible car il entraîne souvent des situations difficiles à gérer pour leurs propriétaires.*

#### **4.1.3.5 Modifications des emplacements réservés**

Ce point est développé au chapitre 4.1.10 qui se rapporte à la pièce 10 du dossier

#### **4.1.3.6 Extension du secteur de plan de masse place de la Tranchée**

Ce point est développé au chapitre 4.1.8 qui se rapporte à la pièce 8 du dossier.

#### **4.1.3.7 Modification des orientations d'aménagement séquence Mayer ouest**

Ce point est développé au chapitre 4.1.7 qui se rapporte à la pièce 7 du dossier

#### **4.1.3.8 Ajustements divers**

Ces points sont développés aux chapitres 4.1.10, 11 et 12 qui se rapportent aux pièces 10, 11 et 12 du dossier.

*Tous ces points, exposés de façon claire et compréhensible sur des sujets parfois ardues sont développés dans les chapitres suivants.*

*Le commissaire enquêteur fera ses commentaires à cette occasion.*

### **4.1.4 Etude d'impact de la création de la ZAC des casernes Beaumont-Chauveau**

Les casernes Beaumont et Chauveau sont situées à l'ouest du centre-ville de Tours dans un milieu urbain dense.

Jusqu'au 18e siècle, le site a accueilli une abbaye royale, remplacée tout au long du 20<sup>e</sup> siècle par deux casernes qui ont fortement marqué le paysage urbain :

- Le quartier Chauveau au nord de la rue du Plat d'Étain (2,5 ha)

- Le quartier Beaumont (8 ha) au sud.

La fermeture définitive des casernes de Beaumont-Chauveau, déjà engagée, une partie du site accueillant des activités universitaires, offre désormais la possibilité de reconvertir ces vastes emprises au profit du projet de renouvellement urbain de la ville.

Ce nouveau quartier peut être pour la ville de Tours un modèle d'application des politiques menées sur le territoire (plan climat, PLH, PDU).

Le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental et plus particulièrement sur les économies d'énergie, les mobilités douces et la qualité de vie du quartier.

Le dossier d'étude d'impact analyse les effets du projet sur l'eau et les milieux aquatiques, sur l'air, l'utilisation rationnelle de l'énergie, sur la lutte contre le bruit.

Il propose des mesures compensatoires pour améliorer l'insertion du projet.

*Le commissaire enquêteur constate que l'étude d'impact est de bonne qualité, elle est établie conformément à la législation en vigueur.*

#### **4.1.4 b Avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact**

Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet et ne préjuge pas de son opportunité.

Il conclut que le dossier aborde l'ensemble des thématiques environnementales et prend en compte de manière adaptée les principaux enjeux identifiés.

*Le commissaire enquêteur partage l'avis de l'Autorité Environnementale sur la qualité de l'étude d'impact sur un projet emblématique porteur de solutions d'avenir innovantes.*

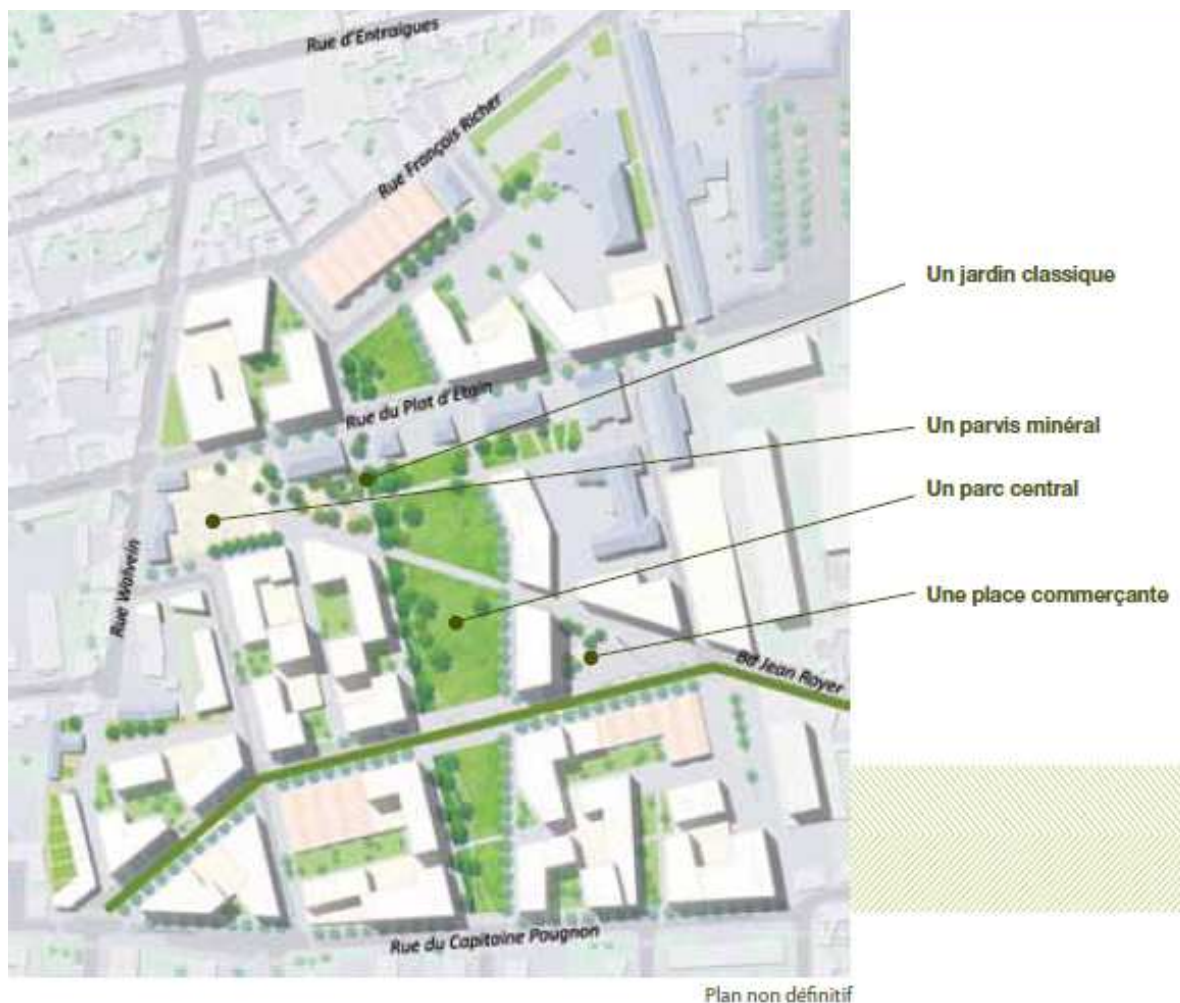
#### **4.1.5 Règlement modifié de la zone UC**

La zone UC regroupe les secteurs de "centre-ville", c'est une zone qui évolue par du renouvellement urbain et par des opérations d'ensemble lorsque l'opportunité se présente. Dans le périmètre d'attente de projet du carrefour de Verdun (site Nouvelle République), tous les articles du règlement relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol s'appliquent à l'exception de celles visées à l'article UC-2.

Dans la zone UC, le secteur UCz correspond aux anciennes casernes Chauveau et Beaumont. Des dispositions spécifiques s'appliquent à ce secteur afin de préciser et de traduire le projet d'aménagement, trois pièces du PLU sont modifiées : le règlement d'urbanisme, les plans de zonage, les secteurs de plans de masse.

Le plan non définitif de ce nouveau quartier est reporté en page suivante.





*t*

La reconversion de 10 hectares en centre ville en quartier durable illustre parfaitement les enjeux urbains d'aujourd'hui.

Il est impératif pour les villes de se renouveler sur elles-mêmes en construisant dans le tissu urbain existant avec la nécessité de faire émerger des projets durables dans toutes leurs dimensions environnementale, sociale, économique et patrimoniale...

Les casernes constituent un site étanche, le départ des activités militaires permettra de développer une perméabilité de l'îlot et d'organiser ainsi le prolongement du boulevard Jean Royer.

Les orientations d'aménagement préconisent également l'insertion d'un programme mixte favorisant l'épanouissement des activités universitaires et le renforcement de l'offre de logement en concordance avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Dans le cadre de la création de la ZAC, le parti d'aménagement s'est affiné depuis 2011 ce qui nécessite quelques ajustements des pièces règlementaires du PLU.

*Le commissaire enquêteur estime que cette création, et les adaptations qui en découlent, sont légitimes pour un nouveau quartier qui doit s'ouvrir sur la ville.*

*Il n'est pas porté attente aux orientations générales du PLU.*

#### **4.1.6 Règlement Annexes modifié**

Cette annexe définit certains termes utilisés dans le règlement ou explicite des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

#### **4.1.7 Orientations d'aménagement modifiées**

Tours présente une grande mixité dans ses fonctions urbaines mais avec des poches de spécialisation sur des emprises parfois importantes. Le départ d'activités économiques libère de grandes emprises foncières qu'il convient de réaffecter à des usages mixtes et de mieux insérer dans la trame urbaine (perméabilité et desserte d'îlots).

Au Nord de Tours, le long de la rue Gustave Eiffel, deux îlots à dominante industrielle présentent un réel potentiel de mutation avec développement de la fonction résidentielle. Ce site de 14 hectares est classé en zone urbaine mixte (UN) du PLU de 2011 avec pour objectif l'ouverture de ces grands îlots monofonctionnels d'activités à des programmes d'habitat diversifiés.

Le site de projet en rive Sud de la rue Daniel Mayer est constitué principalement de fonds de parcelles à gérer suite au percement de la rue qui constitue un nouvel axe de liaison inter-quartiers entre Tours-Nord et Saint-Cyr-sur-Loire.

Le quartier est à dominante d'habitat individuel peu dense, il sera structuré sur une double façade bâtie le long de la rue Daniel Mayer et des rues des Bordiers et de la Chevalerie en y privilégiant les densités les plus importantes et en ménageant une perméabilité Nord-Sud qui permettra une traversée supplémentaire de l'îlot

*Le commissaire enquêteur ne peut que saluer cet effort de mixité qui accompagne la délocalisation des activités et permet une densification de ces quartiers conforme aux orientations du Grenelle de l'Environnement.*

#### **4.1.8 Dossier secteurs de plan de masse (PLU modifié)**

La modification porte sur la seule place de la Tranchée.

Elle est située à l'articulation de trois axes importants : l'avenue de la Tranchée, l'avenue Maginot et l'avenue du Mans et va bénéficier de la mise en service du tramway avec une station à proximité. Il s'agit donc d'un lieu stratégique à valoriser selon les objectifs définis dans les orientations d'aménagement du PLU :

- Faire de ce carrefour routier une place, véritable espace de rencontre
- Assurer l'insertion du tramway en renforçant l'intensité urbaine ;
- Restructurer son environnement bâti ;
- sublimer sa situation de belvédère ;
- Insérer un signal urbain.

Le plan de masse n° 2 précise les conditions d'insertion de ce signal urbain : alignement de principe sur les trois façades en bordure du domaine public (mais non obligatoire sur la totalité du linéaire), emprise et hauteur maximales des constructions, création de liaisons douces entre la rue des Bordiers et l'avenue Maginot, emprise tramway.

Ce plan de masse intègre dans sa partie Ouest, les terrains situés à l'angle de l'avenue du Mans et de la rue des Bordiers pour traiter la totalité de la façade sur la place et sur l'avenue et organiser le front urbain en retour sur la rue des Bordiers

Depuis l'approbation du PLU, les réflexions concernant le réaménagement de la place de la Tranchée se sont poursuivies et il est ainsi apparu nécessaire que la réflexion porte sur l'intégralité de l'îlot, en intégrant dans sa partie Ouest, les terrains situés à l'angle de l'avenue du Mans et de la rue des Bordiers.

Il est en effet indispensable que le parti d'aménagement futur puisse ainsi traiter et « architecturer » la totalité de la façade de l'avenue et organiser le front urbain en retour sur la rue des Bordiers.

Ces réflexions ont également conduit à rendre possible une hauteur maximum de 39 mètres (au lieu de 33 mètres) permettant de mettre en valeur l'axe historique.

*Le commissaire enquêteur constate que le fait d'évoquer les autres secteurs de plan de masse dans cette partie du dossier alors que le seul secteur de la Tranchée est modifié ne peut que perturber le public.*

*S'il partage le souhait de la Ville de Tours de bien marquer cette place par un « signal », le commissaire enquêteur fera part de son avis dans le cadre de l'examen des observations formulées par le public.*

#### **4.1.9 Dossier modifié Eléments paysagers identifiés**

L'un des objectifs majeurs de "Tours ville de Loire et de l'harmonie urbaine", est d'assurer le développement de la ville tout en protégeant et en composant avec les éléments structurants de l'identité locale.

Dans son document d'urbanisme, la Ville a mis en œuvre les dispositions du Code de l'urbanisme permettant au PLU de « 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi, une cinquantaine d'éléments paysagers ont été identifiés et répertoriés dans le PLU en précisant leur fonction urbaine et leur qualité végétale.

Ces espaces, tant naturels qu'aménagés, publics que privés, sont souvent d'une grande qualité végétale. Ils sont aussi riches d'essences rares ou typiques de la région.

Ces éléments sont constitués notamment par :

- Des plantations d'accompagnement de voirie et des mails plantés
- Des espaces paysagers le long des cours d'eau
- Des franges et des zones arborées participant à l'ambiance « végétale » des quartiers et marquant l'identité des lieux. A Tours-Nord ces franges végétales accompagnent souvent des murs clôture en pierre, caractéristiques des grandes propriétés situées sur les coteaux de la Loire

- Des arbres isolés remarquables qui présentent un intérêt particulier ou un fort impact sur leur environnement (fonction de repère).



Beaux sujets (Cèdres bleus, Pins noirs), très perceptibles depuis l'avenue de la Tranchée

Il est apparu nécessaire de compléter cet inventaire, principalement sur les coteaux de la rive droite de la Loire où la pression urbaine est forte.

Ces éléments complémentaires concernent principalement des arbres repères.

Les voies étroites de plateaux se caractérisent par la présence de murs de clôture avec leur accompagnement végétal dont il convient également d'en assurer la pérennité.

Certaines séquences végétales de rue méritent également d'être prises en compte.

Ainsi, la Ville de Tours a souhaité ajouter à ces protections, 5 espaces remarquables et des arbres isolés rares ou marquants.

*Le commissaire enquêteur ne peut que se satisfaire de cette démarche en souhaitant que les propriétaires privés, actuels ou surtout futurs adhèrent à la démarche au-delà de son aspect réglementaire.*

#### **4.1.10 Tableau modifié des emplacements réservés**

Ce tableau traduit les modifications décrites dans chapitre 6 de la note de présentation. Il tient compte de l'évolution de la ville et met à jour la liste des emplacements réservés en supprimant 2 emplacements et en en ajoutant quatre concernant la voirie :

*Le commissaire enquêteur prend acte de ce document purement factuel.*

#### **4.1.11 Planches n°11-12-14-15 des dispositions particulières**

Ces planches complètent le chapitre 9 de la note de présentation, elles permettent de visualiser les secteurs d'Orientation de projet, les périmètres d'attente de projet, les espaces boisés classés ou autres, les emplacements réservés, les servitudes et contraintes diverses...

*Le commissaire enquêteur regrette que les modifications ne soient pas soulignées sur ces planches ou qu'elles n'aient pas été accompagnées d'une note qui les aurait précisées.*

#### 4.1.12 Plans des hauteurs maximales de Tours Centre et Tours Nord modifiés.

Ces plans complètent notamment le chapitre 7 de la note présentation, ils permettent de bien visualiser les hauteurs admissibles sur l'ensemble de la ville.

*Le commissaire enquêteur regrette que les modifications de hauteurs ne soient pas soulignées sur ces plans ou qu'ils n'aient pas été accompagnés d'une note qui les aurait précisées.*

*Il signale qu'aucune hauteur ne figure sur le secteur du haut de la Tranchée qui est pourtant bien décrit dans le dossier.*

## 4.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Au cours de mes permanences, alors que j'étais présent en mairie de Tours, environ 25 personnes sont venues, une ou plusieurs fois, consulter et/ou se renseigner.

Au total 19 observations écrites ont été recueillies dans le délai de l'enquête et 3 sont parvenues après sa clôture.

A signaler que neuf d'entre elles ont été formulées par messagerie Internet.

Elles sont classées par lieu de déposition (les observations reçues par Internet sont classées avec celles portées sur le registre déposé en mairie de Tours avec les courriers remis ou reçus en cette même mairie.)

Les observations sont classées par ordre d'arrivée et lieu de déposition.  
Elles sont dénommées **RE**.

Les 3 lettres reçues, annexées au registre de Tours sont classées en **L**.

Les observations reçues par courrier électronique sont classées par ordre d'arrivée et sont numérotées **CE**.

Il convient de signaler que trois courriels sont parvenus après l'heure de clôture de l'enquête publique.

Comme indiqué plus haut, ***les positions ou réponses de Monsieur le Maire sont transcrites sous la présente forme.***

*Elles sont suivies de l'analyse et de l'avis du commissaire enquêteur sur ces observations. Ils sont formulés en caractères italiques*

#### **Mairie annexe de SAINT SYMPHORIEN**

Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.

#### **Mairie annexe de SAINTE RADEGONDE**

Une seule observation a été portée sur le registre d'enquête.

**Mairie de Tours**

Dix neuf observations ont été enregistrées dans les délais de l'enquête en mairie de Tours et trois observations sont parvenues par voie électronique après l'heure de clôture de l'enquête.

Elles ont été annexées au registre mais ne sont réglementairement pas à prendre en compte.

**RE N°1** (page 3) du 8 juillet 2013, de Madame GOLEO secrétaire de l'AQUAVIT (Association pour la Qualité de la Vie dans l'Agglomération Tourangelle)  
Est venue consulter le dossier, viendra déposer un avis.

**RE N°2** (page 3) du 8 juillet 2013, de Monsieur ROSS  
Rappelle que le quartier Beaumont a eu une activité sportive intense en particulier dans le domaine du cheval. Il souhaite que l'activité autour du cheval puisse revivre sur le site des anciennes casernes.

***Cette activité est peu compatible avec les fonctions urbaines prévues dans le futur quartier ; de plus elle nécessite de l'espace. Enfin, il existe dans l'agglomération d'autres sites dédiés à ce type d'activité.***

*Le commissaire enquêteur convient qu'il ne sera pas possible d'inclure une telle activité sur le site. Cependant, des bâtiments des écuries étant conservés, il serait bon de tenter de rappeler la mémoire des lieux par tous moyens appropriés.*

**RE N°3** (page 4) du 8 juillet 2013, de Monsieur WILLIAMS  
Demande la conservation de la façade de l'ancienne mairie qui est bien à l'échelle de la place de la Tranchée. Il estime qu'un bâtiment de grande hauteur (39m) ne s'insère pas dans l'environnement.

Il joint à son observation une photo actuelle de la place de la Tranchée avec en dessous une photo montage montrant ce qu'elle pourrait devenir avec une barre de 39 m de haut.

**Le PLU approuvé en 2011 prévoyait déjà des orientations d'aménagement spécifiques sur cet espace emblématique de la ville pour une politique ambitieuse de renouvellement urbain. Il s'agit de privilégier la recomposition de l'environnement bâti, la requalification des espaces publics en accompagnement du passage de la première ligne de tramway et l'insertion d'un signal urbain. Le transfert de la mairie annexe dans le quartier de l'Europe donne l'opportunité à la Ville de mettre en œuvre ces orientations sur la partie nord de la place.**

**Au fur et à mesure de l'évolution de la réflexion urbaine, il est apparu qu'une hauteur ponctuelle d'immeuble au-delà de la hauteur de 33m est souhaitable pour renforcer l'effet de signal, soit 39m maximum.**

**Cependant, il ne s'agit en aucun cas de créer une muraille de 39m de hauteur sur la place car l'objectif est de laisser s'échapper la vue dans l'axe de l'avenue de la Tranchée.**

*Le commissaire enquêteur constate que la position de la Ville, telle qu'elle est précisée, clarifie la perception que le public pouvait avoir sur ce point du projet soumis à l'enquête publique.*

*Il ne s'agit pas, comme le montre la photo montage de Monsieur WILLIAMS, de créer une muraille de 39m de hauteur qui barrerait la perspective de la Tranchée mais au contraire de laisser s'échapper la vue dans l'axe de l'avenue de la Tranchée en la soulignant par un signal qui l'encadrerait.*

*Le commissaire enquêteur partage cette orientation d'aménagement et se range au projet présenté par la Ville.*

*D'autres observations évoquent ce point. Il conviendra de se référer à la présente position du commissaire enquêteur en apportant parfois des compléments appropriés.*

**L N°4** (page 5) du 8 juillet 2013 (reçue le 10 juillet), de Madame Frédérique FITZGIBBON

S'inquiète de la hauteur de la tour de 39 m et de son emprise sur l'école Victor Hugo.

L'école maternelle rue de Portillon sera-t-elle supprimée pour être vendue.

Suite à sa division, demande la rectification de numéro de parcelle.

Demande la transformation en espace boisé classé de la parcelle 466 située le long de la rue de la Pierre,

**- *Modification de la hauteur place de la Tranchée***

***La hauteur maximale de 39m englobe une partie et non la totalité de l'emprise actuellement occupée par l'école***

***Toutefois il est prévu de maintenir l'école là où elle est implantée actuellement avec les éléments nécessaires à son fonctionnement normal. Elle ne sera pas intégrée dans le nouveau projet de la place de la Tranchée.***

***L'école maternelle rue de Portillon est maintenue.***

*Pour la première partie de l'observation de Madame FITZGIBBON, il convient de se reporter à la réponse apportée à l'observation de Monsieur WILLIAMS.*

*Pour la seconde partie, les précisions apportées par la Ville répondent aux demandes de Madame FITZGIBBON.*

*L'école Victor Hugo sera conservée mais sur une emprise qui sera remodelée.*

*L'école maternelle de la rue de Portillon est maintenue.*

**- *Protection des paysages à Tours nord***

***Il nous est signalé que les références cadastrales des espaces protégés au PLU n° 15 et 16 ont changé suite à des divisions parcellaires.***

***Il n'est pas possible de modifier les documents graphiques du PLU à chaque fois qu'une division parcellaire intervient.***

*Le PLU est arrêté à une date donnée sur les bases d'études antérieures, les références des différentes composantes du PLU s'y rattachent. Elles ne peuvent être mises à jour à chaque modification ponctuelle.*

**- Planche PLU DPP-14**

***Il est demandé l'extension et la transformation d'un espace protégé au titre de l'article L123-1-5-7°, situé le long de la rue de la Pierre, en espace boisé classé.***

***Il est rappelé que cet espace végétal n'était aucunement protégé par le Plan d'Occupation des Sols. L'élaboration du PLU approuvé le 11 juillet 2011 a conduit à protéger cet espace au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Cette protection est appropriée à cet espace végétal ne présentant pas les mêmes qualités que celles recherchées pour les espaces protégés au titre des espaces boisés classés.***

*Il apparaît que la protection de l'espace boisé existant sur ces parcelles est suffisante et n'a pas à être modifiée.*

**RE N°5** (page 7 du registre de la mairie annexe de Sainte Radegonde) du 15 juillet 2013, de Monsieur HENTRY, pour le Comité « Vivre ensemble à Sainte Radegonde ».  
Demande le classement en espace boisé à protéger de la partie nord du bois de la Chambrierie qui comporte 2 tours et des chênes centenaires, la partie sud de ce bois comporte des cèdres et un buis qui ne sont pas classés parmi les arbres remarquables.  
S'interroge sur la demande de liaison douce entre la rue Daniel Mayer et la rue de Chatenay.

***Les remarques sur les boisements de la Chambrierie sont hors sujet.***

***La maîtrise foncière de l'ensemble du boisement de la Chambrierie de part et d'autre de la rue Daniel Mayer est assurée par Tour(s)plus.***

***La moitié Nord-Ouest du boisement est protégé par le PLU au titre de l'article L 123 -5-7° du Code de l'Urbanisme.***

***La partie du boisement au sud de la rue Daniel Mayer est classée en zone UP du PLU qui est une zone constituée par le réseau des jardins et parcs publics à caractère urbain. Le règlement de cette zone interdit toute construction et installation sauf celles nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des parcs et jardins.***

***Tour(s)plus a cette année engagé des travaux de réhabilitation du boisement et des murs de clôtures périphériques Est et pour partie Sud rue de la Chambrierie, ainsi que la restauration des piliers du portail rue Ronsard.***

***Le bois de la Chambrierie fait partie des grands parcs urbains et de loisirs identifiés par le PLU à l'échelle de l'agglomération, le boisement est donc protégé de fait.***

***Si nécessaire sur la partie Nord-Est du boisement, une protection complémentaire de certains sujets pourra être envisagée dans le cadre des études visant à l'aménagement futur de la zone de la Chambrierie.***



*Les précisions apportées par la Ville répondent aux questions que se pose le comité « Vivre ensemble à Sainte Radegonde ».*

*Elles sont de nature à apaiser ses craintes.*

**L N°6** (page 6) du 10 juillet 2013 (reçue le 16 juillet), de Monsieur MASSIRE

Développe tout l'intérêt de la halte ferroviaire.

Souhaite l'extension de l'emplacement réservé «NR» jusqu'à la rue Alfred de Musset,

Sur le site des abattoirs, il souhaite une moindre densité de logements que celle précédemment adoptée et une réservation pour permettre le passage des transports en commun.

Il est satisfait de l'extension des éléments de paysage et il recommande une grande vigilance.

Souhaite que soit clarifié le nombre de niveaux autorisé du signal des casernes.

Souhaite une bonne information sur le projet architectural de la place de la Tranchée.

**- *Extension de l'emplacement réservé sur le site de la NR jusqu'à la rue Alfred de Musset***

***Tout d'abord il ne s'agit pas d'emplacement réservé mais d'un périmètre d'attente de projet, c'est à dire un périmètre gelé pendant 5 ans (sauf extension limitée) dans l'attente de l'élaboration d'études détaillées.***

***Il n'est pas apparu nécessaire d'étendre ce périmètre jusqu'à la rue Alfred de Musset car les deux façades qui pourront être concernées par le projet sont celles en contact avec les voies ferrées et avec le carrefour de Verdun.***

*Le commissaire enquêteur confirme les précisions apportées par la Ville sur la différence entre périmètre d'attente de projet et emplacement réservé.*

*Le propriétaire d'un bien situé en emplacement réservé peut mettre la collectivité en demeure de le lui acheter. Ce n'est pas le cas pour un bien inclus dans un périmètre d'attente de projet.*

*Seules les façades en contact avec le projet sont concernées les voies ferrées et avec le carrefour de Verdun celles de la rue Alfred de Musset ne le sont pas.*

**- *Urbanisation de l'îlot Gustave Eiffel***

***L'urbanisation de l'îlot se fera dans le respect des règles du PLU. Quant à la question des déplacements des futurs habitants, elle a été évoquée avec le SITCAT lors de l'élaboration des études liées au PDU.***

***Le projet de PDU a été arrêté par le comité syndical du SITCAT, par délibération du 11 avril 2013. Ce projet sera soumis à enquête publique à l'automne 2013, avant son approbation définitive.***

*Les précisions apportées par la Ville répondent bien aux interrogations de Monsieur MASSIRE.*

- **Hauteur d'immeuble-signal - ZAC Beaumont Chauveau**  
**Les hauteurs maximales des immeubles autorisés dans ce futur quartier s'expriment en valeur absolue. Pour l'immeuble-signal, elle est de 34m. La mention du nombre de niveaux qui avait été donnée uniquement à titre indicatif sera supprimée.**

*Le commissaire enquêteur prend acte de cette position qui va dans le sens de la demande de Monsieur MASSIRE.*

*S'agissant de la place de la Tranchée, le commissaire enquêteur note la remarque de Monsieur MASSIRE qui indique, in fine qu'il ne voit aucune objection à ce que l'immeuble de la place puisse atteindre 39 mètres sous la seule réserve de sa qualité architecturale qui sort de l'objet de la modification du PLU.*

*Le commissaire enquêteur partage cette analyse.*

**CE N°7 (page 7) du 17 juillet 2013, de Monsieur BANKHEAD :**

Regrette la minéralisation et le manque de végétation des espaces publics

Refuse que la hauteur de construction place de la Tranchée soit portée à 39 mètres

Refuse la modification concernant l'îlot sud de la rue des Bordiers et de la Mare

Demande de garder au moins 70 arbres sur les 134 existants sur les casernes Beaumont-Chauveau

- **Hauteur de 39m - Place de la Tranchée**  
**Voir réponse à J. WILLIAMS (RE N°3)**

*Il convient de se reporter à la réponse faite à l'observation RE N°3 de Monsieur WILLIAMS.*

- **Modification de l'îlot rue des Bordiers**  
**Dans le PLU approuvé en 2011, des orientations d'aménagement ont été édictées pour organiser et encadrer l'urbanisation le long de la nouvelle voie : la rue Daniel Mayer.**  
**La modification des orientations d'aménagement fait suite à la vente par les propriétaires de maisons individuelles de la totalité de leur parcelle donnant à la fois sur la rue Daniel Mayer et sur la rue des Bordiers. Il a fallu de ce fait étendre les orientations d'aménagement sur la façade le long de la rue des Bordiers pour assurer une cohérence urbaine le long cette voie.**

*Il s'agit là d'une adaptation pragmatique à une évolution non envisagée à l'origine. Elle permettra d'obtenir une unité d'ensemble.*

**- *Maintien de 70 arbres sur le site des casernes***

***Le projet paysager élaboré dans le cadre de l'aménagement du site prévoit le maintien de 1/3 des arbres existants et la plantation de nouvelles essences.***

***C'est un projet qui vise à devenir une référence en termes de qualité environnementale et paysagère.***

*Cette observation revient souvent, il convient de se reporter à la réponse qui sera faite à celle apportée à l'observation RE N°16 de Monsieur BEYRAND.*

**CE N°8** (page 7) du 17 juillet 2013, de l'UFICT-LC de la Nouvelle République du Centre Ouest.

Les cadres de la NR espèrent être associés à la réflexion sur leur site de travail.

Toute mutation aura un impact sur le fonctionnement de l'entreprise, sur leur vie professionnelle et personnelle comme par exemple la disparition du parc de stationnement.

***Demande de concertation lors de l'élaboration du futur projet sur l'ilot NR : cette demande est hors de l'objet et de la procédure de modification du PLU. Toutefois elle sera relayée auprès des porteurs de projet de la halte ferroviaire le moment venu.***

***Aujourd'hui, l'objet de la modification consiste en l'instauration d'un périmètre d'attente de projet (dans l'attente de l'élaboration des études) qui est différent d'un emplacement réservé pour un ouvrage public. La délimitation de ce périmètre ne signifie pas la disparition du parc de stationnement existant utilisé par le personnel de la NR.***

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Ville.*

*Lorsque les études seront terminées et si la Ville entend y donner suite, il y aura négociation avec le propriétaire des lieux.*

*Les salariés de la NR seront informés, il leur appartiendra de faire valoir leurs demandes auprès de lui.*

**CE N°9** (page 8) du 18 juillet 2013, de Monsieur SIONNEAU.

Demande identique à celle de Monsieur BANKHEAD

*La même réponse doit lui être apportée.*

**L N°10** (page 9) du 12 juillet 2013 (reçue le 16 juillet), de Monsieur GOMES pour la Société d'Equipement de la Touraine.

La SET souhaite qu'il soit procédé à quelques ajustements du PLU sur le secteur des casernes Beaumont-Chauveau pour faire parfaitement coïncider le règlement d'urbanisme soumis à l'enquête et le projet validé par la collectivité.

***Les remarques de la SET portent sur des incohérences entre les documents présentés concernant le site des casernes Beaumont-Chauveau (erreurs matérielles) :***

- ***le secteur de plan de masse n°7 est légèrement différent de celui inclus dans le rapport de présentation (p.26), traduction du projet d'aménagement des casernes, en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions.***
- ***l'annexe n°2 au règlement qui explicite les règles générales d'implantation dans différents secteurs du centre-ville ne s'applique plus au secteur UCz (site des casernes) comme le prévoit le règlement dans sa version modifiée (en-tête de l'article UC - 7).***

***La Ville donne une suite favorable aux remarques de la SET : le plan de masse n°7 du cahier des secteurs de plan de masse sera corrigé pour être mis en cohérence avec le plan de masse présenté en page 26 du rapport de présentation n°2 du PLU (variation de l'emprise de hauteur possible de 34 m).***

*Le commissaire enquêteur se range à la réponse de la Ville validant la demande de la SET. Il constate qu'il s'agit de réparer des erreurs matérielles et de prendre acte du fait que la création d'un nouveau quartier ne peut complètement s'accommoder des règles applicables dans le reste de la ville, d'où la création d'un secteur UCz à l'intérieur de la zone UC.*

**RE N°11** (page 10) du 18 juillet 2013, de Messieurs RAT et DOUMAS  
S'inquiètent du réalignement de la rue de la Chevalerie et de la reprise de la chaussée après les travaux.

***Il n'existe pas de projet de réalignement de la rue de la Chevalerie. Le revêtement de chaussée est remis en état par le constructeur en cas de dégâts occasionnés par les travaux.***

*Le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de projet de plan d'alignement dans le dossier. Il précise que la mise en œuvre ou la modification d'un plan d'alignement, doit être conduite en suivant les prescriptions du code de la voirie routière et être soumises à enquête publique.*

*Il confirme que la réfection de la voirie doit être faite par l'auteur des dégradations.*

**RE N°12** (pages 11 et 12) du 18 juillet 2013, de Monsieur GAETE, Président de l'association «Habiter Ecologique en Touraine».

Cette association souhaite acquérir un terrain à la SET sur le site des casernes pour y construire un immeuble de type R+3. Souhaite

- La conservation d'au moins une centaine d'arbres du fait de leur qualité
- L'étude d'une solution de chauffage collectif par géothermie.
- L'étude des anomalies magnétiques pour y porter remède
- Que soit réduite la place faite à la voiture

- Que soit intégré dans les appels d'offres un paragraphe pour inciter le recours à la qualité et à l'originalité des matériaux.

### ***Patrimoine arboré***

#### ***Cf. réponse à Alain Beyrand (RE N°16)***

*Il convient de se reporter à la réponse qui sera faite à celle apportée à l'observation RE N°16 de Monsieur BEYRAND.*

### ***Energies renouvelables***

*La source de production de chaleur pour le secteur des Casernes est un sujet qui dépasse le strict cadre de cette opération.*

*C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus s'est saisie de cette problématique et a engagé une étude de faisabilité énergétique (technique, environnementale et économique) portant sur deux hypothèses distinctes.*

*La première consiste à explorer la faisabilité d'un macro-réseau de chaleur biomasse à l'échelle communautaire permettant de desservir non seulement les Casernes, mais également certains quartiers de La Riche, l'hôpital Bretonneau et d'autres secteurs bâtis denses à proximité (copropriétés, logements sociaux).*

*La seconde consiste à explorer la faisabilité d'un bouquet énergétique durable à l'échelle de la ZAC basé sur 3 éléments complémentaires : en partie Nord un micro réseau de chaleur à partir de la récupération de calories issues du collecteur d'eaux usées de la rue d'Entraigues, en partie Est un micro réseau de chaleur à partir de la géothermie, à l'Ouest une zone d'expérimentation passive où aucun réseau spécifique ne serait mis en place.*

*Ces études sont en cours et devraient permettre à l'aménageur et à la collectivité d'établir un choix entre les deux hypothèses en début d'année 2014.*

*Le commissaire enquêteur salue l'initiative originale de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus qui s'est saisie de cette problématique et a engagé une étude de faisabilité énergétique pour définir le meilleur procédé à mettre en œuvre.*

### ***Trop grande place faite à la voiture***

*Les normes de stationnement appliquées dans le secteur UCz des casernes sont celles en vigueur dans le corridor de la première ligne de tramway bien que les casernes ne soient pas situées dans le corridor du tram (toutefois il est prévu une voie réservée au TCSP). Ainsi la Ville marque sa volonté de réduire la place de la voiture dans ce nouveau quartier climat qu'elle souhaite exemplaire.*

*Le commissaire enquêteur se satisfait de la réponse de la Ville.*

*La place des voitures sera aussi réduite que celle qui s'applique dans les zones très proches du tramway. Par ailleurs le nécessaire est fait pour permettre, dans l'avenir, une desserte par les transports en commun en site propre.*

**CE N°13** (page 13) du 18 juillet 2013, de Monsieur BUISSON

Fait part de son opposition à la modification du PLU, il refuse :

- Que la hauteur de construction place de la Tranchée soit augmentée et que l'ancienne mairie soit détruite
- La modification concernant l'îlot sud de la rue des Bordiers et de la Mare.
- L'abattage de nombre d'arbres dans le secteur des casernes Beaumont-Chauveau

### ***Place de la Tranchée (cf RE N°3 - M. WILLIAMS)***

*Il convient de se reporter à la réponse faite à l'observation RE N°3 de Monsieur WILLIAMS.*

### ***Modification des orientations d'aménagement de l'îlot sud rue des Bordiers***

***(cf. CE N°7)***

*Comme indiqué en réponse à l'observation de Monsieur BANKUEAD, il s'agit là d'une adaptation pragmatique à une évolution non envisagée à l'origine. Elle permettra d'obtenir une unité d'ensemble.*

### ***Abattage d'arbres aux casernes Beaumont Chauveau***

***(cf. RE N°16)***

*Il convient de se reporter à la réponse globale qui sera faite en fin d'analyse des observations recueillies.*

**RE N°14** (page 14) du 18 juillet 2013, de Mademoiselle LORCY

N'a reçu aucune lettre pour la préemption des parcelles 265 et 315 à Tours Nord

***Le droit de préemption ne s'applique qu'en cas de vente du terrain ; de plus les terrains de Mme LORCY ne sont pas en zone de DPU. Cependant le propriétaire a un droit de délaissement sur les emplacements réservés, c'est-à-dire qu'il peut mettre la Ville en demeure d'acheter les biens soumis à une servitude d'emplacement réservé.***

*Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la Ville.*

*Mademoiselle LORCY a la possibilité de jouir de sa propriété sans entrave. En cas de cession, elle doit simplement informer l'acquéreur que le bien est grevé d'une servitude d'emplacement réservé.*

**RE N°15** (page 15) du 18 juillet 2013, remise par Monsieur BEYRAND pour l'association AQUAVIT (Association pour la Qualité de Vie dans l'agglomération Tourangelle)

En des termes polémiques et parfois violents, l'association s'étonne des modifications répétées du PLU de Tours voté en 2011. Elles en remettent en cause l'économie générale et les orientations du PADD. Elle souhaite que le projet de modification n°2 du PLU soit rejeté et fasse l'objet d'un avis défavorable au motif des observations suivantes :

- Elle dénonce le dévoiement de l'article L123-7 du code de l'urbanisme pour l'adapter aux desiderata de la municipalité.
- Pour l'îlot Gustave Eiffel où il s'agit de transformer des zones industrielles en quartiers mixtes, elle attire l'attention sur les nuisances sonores qui peuvent en résulter. Elle reconnaît cependant un point positif : la place de 8000 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot.
- Elle dénonce l'hécatombe des arbres sur les casernes Beaumont-Chauveau à l'inverse de ce qui est prévu sur Tours-Nord, la modification du règlement et aurait souhaité la conservation de plus de bâtiments existants. Elle demande de faire la lumière sur la datation de l'étude d'impact portant sur ce périmètre.
- Pour « La Tranchée », elle dénonce le projet de démolition de l'ancienne mairie et la construction de « signaux » qui défigureront la perspective de l'avenue.
- La densification de l'îlot nord des rues des Bordiers et de la Mare va entraîner la disparition d'un secteur vert au profit d'opérations immobilières déjà bien engagées. Dans le PLU de 2011, le commissaire enquêteur conditionnait la construction sur une même parcelle au maintien de l'îlot de verdure. Cette recommandation a été ignorée. De ce fait, l'AQUAVIT demande que la recommandation se transforme en réserve.

### **Dévoiement de l'article L123-7**

***Cet article prévoit que les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de PLU à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.***

***Il n'est pas applicable dans le cas d'une simple modification du PLU.***

*Le commissaire enquêteur confirme l'analyse de la Ville en donnant ci-dessous le contenu de l'article L123-7 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

*« A l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.*

*Ainsi, les services de l'Etat n'avaient pas à être consultés.*

*Ils l'ont cependant été par courrier du 9 juin soit à la date d'envoi du dossier complet au commissaire enquêteur.*

*La réponse de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire est datée du 1<sup>er</sup> août.*

### ***Ilot Gustave Eiffel***

***La présente modification n'a pas pour objet de changer les règles de constructibilité définies sur cet îlot par le PLU approuvé en juillet 2011.***

***Il a uniquement pour but de traduire de façon plus précise les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement d'origine du PLU de juillet 2011.***

*Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la Ville qui complète la réponse faite à l'observation L N°6 de Monsieur MASSIRE.*

***Site des casernes Beaumont Chauveau***

***Concernant les arbres et l'étude d'impact, voir les réponses à M. Beyrand sur les mêmes sujets (RE N°16).***

*L'observation concernant les arbres et celle visant l'étude d'impact sont également évoquées, de façon plus complète par l'observation REN°16 de Monsieur BEYRAND, il convient de se reporter aux réponses qui y seront faites.*

***Place de la Tranchée***

***Voir réponse à J. WILLIAMS (RE N°3)***

*Il convient de se reporter à la réponse faite à l'observation RE N°3 de Monsieur WILLIAMS.*

***Les autres observations sur les hauteurs d'immeubles définies pour l'ilot Vinci ou à proximité de l'Hôtel de Ville ne sont pas recevables car la modification de PLU ne porte pas sur ces règles.***

*Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la Ville.*

*Les observations portant sur des sujets ne faisant pas l'objet de l'enquête ne sont pas recevables et n'ont pas à être examinées.*

***Séquence Mayer Ouest***

***A propos des permis de construire déjà délivrés dans ce secteur, ils respectent le règlement du PLU en vigueur qui détermine l'emprise des espaces libres à aménager en espaces verts sur chaque unité foncière.***

*Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la Ville.*

*Cette réponse complète celle faite à l'observation CE N°7 de Monsieur BANKHEAD.*

**RE N°16** (page 15) du 18 juillet 2013, de Monsieur BEYRAND

Dans son observation, Monsieur BEYRAND évoque les points suivants :

**Préambule**

Il rappelle d'abord le préambule des conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique sur le PLU en 2011 "L'enquête publique ne saurait prétendre à remanier profondément le document tel qu'il est présenté et encore moins à le rejeter". Il indique que cet axiome ne repose sur aucun texte réglementaire. En conséquence, il s'interroge sur le rôle de l'enquête publique.

**Casernes Beaumont-Chauveau, les arbres**

Estime que l'aménagement doit s'effectuer en fonction de la présence des arbres presque centenaires existants sur le site. Sur les 117 arbres pouvant vivre plusieurs dizaine d'années il n'en restera que 30 à 70, plutôt 30 !



Il demande que 70 arbres au moins soient sauvés. Il a trouvé très choquant qu'un architecte ait travaillé sur le projet sans qu'on lui ait signalé la présence de nombreux beaux arbres.

Quelle bonne idée, en effet, de faire resurgir le ruisseau de l'Archevêque (que mes arrière grands-parents on connu sous le nom de "ruisseau de l'Archevêché") ! Oui, une remise à plat est nécessaire pour offrir aux futurs habitants une meilleure qualité de vie.

**Demande que le projet d'aménagement des casernes soit rejeté pour vice de forme.**

L'étude d'impact aurait du précéder les études d'architecte de 2011, la prise en compte du patrimoine arboré dès le début des études aurait profondément changé le projet.

Par une longue démonstration parfois difficile à suivre, il **soupçonne la mairie d'avoir antidéjà l'étude d'impact** ce qui lui semble constituer un vice de forme.

Il demande au commissaire enquêteur d'étudier ce point avec attention.

**Casernes Beaumont-Chauveau, les risques d'inondation**

La Ville de Tours, anticipant les prescriptions du PPRI, devrait inscrire dans le règlement UCz du PLU l'interdiction des logements en rez-de-chaussée. Il demande le strict respect des prescriptions du SDAGE sur l'ensemble de la ville de Tours.

En revenant aux arbres, il demande que soit ajouté "au minimum" aux prescriptions sur les arbres.

**Carrefour de Verdun**

Est tout à fait d'accord avec ce projet qui, selon lui, permettra à terme de valoriser l'étoile ferroviaire en la connectant avec la ligne de tramway et augurera d'une ligne de tram-train entre St Pierre des Corps et le carrefour de Verdun. Cela évitera de créer une seconde ligne de tramway, qui serait aussi onéreuse et destructrice que la première..

Il rappelle que fin 2010, les collectifs SEPANT, TCSP37, AQUAVIT, Vélorution et quelques personnes, avaient demandé que la station Verdun soit déplacée à côté de la ligne de chemin de fer pour faciliter la correspondance. La mairie avait refusé, ce qui obligera les usagers à traverser l'avenue de Grammont et deux voies de dégagement pour passer du tram au train. Un très beau cèdre avait été abattu à cette occasion.

**Extension de protection des éléments de paysage**

Il souscrit à cette extension mais note que l'abondance de projets immobiliers réduira la trame verte. Il craint que la mairie veuille donner ici quelques gages en protégeant des arbres qui ne la dérangent pas dans ses projets immobiliers.

Il indique que les platanes des boulevards Béranger et Heurteloup et ceux de l'avenue de Grammont ne sont même pas protégés !

**Liaison douce rues des Bordiers - avenue Maginot**

Il demande que le projet de suppression de l'emplacement réservé aux piétons et aux vélos soit refusé car non justifié.

**Place de la Tranchée, extension en hauteur du bétonnage**

Cette place était sympathique avec ses tilleuls et sa petite mairie, elle est devenue monstrueuse avec du béton partout. Il demande que la recommandation du commissaire enquêteur sur le PLU de 2011 soit transformée en réserve. Il est surpris de l'apparente absence d'espace vert dans ce secteur. Il demande que 30% au moins du terrain soit aménagé en espace vert.

**Place de la Tranchée, extension en largeur du bétonnage**

L'extension envisagée porte sur une pelouse avec 4 arbres ou arbustes. Il demande donc que cette extension soit rejetée.

**Densification sur Mayer Ouest**

Il est opposé à la surdensification des zones urbaines déjà denses mais estime qu'il est bon de densifier les zones pavillonnaires surtout proches du tramway. Il est favorable à la densification proposée sur Mayer Ouest demandant que la zone arborée soit préservée et mise en valeur.

**Préambule**

*La Ville n'avait pas à répondre sur ce point.*

*Le commissaire enquêteur se bornera à indiquer qu'une enquête publique porte sur un projet bien déterminé et que les observations portant sur d'autres points sont hors sujet et n'ont pas à être examinés.*

**Au sujet des casernes Beaumont Chauveau****- Conservation des arbres**

***En l'état actuel le site compte 134 arbres. Le projet en conserve 53 et propose la plantation de 266 arbres soit un total de 319 donc plus du double du nombre existant;***

***Actuellement, le site compte une superficie d'espaces verts de 8.500 m<sup>2</sup> sans accès au public. Le projet prévoit la création d'un total 9.460 m<sup>2</sup> d'espaces verts d'usage public et 7.551 m<sup>2</sup> d'espaces verts privés/semi-privés à l'intérieur des îlots soit un total de 17011 m<sup>2</sup> d'espaces verts auxquels il faut ajouter 5.834 m<sup>2</sup> de terrasses-toitures végétalisées.***

*Pour le commissaire enquêteur, la transformation de deux casernes en éco-quartiers ouverts sur la ville ne pouvait se faire sans dommage pour les plantations existantes, d'autant que leur plan au sol est très difficile à adapter.*

*Par ailleurs, la quasi-totalité des arbres est constituée d'alignements de platanes qu'il est extrêmement difficile d'intégrer dans un paysage urbain qui sera profondément remanié.*

*Le commissaire enquêteur constate que le projet prévoit 17.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont un parc urbain de 9.460 m<sup>2</sup> ouvert au public alors que tous les espaces verts existants ne l'étaient pas.*

*En conséquence, tout en regrettant l'abattage de trop nombreux arbres mais en constatant la plantation de 266 arbres de haute tige d'essences diverses, le commissaire enquêteur partage les orientations d'aménagement de cet éco-quartier.*

**- Etude d'impact**

***L'étude d'impact datée de mai 2011 fait partie intégrante du dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Municipal le 11 juillet 2011. Elle a fait l'objet d'avis de l'Autorité Environnementale (Préfet de la Région Centre) en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011. Cet avis précise que cette autorité a réceptionné l'étude d'impact le 13 mai 2011. Il est donc aisé de vérifier la véracité de ces dates et de prouver que cette étude n'a pas été antidatée par la Ville.***

***L'étude d'impact de la ZAC ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale sont des pièces constitutives du dossier d'enquête de la présente modification du PLU (conformément au Code de l'Environnement) dans la mesure où la modification concerne la traduction réglementaire du projet d'aménagement du site des casernes.***

*Interpelé par Monsieur BEYRAND dans son observation, le commissaire enquêteur prend acte de la précision de la Ville sur l'insertion dans le dossier de l'étude d'impact de la ZAC et l'avis de l'Autorité Environnementale.*

*Il ne polémiquera pas avec Monsieur BEYRAND et se contentera seulement de remarquer que l'étude d'impact jointe au dossier est datée de mai 2011 et que l'avis de l'Autorité Environnementale qui y fait explicitement référence est daté du 1<sup>er</sup> juillet 2011.*

***- SDAGE et risques d'inondation***

***Le SDAGE a institué le principe d'inconstructibilité derrière les digues sur une largeur égale à 100 fois la hauteur des digues. Cependant, dans l'attente des résultats des études de dangers sur les digues ainsi que de l'aboutissement de la révision en cours du PPRI, le Préfet d'Indre et Loire a défini une bande de vigilance de 300m venant se substituer au principe défini par le SDAGE.***

***Ainsi durant cette période transitoire, il a été convenu de consulter les services de l'Etat et de se concerter avec eux sur tous les projets envisagés dans cette bande de 300m.***

***Cette méthode mise en place depuis plus d'un an, a abouti sur des refus de permis ou des demandes d'études spécifiques préalables aux constructeurs avant délivrance d'autorisations. Le site des casernes n'est pas inclus dans ce périmètre de vigilance.***

*Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui a été confirmée par les services de l'Etat qu'il a consulté dans le cadre de la présente enquête.*

*Dans son avis du 1<sup>er</sup> juillet 2011, l'Autorité Environnementale a analysé le risque « inondation » et a indiqué « l'analyse de l'état initial prend en compte de manière adaptée à la fois les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2010-2015 ainsi que les recommandations de l'Etat pour la période transitoire à la révision du PPRI sur la commune de Tours. »*

*L'ensemble du dossier soumis à la présente enquête publique était disponible en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien de Sainte Radegonde ainsi que sur le site Internet de la Ville de Tours.*

*Monsieur Beyrand, qui a procédé à une analyse très fine et complète du dossier, ne pouvait ignorer cet avis.*

- ***Place de la Tranchée***

***L'extension du secteur de plan de masse est proposée sur un délaissé de terrain situé à l'angle de la rue des Bordiers et de l'avenue du Mans pour mieux structurer du point de vue urbain la façade sur l'avenue du Mans et le retour sur la rue des Bordiers.***

*Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la Ville, l'extension de l'îlot sur le délaissé permettra de conforter l'effet du signal en l'augmentant latéralement, ce qui permettra d'élargir la partie centrale formant trouée pour prolonger la perspective de la Tranchée en l'accentuant.*

**RE N°17** (page 16) du 18 juillet 2013, observation commune de :

- Conseil syndical de la résidence Rabelais
- Madame TOURLAN pour l'association des commerçants et artisans Giraudeau Tonnellé.

- Monsieur et Madame (noms illisibles) riverains du quartier François Rabelais.
- Monsieur TOURLAN pour les artisans rue François Rabelais.

L'observation commune à ces associations et riverains porte sur :

- Les inconvénients de la transformation en rue de l'impasse privative
- La hauteur et l'emplacement des constructions prévus dans les casernes. Il est estimé que les hauteurs envisagées ne sont compatibles avec un éco-quartier et ne respectent pas la présentation du projet.
- Les logements sociaux passent de 20 à 40%, ce qui remet en cause l'équilibre.
- Il est primordial de conserver la rue du Plat d'Étain à double sens.
- A la sortie du parking souterrain, il faudrait que le stationnement change de coté.
- Il est souhaitable que les commerces à créer soient complémentaires de ceux existants

***Voirie et stationnement***

***L'ouverture de l'impasse en partie privée actuellement vers le centre du futur quartier inquiète le Conseil Syndical. L'aménagement de cette voie sera redéfini dans le cadre de l'étude globale de réalisation de la ZAC en tenant compte des contraintes ; exemple : retrouver un emplacement pour les poubelles.***

***Autre exemple de contraintes liées à l'aménagement de la voie dans le cadre de la réalisation de la ZAC : la prise en compte de la réorganisation du stationnement sur le domaine public.***

*Le prolongement de l'avenue Jean Royer dans le site des casernes Beaumont-Chauveau est l'option fondamentale de son aménagement, elle en permet l'ouverture.*

*Elle a pour conséquence la transformation de l'impasse privative en voie urbaine ouverte à la circulation publique ce qui ne va pas sans inconvénients pour les riverains.*

*La concertation engagée permettra aux requérants de se faire entendre et de tenter de trouver des réponses appropriées aux problèmes qui se posent.*

**Hauteurs et emplacement des constructions**

**Le PLU approuvé en juillet 2011 prévoit :**

- une hauteur maximale des constructions de 22m sur l'ensemble du site des casernes ainsi que dans les quartiers mitoyens de grands collectifs au sud et à l'est ;
- une hauteur maximale des constructions de 15m dans les quartiers d'habitat individuel et intermédiaire situés au nord et à l'ouest du site des casernes.

Dans le cadre de la présente modification, les hauteurs des futurs immeubles à l'intérieur du site des casernes ont été modulées pour être fixées à :

- 15m maxi en rives nord et ouest à proximité des secteurs d'habitat individuel et intermédiaire,
- 23m au sud et à l'est face aux quartiers de grands collectifs,
- Seule la hauteur de l'équipement collectif au centre du futur quartier a été fixée à 34m.

*Il est à noter que la résidence de la copropriété Rabelais mitoyenne des casernes et qui donne à la fois sur la rue du Plat d'Étain et la rue Giraudeau a une hauteur maximale de R+ 8 avec un rez de chaussée d'une hauteur d'environ 4,50 m à 5m.*

*Le commissaire enquêteur prend acte des demandes des riverains et des précisions apportées par la Ville dont il se satisfait.*

*L'Autorité Environnementale ne condamne pas les options d'aménagement, elle indique simplement, en 3 lignes sur les 7 pages de l'avis, que les éléments d'information concernant l'intégration dans le tissu urbain auraient pu être plus développés. Cet avis conclut que «le dossier aborde correctement l'ensemble des thématiques environnementales et prend en compte de manière appropriée les principaux enjeux identifiés»*

*S'agissant de la remarque sur les hauteur incompatibles avec les éco-quartiers, il convient d'indiquer que l'éco-quartier doit être appréhendé comme un espace de vie durable, s'intégrant dans un paysage défini, tourné vers le respect des autres, de l'environnement et des ressources locales.*

*Enfin, le commissaire enquêteur tient à préciser aux requérants qu'ils sont propriétaires de leurs biens et ils ne sont pas propriétaires de son environnement.*

#### ***Pourcentage de logements sociaux***

***Le chiffre de 40 % doit être décomposé en fait en 20 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale.***

***Par ailleurs cette répartition correspond aux objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH).***

*Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse de la Ville et a pu constater qu'elle était en adéquation avec le PLH.*

***Les autres thèmes évoqués ne concernent pas le PLU ; néanmoins on peut dire qu'il n'est pas prévu de supprimer des places de parking devant les commerces de la rue du Plat d'Etain et de la place Rabelais, ni de mettre la rue du Plat d'Etain à sens unique***

*Il prend acte des précisions qui sont contenues dans sa réponse. Elles sont de nature à apaiser les principales craintes des déposants à qui il rappelle qu'ils peuvent prendre part à la concertation engagée sur ce quartier.*

**RE N°18** (page 17) du 18 juillet 2013, de Monsieur DELAGARDE avec un dossier joint de 52 pages.

Après un clin d'œil sur la mixité de la Ville, Monsieur DELAGARDE, architecte, fait un certain nombre d'observation sur les trois points suivants :

- Pour les casernes Beaumont Chauveau, il souhaite une diminution importante des hauteurs prévues pour les rendre compatibles avec l'environnement
- Pour La Tranchée, il préconise un prolongement de « l'effet tranchée » avec une hauteur de 7m au centre et de 30m sur les cotés. Il joint un croquis explicatif. Il fait un certain nombre de remarques sur les autres secteurs de plan de masse.
- Il a annoté la partie règlement de la zone UC. Ces annotations ne portent pas sur la partie soumise à enquête.

#### ***Voir réponse faite sur les hauteurs (RE N°17)***

*Il convient effectivement de se reporter à la réponse apportée à l'observation des riverains du site des casernes.*

*La vision urbanistique de Monsieur DELAGARDE, architecte, est différente de celle présentée dans le dossier. Celle-ci a été validée par un jury ad-hoc.*

#### ***Hauteur secteur plan de masse place de la Tranchée***

***La ville précise qu'elle ne recherche pas d'effets de porte ni d'arche dans ce projet et que la mention "effet Arche de la Défense" ne correspond pas à cet objectif.***

*Le commissaire enquêteur prend acte de l'observation de Monsieur DELAGARDE qui indique « prolongement de l'effet « tranchée » en organisant des volumes de part et d'autre d'une zone basse ».*

*Il partage les grandes lignes de cette orientation, il appartiendra aux hommes de l'art qui seront saisis de ce projet (après concours et proposition de choix par un jury, comme la Ville l'a précisé au commissaire enquêteur) de faire preuve de leur talent pour aboutir à une réalisation digne témoin du génie de notre temps !*

#### ***Les annotations sur les autres secteurs de plan de masse sont hors sujet.***

*Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Ville, ces annotations sont effectivement hors sujet mais ne manquent parfois pas de pertinence, elles pourraient être examinées et être prises en compte dans les modifications qui ne manqueront pas de se produire.*

***Règlement zone UC***

***La Ville considère qu'il ne faut pas suivre l'avis de Monsieur DELAGARDE sur la proposition d'augmenter la hauteur des locaux techniques à 2.50 m. En effet, il appartiendra au concepteur d'inscrire ces locaux dans le plafond des hauteurs maximales.***

***La possibilité de dépassement est volontairement limitée à 1m afin de minimiser l'impact de ces édifices par rapport à l'ensemble de la construction.***

***La modification du PLU concerne uniquement l'introduction de règles spécifiques à l'intérieur du périmètre des casernes Beaumont-Chauveau classé en secteur UCz : textes surlignés en jaune ou en rouge dans le dossier mis à l'enquête pour les différencier du reste du règlement de la zone UC qui restent inchangé.***

***Par conséquent, les remarques sur les autres secteurs de la zone UC sont hors sujet.***

*S'agissant de la partie de l'observation de Monsieur DELAGARDE sur la hauteur des émergences en la portant de un mètre à 2,5 m, le commissaire enquêteur constate que cette demande est, de fait, en contradiction avec une autre partie de son observation qui tendait à diminuer les hauteurs des bâtiments sur la ZAC des casernes.*

*Il se range à la réponse de la Ville.*

*Les autres annotations sont effectivement hors sujet mais ne manquent parfois pas de pertinence, elles pourraient être examinées et prises en compte dans les modifications qui ne manqueront pas de se produire.*

**RE N°19** (page 17) du 18 juillet 2013, de Madame et Monsieur BESNARD.

Observations sur les parcelles AW 147 – 139 et 11 qui sont englobées dans le périmètre d'attente de projet de la Chambrière.

Ces personnes possèdent des terrains qu'ils ont obtenus en échange avec la Ville et l'OPAC. Ces terrains étaient constructibles. Elles souhaitent qu'ils le demeurent.

***Ces terrains n'ont pas changé de zonage, ils restent en zone UNt ; leur urbanisation est bloquée pendant un délai de 5 ans dans l'attente de l'aboutissement de la réflexion menée sur le futur quartier urbain de la Chambrière.***

*Les précisions de la Ville apportent une réponse à la demande de Madame et Monsieur BESNARD qui peuvent jouir de leur bien dont l'urbanisation est bloquée pendant 5 ans. Ils peuvent par exemple le vendre en informant l'acheteur de cette réserve.*

Par ailleurs des observations sont parvenues par voie électronique après l'heure de clôture de l'enquête.

Elles sont annexées au registre mais ne sont réglementairement pas à prendre en compte.

**CE N°20** du 18 juillet 2013 à 17h17, de Monsieur BEYRAND qui transmet, à la demande du commissaire enquêteur, son observation figurant dans le registre. Il y a ajouté un paragraphe complétant sa déposition RE N°16.

**CE N°21** du 18 juillet 2013 à 17h24, de Monsieur BEYRAND pour l'association Aquavit, elle reprend strictement l'observation RE N°17. Cet envoi fait également suite à la demande du commissaire enquêteur.

**CE N°22** du 18 juillet 2013 à 22h47, de Madame DEVERGNE  
Soutient complètement les arguments d'Erve Buisson.

Blois le 29 août 2013

Le commissaire enquêteur

Guy SCHNOERING



**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire-enquêteur*



# VILLE DE TOURS



## MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Halte ferroviaire



Casernes Beaumont Chauveau



Place de la Tranchée

**Arrêté de Monsieur le Maire de Tours n° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Tours**

**ORDONNANCE N° E13000172/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 21 mai 2013**

### PIECES ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Article NR du 18 juin 2013
- 2 Synthèse des observations
- 3 Réponse de Monsieur le Maire de Tours
- 4 Avis du 1<sup>er</sup> août 2013 de Monsieur le Préfet

Enquête conduite du 17 juin 2013 au 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours  
Et dans les mairies annexes de Sainte Radegonde et de Saint Symphorien

**Annexe 1****Article NR du 18 juin 2013****Une halte ferroviaire au carrefour de Verdun ?**

18/06/2013 05:38



*Une halte ferroviaire pourrait voir le jour au carrefour de Verdun, au niveau du site de La Nouvelle République.*

Une modification du PLU, soumise depuis hier à enquête publique, ouvre la voie à la possible réalisation d'une halte ferroviaire au carrefour de Verdun.

Le Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par le conseil municipal en juillet 2011, va faire l'objet d'une seconde modification, après une première révision opérée l'an dernier. Présentée dans le cadre d'une enquête publique, dont le coup d'envoi a été donné hier, ce « remaniement » porte sur plusieurs secteurs de la ville, notamment le carrefour de Verdun. Un espace susceptible de se transformer en un pôle important d'échange d'intermodal.

Irriguée dès la rentrée par le tramway et la ligne de bus à haut niveau de service (filant vers l'hôpital Trousseau), cette entrée de ville est en effet située « sur un tronç commun de lignes ferroviaires desservant le nord, l'ouest et l'est de l'agglomération, avec une liaison possible vers la gare de Tours-Centre ». D'où l'idée portée par la municipalité d'y aménager une halte ferroviaire, où les voyageurs descendraient du train pour attraper ensuite un bus ou le tram. Et vice-versa.

**Un périmètre d'attente de projet sur le site NR**

Pour permettre la (possible) réalisation de cette opération, la Ville a donc décidé « d'instaurer un périmètre d'attente de projet sur une grande partie des terrains d'assiette de La Nouvelle République », incluant le bâtiment administratif, l'imprimerie et le parking.

Une emprise bien plus imposante que celle a priori nécessaire à la création de l'équipement ferroviaire. Car il pourrait s'agir aussi, pour la collectivité, de profiter de cet aménagement pour mettre en œuvre « un projet urbain sur la parcelle de la NR ». La Ville voudrait ainsi faire de ce site « un élément de composition urbaine. Il se présente comme une opportunité pour finir une composition géométrique parfaite. »

Au service urbanisme de la Ville de Tours, on calme toutefois le jeu, en précisant que la mise en place de ce « périmètre d'attente de projet » dans le cadre de la modification du PLU est une mesure conservatoire. Elle viserait seulement « à geler le site » (autrement dit à y bloquer de nouvelles opérations immobilières) pour une durée de cinq ans. Le temps de mener les études nécessaires « pour gérer à la fois les enjeux urbains et ferroviaires ». La direction de l'entreprise précise, quant à elle, que cette procédure a été menée en concertation avec la Ville. Et qu'elle ne remet pas en cause la pérennité des bâtiments de La Nouvelle République.

L'enquête publique sur la modification du PLU, qui concerne aussi la ZAC des casernes Beaumont-Chauveau, la place de la Tranchée ou encore l'îlot Gustave-Eiffel (Tours-Nord), se déroule jusqu'au 18 juillet. Les documents sont disponibles au service urbanisme de la mairie centrale, aux horaires habituels, dans les mairies annexes de Saint-Symphorien et de Sainte-Radegonde et sur le site internet [www.tours.fr](http://www.tours.fr)

#### **chiffre-clé**

#### **39**

C'est, en mètres, la hauteur maximale de construction qui devrait être autorisée sur le front nord de la place de la Tranchée. La modification du PLU autoriserait en effet à grimper à 6 m de plus que ce qui était accepté jusqu'ici. Une opportunité que devrait sans doute mettre à profit le promoteur retenu par la Ville (d'ici la fin juin) pour réaliser un ensemble immobilier sur l'emprise de l'ex-mairie de Saint-Symphorien et de ses bâtiments annexes.

**Annexe 2****Synthèse des observations recueillies****VILLE DE TOURS****MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME****PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS  
SUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique préalable à l'approbation de la modification N° 2 du PLU que vous avez prescrit par arrêté n° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013 a été conduite du lundi 17 juin 2013 au jeudi 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours et dans les mairies annexes de Saint Symphorien et Sainte Radegonde.

Elle s'est déroulée sans incident.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête prévoit en son article 5 que le commissaire enquêteur adresse au pétitionnaire, dans les huit jours de la clôture de l'enquête publique, une synthèse des observations formulées au cours de l'enquête.

Il appartient à Monsieur le Maire d'y apporter réponse dans le délai de quinze jours.

Ces observations et les réponses apportées seront reportées sur un même document.

Monsieur le Maire a été destinataire d'une copie des registres qui comporte les observations dans leur intégralité ce qui lui permettra une réponse circonstanciée.

**I Observations recueillies au cours de l'enquête publique**

Au cours de mes permanences, alors que j'étais présent en mairie de Tours, environ 25 personnes sont venues, une ou plusieurs fois, consulter et/ou se renseigner.

Au total 19 observations écrites ont été recueillies dans le délai de l'enquête et 3 sont parvenues après sa clôture.

A signaler que neuf d'entre elles ont été formulées par messagerie Internet.

Elles sont classées par lieu de déposition (les observations reçues par Internet sont classées avec celles portées sur le registre déposé en mairie de Tours avec les courriers remis ou reçus en cette même mairie.)

Les observations sont classées par ordre d'arrivée et lieu de déposition.  
Elles sont dénommées **RE**.

Les 3 lettres reçues, annexées au registre de Tours sont classées en **L**.

Les observations reçues par courrier électronique sont classées par ordre d'arrivée et sont numérotées **CE**.

**Mairie annexe de SAINT SYMPHORIEN**

Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.

**Mairie annexe de SAINTE RADEGONDE**

Une seule observation a été portée sur le registre d'enquête.

**RE N°5** (page 7) du 15 juillet 2013, de Monsieur HENTRY, pour le Comité « Vivre ensemble à Sainte Radegonde ».

**Mairie de Tours**

**RE N°1** (page 3) du 8 juillet 2013, de Madame GOLEO

**RE N°2** (page 3) du 8 juillet 2013, de Monsieur ROSS

**RE N°3** (page 4) du 8 juillet 2013, de Monsieur WILLIAMS

**L N°4** (page 5) du 8 juillet 2013 (reçue le 10 juillet), de Madame FITZGIBBON

**L N°6** (page 6) du 10 juillet 2013 (reçue le 16 juillet), de Monsieur MASSIRE

**CE N°7** (page 7) du 17 juillet 2013, de Monsieur BANKHEAD

**CE N°8** (page 7) du 17 juillet 2013, de l'UFICT-LC de la Nouvelle République du Centre Ouest.

**CE N°9** (page 8) du 18 juillet 2013, de Monsieur SIONNEAU.

**L N°10** (page 9) du 12 juillet 2013 (reçue le 16 juillet), de Monsieur GOMES pour la Société d'Équipement de la Touraine.

**RE N°11** (page 10) du 18 juillet 2013, de Messieurs RAT et DOUMAS

**RE N°12** (pages 11 et 12) du 18 juillet 2013, de Monsieur GAETE, Président de l'association Habitat Ecologique de Touraine

**CE N°13** (page 13) du 18 juillet 2013, de Monsieur BUISSON

**RE N°14** (page 14) du 18 juillet 2013, de Mademoiselle LORCY

**RE N°15** (page 15) du 18 juillet 2013, de Monsieur BEYRAND pour l'association Aquavit (Association pour la qualité de vie dans l'agglomération tourangelle)

**RE N°16** (page 15) du 18 juillet 2013, de Monsieur BEYRAND

**RE N°17** (page 16) du 18 juillet 2013, observation commune de :

- Conseil syndical de la résidence Rabelais
- Madame TOURLAN pour l'association des commerçants et artisans Giraudeau Tonnellé.
- Monsieur et Madame (noms illisibles) riverains du quartier François Rabelais.
- Monsieur TOURLAN pour les artisans rue François Rabelais.

**RE N°18** (page 17) du 18 juillet 2013, de Monsieur DELAGARDE avec un dossier joint de 52 pages.

**RE N°19** (page 17) du 18 juillet 2013, de Madame et Monsieur et Monsieur BESNARD.

Par ailleurs des observations sont parvenues par voie électronique après l'heure de clôture de l'enquête.

Elles sont annexées au registre mais ne sont réglementairement pas à prendre en compte.

**CE N°20** du 18 juillet 2013 à 17h17, de Monsieur BEYRAND qui ajoute un paragraphe à sa déposition RE N°16

**CE N°21** du 18 juillet 2013 à 17h24, de Monsieur BEYRAND pour l'association Aquavit, elle reprend strictement l'observation RE N°17

**CE N°22** du 18 juillet 2013 à 22h47, de Madame DEVERGNE

Blois le 21 juillet 2013

Le commissaire enquêteur

Guy SCHNOERING

**Annexe 3****Commentaires du Maire de Tours sur la synthèse des observations recueillies****ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE TOURS  
Eléments de réponse aux observations du public****RE N°1 : Mme GOLEO**

RAS

**RE N°2 - M. Michel GROSS**

Souhaite que l'activité autour du cheval soit prévue sur le site des anciennes casernes.

## Réponse

Cette activité est peu compatible avec les fonctions urbaines prévues dans le futur quartier ; de plus elle nécessite de l'espace. Enfin, il existe dans l'agglomération d'autres sites dédiés à ce type d'activité.

**RE N°3 - M. John WILLIAMS – 27 rue de la Pierre**

Demande la conservation de la façade de l'ancienne mairie place de la Tranchée et estime qu'un bâtiment de grande hauteur (39m) ne s'insère pas dans l'environnement.

## Réponse

Le PLU approuvé en 2011 prévoyait déjà des orientations d'aménagement spécifiques sur cet espace emblématique de la ville pour une politique ambitieuse de renouvellement urbain. Il s'agit de privilégier la recomposition de l'environnement bâti, la requalification des espaces publics en accompagnement du passage de la première ligne de tramway et l'insertion d'un signal urbain. Le transfert de la mairie annexe dans le quartier de l'Europe donne l'opportunité à la Ville de mettre en œuvre ces orientations sur la partie nord de la place.

Au fur et à mesure de l'évolution de la réflexion urbaine, il est apparu qu'une hauteur ponctuelle d'immeuble au-delà de la hauteur de 33m est souhaitable pour renforcer l'effet de signal, soit 39m maximum.

Cependant, il ne s'agit en aucun cas de créer une muraille de 39m de hauteur sur la place car l'objectif est de laisser s'échapper la vue dans l'axe de l'avenue de la Tranchée.

**L N°4 - Mme Frédérique FITZGIBBON – 23 rue de la Pierre****- Modification de la hauteur place de la Tranchée**

La hauteur maximale de 39m englobe une partie et non la totalité de l'emprise actuellement occupée par l'école

Toutefois il est prévu de maintenir l'école là où elle est implantée actuellement avec les éléments nécessaires à son fonctionnement normal. Elle ne sera pas intégrée dans le nouveau projet de la place de la Tranchée.

L'école maternelle rue de Portillon est maintenue.

- **Protection des paysages à Tours nord**

Il nous est signalé que les références cadastrales des espaces protégés au PLU n° 15 et 16 ont changé suite à des divisions parcellaires.

Il n'est pas possible de modifier les documents graphiques du PLU à chaque fois qu'une division parcellaire intervient.

- **Planche PLU DPP-14**

Il est demandé l'extension et la transformation d'un espace protégé au titre de l'article L123-1-5-7°, situé le long de la rue de la Pierre, en espace boisé classé.

Il est rappelé que cet espace végétal n'était aucunement protégé par le Plan d'Occupation des Sols. L'élaboration du PLU approuvé le 11 juillet 2011 a conduit à protéger cet espace au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Cette protection est appropriée à cet espace végétal ne présentant pas les mêmes qualités que celles recherchées pour les espaces protégés au titre des espaces boisés classés.

**RE N°5 – M. HENTRY pour le Comité Vivre ensemble à Sainte Radegonde**

Les remarques sur les boisements de la Chambrierie sont hors sujet.

La maîtrise foncière de l'ensemble du boisement de la Chambrierie de part et d'autre de la rue Daniel Mayer est assurée par Tour(s)plus.

La moitié Nord-Ouest du boisement est protégé par le PLU au titre de l'article L 123 - 5-7° du Code de l'Urbanisme.

La partie du boisement au sud de la rue Daniel Mayer est classée en zone UP du PLU qui est une zone constituée par le réseau des jardins et parcs publics à caractère urbain. Le règlement de cette zone interdit toute construction et installation sauf celles nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des parcs et jardins.

Tour(s)plus a cette année engagé des travaux de réhabilitation du boisement et des murs de clôtures périphériques Est et pour partie Sud rue de la Chambrierie, ainsi que la restauration des piliers du portail rue Ronsard.

Le bois de la Chambrierie fait partie des grands parcs urbains et de loisirs identifiés par le PLU à l'échelle de l'agglomération, le boisement est donc protégé de fait.

Si nécessaire sur la partie Nord-Est du boisement, une protection complémentaire de certains sujets pourra être envisagée dans le cadre des études visant à l'aménagement futur de la zone de la Chambrierie.



### **L N°6 - Lettre de Hugo MASSIRE**

- **Extension de l'emplacement réservé sur le site de la NR jusqu'à la rue Alfred de Musset**

Tout d'abord il ne s'agit pas d'emplacement réservé mais d'un périmètre d'attente de projet, c'est à dire un périmètre gelé pendant 5 ans (sauf extension limitée) dans l'attente de l'élaboration d'études détaillées.

Il n'est pas apparu nécessaire d'étendre ce périmètre jusqu'à la rue Alfred de Musset car les deux façades qui pourront être concernées par le projet sont celles en contact avec les voies ferrées et avec le carrefour de Verdun.

- **Urbanisation de l'ilôt Gustave Eiffel**

L'urbanisation de l'ilôt se fera dans le respect des règles du PLU. Quant à la question des déplacements des futurs habitants, elle a été évoquée avec le SITCAT lors de l'élaboration des études liées au PDU.

Le projet de PDU a été arrêté par le comité syndical du SITCAT, par délibération du 11 avril 2013. Ce projet sera soumis à enquête publique à l'automne 2013, avant son approbation définitive

- **- Hauteur d'immeuble-signal – ZAC Beaumont Chauveau**

Les hauteurs maximales des immeubles autorisés dans ce futur quartier s'expriment en valeur absolue. Pour l'immeuble-signal, elle est de 34m. Pour mieux expliciter ce que cela peut représenter, le rapport de présentation (p..27) a indiqué une hauteur de R+7, ce qui en programme de bureaux n'est pas incompatible si on calcule 4m par niveau + la hauteur de l'acrotère. Le R+7 est donné à purement titre indicatif. La mention du nombre de niveaux qui avait été donnée uniquement à titre indicatif sera supprimée.

### **CE N°7 & CE N°9 - M. BANKHEAD Martine et M.SIONNEA U Jean-Yves**

- **Modification de l'ilôt rue des Bordiers**

Dans le PLU approuvé en 2011, des orientations d'aménagement ont été édictées pour organiser et encadrer l'urbanisation le long de la nouvelle voie : la rue Daniel Mayer.

La modification des orientations d'aménagement fait suite à la vente par les propriétaires de maisons individuelles de la totalité de leur parcelle donnant à la fois sur la rue Daniel Mayer et sur la rue des Bordiers. Il a fallu de ce fait étendre les orientations d'aménagement sur la façade le long de la rue des Bordiers pour assurer une cohérence urbaine le long cette voie.

- **Hauteur de 39m – Place de la Tranchée**

Voir réponse à J. WILLIAMS (RE N°3)

- **Maintien de 70 arbres sur le site des casernes**

Le projet paysager élaboré dans le cadre de l'aménagement du site prévoit le maintien de 1/3 des arbres existants et la plantation de nouvelles essences.

C'est un projet qui vise à devenir une référence en termes de qualité environnementale et paysagère.

### **CE N°8 - Lettre de l'UFICT-LC de la Nouvelle République du centre ouest – site Nouvelle République**

Demande de concertation lors de l'élaboration du futur projet sur l'ilôt NR : cette demande est hors de l'objet et de la procédure de modification du PLU. Toutefois elle sera relayée auprès des porteurs de projet de la halte ferroviaire le moment venu. Aujourd'hui, l'objet de la modification consiste en l'instauration d'un périmètre d'attente de projet (dans l'attente de l'élaboration des études ) qui est différent d'un emplacement réservé pour un ouvrage public. La délimitation de ce périmètre ne signifie pas la disparition du parc de stationnement existant utilisé par le personnel de la NR.

### **L N°10 - M. GOMES pour la SET (Société d'Équipement de la Touraine) au sujet des casernes Beaumont Chauveau**

Les remarques de la SET portent sur des incohérences entre les documents présentés concernant le site des casernes Beaumont Chauveau (erreurs matérielles) :

- le secteur de plan de masse n°7 est légèrement différent de celui inclus dans le rapport de présentation (p.26), traduction du projet d'aménagement des casernes, en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions.
- l'annexe n°2 au règlement qui explicite les règles générales d'implantation dans différents secteurs du centre-ville ne s'applique plus au secteur UCz (site des casernes) comme le prévoit le règlement dans sa version modifiée (en-tête de l'article UC – 7).

La Ville donne une suite favorable aux remarques de la SET : le plan de masse n°7 du cahier des secteurs de plan de masse sera corrigé pour être mis en cohérence avec le plan de masse présenté en page 26 du rapport de présentation n°2 du PLU (variation de l'emprise de hauteur possible de 34 m).

### **RE N°11 - MM RAT et DOUMAS**

Il n'existe pas de projet de réaligement de la rue de la Chevalerie.

Le revêtement de chaussée est remis en état par le constructeur en cas de dégâts occasionnés par les travaux.

### **RE N°12 – M. GAETE pour l'Association HABITER ECOLOGIQUE EN TOURAINE Observations sur les casernes Beaumont Chauveau**

#### **Patrimoine arboré**

Cf. réponse à Alain Beyrand (RE N°16)

#### **Energies renouvelables**

La source de production de chaleur pour le secteur des Casernes est un sujet qui dépasse le strict cadre de cette opération.

C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus s'est saisie de cette problématique et a engagé une étude de faisabilité énergétique (technique, environnementale et économique) portant sur deux hypothèses distinctes.

La première consiste à explorer la faisabilité d'un macro-réseau de chaleur biomasse à l'échelle communautaire permettant de desservir non seulement les Casernes, mais également certains quartiers de La Riche, l'hôpital Bretonneau et d'autres secteurs bâtis denses à proximité (copropriétés, logements sociaux).

La seconde consiste à explorer la faisabilité d'un bouquet énergétique durable à l'échelle de la ZAC basé sur 3 éléments complémentaires : en partie Nord un micro réseau de chaleur à partir de la récupération de calories issues du collecteur d'eaux usées de la rue d'Entraigues, en partie Est un micro réseau de chaleur à partir de la géothermie, à l'Ouest une zone d'expérimentation passive où aucun réseau spécifique ne serait mis en place.

Ces études sont en cours et devraient permettre à l'aménageur et à la collectivité d'établir un choix entre les deux hypothèses en début d'année 2014.

### **Trop grande place faite à la voiture**

Les normes de stationnement appliquées dans le secteur UCz des casernes sont celles en vigueur dans le corridor de la première ligne de tramway bien que les casernes ne soient pas situées dans le corridor du tram (toutefois il est prévu une voie réservée au TCSP). Ainsi la Ville marque sa volonté de réduire la place de la voiture dans ce nouveau quartier climat qu'elle souhaite exemplaire.

### **CE N°13 - M.Hervé BUISSON**

- Place de la Tranchée (cf RE N°3 – M. WILLIAMS)
- Modification des orientations d'aménagement de l'ilot sud rue des Bordiers (cf. CE N°7)
- Abattage d'arbres aux casernes Beaumont Chauveau (cf.RE N°16)

### **RE N°14 – Melle LORCY Hélène : préemption des parcelles AW 265 et 315.**

Le droit de préemption ne s'applique qu'en cas de vente du terrain ; de plus les terrains de Mme LORCY ne sont pas en zone de DPU. Cependant le propriétaire a un droit de délaissement sur les emplacements réservés, c'est-à-dire qu'il peut mettre la Ville en demeure d'acheter les biens soumis à une servitude d'emplacement réservé.

### **RE N°15 – M. BEYRAND pour l'AQUAVIT**

#### **Dévolement de l'article L123-7**

Cet article prévoit que les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de PLU à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Il n'est pas applicable dans le cas d'une simple modification du PLU.

#### **Ilot Gustave Eiffel**

La présente modification n'a pas pour objet de changer les règles de constructibilité définies sur cet ilot par le PLU approuvé en juillet 2011. Il a uniquement pour but de traduire de façon plus précise les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement d'origine du PLU de juillet 2011.

#### **Site des casernes Beaumont Chauveau**

Concernant les arbres et l'étude d'impact, voir les réponses à M. Beyrand sur les mêmes sujets (REN°16).

**Place de la Tranchée**

Voir réponse à J. WILLIAMS (RE N°3)

Les autres observations sur les hauteurs d'immeubles définies pour l'ilot Vinci ou à proximité de l'Hôtel de Ville ne sont pas recevables car la modification de PLU ne porte pas sur ces règles.

**Séquence Mayer Ouest**

A propos des permis de construire déjà délivrés dans ce secteur, ils respectent le règlement du PLU en vigueur qui détermine l'emprise des espaces libres à aménager en espaces verts sur chaque unité foncière.

**RE N°16 Lettre d'Alain BEYRAND****1/Au sujet des casernes Beaumont Chauveau****- Conservation des arbres**

En état actuel, le site compte 134 arbres. Le projet en conserve 53 et propose la plantation de 266 arbres soit un total de 319 donc plus du double du nombre existant; Actuellement, le site compte une superficie d'espaces verts de 8.500 m<sup>2</sup> sans accès au public. Le projet prévoit la création d'un total 9.460 m<sup>2</sup> d'espaces verts d'usage public et 7.551 m<sup>2</sup> d'espaces verts privés/semi-privés à l'intérieur des îlots soit un total de 17011 m<sup>2</sup> d'espaces verts auxquels il faut ajouter 5.834 m<sup>2</sup> de terrasses-toitures végétalisées.

**- Etude d'impact**

L'étude d'impact datée de mai 2011 fait partie intégrante du dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Municipal le 11 juillet 2011. Elle a fait l'objet d'avis de l'Autorité Environnementale (Préfet de la Région Centre) en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011. Cet avis précise que cette autorité a réceptionné l'étude d'impact le 13 mai 2011. Il est donc aisé de vérifier la véracité de ces dates et de prouver que cette étude n'a pas été antidatée par la Ville.

L'étude d'impact de la ZAC ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale sont des pièces constitutives du dossier d'enquête de la présente modification du PLU (conformément au Code de l'Environnement) dans la mesure où la modification concerne la traduction réglementaire du projet d'aménagement du site des casernes.

**- SDAGE et risques d'inondation**

Le SDAGE a institué le principe d'inconstructibilité derrière les digues sur une largeur égale à 100 fois la hauteur des digues. Cependant, dans l'attente des résultats des études de dangers sur les digues ainsi que de l'aboutissement de la révision en cours du PPRI, le Préfet d'Indre et Loire a défini une bande de vigilance de 300m venant se substituer au principe défini par le SDAGE.

Ainsi durant cette période transitoire, il a été convenu de consulter les services de l'Etat et de se concerter avec eux sur tous les projets envisagés dans cette bande de 300m.

Cette méthode mise en place depuis plus d'un an, a abouti sur des refus de permis ou des demandes d'études spécifiques préalables aux constructeurs avant délivrance d'autorisations. Le site des casernes n'est pas inclus dans ce périmètre de vigilance.

- **Place de la Tranchée**

L'extension du secteur de plan de masse est proposée sur un délaissé de terrain situé à l'angle de la rue des Bordiers et de l'avenue du Mans pour mieux structurer du point de vue urbain la façade sur l'avenue du Mans et le retour sur la rue des Bordiers.

**RE N°17 – Observation commune de Conseil Syndical Résidence Rabelais – Association des commerçants et artisans Giraudeau Tonnellé – Riverains Quartier Rabelais – Artisan rue F. Richer**

**Voirie et stationnement**

L'ouverture de l'impasse en partie privée actuellement vers le centre du futur quartier inquiète le Conseil Syndical. L'aménagement de cette voie sera redéfini dans le cadre de l'étude globale de réalisation de la ZAC en tenant compte des contraintes ; Exemple : retrouver un emplacement pour les poubelles.

Autre exemple de contraintes liées à l'aménagement de la voie dans le cadre de la réalisation de la ZAC : la prise en compte de la réorganisation du stationnement sur le domaine public.

**Hauteurs et emplacement des constructions**

Le PLU approuvé en juillet 2011 prévoit :

- une hauteur maximale des constructions de **22m** sur l'ensemble du site des casernes ainsi que dans les quartiers mitoyens de grands collectifs au sud et à l'est ;
- une hauteur maximale des constructions de **15m** dans les quartiers d'habitat individuel et intermédiaire situés au nord et à l'ouest du site des casernes.

Dans le cadre de la présente modification, les hauteurs des futurs immeubles à l'intérieur du site des casernes ont été modulées pour être fixées à :

- **15m** maxi en rives nord et ouest à proximité des secteurs d'habitat individuel et intermédiaire,
- **23m** au sud et à l'est face aux quartiers de grands collectifs,
- Seule la hauteur de l'équipement collectif au centre du futur quartier a été fixée à 34m.

Il est à noter que la résidence de la copropriété Rabelais mitoyenne des casernes et qui donne à la fois sur la rue du Plat d'Etain et la rue Giraudeau a une hauteur maximale de R+ 8 avec un rez de chaussée d'une hauteur d'environ 4,50 m à 5m.

Les autres thèmes évoqués ne concernent pas le PLU ; néanmoins on peut dire qu'il n'est pas prévu de supprimer des places de parking devant les commerces de la rue du Plat d'Etain et de la place Rabelais, ni de mettre la rue du Plat d'Etain à sens unique.

**\* PLAN DE MASE DES CASERNES BEAUMONT/CHAUVEAU** - Distances d'implantation des bâtiments :

La distance d'implantation du bâtiment d'une hauteur de 23 m est équivalente à celle actuelle à savoir une distance de 36m.

La distance la plus proche entre le bâtiment pouvant atteindre une hauteur de 34 m et la limite de propriété de la résidence est de 80 m environ.

L'emprise de 23 m de hauteur en partie Sud de la ZAC devra respecter les règles générales de l'article UC7 du PLU des articles UC7, à savoir une distance minimale de 15 m pour un bâtiment de 23 m de haut (par application de la règle des prospects de distance de retrait = aux 2/3 de la hauteur). Le plan de masse d'intention non définitif présenté en page 25 du rapport de présentation de la modification n°2 du PLU indique une implantation de bâtiment en vis à vis de la limite de propriété de la résidence à une distance d'environ 36 m.

**- POINT SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX**

Le chiffre de 40 % doit être décomposé en fait en 20 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale.

Par ailleurs cette répartition correspond aux objectifs fixés par le PLH.

**RE N°18 – M.Jean-Louis DELAGARDE**

**Sur les casernes Beaumont-Chauveau**

Voir réponse faite sur les hauteurs (RE N°17)

**Hauteur secteur plan de masse place de la Tranchée**

Voir réponse à J. WILLIAMS (RE N°3)

Les annotations sur les autres secteurs de plan de masse sont hors sujet.

**Règlement zone UC**

La modification du PLU concerne uniquement l'introduction de règles spécifiques à l'intérieur du périmètre des casernes Beaumont-Chauveau classé en secteur UCz : textes surlignés en jaune ou en rouge dans le dossier mis à l'enquête pour les différencier du reste du règlement de la zone UC qui restent inchangé.

Par conséquent, les remarques sur les autres secteurs de la zone UC sont hors sujet.

**RE N°19 - M.Mme BESNARD Jean-Louis**

Observations sur les parcelles AW 147 – 139 et 11 qui sont englobées dans le périmètre d'attente de projet de la Chambrerie.

Ces terrains n'ont pas changé de zonage, ils restent en zone UNt ; leur urbanisation est bloquée pendant un délai de 5 ans dans l'attente de l'aboutissement de la réflexion menée sur le futur quartier urbain de la Chambrerie.

**Annexe 4**  
**Avis de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire**

*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités territoriales  
et de l'aménagement  
Bureau de l'Aménagement du Territoire et  
des Installations Classées

Affaire suivie par :  
Audrey Livinal  
☎ : 02.47.33.12.54  
audrey.livinal@indre-et-loire.gouv.fr

H:\livinal.audrey\DOCS  
AUDREY\URBANISME\PLU\Tours\Modif  
n°2\courrier mairie .odt

**Monsieur le Maire de Tours**  
**Direction Urbanisme et Recensement**  
**1 à 3 rue des Minimes**  
**37926 Tours cedex 09**

Tours, le 01 août 2013

**OBJET** : Commune de Tours  
Modification n° 2 du PLU

Par courrier reçu en préfecture le 14 juin dernier, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 2 du PLU de Tours, qui concerne principalement la ZAC Beaumont-Chauveau (transcription dans le PLU du projet d'aménagement de cette ZAC), le secteur du carrefour de Verdun (création d'un périmètre d'attente de projet sur les terrains de la "Nouvelle République"), ainsi qu'un certain nombre d'ajustements de moindre ampleur.

Ces amendements relèvent bien de la procédure de modification du PLU, telle qu'elle est définie par les textes. Ce dossier n'appelle donc pas d'objection particulière de ma part. Tout au plus peut-on formuler trois suggestions :

- à l'issue de cette modification du PLU, le site de Beaumont-Chauveau sera doté d'un plan de masse. Or ce site fait l'objet, dans le PLU opposable, d'une orientation d'aménagement. Il conviendrait donc de préciser si celle-ci disparaît dans le cadre de cette modification (et dans la négative, d'indiquer comment ces deux éléments - plan de masse et orientation d'aménagement - s'articulent et se complètent).

- le rapport de présentation indique (en page 51) que les plans de zonage impactés par cette modification sont au nombre de 4 (planches n° 11,12,14 et 15). Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle, car une dizaine d'autres planches sont également impactées (planches n° 4,7 à 9, 21,22, 24 à 26 et 30).

- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome ayant été révisé en décembre 2012, il serait judicieux de profiter de cette modification pour l'annexer au PLU.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Christian Pouget

**SCHNOERING Guy**  
*Commissaire-enquêteur*



# VILLE DE TOURS



## MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Halte ferroviaire



Casernes Beaumont Chauveau



Place de la Tranchée

**Arrêté de Monsieur le Maire de Tours n° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Tours**

**ORDONNANCE N° E13000172/ 45  
de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans  
en date du 21 mai 2013**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête conduite du 17 juin 2013 au 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours



**Cette seconde partie fait suite au rapport du commissaire enquêteur.  
Elle présente les conclusions motivées du commissaire-enquêteur et son avis.**

## **1 Rappel de la demande**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Tours a été approuvé le 11 juillet 2011, il faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Ce document a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 9 juillet 2012.

L'avancement des études et de la concertation en cours pour l'importante réalisation de la ZAC des Casernes Beaumont et Chauveau a fait apparaître la nécessité d'adapter certaines parties du PLU qui s'y rapportent.

D'autres modifications devaient également être apportées au PLU pour permettre son adaptation sur des points qui relèvent plus de la gestion quotidienne pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

Les gestionnaires de la commune ont donc estimé que le PLU devait être adapté.

Cette modification nécessite la réalisation d'une enquête publique.

Monsieur le Maire de Tours a donc décidé le lancement de cette procédure.

## **2 L'enquête publique**

L'enquête publique en cause est préalable à l'approbation du projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Tours.

Pour permettre le déroulement de cette enquête, Monsieur le Maire de Tours a demandé, par lettre enregistrée le 13 mai et complétée le 14 mai 2013, à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête.

Par ordonnance N° E13000172/ 45 en date du 21 mai 2013, Madame le Président du Tribunal Administratif a désigné :

- Monsieur Guy SCHNOERING, délégué régional au tourisme en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête.
- Monsieur Jean-Pierre HOUDRÉ, proviseur adjoint de lycée en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant chargé de conduire l'enquête en cas de carence du titulaire.

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Tours N° SC 203 1682 en date du 27 mai 2013 a défini les modalités de cette enquête.

La publicité réglementaire a bien été assurée tant par affichage, que par publication dans la presse et par insertion sur le site Internet de la mairie de Tours.

L'ensemble du dossier soumis à la présente enquête était également présent sur ce même site Internet de la Ville de Tours, la réglementation n'obligeait nullement la collectivité à le faire. Il convient de saluer ce rare effort de transparence.

La publicité de cette enquête a ainsi été assurée au delà des prescriptions réglementaires.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les services de la mairie de Tours et de l'Agglomération de Tour(s)plus m'ont remis l'ensemble des dossiers d'enquête.

J'ai coté et paraphé lesdits dossiers et les registres d'enquête publique, ceux-ci ont été ouverts par Monsieur le Maire de Tours.

Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, en mairie de Tours ainsi que dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde, pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 juin 2013 au jeudi 18 juillet 2013 inclus pendant les heures habituelles d'ouverture des services.

Un dossier du PLU actuellement en vigueur (avec sa modification N° 1) était également mis à disposition du public pour sa complète information.

Afin de recueillir les observations ou réclamations éventuelles de toutes les personnes intéressées, je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Tours les :

- 
- Mardi 25 juin 2013 de 9 heures à 12 heures
- Lundi 8 juillet 2013 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 18 juillet 2013 de 14 heures à 17 heures

Vingt cinq personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours de ces permanences.

Dix neuf observations ont été portées sur le registre d'enquête, elles ont été écrites directement, remises, adressées par courrier ou, pour neuf d'entre elles, m'ont été adressées sur une adresse de messagerie spécialement ouverte pour ce faire.

Trois observations sont parvenues par messagerie après la clôture de l'enquête.

A la fin de l'enquête, j'ai clos les registres d'enquête et je les ai conservés afin de rédiger mon rapport, mon avis et mes conclusions motivées

### **3 Le dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les pièces suivantes :

#### **3.1 Note sur l'insertion de l'enquête dans la procédure de modification du PLU**

Elle rappelle la procédure suivie, indique que le dossier pourra être modifié à la suite de l'enquête publique. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables sur le site Internet de la Ville pendant un an. .

#### **3.2 L'arrêté municipal n° SC 203 1682 du 27 mai 2013 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N° 2 du PLU de Tours**

#### **3.3 Rapport de présentation de la modification N° 2 du PLU**

Il rappelle que le PLU de Tours a été approuvé le 11 juillet 2011 sur la base d'orientations stratégiques.

Depuis cette date, la ville met en œuvre de manière opérationnelle les dispositions de son PLU, notamment à travers l'urbanisation de nouveaux sites en extension et en renouvellement. Dans ce cadre, quelques ajustements des règles et des orientations d'aménagement s'avèrent nécessaires sans pour autant modifier sur le fond les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

La Ville a décidé d'engager une seconde procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme afin de poursuivre le développement urbain et répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux.

Ces divers ajustements concernent les points suivants :

1. Insertion d'un périmètre d'attente de projet carrefour de Verdun

Suivant le code de l'urbanisme, le PLU peut interdire, dans un périmètre donné et pour une durée de 5 ans au plus, les constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU affiche comme objectif de faire de Tours une ville des mobilités durables.

La création de nouvelles haltes ferroviaires doit être associée aux réflexions sur le développement de l'étoile ferroviaire de Tours

Situé sur le tronc commun de lignes ferroviaires desservant le Nord, l'Ouest et l'Est de l'agglomération, avec une liaison possible vers la gare de Tours Centre, le carrefour de Verdun sera desservi par la première ligne de tramway et la première ligne de bus à haut niveau de service. Un véritable pôle multimodal émergera ainsi sur ce site en complémentarité des gares de Tours Centre et de Saint-Pierre-des-Corps.

D'où l'intérêt de créer une halte ferroviaire au carrefour de Verdun.

A ces enjeux d'intermodalité se superposent des enjeux de composition urbaine.

Par son PLU, la Ville intégrera une mesure conservatoire sur le site de la Nouvelle République afin que les études déterminent les conditions pertinentes d'évolution du secteur.

2. Modification des orientations d'aménagement îlot Gustave Eiffel

Ce point est développé dans le paragraphe 3.8.

3. Extension du dispositif de protection des éléments de paysage

Ce point est développé dans le paragraphe 3.10.

4. Insertion d'un secteur de plan masse casernes Beaumont et Chauveau

Ce point est développé dans les paragraphes 3.4, 3.5, 3.6 et 3.13.

5. Extension du périmètre d'attente de projet secteur de la Chambrière

Cette servitude s'applique sur la zone 1AU de la rue du Colombier, caractérisée par une ancienne structure rurale avec de vastes espaces non construits.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone de près de 10 ha nécessite une réflexion urbaine compte-tenu de l'évolution de son environnement (passage du tramway au Nord et achèvement de la rue Daniel Mayer au Sud) et les terrains non bâtis localisés entre la rue de la Chambrière et la rue de la Presle.

Les premiers éléments de diagnostic montrent l'importance de mettre en évidence, dans les futurs aménagements, les vues sur paysage et notamment le lien entre la ville et la nature au travers d'une diagonale sur laquelle il conviendra de s'appuyer pour en faire un axe de composition du futur quartier.

6. Modifications des emplacements réservés

Il s'agit de modifier et/ou de créer des emplacements réservés liés à la circulation douce, à la voirie et aux équipements.

Ce point est développé dans le paragraphe 3.11.

7. Extension du secteur de plan de masse place de la Tranchée

Ce point est développé dans les paragraphes 3.9 et 3.13.

8. Modification des orientations d'aménagement Séquence Mayer Ouest

Ce point est développé dans le paragraphe 3.8.

9. Ajustements divers

Ces points sont développés aux paragraphes 3.10 à 3.13.

### **3.4 Etude d'impact de la création de la ZAC des casernes Beaumont-Chauveau**

Les casernes Beaumont et Chauveau sont situées à l'ouest du centre-ville de Tours, dans un milieu urbain dense.

La fermeture définitive des casernes Beaumont-Chauveau, déjà engagée par l'accueil d'activités universitaires, permet de reconverter ces vastes emprises (10 ha).

Le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental.

Le dossier d'étude d'impact analyse les effets de ce projet et propose des mesures compensatoires pour en améliorer l'insertion dans l'environnement.

### **3.5 Avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact**

Il conclut que le dossier d'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques d'environnement et prend en compte de manière adaptée les principaux enjeux identifiés.

### **3.6 Règlement modifié de la zone UC**

Cette zone regroupe les secteurs de "centre-ville", elle évolue par du renouvellement urbain et par des opérations d'ensemble lorsque l'opportunité se présente.

Dans le périmètre d'attente de projet du carrefour de Verdun (site Nouvelle République), toutes les prescriptions des articles du règlement relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol s'appliquent à l'exception de celles visées à l'article UC-2.

Dans la zone UC, le secteur UCz correspond aux anciennes casernes Chauveau et Beaumont. Des dispositions spécifiques s'appliquent à ce secteur.

Afin de préciser et de traduire le projet d'aménagement, trois pièces du PLU sont modifiées : le règlement d'urbanisme, les plans de zonage, les secteurs de plans de masse.

Le site clôturé des casernes sera ouvert sur la ville avec notamment le prolongement du boulevard Jean Royer, l'insertion d'un programme mixte favorisant l'épanouissement des activités universitaires et le renforcement de l'offre de logement en concordance avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Ce parti d'aménagement, affiné depuis 2011, nécessite les ajustements des pièces réglementaires du PLU.

### **3.7 Règlement Annexes modifié**

Cette annexe définit certains termes utilisés dans le règlement ou explicite des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

### **3.8 Orientations d'aménagement modifiées**

Tours présente une grande mixité dans ses fonctions urbaines mais avec des poches de spécialisation sur des emprises parfois importantes. Le départ d'activités économiques libère de grandes emprises foncières qu'il convient de réaffecter à des usages mixtes et de mieux insérer dans la trame urbaine (perméabilité et desserte d'îlots).

Il en est ainsi au Nord de Tours, le long de la rue Gustave Eiffel pour deux îlots à dominante industrielle avec leur ouverture à des programmes d'habitat diversifiés.

Le site de projet au Sud de la rue Daniel Mayer, à dominante d'habitat individuel peu dense, sera structuré sur une double façade bâtie sur les rue Daniel Mayer, des rues des Bordiers et de la Chevalerie en ménageant une perméabilité Nord-Sud qui permettra une traversée supplémentaire de l'îlot et une liaison inter quartiers.

### **3.9 Dossier secteurs de plan de masse (PLU modifié)**

La modification porte sur la seule place de la Tranchée.

Située à l'articulation de trois axes importants, elle bénéficie de la mise en service du tram. Ce lieu stratégique est à valoriser selon les orientations d'aménagement du PLU.

Le plan de masse précise les conditions d'insertion du signal urbain : alignement de principe sur les trois façades en bordure du domaine public (mais non obligatoire sur la totalité du linéaire), emprise et hauteur maximales des constructions, création de liaisons douces entre la rue des Bordiers et l'avenue Maginot.

La poursuite des réflexions sur la place de la Tranchée ont montré que la réflexion devait porter sur l'intégralité de l'îlot, en y intégrant une parcelle dans sa partie Ouest.

Le parti d'aménagement futur prévoit ainsi de traiter et d'«architecturer» la totalité de la façade de l'avenue et organiser le front urbain en retour sur la rue des Bordiers.

Ces réflexions ont également conduit à souhaiter une hauteur maximum de 39 mètres (au lieu de 33 mètres) permettant de mettre en valeur l'axe historique.

### **3.10 Dossier modifié Eléments paysagers identifiés**

Le PLU de "Tours ville de Loire et de l'harmonie urbaine" vise à assurer le développement de la ville tout en protégeant les éléments structurants de l'identité locale. Ainsi, une cinquantaine d'éléments paysagers ont été identifiés et répertoriés en précisant leur fonction urbaine et leur qualité végétale.

Il est apparu nécessaire de compléter cet inventaire, principalement sur les coteaux de la rive droite de la Loire où la pression urbaine est forte.

Ces éléments concernent des espaces remarquables et des arbres rares ou marquants

### **3.11 Tableau modifié des emplacements réservés**

Ce tableau traduit les modifications décrites dans chapitre 6 de la note de présentation. Il tient compte de l'évolution de la ville et met à jour la liste des emplacements réservés en supprimant 2 emplacements et en ajoutant quatre concernant la voirie :

### **3.12 Planches n°11-12-14-15 des dispositions particulières**

Ces planches complètent la note de présentation, elles permettent de visualiser les secteurs d'Orientation de projet, les périmètres d'attente de projet, les espaces boisés classés ou autres, les emplacements réservés, les servitudes et contraintes diverses...

### **3.13 Plans des hauteurs maximales de Tours Centre et Tours Nord modifiés.**

Ces plans complètent notamment le chapitre 7 de la note de présentation, ils permettent de bien visualiser les hauteurs admissibles sur l'ensemble de la ville.

## **4 Les observations formulées**

### **4.1 L'observation de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire**

Saisi du projet de modification N°2 du PLU le 9 juin par Monsieur le Maire de Tours, Monsieur le Préfet d'Indre et Loire a répondu le 1<sup>er</sup> août.

Il indique que les amendements relèvent bien de la procédure de modification du PLU telle qu'elle est définie par les textes.

Il formule les suggestions suivantes :

- Au cas où l'orientation d'aménagement des casernes Beaumont-Chauveau figurant dans le PLU disparaissait, comment serait assuré son articulation avec le plan de masse.
- Modifier le rapport d'orientations pour en rectifier les erreurs matérielles
- Annexer au PLU le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome révisé fin 2012.

### **4.2 Les observations formulées par le public**

Comme indiqué ci-avant, dix neuf observations ont été recueillies dans le délai de l'enquête et trois sont parvenues après sa clôture.

Très logiquement, les observations recueillies ont d'abord porté sur:

- La place de la Tranchée et la hauteur des bâtiments
- L'aménagement des casernes Beaumont et Chauveau
- La halte ferroviaire du carrefour de Verdun

Les autres observations recueillies portaient sur :

- La mise en place d'une l'activité autour du cheval sur le site des casernes

- Le devenir de l'école maternelle rue de Portillon et de l'école Victor Hugo
- La rectification de numéros de parcelles.
- La transformation en espace boisé classé d'une parcelle le long de la rue de la Pierre,
- Le classement en espace boisé à protéger de la partie nord du bois de la Chambrerie
- Le réaligement de la rue de la Chevalerie et la reprise de la chaussée après travaux.
- L'intégration et le recours à la qualité et à l'originalité des matériaux
- La préemption de parcelles à Tours Nord
- Le dévoiement de l'article L123-7 du code de l'urbanisme
- La densification de l'îlot nord des rues des Bordiers et de la Mare
- Le rejet pour vice de forme du projet d'aménagement des casernes
- Le maintien à double sens de la rue du Plat d'Étain
- La prise en compte de la sortie de la résidence Rabelais
- La complémentarité des commerces à créer avec ceux existants du quartier Rabelais
- Le maintien en zone U de parcelles dans le périmètre d'attente de la Chambrerie.

## **5 Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

J'ai procédé à une étude attentive et approfondie du dossier et des observations formulées tant par les services de l'Etat que par le public.

Je me suis entretenu ou j'ai consulté :

- Les services de la mairie et de l'agglomération Tour(s)plus qui ont élaboré le dossier mis à l'enquête
- Les services de l'Etat ayant eu à connaître du dossier.
- Monsieur le Maire de Tours.

Avant le début d'enquête, durant celle-ci et après son achèvement, j'ai visité à plusieurs reprises les différents sites sur lesquels porte le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tours.

J'ai ainsi pu mieux comprendre les objectifs du projet, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, me rendre compte de l'impact du projet sur son environnement.

J'ai pu aussi mieux appréhender la réalité des observations formulées par les personnes et les associations qui se sont exprimées.

J'ai reçu vingt cinq personnes en mairie, au cours des trois permanences.

Elles ont pu inscrire leurs observations ou déposer des documents préparés à l'avance.

Comme le prévoit l'arrêté municipal du 27 mai 2013, une fois l'enquête terminée, j'ai adressé le 21 juillet à Monsieur le Maire de Tours, un procès verbal de synthèse des observations recueillies.

Pour sa complète information, ce procès verbal était accompagné de la copie complète de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête.

J'ai indiqué à Monsieur le Maire qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour y apporter réponse.

En retour, conformément à ma demande, Monsieur le Maire de Tours m'a fait parvenir sa réponse datée du 29 juillet 2013.

Mes demandes de précisions ont été complétées, au cours d'un entretien le 5 août 2013, par les commentaires circonstanciés de Monsieur DUVINEAU, Maire Adjoint chargé de l'Urbanisme puis par la visite complète du site des casernes, en sa compagnie et de celle de techniciens du service de l'urbanisme de la Ville.

### **Sur la forme de l'enquête :**

L'enquête a été ouverte pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 juin 2013 au jeudi 18 juillet 2013 inclus en mairie de Tours ainsi que dans les mairies annexes de Saint Symphorien et de Sainte Radegonde pendant les heures habituelles d'ouverture des services de la mairie.

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par affichage sur les panneaux d'affichage de la mairie et des mairies annexes et par voie de presse.

En application de la réglementation et de l'arrêté municipal du 27 mai 2013, l'avis d'enquête a aussi été mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Tours.

Il en a été de même pour l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête, ce qui n'était nullement obligatoire.

Le public avait la possibilité d'adresser ses observations par messagerie, il ne s'en est pas privé puisque presque la moitié des observations m'est parvenue par ce canal.

Le dossier d'enquête publique préalable à la modification N° 2 du PLU de la Ville de Tours a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation, sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

Dans ces conditions, je considère que cette enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par la réglementation et par l'arrêté municipal qui prescrivait la réalisation de l'enquête publique.

### **Sur le fond de l'enquête :**

Les trois permanences se sont déroulées dans des conditions normales d'organisation et d'accès au dossier.

Vingt cinq personnes sont venues consulter et/ou se renseigner au cours de ces permanences.

Pendant le délai d'ouverture de l'enquête publique, dix neuf observations ont été portées sur le registre d'enquête, ce qui est peu par comparaison avec le millier d'observations recueillies pour l'enquête du PLU.

Les observations, souvent défavorables au projet comme c'est le cas le plus habituel, ont été analysées dans le cadre du rapport en liaison avec les réponses ou précisions de la Ville de Tours, j'ai également formulé mon avis, il convient de s'y reporter si nécessaire.

*Mes conclusions sont formulées ci-après sous la même forme que mon avis.*

## **L'aménagement des casernes Beaumont et Chauveau**

- Les arbres

*Dans les précisions qu'elle a apportées aux observations du public, la Ville a indiqué : «En l'état actuel le site compte 134 arbres. Le projet en conserve 53 et propose la plantation de 266 arbres soit un total de 319 donc plus du double du nombre existant. Actuellement, le site compte une superficie d'espaces verts de 8.500 m<sup>2</sup> sans accès au public. Le projet prévoit la création d'un total 9.460 m<sup>2</sup> d'espaces verts d'usage public et 7.551 m<sup>2</sup> d'espaces verts privés/semi-privés à l'intérieur des îlots soit un total de 17011 m<sup>2</sup> d'espaces verts auxquels il faut ajouter 5.834 m<sup>2</sup> de terrasses-toitures végétalisées.»*

*Je considère que la transformation des deux casernes en éco-quartiers ouverts sur la ville ne peut se faire sans dommage pour les plantations existantes, d'autant que leur place au sol est très difficile à adapter.*

*Par ailleurs, la quasi-totalité des arbres est constituée d'alignements de platanes qu'il est extrêmement difficile d'intégrer dans un paysage urbain qui sera profondément remanié.*

*Je constate que le projet prévoit 17.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont un parc urbain de 9.460 m<sup>2</sup> ouvert au public alors que tous les espaces verts existants sont inaccessibles au public.*

*Dans ces conditions, tout en regrettant l'abattage de trop nombreux arbres mais en constatant la plantation de 266 arbres de haute tige d'essences diverses, je partage les orientations d'aménagement de cet éco-quartier qui devraient être exemplaires au plan de l'environnement.*

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et les risques d'inondation

*Contrairement aux affirmations du déposant, je constate que la concertation entre la Ville et les services de l'Etat permet une gestion adaptée des problèmes qui se posent.*

- La SET, aménageur choisi pour cette zone, souhaite qu'il soit procédé à quelques ajustements du PLU pour faire parfaitement coïncider le règlement d'urbanisme et le projet validé par la collectivité.

*J'ai constaté qu'il s'agit effectivement d'erreurs matérielles admises par la Ville.*

- Le maintien à double sens de la rue du Plat d'Etain

*Je constate que dans sa réponse la Ville donne satisfaction aux déposants.*

- La prise en compte de la sortie de la résidence Rabelais

*Je considère qu'une réponse adaptée pourra être trouvée notamment dans le cadre de la concertation organisée pour l'aménagement des casernes.*

- La complémentarité des commerces à créer avec ceux existants du quartier Rabelais

*Je considère que cette observation sort du cadre de la présente enquête mais qu'une solution adaptée pourrait être trouvée notamment dans le cadre de la concertation organisée pour l'aménagement des casernes.*

## **La place de la Tranchée et la hauteur des bâtiments**

*Les déposants, dans leur quasi-totalité, estiment que la perspective de la Tranchée et le site de la place seront défigurés par la mise en place d'un bâtiment-signal de 39 m de hauteur.*



*Ils rappellent la mobilisation de la population contre ce projet dans le cadre des enquêtes précédentes ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur de l'époque «la Tranchée est un signal urbain qui monte vers le ciel. Or l'étendue et la beauté des ciels de Touraine est une des caractéristiques attachantes de la région».*

*Je partage l'avis de mon collègue sur le fait que la Tranchée est en elle-même un signal urbain qu'il faut préserver.*

*Je constate que la mobilisation sur ce point a beaucoup faibli, je constate aussi que la position de la Ville semble également avoir évolué puisqu'elle précise «**il ne s'agit en aucun cas de créer une muraille de 39m de hauteur sur la place car l'objectif est de laisser s'échapper la vue dans l'axe de l'avenue de la Tranchée**».*

*Pour accentuer cet effet, la Ville estime qu'une hauteur ponctuelle d'immeuble (s) de 39m en renforcerait l'effet de signal.*

*En rappelant que le PLU en vigueur prévoit déjà une hauteur de 33 mètres dans ce secteur, je partage l'orientation d'aménagement du projet de modification.*

*Cet effet sera augmenté par l'inclusion d'un délaissé dans l'ilot ce qui renforcera le signal en l'augmentant en largeur et en permettra de conforter la partie centrale qui formera trouée en l'accentuant pour prolonger la perspective de la Tranchée.*

*Il appartiendra aux hommes de l'art qui seront saisis de ce projet de faire preuve de leur talent pour aboutir à une réalisation digne témoin du génie de notre temps !*

*Une bonne information sur le projet architectural est souhaitée, la Ville s'y est engagée. J'en prends acte.*

### **La halte ferroviaire du carrefour de Verdun**

*Compte tenu de son intérêt pour le développement des transports en commun et la complémentarité entre modes, je suis très favorable à la création de cette halte ferroviaire. J'indique que lorsque les études seront terminées et si la Ville entend y donner suite, il y aura négociation avec le propriétaire des lieux.*

*Les salariés de la NR en seront informés, il leur appartiendra de faire valoir leurs demandes auprès de lui.*

*Je confirme également que seules sont concernées par le projet, les façades en contact avec les voies ferrées et avec le carrefour de Verdun.*

### **Les autres observations recueillies**

Elles portent sur :

- La mise en place d'une activité autour du cheval sur le site des casernes  
*S'il ne sera pas possible d'inclure une telle activité sur le site, j'estime cependant judicieux de tenter d'y rappeler la mémoire des lieux.*
- Le devenir de l'école maternelle rue de Portillon et de l'école Victor Hugo  
*Elles seront conservées mais l'emprise de l'école Victor Hugo sera modifiée.*
- La rectification de numéros de parcelles.  
*Cette demande ne peut être suivie car les modifications sont trop nombreuses pour être prises en considération à chaque mutation. chaque changement.*
- La transformation en espace boisé classé d'une parcelle le long de la rue de la Pierre,  
*Il m'apparaît que la protection de l'espace boisé existant sur ces parcelles est suffisante et n'a pas à être modifiée.*

- Le classement en espace boisé à protéger de la partie nord du bois de la Chambrierie  
*Les précisions apportées par la Ville, que je partage, sont de nature à apaiser les craintes du comité « Vivre ensemble à Sainte Radegonde ».*
- L'urbanisation de l'îlot Gustave Eiffel  
*Je prends acte du fait que L'urbanisation de l'îlot se fera dans le respect des règles du PLU et que la question des déplacements sera traitée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains qui devrait être soumis à enquête publique à l'automne 2013.*
- Le réaligement de la rue de la Chevalerie et la reprise de la chaussée après travaux.  
*Je n'ai pas trouvé trace de plan d'alignement de la rue de la Chevalerie dans le dossier, je confirme que la réfection de voirie après travaux doit être faite par l'auteur des dégradations*
- L'intégration et le recours à la qualité et à l'originalité des matériaux  
*Je ne peux que partager cette demande qui va bien dans le sens préconisations des éco quartiers.*
- La préemption de parcelles à Tours Nord  
*Je confirme que les parcelles en cause ne sont pas soumises à droit de préemption.*
- La densification de l'îlot nord des rues des Bordiers et de la Mare  
*Les propriétaires de maisons individuelles ont vendu la totalité de leurs parcelles donnant à la fois sur la rue Daniel Mayer et sur la rue des Bordiers ce qui a entraîné la modification des orientations d'aménagement. J'estime qu'il s'agit là d'une adaptation pragmatique à une évolution non envisagée à l'origine. Elle permettra d'obtenir une unité d'ensemble.*
- Le dévoiement de l'article L123-7 du code de l'urbanisme.  
*Je confirme que les services de l'Etat n'avaient pas à être consultés. Il n'y a donc pas eu de dévoiement d'un article du code de l'urbanisme. De plus et malgré cela ces services ont été consultés et ont apportés une réponse circonstanciée.*
- Le rejet pour vice de forme du projet d'aménagement des casernes  
*Interpelé par Monsieur BEYRAND dans son observation, je ne polémiquerai pas avec lui et me contenterai seulement de remarquer que l'étude d'impact jointe au dossier est datée de mai 2011 et que l'avis de l'Autorité Environnementale qui y fait explicitement référence est daté du 1<sup>er</sup> juillet 2011. Par ailleurs, je ne vois pas bien l'intérêt que la Ville aurait eu à antedater l'étude d'impact de la ZAC des casernes.*
- Le maintien en zone U de parcelles dans le périmètre d'attente de la Chambrierie.  
*L'examen du dossier et de la réponse de la Ville me conduisent à indiquer que les parcelles en cause sont bien maintenues en zone U.*

Les observations présentées par le public ont ainsi trouvé une réponse adaptée.

Le projet de modification N° 2 du P.L.U. de la Ville de Tours :

- Tient bien compte des nécessités d'évolution du PLU

- Me paraît d'une ambition mesurée en phase avec les besoins de la Ville.
- Intègre bien de manière équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à une modification de P.L.U.
- Me paraît conforme à la légalité

Les objectifs fixés et les choix opérés sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec l'économie, le PADD et les orientations du PLU de la Ville de Tours.

Ils m'apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois sur l'Habitat, l'Urbanisme ainsi qu'avec les lois Grenelle I et II.

Après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet, j'estime que les orientations de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme, sont judicieuses.

En conséquence,

**Après avoir constaté la faible mobilisation du public, je donne un AVIS FAVORABLE avec RESERVES à l'approbation du projet de modification N° 2 générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tours.**

**Je demande que :**

- **Les observations de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire soient prises en compte**
- **Les demandes de reprises des erreurs matérielles présentées par la SET soient satisfaites.**
- **Soient modifiées et mises à jour les pièces 11 et 12 du dossier.**
- **L'aménagement des casernes Beaumont-Chauveau et de la place de la Tranchée fassent l'objet d'une large information avec participation du public.**

Fait à Blois le 29 août 2013

Le commissaire enquêteur

Guy SCHNOERING

Le présent rapport, ses annexes afférentes et mes conclusions motivées sont transmis par mes soins à Monsieur le Maire de Tours avec le dossier et le registre d'enquête.

Une copie du rapport et de ses annexes afférentes ainsi que de mes conclusions motivées est adressée à Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.