Département d'Indre et Loire

Commune de JOUE-lès-TOURS

Modification n°4 Plan Local d'Urbanisme

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :

Les présentes conclusions et l'avis motivé concernent l'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la Commune de JOUE-lès-TOURS, Département d'Indre et Loire.

La désignation du Commissaire Enquêteur : Monsieur Pierre TONNELLE et du Commissaire Enquêteur : Monsieur Arnaud GERMAIN, intervient par décision de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E13000191/45 en date du 5 juin 2013.

Les modalités d'organisation de l'enquête sont fixées par arrêté de Monsieur le Maire de JOUE-lès-TOURS en date du 6 juin 2013 (arrêté n°2013/830), présenté au contrôle de légalité en Préfecture de TOURS, le 6 juin 2013.

La Commune de JOUE-lès-TOURS est mitoyenne pour sa frange Sud-Est du territoire de TOURS, chef-lieu du département. Elle compte 36 000 habitants (recensement de 2009), pour une superficie de 32,4 km², soit une densité moyenne de 1 110 habitants/km²

La Commune, dont le territoire constitue deux cantons, est rattachée administrativement à l'arrondissement de TOURS. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération « TOURS PLUS » qui rassemble 19 communes pour une population de 284 885 habitants.

A une plus large échelle, la Commune fait partie du périmètre d'élaboration du SCOT géré par le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle et son territoire est intégré au périmètre du site remarquable du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Objectifs de la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme :

La procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme vise à rendre possible la réalisation du programme d'urbanisation défini par le projet de la ZAC des Courelières adopté par le Conseil Municipal par délibération du 25 mars 2013.

Cette modification implique :

- la modification des orientations d'aménagement couvrant le périmètre de l'actuelle zone 3AU correspondant au territoire couvert par la ZAC des Courelières
- la suppression de la zone 3AU et du règlement s'y appliquant
- la définition de secteurs distincts disposant d'un règlement d'urbanisme propre.

Parallèlement, la commune poursuit une procédure de modification du plan local d'urbanisme visant à adapter et clarifier certaines dispositions du règlement d'urbanbisme.

Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de JOUE-lès-TOURS du 25 juin 2013 au 30 juillet 2013. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences (25 juin 2013 – 10 juillet 2013 – 30 juillet 2013).

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Les éléments constituant le dossier, étaient de nature à assurer l'information du public sur les dispositions arrêtées par le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme.

Toutes les procédures d'information, fixées par la réglementation avant et pendant la période de déroulement effectif de l'enquête, ont été respectées.

Participation du public :

Au cours des permanences, 12 personnes se sont présentées :

- 8 personnes à titre individuel,
- 3 personnes mandatées par deux associations pour remise d'un mémoire d'observations
- 1 représentant d'une entreprise pour remise d'un courrier.

Deux observations ont été portées au registre en dehors de ces permanences. Aucune observation n'a été recueillie par l'intermédiaire de l'adresse internet mise à disposition du public.

D'autre part, la commune a répondu aux demandes d'information par la transmission aux intéressés de 9 dossiers d'enquête complets.

Au final, en l'absence de réponses de la part des personnes publiques associées suite à la transmission du dossier (courrier du 7 juin 2013), 6 observations formulées à titre individuel, 2 mémoires d'associations et 1 courrier d'entreprise sont recueillis à l'issue de l'enquête par le commissaire enquêteur.

La synthèse de ces observations peut se résumer de la manière suivante :

- absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'environnement
- gestion des espaces agricoles et forestiers
- utilisation abusive du terme "écoquartier"
- remise en cause de l'objectif visant à poursuivre une politique de développement démographique
- contestation des dispositions retenues pour le découpage ou la définition des zones créées par la modification
- demandes d'information sur la nature des aménagements induits par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3 AC
- modalités d'organisation de l'enquête publique
- demande hors champ de l'enquête publique
- choix de poursuite de la politique d'urbanisation du secteur Sud du territoire de Joué-lès-Tours
- problèmes de circulation et déplacements générés autour du site et par le projet

Les deux mémoires déposés par les associations expriment de façon formelle un rejet du projet. Les autres observations ou interventions ne manifestent pas d'opposition formalisée ni, à contrario, un avis favorable.

Conclusions:

Il ressort de l'étude du dossier et des observations recueillies au cours de la période d'enquête publique les points suivants :

protection de l'environnement :

Le recours à la procédure de modification, pour procéder à une "adaptation" du document d'urbanisme applicable au territoire de la commune, renvoit aux documents du PLU adoptés par le Conseil Municipal (délibération du 3 juillet 2006) qui sont les bases qui encadrent les évolutions du document d'urbanisme.

Le périmètre concerné par la présente modification, étant déjà classé en zone Urbanisable, il n'y a donc pas de changement notoire dans l'affectation des emprises de ce site définies par le PLU initial, ce qui justifie le non recours à une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.

L'étude d'impact, réalisée pour le dossier de création de la ZAC des Courelières, met en évidence l'absence d'enjeux réels dans le domaine de la protection de l'environnement.

Le site concerné par la modification n°4 du PLU ne présente, au regard de la richesse environnementale du Val de Loire, aucun intérêt particulier. Ce projet de modification du PLU ne peut raisonnablement être considéré comme portant atteinte au principe de sauvegarde de la nature.

protection des espaces agricoles :

Il convient de distinguer la notion d'usage de l'emprise foncière (présentement usage agricole) avec celle de la destination fixée par les documents d'urbanisme. La zone couverte par la présente procédure est, dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers, classée en zone 3AU, soit une zone initialement à vocation d'ouverture à l'urbanisation.

La consultation de la Commission Départementale de la consommation des espaces agricoles ne s'imposait pas dans la mesure où les emprises concernées par la procédure de modification n°4 ne sont pas, à ce jour, classées en zone agricole (zone A) telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

le devenir de la ferme de la Bercellerie :

Le devenir de la ferme de la Bercellerie pose une question réelle. Les nuisances susceptibles d'être générées par l'exploitation agricole, peuvent si elles sont avérées devenir source de conflit d'usage en cas de proximité rapprochée des zones d'habitat.

Le Commissaire Enquêteur recommande l'adaptation du règlement d'urbanisme applicable aux zones 3AUB et 3AUC afin que soient précisées les mesures permettant la mise en œuvre effective du principe de « gestion qualitative de la limite d'urbanisation au contact de l'espace agricole »

la politique de développement démographique :

L'évolution des données démographiques de la Commune sur la période 1990/2009 et plus particulièrement l'évolution dans la répartition des classes d'âge mettent en évidence un phénomène de vieillissement de la population, renforcé par une lente diminution du nombre d'habitants. Ce phénomène ne peut en l'état actuel des choses qu'aller en s'accentuant.

La construction de nouveaux logements qui permet de « capter » une population « jeune », dont une partie serait issue de l'ensemble du territoire de l'agglomération de TOURS, reste un moyen effectif pour enrayer la baisse de la démographie. La stabilisation du nombre d'habitants est indispensable à la préservation des grands équilibres de la commune et notamment les équilibres financiers. D'autant que les services à la population nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants sont existants et en capacité suffisante sur le territoire de la commune.

les modalités d'organisation de l'enquête publique :

L'enquête publique porte bien sur la modification n°4 du PLU, procédure dont l'objet, ne peut prêter à confusion pas plus que le calendrier retenu. Ces deux points ne peuvent remettre en cause la régularité de l'enquête.

la définition des zones créées par la modification n°4 :

A l'exception de certaines dispositions relatives à la zone 3AUP (constructions liées à l'habitat) devant être précisées, la définition des zones issues de la transformation de la zone 3AU est précise et cohérente avec l'objectif poursuivi par la modification n°4 du PLU.

le développement de l'urbanisation :

Par rapport aux dispositions du PLU de 2006, la modification n°4 du PLU réduit pour le secteur des Courelières, les emprises ayant vocation à être ouvertes à l'urbanisation. Une partie importante du site est "réorientée" vers la création d'un secteur de 25 ha ayant vocation à création d'un parc urbain et par la restitution de 4 ha reclassés en zone agricole. La création de la zone 3AUP contribue pour le secteur des Courelières à contenir le développement urbain de JOUE-lès-TOURS sur la limite matérialisée par la RD 127.

Le site, objet de la procédure de modification n°4, est répertorié comme opération identifiée pour la mise en œuvre du PLH 2011/2016.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Courelières est à replacer dans le contexte de l'agglomération tourangelle. Le PLH fixe pour JOUE-lès-TOURS des objectifs de développement de l'habitat dont les enjeux dépassent le cadre du développement de la seule commune. La politique de renouvellement de la ville sur la ville, poursuivie depuis plusieurs années, ne saurait à elle seule satisfaire au besoin de création de logements fixé par le PLH pour la période 2011-2016.

Les dispositions de la modification n°4 restent bien limitées au périmètre du projet de ZAC des Courelières et n'engagent pas d'autres projets d'ouverture à l'urbanisation notamment à l'Ouest de ce périmètre.

la circulation et les déplacements :

L'hypothèse de redistribution des flux de circulation, déjà importants dans le secteur, repose entre autre sur la création d'un nouveau barreau routier reliant le secteur Sud de Joué les Tours, depuis le site de la ZAC des Courelières, au boulevard périphérique. Le principe de mise en étude de la faisabilité de cet ouvrage est retenu dans les orientations du PDU en cours de finalisation.

L'importance stratégique de l'ouvrage de liaison vers le boulevard périphérique aurait dû conduire à la création d'un emplacement réservé, dont le positionnement et les caractéristiques garantissent, à terme, les conditions de réalisation de la voie. Les dispositions devant être arrêtées en ce sens doivent également être de nature à permettre une intégration cohérente de cette liaison dans le périmètre de la modification n°4 du PLU.

la cohérence avec les orientations du SCOT :

Le SCOT, en cours de finalisation, par son orientation "La nature une valeur capitale", positionne la majeure partie du territoire de JOUE-lès-TOURS dans un secteur pour lequel l'objectif fixé est "amener la nature en ville". Cette disposition est confirmée par l'orientation "Faire la ville autrement", définit la partie Sud du territoire de JOUE-lès-TOURS située entre le boulevard périphérique et la RD 127 comme "espace préférentiel d'extension urbaine mixte devant composer avec le socle agronaturel".

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Courelières définies par la modification n°4, sont conformes aux dispositions du PLU adopté en 2006 et ne sont pas contraires aux orientations fixées par le SCOT en cours de finalisation tant pour ce qui concerne l'orientation relative à la gestion des espaces agricoles et forestiers que celles relatives au développement urbain.

Compte tenu de ces éléments, conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'Environnement,

J'émets un AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de JOUE-lès-TOURS,

SOUS RESERVE de la création effective d'un emplacement réservé définissant sur le périmètre de la modification n°4 les conditions de raccordement à la RD 86 de la future voie routière assurant la liaison avec le boulevard périphérique.

Fait à INGRANDES de TOURAINE le, 10 septembre 2013

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur