



La réglementation

.....

Le site du Tailhar et son contexte
(supra) communal

.....

Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore,
Thomas Caillaud

Sommaire

Introduction.....	3
L'articulation des documents	4
Matériel et méthodes.....	5
Présentation du site d'étude.....	5
I- Le contexte législatif.....	7
Objectifs globaux PCET/SDAGE	7
a. La synthèse du SCOT	8
b. La synthèse du PLH.....	12
c. La synthèse du PDU	13
d. La synthèse du PLU.....	14
II- Du diagnostic au montage de projet.....	16
a. Divergences et convergences entre les documents.....	16
b. Vers une adaptation des documents au regard du SCOT	19
c. Le foncier et ses outils.....	21
d. Le zonage actuel et ses devenir possibles	24
Conclusion	27
Bibliographie:	28

Introduction

Notre groupe de travail traite des différents documents d'urbanisme qui réglementent la commune de Joué-lès-Tours. La première étape a consisté à collecter l'ensemble des documents, d'étudier leurs imbrications selon leurs échelles d'application mais surtout d'en ressortir les objectifs et enjeux globaux. Ainsi, nous pouvons citer les documents qui nous ont été utiles pour connaître les orientations en termes d'aménagement :

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- Le PCET (Plan Climat Energie Territorial)
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- Le PDU (Plan de Déplacement Urbain)
- Le PLH (Plan Local de l'Habitat)
- Le PLU (Plan Local de l'Urbanisme)

Les lois Grenelle (I et II) visent à renforcer les exigences environnementales dans les documents d'urbanisme. En effet, la loi Grenelle II a vocation de pallier les insuffisances des démarches de planification dans une approche plus environnementaliste. Il existe 4 objectifs prioritaires qui devront être pris en compte dans les SCOT, à savoir:

- l'économie de la consommation foncière,
- la lutte contre la réduction des surfaces agricoles et naturelles et contre l'étalement urbain,
- la préservation de la biodiversité,
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de la nécessité de créer un lien entre desserte par les transports collectifs et densité urbaine.

Le SDAGE et PCET ont été étudiés (définition des objectifs principalement). Toutefois, ces documents sont supra-communaux et restent globaux. Par conséquent, nous nous sommes concentrés sur le SCOT puisqu'il précise davantage les objectifs à l'échelle de notre territoire, il sera donc pris comme document de "référence".

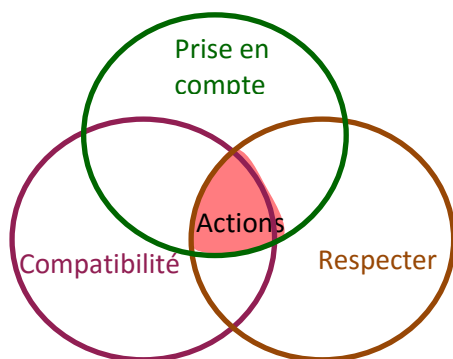
Le PLU de Joué-lès-Tours, en vigueur depuis 2006, est antérieur au SCOT puisqu'il a été approuvé en 2013. La révision du PLU, prévue en 2016, est l'occasion de remettre à plat les objectifs affichés dans le PLU de 2006 mais aussi pour qu'il soit compatible avec le SCOT qui définit des objectifs à l'horizon 2030.

Finalement, le cœur de notre étude visera à répondre à la question suivante : **comment rendre opérationnel le projet au regard des documents règlementaires ?**

L'articulation des documents

Le schéma ci-joint illustre l'imbrication logique des différents documents d'urbanisme. Nous cherchons à identifier les articulations entre les documents. Le **SCOT** est un document de planification stratégique, qui constitue le document servant **de référence aux documents d'urbanisme locaux comme le PLU, PDU et PLH**.

Il existe alors 3 grandes relations entre eux :



En effet, PDU, PLH et PLU se doivent d'être **compatibles** avec le SCOT qui lui-même, doit être **compatible** avec le SDAGE et **prendre en compte** le PCET. Il doit également **tenir en compte** et **respecter** des règlements qui lui sont supérieurs (les lois SRU, Grenelle I et II, codes de l'urbanisme, et décrets).

Actuellement, le PLU est obsolète (2006), il convient de le rendre plus conforme au SCOT pour rendre opérationnel les futurs projets sur la commune de Joué-lès-Tours.

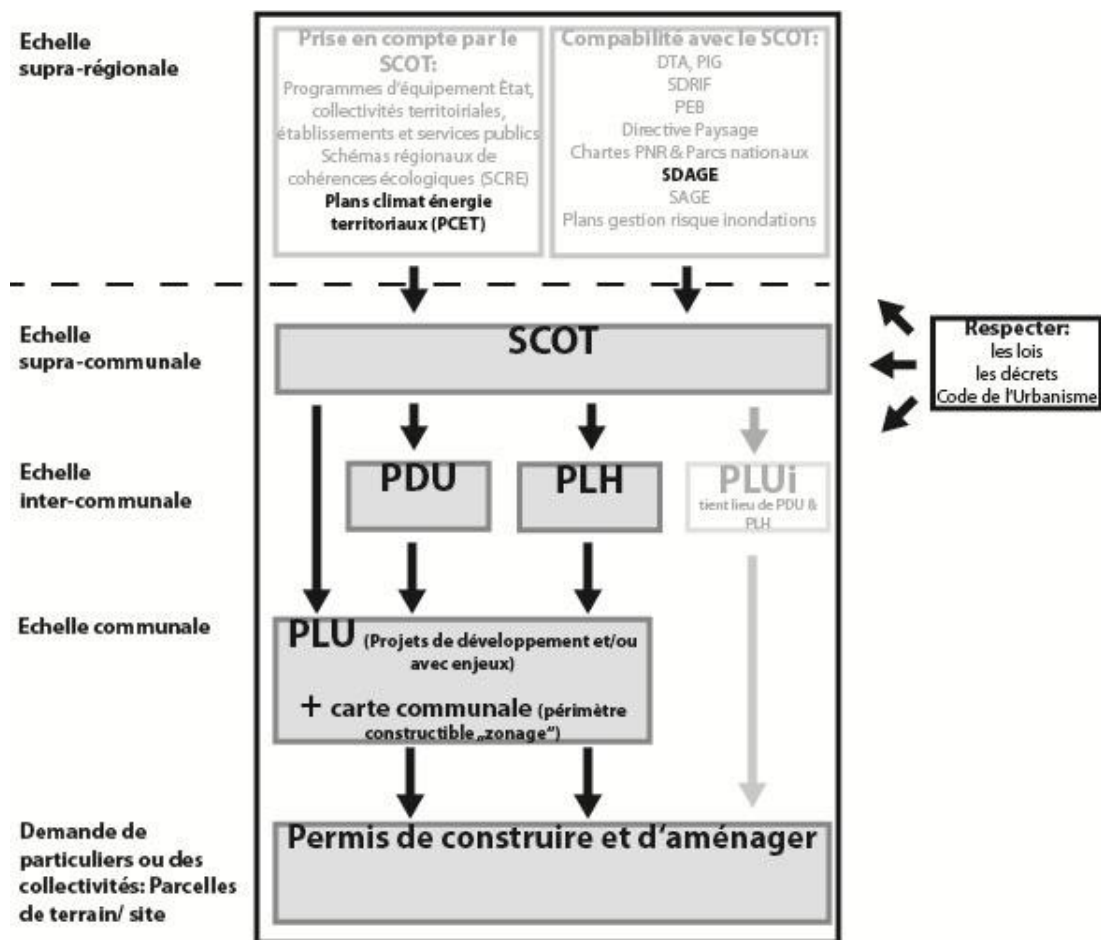
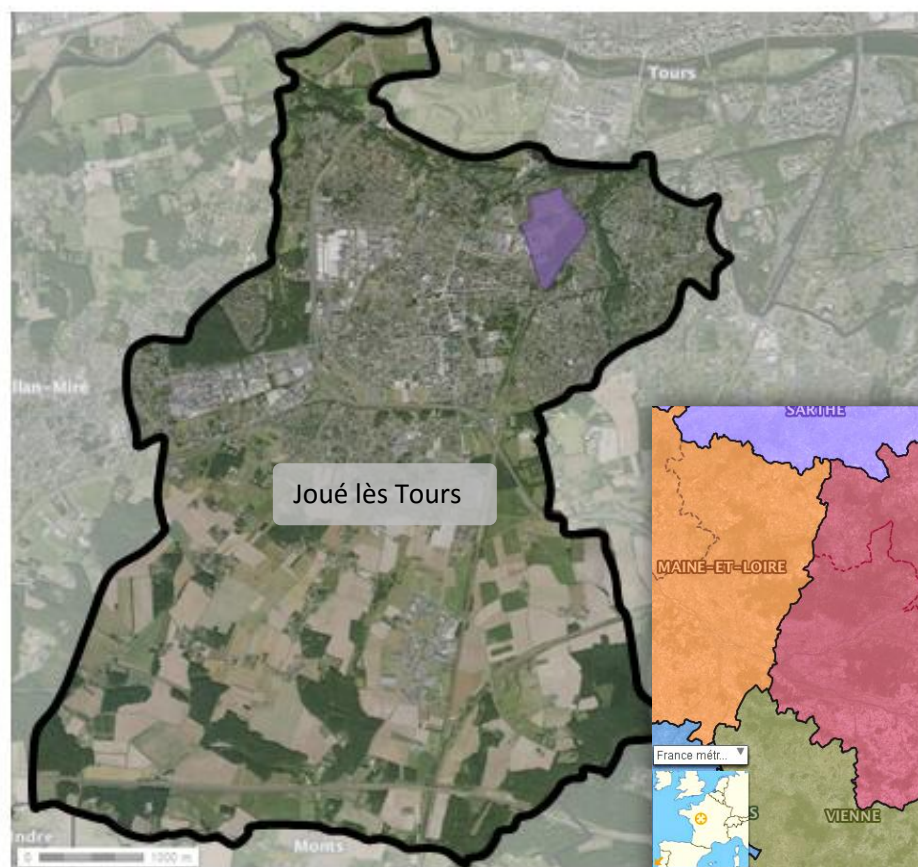


Schéma de hiérarchie des documents de planification

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

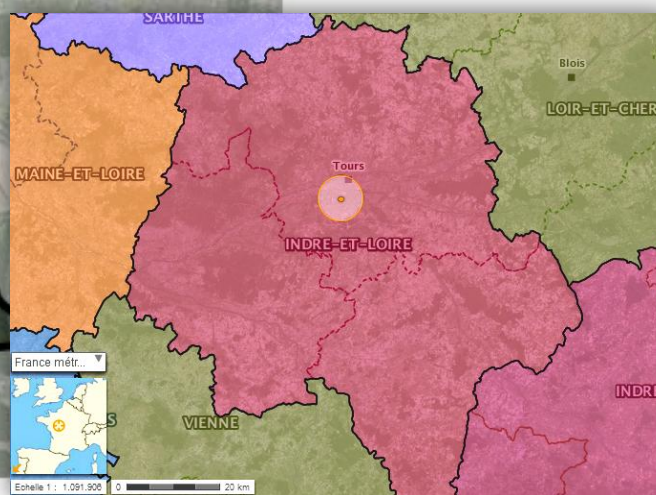
Matériel et méthodes

Suite à l'étude de ces différents documents, nous allons expliquer notre démarche. L'étude des documents a permis de faire une synthèse des objectifs globaux, des orientations dans chacune des thématiques traitées par le SCOT, (volets nature, déplacements/mobilité, atténuation des changements climatiques et structure spatiale et développement fonctionnel de l'agglomération) afin d'en dégager les concordances, manques et enjeux dans les documents (surtout le PLU par rapport au SCOT). Puis, la synthèse de ces différents documents permettra alors d'établir une comparaison entre les documents toujours en se référant au document de base (le SCOT). Finalement, les limites obtenues permettront de dégager les modifications à apporter au PLU.



Présentation du site d'étude

Seconde ville d'Indre-et-Loire, Joué-lès-Tours est une commune du noyau urbain de l'agglomération de Tours. Elle s'étend sur 3.241 hectares, de la rive gauche du Cher au Nord, au vallon de Saint-Laurent au Sud-Est. Elle fait partie du **cœur métropolitain** qui s'impose comme le cœur de l'activité économique du SCOT de l'Agglomération Tourangelle concentrant 79% des emplois.



Site d'étude

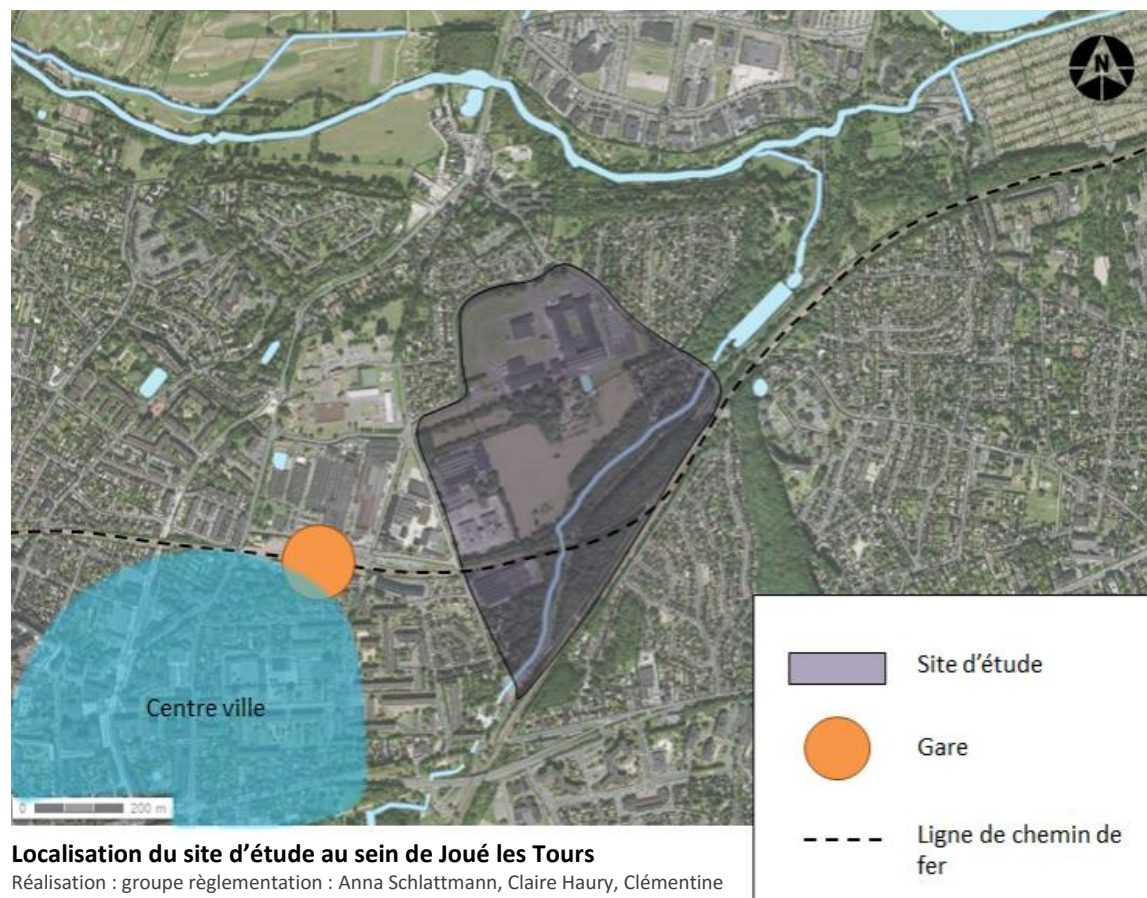
Localisation du site d'étude au sein de Joué les Tours

Réalisation : groupe règlementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Notre site d'étude, situé au Nord de la commune en plein cœur du tissu urbain (cf carte ci-dessus) concerne une zone de 40 hectares nommée le "Tailhar". Ce site est localisé à proximité du centre industriel de la gare qui concentre les zones industrielles les plus anciennes de Joué. Toutefois, il ne s'agit pas d'un secteur très dense. Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, notre site d'étude est situé près des centralités de la gare et du centre-ville qu'il conviendra de renforcer par la suite.

Le site était autrefois occupé par l'entreprise Bull, qui a fermé en 1991 ; il a alors été repris par le groupe ITM qui y a implanté en 1995 une viennoiserie industrielle (le Fournil) dont les effectifs étaient de 122 salariés en 2003. L'activité occupe une petite partie du terrain qu'elle loue à un propriétaire.

Actuellement, le terrain d'étude est occupé par 2 entreprises qui sont le Fournil ainsi que l'entreprise "AERAZUR" et la présence d'une EHPAD en cours de construction. Finalement, le site associe à la fois des espaces verts et boisements, ainsi que des zones d'activités. Le quartier du Tailhar (entre les rues des Martyrs et Edouard Branly) présente des possibilités de restructuration (grâce à des emprises foncières importantes). Il fait partie d'un des **sites à enjeu(x) de développement urbain**.



Dans un premier temps, nous étudierons les documents pour en dégager les éléments à améliorer pour rendre opérationnel le projet. Nous étudierons par la même occasion l'état du foncier pour finir par des axes prioritaires, des potentiels de développement à privilégier sur notre terrain d'étude.

1- Le contexte législatif

Objectifs globaux PCET/SDAGE

Bien qu'ils soient suprarégionaux, il est important de mentionner les objectifs globaux qu'ils décrivent et qui auront des répercussions dans les documents inférieurs.

Tout d'abord, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2016-2021) du bassin Loire-Bretagne a été adopté en novembre 2015. Alors qu'actuellement sur l'ensemble de ce bassin, 26% des eaux sont en bon état et 20% s'en approchent.

L'objectif est d'obtenir 61% des eaux en bon état d'ici l'an 2021. Cet objectif nécessite la mobilisation de l'Etat, des élus gestionnaires des collectivités et établissements publics locaux et enfin, des usagers et des citoyens. Pour atteindre cet objectif, il est indispensable de mieux prendre en compte l'adaptation au changement climatique et de renforcer le rôle des commissions locales de l'eau et SAGE. Les SAGE permettent de décliner les objectifs du SDAGE sur leur territoire.

Or, la commune de Joué-lès-Tours fait partie du SAGE "Cher Aval". Le SDAGE vise à :

- améliorer la qualité des eaux (réduction des nitrates, etc.),
- restaurer les milieux aquatiques (qualité physique, fonctionnelle des cours d'eau, etc.),
- déterminer la manière dont se fait le partage de la ressource disponible et la manière dont les activités humaines doivent s'adapter face aux épisodes d'inondation et de sécheresse. Enfin, il permet d'organiser et de gérer l'eau.

Le PCET du conseil général d'Indre et Loire vise à la fois à :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les consommations énergétiques,
- faire face au changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires et en tenant compte de la raréfaction des énergies fossiles,
- Accompagner et mobiliser les territoires et les acteurs locaux.

a. La synthèse du SCOT

Le SCOT, approuvé en 2013, traite cinq thématiques majeures, à savoir :

- La nature, une valeur capitale,
- Faire la ville autrement,
- Atténuer les changements climatiques et la vulnérabilité du territoire,
- Changer les pratiques de mobilité,
- Une métropole active pour se développer.

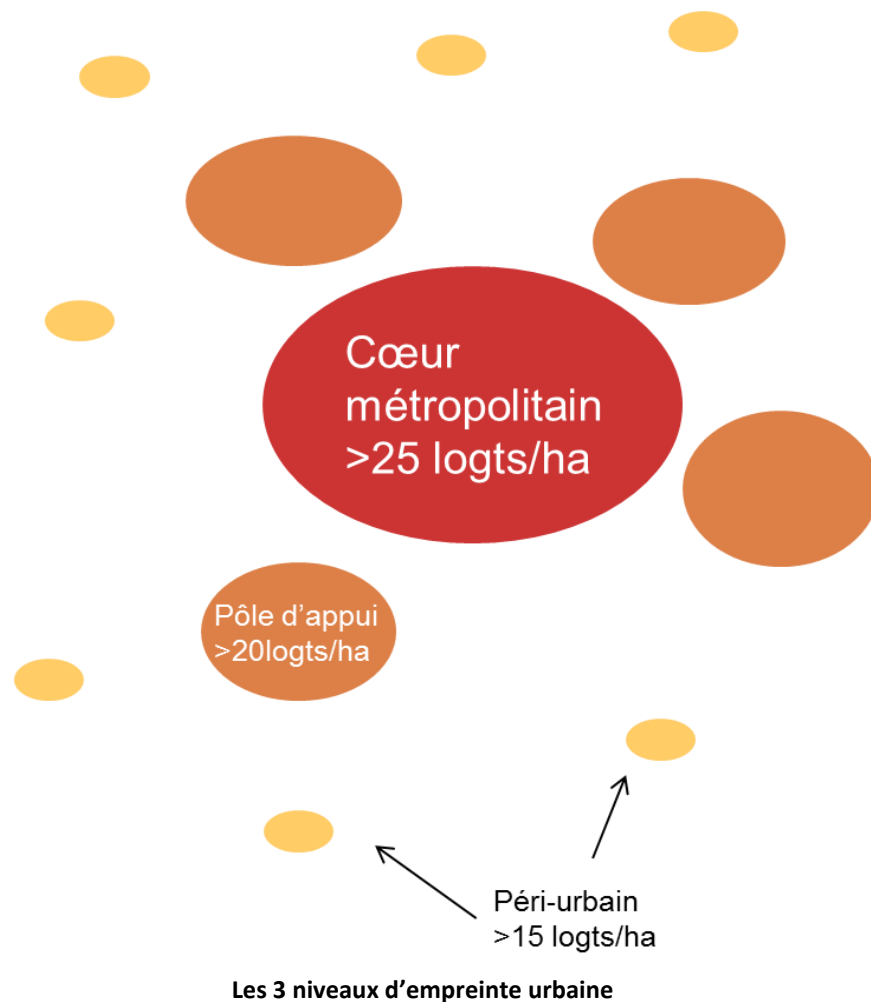
Les enjeux sont organisés sur l'échelle supra communale en prenant en compte les échelles inférieures, dont l'échelle intercommunale et communale.

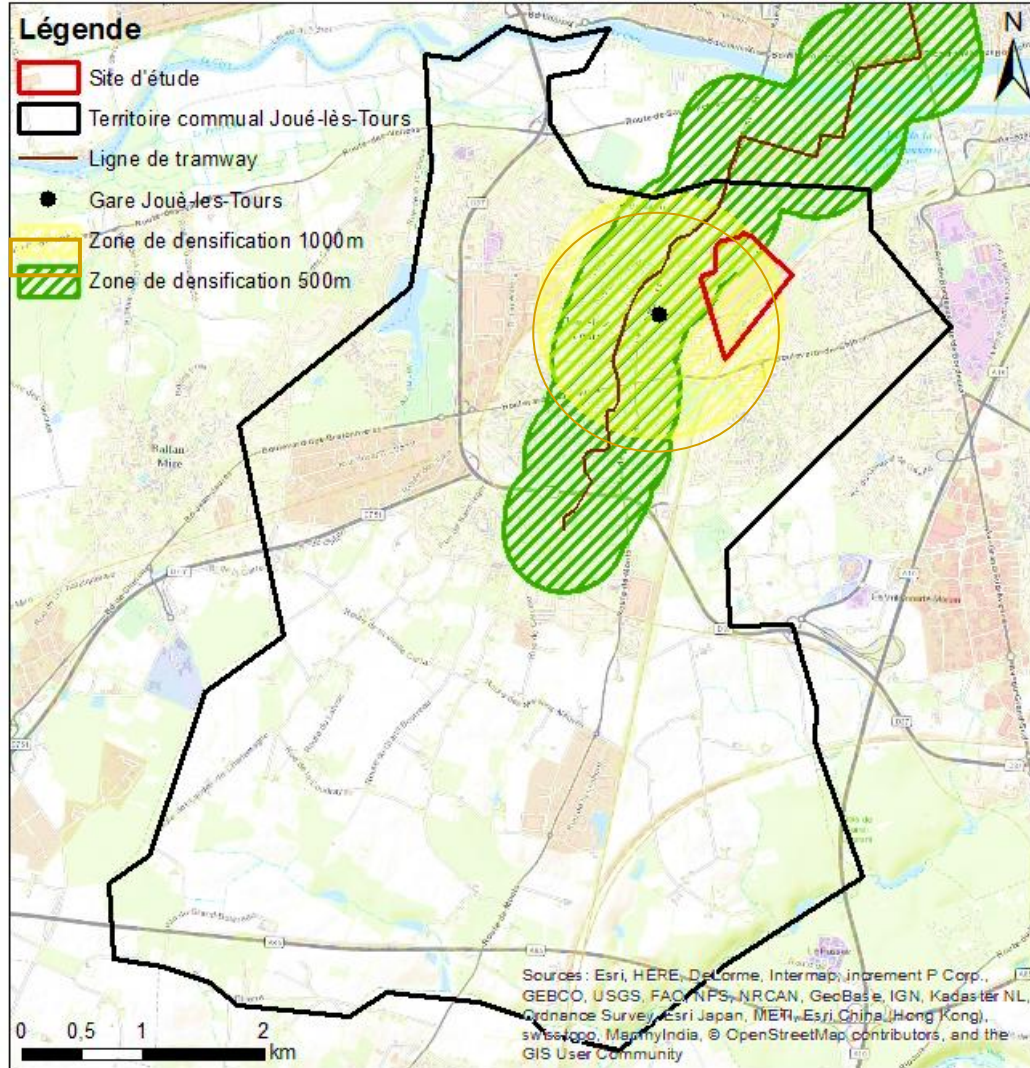
L'objectif principal du SCOT est le développement d'une **commune durable** adaptée aux besoins futurs. Il s'agira donc de favoriser la mixité urbaine tout en développant le réseau de transports en communs (bus, tram, train). De plus, il conviendra de mettre l'accent sur les mobilités douces (marche à pied, vélo) afin de réduire la place de la voiture. L'accent est également porté sur une densification du centre-ville.

Il existe 3 niveaux d'empreinte urbaine visibles sur le schéma ci-contre :

- Le cœur métropolitain,
- Les pôles d'appui et
- Les communes péri-urbaines.

Pour l'ensemble de ces zones, le renouvellement urbain s'effectue dans l'ensemble de l'empreinte urbaine. Toutefois, des priorités sont données, pour ce qui concerne la zone périurbaine, on donne une priorité au niveau des gares et bourgs (100m autour de la gare et 500m autour du bourg). La commune de Joué fait partie du **cœur métropolitain** donne la priorité dans un rayon de 1000m autour des **gares et de la ligne de tram (500m)**. Ces zones préférentielles de densification sont illustrées sur la carte ci-jointe (cf page suivante).





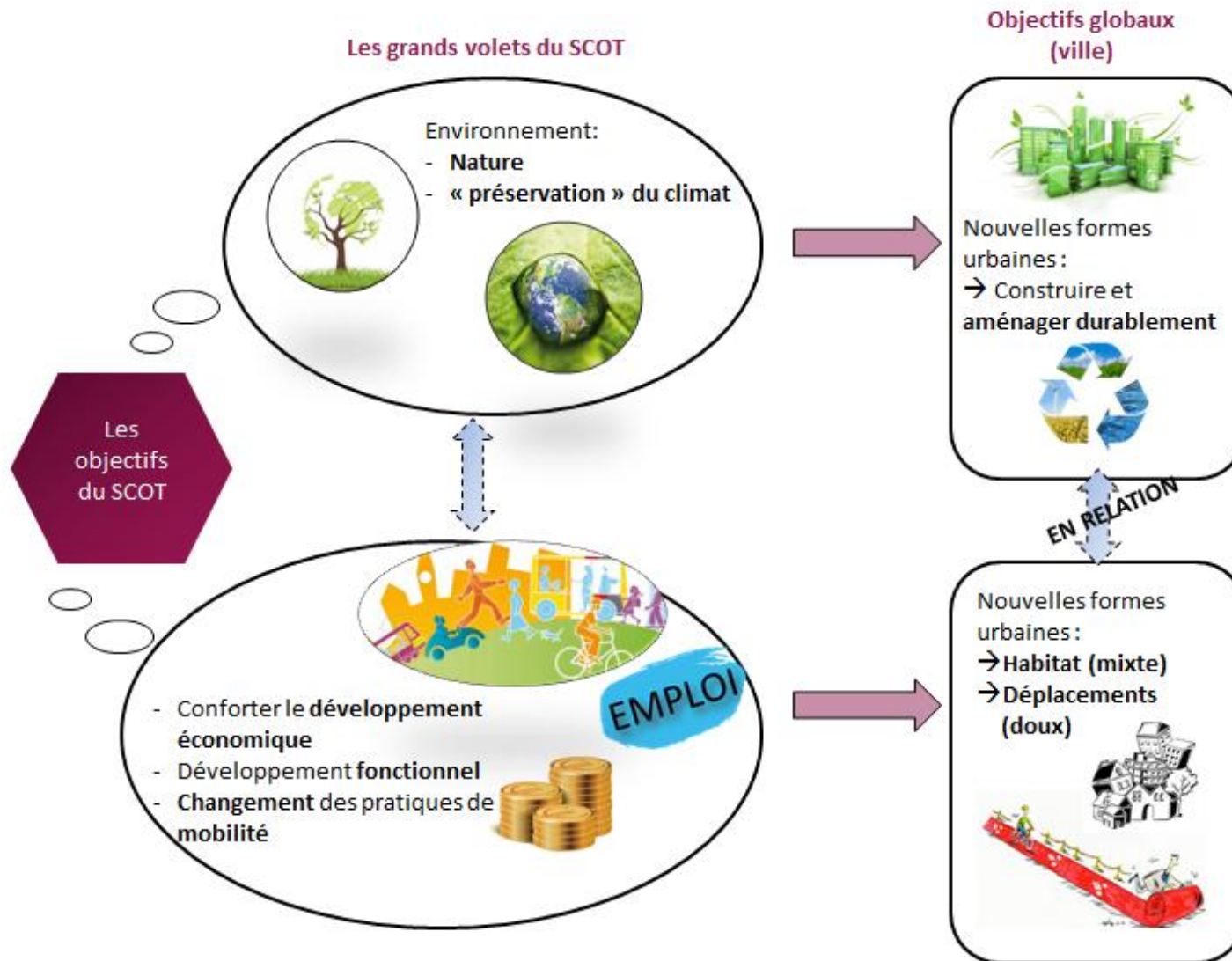
La localisation du site d'étude et la densification envisagée aux alentours de la gare

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Le SCOT vise à favoriser les circuits courts (en termes de distance) et des commerces de proximité. Par ailleurs, le SCOT demande au PLU de favoriser la mixité fonctionnelle pour les zones à urbaniser.

Limitier l'étalement urbain, assurer la trame verte et bleue et favoriser l'insertion de la nature dans les milieux urbains font aussi parti(e)s des objectifs de ce document. Il faut également assurer la pérennité des espaces agricoles et forestiers. Le SCOT se focalise aussi sur le développement des énergies renouvelables (solaire thermique, bois-énergie, photovoltaïque, éolienne, géothermique notamment) et sur une meilleure gestion de la ressource en eau. Ainsi, il incite le PLU à construire la ville de manière durable en y limitant l'imperméabilisation des sols et en faveur de la protection des zones humides.

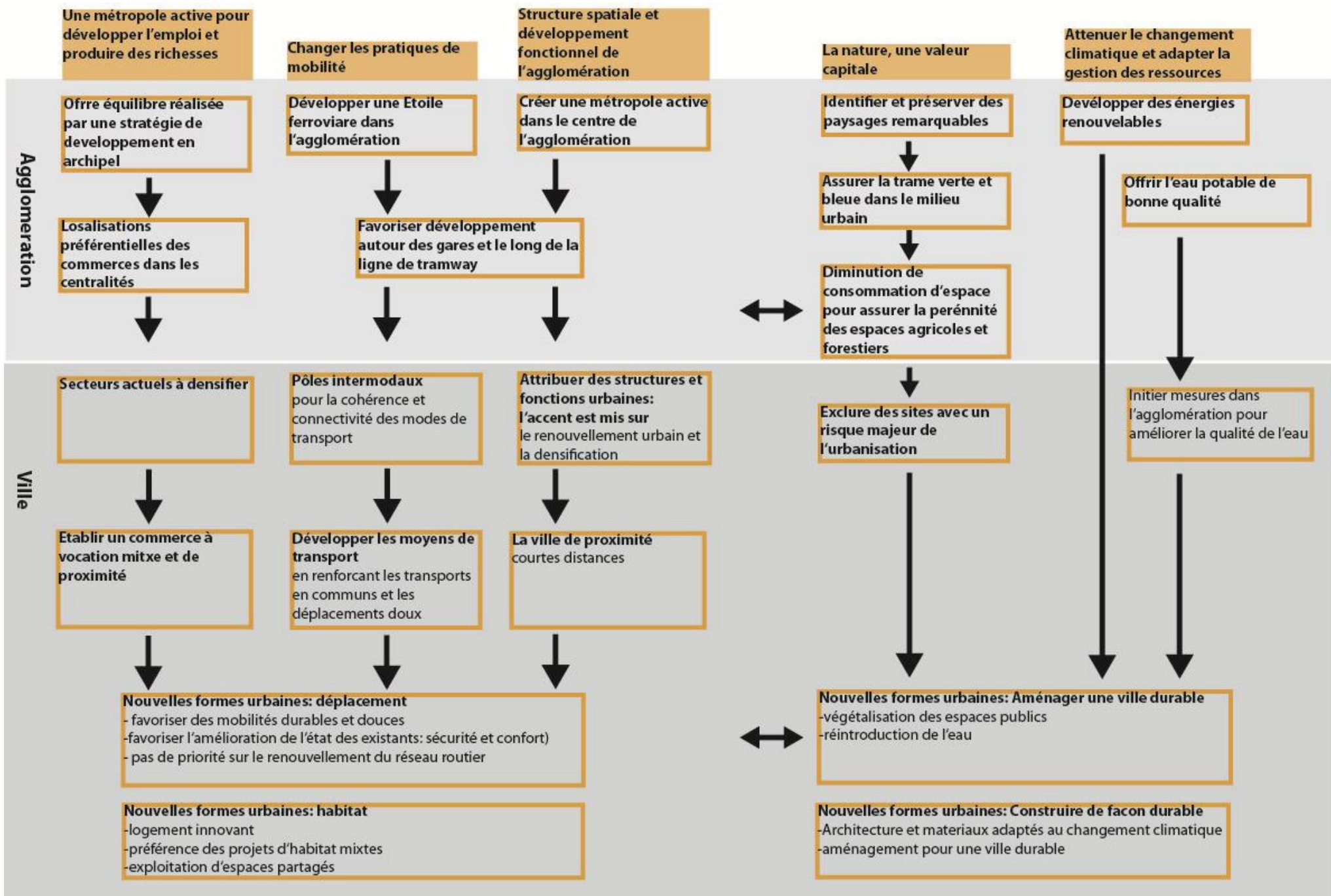
Les habitats intergénérationnels, partagés, denses, individuels et à hautes performances énergétiques (matériaux adaptés au changement climatique) seront des éléments à prendre en compte pour les futures constructions. Enfin, ces dernières devront s'inscrire dans la géographie du site et leur exposition devra s'adapter à la meilleure exploitation énergétique. Enfin, il conviendra de favoriser les regroupements pour la collecte des déchets.



Représentation synthétique des grands axes du SCOT

Réalisation : Groupe Règlementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Ces grands axes se déclinent et se répercutent aux niveaux d'organisation locaux. Le schéma suivant présente cette articulation entre grandes orientations et déclinaisons aux échelles de l'agglomération, de la ville et du quartier.



Les grands objectifs du SCOT pour l'ensemble du territoire

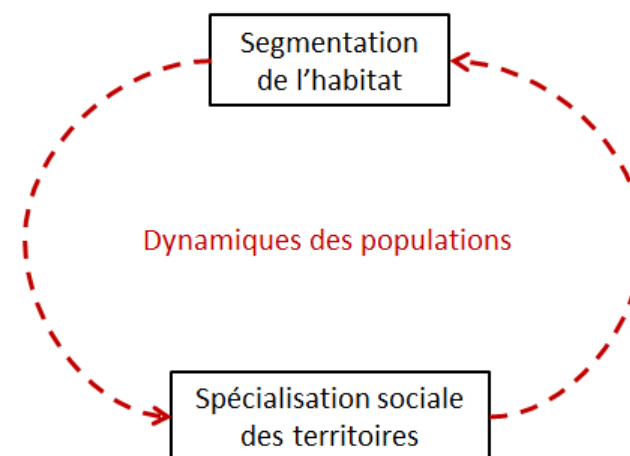
Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Hauray, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

b. La synthèse du PLH

Le Programme Local de l'Habitat établit un diagnostic des enjeux en termes de politique du logement. Les dynamismes de population (mouvement – flux) contribuent à la spécialisation démographique (âge, composition des ménages, classes sociales, ...) des territoires en lien avec une segmentation de l'habitat (parc locatif social, propriété occupante, par locatif privé).

En conséquence l'offre de logement se sectorise par typologie de ménage et entraîne des disparités notamment en termes de qualité, la majorité du parc résidentiel ancien étant classé en E (fortement énergivore). Les promoteurs privés sont majoritaires en ce qui concerne l'offre et privilégient la construction du neuf plutôt que la rénovation. Ces flux provoquent des déséquilibres séparant actifs et personnes âgées à la retraite. Il y a également une polarisation des besoins et l'apparition de nouveaux besoins (ex : nouvelle classe d'âge > 75 ans) au sein de l'agglomération. On observe un mitage affectant l'efficacité du maillage de transport en commun.

Les orientations du PLH mettent l'accent sur la gestion de ces dynamiques démographiques et l'adaptation (anticiper) aux évolutions futures. Décloisonner l'offre de logement apparaît évident pour permettre une meilleure répartition de l'offre (mixité et diversité) et améliorer la fluidité des parcours résidentiels. La territorialisation des objectifs doit donc permettre de rééquilibrer les dynamismes notamment vers le cœur de l'agglomération et actionner plusieurs leviers comme le partenariat entre acteurs publics et privés afin de rendre plus opérationnelle l'action de la collectivité. Ces actions seront également facilitées par une bonne maîtrise du foncier soit par la propriété soit par l'imposition d'orientations (réglementation), l'intérêt étant de contrôler le prix (la pression foncière), la vocation finale (usage de la parcelle) et l'accessibilité. Le morcellement du parcellaire peut être un levier de contrôle du foncier. Ces objectifs englobants seront déclinés sur des secteurs issus d'un découpage du territoire selon des critères communs et fédérateurs (projet commun, développement économique, dynamiques des ménages, centralité - gare, rénovation, densification). On a donc une territorialisation d'objectifs couplée à une sectorisation des enjeux.



Nous constatons deux tendances clés présentées par le PLH que sont **l'hétérogénéité de l'offre de logement** dont l'objectif est de fluidifier les parcours résidentiels et relocaliser une pluralité de populations notamment d'actifs sur la commune. La seconde tendance est la nécessité de **favoriser les partenariats entre l'action publique et l'action privée** afin de rendre plus cohérent l'aménagement en termes de procédures opérationnelles concertées. Cette dernière a pour vocation de limiter la construction neuve et donc de favoriser le travail sur l'existant et également limiter le mitage urbain favorisé par les opportunités privées.

c. La synthèse du PDU

Le PDU définit pour une période de 10 ans, les orientations des politiques de mobilité à l'échelle de l'agglomération. Il concerne l'ensemble des déplacements quel que soit leur mode : train, bus, tram, marche à pied, vélo, automobile, poids lourds, etc. PDU (2013) et SCOT (approuvé en 2013) ont été élaborés en étroite coordination ; il existe une synergie entre ces deux documents puisque le PADD (du SCOT) a 2 grandes orientations spécifiques au PDU :

- ✚ Promouvoir des nouveaux modes de mobilité pour limiter l'usage de la voiture
- ✚ Limiter l'étalement urbain & prendre en compte les mobilités dans la conception et la méthode d'élaboration des futurs projets urbains.

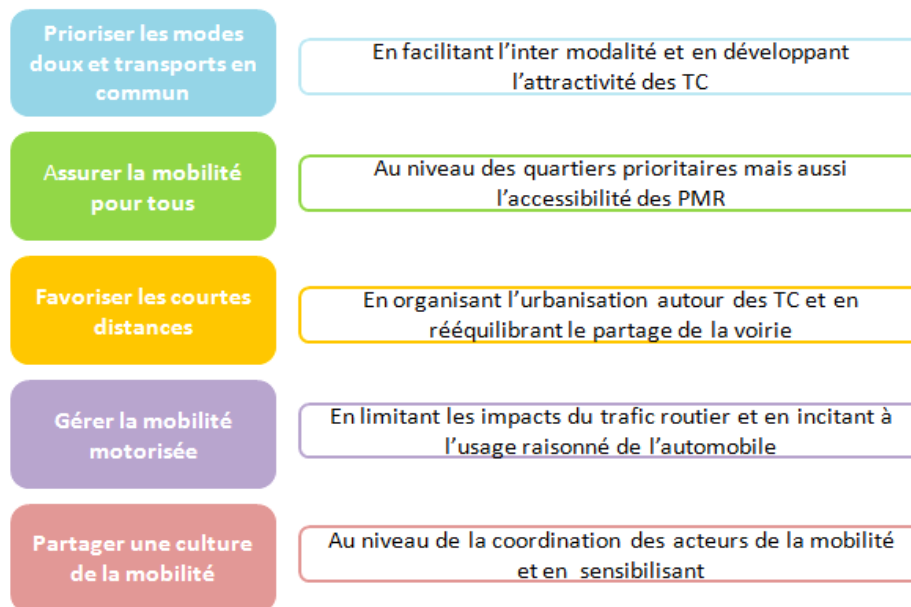
En règle générale, le PDU vise divers objectifs, à savoir :

- Réduire les nuisances sur l'environnement et la santé : améliorer la qualité de l'air, réduire les consommations d'énergie (avec la baisse des GES), limiter l'exposition des populations au bruit lié aux infrastructures de transports
- Améliorer la sécurité des déplacements : diminuer le nombre d'accidents liés aux déplacements
- Renforcer la cohésion sociale et urbaine
- Prendre en compte les besoins des PMR
- Report des déplacements plus respectueux de l'environnement : diminuer la place de la voiture

Les enjeux auxquels doit faire face l'agglomération tourangelle (protection de l'environnement, cohésion sociale, développement économique...) sont définis en 5 axes stratégiques (répertoriés ci-dessous) autour desquels s'articulent des orientations dans le PDU 2013.

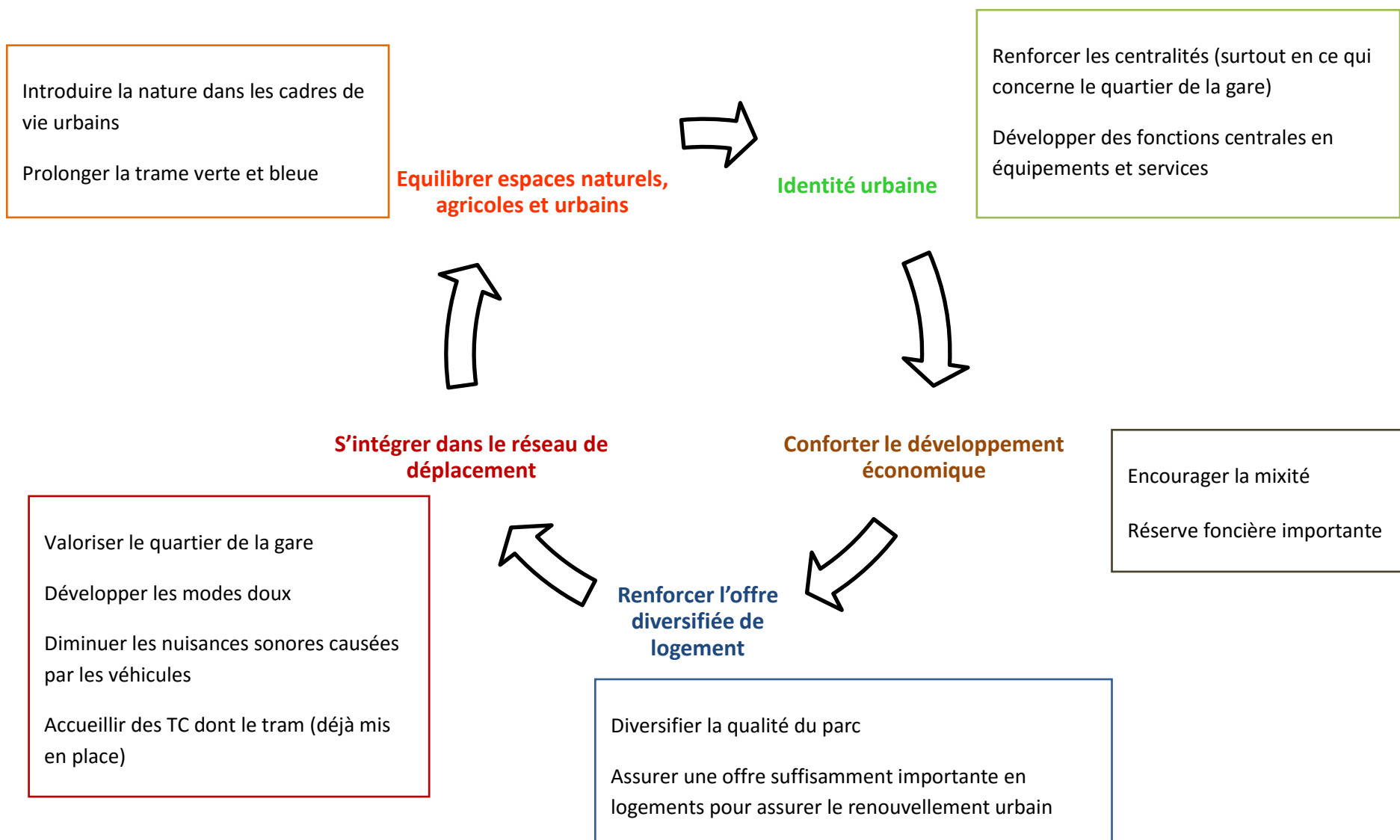
Les grands axes du PDU

Réalisation : groupe réglementation :
Anna Schlattmann, Claire Haury,
Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud



d. La synthèse du PLU

L'ancien PLU actuellement en révision avait défini divers enjeux illustrés comme suit :

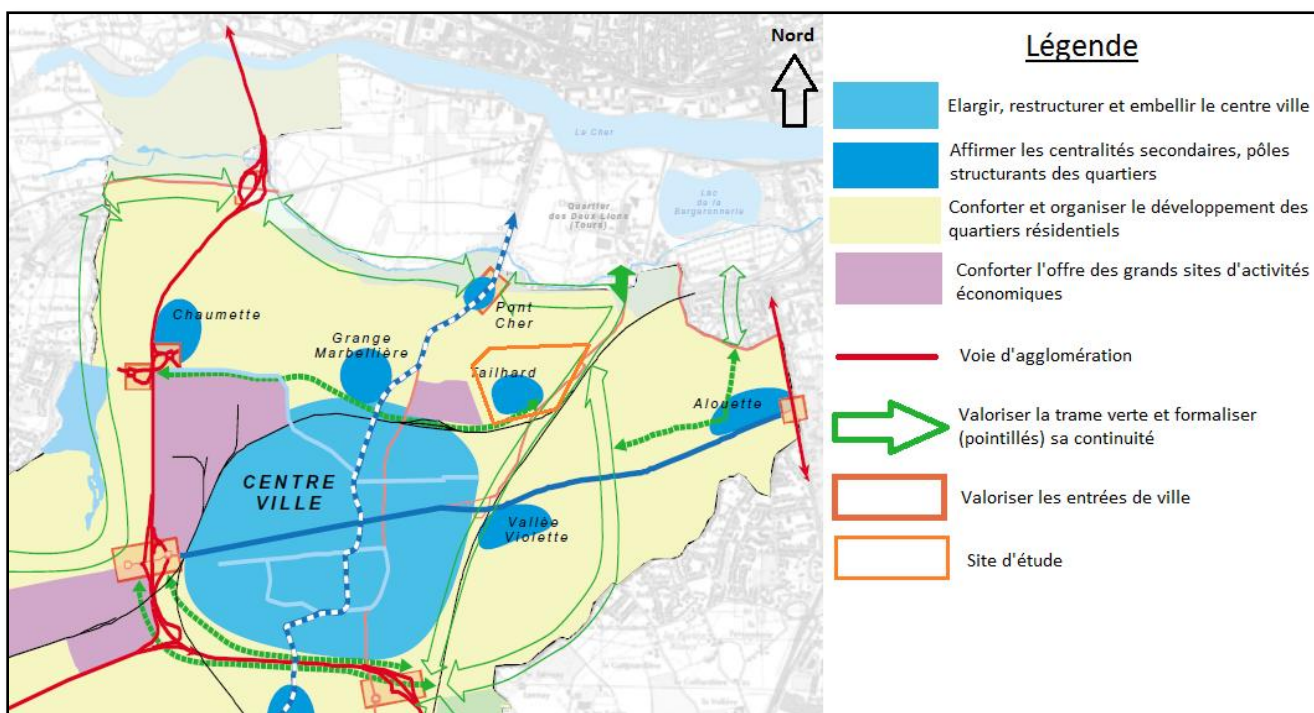


Les grands axes du PLU

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Le PLU de 2006 met l'accent sur 5 axes que sont la **mise en valeur de l'identité urbaine** (évolution du centre urbain et de ses fonctions – lien Nord/Sud et préparation de l'arrivée future du TCSP – augmentation des services nécessaires au centre élargi), **conforter le développement économique** (partir des commerces et activités de services comme porteurs de centralité et développer l'accès automobile – conforter les grandes zones commerciales représentant un emploi sur deux), **renforcer l'offre de logement diversifiée répondant aux besoins des habitants** (200 logements par an d'ici 2010 en T3/T4, équilibre entre locatif et accession, renouvellement au nord et à l'est vers maisons de ville), **s'intégrer dans le réseau de déplacement** (accueil des TCSP, valorisation du réseau ferré, réseau de circulation douce à généraliser, ...) et **enfin l'équilibre entre espaces urbain, naturel et agricole** (prolongation TVB, vulnérabilité – risque, délimitations au sud des zones à urbaniser).

Les enjeux du PLU de 2006 concernant notre zone sont représentés sur la carte ci-dessous :



→ Nous constatons que beaucoup de nouvelles exigences sont à intégrer dans la révision de ce document (par rapport au SCOT) bien que nous pouvons nous appuyer sur quelques points (valorisation de la voie ferrée, généralisation du réseau de circulation douce).

Représentation du PLU et de ses enjeux

Réalisation : groupe règlementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud
Source : PLU

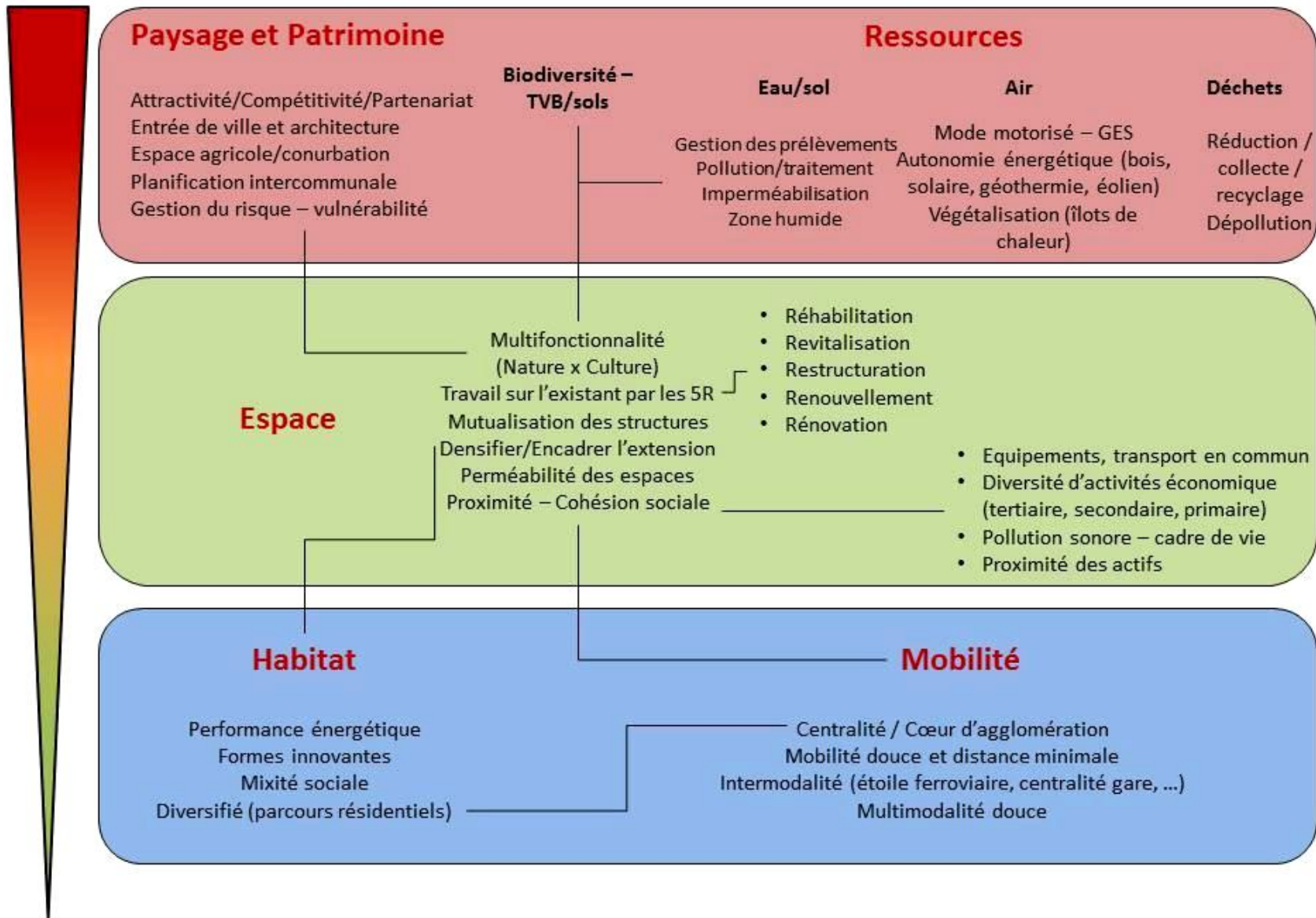
II- Du diagnostic au montage de projet

a. Divergences et convergences entre les documents

La comparaison des différents documents présentés précédemment fût l'essentiel du travail effectué lors du diagnostic. La méthode d'analyse a consisté en la relecture transversale par une personne des documents dans le but de relever les notions clés développées. D'une façon pratique, il nous a semblé judicieux que cette tâche soit faite par une personne afin d'harmoniser les comparaisons que nous avons pu faire au préalable.

Il fût alors plus facile de regarder de façon globale ce que nous retrouvions comme concepts au sein du SCOT, pris comme document de référence, et de les comparer à ceux rencontrés dans les autres documents (PLH/PDU/PLU).

Si nous devons présenter la spécialisation des enjeux soulevés par le SCOT en termes de mots-clés voici comment nous pourrions la représenter :



Degré de complexité d'organisation)

Enjeux du SCOT

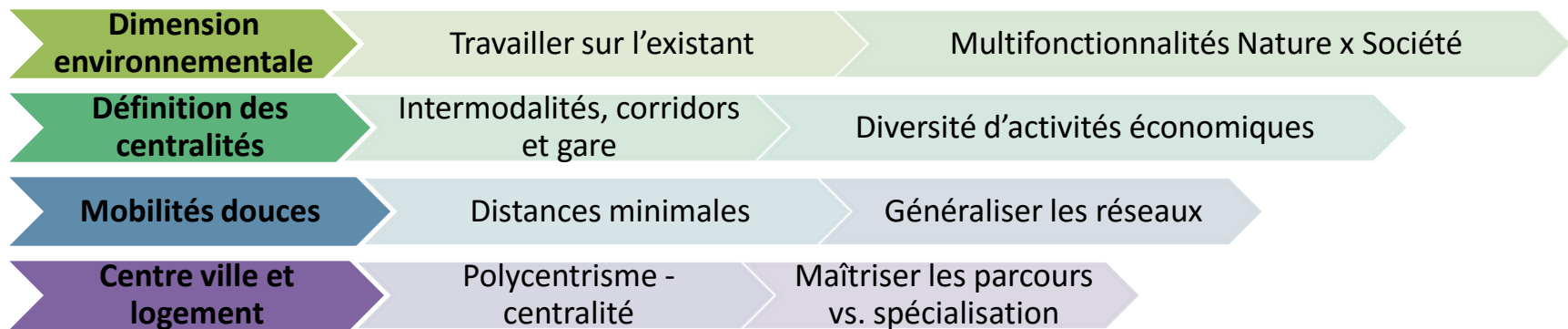
Réalisation : groupe règlementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

L'organisation de ce schéma se lit verticalement avec un gradient de complexité qui intègre d'abord les concepts liés à la gestion du paysage/patrimoine/ressource à une échelle assez large nécessitant une implication plus importante des types d'acteurs et une mobilisation plus diverse de compétences. De façon plus pratique nous avons répertorié les concepts liés à la gestion de l'espace puis à la gestion de l'habitat et de la mobilité. L'ensemble des mots-clés répertoriés ici constitue une vision exhaustive des notions abordées par le SCOT.

A partir de cette représentation nous avons juxtaposé les concepts développés par le PDU, PLH et PLU et noté les points de

convergences (●) et de **divergences** (→) que nous répertorions dans le tableau de synthèse ci-dessous :

PLH	PDU	PLU
<ul style="list-style-type: none"> • Fluidifier les parcours résidentiels par une diversité d'offre de logements, la pluralité des besoins et la conservation des actifs • Redéploiement des transports en commun dans les périphéries • Rénovation du parc ancien (classé E) • Favoriser l'évolution interne du stock de logements par un partenariat public-privé pour rendre plus opérationnelles les procédures d'urbanisme • Densifier pour éviter le mitage • Territorialiser les efforts • Sectorisation des enjeux • Nouvelle forme urbaine <p>→ Maîtriser les parcours résidentiels dans un objectif de diversité plutôt que s'adapter aux dynamiques en cours favorables à la spécialisation</p> <p>→ Multifonctionnalité et mutualisation (ex : local à vélo) pour encourager la mobilité douce</p> <p>→ Bâti à énergie positive et végétalisation</p> <p>→ Logistique des déchets de l'eau dans les parcs résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modes alternatifs collectifs > modes motorisés individuels • Priorité à l'intermodalité débouchant sur les mobilités douces par rapport à la multimodalité combinant modes doux et modes motorisés + garantir l'accessibilité à tous (PMR) • Faire des corridors (tramway) et centralités (gare) existants, des points d'appui à tout projet d'urbanisation • Maîtriser la mobilité motorisée pour la réduire à partir de ces leviers : <ul style="list-style-type: none"> - Stationnement (offre, tarif) - Flux (vitesse, décongestion) - Approvisionnement marchand - Incitation (sensibiliser, communiquer, ...) • Coordonner les acteurs de la mobilité <p>→ Appuyer davantage sur les modes actifs au-delà des transports en commun en appuyant le concept de proximité</p> <p>→ Généralisation du réseau cyclable et meilleur partage de la voirie</p> <p>→ Décloisonner (perméabilité)</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme étant le plus ancien (2006) des documents étudiés doit finalement répondre à une multitude de nouvelles exigences. Nous les avons classées en degré d'importance au regard de leur « absence » au sein du document. (schéma ci-dessous)</p>



Nouvelles exigences pour correspondre avec les enjeux du SCOT

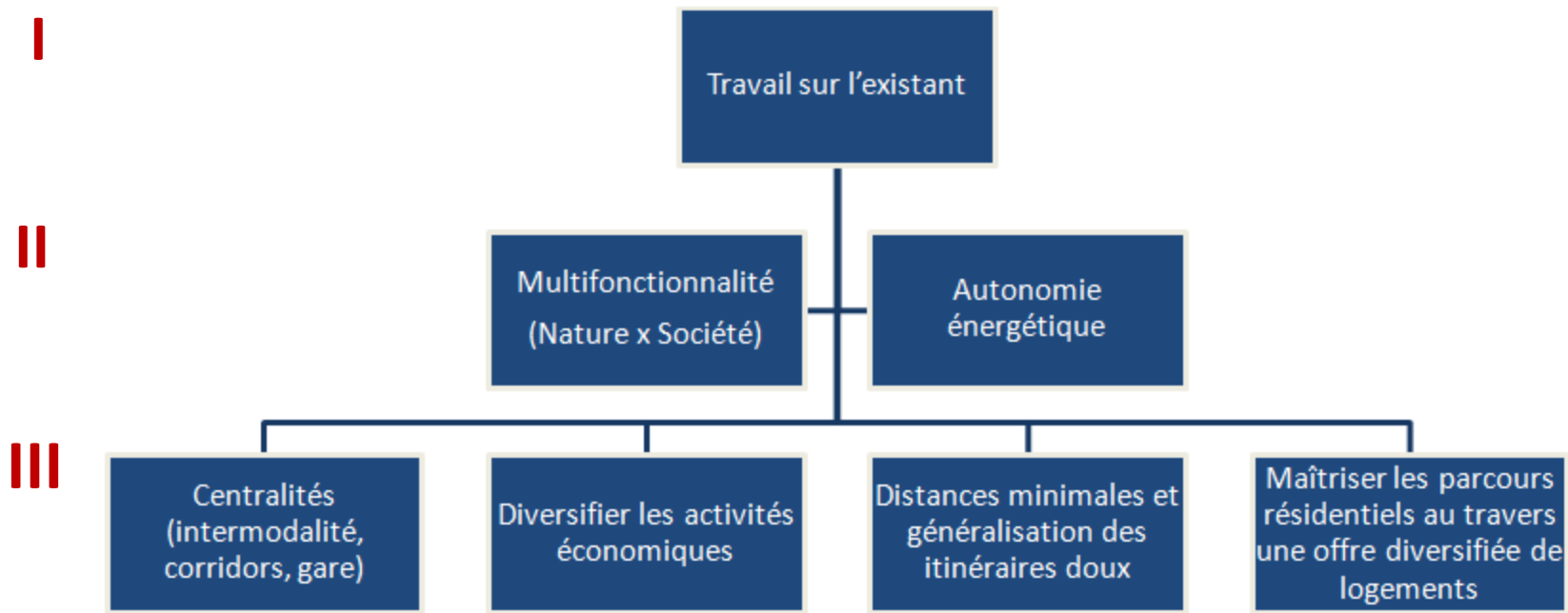
Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Hauray, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

b. Vers une adaptation des documents au regard du SCOT

En dehors des quelques points évoqués dans le tableau précédent nous pouvons nous satisfaire des orientations prises dans le PDU et le PLH se trouvant être globalement en accord avec le SCOT. **Nous souhaitons concentrer cette partie sur le PLU (ancien 2006) car c'est le document de planification urbaine de la zone d'étude à l'échelle de la commune.**

Nous avons déterminé que la dimension environnementale était la plus importante à intégrer au sein de la révision du PLU avec une convergence des actions vers le travail sur l'existant (5R, densification vs. mitage, imperméabilisation, fonctions urbaines, ...) et la multifonctionnalité des espaces à l'interface Nature/Société pour les Hommes (proximité, services, commerces, ...) et la Nature (biodiversité, paysage, ...). Dans un second temps nous mettons un point d'honneur sur la définition de la notion de centralités s'appuyant vers les lieux intermodaux, corridors type tram et gare plutôt que l'expansion d'un centre-ville qui lui, doit être densifié et dynamisé en son sein. Ce polycentrisme appelle au respect d'équilibre entre diversité d'activité économique, services, logements, etc. dans les aires concernées (fonctions urbaines). Dans la continuité nous appuyons les mobilités douces dans le respect de distance minimale entre fonctions urbaines et le déploiement généralisé sur la commune des réseaux de mobilité douce.

Nous avons finalement une synergie possible autour des centralités entre ces éléments nécessitant une diversité de population (équilibre générationnel – conservation des actifs sur site) permettant une hiérarchisation des objectifs dans le cadre du projet.

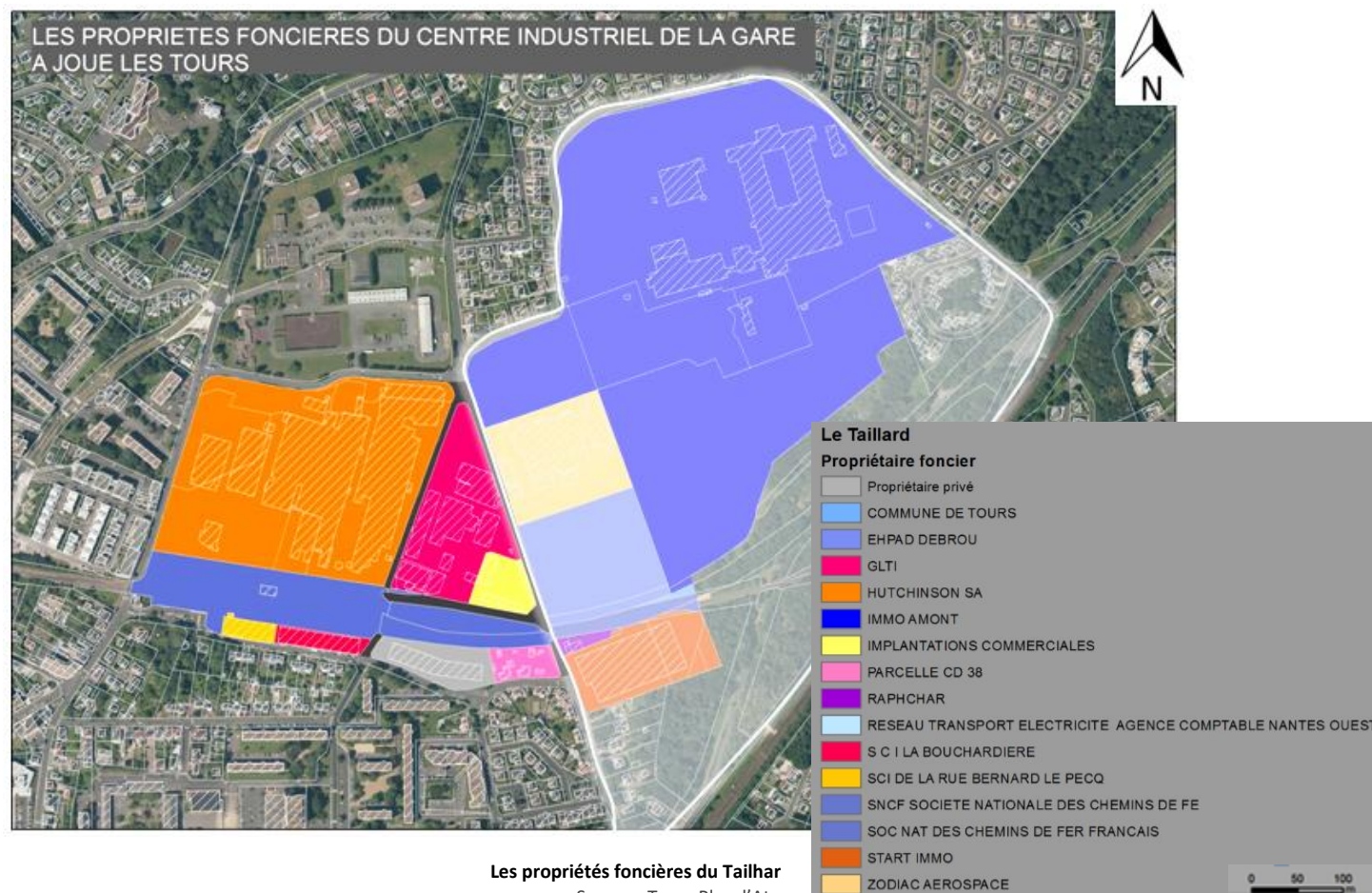


Le schéma d'action ci-dessus, va ainsi structurer les étapes d'élaboration du projet en priorisant le travail sur l'existant avant d'envisager une déconstruction, ... notamment en termes de bâti (ex-Fournil) pour ensuite laisser la place à la multifonctionnalité. Ces objectifs se traduisent également dans le troisième niveau par la prise en compte des centralités, de la proximité et de la diversité en termes de logements (population, ...) et d'activités.

c. Le foncier et ses outils

Cette carte nous montre les différents propriétaires qui détiennent le foncier au niveau de notre site d'étude (représenté d'un encadré blanc). On remarque ainsi que notre site est divisé en plusieurs parcelles appartenant à 7 propriétaires fonciers distincts à savoir :

- IMMO AMONT qui possède la plus grande partie du terrain d'étude, environ la moitié (en bleu foncé sur la carte ci-dessous et superficie estimée dans le tableau joint ci-dessous). Il s'agit d'une agence immobilière, localisée à Paris, qui loue des terrains au fournil et à l' « AERAZUR » (dont le maintien du bâtiment est en cours de réflexion).
- ZODIAC AEROSPACE
- EHPAD Debrou
- Commune de Tours
- Raphchar
- Start immo
- SNCF



Comme il est illustré dans le tableau ci-joint, la majorité de la superficie foncière est détenue par les propriétaires privés :

La division de la parcelle	Superficies estimées (m ²)	Superficies totales estimées (%)
Immo amont	198000	50
Entreprise Zodiac	18000	4
EHPAD	17869	5
Start Immo	11274	2
Zone naturelle	116182	30

Remarque : la zone naturelle représente 30% de notre site d'étude, ce qui n'est pas négligeable !

Dans le cas d'un projet d'aménagement la maîtrise du foncier est essentielle car comme on a pu le constater pendant cette première phase de diagnostic il est impossible d'accéder au terrain, de visiter le site en toute impunité afin d'établir un diagnostic terrain (prélèvements, inventaire, ...).

C'est une dimension essentielle à tout projet qui va se traduire par une stratégie de maîtrise foncière. Cette stratégie peut être définie par une articulation/combinaison intelligente de différents outils de façon pertinente.

Par exemple l'acquisition foncière notamment par la collectivité reste le moyen par excellence d'avoir un droit de regard sur la vocation de cet espace mais demeure onéreuse dans le cas d'étendues importantes et de pressions/spéculation fortes. On peut alors choisir d'acquérir seulement une partie de ce foncier, en le segmentant il devient plus difficile pour les grands projets de phagocyter l'ensemble du site. Nous pouvons également dans le cadre des plan d'urbanisme comme le PLU établir un schéma d'orientation suffisamment contraignant et intangible pour contraindre les opérateurs privés à prendre en considération les attentes de la collectivité.

On distingue trois grands types d'outils permettant cette maîtrise foncière. La première est la préparation de la réalisation des opérations dans les meilleures conditions (bon usage des zonages et règlements à intégrer notamment développés dans notre critique du PLU, création de périmètres de sursis réservés à un usage défini, DUP : Déclaration d'Utilité Publique). La seconde typologie regroupe les outils d'acquisition amiable pouvant prendre plusieurs formes (avant-contrats, actes de vente, clauses contractuelles négociables, ...). Enfin la troisième typologie regroupe les outils permettant les acquisitions imposées sous deux formes majoritaires : la procédure du droit de préemption (droit d'achat prioritaire de la collectivité) et la procédure d'expropriation (suite à une DUP).

Au regard de cette problématique la maîtrise foncière doit être acquise dès l'origine du projet qu'il soit porté par un investisseur/promoteur privé ou par la collectivité. Un engagement simultané de négociations avec les propriétaires des sites doit obligatoirement s'opérer afin de préparer à posteriori les actes de cessions foncières pouvant comporter des clauses contractuelles de restriction d'usage, de servitudes d'utilité publique (gestion des risques environnementaux résiduels, ...).

Les différents outils tels que les ZAD (Zone d'Aménagement Différé, DPU : droit de préemption urbain, DUP, dation, emplacement réservé, ... entrent dans ces différentes catégories. Le montage du projet devra en premier lieu avoir une stratégie de maîtrise foncière.

d. Le zonage actuel et ses devenirs possibles

L'enjeu principal ici est de développer un quartier mixte dans un contexte de renouvellement urbain, pour cela il sera nécessaire d'effectuer une modification du zonage du PLU.

Comme nous l'avons dit précédemment, le terrain est divisé en 3 zones décrites ci-dessous et illustrées sur la carte ci-jointe :

- La zone **UX** divisée en 2 : Uxa et Uxb

-**UXb**: opérations à usage d'activités tertiaires, de services ou de commerces,

-**Uxa**: secteur ITM dont l'évolution prendra en compte la proximité des lotissements,

-**AUm**: secteur pouvant accueillir un programme de mixité urbaine,

-La zone **N** (naturelle et forestière).



Le zonage du PLU pour le Tailhar

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Les zones UX sont à vocation économique. L'espace offre des conditions favorables à l'implantation d'établissements économiques diversifiés. Les constructions autorisées sont celles à usage d'activités tertiaires, de services et commerciales. Actuellement, il est interdit de construire des logements dans la zone UX. En effet, il n'est pas prévu d'aménager des voies autres que pour le déplacement motorisé.

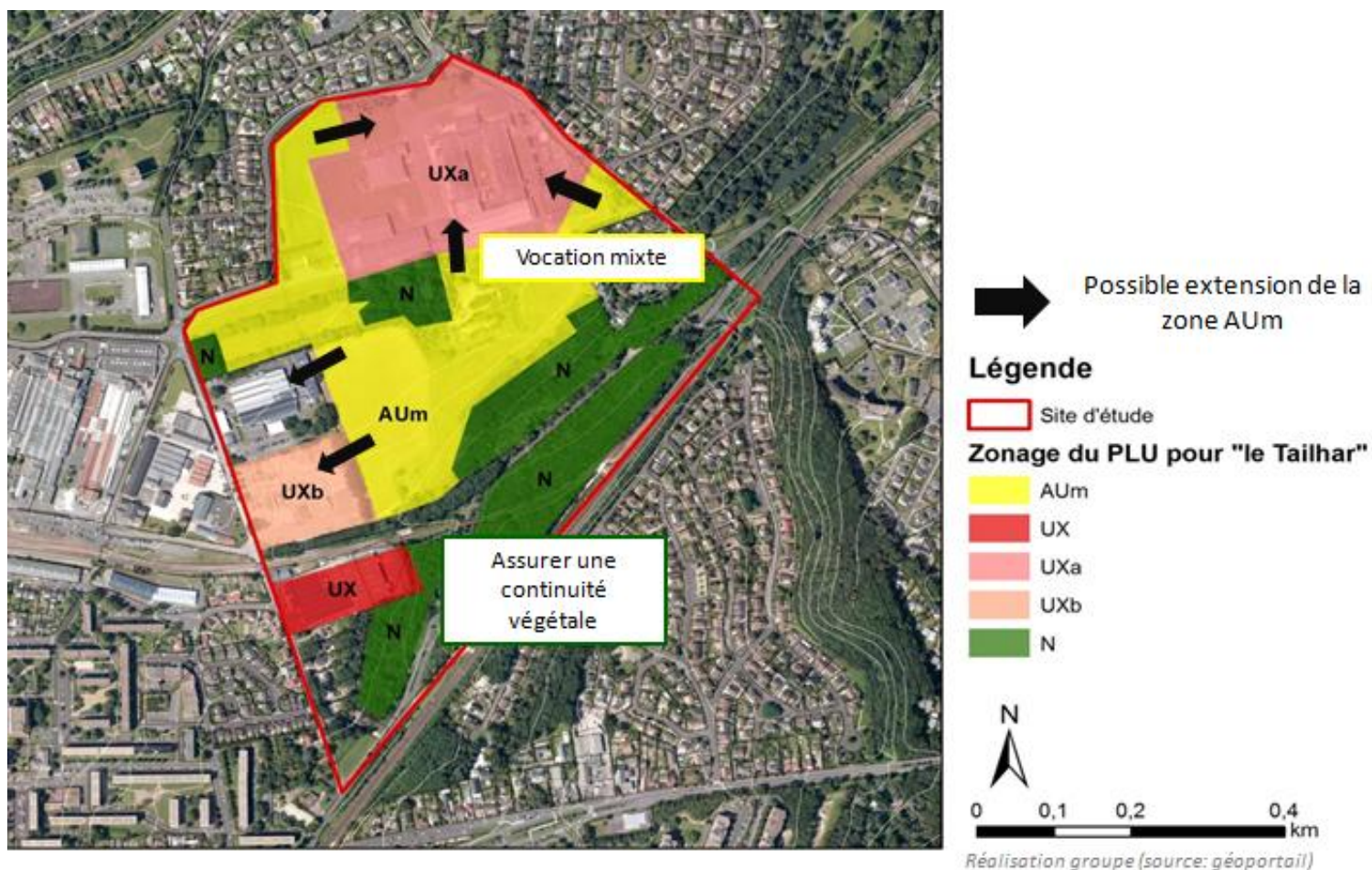
La zone N doit garantir une continuité végétale dans l'espace urbain. Les zones vertes sont à préserver, notamment les zones humides et celles qui renforcent l'identité du territoire. Malgré cela, la construction n'est pas complètement interdite ! Toutefois, la reconstruction des bâtiments existants est prioritaire. Il convient de maintenir et renforcer la trame verte au sein de la commune.

- **Les déclinaisons possibles pour la zone d'étude**

Afin d'avoir une meilleure correspondance avec les objectifs du SCOT, et de développer durablement un quartier, certains aspects de la réglementation doivent être modifiés. En effet, les entreprises présentes sur le site vont être délocalisées plus tard. Elles pourront être entièrement démolies ou alors certains locaux pourront être réutilisés pour d'autres vocations (compte tenu du futur projet). Voici les propositions de modification en faveur d'un aménagement concevable et durable :

- Pour la zone AUm, deux possibilités s'offrent à nous :
 - Possibilité d'aménager la zone en tranches,
 - Aménagement d'opérations d'ensemble mais qui entrainera une modification obligatoire du zonage du PLU,
 - Remarque : pour aménager durablement un espace, il vaut mieux effectuer un aménagement d'un ensemble en termes de cohérence et d'une meilleure gestion des mobilités, eaux, énergies, environnement (continuités écologiques), etc. → Il faut privilégier la densification et non l'étalement urbain !
- Les zones UX (UXa et UXb) sont également occupées par les entreprises vouées à « disparaître », sans ces entreprises sur le terrain, il serait possible de prolonger la zone AUm pour unifier ces deux espaces et ainsi étendre la mixité urbaine. Il conviendra d'établir les modifications nécessaires (changement de zonage) dans le PLU,
- Pour correspondre aux objectifs environnementaux et « durables », une réglementation sera nécessaire pour limiter les déplacements et favoriser les déplacements doux,

- Dans la réglementation actuelle, le PLU autorise la construction d'établissements et n'insiste pas assez sur la conservation de la zone N. Aujourd'hui, la tendance est orientée vers un aménagement plus durable (en accord avec l'environnement), par conséquent, il convient de renforcer la réglementation du PLU afin de protéger la zone naturelle pour assurer et mettre en valeur la trame verte,
- Insister sur l'infiltration libre des eaux pluviales dans la zone N pour une meilleure gestion de la ressource d'eau.

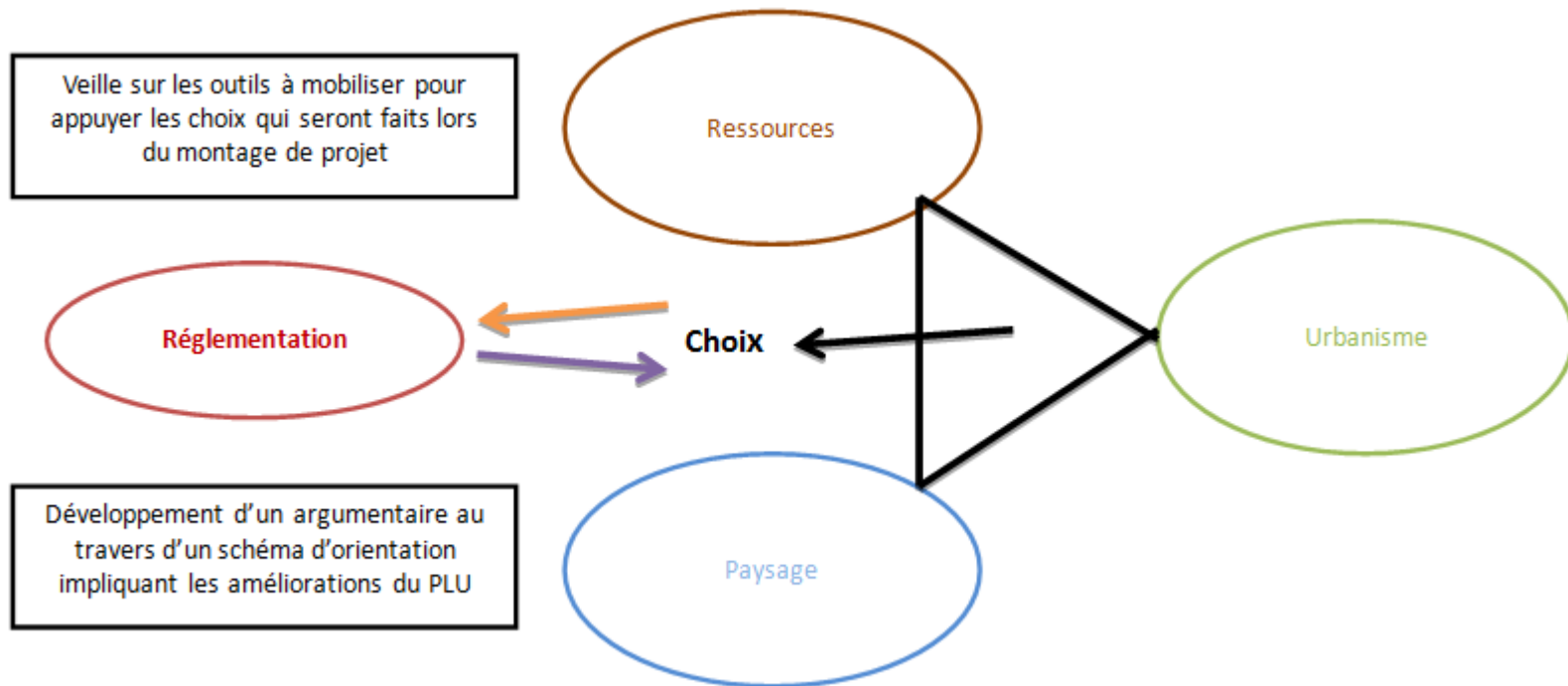


Evolution possible du zonage du PLU pour le Tailhar

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Conclusion

En définitive le montage du projet va pouvoir s'appuyer sur les orientations du SCOT, PLH et PDU au-delà du PLU dans une perspective de révision en profondeur de ce dernier. Dans ce cadre nous intégrerons l'équipe du projet (2x9 étudiant(e)s) au travers une réciprocity d'interaction qu'est un travail en réponse aux ambitions des groupes thématiques notamment par une veille sur les outils législatifs à mobiliser pour permettre la réalisation d'action. Et d'autre part une structuration du montage de projet au travers un schéma d'orientation s'appuyant sur un argumentaire fort issu des documents d'urbanisme respectant les degrés d'importance présentés (SCOT > PLH/PDU > PLU). Nous pensons initier la phase du montage de projet par une stratégie de maîtrise foncière (que veut-on faire et sur quelle parcelle ?) et construire par la suite le schéma d'orientation en fonction des choix sortants de la discussion au sein des groupes combinés. Notre implication veillera au respect de la hiérarchisation des objectifs émergee du SCOT. Les actions choisies seront alors traduites en langage « législatif ».



Conclusion

Réalisation : groupe réglementation : Anna Schlattmann, Claire Haury, Clémentine Cavatore, Thomas Caillaud

Bibliographie:

- SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) [janvier 2016], disponible sur: <http://www.scot-agglotours.fr/67-scot-approuve.htm>
- PDU (Plan de Déplacements Urbains) [janvier 2016], disponible sur: <http://mobilite.agglo-tours.fr/index.php?idtf=44>
- PLU (Plan Local de l'Urbanisme), [janvier 2016] fourni par Tours Plus
- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) [janvier 2016], disponible sur: http://www.eau-loire-bretagne.fr/sdage/sdage_2016_2021
- PLH (Programme Local de l'Habitat) [janvier 2016], disponible sur: <http://www.agglo-tours.fr/index.php?idtf=116>
- Plan Climat-Energie Territorial (PCET), [janvier 2016], disponible sur <http://www.agglo-tours.fr/index.php?idtf=29>
- Cours magistral, Sabine Guitel, la fabrique de la ville [25/02/2016], disponible sur céléne.
- Développement durable [20/02/2016], disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-et-sites-pollues/la-maitrise-du-foncier.html>
- Aulab [22/02/2016], disponible sur : http://www.aulab.fr/ressources/publications/fichiers_telechargement/fiches_scot/guide_action_fonciere.pdf
- Les emplacements réservés dans le POS [26/02/2016], disponible sur : <http://www.velaine-en-haye.fr/mairie/media/emplacements-reserves.pdf>
- Ville de Tours [02/02/2016], disponible sur: <https://www.tours.fr/638-plu-approuve.htm>
- DDEA-Service Economie Agricole [26/02/2016], disponible sur : http://www.nievre.gouv.fr/IMG/pdf/DPU_definitions_janv2011_cle517331.pdf
- Les services de l'Etat dans le département du Rhône [26/02/2016], disponible sur : <http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-construction-logement/Urbanisme/La-zone-d-amenagement-differee-ZAD>
- Cours de droit [26/02/2016], disponible sur : <http://www.cours-de-droit.net/expropriation-pour-cause-d-utilite-publique-notion-et-condition-a121607076>
- Les outils de l'aménagement [26/02/2016], disponible sur : <http://www.amg30.org/Download/Urbanisme%20Les%20outils%20de%20l'amenagement.pdf>
- Les services de l'Etat dans la Vienne [12/02/2016], disponible sur : <http://www.vienne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Enquete-publique/DUP-Declaration-d-utilite-publique>
- Synthèse_assises [14/02/2016], disponible sur : http://www.maires09.asso.fr/IMG/pdf/synthese_assises.pdf
- Pratique [27/02/2016], disponible sur : <http://www.pratique.fr/declaration-utilite-publique-quel-cas.html>
- Développement-durable : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-et-sites-pollues/entretien-marc-kaszynski.html>
- Projet de plan climat énergie, Conseil général d'Indre et Loire [02/02/2016], disponible sur : http://www.departement-touraine.fr/fileadmin/Documentation_Telechargement/plan_climat.pdf