

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

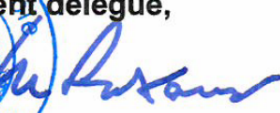


**Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du
PLU n°1**

**2 Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 24 juin 2024**

**Pour le Président
Le Vice-Président délégué,**


Christian GATARD.



Département d'Indre-et-Loire

atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault

BP 601 - 37206 Tours cedex 3

Téléphone : 02 47 71 70 70

Télécopie : 02 47 71 97 35

Courriel : atu@atu37.org

www.atu37.org

Sommaire

PRÉAMBULE	4
AXE 1 CONFORTER LE SOCLE NATUREL ET URBAIN EXISTANT	5
1.1. METTRE EN VALEUR LES ESPACES AGRONATURELS.....	6
1.2. CONFORTER LES QUALITÉS DES QUARTIERS DANS UN NOUVEL ÉQUILIBRE URBAIN	8
1.3. FACILITER LA VIE DE PROXIMITÉ	11
AXE 2 UNE VILLE ACTIVE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE	12
2.1. UNE VILLE D'ACCUEIL	13
2.2. UN PÔLE DYNAMIQUE POUR L'EMPLOI MÉTROPOLITAIN.....	14
2.3. UNE VILLE RELIÉE.....	15
UNE PRODUCTION URBAINE ÉQUILIBRÉE	18
OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE	18
POUR L'HABITAT	19
POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	19

Avant-propos

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1, L.101-2 du Code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

Préambule

Une triple responsabilité est portée par la ville à l'échelle de la métropole : l'accueil de population, le renforcement du pôle d'emplois et la préservation des espaces agricoles.

Joué-lès-Tours est la deuxième ville de l'agglomération et du département. Elle se situe hors val inondable. Elle est très bien reliée (bientôt deux lignes de tramway) et bien équipée. Elle dispose d'espaces naturels et de loisirs à proximité. Elle a donc une responsabilité particulière dans l'accueil de population et donc dans le développement de son offre résidentielle.

Dans le même temps, Joué-lès-Tours, une des villes du cœur métropolitain qui dispose de la plus grande superficie d'espaces agricoles, a aussi une responsabilité dans la préservation de cette activité économique.

Second pôle d'emplois du département, la ville est forte de la présence d'activités importantes, notamment industrielles, source d'emplois et qui ont forgé l'histoire de la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville se construit dans le respect de ces grands équilibres, selon deux grandes orientations :



AXE 1 CONFORTER LE SOCLE NATUREL ET URBAIN EXISTANT

Joué-lès-Tours a la singularité d'avoir un territoire très urbain au Nord, pénétré par des espaces naturels et des espaces agricoles de grande superficie au Sud, ponctuellement habités. Les quartiers centraux, le corridor du tramway sont à dominante d'habitat collectif et les quartiers périphériques sont à dominante individuel. Ces grands équilibres, fondateurs de l'identité jocondienne, seront conservés, les liens entre l'urbain et la nature renforcés.

1.1. Mettre en valeur les espaces agronaturels



Trois entités géographiques- plaine, coteaux, plateau structurent le développement urbain. Paysages où la nature et l'urbain sont intimement mêlés. La qualité de vie à Joué-lès-Tours réside dans la diversité de ces quartiers et de leur paysage où la nature et l'espace urbain sont entrelacés à l'image des quartiers adossés à la vallée Violette, au vallon du Tailhar, aux coteaux. Des hameaux peuplent le plateau donnant la possibilité d'habiter à la "campagne".

Protéger les espaces agronaturels

Au sein de la ville, la plaine de la Gloriette, les vallons du Pissot, du Tailhar et les coteaux forment des paysages habités de grande qualité, support d'habitat, de biodiversité et de loisirs. Les caractéristiques de ces continuités paysagères et écologiques seront protégées ainsi que les boisements, zones humides et haies au sein des espaces agricoles du Sud.

Les espaces agricoles d'intérêt d'agglomération du plateau Sud par leur superficie et leur qualité seront préservés. Le développement des hameaux sera circonscrit à l'évolution de l'habitat existant.

Une "méridienne verte" entre le centre-ville et le lac des Bretonnières

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

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

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

Préserver la coulée verte des loisirs

Une des particularités de Joué-lès-Tours est la présence d'espaces de loisirs au sein de coulées vertes dans la ville, le long des infrastructures :

- En Nord/ Sud, le long de la voie ferrée, des espaces verts et de loisirs de qualité se succèdent de part et d'autre : le vallon du Tailhar, le parc de la Rabière, le centre de loisirs de La Borde, le secteur de la Bouchardière.
- En Est/Ouest, ce sont d'autres espaces verts de loisirs qui s'égrènent le long du boulevard périphérique : pôles sportifs de Jean Bouin et Jean Monnet, jardins familiaux jusqu'au lac des Bretonnières.

Ces espaces seront renforcés dans leur vocation de loisirs et d'espaces naturels. Leur accès par les modes doux sera amélioré.

Renforcer la présence de la nature en ville

La présence de nombreux boisements et parcs privés dans l'espace urbain est une spécificité. Ils soulignent la géographie vallonnée de la ville, qualifient une perspective, constituent des espaces de jeux et de respiration. Ils répondent à un besoin fort de proximité de la nature, des citoyens.

Ainsi, la part du végétal dans l'espace public sera renforcée.

Les parcs remarquables des grandes propriétés, les boisements d'intérêt, certains coeurs d'îlots verts du centre-ville seront protégés. La qualité paysagère et végétale de certains quartiers périphériques sera préservée.

Le parc de la Rabière sera mis en valeur en améliorant son accessibilité depuis les quartiers. La perception du parc depuis le centre-ville et depuis le boulevard Jean Jaurès sera renforcée.

L'espace Malraux et le nouvel Ehpad Debrou seront mieux inscrits dans leur écrin vert, respectivement le lac des Bretonnières et le vallon du Tailhar.

1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain



Joué-lès-Tours est une commune aux multiples visages : des quartiers ont un caractère très urbain, d'autres périurbain et certains rural. Ils s'organisent selon une densité progressive ; des quartiers de logements individuels en périphérie du centre-ville, dense et mixte. La ville souhaite cultiver cette diversité et ces rythmes.

Conserver les spécificités des quartiers résidentiels

Les nombreux quartiers à dominante d'habitat individuel (Vallée Violette, Alouette, Grande Bruère, Epan lac...) seront maintenus dans leur forme urbaine (hauteur, gabarit...) et dans leur rapport au végétal. Les singularités paysagères, urbaines et architecturales seront valorisées.

Protéger le patrimoine et l'identité jocondienne

Le patrimoine varié est la conjugaison des deux visages de la ville : la ville du passé viticole et de villégiature et celle d'après 1960, c'est-à-dire de la deuxième commune d'Indre-et-Loire en nombre d'habitants. Située dans le périmètre élargi de l'UNESCO, la ville valorisera cette identité singulière.

Ainsi, les ensembles urbains et les architectures remarquables témoins du passé de la commune seront préservés et valorisés : grandes propriétés remarquables, maisons bourgeoises de ville, noyaux anciens et bâti rural.

Mais aussi ceux du 20^{ème} siècle ; les quartiers d'habitat individuel cohérents dotés de spécificités urbaines et architecturales et aux espaces publics qualitatifs seront mis en valeur.

Maîtriser l'émergence d'un centre élargi

Un développement qualitatif et maîtrisé des quartiers du centre-ville sera favorisé :

Dans ces quartiers mixtes composés à la fois de grands ensembles d'habitat collectif (le Morier, la Rabière, la Grange Marbellière) et de logements individuels (Rabière, quartiers Ouest du centre), les nouveaux projets de logements, individuels ou collectifs, atténueront les ruptures d'échelles. La diversité des formes, la mixité sociale et des fonctions y seront favorisées.

La restructuration de la Rabière se poursuivra. La rénovation de la vieille Rabière sera l'occasion de continuer d'ouvrir le quartier vers la ville, son centre et vers le parc par le prolongement de la rue Lavoisier.

Les copropriétés vieillissantes du Morier seront réhabilitées via une politique communautaire volontariste (PLH3). Ses espaces publics seront requalifiés.

Le renouvellement du boulevard Jean Jaurès, axe structurant du centre-ville se poursuivra avec un accent mis sur la qualité urbaine par la définition de séquences aux ambiances différentes et par la création de nouveaux liens entre les quartiers Nord et Sud du centre-ville.

Les centres de quartiers (Alouette, Grange Marbellière, Vallée Violette) seront valorisés.

Reconquérir les espaces publics du centre-ville

Lieux de vie sociale (rencontres...), lieux de vie culturelle (fêtes...), lieux de vie économique (marchés...), les espaces publics (minéraux et végétaux) du centre-ville seront valorisés et mis en réseau. Après la requalification des espaces publics aux abords du tramway, la priorité de la ville est la restructuration des espaces publics support de commerces et d'équipements du centre-ville.

Ainsi seront mis en réseau les espaces publics du centre des musiques actuelles (CMAC), du futur îlot Debrou, de la place Leclerc, ceux le long de la rue Aristide Briand jusqu'à la maison des associations et au-delà, vers le lac des Bretonnières (opération cœur de bourg).

La requalification des espaces publics autour des équipements symboliques du centre-ville (Mairie, Église...) se poursuivra.

L'espace public du boulevard Jean Jaurès sera élargi pour donner de la place à chaque usage.

Mettre en valeur des entrées de ville

Les entrées de ville sont les espaces d'accueil qui véhiculent l'identité de la ville, celle de la diversité de ses quartiers et de ses paysages.

La restructuration de Pont Cher marquera l'appartenance de Joué-lès-Tours à la Gloriette et au Val de Cher.

Au Sud, l'urbanisation et la requalification de la route de Monts affirmera l'entrée dans la métropole tourangelle.

Le long du boulevard de Chinon entre Ballan-Miré et Joué-lès-Tours, entre la ZI n°2 et le lac, c'est une ambiance boisée qui qualifiera cette entrée.

Le renouvellement de l'ancien site de Michelin sera l'occasion de composer une façade urbaine qualitative le long du boulevard périphérique.

Une façade urbaine le long de l'avenue de Bordeaux sera affirmée en lien avec l'arrivée de la ligne 2 du tramway.

Une insertion qualitative des activités économiques

L'activité économique, particulièrement industrielle, a toujours occupé une place importante dans les paysages et le fonctionnement de la ville. La qualité des grandes zones d'activités, parfois anciennes mais toujours dynamiques, souvent placées en entrée de ville, sera améliorée. Les activités tertiaires qui recherchent pour leur développement les cœurs d'agglomération, fortement accessibles, seront privilégiées dans les espaces riches de densité et de mixité urbaine.

Le renouvellement qualitatif du pôle d'activités Cugnot n°2 se poursuivra.

L'urbanisation de la Liodière, parc d'activités structurant du Sud de l'agglomération accueillera des activités diversifiées, dans un cadre de qualité.

À l'image des bureaux implantés dans le secteur de Pont Cher et de la pépinière d'entreprises de la Rabière, l'accueil des activités tertiaires sera privilégié dans le centre et le long du corridor du tramway.

Le transfert des activités situées au cœur des quartiers mais non compatibles avec l'habitat sera encouragé.

Prendre en compte les nuisances et notamment celle du boulevard périphérique

Le trafic très élevé sur le boulevard périphérique dans la traversée du centre-ville est source de nuisances importantes. Chaque projet au contact de cette infrastructure devra par sa composition urbaine et son programme prendre en compte cette contrainte afin d'atténuer les nuisances pour les futurs salariés ou habitants (gestion du bruit, végétalisation).

1.3. Faciliter la vie de proximité

Poursuivre le maillage en équipements



La ville souhaite améliorer et renforcer l'offre en équipements de proximité.

Trois grands équipements culturels (le CMAC, la maison des associations et l'espace Malraux) seront mis en réseau et épanouis.

Les équipements scolaires seront adaptés aux besoins actuels et futurs des quartiers, notamment dans le quartier Sainterie, Beaulieu, Crouzillière et dans les quartiers Sud.

Les pôles d'équipements sportifs Jean Monnet/Jean Bouin et de la Bercellerie, seront renforcés.

Le déploiement de la fibre optique se poursuivra. Les nouvelles opérations permettront un renforcement du réseau numérique.

Maintenir les commerces dans le centre et dans les polarités de quartier

Toujours pour assurer la qualité du cadre de vie des habitants et faciliter les déplacements de proximité, les commerces du centre seront maintenus ainsi que les polarités commerciales des quartiers (Morier, Vallée Violette, Grange Marbellière, Rabière). Le nouveau centre commercial d'agglomération route de Monts aura un rayonnement au sein des quartiers.

AXE 2 UNE VILLE ACTIVE DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE

2.1. Une ville d'accueil



Poursuivre la dynamique démographique et augmenter le poids relatif de la ville au sein de l'agglomération

Eu égard à sa situation hors du val inondable et à son niveau d'équipement, la ville a une responsabilité particulière à l'échelle de l'agglomération dans l'accueil de population. Joué-lès-Tours souhaite renforcer son poids démographique au sein de la métropole. Pour ce faire, la ville entend maintenir une croissance démographique dynamique et produire annuellement autour de 170 logements. À horizon 2030, la population de la ville atteindrait ainsi 40 600 habitants.

Maintenir un parc de logements diversifié

Le caractère familial de la commune sera préservé. Pour ce faire, le parc de maisons individuelles sera renforcé. Des logements locatifs sociaux seront produits en veillant à la mixité sociale des quartiers. Ainsi, les secteurs déjà fortement pourvus de logements locatifs sociaux ne seront pas prioritaires pour de nouvelles implantations de ce type de logements. La réhabilitation énergétique du parc social se poursuivra notamment sur la vieille Rabière.

Des logements adaptés aux seniors et aux étudiants seront développés, notamment dans le centre et dans le corridor du tramway.

Identifier des sites de projets pour accueillir ces nouveaux logements

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

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

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

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

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

2.2. Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain

La ville a pour ambition de renforcer la ville de Joué-lès-Tours comme deuxième pôle d'emplois du département.



Implanter de nouvelles activités économiques au sein d'un quartier urbain sur le site de l'ancienne usine Michelin

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

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

Renforcer l'activité agricole

La ville souhaite pérenniser et diversifier les espaces périurbains nourriciers du Sud.

Ainsi, environ deux cent quatre-vingt-trois hectares de terres agricoles ou naturelles et de hameaux prévus à être urbanisés ou densifiés dans le précédent PLU seront reclassés en zone agricole ou naturelle. La viticulture (AOC Noble Joué) Sud de la Liodière sera protégée.

2.3. Une ville reliée

Anticiper l'amélioration prévisible de la desserte par les transports collectifs

Afin de desservir par des transports en commun performants, les nouveaux logements et emplois, les projets de développement urbain seront privilégiés le long des axes desservis par les transports collectifs ou pouvant l'être :

- Le long de l'avenue de Bordeaux, en prévision du passage de la seconde ligne de tramway;
- Le long du boulevard Jean Jaurès.

Promouvoir l'intermodalité

Le SCoT affiche l'objectif de " faire de l'étoile ferroviaire le socle de nouvelles mobilités d'agglomération" et "de faire des pôles intermodaux, les articulations entre la métropole et la proximité". L'axe ferroviaire Tours / Loches fait l'objet de réflexion dans le cadre du développement d'un réseau de Transport en Commun en Site Propre global à horizon 2050. Traversée par une ligne de tramway et par deux voies ferrées, la ville a donc l'ambition d'optimiser ces équipements en facilitant le passage d'un mode à l'autre. Ceci, dans l'intérêt des jocondiens mais aussi des usagers de ces transports collectifs venant notamment du Sud de l'agglomération et au-delà.

Ainsi, le projet urbain intègre l'éventuel prolongement du tramway sur la ligne ferroviaire de Loches (tram train) avec la possibilité de créer un pôle d'échanges au croisement, sur la route de Monts.

Les emprises nécessaires à la réalisation d'une connexion avec les voies ferrées sont maintenues dans la zone d'activité Gutenberg.

Renforcer les liaisons douces

Les déplacements doux seront encouragés par l'aménagement ou le renforcement de liaisons douces internes à la commune, en rabattement sur le tramway ou en lien avec des équipements de proximité. De nouvelles liaisons douces intercommunales seront aménagées pour relier Joué-lès-Tours aux polarités des communes limitrophes :

Une liaison douce intercommunale est projetée entre Saint-Avertin et Ballan Miré. Elle transitera par Chambray-les-Tours et Joué-lès-Tours. L'objectif est de relier plusieurs quartiers et grands équipements : quartier de la Guignardièrre, pôle de santé Vinci, quartier de la Vallée Violette et centre-ville de Joué-lès-Tours.

La liaison douce intercommunale Nord/Sud entre Tours et le Sud de Joué-lès-Tours (route de Monts, rue Gamard, av. De la république et rue de Pont Volant) sera améliorée.

La traversée de la commune entre Tours et le Sud de Joué-lès-Tours sera complétée par un deuxième itinéraire : il passera par le vallon du Tailhar puis le long de la voie ferrée jusqu'au-delà de la ZA de la Liodière. Depuis cet axe Nord/Sud, des connexions vers le centre-ville seront aménagées : notamment le long des voies ferrées et du boulevard Jean Jaurès.

Une liaison douce sera créée pour relier les quartiers Sud actuels et futurs vers la station tramway Jean-Monnet.

Un itinéraire doux reliant le centre-ville vers Tours en passant par le parc de la Gloriette et la Loire à vélo est prévu. Il desservira le quartier résidentiel de Beaulieu, la Marbellière.

À plus long terme, le vallon du Pissot accueillera un itinéraire cyclo touristique faisant le lien entre le lac des Bretonnières et la Loire à vélo.

Maîtriser les flux de déplacements au Sud

Le développement des quartiers Sud (équipement commercial, finalisation du parc d'activités de la Liodière, nouveaux secteurs d'habitat) va générer une augmentation des flux routiers, venant d'une part des futurs résidents, et d'autre part venant des chalands des futurs commerces implantés dans le secteur. La ville a pour objectif d'organiser ces flux de manière multimodale, c'est-à-dire en mettant en place un ensemble de moyens de transport permettant de minimiser les futurs impacts de la circulation routière sur ce secteur de la commune.

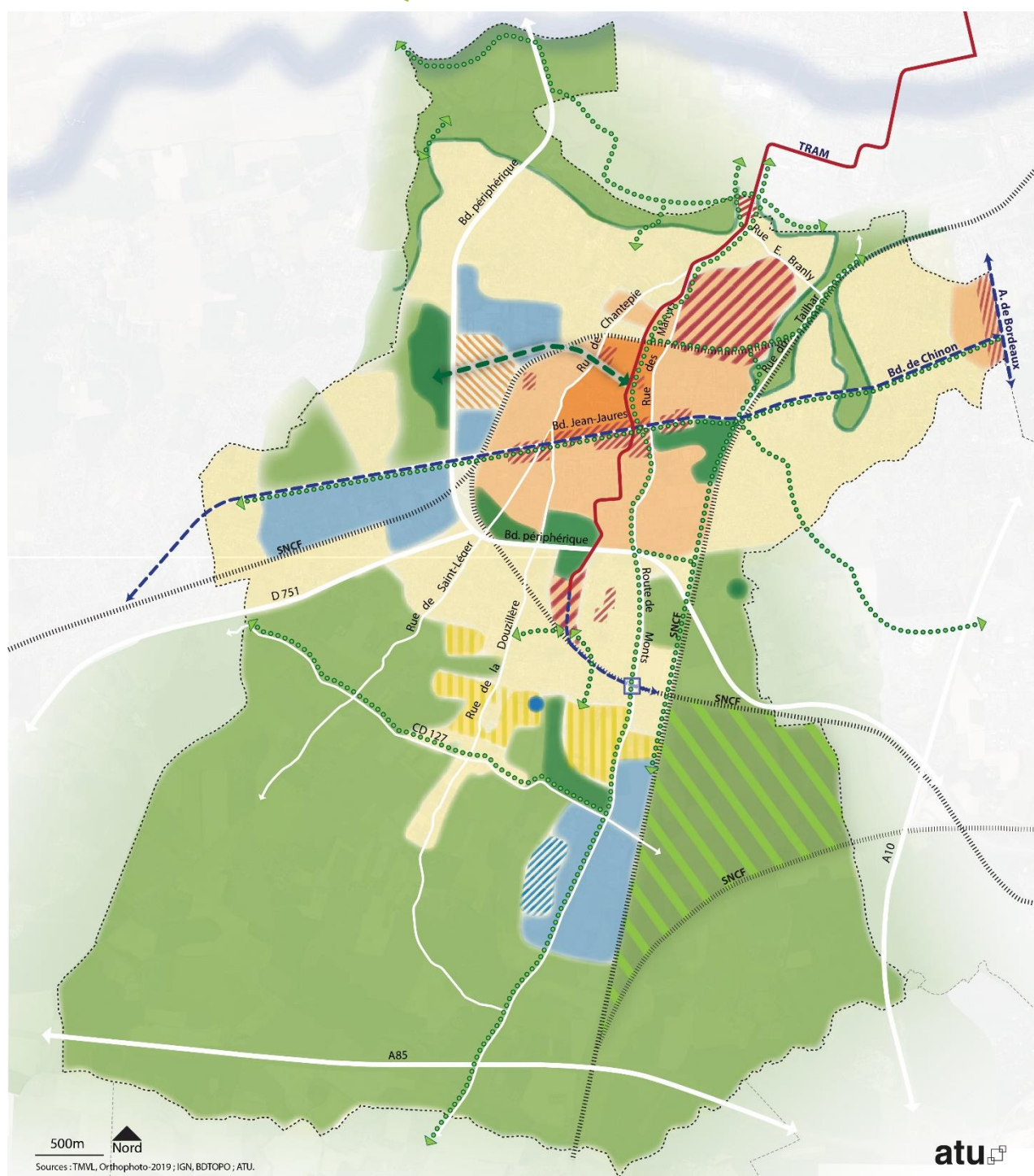
Le réseau viaire sera organisé et aménagé afin de ne pas concentrer l'ensemble des trafics sur un seul axe. Les voiries existantes (RD86 et RD127) garderont leur vocation d'accueil des flux de transit. Elles pourront évoluer selon les volumes de trafic futur. De nouvelles voies hiérarchisées seront aménagées pour assurer la desserte locale. L'aménagement d'itinéraires doux -franchissement de la voie ferrée, nouvelles liaisons depuis le secteur Jean Monnet, route de Monts, RD127- améliorera la desserte des quartiers Sud.

Des nouveaux quartiers qui composent avec les espaces naturels

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

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

REPRESENTATION GRAPHIQUE

**La ville existante valorisée**

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

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

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

UNE PRODUCTION URBAINE ÉQUILIBRÉE

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE

Pour l'habitat

La production urbaine se fera en renouvellement urbain pour environ 50%. L'autre moitié se réalisera en extension sur les espaces agricoles : entre 40 et 50 hectares d'espaces agricoles pour construire en 1000 et 1200 logements avec une densité moyenne de 25 logements par hectare.

Environ 127 hectares de terres agricoles ou naturelles et de hameaux prévus à être urbanisés ou densifiés seront reclassés en zone agricole ou naturelle.

Pour l'activité économique

Le dispositif existant à savoir environ 11 hectares dans le parc d'activités de la Liodière et 12 hectares au Nord de ce parc d'activités sont en cours d'urbanisation.

Environ cent soixante hectares de terres agricoles prévus à être urbanisés pour de l'activité économique au Sud Est seront reclassés en terres agricoles.

En renouvellement urbain, l'accueil de nouvelles activités se fera au sein du site Michelin, de la zone d'activité Cugnot et dans la ville.

Au total, environ deux cent quatre-vingt-trois hectares seront reclassés en zone agricole ou naturelle.