

DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant
le projet de révision du plan de sauvegarde
et de mise en valeur du secteur sauvegardé
de la commune de TOURS.

Enquête ayant eu lieu
du 15 septembre au 16 octobre 2013

Fait à TOURS
M. Dominique PROT
Commissaire enquêteur
Le 19 novembre 2013



PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**concernant le projet de révision du plan de sauvegarde
et de mise en valeur du secteur sauvegardé
de la commune de TOURS - (Indre et Loire).
(plan du rapport, de l'avis et des conclusions.)**

1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Cadre de l'enquête.

- 11 - Contexte général
- 12- Contexte réglementaire.
- 13-Nature de l'enquête.
- 14- Mission du commissaire enquêteur.

2- Dispositions prises pour l'organisation de l'enquête.

- 21-désignation du commissaire enquêteur.
- 22- acte générateur de l'enquête.
- 23- dates et durée de l'enquête.
- 24- dates, lieux et horaires de permanence.
- 25- publicité
 - 251- par voie de presse,
 - 252- par voie d'affichage,
 - 253- par des expositions sur plusieurs sites,
 - 254- par des réunions publiques.

3- Déroulement chronologique de l'enquête.

4- Compte rendu du contrôle de l'affichage,

5- Composition du dossier d'enquête.

6- Analyse du projet présenté à l'enquête publique.

7- Visite des lieux - reconnaissance.

8- Interventions et inscriptions du public

2^{ème} PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

21- Conclusions motivées du CE

22- Formulation de l'avis du CE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant le projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la commune de TOURS.- (Indre et Loire)

1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - Cadre de l'enquête.

11 - Contexte général

En guise de prolégomènes, on peut observer que :

- le centre de la ville de TOURS (environ le quart de l'ensemble de la commune) ne comporte pas moins d'une quarantaine de sites répertoriés comme dignes de figurer dans la brochure des Journées européennes du patrimoine (septembre 2013), donc c'est un constat de la richesse et de la diversité du bâti ainsi que de l'existence de nombreux espaces verts.
- ce centre fait partie du site ligérien classé par l'UNESCO
- une enquête publique antérieure a eu lieu en 2012 et le périmètre investi s'avère insuffisant ou, tout au moins, est capable de recevoir des quartiers adjacents supplémentaires et remarquables.
- après la construction et la mise en fonctionnement du tramway, des nouvelles fonctions et des mises en valeur de l'espace bâti s'avèrent nécessaires.
- c'est un projet et non pas une « affaire déjà ficelée » (inscription 2-5) comme ont prétendu certains. En confirmation de certains sujets évoqués dans la première étude, les données, contraintes ou nouvelles règles apparaissent désormais comme incontournables, tant dans leur affinement que dans l'extension de leur application.
- C'est une rencontre entre les architectures et les fonctions les plus diverses, de la maison d'habitation à pans de bois avec une boutique en rez-de-chaussée à l'immeuble en verre, de la cathédrales aux bâtiments officiels ou scolaires.

12- Contexte réglementaire.

L'arrêté de l'enquête a été précédé d'un autre **arrêté préfectoral n° 28-13 du 03/04/2013**. Celui-ci porte une décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen cas par cas en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement comme quoi la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de TOURS n'est pas soumise à l'autorité environnementale.

La procédure de révision est menée conjointement par le Préfet et par le Maire, selon les dispositions du Code de l'urbanisme dans ses articles L.300-2 et R.313-7 dudit code.

L'arrêté n° 66-13 du 26 août 2013 porte prescription de l'enquête publique sur la révision et l'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de TOURS.

Sont à prendre en compte également les textes réglementaires suivants :

- le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 313-1 à 313-3 et R 313-11 à R 313-16 ;

- le code de l'Environnement, notamment les articles R123-2 et suivants ;
- l'article interministériel du 9/11/1973 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la ville de Tours ;
- le décret du 14/02/2001 approuvant la révision et l'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Tours ;
- l'arrêté préfectoral du 5/11/2009 désignant M. D. Duché, architecte DPLG, urbaniste, architecte du patrimoine, mandataire du Groupement DUCHE-CURVALE-NOUVEAUX TERRITOIRES en tant qu'architecte chargé de réaliser le secteur sauvegardé de Tours ;
- l'arrêté préfectoral du 22/06/2011 définissant les modalités de concertation ;
- l'arrêté préfectoral du 03/04/2013 publié sur le site internet des services de l'Etat en Indre et Loire portant décision dispensant d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen aaaaau cas par cas en application de l'article R122-18 du code de l'Environnement ;
- la délibération du Conseil municipal de la ville de Tours en date du 21/05/2013 établissant le bilan de la concertation et émettant un avis favorable au projet de révision et d'extension tel qu'il a été approuvé par la Commission locale du secteur sauvegardé lors de sa séance du 03/05/2013 ;
- l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés lors de la présentation du projet le 20/06/2013 ;
- le dossier soumis à l'enquête publique annexé au présent arrêté, composé conformément aux dispositions de l'article R 313-2 du code de l'Urbanisme ;

13-Origine et nature de l'enquête.

Ce projet a été initié à la suite des ordres du jour du Conseil municipal de la ville de Tours du 21 mai 2013 : le n° 16 (bilan de la concertation préalable) et le n° 17 (avis du conseil municipal), en présence de 53 des 55 conseillers élus, dont le Maire. La concertation a été lancée selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 22/06/2011 déterminant les modalités de concertation préalable du PSMV.

Ces objectifs de révision répondent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec les orientations suivantes :

- conforter la dynamique économique et promouvoir l'innovation et la formation.
- organiser et rééquilibrer les mobilités durables (transports collectifs, mobilités non polluantes, échanges entre les quartiers et accès aux services et aux équipements.
- développer la mixité et la proximité, en répondant aux besoins en logement, favoriser l'accueil et le développement économique
- vivre en harmonie avec la Loire et ses affluents en «renouvelant» la Ville.

Ces objectifs ont été étudiés ensuite avec les acteurs de ce secteur sauvegardé.

14- Mission du commissaire enquêteur.

- étudier le dossier mis à l'enquête.
- recevoir les avis du public, associations, professionnels et personnes privées, soit sur le registre prévu à cet effet, soit par courrier électronique transmis par la préfecture de l'Indre et Loire et inclus et agrafés ensuite dans le registre d'enquête.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

- les analyser puis donner son avis et ses conclusions sur ces dépositions, personnelles ou générales.
- donner enfin ses conclusions et son avis sur ces données et/ou prestations.

2- Dispositions prises pour l'organisation de l'enquête.

21-désignation du commissaire enquêteur.

Par Madame la Présidente du Tribunal administratif d'ORLÉANS dans sa **décision N° E13000249 / 45 en date du 23/07/2013.**

22- acte générateur de l'enquête.

Par arrêté de la Préfecture d'Indre-et-Loire, portant prescription de l'enquête publique sur la révision et l'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de TOURS dans son **arrêté N° 66-13 du 26 août 2013.**

23- conditions de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée en mairie de TOURS (37000). Pendant les trente et un jours d'enquête, (du 15 septembre au 16 octobre 2013 inclus) le dossier et le registre d'enquête ont été déposés au service urbanisme de la Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, pour y recevoir les inscriptions ou les courriers..

Par l'intermédiaire du Bureau aménagement du territoire et des installations classées de la Préfecture de l'Indre et Loire, il a été possible de déposer par courriel des inscriptions destinées au commissaire-enquêteur, agrafées au registre par les soins du service urbanisme. Le public a pu déposer, bien évidemment, par écrit ou par courrier, sur le registre pendant les permanences du commissaire enquêteur

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

24-lieu de permanence du commissaire enquêteur.

En mairie de TOURS, dans le bureau du conciliateur, pièce dont l'accès était fléché et qui dispose d'une salle d'attente. Un plan au 1/2000^{ème} du dossier mis en consultation était affiché dans ce local.

25- publicité

251- par voie de presse.

- parutions à la charge du bureau environnement de la Préfecture de l'Indre et Loire dans la Nouvelle République.
- insertions dans TOURS INFOS :
 - de novembre 2012
 - de décembre 2012
 - d'avril 2013
 - de septembre 2013 sous le titre :
«secteur sauvegardé : enquête publique» – n° 155 en sa page 15.
- au moins 9 articles dans la Nouvelle République.
- enfin, sur le site Internet de la Ville de TOURS avec le contenu des expositions et deux présentation de réunions publiques.

252- par voie d'affichage en ville.(affichage A3 sur fond jaune fluo) :
contrôlé le 13 septembre après-midi.

253- par des expositions sur plusieurs sites :

- Hôtel de ville du 29/11/2012 au 17/12/2012
- Halles de TOURS du 26/12/2012 au début février 2013
- Mairie de quartier des Fontaines en février et mars 2013
- Galerie nationale du 6 au 230/04/2013.

254- par des réunions publiques

- Hôtel de ville : 29/11/2012, ainsi que les 17/04 et 03/05/2013.

3- Déroulement chronologique de l'enquête.

31- réunion de présentation à la mairie le 11 septembre 2013 après midi, en présence de l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et du patrimoine, du chef de service Urbanisme de la ville de Tours, de l'architecte des bâtiments de France, des acteurs du projet et du commissaire enquêteur ;

32- ouverture de l'enquête 2013, le lundi 16 septembre 2013 à 9h00.

33- première permanence du CE le lundi 16 septembre 2013 de 14h à 17h.
(2 interventions)

34-deuxième permanence le mardi 24 septembre 2013 de 14h à 17 h.
(7 interventions et dépôts de lettres)

35-troisième permanence le mardi 8 octobre 2013 de 14h à 18 h.
(39 interventions et courriers)

36-quatrième permanence le mercredi 16 octobre 2013 de 14h à 18h30
(19 interventions et courriers puis clôture.)

37-réunion de coordination avec Madame la responsable du service urbanisme de la ville de TOURS dans les locaux de Tour(+)

38- remise ou expédition du dossier du registre d'enquête et du rapport, avis et conclusions à la Mairie de TOURS, à la Préfecture de l'Indre et Loire et au Tribunal administratif d'ORLÉANS. le 19 novembre 2013.

Nota ; les heures réelles de fin de permanence sont indiquées. Elles ont fait l'objet, en fin de séance, d'un point de situation avec le maire adjoint chargé de l'urbanisme et du patrimoine, accompagné du chef du service urbanisme.

Deux après-midi de visites ont été effectuées afin de vérifier des données relatées dans les inscriptions.

4- Contrôle de l'affichage.

Effectué le 13 septembre 2013.

5- Composition du dossier d'enquête.

Annexé à la délibération du Conseil municipal du 21/03/2013, le dossier suivant a été mis à la disposition du public à l'occasion de l'enquête publique. Il a été établi sous le timbre du Ministère de la culture et de la communication – Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) du Centre – STAP de l'Indre et Loire.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Il comprend les pièces suivantes :

51- rapport de présentation. partie 1 : les diagnostics du secteur sauvegardé (439 pages)

52- rapport de présentation. partie 2 : l'état initial de l'environnement (60 pages)

53- rapport de présentation : partie 3 : les choix retenus pour le plan de sauvegarde et de mise en valeur. (80 pages)

54- règlement. (77 pages)

55- orientation d'aménagement et de programmation avec les dispositions générales applicables sur le territoire couvert par le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (77 pages).

56- règlement graphique : plan du futur territoire concerné (150 ha au 1/2000^{ème})

57- annexes avec :

- liste et plan des servitudes d'utilité publique (1/5000°)
- monuments et sites historiques (1/5000°)
- plan des annexes (1/5000°)
- plan des prévention des risques prévisibles d'inondation (1/5000°)
- classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- zones de prescriptions d'archéologie préventive (arrêté du Préfet de Région Centre du 28/08/2003 avec document graphique)
- arrêté préfectoral du 28/01/2013 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine)
- annexes sanitaires : plan du réseau eau potable, du réseau eaux usées et du réseau eaux pluviales. (au 1/10 000° chacun)

nota : il y a lieu de supprimer le document sur les espaces réservés car apparemment, il n'en existe pas à l'intérieur du Périmètre Sauvegardé.

A noter également, comme prévu depuis le 4 mars 2014 avec la parution des textes sur la nouvelle enquête publique, les bilans de concertation ont été joints au dossier.

6- Analyse du projet présenté à l'enquête publique.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est un document d'urbanisme réglementaire, qui remplace le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le territoire du Secteur sauvegardé.

Un premier PSMV avait été établi puis approuvé le 14 février 2001. Il a été mis en révision par arrêté préfectoral du 16/01/2008, pour être étendu de 90 à 150 hectares. Il englobera, après approbation, les boulevards Heurteloup et Béranger au sud ainsi qu'à l'ouest, le secteur des Halles et le quartier Lamartine.

Première partie : le document présentant les diagnostics du secteur sauvegardé.

Comme indiqué par le nombre de pages (439), c'est un document important au point de vue quantitatif mais surtout à apprécier par l'analyse qualitative. Après un rappel historique des protections et des politiques d'aménagement, la donnée de préserver ou bâtir dans un environnement « déjà là » est bien souligné, avec ses difficultés de mise en œuvre et de gestion quotidienne, annonçant un inventaire exhaustif. Donc le but de ce volumineux document est de bien connaître avant de faire, modifier ou construire quoi que ce soit. Il est rappelé ici que cela débouchera sur un projet et non sur une exécution.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Il est noté l'évolution historique depuis les anciens remparts du XVII^e siècle côté sud, le percement des boulevards au milieu du XIX^e siècle. La démarche est basée sur la cohérence de l'opération

Suivent les objectifs de la charte dans lesquels doit s'inscrire le PSMV :

- conforter le développement économique et touristique
- poursuivre la politique de l'habitat et du foncier
- accompagner la rénovation urbaine
- rechercher la performance énergétique
- poursuivre la mise en œuvre du plan vert
- promouvoir une mobilité durable
- préserver et restaurer la biodiversité
- développer l'accès à la culture
- qualifier les espaces urbains
- diversifier l'offre en équipements de sports et de loisirs
- renforcer les services à la population.

Une importante étude vient ensuite, abondamment illustrée par un fond cartographique et photographique très abondant et approprié aux buts à mettre en évidence, classés généralement par fonctions.

La deuxième partie est plus axée sur l'étude de l'environnement, avec des mises en évidence des sites, du maintien voulu de la biodiversité et de la gestion des espaces verts, en mettant en exergue les cycles des déchets, de l'eau, de l'air, du bruit.

Enfin, la troisième partie explique les choix retenus pour le PSMV notamment, les choix stratégiques d'aménagement de ce futur secteur, en matière de reconnaissance et de protection du patrimoine suivies des dispositions réglementaires, à savoir les immeubles pouvant être conservés, améliorés ou à démolir, notamment à l'occasion d'opérations d'aménagement public ou privé.

Le règlement, enfin, précise les types d'occupation des sols, les dessertes par les réseaux, les superficies minimales, les conditions d'implantation, les emprises, les hauteurs, les gabarits, les couvertures, les matériaux, l'aspect souhaité dans le traitement des ouvertures, des immeubles et de leur environnement immédiat : couleurs, clôtures, persiennes et pour finir le difficile exercice de traitement des portes de garage.

Les **annexes** n'appellent pas de remarque particulière, sinon celle déjà signalée sur les espaces réservés..

7. Visite des lieux et reconnaissances.

Elles ont eu lieu en plusieurs fois :

- après étude du dossier afin d'identifier des lieux ou rues remarquables dans le projet;
- en cours d'enquête, dans le même but, mais pour des inscriptions ayant déjà été déposées;

8- Interventions et inscriptions du public sur le registre d'enquête.

Au lieu de pratiquer de manière chronologique pour analyser les interventions écrites, orales, les courriers électroniques nombreux, il a été procédé à un tri par sujets traités regroupant :

- 81-les demandes d'information pure ;
- 82-les interventions concernant un cas particulier, dont des projets de d'architecture et de construction ;
- 83-le dépôt de documents et d'inscriptions concernant l'Institution Notre Dame de la Riche
- 84-le même distinguo pour le haut de la rue Nationale (HRN) côté quai, au Nord
- 85-les documents voire les contre-projets traitant de l'ensemble du projet.

Les remarques simples sont répertoriées R, les lettres ou courriels L, les interventions avec inscription simple = I.

Exemple :/2-3 R=remarque concernant un cas particulier, recueilli pendant ou après la 2^{ème} permanence et situé en troisième position dans le registre d'enquête.

Nota : certaines inscriptions sur le registre concernent l'ensemble du projet et ne portent pas le nom de l'intervenant, avec une signature illisible. Généralement, ces données sont prises en compte par le C.E. mais la réponse ne peut lever cet anonymat.

81 – les demandes d'information ou remarques pures avec inscription :

1-1-R : signalement de l'absence de la version numérisée du dossier d'enquête publique à l'ouverture sur le site Internet de la ville de TOURS :

Avis C.E. : Inscription non identifiée par son auteur. Opération rectifiée et réalisée quasi immédiatement. Les documents écrits, lesquels priment sur le reste, étaient bien en place ainsi que le registre paraphé par le CE au service de l'urbanisme.

1-2-I.lecture du dossier de propositions par un conseiller municipal.

2-1-R hors permanence : remarque sur le manque d'accessibilité au dossier d'enquête à compter de 16h45.

2-2 bis. M. Davost. Remarque + intervention téléphonique en cours de permanence, sur l'accessibilité des fichiers d'immeubles.

Avis CE : Voir ci-dessous §4-13 ; effectivement, les fichiers d'immeuble ne sont pas accessibles au public.

4-4. R demande de renseignements sur les indemnisations, comment seront-elles faites :

Avis CE : hors sujet. A voir avec la SET. L'interprétation consistant à lire dans le projet de PSMV des expropriations avec démolition immédiate revient plusieurs fois.

82-les interventions concernant un cas particulier.

3-1-R. Mme Coulon. réclamation concernant le classement des dépendances du 48 bd
PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Heurteloup (immeuble avec retour sur l'impasse ; les propriétaires, photos à l'appui, précisent que le bâtiment dans la cour intérieure est du XVIII^e siècle, cependant il est «classé en jaune» sur le plan donc à démolir à la première occasion.

Avis du CE : favorable au changement de classification en gris clair (pouvant être conservé, amélioré ou démoli). Constat au cours d'une visite en cours d'enquête depuis l'immeuble en face dans l'impasse ; la façade arrière donnant sur le boulevard est en cours de ravalement. Cependant, le revêtement de façade n'apparaît pas comme étant de la qualité décrite oralement. L'amélioration s'impose.

3-7-I – Père Legoux, curé de la paroisse : la sacristie de Saint Julien fait l'objet d'une inscription programmée en « jaune » (à démolir) sur le plan du PSMV : elle est décrite comme nécessaire au bon fonctionnement de l'Eglise».

Avis CE ; effectivement, à proximité, un projet de parcours piétonnier nord-sud à l'est de cette église ne rend pas obligatoire la destruction non programmée de cet appendice indispensable. Avis favorable à sa conservation : le sujet fait partie des relations propriétaire – affectataire.

3-4-L Mme Bry. (2 pages) affirme qu'il n'y a pas eu de réunions publique ou privée, sur invitation, et classe ses remarques sur plusieurs sites en *aberration* ou *nécessité*. (rues nationale, Colbert, Voltaire). Elle affirme d'autre part que sa propriété immobilière est prévue pour être démolie et demande des précisions sur le plan financier (indemnisation) et sur son relogement.

Avis CE : on observe une certaine méconnaissance du but de la démarche puis une incompréhension du sujet ; des possibilités sont offertes : démolir et reconstruire avec des règles bien précises mais il n'y a aucun caractère obligatoire. La SET n'a pas pour mission d'acquérir des immeubles pour les démolir ! Le PSMV est une opération de sauvegarde et d'aide de mise aux normes.

1-1, 3-6 et 4-2. ICADE- Lettre, inscription et projet.

La société ICADE demande la possibilité d'enlever la protection du bâtiment existant en retrait de la façade du Bd Heurteloup pour se mettre en construction à l'alignement, pour produire une construction plus qualitative, mieux intégrée dans le tissu urbain environnant et répondant mieux aux objectifs de valorisation du patrimoine.

Avis du CE : actuellement, le bâti du 39 Bd Heurteloup est une habitation à deux niveaux + combles aménagés, en recul par rapport à l'ensemble des façades tournées vers le nord, (parcelle 573). L'existant est parfaitement décrit dans la notice 4-2 jointe au registre. Par rapport à l'ensemble des façades de ce boulevard, la parcelle considérée se présente comme une cassure par rapport à son environnement (R+2 ou 3+combles) avec son retrait par rapport à la voie. Le projet présenté, volontairement maximaliste et ne tenant aucun compte du bâti existant, tant sur la trame que dans son modelé peut s'intégrer en abaissant d'un niveau la «casquette» projetée comme toiture de l'immeuble et en diminuant l'épaisseur des oriels par rapport à la façade, la volonté de percements en RdC et de transparence pouvant être retenue, le jardin arrière étant recréé. Les autres solutions proposées existent en contre-projets. Quant à l'assurance de l'intégration dans le bâti environnant, elle n'engage que les auteurs du projet.

3-10. M. Debitus signale au 24 rue de la Bourde une erreur sur un bâtiment de la parcelle 1086 dont il est propriétaire

Avis CE : erreur matérielle à rectifier, pour représenter la réalité du bâti.

3-16-et 3-18 : courriels de M. et Mme Thébaud demandant :

- la possibilité de construire à R+1 dans le prolongement est et sud de l'habitation actuelle –parcelle 28 en signalant l'impression vraisemblable d'enfermement des murs voisins..

Avis CE ; la possibilité de construire en R+1 au dessus du local à l'est est déjà prévue dans le PSMV. En bordure de la rue Delpérier, un volume R+1 pourrait être autorisé en liaison avec les constructions et projets voisins. (ND de la Riche)

3-17 et 4-15- de Mme Join-Lambert- directrice du musée des Beaux Arts de Tours. Demande une extension - restructuration de 320 m²(35%) au lieu des 200m²(25%) autorisés, pour pouvoir présenter des activités plus importantes.

Avis CE : avis favorable, d'autant que le mur de clôture ferme ce projet aux vues.

3-22 et 4-5. M et Mme Grolleau- (+ M. Semard architecte) courriel au sujet d'un permis de construire, avec un texte et des photocopies du PSMV et des plans pour la compréhension de la question concernant la parcelle EO252 du 27 rue Delpérier. Cela concerne un agrandissement de leur habitation au R+1 vers le sud-ouest, au-dessus d'un passage de véhicules menant à des boxes

Avis CE : avis favorable pour cette construction

4-10- M. Guillot : déclare être opposé au projet de voie côté mur du diocèse (?) et de constructions.

4-11-I-Mme Vila- le passage en gris clair 70 rue B. Palissy peut-il être démoli ?

Avis CE : cette teinte en gris clair est codifiée n : conservé, amélioré ou démoli. Ce passage privé sera géré entre les ayant droit.

4-16. M. Delagarde & 4-17. M. Satornin- 63 bd Heurteloup. Demande de rectification d'une erreur matérielle concernant des constructions à caractère précaire.

Avis CE : compte tenu de leurs structures, ces constructions ont-elles fait l'objet de permis de construire ?

4-17. M. Greuin. Courriel ; deux inscriptions concernant chacune une erreur matérielle.

- 4 rue Montaigne, immeuble porté en jaune sur le plan alors qu'un permis de construire vient d'être délivré ,

- 5 et 7 rue des mûriers où des détails de construction, d'escalier notamment, ne figurent pas.

83-le cas de l'institution Notre Dame de la Riche.(3-5-I, 4-6-I,)

4-6 Lamouroux, Brasse & Chomat et 4-9—Savary, Fritz, Buffard et Debruyne interventions et inscriptions (association immobilière, gestionnaire, conseil d'administration et parents d'élèves) demandant la possibilité de construire un scolaire doublé d'un internat, dépassant notamment les règles du PLU et du PSMV. Un permis de construire est en examen.

Avis du CE : la hauteur prévue sur la parcelle A a été limitée à 7,50 m pour tenir compte de l'environnement rue de la Bourde. Cette hauteur est déjà une dérogation : un solution technique pourrait être trouvée en descendant et décaissant le niveau bas de la construction pour obtenir trois niveaux désirés (coût d'un cuvelage)

Cette proposition a été réécrite dans la page 95 des orientations d'aménagement et de programmation. Cette parcelle OA n°8 doit être étudiée sans présenter un permis de construire d'emblée contraire au règlement d'urbanisme.

Il y aura lieu d'examiner avec bienveillance ce dossier, qui apparaît comme vital pour la pérennité de l'Institution.

84-le cas du haut de la rue Nationale côté quai, au Nord du périmètre.

2-5-L.et 3-16 bis – Belouet. dénonce le manque de concertation :

Avis CE voir §25 (depuis 2012) du rapport. TOUT est remis en cause (densification, haut de la rue Nationale, tracé du périmètre, hôtels, commerces, au point d'en devenir qu'une vaste critique négative.

3-2-I.et 3-13- conseil syndical de propriété (4 pages dont 2 croquis explicatifs): apporte des précisions sur cet immeuble à l'angle nord-est de la rue nationale et sur le devenir de l'appartement au 1^{er} niveau : Cette co-propriété jouit actuellement d'un ensoleillement exceptionnel, d'un accès aux toitures terrasses et de garages dont l'accès peut être remis en question.

Avis CE : question qui sera reprise ultérieurement sur les raccordements de terrasses, niveaux, garages et appartements sur cet immeuble du haut de la rue nationale, côté est, notamment dans l'intervention de la SET. Il faudra écrire le règlement autrement à ce sujet. La notion de R+ est à remplacer par des cotes NGF car ce qui est R+n d'un côté devient R+n+1 de l'autre. Cette co-propriété jouit actuellement d'un ensoleillement exceptionnel, d'un accès aux toitures terrasses et de garages dont l'accès peut être remis en question.(droit d'usage ou droit réel).

Rappel : une vue n'est pas un droit.

3-3-I + L- la SET demande des précisions sur la notion de RdC dans les immeubles du HRN.

Avis CE : favorable à la notion de RdC comme socle commercial pouvant comporter un ou deux niveaux, compte tenu de la pente naturelle, comme les commerces existants depuis la Reconstruction, ce qui ne modifie pas les hauteurs maximum des constructions (même cote NGF du PSMV approuvé en mai 2012). Comme écrit ci-dessus, cette cote NGF sera la référence dans tout projet à venir.

3-11. M. Graviloff : donne son appréciation sur les commerces –cubes en béton dans le HRN.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

3-23-Indivision Montaubin-Guigné. Lettre contenant l'historique de leurs locaux commerciaux dans le HRN avec des demandes écrites qui n'ont pas obtenu de réponses.

Avis CE : voir § 2-5 ci-dessous, notamment sur l'information dispensée depuis de longs mois.

3-24-L.copie d'une lettre adressée par M ou Mme Auclair au Maire de Tours. Relate de nombreux commentaires, parfois contradictoires, sur certains détails d'aménagement.

Avis CE : là encore, confusion, peut-être aidée par des articles de presse, entre le souhaité ou le souhaitable et la réalité. Le PSMV est avant tout un diagnostic puis un projet, avec des orientations et des souhaits.

3-35-I. Mme Mounition.

Formulations et appréciations négatives sur le HRN, sur la vue bouchée sur le quai des Tanneurs sur la consultation dans son ensemble, sur la démocratie non respectée, sur les impôts, sur l'abattage des arbres,....

Avis CE : on peut craindre que la vue (de sa fenêtre) ne soit pas un droit. Le reste des affirmations rejoint les autres dépôts et inscriptions précédentes.

3-36 et 3-37. Déposition Mme Joly. 8 pages dactylographiées reprenant et commentant beaucoup d'articles du rapport de présentation et du règlement du PSMV et mettant en cause la présence de la CNSS (est-elle seulement venue ?).

Avis CE : la Commission Nationale de Sites Sauvegardés s'est déplacée spécialement à TOURS en mai 2011 dans le cadre de la modification – extension du PSMV. La réunion a eu lieu à la Bibliothèque municipale pour être au plus près des sites traités. Elle a émis un avis favorable.

D'autre part, l'esprit du PSMV est celui d'une certaine souplesse dans les projets d'aménagement (cf § Mme Capy) et non pas de rendre tout obligatoire..

Les mini-éoliennes, même mini, sont source de pollution sonore : c'est la raison pour laquelle leur installation n'est pas envisagée en secteur sauvegardé. En revanche, les sources d'énergie solaire (bien orientées) sont prises en considération si elles font partie d'un projet de conception.

En ce qui concerna la densification, ce ne sera que des adaptations mineures régies par le Code de l'Urbanisme – article L.123-1-9 et p.6 du règlement

Les constructions autorisées dans les espaces protégés et non bâtis seront examinées avec précision et accordées avec parcimonie (p.ex. extension de 20m², ascenseur ou cage d'escalier, dans la mesure où des solutions à l'intérieur ne peuvent être trouvées). Dans l'espace public non bâti, seules les mises aux normes de sécurité, d'accessibilité par les handicapés ou d'améliorations mineures seront acceptées.

Les analyses des secteurs hors PSMV précédent ne sont pas fournies car régies par le PLU. La règle est donc que les possibilités de construction sont offertes, que la hauteur et l'emprise au sol sont codifiées, qu'elles ne sont pas obligatoires mais que, si elles font l'objet de travaux ou d'un permis de construire, elles doivent respecter la règle et les règlements.

4-12- I- Mlle Hauteville- avis donné sur le PSMV- fait part de la pollution visuelle et immobilière programmée et de la population marginale vivant dans le secteur.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Avis CE : déjà traité en ce qui concerne la densification et l'altération d'une opération à l'architecture discutée ; quant aux incivilités commises dans le secteur, elles sont hors sujet.

4-3-I Mmes Corneloup et Duclos. Demande d'information concernant les commerces du HRN, sur les dates de démolition et sur les mesures compensatoires et/ou des indemnisations.

Avis CE : concerne l'aménageur, la SET.

4-7 - L + contre projet 4-18 –JL Delagarde architecte et M. Noury.,

Avis du CE ; en ce qui concerne le premier contre-projet, cette proposition ne respecte pas le gabarit de principe conçu par Pierre PATOUT, c'est-à-dire 39 m pour 27 m ici. L'effet symétrique et augmentant de largeur au fur et à mesure de l'approche vers la Loire supprime l'ampleur de la conception initiale et au contraire, provoque une impression de fermeture, qui sera amplifiée par les immeubles R+ 6 ou 7 sur la place Anatole France. De même, l'épaisseur proposée est doublée par rapport au règlement constituera une barrière visuelle de la Loire vers saint Julien et renforcera l'impression d'écran ou de porte redouté. La construction contre l'église paraît irréaliste.

Les extensions en secteur sauvegardé ont été traitées précédemment.

85- les documents, inscriptions, remarques, questions voire contre-projets traitant de l'ensemble du projet.

2-2-L et 3-33-L :Association des Habitants Plumereau – Halles - Résidence Victoire et 3-12. M. Duval: quatre demandes ou remarques concernant

-l'article USS A2 sur l'interdiction de transformer les étages des immeubles en surfaces commerciales, Cet article existait dans le PSMV du 30/01/1998 approuvé le 14/02/2001 et qui aurait disparue de la version 2013 ;

Avis CE : cette demande relève du règlement de co-propriété et du syndic, d'où son absence dans le règlement. .

-l'article US 9-3-1- et US-11A-2&3 concernant les surfaces en sous-sol n'entraînent pas de nuisances sonores pour le voisinage :

Avis CE : même réponse que précédemment, droit de co-propriété pour tout ce qui se passe à l'intérieur des locaux ; nuisances éventuelles à contrôler et à faire constater à l'aide de moyens appropriés après 22 h le soir - police urbaine.

-l'article USS-3-1 sur le non-respect des emplacements réservés en terrasse, lesquels empêchent les véhicules de secours d'accéder dans les lieux :

Avis CE : C'est un problème de police et de contrôle de la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec la Ville : les surfaces autorisées sont généralement parfaitement définies et parfaitement ignorées, en ce qui concerne les terrasses de café notamment.

-question concernant les enseignes lumineuses hors normes ?

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Avis CE : quelles normes ? certainement celles du règlement de voirie ; le PSMV n'émet que des recommandations.

2-3-I. une question qui relève plus du PLU que du projet de PSMV au sujet des parking (1 /100 m² surface habitable) : **proposition de stationnements en hauteur**

Avis CE: les parkings (autorisés) en hauteur relèvent de l'utopie dans un ensemble avec une qualité de patrimoine telle qu'observée, sans parler de leur coût. La politique de la Ville est de laisser la voiture en parking de dissuasion en limite de territoire et de circuler ensuite en tramway. Mais effectivement, le riverain compte bien conserver son véhicule à proximité de son logement.

2.4 L. Mme Capy mise en cause et réserves sur le PSMV en ce qui concerne le « haut » (= nord) de la rue Nationale ; mise en cause des deux hôtels - tours de 7 étages prévues (non définies) cachant l'église saint Julien. Puis non prise en compte d'opérations existantes (environnement de la gare), recommandations sur fonctionnement du commerce local, la conservation des espaces verts. Constat et suspicion sur le tracé du périmètre, mettant en cause le fait que certaines personnes habitent dans les parties en décrochement, la mise à l'écart de certains quartiers vers la Riche, etc

Avis CE ; finalement tout le projet est concerné par ces commentaires : l'intervenante eut mieux fait de dire tout de suite qu'elle était « contre ».

Les surfaces hachurées en vert sur le plan sont et resteront des jardins dans l'espace public ou privé, représentant plus de la moitié des espaces libres repérés par le PSMV Quant aux tours hôtels au nord de la rue Nationale ayant reçu un avis favorable précédent, elles feront l'objet d'un permis de construire et d'une présentation réglementaires. On pourrait cependant craindre qu'ils produisent un effet de fermeture et de porte sur l'entrée de la ville en venant du nord rive droite au lieu de produire un phénomène d'ouverture voulue par les décideurs successifs.

2-5 Mme Roze. Questions et réponses importantes car elles se répètent souvent dans les interventions du public dans le registre de l'enquête publique.

Avis du CE : Idem le cas précédent, mais en plus alarmiste et empreint d'une certaine ignorance, voulue ou non, qui pourrait être considérée comme provocatrice.

Premier exemple : affirmer que la consultation n'a pas existé dès le début, voir le § 25 page 5 sur la publicité de l'enquête et de l'opération notamment sur le nord de la rue Nationale : affirmation est volontairement erronée.

Le PLU a fixé en son temps les orientations sur l'ensemble du territoire communal, lesquelles, a fortiori, s'appliquent ici. A travers le PADD, il faut donc rappeler celles-ci :

- les potentiels culturels et touristiques seront valorisés ;
- l'axe préférentiel du développement urbain est le tramway ;
- le tissu urbain doit se développer autour du logement et du commerce ;
- l'usage de l'espace public sera rééquilibré au profit de moyens de transports non polluants.

Il n'est pas prouvé que l'église Saint Julien soit occultée par des constructions à venir et ni de quel côté. En dehors de la hauteur et de l'épaisseur maximales possibles des immeubles, rien n'est défini...

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

Le fond de jardin type britannique dans le parcellaire au sud du Bd Heurteloup doit être inclus dans ce nouveau périmètre afin de le conserver (à noter que ce périmètre a été validé par la Commission nationale des secteurs sauvegardés).

Pour conclure ce paragraphe, les études et diagnostics précédents ont aboutis à des orientations d'aménagements qu'on peut retrouver dans le dossier (cf partie I des diagnostics p.57). il y a eu confusion entre la création de grands équipements à venir avec le véritable sujet de l'enquête publique, laquelle est bien une occasion où tout peut être exprimé. Notamment, les possibilités de construire et d'améliorer n'ont pas de caractère obligatoire, ni d'expropriation ni de démolition. C'est une démarche d'incitation qui aura une suite en cas de travaux sur un immeuble, notamment dans des mises aux normes ; idem pour 3-4-I.

2-6 et 4-5: réponses aux suggestions du PSMV : des propositions, très nombreuses et constructives, concernant la place Jean Jaurès et la question de la liaison est-ouest du tramway par les boulevards, la valorisation de la place de la Résistance, puis des cas hors périmètre.

Avis CE : tout n'est pas à rejeter dans ces propositions, notamment, prendre en considération la place Jean Jaurès et la transformer en lieu d'attente et de pose entre les différents quartiers définis par les grands axes. Quant à rendre piétonnière la place Jean Jaurès, il faudrait pouvoir résoudre la continuité de l'axe est-ouest pour les véhicules. Nantes a son plus grand boulevard, celui des 50 otages, qui devient piétonnier le samedi.

3-4. Mme Bry. (2 pages) affirme qu'il n'y a pas eu de réunions, publique ou privée, sur invitation, et classe ses remarques sur plusieurs sites soit en « aberration » soit en « nécessité ». (rues nationale, Colbert, Voltaire). Elle affirme d'autre part que sa propriété immobilière est prévue pour être démolie et demande des précisions sur le plan financier (indemnisation) et sur son relogement.

Avis CE : une certaine méconnaissance de la démarche initiale puis une incompréhension du sujet ; ce sont des possibilités offertes : démolir et reconstruire avec des règles bien précises mais il n'y a aucun caractère obligatoire. La SET n'a pas pour mission d'acquérir des immeubles pour les démolir ! c'est une opération d'aide de mise aux normes.

3-9-p 12 du registre : inscription du 9-10-2013, anonyme et signée illisible : commentaires, notamment sur la place Jean Jaurès coupée en deux par le tramway.

3-19 dlkg23 – courriel non identifié : en fait, dissertation où la plupart des sujets sont abordés, HRN, musée, nuisances sonores, classement UNESCO,...

3-21 ; Mme Fabre-Ackermann Inscription déclarant que les objectifs du PSMV pour le patrimoine sont satisfaisants mais est contre l'abattage des platanes.

Avis CE : réponse concernant les arbres faite à l'AQUAVIT § ci-dessous.

3-8-I et 3-38- AQUAVIT ; mise en cause des grands thèmes du projet, en expliquant ce qu'il aurait fallu faire, en ce qui concerne l'extension du secteur sauvegardé, la densification, le HRN, l'abattage d'arbres, l'aménagement de la place Jean Jaurès, la politique des parkings, les OAP, en affirmant que « les fossoyeurs de l'identité tourangelle avancent à pas feutrés » (sic). *PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.*

Avis CE : Bref, un bilan complet en occultant la souplesse du projet et en affirmant des options erronées. Les Orientations d'Aménagement n'ont pas de caractère réglementaire qui leur sont données ici par le rédacteur, sans tenir compte des mesures précédentes, y compris des directives de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés .Beaucoup de réponses ont été déjà données dans les § précédents. A noter que :

-tout abattage d'arbre entraîne une replantation ;

-il n'est pas envisagé de parking sous la place de la Résistance.

3-14. inscription sans nom ni signature lisible, avec une remise en question de nombreux problèmes dans la ville.

Avis CE : réponses données par ailleurs. Le PSMV donne des orientations. L'objet de l'enquête n'est pas assimilé et le registre n'est pas un cahier de doléances pures.

3-15-courriel de M. Durain. il présente son opposition au projet du square Prosper Mérimée et dénonce le manque d'information du à des préméditations manœuvrières.

3-16-courriel de M. et Mme Thébaud demandant :

- la possibilité de construire à R+1 dans le prolongement est et sud de l'habitation actuelle –parcelle 28.

Avis CE : favorable, mais en liaison avec le projet de l'institution.

-conjointement, la diminution des emprises constructibles sur le terrain de l'institution.

3-21-courriel. Mme Simon. est impressionnée par la qualité du travail réalisé, désirerait que le règlement restreigne un peu l'exubérance des façades exotiques de certains commerces de restauration dans la démarche de qualité du patrimoine historique. De même pour les rattrapages d'enduit de toute facture.

Avis CE : concernant certains commerce, le travail municipal est sans fin, concernant ce manque de goût et ces infractions.

3-25 et 3-26. Lettre de Mme Garanger-Rousseau, conseillère municipale.

Avec une mise en cause des critères de délimitation du périmètre d'extension du secteur sauvegardé version 2.

Avis CE : le tracé prend en compte , entre autres, la valeur patrimoniale du bâti. Lire le § 2-5 avec les réponses à Mme Roze.

3-27. Lettre de M. Sautereau, président du Conseil syndical des copropriétaires du 32 rue Colbert.

Les observations concernent la totalité des données envisagées dans le PSMV, sur les plans technique, financier et juridique. L'importance du projet dépasse les moyens d'appréciation des usagers et propriétaires.

3-28. Observations du service urbanisme de la ville de TOURS concernant le règlement,

Il est souligné que le dossier est difficile à lire pour certaines données, notamment les immeubles devant faire l'objet d'une modification (p 67 à 77)

3-39- déposition de M. Beyrand (16 pages)

Mise en cause des limites du PSMV, des dégradations passées des patrimoines bâti et arboré surtout (classement en EBC de tous les arbres dans le périmètre), avec des affirmations diverses sur le manque de concertation, l'augmentation de la place de l'automobile, du manque de contrôle de l'Etat, le fait que la ville de TOURS soit juge et parti (mise en cause du service de l'Urbanisme), mise en cause du Maire, de l'ABF (p4), des commissaires - enquêteurs benêts (bas p.6) «Les décideurs considèrent l'arbre comme un objet». Une proposition ciblée sur le jardin de la préfecture demande d'inverser les proportions de l'espace public et de l'espace privé. De même, la passerelle de la Faculté doit être maintenue.

Avis CE : c'est une mise en cause polémiste. Le côté nord de la ville, en l'état, ne fait pas partie du PSMV. Celui-ci a été déterminé puis augmenté ici de 90 à 150 ha avec des multiples études et observations, photographies, analyse de la totalité du patrimoine bâti.(cf réponse § Mme Roze-2-5 Quant à caricaturer le fait que les platanes sont remplacés par des bacs à fleurs et sont considérés comme du mobilier urbain, il y a une part d'exagération qui ne tient pas compte de l'état sanitaire de certains sujets : certes, un arbre abattu n'est pas remplacé par un sujet de même importance ; on connaissait la ville à la campagne et dans ce blog, c'est la campagne à la place de la ville. Ces remarques relancent la polémique concernant l'abattage d'arbres lié à la première ligne de tramway (due sans doute à des commissaires - enquêteurs benêts).

En dernière remarque, effectivement, la Gare de TOURS n'a pas à être coupée en deux par le trait de délimitation du projet de périmètre; le reste des questions soulevées ont eu des avis traités dans les interventions d'AQUAVIT notamment.

En conclusion, le PSMV est un outil de valorisation du patrimoine, offrant des possibilités et non des interprétations de contraintes en matière de démolition.

4-1-ADACET = défense des artisans, commerçants et entrepreneurs de TOURS, -500 adhérents – met en cause les termes de développement économique et de concertation contenus dans le projet, sur le projet de la HRN qui « devait voir le jour en même temps que la construction du tramway, soit août 2013 » et démontre que dans l'ignorance de ce qui est prévu, aucun commerçant n'a investi, ce qui équivaut à annihiler le développement économique sur 7 à 10 ans. Au lieu de concertation, il faut lire opacité ; enfin il est demandé au CE d'émettre un avis défavorable au projet.

Avis du CE : ces affirmations relèvent plus de la politique pure et du développement économique que de l'environnement pour lequel est présenté le projet. Le fait de citer les recours déposés montre l'esprit qui anime cette association, en signalant qu'il est impossible de tout entreprendre dans une grande ville. Ce dépôt de lettre avec la demande incitative finale est hors sujet.

4-8-L et 4-19 -L :SPEEF 37-Mme BONIN.

Remarques dont les réponses ont été déjà traitées dans d'autres paragraphes.

Pourquoi des critères d'extension du Secteur sauvegardé, différents de celui de l'UNESCO : parce que celui-ci va de Sully sur Loire à Chalonnes et que les bords de Loire et ce qui est vu n'inclut pas la totalité du projet, lequel délaisse la rive droite pour l'instant. A cette occasion, il y aura lieu de s'informer auprès de cette mission Val de Loire le jeudi 12 décembre 2013 à TOURS.

L'aspect de la place A. France, pendant de la bibliothèque municipale, ne peut être

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

traité dans la présente enquête qui ne traite pas de l'aspect architectural des futurs projets. Celui-ci sera traité dans le cadre des autorisations de construire en site classé ; l'aspect depuis la rive droite de la Loire sera particulièrement étudié.

La place des Halles (p.53-57) pourra être investie au sud en remplacement de l'actuelle halte-garderie, avec une volonté marquée de masquer ou d'intégrer les rampes d'accès au parking souterrain.

Les arbres ne seront pas systématiquement abattus dans les projets. De même les implantations par rapport aux limites séparatives sont celles du PLU, 0 ou 3m, sauf en bordure de voie où le bâti doit être en continuité avec les parcelles voisines. A l'intérieur d'un îlot, le règlement stipule que la hauteur des constructions en retrait des limites est de 4.50 m si la distance par rapport cette limite est entre 3 m et 6 m et de 6 m dans le cas où la distance horizontale est supérieure à 6 m.

Les remarques suivantes ont été traitées dans la réponse à l'association des habitants aux § 2-2 et 3-33.

4-13-M. H. Massire- (9 pages)- doctorant et chargé de cours en architecture contemporaine.

Remarque concernant les fichiers d'immeubles, éléments de diagnostic- dénonce des erreurs de dates, corrige des noms propres, et met en cause d'autres documents. Souhaite également le maintien des persiennes de la place de la Résistance. Viennent également de nombreuses remarques sur la forme.

Avis CE : les fichiers d'immeubles sont des documents au service de l'Etat, de la ville du fisc et des professions libérales bien définies telles qu'avocat, notaire, géomètre. Ils ne sont pas accessibles au public. La remarque concernant les immeubles en gris clair permet de se reporter au règlement et à la légende du plan. Après avoir fustigé certaines idées, le projet HRN devient justifiable à bien des égards. En ce qui concerne le pendant de la Bibliothèque, des réponses sont amenées, ce qui n'entraînera pas une production à l'identique. Concernant l'axe rue des Tanneurs- Bd Béranger, les transports en commun doivent pouvoir passer. Le reste des suggestions sur l'architecture contemporaine est parfaitement recevable.

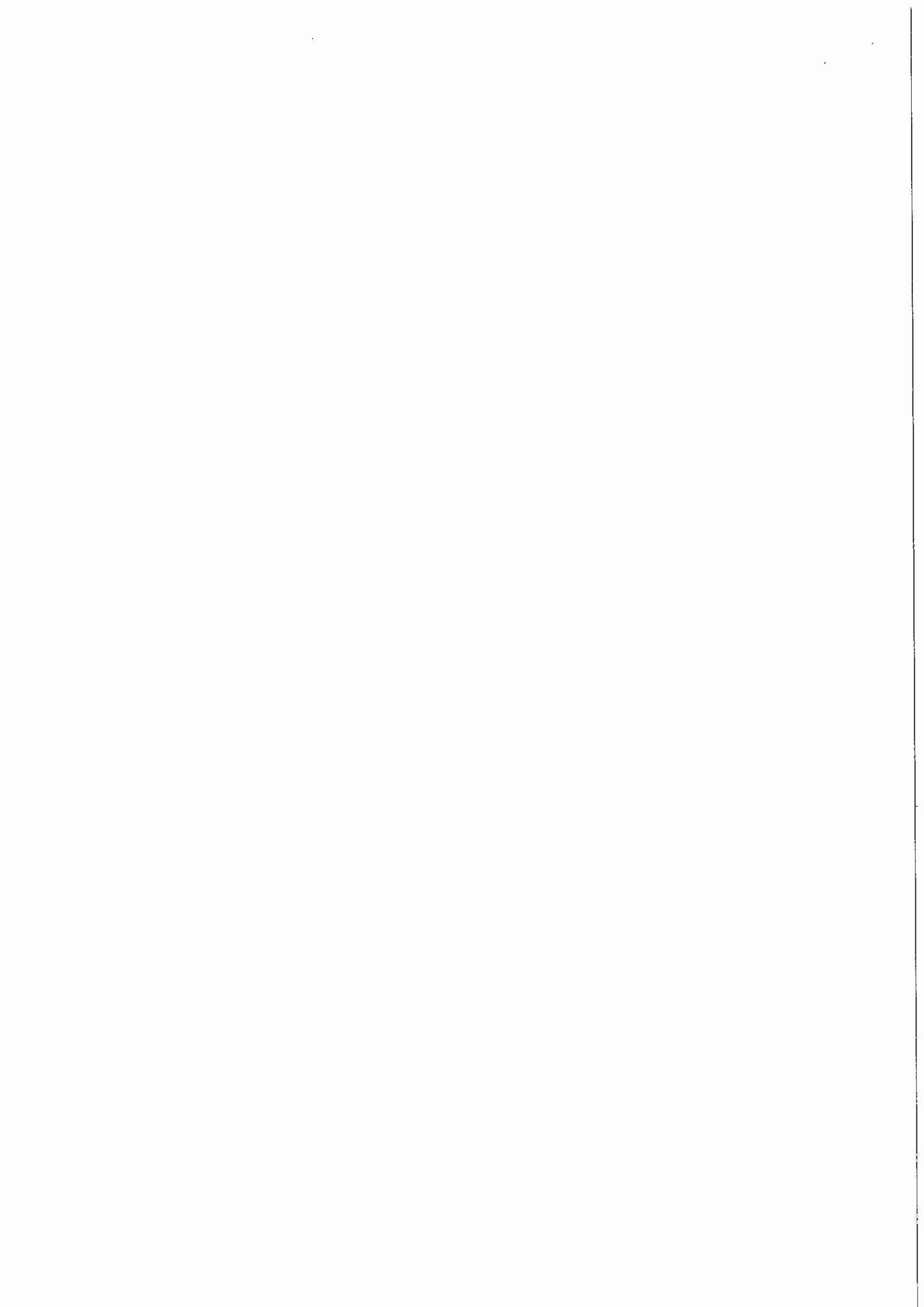
4-14. M. Buisson. Courriel. Reprend les remarques précédentes d'AQUAVIT.
Voir la réponse correspondante traitée avec AQUAVIT.

Nota : conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral n° 66- 13 du 26/08/2013, les échanges et analyses entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur ont eu lieu dans les locaux de Tour(+)s la journée du 29 octobre 2013. Toutes les inscriptions du registre ont été examinées.

Fait à TOURS
Le 19 novembre 2013
Dominique PROT
Commissaire enquêteur



PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.



DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE

CONCLUSIONS ET AVIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant
le projet de révision du plan de sauvegarde
et de mise en valeur du secteur sauvegardé
de la commune de TOURS.

Enquête ayant eu lieu
du 15 septembre au 16 octobre 2013

*Fait à TOURS
M. Dominique PROT
Commissaire enquêteur
Le 19 novembre 2013*



PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

2 ème PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

21- Conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Dans l'élaboration de ce dossier mis à l'enquête publique, il a été mis en œuvre un effort très important tout d'abord

- d'analyse et d'identification du patrimoine débouchant sur l'élaboration d'un règlement correspondant et adapté
- puis une action de concertation, d'information, de publicité et d'explication des raisons pour lesquelles cette révision/extension de 90 à 150 hectares est nécessaire.

Il reste aux propriétaires et au public de s'informer et de participer à ces actions et non de constater que seulement 80 personnes sur 135 000 habitants se sont déplacé.

Les procédures réglementaires ainsi que préfectorales et municipales ont été respectées.

La compatibilité du PSMV avec le PADD, approuvé avec le PLU, est réelle afin de :

- promouvoir la diversité économique et culturelle,
- organiser un développement urbain plus fort avec la présence nouvelle du tramway
- renforcer les échanges entre quartiers
- faciliter les accès aux services et aux équipements
- constituer avec cet inventaire une réelle mise en valeur du patrimoine bâti et architectural.

Le projet ne va pas à l'encontre du classement de la Loire par l'UNESCO.

Ce projet de PSMV ne traite pas de l'aspect architectural des futurs projets, ce qui est normal mais dont on sent bien déjà la critique poindre avant même que les projets soient établis. Le but n'est pas de transformer TOURS en ville - musée pas moins que la sauvegarde n'est pas une mise sous cloche.

A constater :

- une certaine incompréhension récurrente du sujet de l'enquête publique, qui est considérée comme un ordre d'exécution et le registre comme un cahier de doléances personnelles voire de règlement de compte politique (diminution des espaces verts, prépondérance de l'automobile.
- une appréciation révélant que «le commissaire enquêteur soit là pour mémoire et ne serve à rien» (sic)
- la confusion du public, en dehors de certaines associations, pour mettre à profit le fait qu'il y ait une enquête pour y traiter son cas particulier qui relève de la SET,
- le manque d'intérêt constaté pour les réunions publiques et/ou d'information, lesquelles ne déplacent que 80 personnes. Ceux qui ne se sont pas déplacés arguent que la publicité, l'information et la concertation ont été nulles.
- le regret que le commissaire enquêteur ne soit pas désigné plus en amont dans le temps, au moment des séances de concertation par exemple, pour apprécier avec encore plus de précision les interventions des usagers et les motivations des décideurs.

PSMV TOURS- N° E13000249 / 45.

23- Formulation de l'avis du CE.

Le périmètre arrêté du futur PSMV a été justifié par des critères de choix, des futurs équipements et constructions possibles.

Ce n'est pas un projet architectural ni un programme de démolitions comme cela a été trop souvent interprété. C'est un principe souhaité d'aménagement s'insérant dans le paysage urbain tourangeau, avec, effectivement des propositions d'équipements considérés comme souhaitables.

L'avis de la Commission nationale des sites sauvegardés, déplacée sur place, est favorable.

Pour toutes les remarques et avis exprimées ci-dessus dans l'analyse au fur et à mesure des inscriptions, courriels et lettres, j'émet

un AVIS FAVORABLE

à l'enquête publique concernant le projet du
**Plan de sauvegarde et de Mise en valeur
de la ville de TOURS.**

avec les recommandations suivantes, prenant en compte mon avis exprimé après l'inscription de certains usagers. Elles pourront entraîner des modifications mineures sur le projet (changement de couleur sur la légende jaune- gris clair par exemple, nouvelle proposition ou possibilité augmentée par rapport au règlement)

3-1-Mme Coulon- conserver le pavillon - bureau dans le jardin ; jaune-->gris clair

3-7-1-Père Legoux : la sacristie sera conservée à l'est de l'église Saint Julien.

3-17 et 4-15- Mme Join-Lambert : extension possible du musée à 35% du potentiel foncier possible

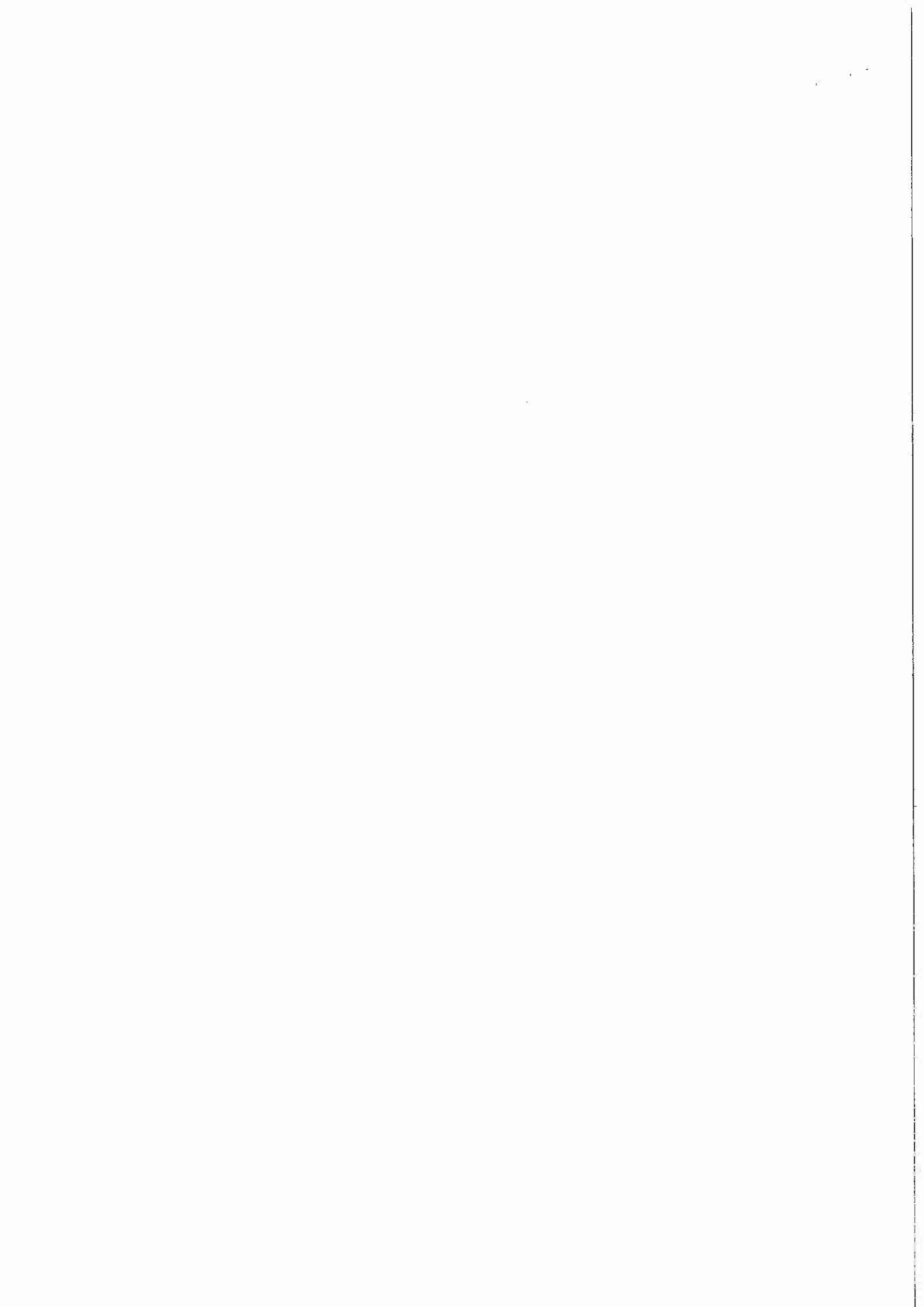
3-22&4-5_M & Mme Grolleau : autorisation de construire au-dessus d'un passage de parking privé accordée (partie non vue de la voie publique).

4-6 M. Lamouroux et 4-9 Savary : ND la Riche :possibilité d'étudier un nouveau projet présentant une construction décaissée par rapport au sol, j'usqu »aux allèges de fenêtres et même pohus avec un « fossé » devant les ouvertures d'éclairage naturel.

3-16-M & Mme Thébaud : construction possible en liaison avec le projet ND la Riche

Fait à TOURS
Le 19 novembre 2013
Dominique PROT
Commissaire enquêteur





COMPLEMENTS DE CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

concernant
le projet de révision du plan de sauvegarde
et de mise en valeur du secteur sauvegardé
de la commune de TOURS.

Enquête ayant eu lieu
du 15 septembre au 16 octobre 2013

Fait à TOURS
M. Dominique PROT
Commissaire enquêteur
Le 30 novembre 2013
PROT

COMPLEMENTS DE CONCLUSIONS

aux conclusions avec l'avis favorable émis le 19 novembre 2013

concernant le projet d'extension du PSMV de la ville de TOURS

1. **les observations émises par le Service d'Urbanisme de la ville de TOURS** sur la révision - extension du PSMV **sont tout à fait justifiées et à prendre en compte dans leur totalité**, à savoir :

- le *Secteur Sauvegardé* n'est pas concerné par le *Plan d'Exposition au Bruit* ;
- le « *Gabarit enveloppe* » (art US 10.2) concerne les immeubles de « *premier rang* » (p19), avec façade sur rue ; cette notion est à confirmer ultérieurement par les auteurs du règlement ;
- le §3 –« constructions implantées en limite séparative »-p 20- est déjà traité au §2 et est à supprimer ;
- l'article US 11.A.1 (p 34) doit préciser que la définition des protections concerne les immeubles de type A & B ainsi que ceux protégés au titre des monuments historiques ;
- p 37- l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur doit être mieux définie, notamment pour les façades sur rues, **suivant les cas** : front bâti sur rue, partie significative d'un linéaire d'immeuble ou bâtiment en retrait par rapport à cet alignement.(p 37).
- P 56 - *Les équipements de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la norme d'espace libre (1/3 du bâti).*
- p 56 - US13..2. cet article concerne l'ensemble des espaces libres, publics ou privés.
- p 58- pour éviter toute confusion entre les espaces protégés à dominante végétale du document graphique, il vaudrait mieux employer un autre terme que les aménagements et plantations libres à dominantes végétale, *il y aura lieu de préciser l'intitulé du titre de l'article.*
- p 60-les dispositions particulières concernant les **espaces protégés à dominante minérale** -§ 2&3 doivent faire référence aux dispositions des articles US 9.3- 1.2&3. *idem* p 61&32.
- P 65 – *les définitions liées aux emplacements réservés seront supprimées car le PSMV n'en contient pas.*
- P 67 à 77- *le public a des difficultés à lire cette liste des immeubles devant faire l'objet d'une modification : il est nécessaire de donner un autre classement plus facile à lire et accessible au grand public*

2. concernant la parcelle de M. Debitus – 24 de la rue de la Bourde : (et non 14 comme indiqué dans le corps du rapport)

Cette parcelle est en face de l'institution ND de la Riche et le propriétaire demande de faire figurer un espace bâti qui n'est pas sur le plan : le tout est difficilement lisible et il y aura lieu de vérifier auprès de la fiche d'immeuble (permis de construire) et du relevé cadastral si ce bâti existe bien auquel cas, c'est une erreur matérielle et il devra figurer sur la représentation graphique ; cette donnée est à contrôler par les services municipaux.

3. inscriptions 3-2 et 3-13 du conseil syndical de copropriété des appartements de l'immeuble situés en extrémité ouest donnant sur la rue nationale.

*Le règlement d'urbanisme sera modifié de manière à prendre en compte **une cote NGF** pour la définition ou l'évolution des projets de cette extrémité de la rue Nationale. Les R+1 qui deviennent R+x dans les voies perpendiculaires E-O ou N-S. C'est une source de confusions et de contentieux ; seule cette cote NGF sera la référence dans les nouveaux documents. L'accès existant aux parkings et garages seront assurés et respectés. Quant aux vues ; il est rappelé que ce n'est pas un droit, tant que les règles d'urbanisme, de PLU et du code civil sont respectées.*

L'emploi d'une cote NGF est un principe qui a été approuvé dans la première enceinte du PSMV.

4. inscription de la SET : demandant des précisions concernant les notions de RdC et les hauteurs maximales de constructions.

Voir l'avis ci-dessus, on prendra en référence dans les prescriptions et les projets, avec un souci de clarté et de continuité, la cote NGF, disposition approuvée en 2012.

La notion de RdC peut être définie par un ou deux niveaux commerciaux comme dans les « cubes » de la reconstruction suivant l'emplacement dans la pente de la rue mais en aucun cas ils ne peuvent dépasser la cote NGF déjà évoquée.

Après ces compléments, l'avis de l'enquête publique est et reste favorable.

Fait à TOURS

M. Dominique PROT

Commissaire enquêteur

Le 30 novembre 2013

PROT

