

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**CONCERNANT**

**LA MODIFICATION**

**DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**

**DU SECTEUR SAUVEGARDÉ**

**DE LA VILLE DE TOURS (Indre et Loire)**

**Références :**

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-3 et R. 313-11 à R. 313-16 ;
- Code de l'Environnement, notamment ses articles R. 123-2 et suivants,
- Arrêté interministériel du 9 novembre 1973 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la ville de Tours,
- Arrêté préfectoral du 6 février 2014 portant approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur révisé et étendu de la ville de Tours,
- Délibération du conseil municipal de la ville de Tours en date du 17 décembre 2015,
- Ordonnance du Président du Tribunal administratif d'Orléans n° E15000234/45 du 29 décembre 2015,
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire en date du 04 janvier 2016,

**Siège et durée de l'enquête :** Mairie de TOURS, du 25 janvier 2016 au 26 février 2016.

**Permanences :** 25 janvier 2016 de 09h à 12h  
04 février 2016 de 14h à 17h  
17 février 2016 de 09h à 12h  
26 février 2016 de 13h30 à 16h30.

## Conclusions motivées

### **1. Préambule**

Le présent rapport et les conclusions motivées concernent la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé et plus particulièrement du secteur dit « du haut de la Rue Nationale ».

La modification soumise à l'enquête publique inclut de nombreux points et comporte deux sous-dossiers :

#### **1 Modifications propres au secteur « du haut de la rue Nationale ».**

Ces modifications prennent en compte les principales remarques formulées durant les enquêtes publiques successives (révision PSMV et DUP, modification PSMV). Elles visent à réduire la constructibilité en surface et en hauteur dans ce secteur ainsi qu'à augmenter les emprises végétalisées et à adapter les alignements rue Nationale et rue du Commerce.

Les modifications proposées sont les suivantes :

##### ■ Réduction des emprises constructibles :

Φ En front de Loire, face au Nord, les hauteurs de constructibilité des futurs hôtels au contact des bâtiments « Patout » existants sont réduites de R+4 à R+1, tant à l'Ouest qu'à l'Est (modification E1 du dossier),

Φ En front de Loire, côté Sud des bâtiments « Patout » ;

- à l'Est, diminution de l'emprise au sol constructible portant la largeur de l'espace entre les bâtiments existants de 6m à 9,50m (modification E2 du dossier),

*Les vues de la page 13 ne semblent pas correspondre au schéma page 12 où une vue 01 serait prise à partir du cloître.*

- à l'Ouest, suppression du 100% du socle commercial au droit de l'ancien hôtel du faisant (modification E3 du dossier),

Φ Réduction des emprises commerciales de part et d'autre de l'espace menant au Centre de Création Contemporaine Olivier Debré (CCCOD). L'espace libre passe de 23m à 32m pour une meilleure visibilité (modification E4 du dossier).

##### ■ Ajustement des limites de constructibilité :

Les réductions d'emprises précédentes entraînent, pour être en accord avec le relevé de géomètre, le nécessaire recalage de certaines limites constructibles :

Φ Modification L1 du dossier ; concerne les alignements rue du commerce,

Φ Modifications L2 et L3 du dossier ; au haut de la rue Nationale le déplacement de l'axe d'alignement à l'Est comme à l'Ouest va entraîner, pour prendre en compte « l'épaisseur du trait », une réduction minimale de la largeur du portique galerie.

##### ■ Emprises à dominante végétale :

La modification concerne le jardin François 1<sup>er</sup>, autour du CCCOD, avec une augmentation des emprises à dominante végétale :

Φ A l'Ouest du CCCOD, agrandissement vers le Nord de l'espace végétalisé sur toute la longueur du bâtiment riverain de la rue de Constantine (modification V1 du dossier),

Φ Au Nord du CCCOD, création d'un espace végétal entre le Centre de Création et le bâtiment « Patout » existant (modification V2),

Φ A l'Est du CCCOD, la réduction des emprises commerciales et l'ouverture de l'espace dans le portique galerie (modification E4) permettent la création d'un espace végétalisé (modification V3),

Φ Au Sud du CCCOD, création d'un espace végétal entre le Centre de Création et les bâtiments existants (modification V4).

Au regard du plan présenté et de son échelle, l'agrandissement de l'espace prévu (V1) et la création des trois autres espaces (V2, V3 et V4) représentent environ 2000m<sup>2</sup>.

*Dans le dossier, les schémas des modifications V3 et V4 ont été inversés.*

■ Modification des orientations d'aménagement et de programmation :

Ces modifications ont pour objet d'apporter des compléments de définition à certains éléments architecturaux. Elles concernent essentiellement le portique galerie soulignant les façades du socle commercial.

- ☞ Sur le socle commercial Est, les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au plan de façade du socle commercial (bâtiments 3A et 2B du dossier),
- ☞ Sur le socle commercial Ouest, les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au plan de façade du socle commercial et positionné au même niveau que celui du front Est (bâtiment 3D du dossier),
- ☞ Sur le front Est, le portique galerie ouvert sur l'accès au cœur d'îlot (jardin François 1<sup>er</sup>) peut présenter un niveau supérieur à celui du portique galerie filant au niveau des socles commerciaux. Ce portique aura pour but d'assurer un alignement visuel continu le long de la rue Nationale (bâtiments 3F et 3G du dossier),

*Ce portique Ouest, ouvrant sur le CCCOD, bien que figurant sur les plans (pages 8, 14 et 16) est absent des photos de maquettes (pages 9 et 18).*

- ☞ A l'angle de la rue Nationale et de la rue du Commerce, les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au pan de façade du socle commercial et filer au même niveau que celui du bâtiment 3D. Le niveau en attique peut être édifié dans le plan de la façade à l'alignement et sera traité différemment des autres niveaux (bâtiment 3H du dossier).

**2 Modification du PSMV hors secteur « du haut de la rue Nationale ».**

Il s'agit de corrections ou rectifications d'erreurs matérielles devant être mises à jour sur les documents graphiques et à l'annexe du PSMV.

En effet, au fur et à mesure de l'application du PSMV, approuvé en 2014, quelques erreurs matérielles sont apparues et la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) a estimé que la procédure de modification était l'occasion de les corriger.

Ces rectifications sont réparties sur l'ensemble du PSMV.

Ces corrections concernent :

■ Des monuments historiques :

Φ 3 rue des halles, suppression d'une servitude de monument historique qui n'a plus lieu d'être maintenue,

Φ 6 rue de la préfecture, protection partielle au titre des monuments historiques sur les parcelles DY 147, 148, 153, 154, 156, 159, 268, 277 pour des vestiges gallo-romains.

■ Des servitudes de modification :

Φ 31 rue Lavoisier (cadastré DX 16), cette servitude est supprimée car la servitude porte sur le n°15 et non sur le n°31,

Φ 15 rue Lavoisier (cadastré DX 396), une servitude de modification est ajoutée au titre l'annexe 3 du règlement du PSMV,

Φ 3 rue Rabelais, rectification d'une mauvaise adresse car figurant par erreur au n°17 et suppression de cette servitude car les travaux de modification ont été réalisés,

Φ 17 rue Rabelais, l'immeuble cadastré 5 donne à la fois sur la rue Néricault Destouches au n°68 et sur la rue Rabelais au n°17. Afin de faciliter l'instruction des actes susceptibles d'intervenir, la servitude est reclassée au 17 rue Rabelais.

■ Des mises à jour des terrains comportant la mention « EN CONSTRUCTION » :

6 terrains sont identifiés « EN CONSTRUCTION » or ils ont fait l'objet d'un permis de construire en vue d'une construction aujourd'hui achevée et il convient de reporter sur le plan l'emprise de ces immeubles et de supprimer la mention « EN CONSTRUCTION » :

Φ 33 à 39 rue Courteline-boulevard Preuilly (parcelles EM 22 et 23),

Φ 19 rue Delperier angle de la rue de la Bourde (parcelle EO 249),

Φ 14 -16 rue Charpentier (parcelles EN 307 et 173),

Φ 27 boulevard Béranger (*le dossier porte par erreur : 27 Bd Heurteloup*) 16 rue de la Grandière (parcelles DV 157 et 158),

Φ 6 et 8 rue Gambetta (parcelles DW 36, 473, 474, 475),  
Φ 23 rue Berthelot-55 rue Voltaire (parcelles DY 308 et 309).

La difficile lecture de ces modifications et leur situation sont éclairées par les schémas figurant au dossier d'enquête.

## **2. L'enquête publique**

L'enquête a été ouverte le 25 janvier 2016, à 9 heures, en mairie de TOURS.

J'ai signé et paraphé le registre d'enquête comportant 51 feuillets non mobiles, ce registre avait été visé auparavant par Madame AMIOT, adjointe en charge de l'urbanisme.

### **Accès au public**

Le dossier d'enquête publique était consultable auprès du secrétariat du service urbanisme de la mairie de TOURS pendant les horaires d'ouverture suivants :

- le lundi de 9h à 17h,
- du mardi au jeudi de 8h30 à 17h,
- le vendredi de 8h30 à 16h30.

Dans le cadre des mesures « vigipirate » l'accès à la mairie se faisait après délivrance d'un badge visiteur contre remise d'une carte d'identité.

La possibilité d'occuper le bureau dédié au Conciliateur de Justice dans l'ancienne mairie n'a pas été retenue malgré qu'elle présente une salle d'attente relativement vaste. En effet, compte tenu des mesures de sécurité en vigueur, la porte d'accès à ce bâtiment ne peut être ouverte qu'après appel du service de sécurité par interphone ou par lecture d'un badge dont est doté le personnel de la mairie.

Cette mesure ne favorisant pas l'accès au public j'ai décidé de tenir les permanences au service d'urbanisme. Les permanences se sont tenues dans la salle n° 203 de ce service. Ce local possède un accès direct ne nécessitant pas de passer par le secrétariat, il offre un accès correct au registre d'observations et aux documents qui peuvent y être consultés dans de bonnes conditions.

Les dates de ces permanences ont été les suivantes :

- 25 janvier 2016 de 09h à 12h
- 04 février 2016 de 14h à 17h
- 17 février 2016 de 09h à 12h
- 26 février 2016 de 13h30 à 16h30.

L'enquête a été clôturée le 26 février 2016 à 16h30 dans les locaux de la mairie de TOURS et j'ai procédé à la clôture du registre que j'ai emporté afin de rédiger le rapport.

Le procès-verbal des observations recueillies a été commenté et remis au service urbanisme de la mairie de TOURS le 04 mars 2016 accompagné de l'intégralité des observations du public.

Le mémoire en réponse m'a été remis à l'occasion d'une rencontre dans les locaux du service d'urbanisme le 18 mars 2016.

### **L'information du public**

L'enquête a fait l'objet d'un avis établi par la Préfecture d'Indre et Loire. Cet avis était présent aux entrées de la mairie de TOURS sur les tableaux d'affichage situés *rue Nationale* et *rue des Minimes* quinze jours avant le début de l'enquête et maintenue ensuite pendant toute la durée de l'enquête comme j'ai pu le constater.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, un avis a été publié dans le quotidien la « Nouvelle République » ainsi que dans la « Nouvelle République du Dimanche » respectivement les 9 janvier et 29 janvier 2016 ainsi que le 10 janvier et le 30 janvier 2016.

De même, deux affiches réglementaires de couleur jaune ont été disposées par la mairie de TOURS au sein du secteur « du haut de la rue Nationale » dans deux magasins inoccupés, l'un côté impair face à l'église St Julien, l'autre côté pair face au CCCOD.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral de cette enquête publique était également consultable sur le site internet de la préfecture d'Indre et Loire où, par un lien, on accédait dès le 25 janvier au dossier complet sur le site de la mairie de TOURS.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête le public pouvait déposer ses observations à l'adresse électronique suivante : [pref-ep-modifPSMVdeTours@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:pref-ep-modifPSMVdeTours@indre-et-loire.gouv.fr)

***En conséquence, je considère que la publicité réglementaire a bien été effectuée.***

La presse locale « La Nouvelle République » a fait état en plusieurs occasions du chantier « du haut de la rue Nationale », et notamment :

- Le 2 février, en annonçant la réunion d'information sur ce chantier organisée le 3 février par la mairie de Tours à la bibliothèque municipale,
- Le 4 février 2016, en présentant un article d'une page sur cette réunion auquel était associée l'annonce de la saisie de l'UNESCO par l'association Aquavit (association pour la qualité de vie dans l'agglomération tourangelle).
- Le 6 février, en publiant un encart de 4 pages présentant l'histoire de ce quartier ainsi que le calendrier prévisionnel des travaux,
- Le samedi 20 février 2016, en publiant un article comportant un entretien avec l'architecte responsable du projet, Monsieur Hobson.

Ces parutions, bien que ne traitant pas directement du contenu de l'enquête publique, ont contribué à informer le public sur les futurs travaux du secteur « du haut de la rue Nationale ».

L'enquête s'est déroulée sereinement et durant les quatre permanences que j'ai tenues j'ai rencontré quatre personnes venues s'informer du contenu du dossier et déposer une observation.

Le faible nombre d'observations déposées (14) masque l'intérêt que porte le public au secteur sauvegardé du « haut de la rue Nationale ». En effet, cette opération d'aménagement est connue de nombreux tourangeaux mais la récurrence des enquêtes publiques a émoussé leur intérêt pour ce type de consultation.

Aussi, les personnes qui s'expriment aujourd'hui, majoritairement hostiles à l'architecture du projet d'aménagement, m'ont semblées particulièrement motivées par un sujet qui les préoccupe et cet intérêt s'exprime soit au sein d'une association soit en tant qu'individu isolé soucieux du passé architectural de la cité.

### **3. Mes conclusions**

***Ce projet n'a motivé aucune observation concernant le dossier consacré aux rectifications d'erreurs matérielles et mises à jour intéressant le secteur sauvegardé.***

***Comme cela était prévisible, les observations ont concerné exclusivement le secteur « du haut de la rue Nationale » et l'opération d'aménagement qui y est prévue.***

***Au chapitre de la satisfaction du public je note :***

***-La réduction de la hauteur des hôtels au contact des bâtiments « Patout » (de R+4 à R+1) accompagnée d'une augmentation de l'espace entre ces futures constructions et le front de Loire.***

***-La réduction des empreintes constructibles, tant dans l'îlot Ouest (ouverture sur le CCCOD et suppression du socle commercial au contact de « l'hôtel du faisan ») que dans l'îlot Est (diminution des surfaces en R+1 en arrière du bâtiment « Patout »).***

***-La re-végétalisation de l'espace François 1<sup>er</sup> autour du CCCOD pour une superficie d'environ 2100m<sup>2</sup>.***

***-La prise en compte, par la mairie de Tours, du maintien du cheminement entre le CCCOD et la rue du Commerce.***

***-Que l'environnement du cloître St Julien (passerelle et galerie couverte) ne sont que des possibilités ouvertes par le PSMV mais non « gravées dans le marbre ».***

***Concernant la géothermie du CCCOD, la mairie de Tours met en avant la réglementation en matière d'étude d'impact pour les forages inférieurs à 100m.***

***Je rejoins le public concernant la remarque d'ordre général concernant la minéralisation excessive de la partie la plus large de la rue Nationale (imposé par le PSMV).***

***De même, je souscris aux remarques du public sur la présence d'un portique galerie, côté Ouest, entre le bloc commercial et le bloc d'habitations à l'angle de la rue du Commerce.***

***Une fois l'opération d'aménagement réalisée, l'esprit « Patout » subsistera en front de Loire et à l'entrée de la rue Nationale (angles des rues du Commerce et Colbert). Dès lors on peut s'interroger sur l'intérêt de conserver un portique galerie et le PSMV devrait pouvoir faire l'objet d'une modification du document graphique afin de supprimer ce portique.***

***Néanmoins, cet aspect étant essentiellement subjectif je ne peux le retenir comme réserve.***

### **Considérant**

- Que le dossier soumis à l'enquête et que l'enquête elle-même ont été élaborés et se sont déroulés conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'urbanisme,
- Que le mémoire en réponse a été remis le 18 mars 2016, soit dans les 15 jours suivant la réception du procès-verbal le 04 mars 2016,
- Que la publicité de l'enquête a été effectuée dans les délais et les conditions légales, sa durée et le temps consacré aux permanences pouvaient être mis à profit par la population pour s'informer et s'exprimer,
- Que le projet s'inscrit dans le cadre de la révision du PSMV actuellement en vigueur et approuvé par arrêté préfectoral du 6 Février 2014,
- Les évolutions du projet présenté à l'enquête (réduction des hauteurs des hôtels au contact des bâtiments « Patout », réduction des empreintes constructibles et re-végétalisation du jardin François 1<sup>er</sup>),
- Les quatorze (14) observations reçues durant la durée de l'enquête,
- Le mémoire en réponse remis par la mairie de TOURS le 18 mars 2016 apportant des réponses appropriées aux questions concernant les sujets suivants :
  - environnement du cloître St Julien,
  - cheminement entre le CCCOD et la rue du Commerce,
  - le classement UNESCO,
  - le forage géothermique du CCCOD,

et malgré l'imposition d'un portique galerie par le PSMV,

***J'émet un avis favorable à la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de la ville de TOURS (Indre et Loire).***

A TOURS, le 25 mars 2016  
Signé : Pierre AUBEL  
Commissaire enquêteur