

Notre Dame d'Oé

PLU

**Déclaration de projet valant mise
en compatibilité du PLU n°2**

PLAN LOCAL D'URBANISME



1.1 Rapport de présentation

Introduction

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du**



Département de l'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

Le contexte réglementaire de la déclaration de projet.....	3
Le PLU, un document évolutif.....	3
Le choix de la procédure de déclaration de projet	3
Evaluation environnementale.....	3
Rappel des caractéristiques générales de la ville de Notre-Dame-d’Oé	4
Rappel des grandes caractéristiques du développement communal	5
Le contexte socio-démographique	5
Le parc de logements.....	6
Le contexte économique	6
Rappel des grands axes de développement du PLU approuvé en 2011	7
Présentation du projet	8
Les grandes lignes du projet	8
Situation du site de projet	8
L’intérêt général du projet.....	9
les pièces du PLU impactées	9

Le contexte réglementaire de la déclaration de projet

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la collectivité locale.

Le PLU de Notre-Dame-d'Oé a été approuvé en 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de trois modifications simplifiées en 2013, 2014 et 2016, deux modifications en 2016 et 2019 et une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2017.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, **une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Composition du dossier d'enquête publique

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le présent dossier de mise en compatibilité est composé d'un **rapport de présentation** comprenant une présentation du projet concerné, la démonstration de son caractère d'intérêt général et son impact sur les pièces composant le dossier de PLU.

Ainsi, **le rapport de présentation** de la présente DECPRO valant mise en compatibilité du PLU est organisée en **trois fascicules** :

- la présente introduction qui après avoir exposé les raisons de la procédure choisie donne quelques éléments de compréhension du site et du projet ;
- la présentation des éléments de la DECPRO :
 - la notice de présentation du projet ;
 - les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet ;
 - la présentation de la mise en compatibilité du PLU ;
- la notice environnementale.

Il comprend également **les pièces modifiées complétées du dossier de PLU**.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Rappel des caractéristiques générales de la ville de Notre-Dame-d'Oé

Notre-Dame-d'Oé est une commune périurbaine de la frange Nord-Ouest de la métropole de Tours. Son territoire s'étend sur le plateau agricole qui surplombe le Val de Loire. Sa position en continuité urbaine de Tours Nord et sa bonne desserte par les infrastructures participent fortement à l'attractivité de ce territoire qui est soumis à une pression urbaine importante.

Le paysage communal est structuré en deux entités paysagères qui définit un relief relativement plat :

- Le plateau de la gâtine tourangelle, caractérisé par des paysages d'openfield en lien avec une agriculture céréalière très affirmée. Les franges urbaines sont très marquées ;
- Un vallonnement à peine perceptible près du ruisseau de la Perrée (affluent de la Choisille) au Nord-Ouest et à la « Coulée du Marais » situé au Sud du territoire communale.

Le réseau hydrographique est peu développé, il se limite au ruisseau de la Perrée qui prend naissance près du bourg et à un affluent temporaire de la Petite-Gironde. De rares espaces boisés viennent diversifier le paysage communal (parc du château de la Chassetière, celui de la Soudelle et quelques petits boisements au sein du tissu urbain).



RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Le territoire communal s'organise autour d'un bourg qui a accueilli la majeure partie du développement urbain récent. Le centre-bourg historique, installé autour de l'église, s'organise le long de la rue l'église, le long d'une partie des rues des Bévénières, du Vieux bourg et de Coulevrou. La périurbanisation a commencé dans les années 70 autour du bourg ancien, le long des principales voies : allée de Mazières, rue du Vieux Bourg et rue de Coulevrou. Il concentre l'ensemble des équipements communaux et une gare.

L'organisation urbaine est complétée par deux hameaux au Sud de la commune : Champeigné (en continuité urbaine des zones d'activité de Tours et de Parçay-Meslay) et le hameau des Remettières (entre le parc de la Cousinerie et la RD29), ainsi que par un quartier d'habitat, La Borde, situé en continuité urbaine du bourg de Chanceaux-sur-Choisille. Quelques fermes isolées ponctuent le territoire agricole céréalier.

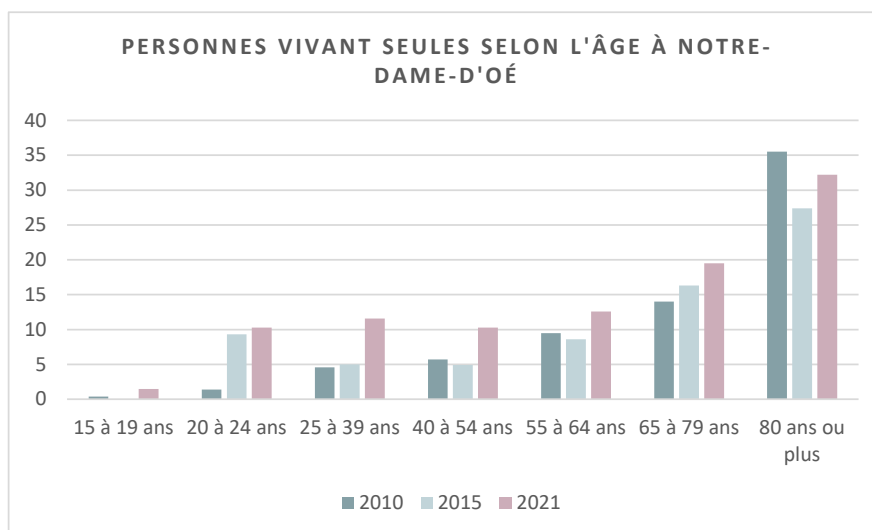
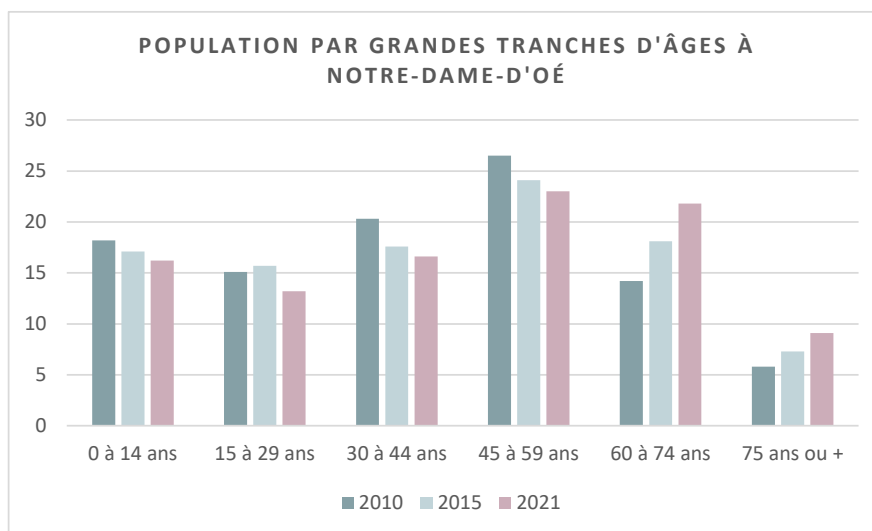
LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La ville de Notre-Dame-d'Oé a connu l'essentiel de sa croissance démographique au cours des années 1970. Elle a vu sa population augmenter, avec un rythme moins soutenu à partir des années 2010 pour atteindre 4 191 habitants en 2021.

Ce ralentissement démographique est porté principalement par un solde naturel et migratoire en baisse depuis le début des années 2000. Le taux de mortalité progresse fortement contrairement au taux de natalité qui montre une certaine irrégularité depuis les années 2000.

Comme l'ensemble du territoire, l'indice de vieillesse a fortement progressé depuis les années 2010. Cette situation s'explique par la très forte progression des oésiens âgés de 60 ans ou plus face à un recul des autres classes d'âge.

Parallèlement, la commune connaît un desserrement des ménages avec une forte augmentation de personnes vivant seules sur le territoire communal, quel que soit l'âge. La part des personnes âgées de 65 ans à 79 ans vivant seules atteint près de 20 %. Un taux qui atteint plus de 30 % pour les personnes de plus de 80 ans.



LE PARC DE LOGEMENTS

Conséquence de son attractivité, la commune a vu son parc de logements augmenter à un rythme soutenu, + 122 logements entre 2010 et 2015, et, + 256 entre 2015 et 2020 pour atteindre 1 878 logements en 2021. Le parc de logements montre des caractéristiques périurbaines : 85% du parc de logements correspondent à des maisons individuelles et près de 80 % des logements de la commune comporte 4 pièces ou plus.

Néanmoins, le parc de logements tend à se diversifier sur la commune. La part des logements collectifs augment au rythme de 4,8 points de pourcentage entre 2015 et 2021.

Résidences principales selon le nombre de pièces à Notre-Dame-d'Oé

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 472	100	1 562	100	1 791	100
1 pièce	7	0,5	8	0,5	12	0,6
2 pièces	39	2,6	61	3,9	105	5,9
3 pièces	157	10,6	173	11,1	232	13
4 pièces	430	29,2	380	24,3	449	25,1
5 pièces ou plus	839	57	940	60,2	993	55,5

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

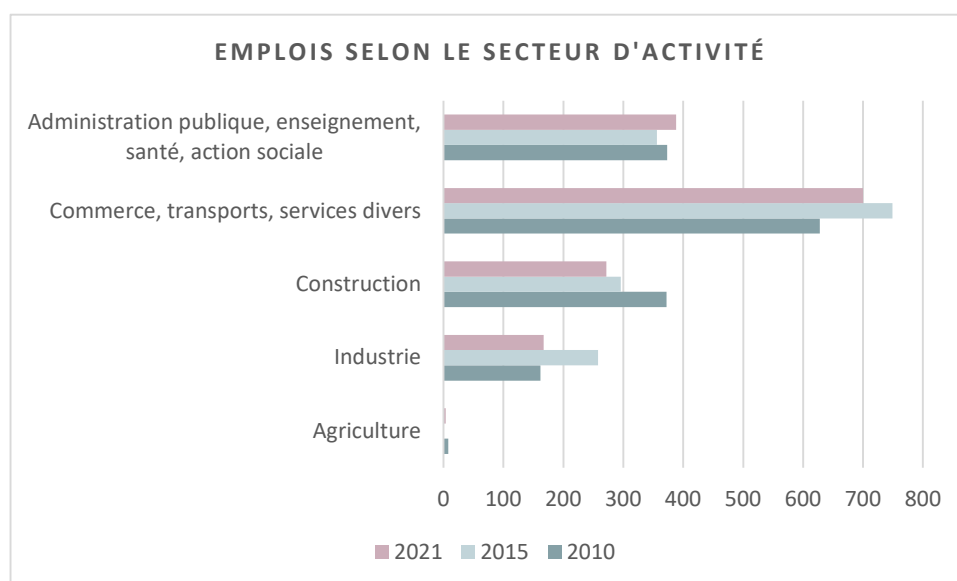
LE CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2021, la commune compte 1 504 emplois. La part des services est la plus importante avec 45% des emplois liés à des activités de "commerce, transports ou services divers". 25% des emplois sont dans "l'administration publique, santé, action sociale et enseignement" et 18% dans le secteur de la construction.

La commune de Notre-Dame-d'Oé compte quatre zones d'activité :

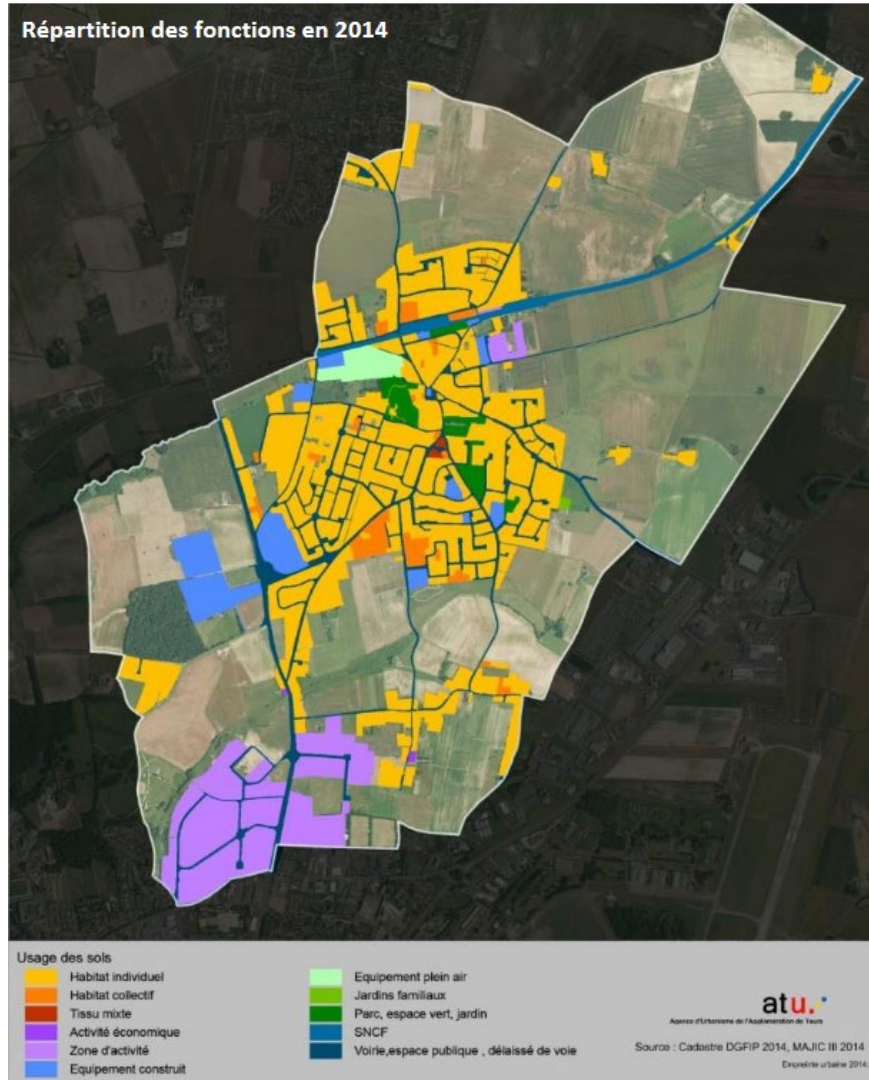
- les deux zones de l'Arche d'Oé, en continuité urbaine des zones d'activité de Tours ;
- la zone du Haut Chemin, situé dans le bourg et d'intérêt communal ;
- le pôle d'activité de la Martinière - La Gare, en cours de reconversion.

Une grande part des emplois sont implantés sur la zone industrielle de l'Arche d'Oé.



RAPPEL DES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT DU PLU APPROUVE EN 2011

Le projet de développement de la commune met l'accent sur une croissance maîtrisée en délimitant fermement les zones d'urbanisation futures à quelques espaces situés dans le prolongement des zones bâties existantes. Il s'oppose à toute forme de mitage de l'espace rural par la densification des quartiers, le renforcement de l'attractivité du centre ancien et des zones agglomérées.



Présentation du projet

La Résidence médicalisée « Les Jardins d'Iroise d'Oé » est implantée depuis 1988 sur la commune de Notre-Dame-d'Oé et accueille 92 personnes âgées en perte d'autonomie. Elle dispose d'une Unité de Vie Protégée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et d'un pôle d'activités et de soins adaptés. Également équipée d'une cuisine éco-responsable fonctionnant en circuits courts, l'activité s'emploie dans la livraison de repas quotidien à Notre-Dame-d'Oé et dans les communes environnantes.

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

La commune souhaite accompagner le développement de cette activité sur son territoire en permettant à l'entreprise Iroise Bellevie de porter à bien un projet d'extension de leur site. L'ambition est de renforcer la plateforme gérontologique des services au sein de l'agglomération tourangelle, en proposant une offre complémentaire visant à accompagner les personnes âgées dans leur parcours de vie. Le projet vise à construire une résidence avec services pour seniors destinée à des personnes âgées autonomes ou présentant des premiers signes de perte d'autonomie. Il vise également à créer une cuisine centrale en rénovant et agrandissant la cuisine actuelle de l'établissement afin de proposer une offre plus large de service à domicile. Le projet repose notamment sur la complémentarité avec les activités existantes présentes sur le site, avec la rénovation et l'extension de la cuisine de l'établissement et la réalisation d'une nouvelle construction, accolée à la résidence médicalisée. A l'époque de l'élaboration du PLU, cette évolution n'avait pas été envisagée et le règlement n'anticipait pas un potentiel développement de l'activité sur le site.

C'est pourquoi le projet envisagé aujourd'hui n'est pas compatible avec le règlement du PLU. Il présente cependant un caractère d'intérêt général et l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas, le projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité (DECRPO).

SITUATION DU SITE DE PROJET

Le site actuel est en zone urbaine. L'extension projetée se situe en partie sur un espace naturel classé en zone A.

Le projet d'extension s'insère entre l'établissement Les jardins d'Iroise d'Oé et un parc paysager aménagé lors de la construction de l'EHPAD et de la zone pavillonnaire environnante.



L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération, objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU tiennent d'une part dans l'accompagnement de la stratégie d'une entreprise locale, créatrice d'emplois dans la commune, et d'autre part par la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, favorisant la prise en compte du vieillissement de la population, le maintien à domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées sur le territoire.

les pièces du PLU impactées

La mise en œuvre du projet d'extension de l'EPHAD conduit à modifier le zonage (règlement graphique) du dossier de PLU.

La modification apporté au règlement graphique consiste à réduire une zone agricole (A) au profit d'une zone urbaine (U), destinée au développement urbain du centre-bourg. Concrètement, il s'agit de basculer la parcelle AM286 pour partie en zone U.