



**Michelin**

## **RECONVERSION DE L'EX SITE MICHELIN À JOUÉ-LÈS-TOURS**

**DOSSIER DE CONCERTATION  
DU 03.10.2022 AU 02.12.2022**



# SOMMAIRE

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>CONTEXTE ET ACTEURS .....</b>                                         | <b>5</b>      |
| LOCALISATION DU SITE .....                                               | 6             |
| LES ACTEURS DU PROJET .....                                              | 8             |
| <br><b>LE PROJET .....</b>                                               | <br><b>11</b> |
| LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : .....                            | 12            |
| LE MOT DE L'ARCHITECTE URBANISTE .....                                   | 16            |
| LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS ET LA STRUCTURE VIAIRE DU PROJET ..... | 17            |
| LES VOIES DE DÉPLACEMENTS .....                                          | 18            |
| LA RENATURATION DU SITE .....                                            | 21            |
| L'ÉLABORATION DU PROJET .....                                            | 22            |
| <br><b>RÉGLEMENTATION .....</b>                                          | <br><b>25</b> |
| POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ? .....           | 26            |
| LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCEDURE DECPRO .....                          | 28            |
| LE CALENDRIER POUR LA CONCERTATION .....                                 | 29            |

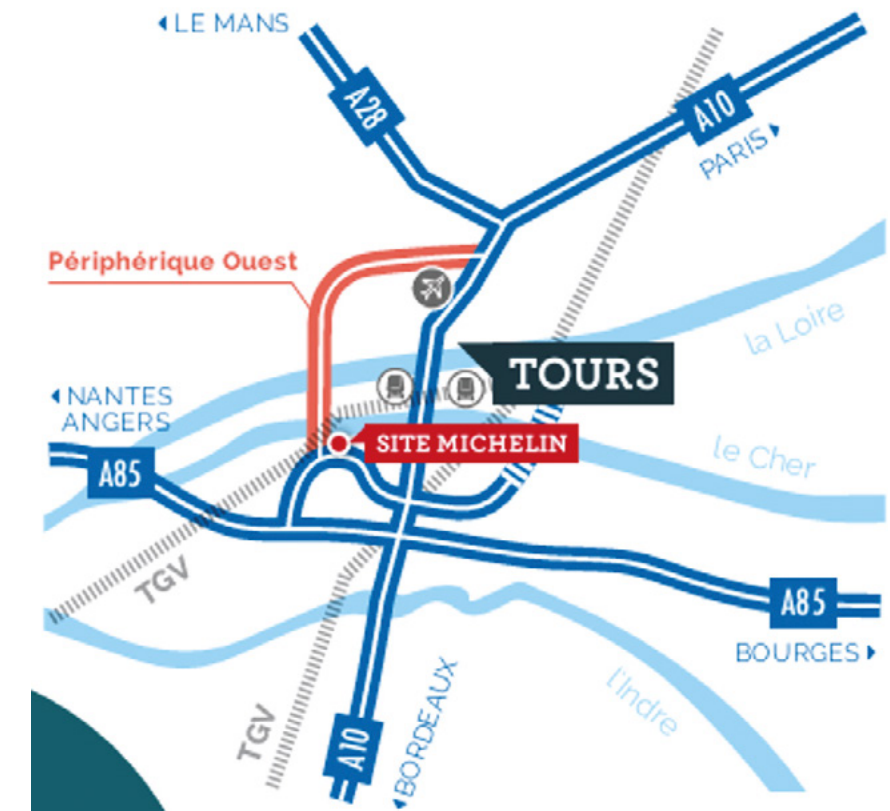




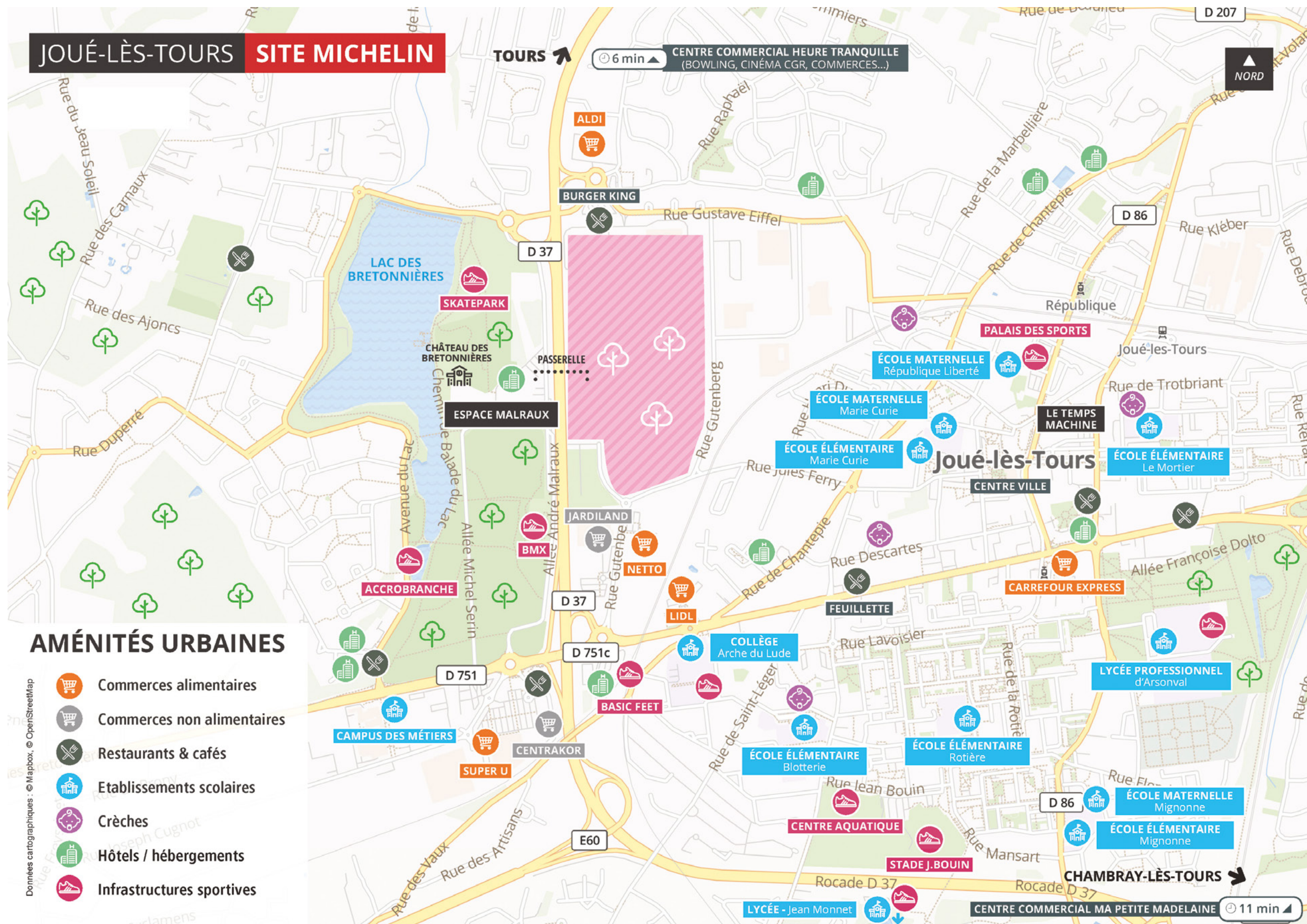


# CONTEXTE ET ACTEURS

# LOCALISATION DU SITE



- **à 16 min** de la gare de Tours
- **à 17 min** de la gare de Saint-Pierre-des-Corps
- **à 3 min** du centre-ville de Joué-Lès-Tours
- **à 15 min** du tramway et **20 min** de la gare de Joué-lès-Tours



# LES ACTEURS DU PROJET



**La Société d'Équipement de la Touraine (SET) et EXIA, ont signé le 12 octobre 2021, une promesse d'achat de la friche industrielle Michelin, site historique de l'âge d'or de l'industrie jocondienne.**

La complémentarité des deux structures SET et EXIA va permettre de réaliser l'aménagement de cet espace urbain majeur, idéalement située le long du périphérique tourangeau.



Aménageur, promoteur, constructeur clé en main et investisseur, EXIA participe au développement de territoires depuis plus de 100 ans.

Il accompagne les collectivités, entreprises, particuliers et investisseurs, dans leurs projets immobiliers. Grâce à la synergie de ses métiers, EXIA réalise des opérations d'aménagement d'ensembles complexes sur des requalifications de friches industrielles.

Ses valeurs : Le développement vertueux et des lieux de vie pensés pour ses futurs habitants.



Société d'Économie Mixte d'aménagement et de promotion publique, la SET (Société d'Équipement de Touraine) a été fondée pour réaliser des projets d'intérêt général au service des collectivités. Elle participe au développement du territoire à travers des opérations d'aménagement, de construction, de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée d'équipements aussi bien publics que privés.

Avec plus de 60 ans d'expérience, la SET est un acteur de proximité, qui assiste les collectivités sur tous types de projets : de l'aménagement de quartiers en passant par la construction d'une maison de santé rurale jusqu'à la réalisation d'une 2e ligne de tramway métropolitaine.

La SET et EXIA se sont entourés d'acteurs reconnus pour leurs savoir-faire :



clement  
blanchet  
architecture

Urbaniste, architecte :  
**Clément Blanchet Architecture**



ATELIER LD



Paysagiste, techniques environnementales :  
**Atelier LD**



REQUALIFICATION  
VIABILISATIONS  
HYDRAULIQUE  
PAYSAGE  
ROUTES  
ENVIRONNEMENT  
PARCS et JARDINS  
RESEAUX DIVERS  
TERRAINS DE SPORTS  
**A2i**

Bureau d'études Voirie Réseaux Divers :  
**A2i**

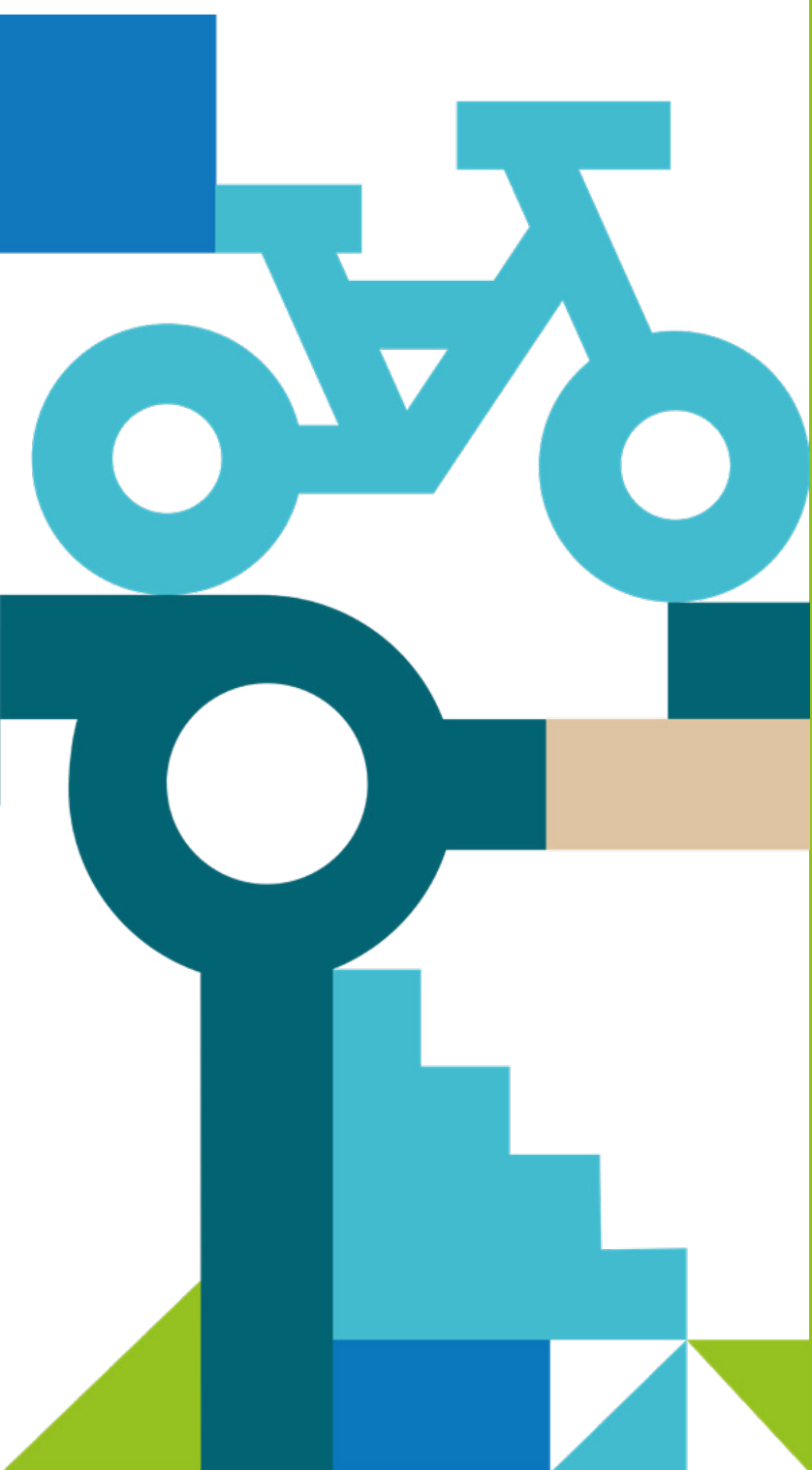
Autour de ce noyau dur, gravitent de très nombreux bureaux d'études qui enrichissent le projet de leurs compétences et réalisent toutes les études nécessaires à la prise en compte des enjeux techniques, environnementaux et sociétaux.

- Bureau d'études de stratégie environnementale : **Altostep**
- BE diagnostic écologique et rédaction de l'étude d'impact : **IEA**
- BE circulation : **Iprocia**
- BE qualité de l'air : **Rincent Air**
- BE acoustique : **Acoustex**
- BE pollution et hydraulique : **Ginger Burgeap**
- BE géotechnique : **Ginger CEBTP**
- BE ENR : **Energio**
- BE économie circulaire : **Néo-éco**
- BE démarche environnemental : **AltoStep**
- BE ESSP : **Apave**
- BE Expertise commerciale : **Pivadis**
- Expertise montage juridique : **Guam conseil**

Impliquées dans le développement de leur territoire, la Ville de Joué-lès-Tours et Tours Métropole Val de Loire co-construisent ce futur quartier avec ces différents acteurs.







# LE PROJET

# LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

1

**Renaturer** une friche industrielle pour développer un territoire paysager écologique en continuité avec la ville et assurer de nouvelles connexions ;

2

**Développer** un quartier, mixte dans ses usages et fonctions, véritable lieu de vie où de nombreux espaces de respirations sont offerts aux usagers.

3

**Atteindre** un objectif de 5 000 emplois dans un cadre exceptionnel, où l'architecture permet de créer les conditions pour dynamiser le développement économique tourangeau.

Aussi, la programmation du projet a-t-elle été construite de manière à répondre à ces grands objectifs. Elle se traduit par les surfaces constructibles suivantes :

**125 000 m<sup>2</sup>**

de surface de plancher de tertiaire ;

**100 000 m<sup>2</sup>**

de surface de plancher de logements (entre 1300 et 1600 logements environ) ;

**25 000 m<sup>2</sup>**

de surface de plancher qui permettront de doter le quartier de toutes les commodités d'un quartier vivant :



- Restaurants et restauration interentreprise (+/- 1500 m<sup>2</sup>) ;
- Activités de loisirs (+/- 10 000 m<sup>2</sup>) ;
- Commerces et services (+/- 4 000 m<sup>2</sup>) ;
- Hôtellerie (+/- 3000 m<sup>2</sup>) ;
- Activités artisanales (+/- 10 000 m<sup>2</sup>).



**L'objectif est d'accueillir TPE, PME et grandes entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire, mais aussi l'ensemble des services externes qui favorisent la vie de quartier.**

Naturellement, la création de logements est pensée de manière à accueillir les futurs travailleurs du quartier, mais pas seulement ! L'aménagement de ce secteur stratégique participera donc au renforcement de l'attractivité et du dynamisme de la ville de Joué-Lès-Tours.

Un fois arrivé à son terme, le projet de reconversion de la friche Michelin se fondera dans le tissu urbain de la métropole tourangelle.

A l'ouest du projet, le parc des Bretonnières, accessible depuis le futur quartier au moyen d'une passerelle dédiée aux modes doux, offrira aux usagers une pièce de nature de près de 30 ha (hors surface du lac) qui permet de s'oxygéner en forêt, de s'allonger dans les pelouses, de jouer avec les enfants ou encore de se dépenser (street work out, skate-park, course à pied...).

Le parc des Bretonnières, doté d'un lac de 15 ha, est en outre équipé pour les activités d'eau (paddle, voile, pêche...).

Si les habitants et les travailleurs profiteront de ce cadre naturel exceptionnel, les entreprises pourront de surcroît profiter de l'espace Malraux et du Château des Bretonnières pour organiser séminaires d'entreprise et autres événements à moins de 200 m de leurs bureaux.

Les auditoriums de 1 000 et 250 places, de même que la halle d'exposition de 1 000 m<sup>2</sup> ou les salons du château, permettront d'accueillir tout type de manifestations et proposent d'ores et déjà une programmation culturelle de choix sur la métropole.



# PLAN DU PROJET D'AMÉNAGEMENT



**Mais c'est aussi à l'intérieur même du futur quartier que les usagers trouveront leur bonheur quotidien. La diversité des activités et des programmes constitutifs du projet est la garantie de la vie future du quartier.**

Aux 5 000 travailleurs accueillis sur le site viendront s'ajouter les futurs résidents qui habiteront le quartier. Avec eux, l'ensemble des services et commerces viendront s'épanouir autour du parc d'environ 2 ha qui structurera le quartier.

De la crèche à la superette, en passant par des cabinets médicaux, de la restauration ou encore des loisirs, le quartier offrira à ses usagers tous les services de proximité qui participent du bien vivre en ville.

Les logements qui seront développés permettront d'accueillir un maximum d'usagers : familles, étudiants, travailleurs du quartier, personnes âgées...

A ce stade des études, tous les modes de vie collectifs sont envisagés car la mixité du quartier repose d'une part sur la programmation générale, mais aussi sur les typologies de logement qui verront le jour in fine.



Enfin, âme du quartier, les espaces publics sont conçus de manière à proposer de multiples fonctions aux usagers. Un des concepts forts sur lequel s'appuie l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dans sa conception consiste en la manipulation de la notion de vivre le paysage, d'habiter un paysage.



Derrière cette phrase qui pourrait presque être un slogan, se cache la volonté de créer un quartier où le végétal est extrêmement présent. Non seulement pour des raisons écologiques, mais aussi pour son impact sur le bien-être des résidents et la qualité de vie.



# LE MOT DE L'ARCHITECTE URBANISTE



“

**Le projet est à l'articulation de trois grandes caractéristiques territoriales qui font le privilège du site :**

Par sa configuration en balcon sur l'autoroute urbaine, le projet bénéficie d'une visibilité unique de l'opération à la porte de la métropole.

L'organisation des volumes vient profiter du grand parc des Bretonnières, l'accès y étant directement privilégié par une passerelle piétonne. Offrant ainsi aux collaborateurs/ usagers un poumon vert métropolitain aux portes du siège.

Une ville mixte en composition vient se greffer à l'est, des rez-de-chaussée équipés, rattachés à l'ensemble des services de la ville de demain, des transports en commun, de la ville PARC.

La conception du projet est fondée sur l'idée de pouvoir proposer une diversité architecturale (plusieurs matières, plusieurs couleurs, plusieurs rapports à l'extérieur), le tout au service d'une identité unique.

L'approche sur l'enveloppe propose de nouveaux usages, des épaisseurs protectrices, et le squelette structurel des bâtiments est conçu afin de pouvoir proposer une réversibilité maximale dans le futur. Nous proposons des bâtiments équipés et éco conçus, proposant la possibilité de labelliser au mieux l'opération.

C'est une architecture qui voit un parc, et qui est vue, une architecture simple mais sophistiquée, une architecture qui écoutera son territoire et les besoins précis du futur usager.

”



# LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS ET LA STRUCTURE VIAIRE DU PROJET

**Les espaces publics sont travaillés à travers une approche à plusieurs échelles de manière à proposer une forte diversité de lieux, d'usages et de fonctions aux futurs habitants du quartier.**

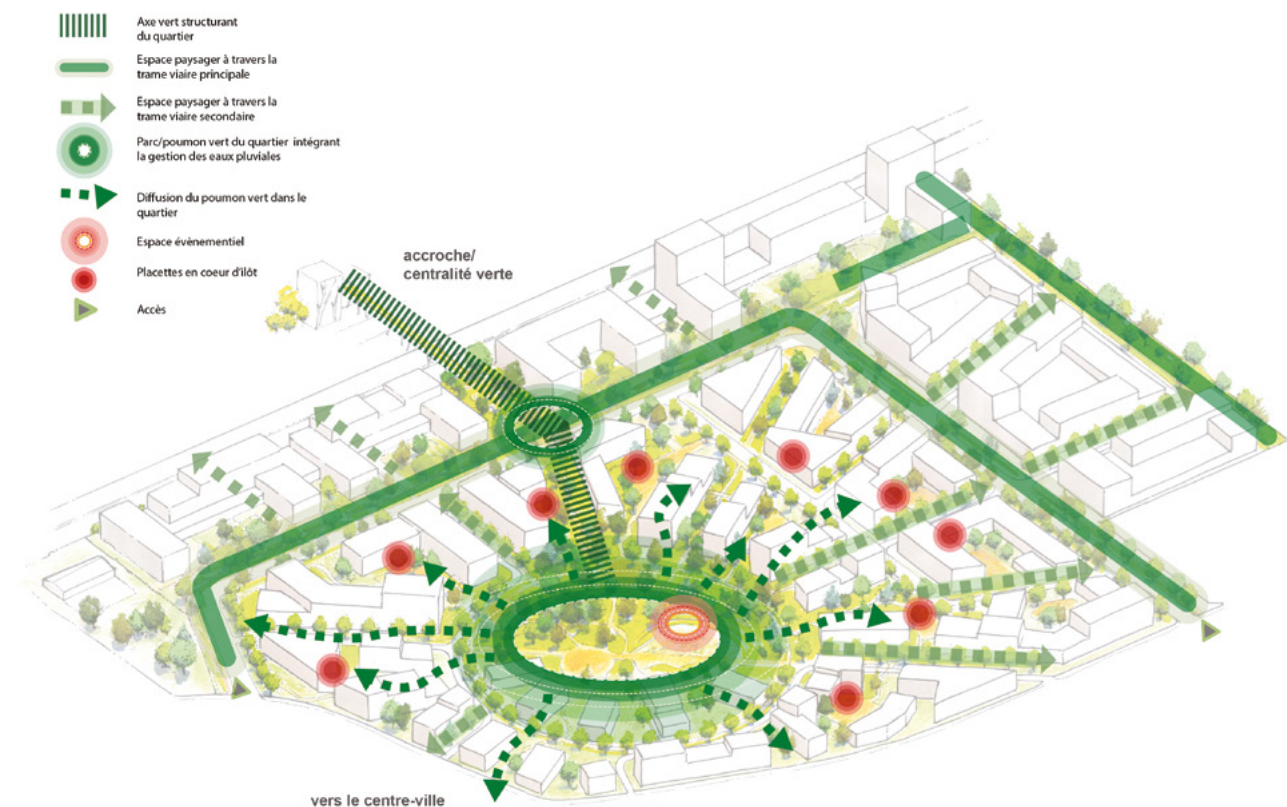
S'il y a bien sûr le parc central où il fera bon pique-niquer, courir ou encore flâner, le quartier sera jalonné d'espaces plus confidentiels qui multiplieront les occasions de se rencontrer (squares de jeux, boulodromes, jardin d'eau, parcours sportif, placette avec terrasses, venelles plantées ...).

A ce titre, le projet ambitionne de développer tout un ensemble de cheminements doux paysagers, (piétons, vélos) pour mailler ces 20 hectares et les reconnecter à la Ville.

Les échelles suivantes sont ainsi bien intégrées à la réflexion :

- Le secteur des Bretonnières reste l'espace de respiration d'échelle métropolitaine qui permettra d'offrir aux futurs usagers plus de 30 ha de nature et les équipements qui le composent ;
- Le parc central d'environ 2 ha sera quant à lui l'espace de nature de dimension communale qui pourra drainer les habitants du quartier mais aussi ceux alentour ;

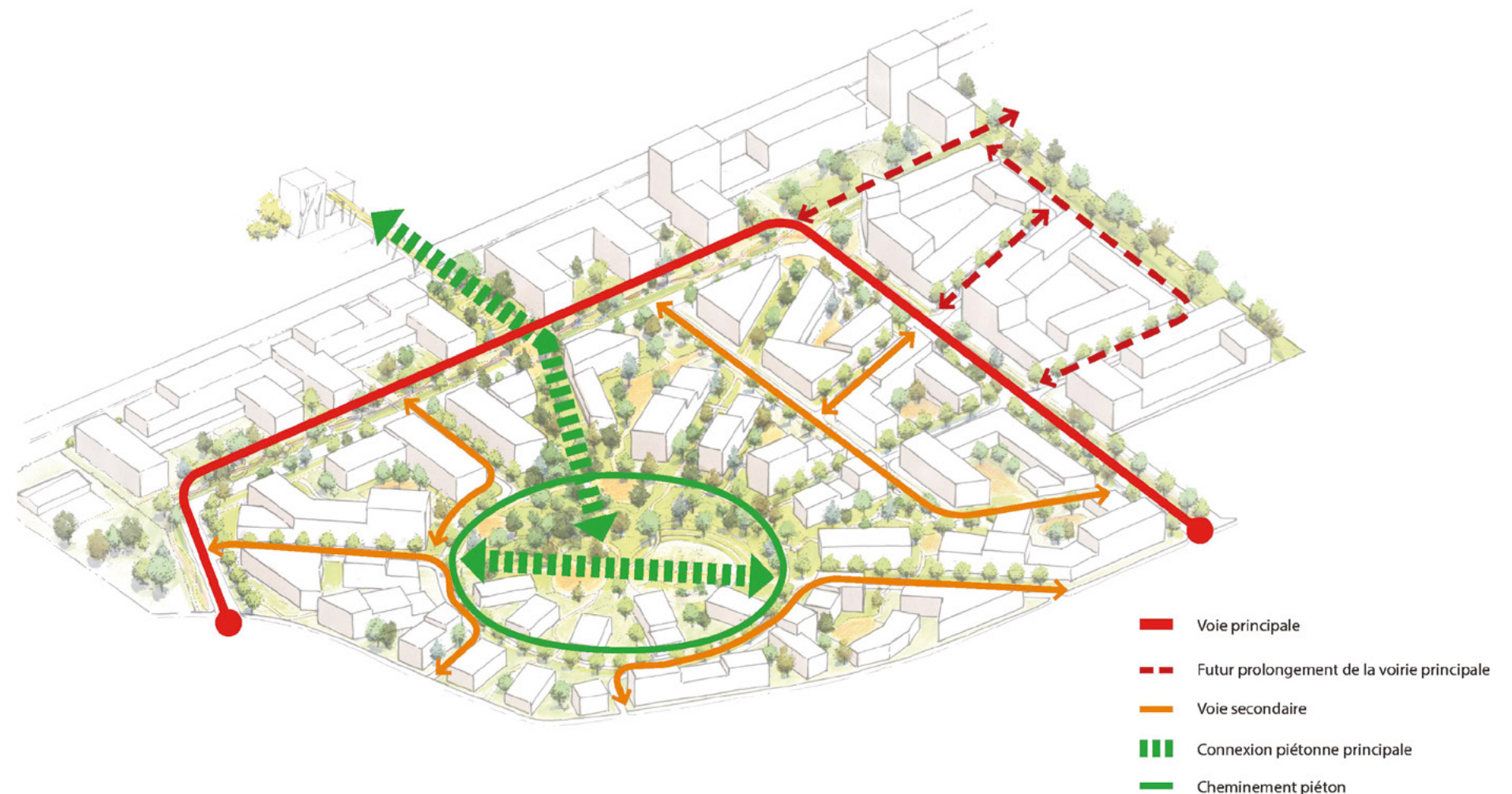
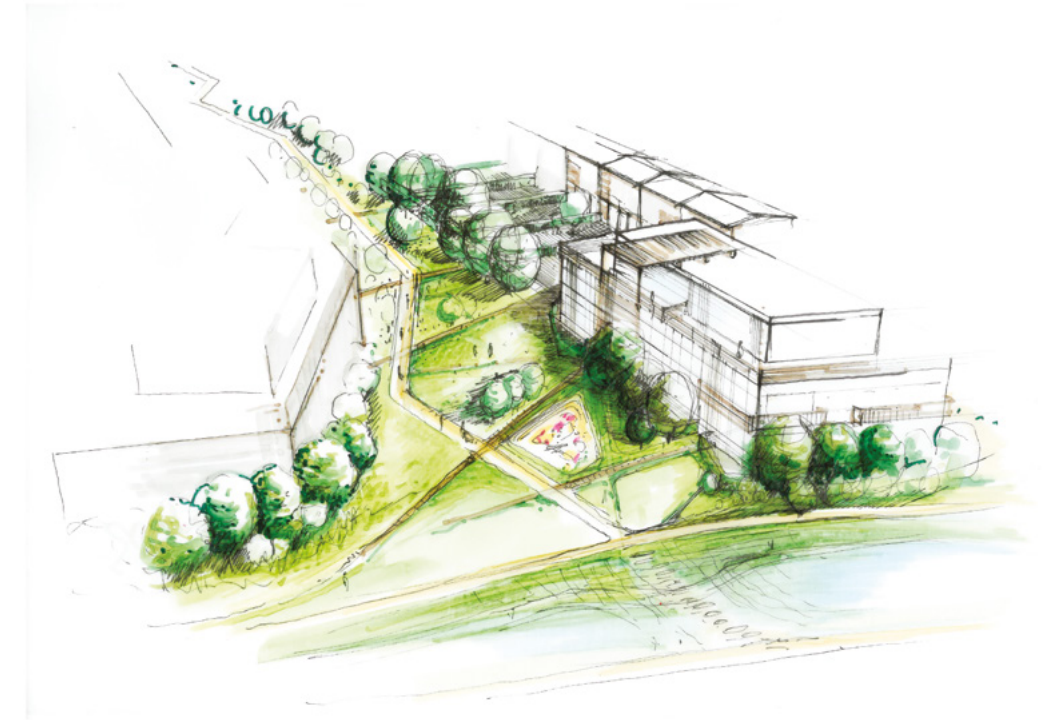
- La succession des placettes, squares et autres venelles ou voies douces s'adresseront plus spécifiquement aux usagers propres du quartier ;
- Enfin, chaque lot disposera d'espaces extérieurs privés (traités à la manière d'un cœur d'îlot ou d'un espace privé ouvert sur les voies publiques) offrant à l'utilisateur l'échelle de la résidentialisation, du quotidien, de la possibilité d'intervention sur son milieu très proche.

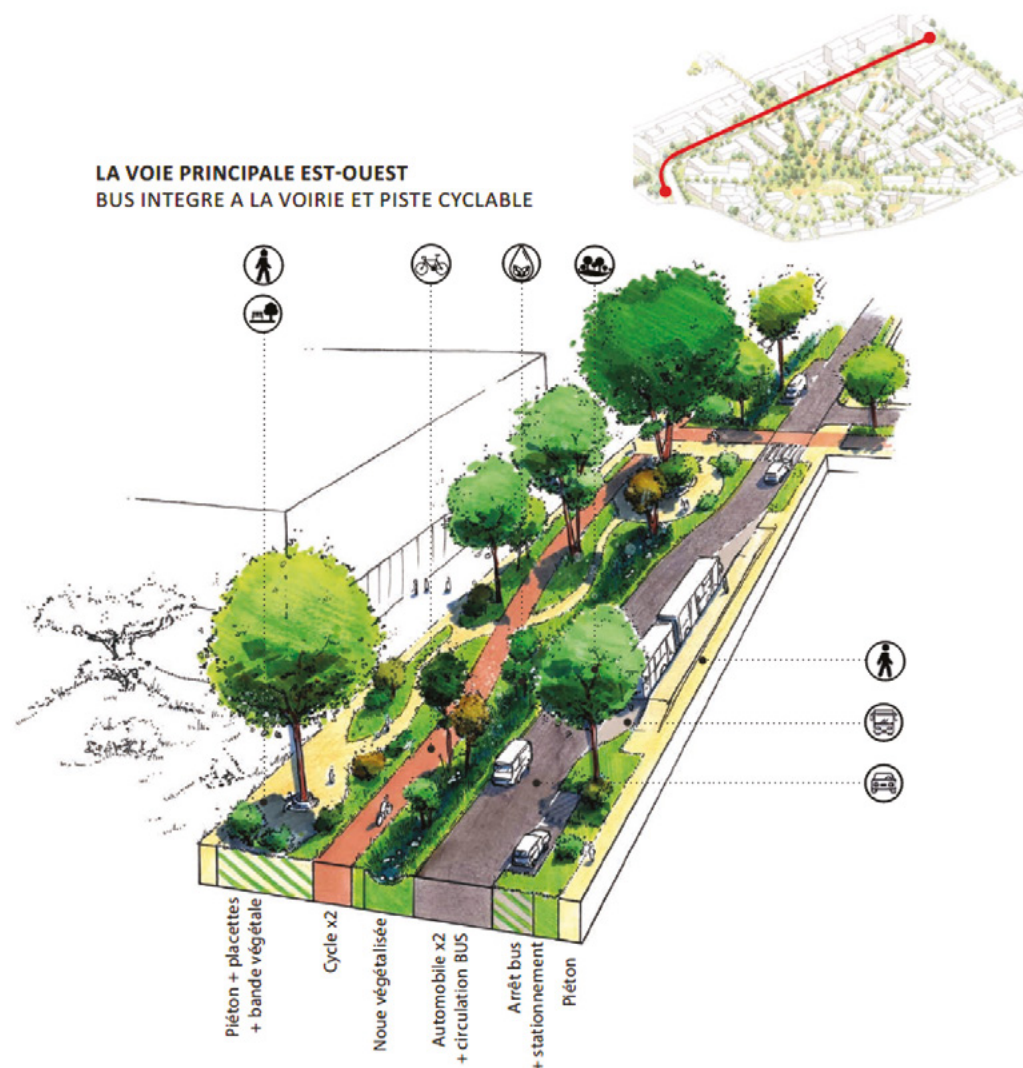
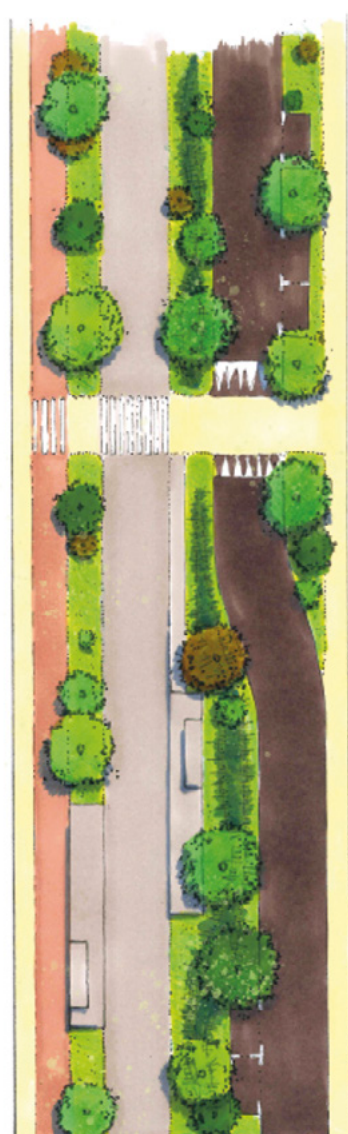


# LES VOIES DE DÉPLACEMENTS

**En termes de schéma viaire, le quartier repose sur une organisation classique d'une voie de distribution à double sens sur laquelle sont « branchées » des voies de desserte à sens unique. Chaque voie disposera d'aménagements offrant sécurité aux modes doux.**

Autour du parc central, la plupart des accès seront uniquement doux, sauf desserte exclusive des programmes voisins.





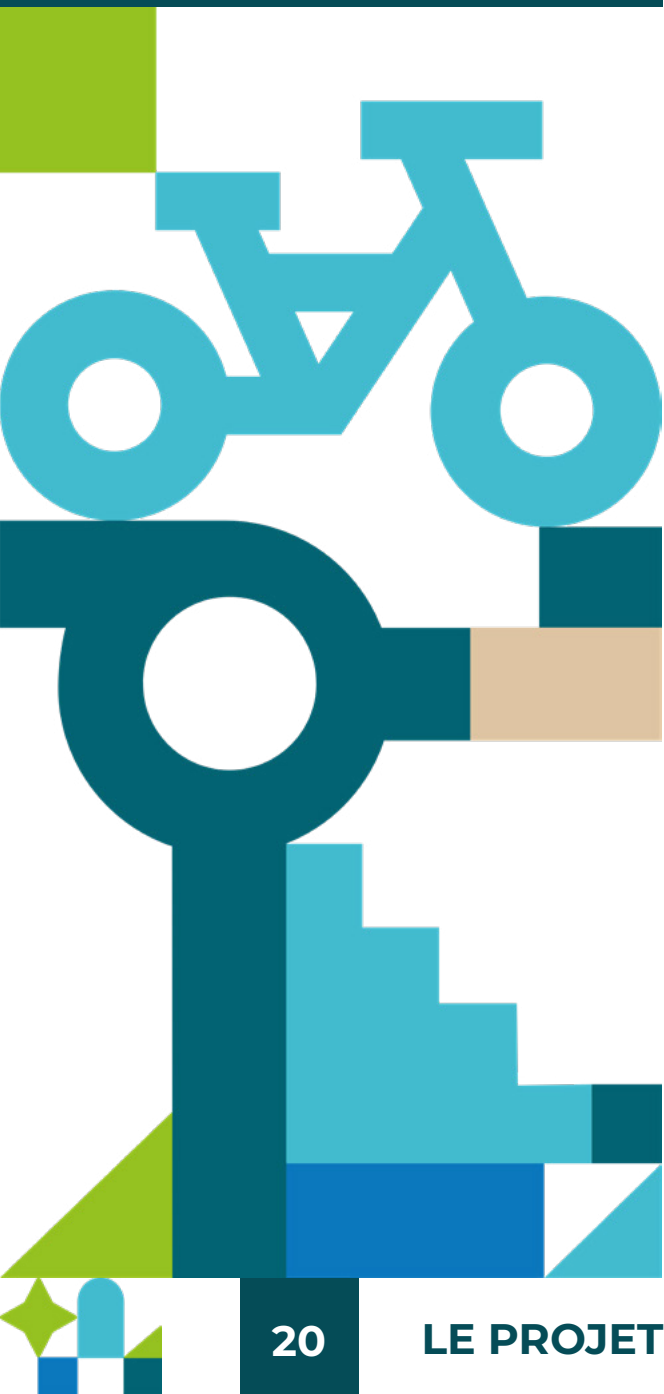
## La voie principale permettra d'accueillir des transports en commun.

A ce stade de conception du projet, la possibilité d'accueillir un transport en commun en site propre (un bus à haut niveau de service par exemple) à l'intérieur du site est conservée en considérant des largeurs de voirie suffisantes.



Enfin, l'ensemble des usagers pourra accéder au secteur des Bretonnières grâce à la construction d'une passerelle dédiée aux modes doux qui reliera l'esplanade de l'espace Malraux aux premiers programmes du futur quartier..

En complément, une réflexion est menée sur une mutualisation des stationnements à créer, entre l'Espace Malraux (ceci afin d'en augmenter la capacité sur ce site) et les usagers des locaux tertiaires qui verront le jour sur le site.



# LA RENATURATION DU SITE

**Renaturer la friche Michelin tout en développant un quartier mixte fait partie des grands objectifs du projet urbain en cours d'études. Les espaces de nature seront omniprésents dans le projet une fois arrivé à terme.**

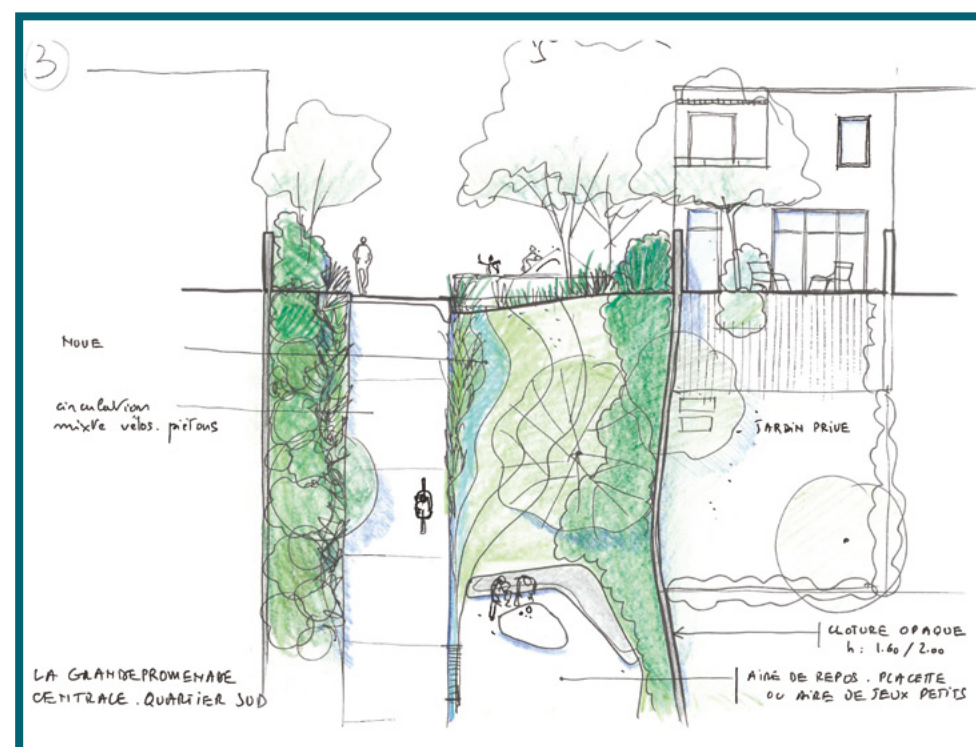
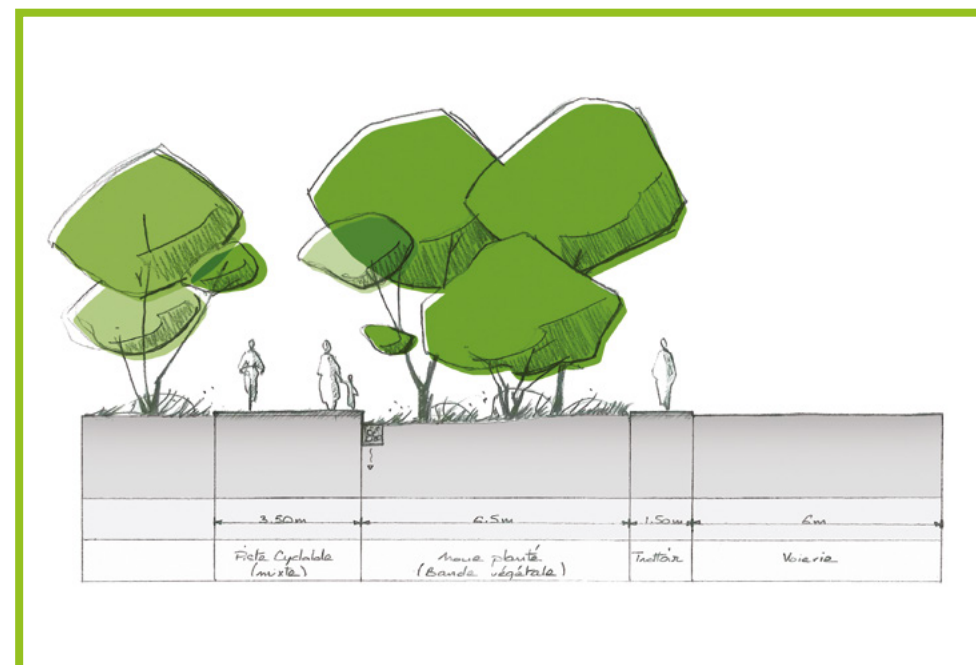
La quantité de voirie est optimisée de manière à limiter l'imperméabilisation des espaces non construits, et les espaces publics seront plantés au maximum pour offrir le plus d'îlots de fraîcheur possible, mais aussi pour reconnecter les usagers avec le végétal et la nature.

Il est prévu de collecter les eaux de pluie à travers des noues végétalisées sur l'ensemble du site et de planter très généreusement les rues qui sont parfois le parent pauvre des projets d'aménagement. En plus de la trame verte et bleue, on réfléchit à la trame d'ombre afin que les usagers puissent bénéficier d'un maximum d'espaces ombragés en cas de canicules futures ou d'étés chauds.

Les espaces de nature prévus seront très variés : pelouses, alignements d'arbres, prairies, sous-bois, gradins plantés, noues paysagères, jardins d'eau...

Couplés à une gestion raisonnée et différenciée, ces espaces seront propices à de très nombreux usages et permettront de recréer de la vie et un retour d'une biodiversité là où elle est aujourd'hui grandement absente.

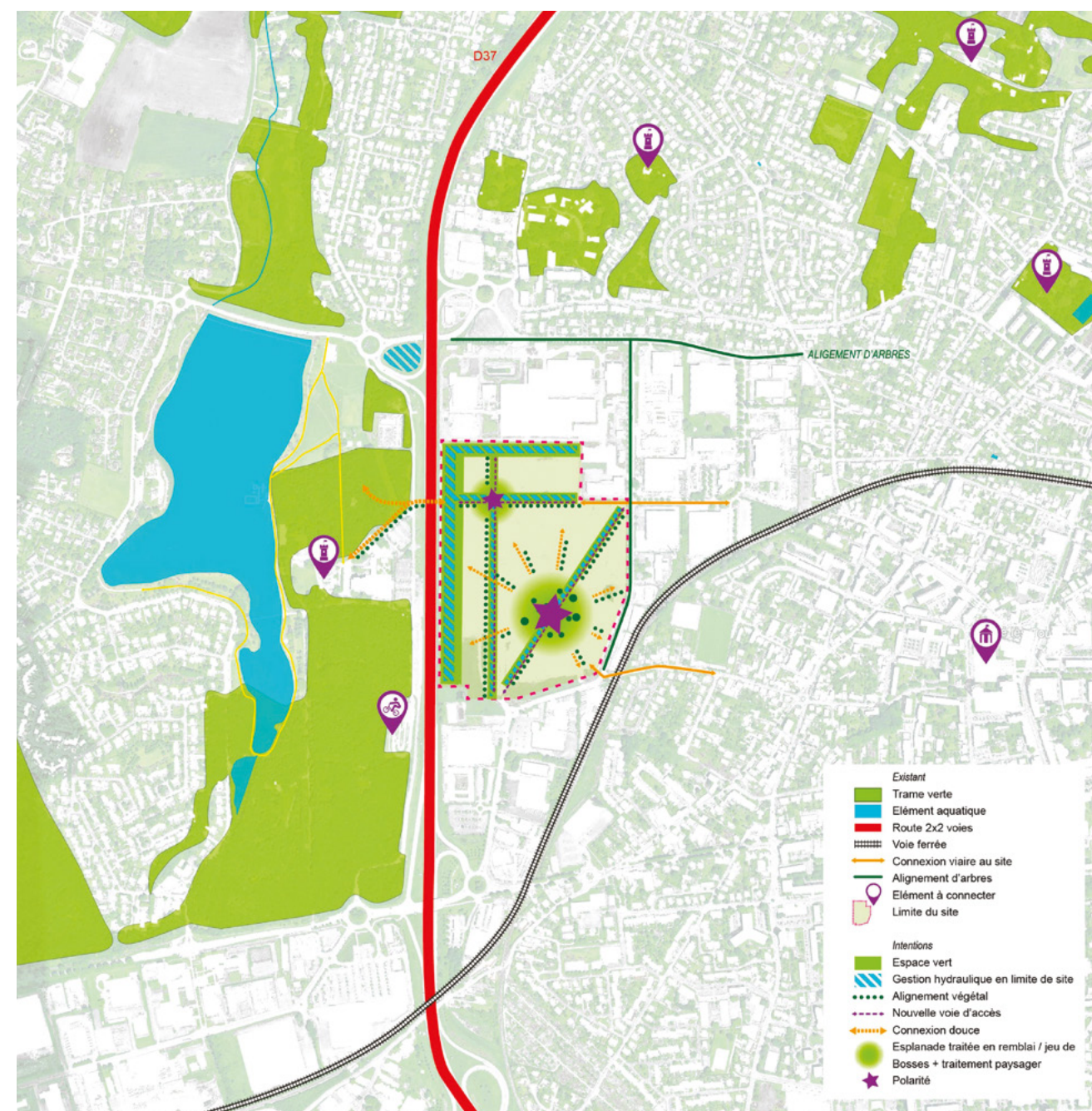
Aujourd'hui, des études sont en cours de réalisation pour essayer de réutiliser au maximum le sol en place et donc pour limiter au maximum l'amenée de terre végétale depuis l'extérieur du site.



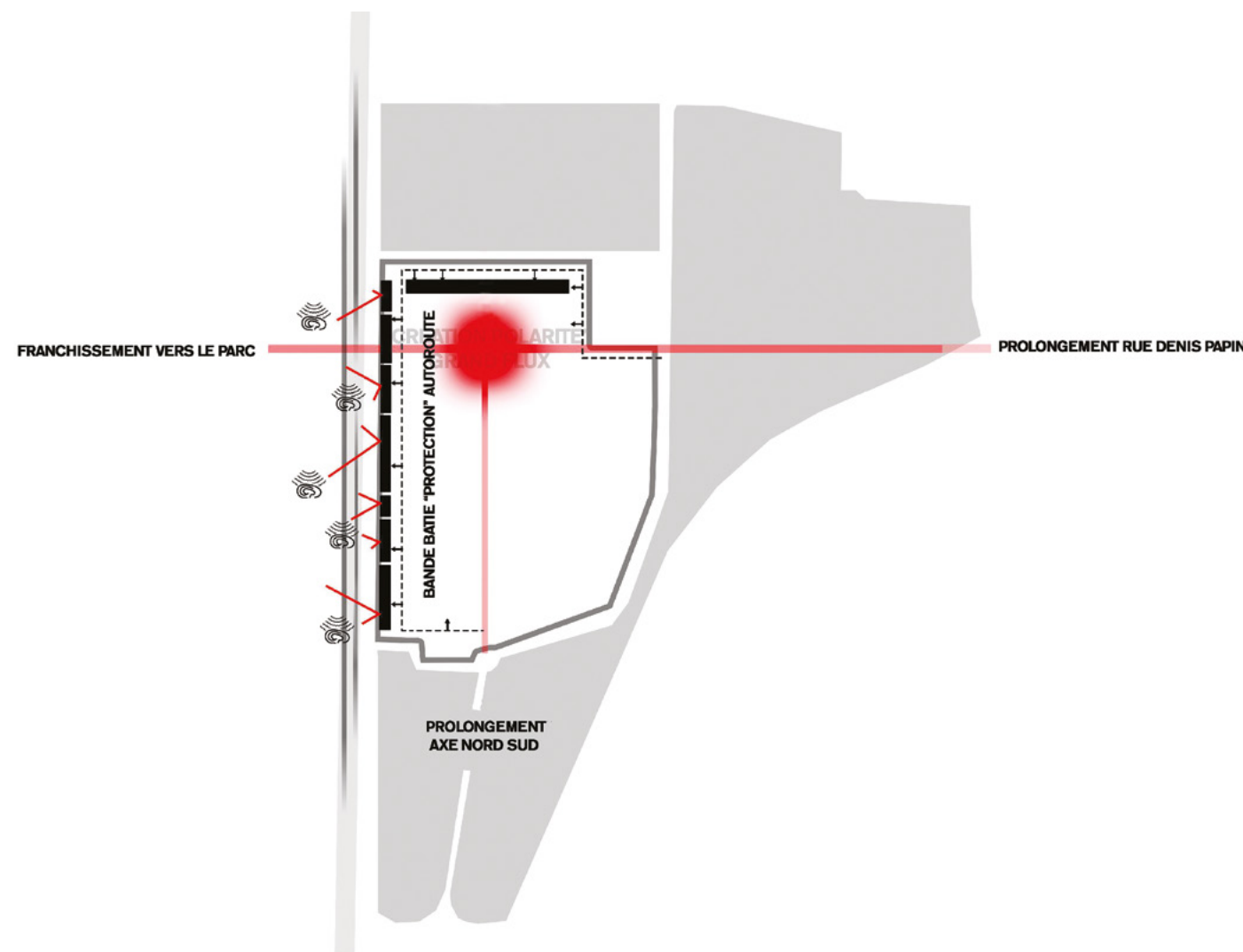
## L'ÉLABORATION DU PROJET

**Les principes qui concourent à la conception du projet reposent sur les intentions suivantes :**

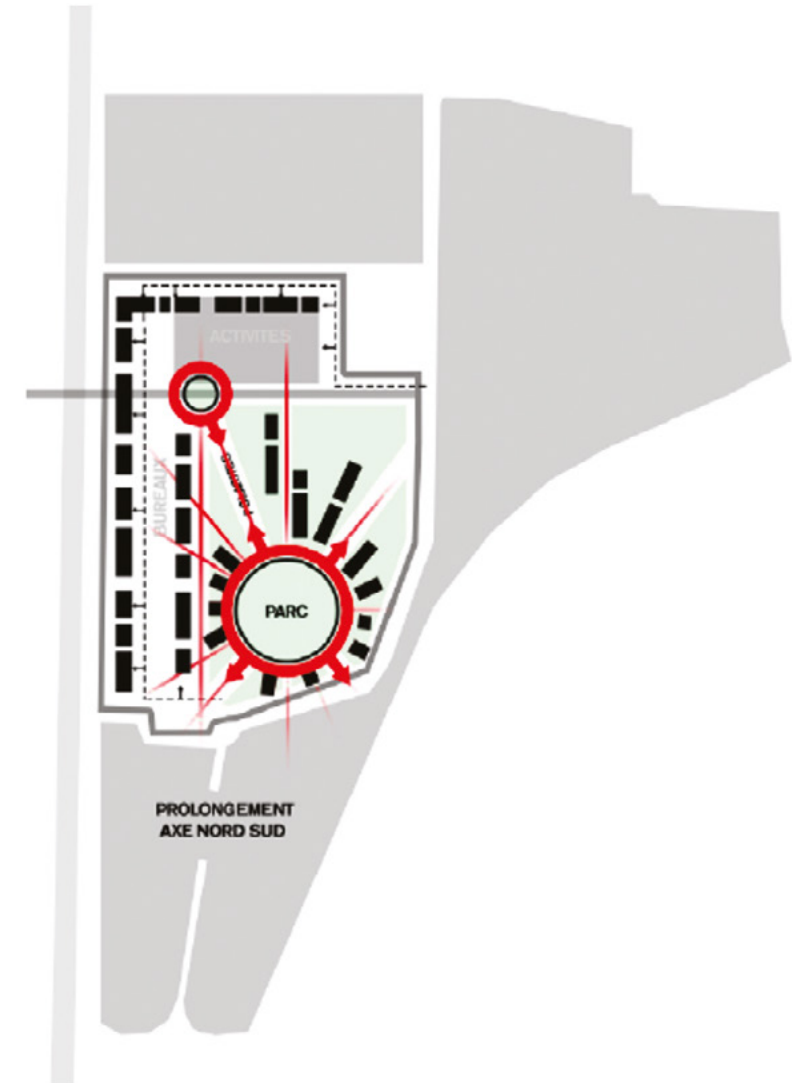
- Le secteur des Bretonnières, avec son parc, son lac, son château ou encore l'espace Malraux est à ce jour coupé du centre-ville de Joué les Tours par la présence du boulevard périphérique. Relier le centre-ville aux Bretonnières, via le futur quartier, constitue un fil rouge du travail de conception de l'urbaniste et de l'aménageur. Ce lien se traduira avec une passerelle, et un axe fort créé d'Ouest en Est.



- Afin de créer un nouveau quartier de vie coupé des nuisances du périphérique, il est projeté, sans générer l'effet barre, de construire un cordon de bâtiments destiné aux activités tertiaires ou de loisirs, qui, en plus d'offrir une nouvelle vue le long de la voie rapide, permettront de limiter la propagation du son et ainsi d'offrir la possibilité d'avoir un cœur de quartier apaisé et pacifié.



**Front bâti utilisé comme écran acoustique**



**Opportunité de créer un cœur de quartier apaisé et une centralité pacifiée**

- Cette protection acoustique est essentielle et rendra possible la création d'un cœur de quartier plutôt résidentiel tourné vers un parc central, nouvel espace récréatif de respiration et de nature.





# RÉGLEMENTATION



## POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

**Le projet décliné dans le PLU de la commune de Joué-lès-Tours approuvé le 1er avril 2019 prévoyait de développer un pôle économique sur le site libéré par l'usine Michelin. L'implantation d'activités industrielles et tertiaires devaient y être privilégiées.**

Or le projet qui a été retenu par la Municipalité permet l'émergence d'un véritable quartier avec sa mixité des fonctions d'habitat, d'activités économiques, de services, d'espaces publics et quartier qui sera inséré au sein de la ville grâce à ses espaces publics, ses espaces verts, ses voiries et ses cheminements.

Ce projet répond mieux aux enjeux actuels de la ville de Joué-lès-Tours en termes :



de qualité et de préservation de l'environnement : présence de la nature, lutte contre les îlots de chaleur, réduction de la consommation d'espace ;



de production de logements ;



d'attractivité du territoire.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU afin d'autoriser la constitution d'un quartier mixte sur ce site et en particulier la construction de logements.

Les pièces du dossier de PLU qui seront modifiées sont les suivantes :

- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;**
- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Michelin » ;**
- **le règlement et le plan de zonage.**



## QU'EST-CE QU'UNE DÉCLARATION DE PROJET (DECPRO) VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ?

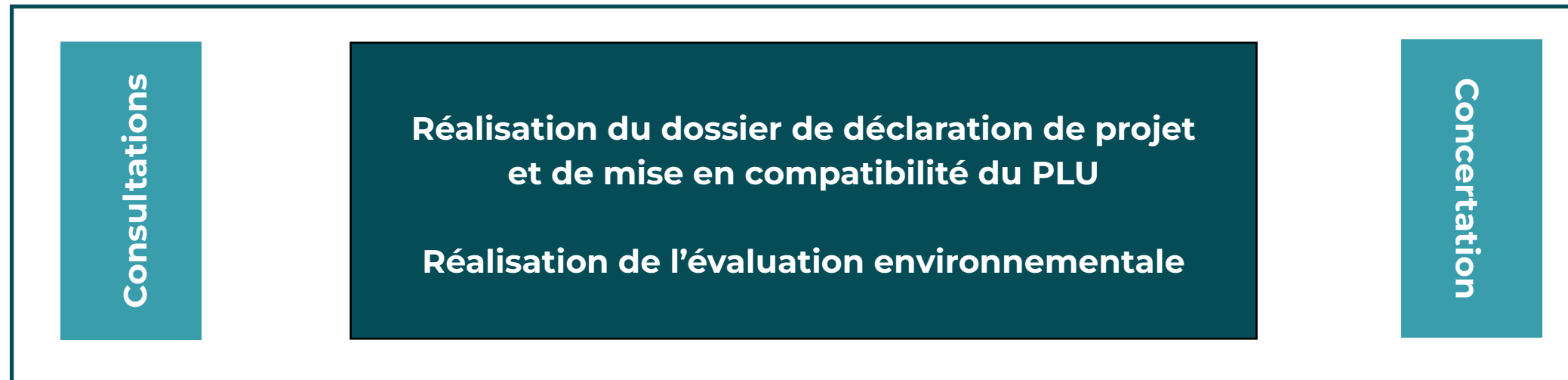
Lorsqu'un projet non envisagé au moment de la révision du PLU présente un intérêt général, une procédure, appelée DECPRO, est nécessaire pour intégrer le projet et ainsi faire évoluer le PLU.

Elle consiste à soumettre à l'enquête publique auprès des habitants, un dossier présentant l'intérêt général du projet et les évolutions du PLU qui sont rendues nécessaires pour sa réalisation.

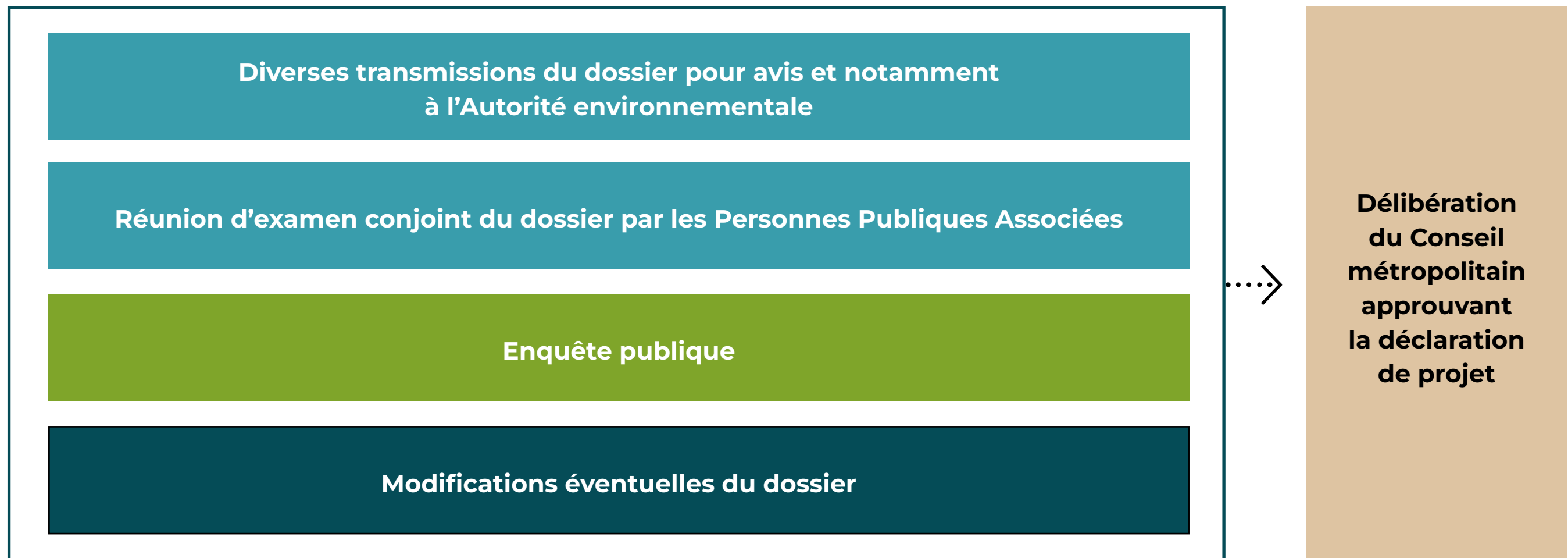


# LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCEDURE DECPRO

## PHASE DE RÉALISATION DU DOSSIER (PHASE EN COURS)



## PHASE DE RECUEIL D'AVIS



# LE CALENDRIER POUR LA CONCERTATION

|                         |                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mai 2022</b>         | délibération du Conseil métropolitain prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU |
| <b>Octobre 2022</b>     | démarrage de la concertation préalable                                                                                      |
| <b>Mi-décembre 2022</b> | clôture de la concertation préalable                                                                                        |
| <b>Fin février 2023</b> | délibération du Conseil métropolitain tirant le bilan de la concertation préalable                                          |
| <b>Printemps 2023</b>   | enquête publique                                                                                                            |
| <b>Été 2023</b>         | délibération du Conseil métropolitain approuvant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU  |
| <b>Fin 2023</b>         | premiers travaux de viabilisation du site                                                                                   |
| <b>2024</b>             | premiers travaux de bâtiments sur le site.                                                                                  |



