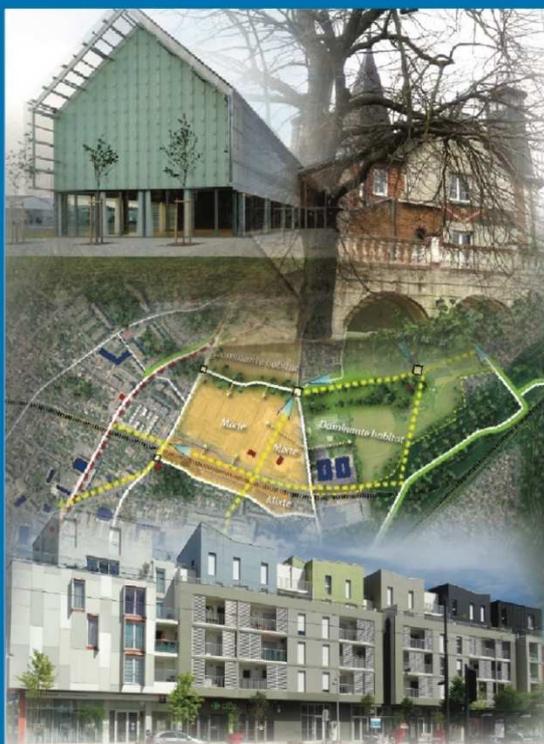


Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN DE LA CONCERTATION

Projet de déclaration de projet n°1 valant mise en
compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine
du 27 février 2023

Ville
de
Joué
lès-Tours

Département d'Indre-et-Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

BILAN DE LA CONCERTATION

Le PLU de Joué-lès-Tours a été approuvé par délibération métropolitaine du 1^{er} avril 2019.

Tours Métropole Val de Loire a prescrit la procédure de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 23 mai 2022. Conformément au code de l'urbanisme et selon la délibération prescrivant cette procédure, une concertation préalable a été mise en œuvre pour informer le public du projet de reconversion de l'ex-site Michelin.

Les modalités de concertation étaient définies de la façon suivante :

- mise à disposition du dossier de projet de déclaration de projet en Mairie de Joué-lès-Tours et au siège de la Métropole,
- mise en ligne du dossier de projet de déclaration de projet sur les sites Internet de la Ville de Joué-lès-Tours et de Tours Métropole Val de Loire,
- mise à disposition du public d'un registre en Mairie de Joué-lès-Tours et au siège de la Métropole et la possibilité de faire part d'observations par courrier à l'attention du Président de Tours Métropole Val de Loire (Hôtel métropolitain - concertation dans le cadre de la déclaration de projet du PLU de Joué-lès-Tours - 60 avenue Marcel Dassault - CS30651 - 37206 Tours cedex 3),
- la création d'une adresse mail dédiée (concertationdecpro@jouelestours.fr) pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

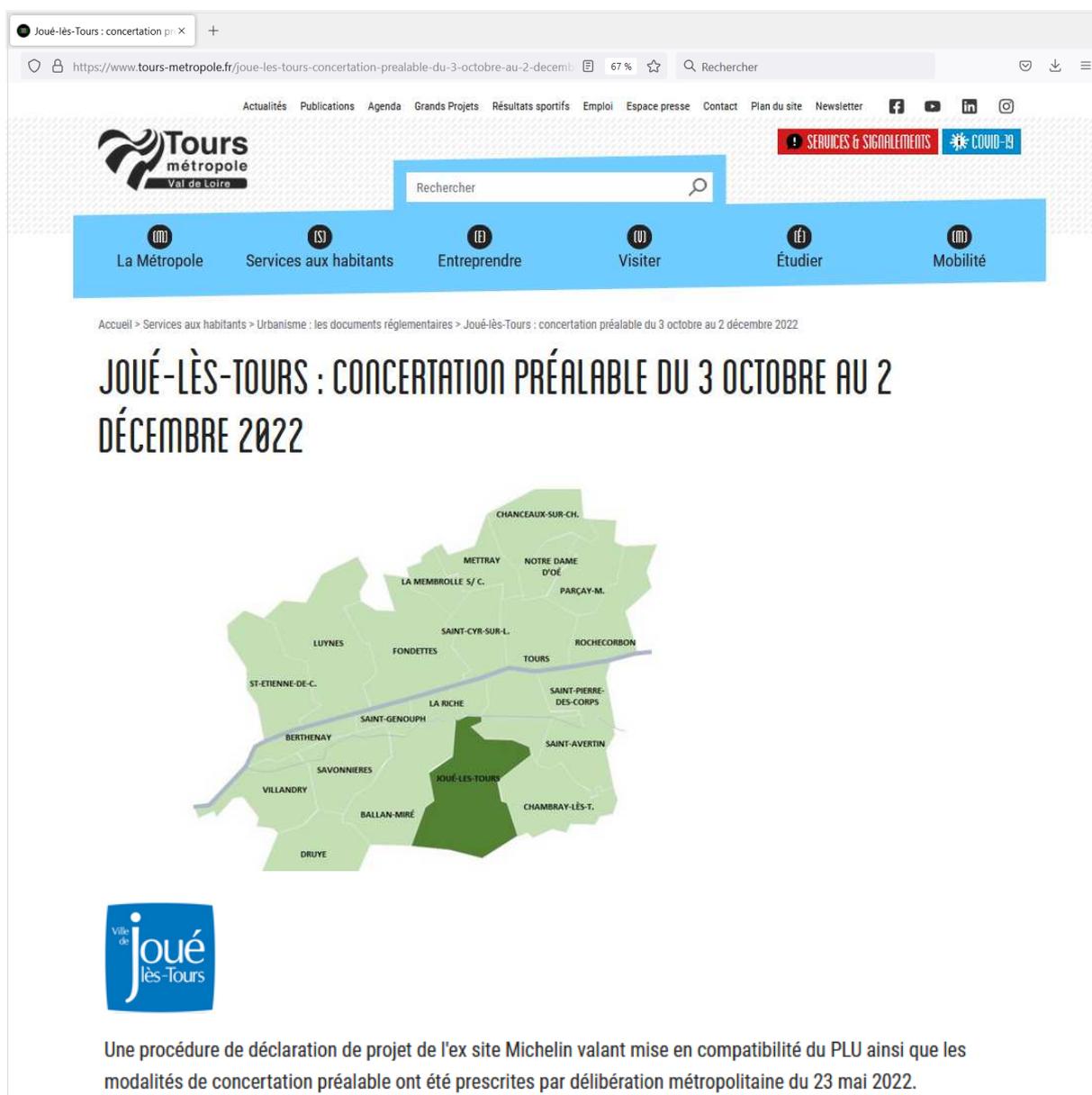
1. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Communication informant de la concertation préalable portant sur la procédure de déclaration de projet pour la reconversion de l'ex-site Michelin

Tours Métropole Val de Loire et la Ville de Joué-lès-Tours ont mis en place différents canaux de communication afin de porter à la connaissance du public, d'une part le fait qu'une procédure d'urbanisme est en cours et d'autre part, de présenter les grandes lignes du futur projet d'aménagement sur l'ex-site Michelin.

Les différents canaux d'information étaient les suivants :

◆ [Site internet de Tours Métropole Val de Loire](#)



The screenshot shows a web browser window displaying the website for the 'Joué-lès-Tours : concertation préalable' project. The page features a navigation menu with icons for 'La Métropole', 'Services aux habitants', 'Entreprendre', 'Visiter', 'Étudier', and 'Mobilité'. A search bar is visible above the menu. Below the menu, the breadcrumb trail reads: 'Accueil > Services aux habitants > Urbanisme : les documents réglementaires > Joué-lès-Tours : concertation préalable du 3 octobre au 2 décembre 2022'. The main heading is 'JOUÉ-LÈS-TOURS : CONCERTATION PRÉALABLE DU 3 OCTOBRE AU 2 DÉCEMBRE 2022'. A map of the region is shown, with 'JOUÉ-LÈS-TOURS' highlighted in a darker green. The map labels include: CHANCEAUX-SUR-CH., METTRAY, NOTRE DAME D'Œ, LA MEMBROLLE S/C., PARÇAY-M., LUYNES, SAINT-CYR-SUR-L., ROCHECORBON, ST-ETIENNE-DE-C., FONDETTES, TOURS, SAINT-PIERRE-DES-CORPS, BERTHENAY, SAINT-GENOUPH, LA RICHE, SAINT-AVERTIN, VILLANDRY, SAVONNIERES, JOUÉ-LÈS-TOURS, BALLAN-MIRÉ, CHAMBRAY-LÈS-T., and DRUYE. The logo for 'Ville de Joué-lès-Tours' is located at the bottom left. Below the map, the text states: 'Une procédure de déclaration de projet de l'ex site Michelin valant mise en compatibilité du PLU ainsi que les modalités de concertation préalable ont été prescrites par délibération métropolitaine du 23 mai 2022.'

Extrait d'une des pages du site internet métropolitain pour la phase de concertation

◆ Site internet de la ville de Joué-lès-Tours

Dès novembre 2021, la Ville de Joué-lès-Tours a communiqué via son site internet, sur le lancement d'un nouveau projet sur l'ex-site Michelin.

MES DÉMARCHES VIVRE À JOUÉ MES LOISIRS JOUÉ CITOYEN DÉCOUVRIR JOUÉ

ACCUEIL // ACTUALITÉS // JOUR HISTORIQUE : ÉMERGENCE D'UN CENTRE D'AFFAIRES SUR L'EX-SITE MICHELIN

Le 23.11.2021

JOUR HISTORIQUE : ÉMERGENCE D'UN CENTRE D'AFFAIRES SUR L'EX-SITE MICHELIN

La Société d'Équipement de la Touraine, la SET (Tours) et EXIA, Aménageur, Promoteur, Constructeur clé en main et investisseur (Paris) viennent de signer, à l'Hôtel de Ville en présence de Frédéric Augis, Maire de Joué-lès-Tours, l'achat de la friche industrielle Michelin, ce site historique de l'âge d'or de l'industrie jocondienne.

La complémentarité des deux structures SET / EXIA permettra de réaliser ensemble l'aménagement de cette pièce urbaine majeure, idéalement située le long du périphérique tourangeau.

Sur ces 20ha sera développé le futur quartier d'affaires de la Métropole, comprenant la construction de bureaux sur 180 000 m², 10 000 m² consacrés aux loisirs, 30 000 m² d'activités : hôtellerie, commerces, restaurant inter-entreprise autour d'un parc urbain.

L'objectif est de proposer aux TPE, PME et grandes entreprises, désireuses de s'implanter sur ce site, de bénéficier d'une desserte, d'une visibilité exceptionnelle et de la proximité de l'ensemble des axes de transports (A10/A85/A28/Gares...) tout en garantissant aux salariés un cadre de vie de grande qualité : services, commerces, parc urbain et la proximité immédiate du lac des Bretonnières.

Ce projet, qui par ses dimensions, s'affirme comme le plus grand projet urbain privé de la Métropole devrait s'étaler sur 15 ans et permettre la création de plus de 5000 emplois !

Le projet urbain de l'aménagement du site pourra être dévoilé à compter de mai 2022, même si Clément Blanchet, l'architecte, a déjà présenté les esquisses architecturales de ce magnifique projet !

ARTICLES RÉCENTS

- Cérémonie des vœux à la Population !
- Réouverture des Archives Municipales !
- Le Joué Ma Ville n°123 est dans vos boîtes !
- Attention, opérations de salage cette nuit !
- Ce week-end, on fête Noël à Joué !

KIOSQUE

Joué ma ville

Dossier
C'est quoi, Joué Ma Ville ?
Joué-lès-Tours

> JOUÉ MA VILLE 122

GUIDE DES ASSO' ET DE LA JEUNESSE
2022-2023

> GUIDE DES ASSOCIATIONS 2022/2023

INTENTIONS ARCHITECTURALES DU PROJET

VERS AUTOROUTE

LE SPORT

VERS LE PARC

VERS LE CENTRE VILLE

LES ACTIVITÉS

Fin septembre 2022 et pendant toute la période de concertation, l'information sur la concertation préalable et ses modalités, ainsi que le dossier de concertation étaient disponibles sur le site internet municipal :

MES DÉMARCHES VIVRE À JOUÉ MES LOISIRS JOUÉ CITOYEN DÉCOUVRIR JOUÉ

ACCUEIL / ACTUALITÉS / CONCERTATION PRÉALABLE - RECONVERSION DE L'EX SITE MICHELIN

CONCERTATION PRÉALABLE : RECONVERSION DE L'EX SITE MICHELIN

Une procédure de déclaration de projet pour la reconversion de l'ex site Michelin valant mise en compatibilité du PLU (lequel a été approuvé en conseil métropolitain le 1er avril 2019) ainsi que les modalités de concertation préalable ont été prescrites par délibération métropolitaine du 23 mai 2022. Cette concertation a lieu du 03 octobre 2022 au 02 décembre 2022.

Retrouvez le dossier ci-dessous :

Télécharger le [dossier de concertation](#).

Télécharger la [délibération de Tours Métropole Val de Loire](#).

Laisser vos avis et vos remarques à l'adresse concertation-decpro@joueles-tours.fr ou par courrier à l'attention de :

Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire
Hôtel métropolitain - concertation dans le cadre de la déclaration de projet du PLU de Joué-lès-Tours
60 avenue Marcel Dassaut - CS 30651
37206 Tours Cedex 3

Ce dossier est également consultable au siège de Tours Métropole Val de Loire (60 avenue Marcel Dassaut à Tours) ainsi qu'à l'hôtel de ville de Joué-lès-Tours (Parvis Raymond-Lory) aux jours et horaires habituels d'ouverture. Un registre des observations et des panneaux d'informations sont mis à votre disposition.

ARTICLES RÉCENTS

- [Cérémonie des vœux à la Population !](#)
- [Réouverture des Archives Municipales !](#)
- [le Joué Ma Ville n°123 est dans vos boîtes !](#)
- [Attention, opérations de salage cette nuit !](#)
- [Ce week-end, on fête Noël à Joué !](#)

KIOSQUE

Joué ma ville

DOSSIER
Reconversion du site Michelin
à Joué-lès-Tours

> JOUÉ MA VILLE 122

PARTAGER CETTE PAGE :

IMPRIMER

Page de couverture du dossier de concertation téléchargeable en ligne [cf. annexe 1]

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

DOSSIER DE CONCERTATION DU 03.10.2022 AU 02.12.2022

La page du site de la Ville concernant la concertation comptabilise 476 visites.

La reconversion de l'ex-site Michelin a fait l'objet d'un article dans le magazine n°117 de janvier-février 2022 :

Joué ma Ville **AU FIL DE JOUÉ**

ÉVÈNEMENT

Émergence d'un centre d'affaires sur l'ex site Michelin

La Société d'Équipement de la Touraine, la SET (Tours) et EXIA, aménageur, promoteur, constructeur clé en main et investisseur (Paris) ont signé l'achat de la friche industrielle Michelin, ce site historique de l'âge d'or de l'industrie jocondienne.

La complémentarité des deux structures SET / EXIA permettra de réaliser ensemble l'aménagement de cette pièce urbaine majeure, idéalement située le long du périphérique tourangeau.

Sur ces 20ha sera développé le futur quartier d'affaires de la Métropole, comprenant la construction de bureaux sur 180 000 m², 10 000 m² consacrés aux loisirs et 30 000 m² d'activités : hôtellerie, commerces, restaurants inter-entreprises autour d'un parc urbain.

L'objectif est de proposer aux TPE, PME et grandes entreprises, désireuses de s'implanter sur ce site, de bénéficier d'une desserte, d'une visibilité exceptionnelle et de la proximité de l'ensemble des axes de transports (A10/A85/A28/Gares...) tout en garantissant aux salariés un cadre de travail de grande qualité : services, commerces, parc urbain et la proximité immédiate du lac des Bretonnières.

Ce projet, qui par ses dimensions, s'affirme comme le plus grand projet urbain privé de la Métropole devrait s'étaler sur 15 ans et permettre la création de plus de 5 000 emplois !

Le projet urbain de l'aménagement du site pourra être dévoilé à compter de mai 2022, même si Clément Blanchet, l'architecte, a déjà présenté les esquisses architecturales de ce magnifique projet !



à vos agendas !

Le prochain conseil municipal aura lieu le 21 mars à 19h30.

Pour le suivre en direct, connectez-vous sur www.jouelestours.fr/joue-citoyen/conseil-municipal/deliberations-videos





> Présentation du projet en présence de Frédéric Augis, Michelin Développement, Clément Blanchet et des responsables des 2 aménageurs : la SET et EXIA

N°117 • Janvier - Février 2022 | **15**

et d'un dossier de 6 pages dans le magazine n°121 de septembre-octobre 2022 :



16 N°121 - Septembre - Octobre 2022

DOSSIER L'avenir se dessine pour l'ex-site Michelin



DOSSIER
Les acteurs du projet

La Société d'Équipement de Tourisme, la Set (Tours) et EXIA (Paris), ont signé le 12 octobre, la promesse d'achat de la friche industrielle Michelin, ce site historique de l'âge d'or de l'industrie automobile. La complémentarité des deux structures Set et EXIA va permettre de réaliser l'aménagement de cette pièce urbaine majeure, 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 et les synergies de ses métiers. EXIA réalise des opérations d'aménagement, d'équipements complexes sur des requalifications de friches industrielles. Son but est de contribuer à un développement vertueux de la ville, enjeu majeur dans les années à venir.

Société d'Économie Mixte d'aménagement et de promotion publique, la Set (Société d'Équipement de Tourisme) 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 : l'aménagement de quartiers en passant par la construction d'une maison de santé locale jusqu'à la réalisation d'une ligne de tramway métropolitaine.

Parmi l'étape de conception du projet, on peut citer Clément Blanchet Architecture, en plus de l'Atelier LD, paysagiste concepteur de projets d'aménagement innovants et durables, mais aussi du bureau d'études AD, ancien depuis déjà 2 générations de dirigeants dans le paysage tourangeau. Originaire de Chambray-lès-Tours, Clément Blanchet, architecte, urbaniste et enseignant, a collaboré plus de 10 ans avec l'OMA (Office for Metropolitan Architecture) de Rem Koolhaas, avant de fonder Clément Blanchet Architecture (CBA) en 2014 à Paris. Il a collaboré avec et développé la Bibliothèque multimédia à vocation régionale de Caen.

L'agence participe régulièrement à des concours internationaux aux États-Unis, en Asie et en Europe. Elle développe actuellement une étude urbaine et un concept hôtelier en Géorgie ainsi qu'un nouveau projet urbain en Chine. Concernant le site Michelin, Clément Blanchet explique : « Ce territoire vide de plus de 20 ha, aujourd'hui encerclé par une agglomération grandissante, est désormais dans un état qui doit interroger nos limites, nos des liens, avec ceux déjà là, mais aussi savoir croiser des infrastructures existantes ».



18 N°121 - Septembre - Octobre 2022

L'ÉLABORATION DU PROJET

Les principes qui concourent à la conception du projet reposent sur deux objectifs majeurs.

D'une part, le secteur des Bretonnières, avec son parc, son lac, son château ou encore Espace Maltais est à ce jour coupé du centre-ville de Joué-lès-Tours par le boulevard périphérique. Relier le centre-ville aux Bretonnières, via le futur quartier, constitue une volonté municipale de fait. Un rôle du travail des concepteurs est de rendre la mobilité au sein du quartier favorisant des modes de déplacement adaptés à la voiture.

D'autre part, ce nouveau quartier de vie devra accorder une place prépondérante au végétal et être couplé de la puissance architecturale du périphérique. Il est proposé, sans générer l'effet barrière, de construire un corridor de bâtiments destinés à l'activité tertiaire, qui, en plus d'offrir une nouvelle voie le long du périphérique, marque la progression du site et offre la possibilité d'avoir un cœur de quartier calme. Cette progression architecturale est essentielle et rendra possible la création d'un cœur de quartier plutôt résidentiel soustrait entre autres autour d'un grand parc central qui offrira un espace vert pour les enfants et d'axes dédiés aux mobilités douces.

La mise en de ce programme constitue un axe essentiel de ce projet. L'intention est de pouvoir garantir une véritable qualité de vie où habitants et salariés se croisent au cours d'une journée, en partageant des espaces publics qualitatifs qui desservent commerces de proximité, services, espaces de loisir... Les premiers coups de pelle sont à envisager courant 2024.

- Le projet d'aménagement est axé sur plusieurs actions stratégiques :
 - Concevoir un territoire écologique en continuité avec la Ville et son paysage.
 - Développer un quartier mixte dans ses usages et fonctions, où il fait bon vivre et travailler, et où la promesse s'impose au sein d'un grand parc.
 - 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.



les intentions architecturales du projet

20 N°121 - Septembre - Octobre 2022

URBANISME L'AVENIR SE DESSINE POUR L'EX-SITE MICHELIN

LE SITE DE PRODUCTION MICHELIN REPRÉSENTAIT L'ÂGE D'OR DE L'INDUSTRIE JOCONDIENNE, UN LIEU CHARGÉ D'UNE HISTOIRE INDUSTRIELLE QUI A PORTÉ UNE MÉMOIRE COLLECTIVE, DES LIEUX DE PRODUCTION, D'UNE EXCELLENCE, MAIS AUSSI UN LIEU CHARGÉ D'EXPLORATIONS TECHNOLOGIQUES.

S'interroger sur l'avenir de la « friche Michelin » invite à rêver la Ville de demain et en définir les contours tout en tenant compte des problématiques actuelles et à venir.

La Set et EXIA, qui travaillent sur le projet, proposent d'y développer un quartier mixte mêlant quartier d'affaires et quartier habité, le tout autour d'espaces publics qualitatifs.

- en chiffres -

20 ha	1 600
SURFACE DISPONIBLE	LOGEMENTS (OBJECTIF)
5 000	15 ans
EMPLOIS (OBJECTIF)	DURÉE ESTIMÉE DES TRAVAUX

N°121 - Septembre - Octobre 2022 17

Implicites 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. Afin que ce projet soit concrétisé, les projets doivent satisfaire à plusieurs conditions et s'inscrire dans un cadre administratif précis. Il s'agit notamment d'intégrer les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

Pour permettre la création de ce nouveau quartier, Tours Métropole Val de Loire a misé en mai 2022, à la demande de la Ville, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, qui devrait aboutir courant 2023. A ce jour, dans le cadre de cette procédure, Tours Métropole Val de Loire a engagé une phase de concertation préalable à l'attention du public.



les intentions architecturales du projet

MAIS QU'EST-CE QUE LE PLU ?

C'est un document réglementaire définissant les grandes orientations d'aménagement de la commune pour les 10 à 20 ans à venir.

Il fixe les règles d'urbanisme en tenant compte des nouvelles exigences environnementales : zones constructibles, prescriptions architecturales, en tous cas compatibles avec les politiques d'urbanisme, d'habitat et de développement urbain de la Métropole. Il identifie la stratégie de développement du territoire en intégrant les enjeux de préservation de l'environnement puis, d'après les règles d'utilisation des sols qui servent à l'instruction

des permis et autres demandes d'autorisation. Le PLU nous concerne donc tous.

Aménagement, habitat, mobilité, environnement, développement économique, mise en valeur du patrimoine, préservation de l'espace agricole et naturel, toutes les thématiques sont prises en compte dans le PLU, car elles ont un impact sur l'aménagement global de la Ville. Le PLU est donc un outil qui contribue à améliorer le cadre de vie de l'ensemble de nos citoyens. Son but est de rechercher un équilibre entre évolution urbaine et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.

19 N°121 - Septembre - Octobre 2022

INTERVIEW 3 questions à Frédéric Augis

Président de Tours Métropole Val de Loire

UNE DÉMARCHE INNOVANTE EN MATIÈRE D'ARCHITECTURE, DE MOBILITÉ, D'ÉNERGIE, DE VÉGÉTALISATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.

Pourquoi est-ce si important pour Joué-lès-Tours de redynamiser ce site ?

Ce nouveau projet urbain est une chance extraordinaire pour notre Ville. C'est à lui, nous devons pouvoir redonner vie à la « friche Michelin », et nous projeter, dès aujourd'hui, sur la Ville de Joué-lès-Tours de demain. On se devait d'être à la hauteur du passé glorieux de ce site industriel majeur qui a marqué de son empreinte la Ville et ses habitants. Le site d'aujourd'hui est un espace qui nous permet de proposer des projets, formés par un binôme hautement qualifié. La Set et EXIA, sont déjà à pied d'œuvre pour repenser ce vaste espace de 20 hectares en un quartier d'affaires exemplaire, qui je l'espère rayonnera au-delà des frontières communales et métropolitaines. Les premiers travaux débuteront au plus tard en 2024. Ce projet qui s'étalera sur près de 5 ans implique en effet dans la continuité des engagements que nous avons pris depuis le début de notre mandature d'offrir aux habitants et aux usagers un cadre de vie et de travail toujours plus agréable. Soyons fiers de notre Ville !

Quels sont les objectifs de ce nouveau quartier ?

Dans les années 80, le site Michelin de Joué-lès-Tours employait jusqu'à 4000 salariés. Aujourd'hui, l'objectif principal affiché est clair : créer 5000 emplois, principalement dans le secteur tertiaire. N'ayons pas peur de nos ambitions ! L'une de nos priorités, à laquelle je porterai une attention particulière, est de positionner dès aujourd'hui ce nouveau quartier comme l'un des principaux coeurs battants de l'économie tourangeolle. Et pour y parvenir nous voulons une démarche innovante en matière d'architecture, de mobilités, d'énergie, de végétalisation et de développements économiques. La prise en compte des préoccupations sociales actuelles est à venir dans la revitalisation de ce site et sera essentielle et permettra de toute évidence de garantir son attractivité auprès des futurs usagers. De plus, à l'image de notre Ville, ce nouveau projet mêlera les usages et les usagers, pourra l'accueillir à la fois du tertiaire, des activités

économiques tertiaires, des espaces de loisirs et de restauration, etc. Cette mise en calligraphie l'an de l'après-cris de la réussite du projet. C'est donc un bel avenir qui se dessine pour le site Michelin !

Comment voyez-vous l'intégration de ce nouveau projet aux quartiers déjà existants ?

Cette maîtrise urbaine majeure qui se dessine implique d'associer dès aujourd'hui l'ensemble des habitants. C'est pourquoi, j'ai souhaité, à travers ce dossier, vous apporter de nouvelles éclaircissements sur ce projet structurant de la Ville. Son appropriation pérenne contribuera à sa réussite et posera les bases d'une confiance mutuelle. Ce nouveau quartier qui bénéficiera d'une place de choix dans la stratégie, à proximité du périphérique et de la voie ferrée, ne sera pas isolé des autres. Bien au contraire, tous les chemins y mèneront, en privilégiant les mobilités douces et durables. Une passerelle piétonne reliera même le Lac des Bretonnières. « Rien n'est jamais fini, il suffit d'un peu de bonheur pour que tout recommence », disait Émile Zola dans Germinal. Alors consignons ensemble la nouvelle histoire de ce site, sans effacer les stigmates du passé ! Une chose est certaine, elle ne se fera pas sans vous !



N°121 - Septembre - Octobre 2022 21

◆ Réseaux sociaux

Les principes d'aménagement de l'ex-site Michelin et le lancement de la concertation ont été relayés sur la page Facebook de la Ville en novembre 2021 et octobre 2022 :



Mise à disposition des éléments du projet de reconversion de l'ex-site Michelin, sous la forme d'un dossier

Un dossier de concertation de 30 pages (le même que le dossier numérique consultable en ligne) était mis à disposition au siège de Tours Métropole Val de Loire et à l'accueil de l'hôtel de Ville de Joué-lès-Tours aux jours et horaires habituels d'ouverture, et pendant toute la durée de la concertation préalable [cf. annexe 1].



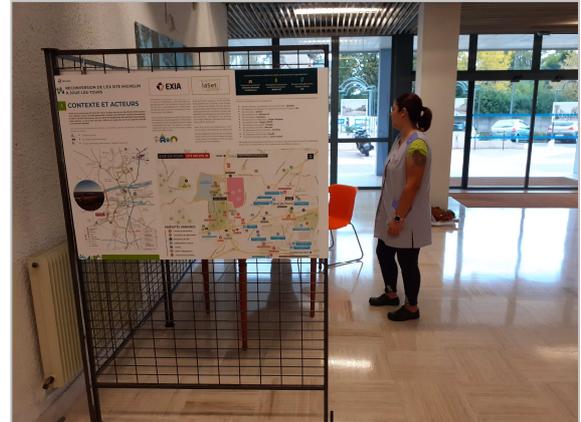
Mise à disposition des éléments du projet de reconversion de l'ex-site Michelin, sous la forme d'une exposition et d'une maquette

Une exposition a été organisée dans le hall de l'hôtel de Ville de Joué-lès-Tours du 3 octobre au 2 décembre 2022 inclus.

L'objet était d'informer sur la procédure en cours et d'expliquer les principes du futur projet de reconversion et d'aménagement de l'ex-site Michelin.

Elle était composée de 4 panneaux :

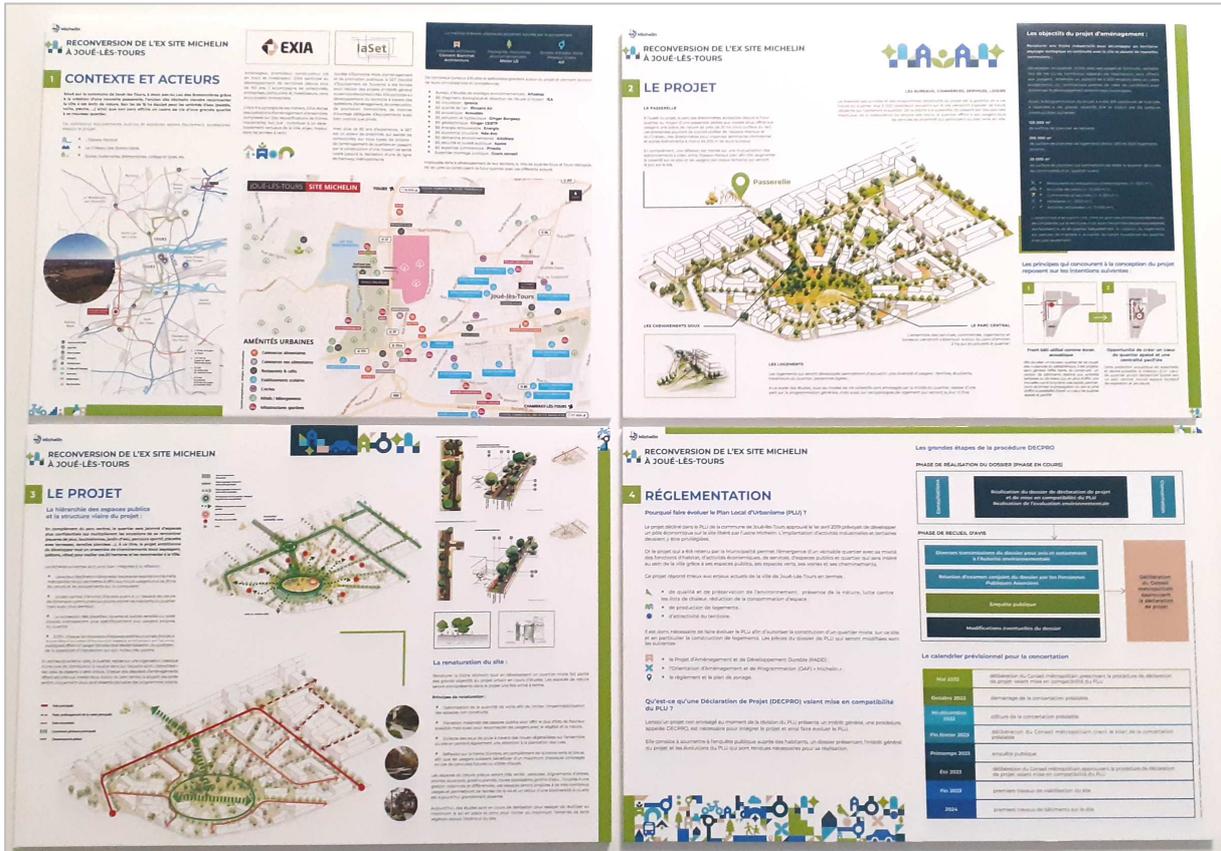
- 1 panneau expliquant le contexte et présentant les acteurs du projet
- 1 panneau expliquant les objectifs et les composantes du projet : une passerelle, des cheminements doux, des logements, le parc central, des bureaux, commerces, services et loisirs
- 1 panneau présentant les éléments relatifs à l'organisation des espaces publics et à la renaturation du site
- 1 panneau expliquant l'objet et le calendrier de la procédure d'urbanisme engagée.



Cette exposition s'accompagnait d'une maquette permettant de prendre connaissance du projet en 3D, et de son insertion dans son environnement proche.

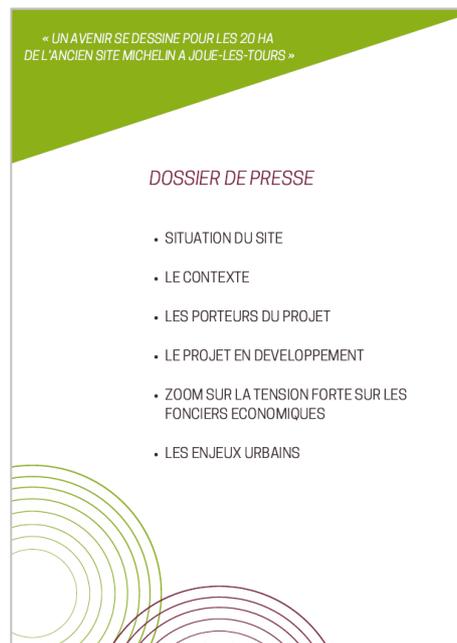
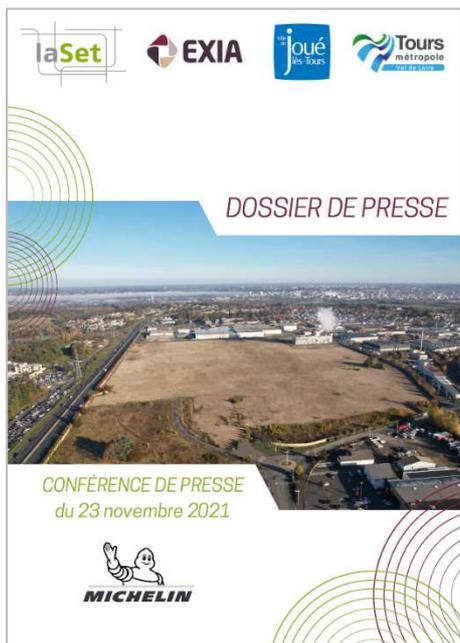


Ces 4 mêmes panneaux (format A3 rigides) étaient également disponibles, au même titre que le dossier, au siège de Tours Métropole Val de Loire pendant la même période.



Conférence de presse et articles dans la Nouvelle République

Une conférence de presse s'est tenue le 23 novembre 2021.



Les informations sur le projet ont été relayées par plusieurs articles parus dans La Nouvelle République des 05/10/2021, 25/10/2021 et du 08/11/2022.

12 | La Nouvelle République | Jeudi 25 octobre 2021

joué-lès-tours

économie

Le quartier d'affaires devient mixte avec 1.300 à 1.600 logements prévus

Un an après la présentation d'un quartier d'affaires sans logement, la donne a changé, il est désormais prévu jusqu'à 1.600 logements sur l'ex site Michelin. Avec une jauge en baisse du tertiaire.



Sur le site de l'ancienne usine Michelin, un quartier d'affaires mixte est en cours de planification. Le projet prévoit jusqu'à 1.600 logements, dont 1.300 en accession sociale ou à loyer modéré. Le tertiaire sera limité à 100 000 m². Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

9 | La Nouvelle République | Jeudi 25 octobre 2021

joué-lès-tours

logement

Le visage du quartier mixte détaillé par l'architecte

Clément Blanchet, architecte urbaniste du quartier mixte sur l'ancien site Michelin, dévoile sa vision d'une ville de demain avec une vraie âme.



Clément Blanchet, architecte urbaniste du quartier mixte sur l'ancien site Michelin, dévoile sa vision d'une ville de demain avec une vraie âme. Le projet prévoit jusqu'à 1.600 logements, dont 1.300 en accession sociale ou à loyer modéré. Le tertiaire sera limité à 100 000 m². Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

10 | La Nouvelle République | Jeudi 25 octobre 2021

joué-lès-tours

conseil municipal

Quartier mixte : la pollution au cœur des débats

L'opposition a demandé que la population soit informée et rassurée sur le sujet de la pollution de l'ancien site Michelin, avant à devenir un quartier mixte.



L'opposition a demandé que la population soit informée et rassurée sur le sujet de la pollution de l'ancien site Michelin, avant à devenir un quartier mixte. Le projet prévoit jusqu'à 1.600 logements, dont 1.300 en accession sociale ou à loyer modéré. Le tertiaire sera limité à 100 000 m². Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Le quartier d'affaires mixte
Le quartier d'affaires mixte sera composé de logements sociaux et à loyer modéré, de logements en accession sociale ou à loyer modéré, et de bureaux. Le quartier sera desservi par la ligne de tramway à grande vitesse et par des lignes de bus. Le maître d'ouvrage est le groupement d'entreprises dirigé par le promoteur immobilier local. Les travaux commenceront en 2023 et seront achevés en 2028.

Mise à disposition de différents moyens d'expression

Sur la base de tous les éléments d'information mis à disposition via différents canaux de communication, et conformément aux modalités définies dans la délibération métropolitaine du 23 mai 2022, le public a eu la possibilité de formuler ses observations :

- dans les **registres** mis à disposition au siège de Tours Métropole Val de Loire et en Mairie de Joué-lès-Tours,
- par **courrier** à l'adresse suivante :
Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire
Hôtel métropolitain
concertation dans le cadre de la déclaration de projet du PLU de Joué-lès-Tours
60 avenue Marcel Dassault
CS30651
37206 Tours cedex 3
- par **mail** à l'adresse dédiée : concertationdecpro@jouelestours.fr

2. LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LES REPONSES APPORTEES

Synthèse des observations :

	Registre déposé en Mairie	Registre déposé à Tours métropole	Courrier	Adresse mail dédiée
Nombre d'observations	8	1	4	8

Au total, 19 observations (en faisant abstraction des doublons) ont été comptabilisées.

Ces 19 observations peuvent être classées selon les 7 thématiques suivantes :

◆ observations relatives à la pollution des sols et de l'air

sur la connaissance de la pollution du site et ses impacts, et le partage d'informations : l'ensemble des études du site dont les sont en cours de finalisation et seront rendues publiques dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure, objet de la présente concertation.

La pollution est prise en compte dans le cadre du projet. L'entreprise Michelin a réalisé une dépollution conforme à la réglementation en vigueur lors de sa déconstruction permettant le renouvellement de la zone. Des sondages de pollution des sols ont été effectués à l'issue de cette dépollution. Des études complémentaires sont en train d'être menées afin de s'assurer que le site présente toutes les conditions nécessaires à l'installation d'un nouveau quartier de vie.

En cas de pollution résiduelle identifiée, celle-ci sera traitée conformément à la réglementation en vigueur afin de rendre le site compatible avec les usages projetés.

sur les impacts de la pollution atmosphérique pour les futurs occupants du site : La pollution atmosphérique liée à la proximité de la D37 est également une thématique prise en compte et en cours d'étude. Ces éléments seront présentés et analysés dans l'évaluation environnementale qui est l'une des pièces constitutives du dossier de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

◆ observations relatives à la programmation

sur la forme urbaine proposée et l'esthétisme : Dans les prochaines phases du projet, le plan masse sera travaillé plus finement afin de réinterroger la forme des îlots et des bâtiments ainsi que de détailler le traitement des espaces et leur composition.

sur l'absence de parking sur site : le projet prévoit volontairement que les stationnements nécessaires aux logements, aux services ou aux commerces seront essentiellement en sous-sol ou dans des ouvrages dédiés afin de privilégier la place aux piétons, aux modes doux, à la nature sur l'ensemble du site et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les parkings seront dimensionnés afin de respecter les règles définies à l'issue de la procédure d'évolution du PLU. A ce jour, il est prévu la conception de parkings en ouvrage sur le site et du côté de l'Espace Malraux.

sur la création de parkings à l'ouest : la création d'ouvrages de stationnement du côté de l'espace Malraux pourrait permettre d'augmenter la capacité de stationnement de l'Espace Malraux aujourd'hui sous-dimensionné et de servir les programmes tertiaires voisins. Des logiques d'intermodalités (voiture/trottinette - voiture/marche ...) et de mutualisation des ouvrages et des usages doivent nécessairement être étudiées pour le développement d'un tel quartier et pour limiter les impacts de la voiture individuelle.

Les parkings seront réalisés en ouvrage afin de minimiser leur emprise au sol et donc limiter l'imperméabilisation des sols.

sur l'implantation de nouveaux commerces : Le projet projette la création de 1.300 à 1.600 logements et de 5.000 emplois ce qui génèrera une nouvelle demande en commerces et services (plus d'un tiers des actifs de la commune à termes et environ 10% de la population). Le nombre de commerces à créer a été étudié afin de correspondre au besoin du quartier. Le projet a été pensé dans une logique de complémentarité avec le centre-ville. Cette nouvelle demande pourrait également avoir un effet positif pour les commerces du centre-ville.

sur le manque d'espaces de jeux, d'espaces verts, de jardins familiaux ou collectifs : Le projet prévoit la réalisation d'un parc central de 2 hectares pour les activités de plein-air, aires de jeux, etc. ainsi que de nombreux cœurs d'îlots plus intimistes pensés pour toutes sortes d'appropriations du quotidien.

sur la réalisation d'équipements publics notamment sportifs : le projet prévoit une programmation mixte avec 25 000 m² de commerces, services, loisirs, activités, etc. ce qui entraîne la possibilité de réaliser des activités de loisirs sportifs et prévisionnellement la pratique d'activités sportives d'intérieur.

◆ observations relatives aux sujets environnementaux

sur la faible végétalisation du projet : les 2 hectares de végétation énoncés dans le dossier de concertation ne concernent que le parc central, l'ensemble du site sera également végétalisé (le long des voies, au sein des cheminements doux et des cœurs d'îlots, etc.). La palette végétale comprendra des essences adaptées à ce milieu.

Le confort au sein des espaces publics mais aussi des logements sera étudié.

sur l'ajout d'un filtre végétal de la long de la voie rapide (lutte contre nuisances sonores et puits de carbone) : Les nuisances sonores liées à la proximité de la D37 seront atténuées grâce à la création d'un ensemble de bâtiments destinés aux activités tertiaires ou de loisirs accolés à cette voie afin de constituer un écran acoustique limitant la propagation du son dans l'ensemble du quartier. Les études sont actuellement en cours de réalisation afin de s'assurer que le quartier regroupe bien toutes les conditions nécessaires à un cadre de vie agréable.

◆ observations relatives à l'adaptation au changement climatique

sur l'intégration de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et/ou parkings : Le potentiel photovoltaïque sera abordé par les études.

sur l'approvisionnement énergétique : cette problématique sera gérée à l'échelle urbaine pour ce qui concerne l'approvisionnement par les réseaux mais également à l'échelle des lots pour l'approche des énergies renouvelables.

sur le stockage des eaux de pluie de toiture pour l'arrosage : Les ambitions portées sur la thématique de la gestion des eaux vont dans ce sens. Les études doivent vérifier la faisabilité de stocker les eaux pour les réutiliser en arrosage. Un équilibre entre stockage pour arrosage et infiltration doit être trouvé afin de privilégier l'infiltration et le rechargement de la nappe phréatique. Afin de limiter à termes l'arrosage, il est surtout prévu une gestion extensive et différenciée des espaces végétalisés.

◆ observations relatives aux mobilités

sur l'absence de voies en site propre pour les transports en commun et les modes doux : les voies seront adaptées pour accueillir tous types de circulation y compris les transports en commun et les vélos, afin de se déplacer en sécurité.

La faisabilité du développement de divers transports en commun est en cours d'étude afin de connecter la friche aux réseaux viaires, cyclables et de transports en commun existants et de le rendre accessible à tous.

◆ observations relatives aux modalités de concertation

sur la mise à disposition de l'ensemble des études produites dans le cadre du projet : lors de la phase d'enquête publique, devant intervenir au printemps, l'ensemble des études ayant permis l'élaboration du projet sera rendu public. En particulier, les études de mobilités, de pollution des sols, de qualité de l'air et acoustique.

◆ observations relatives à l'incidence du projet sur les propriétés environnantes

sur l'évolution du marché immobilier : Les maisons à proximité du site ne seront pas impactées le projet. Les évolutions réglementaires (plan local d'urbanisme) auront une incidence uniquement sur le terrain de la friche Michelin. Le zonage des espaces alentours sera inchangé et n'engendrera pas un allègement ou durcissement des règles actuellement en vigueur.

L'évolution du marché immobilier dépend de multiples facteurs qui ne peuvent être analysés à ce jour.

EN CONCLUSION :

La concertation préalable menée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité fait apparaître une certaine adhésion au projet même si de nombreuses inquiétudes sont soulevées, reprises par les thématiques présentées ci-dessus.

Il est rappelé que la procédure va désormais se poursuivre par la préparation du dossier de déclaration de projet qui comprendra la présentation du projet dans sa globalité, la justification de son intérêt général, l'évaluation environnementale de la procédure, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiés, ainsi que le projet de règlements écrit et graphique adaptés pour permettre la réalisation du projet. L'ensemble du dossier sera notifié aux personnes publiques associées qui émettront leur avis lors d'une réunion d'examen conjoint, puis le dossier sera soumis à enquête publique.

A l'issue de ces différentes étapes et sous réserve de la prise en compte des observations qu'émettront les personnes publiques associées et le commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions motivées, le dossier de déclaration de projet emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Joué-lès-Tours après avis du Conseil municipal et approbation par le Conseil métropolitain.

ANNEXE 1 : DOSSIER DE CONCERTATION CONSULTABLE EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET MUNICIPAL ET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC EN VERSION PAPIER AU SIEGE DE TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ET EN MAIRIE DE JOUE-LES-TOURS



 **Michelin**

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

**DOSSIER DE CONCERTATION
DU 03.10.2022 AU 02.12.2022**



SOMMAIRE

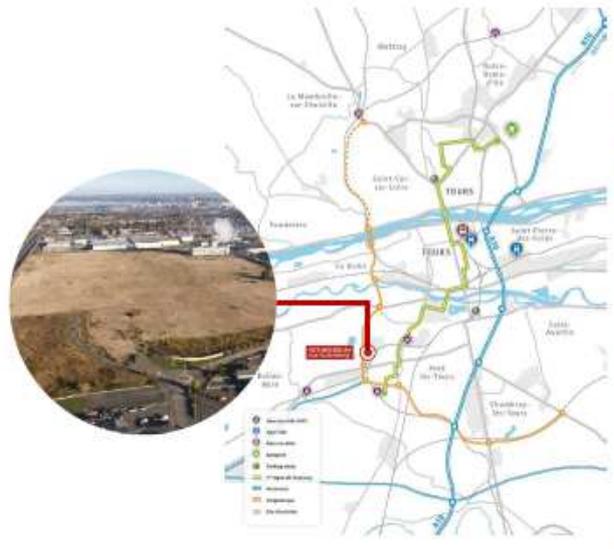
CONTEXTE ET ACTEURS	5
LOCALISATION DU SITE	6
LES ACTEURS DU PROJET	8
LE PROJET	11
LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	12
LE MOT DE L'ARCHITECTE URBANISTE	16
LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS ET LA STRUCTURE VIAIRE DU PROJET	17
LES VOIES DE DÉPLACEMENTS	18
LA RENATURATION DU SITE	21
L'ÉLABORATION DU PROJET	22
RÉGLEMENTATION	25
POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?	26
LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE 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





CONTEXTE ET ACTEURS

7

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 :



Urbaniste, architecte :
Clément Blanchet Architecture



Paysagiste, techniques environnementales :
Atelier LD



Bureau d'études Voirie Réseaux Divers :
A2

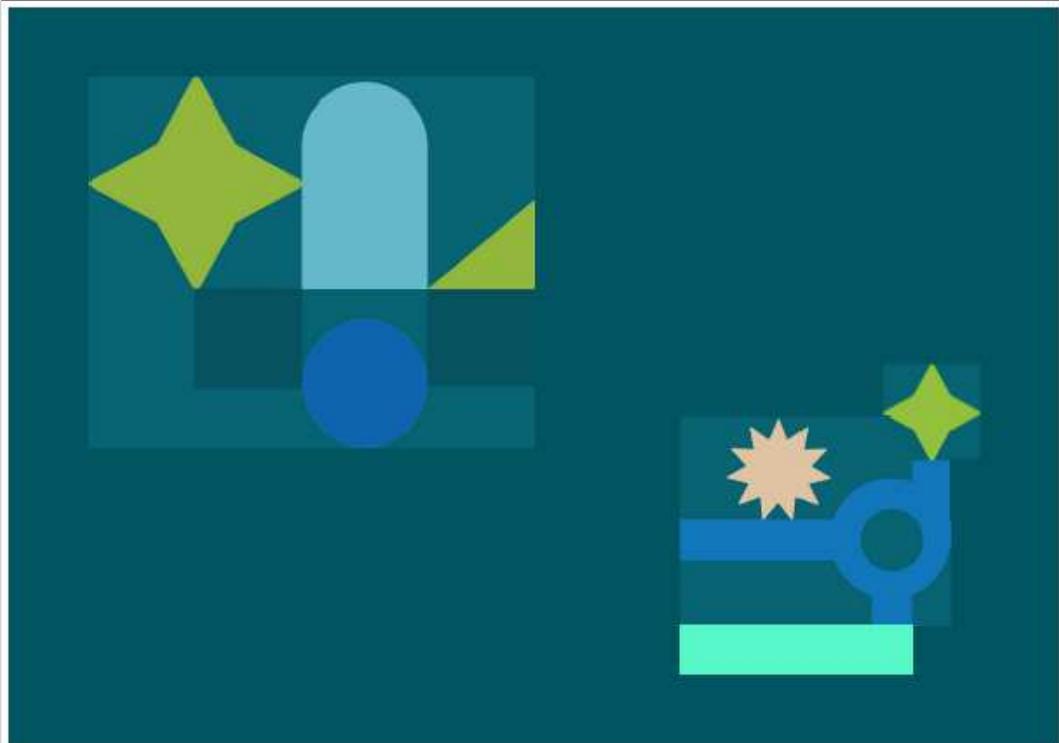
Autour de ce noyau dur, gravitent de très nombreux bureaux d'études qui enrichissent le projet de leurs compétences et réalisent toutes les études nécessaires à la prise en compte des enjeux techniques, environnementaux et sociétaux.

- 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.

CONTEXTE ET ACTEURS

9





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 m²**
de surface de plancher de tertiaire ;
- 100 000 m²**
de surface de plancher de logements (entre 1300 et 1600 logements environ) ;
- 25 000 m²**
de surface de plancher qui permettront de doter le quartier de toutes les commodités d'un quartier vivant :



- Restaurants et restauration interentreprise (+/- 1500 m²) ;
- Activités de loisirs (+/- 10 000 m²) ;
- Commerces et services (+/- 4 000 m²) ;
- Hôtellerie (+/- 3000 m²) ;
- Activités artisanales (+/- 10 000 m²).

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 m² 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.



LE PROJET

13



PLAN DU PROJET D'AMÉNAGEMENT



14

LE PROJET

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, à l'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 PROJET

15



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.



16

LE PROJET

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 écoute 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, bouledromes, 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'usager l'échelle de la résidentialisation, du quotidien, de la possibilité d'intervention sur son milieu très proche.



LE PROJET

17



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.



18

LE PROJET



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.

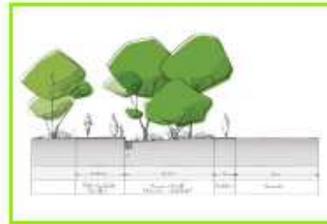
La quantité de voirie est optimisée de manière à limiter l'imperméabilisation des espaces non construits, et les espaces publics seront plantés au maximum pour offrir le plus d'îlots de fraîcheur possible, mais aussi pour reconnecter les usagers avec le végétal et la nature.

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, jardins 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.



LE PROJET

21



L'ÉLABORATION DU PROJET

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

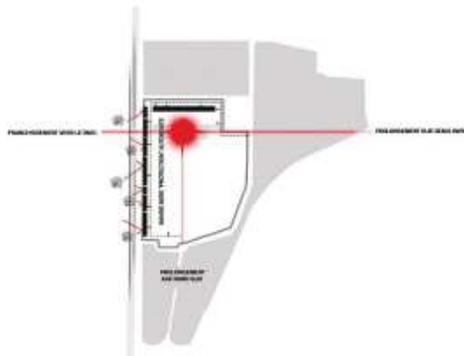
- Le secteur des Bretonnières, avec son parc, son lac, son château ou encore l'espace Malraux est à ce jour coupé du centre-ville de Joué les Tours par la présence du boulevard périphérique. Relier le centre-ville aux Bretonnières, via le futur quartier, constitue un fil rouge du travail de conception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



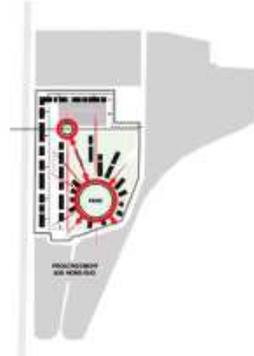
22

LE PROJET

- Afin de créer un nouveau quartier de vie coupé des nuisances du périphérique, il est projeté, sans générer l'effet barrière, 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 bât utilisé comme écran acoustique

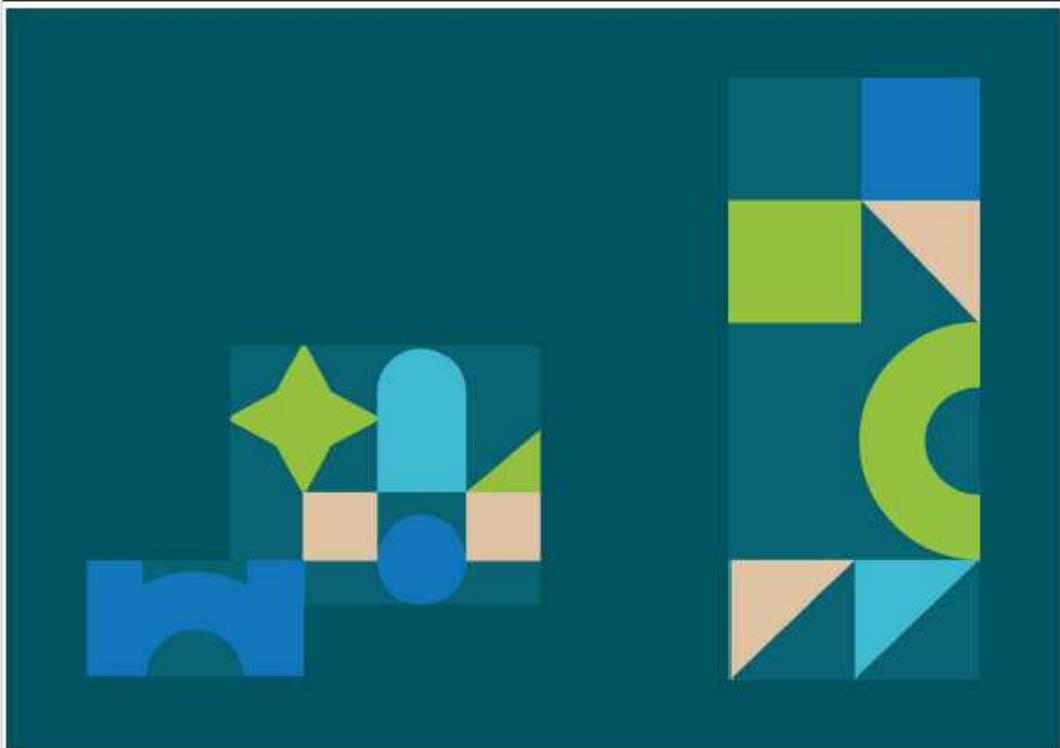


Opportunité de créer un cœur de quartier apaisé et une centralité pacifiée

- 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.

LE PROJET

23





RÉGLEMENTATION



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

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.



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 ?

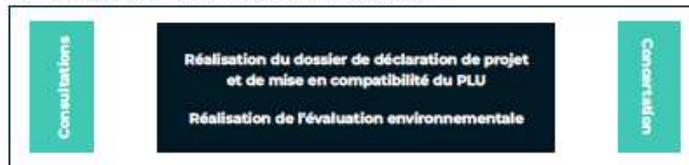
Lorsqu'un projet non envisagé au moment de la révision du PLU présente un intérêt général, une procédure, appelée DECPRO, est nécessaire pour intégrer le projet et ainsi faire évoluer le PLU.

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

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

Copyright - SEP.com - Veolia pour l'ouvrage "Urbanisme - CB pour le Bâtiment" - CB pour le Bâtiment - CB pour le Bâtiment - CB pour le Bâtiment

RÈGLEMENTATION

29

