

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



ACTES ADMINISTRATIFS

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire
n°2024/253 du 16/02/2024



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



TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

Monsieur Frédéric AUGIS
Président
60 Avenue Marcel Dassault
CS 30651
37206 TOURS Cedex 3

Pôle Cadre de Vie et Aménagement
Service Urbanisme
Affaire suivie par Magali IDIER-DUVEAU
Tél : 02.47.39.70.32
Mail : m.idier-duveau@jouelestours.fr
Réf : FA/MID/12-2022

Le 11 avril 2022

Objet : Sollicitation prescription procédure déclaration de
projet valant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours
– friche « Michelin »

Monsieur le Président,

Conformément à la charte de gouvernance PLU signée entre la Métropole et les communes, j'ai l'honneur de vous solliciter pour la prescription d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Joué-lès-Tours.

La Société EXIA et la SET développent un projet d'aménagement situé Rue Gutenberg, sur l'actuelle friche du site actuel Michelin. Ce projet vise à la création d'un quartier mixte intégrant des activités, des logements, des services, des équipements, un quartier ouvert sur la Ville avec la création d'axes structurants Nord/Sud et Est/Ouest, et laissant une large place au paysage avec notamment la création d'un parc circulaire.

Outre la réhabilitation d'une friche de 20 hectares, ce projet, au nom de l'intérêt général, doit permettre, par ses dimensions et sa programmation mixte, de renforcer l'attractivité du territoire à l'échelle de la Commune et plus largement à l'échelle métropolitaine.

Il permettra l'émergence d'un véritable nouveau quartier avec des créations d'emplois et de logements à proximité du centre-ville, contribuant ainsi à combler une dent creuse sur un site à aménager et identifié par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout en limitant la consommation de l'espace naturel.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (notamment N°3 et N°4 à venir), cette opération, étalée sur environ 15 années, participera activement à la réalisation des objectifs, actuels et futurs, fixés par ces derniers.

La concrétisation de ce projet nécessite une évolution des règles d'urbanisme sur ce site, en particulier, celles relatives à la destination des constructions, afin de permettre la réalisation de logements dans une zone permettant jusqu'ici uniquement des constructions à vocation d'activités économiques.

Dans le cadre de cette procédure, les modalités de concertation du public seront les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de déclaration de projet à l'Hôtel de Ville et à la Métropole.
- Dossier mis en ligne sur le site Internet de la Ville et de Tours Métropole Val de Loire

Afin de recueillir les remarques du public, voici les différentes possibilités mises en place :

- De façon manuscrite via un registre à disposition du public à l'Hôtel de Ville et à la Métropole ou par courrier à l'adresse postale de l'Hôtel de Ville.
- De façon dématérialisée et envoyées sur l'adresse mail dédiée suivante : concertation-decpro@jouelestours.fr.

Madame IDIER-DUVEAU, Responsable du service urbanisme de la Ville, se tient à disposition de vos services pour toute précision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Brice Anchalement

Le Maire
Président
Tours Métropole Val de Loire,



FM
Frédéric AUGIS



SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 23 MAI 2022

Convocations adressées le mardi 17 mai 2022

Nombre de délégués titulaires présents : 71

Nombre de délégués votants : 86

Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Philippe BRIAND, Emmanuel FRANCOIS, Nathalie SAVATON, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Cédric DE OLIVEIRA, Wilfried SCHWARTZ, Bertrand RITOURET, Sébastien MARAIS, Philippe CLEMOT, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Aude GOBLET, Thibault COULON, Benoist PIERRE, Gérard DAVIET, Régis SALIC, Emmanuel DUMENIL, Christophe LOYAU-TULASNE, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Francine LEMARIE, Michel GILLOT, Catherine GAULTIER, Thierry CHAILLOUX, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Arnault BERTRAND, Elodie HUAULT, Judicaël OSMOND, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Sébastien CLEMENT, Patrick LEFRANCOIS, Odile MACE, Laurence LEFEVRE, Christian BONNARD, Michel SOULAS, Emmanuel DENIS, Martin COHEN, Christophe DUPIN, Elise PEREIRA-NUNES, Alice WANNERROY, Florent PETIT, Annaelle SCHALLER, Christine BLET, Iman MANZARI, Anne BLUTEAU, Stéphane HOUQUES, Betsabée HAAS, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Benoît FAUCHEUX, Frédérique BARBIER, Pierre-Alexandre MOREAU, Christophe BOUCHET, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Christophe BOULANGER.

Titulaires absents excusés :

Affiwa METREAU a donné pouvoir à Régis SALIC, Danielle PLOQUIN a donné pouvoir à Francine LEMARIE, Dominique SARDOU a donné pouvoir à Philippe CLEMOT, Philippe BOURLIER a donné pouvoir à Cédric DE OLIVEIRA, Bernard SOL a donné pouvoir à Judicaël OSMOND, Lionel AUDIGER a donné pouvoir à Arnault BERTRAND, Dominique BOULOZ a donné pouvoir à Aude GOBLET, Jean-Gérard PAUMIER a donné pouvoir à Laurent RAYMOND, Evelyne DUPUY a donné pouvoir à Catherine GAULTIER, Valérie JABOT a donné pouvoir à Michel GILLOT, Bertrand RENAUD a donné pouvoir à Marie QUINTON, Cathy SAVOUREY a donné pouvoir à Martin COHEN, Christopher SEBAOUN a donné pouvoir à Annaelle SCHALLER, Catherine REYNAUD a donné pouvoir à Frédérique BARBIER, Mélanie FORTIER a donné pouvoir à Céline DELAGARDE, Cathy MUNSCH-MASSET.

Désignation de Stéphanie AK, Conseillère Métropolitaine en qualité de Secrétaire de séance.

C_22_05_23_017- URBANISME - JOUE-LES-TOURS - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Joué-lès-Tours a été approuvé par délibération métropolitaine en date du 1^{er} avril 2019 et a fait l'objet de mises à jour les 24 avril 2019 et 24 septembre 2020.

LES OBJECTIFS ET L'INTERÊT GENERAL DU PROJET :

La Société EXIA et la SET développent un projet d'aménagement situé Rue Gutenberg, sur l'actuelle friche du site Michelin. Ce projet vise à la création d'un quartier mixte intégrant des activités, des logements, des services, des équipements, un quartier ouvert sur la Ville avec la création d'axes structurants nord/sud et est/ouest, et laissant une large place au paysage avec notamment la création d'un parc généreux et une forte ambition relative à la renaturation du site et à la lutte contre les ilots de chaleur urbains.

Outre la réhabilitation d'une friche de 20 hectares, ce projet, au nom de l'intérêt général, doit permettre, par ses dimensions et sa programmation mixte, de renforcer l'attractivité du territoire à l'échelle de la Commune et plus largement à l'échelle métropolitaine.

Il permettra l'émergence d'un véritable nouveau quartier avec la création d'emplois (environ 5.000), de logements (environ 1.600), de services et d'équipements à proximité du centre-ville, contribuant ainsi à renouveler la ville sur elle-même en évitant la consommation d'espace et l'étalement urbain, participant ainsi à répondre à l'objectif de zéro artificialisation nette de la loi Climat et Résilience.

Conformément aux objectifs de la loi, le projet poursuivra des objectifs d'exemplarité en termes environnementaux, notamment en promouvant l'utilisation des modes de déplacement doux. La mixité programmatique et la concentration des programmes recherchés favoriseront, par exemple, l'émergence d'un cadre de vie permettant de se passer au quotidien de modes de transports fortement carbonés.

Plus généralement, la notion de performance environnementale constituera un élément fondamental du projet, tant vis-à-vis des constructions que vis-à-vis des logiques d'approvisionnement énergétique et de production locale, ou encore que vis-à-vis des thématiques d'augmentation de la biodiversité et de la gestion de l'eau.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat n°3 pour lequel les objectifs de construction sur Joué-lès-Tours n'ont été que partiellement atteints (et le n°4 à venir), cette opération, étalée sur environ 15 années, participera activement à la réalisation des objectifs de construction de logements et d'accueil de population, actuels et futurs, fixés par ces derniers. En outre, à court ou moyen terme, la friche Michelin constitue le seul terrain d'une telle superficie sur Joué-lès-Tours où le foncier peut-être rapidement maîtrisé, car sans activité, et qui ne constitue pas de l'extension urbaine.

La concrétisation de ce projet nécessite une évolution du PLU en vigueur et notamment d'enrichir les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui prévoit actuellement le développement d'un pôle économique sur le site Michelin. La programmation proposée remplit cet objectif, en particulier sur le segment de l'activité tertiaire, dont l'offre actuelle ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins métropolitains.

Les règles d'urbanisme afférentes au site Michelin, classé dans le règlement du PLU en zone 1AUX (zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques), en particulier, celles relatives à la destination des constructions, doivent donc être adaptées, au même titre que le PADD, afin de permettre la réalisation de logements dans une zone qui ne l'autorise actuellement pas.

Compte-tenu de ces éléments et de l'intérêt général du projet, la procédure à engager est celle de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme.

Ce projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumis à évaluation environnementale selon l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme et fait l'objet par conséquent d'une concertation préalable.

LES MODALITES DE CONCERTATION :

Les modalités de concertation du public seront les suivantes :

- 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 (concertation-decpro@jouelestours.fr) pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

La concertation fera l'objet d'un bilan qui sera approuvé par le Conseil métropolitain.

Puis le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées avant d'être soumis à enquête publique.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.153-15 à 17 et R.104-11,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération métropolitaine du 1^{er} avril 2019,

Vu le courrier de saisine du Maire de Joué-lès-Tours adressé au Président de la Métropole pour engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 09 mai 2022,

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Joué-lès-Tours est nécessaire pour permettre d'introduire d'atteindre dans le projet de renouvellement du site Michelin une mixité fonctionnelle avec la production de nouveaux logements,

Considérant que le projet tel que décrit ci-avant relève de l'intérêt général,

- **DÉCIDE** de prescrire la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, qui portera sur l'adaptation du PLU en vigueur pour permettre la création d'un quartier mixte sur le site Michelin (en zone 1AUX dans le PLU en vigueur) intégrant des activités, des logements, des services, des équipements, dans un cadre paysager et de mobilités renforcé ;

- **FIXE** en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes :

- 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 (concertation-decpro@jouelestours.fr) pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

- **DIT** que cette délibération, conformément aux articles L.123-7 et L.123-8 du Code de l'urbanisme sera notifiée :

- à la Préfète du Département d'Indre et Loire ;
- au Président du Conseil régional du Centre ;
- au Président du Conseil départemental d'Indre et Loire ;

- au Président du Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT), compétent en matière de SCoT ;
- au Président du Syndicat des mobilités de Touraine, compétent en matière de PDU ;
- au Président de la Chambre d'agriculture ;
- au Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- au Président de la Chambre de commerce et d'industrie ;
- aux Maires des communes voisines (Ballan-Miré, La Riche, Tours, Chambray-lès-Tours, Artannes-sur-Indre, Monts et Veigné), qui seront à leur demande associées ou consultées.

- **INDIQUE** que la publicité de cette délibération, conformément aux articles R-153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, sera effectuée au moyen:

- d'un affichage pendant un mois au siège de Tours Métropole Val de Loire et en mairie de Joué-lès-Tours,
- d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département faisant état de cet affichage.

Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,**



Frédéric CHABELLARD



SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 FEVRIER 2023

Convocations adressées le mardi 21 février 2023

Nombre de délégués titulaires présents : 76

Nombre de délégués votants : 86

Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Philippe BRIAND, Emmanuel FRANCOIS, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Cédric DE OLIVEIRA, Bertrand RITOURET, Sébastien MARAIS, Philippe CLEMOT, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Aude GOBLET, Thibault COULON, Benoist PIERRE, Gérard DAVIET, Régis SALIC, Emmanuel DUMENIL, Christophe LOYAU-TULASNE, Affiwa METREAU, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Michel GILLOT, Catherine GAULTIER, Danielle PLOQUIN, Thierry CHAILLOUX, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Dominique SARDOU, Philippe BOURLIER, Bernard SOL, Lionel AUDIGER, Arnault BERTRAND, Sandrine FOUQUET, Judicaël OSMOND, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Sébastien CLEMENT, Filipe FERREIRA-POUSOS, Patrick LEFRANCOIS, Odile MACE, Jean-Gérard PAUMIER, Evelyne DUPUY, Jean-François FLEURY (suppléant de Nathalie SAVATON), Laurence LEFEVRE, Christian BONNARD, Michel SOULAS, Emmanuel DENIS, Martin COHEN, Bertrand RENAUD, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Elise PEREIRA-NUNES, Alice WANNERROY, Florent PETIT, Annaelle SCHALLER, Christine BLET, Iman MANZARI, Stéphane HOUQUES, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Frédérique BARBIER, Pierre-Alexandre MOREAU, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Fanny PUEL.

Titulaires absents excusés :

Francine LEMARIE a donné pouvoir à Michel GILLOT, Stéphanie AK a donné pouvoir à Frédéric AUGIS, Dominique BOULOZ a donné pouvoir à Lionel AUDIGER, Valérie JABOT a donné pouvoir à Cédric DE OLIVEIRA, Christopher SEBAOUN a donné pouvoir à Marie QUINTON, Anne BLUTEAU a donné pouvoir à Iman MANZARI, Betsabée HAAS a donné pouvoir à Stéphane HOUQUES, Benoît FAUCHEUX a donné pouvoir à Christophe DUPIN, Mélanie FORTIER a donné pouvoir à Affiwa METREAU, Christophe BOULANGER a donné pouvoir à Martin COHEN, Christophe BOUCHET.

Désignation de Marie QUINTON, Conseillère Métropolitaine en qualité de Secrétaire de séance.

C_23_02_27_016- URBANISME - JOUE-LES-TOURS - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE MENEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET DE L'EX-SITE MICHELIN VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

La Société EXIA et la SET développent un projet d'aménagement situé rue Gutenberg à Joué-lès-Tours, sur l'actuelle friche du site Michelin. Ce projet vise la création d'un quartier mixte intégrant des activités, des logements, des services, des équipements, un quartier ouvert sur la Ville avec la création d'axes structurants Nord/Sud et Est/Ouest, et laissant une large place au paysage avec notamment la création d'un parc généreux et une forte ambition relative à la renaturation du site et à la lutte contre les ilots de chaleur urbains.

Outre la réhabilitation d'une friche de 20 hectares, ce projet, au nom de l'intérêt général, doit permettre, par ses dimensions et sa programmation mixte, de renforcer l'attractivité du territoire à l'échelle de la commune et plus largement à l'échelle métropolitaine.

Les objectifs du projet de reconversion de l'ex-site Michelin sont les suivants :

- renaturer une friche industrielle pour développer un territoire paysager écologique en continuité avec la ville et assurer de nouvelles connexions ;
- développer un quartier mixte, dans ses usages et ses fonctions, avec l'accueil de 1300 à 1600 nouveaux logements et des espaces de respiration ;
- accueillir 5 000 emplois à vocation tertiaire, ainsi que des activités artisanales, commerciales, de services, d'hôtellerie et de loisirs.

La réalisation de ce projet nécessite de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Joué-lès-Tours.

Au vu des évolutions que le projet implique, la procédure requise est celle de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (articles L.153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du Code de l'urbanisme).

Les modalités de la concertation

Au regard des objectifs précités, par délibération du 23 mai 2022, le Conseil métropolitain a défini les modalités de concertation suivantes :

- 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 possibilité pour le public de faire part de ses observations par voie dématérialisée via une adresse mail dédiée : concertationdecpro@jouelestours.fr

Cette concertation s'est déroulée du 3 octobre au 2 décembre 2022 inclus. Les détails du déroulement de la concertation sont indiqués dans le bilan de la concertation joint en annexe.

Comme détaillé dans le bilan joint en annexe, différents moyens de communication ont été mis en place afin d'informer la population d'une part du projet de reconversion de l'ex site Michelin et d'autre part, de la démarche de concertation :

- communication sur les sites internet de la ville de Joué-lès-Tours et de Tours Métropole Val de Loire,
- communication à deux reprises dans le magazine municipal *Joué Ma Ville*,
- annonces sur la page Facebook de la ville de Joué-lès-Tours,
- conférence de presse du 23 novembre 2021,
- articles de presse parus dans la Nouvelle République.

Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation est joint et détaillé en annexe de la présente délibération.

Le document se compose du rappel des modalités de concertation, du déroulement de la concertation réglementaire et fait état des contributions (au nombre de 19) du public ainsi que des éléments de réponses pouvant être apportés à ce stade de la procédure, selon les thématiques suivantes :

- la pollution des sols,
- la programmation,
- les questions environnementales et climatiques,
- les mobilités entre le site de projet, les quartiers environnants et le centre-ville,
- les équipements publics sur site ou à proximité et en particulier les équipements sportifs,
- les modalités de concertation et de participation des associations dans le projet.

Le bilan de la concertation préalable doit faire l'objet d'une approbation par le Conseil métropolitain.

Le dossier de projet de déclaration de projet doit ensuite être élaboré puis notifié aux personnes publiques associées qui, lors d'une réunion d'examen conjoint, émettront un avis sur le contenu du dossier transmis.

Une enquête publique sera organisée, ses modalités seront définies par un arrêté métropolitain.

Après la remise par le commissaire-enquêteur de ses rapport, avis et conclusions motivées, le dossier de déclaration de projet n°1 pourra faire l'objet d'adaptations pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire-enquêteur, avant d'être soumis pour avis au Conseil municipal de Joué-lès-Tours, puis au vote du Conseil métropolitain.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5217-2,

Vu les dispositions des articles L.300-1, L.300-2, L.103-2 du Code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme de Joué-lès-Tours approuvé par délibération métropolitaine du 1^{er} avril 2019,

Vu la délibération métropolitaine du 23 mai 2022 prescrivant une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, et définissant les modalités de concertation préalable,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 13 février 2023,

Vu l'avis de la commission urbanisme et aménagement, en date du 09 février 2023,

Considérant qu'il convient, en application des dispositions de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, d'arrêter et d'approuver le bilan de la concertation préalable,

Considérant que le processus de la concertation préalable a répondu aux modalités de concertation fixées par la délibération C_22_05_23_017 du 23 mai 2022,

- **APPROUVE** le bilan de la concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours ;

- **AUTORISE** Monsieur le Président à procéder à l'exécution de la présente délibération, et notamment des formalités de publicité de la présente délibération.

Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.

1 abstention : M. GERARD

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,**

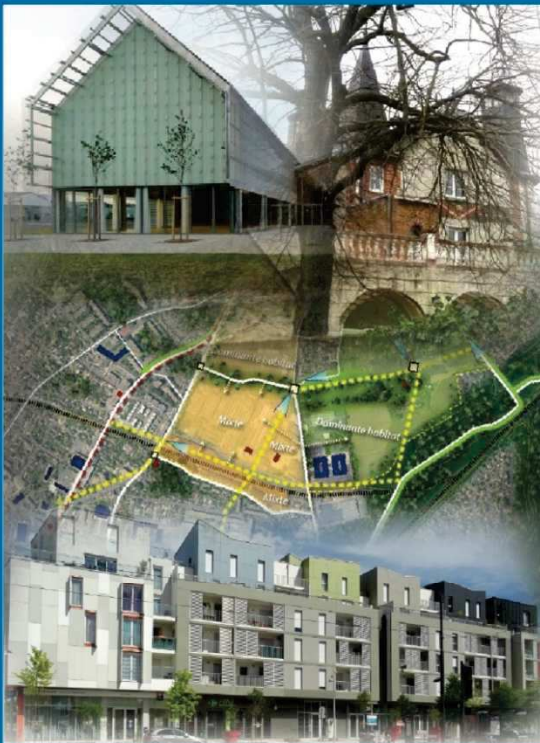


Frédéric CHABELLARD

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

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

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.

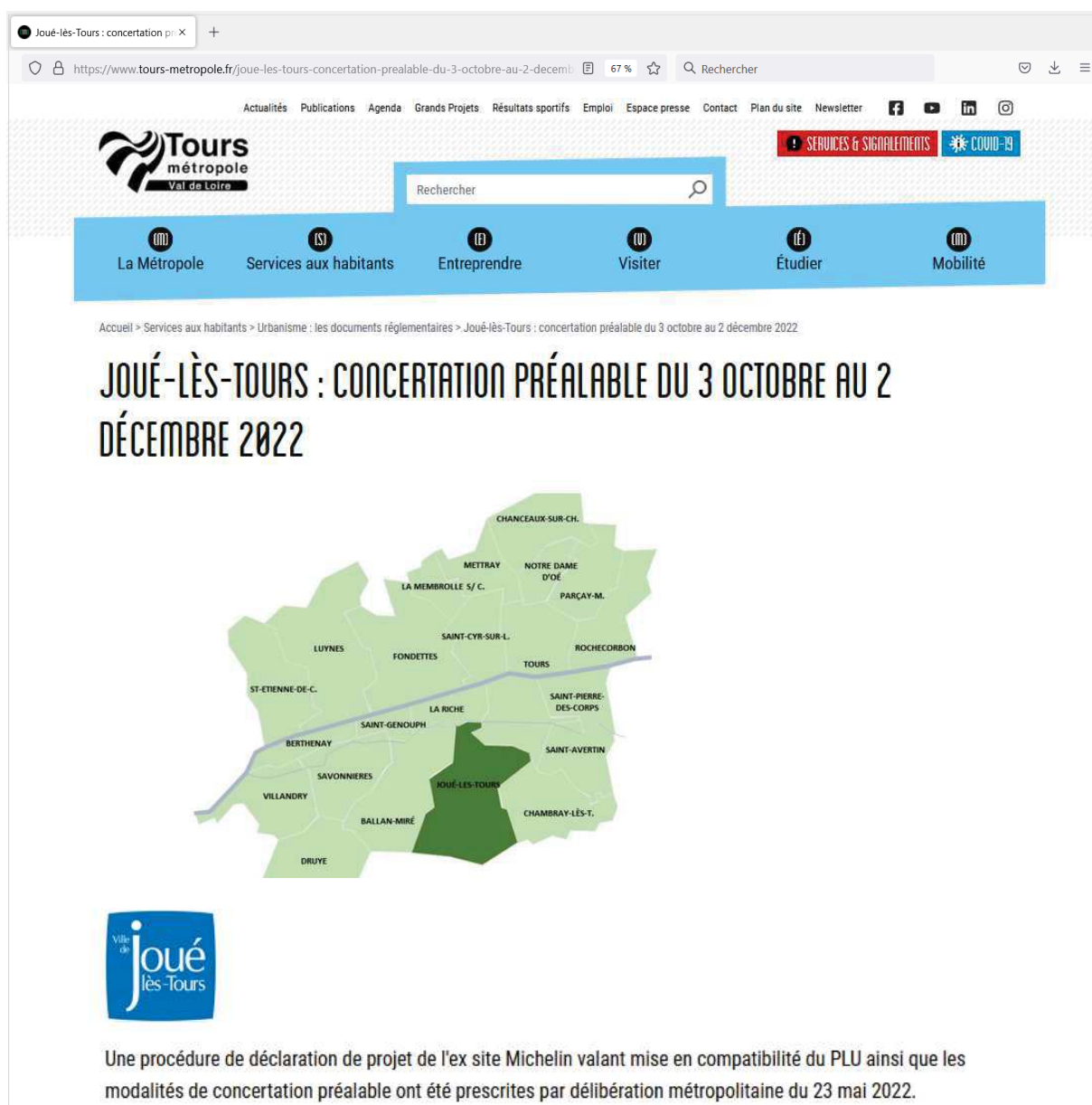
1. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

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



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 DÉMARCHESVIVRE À JOUÉMES LOISIRSJOUÉ CITOYENDÉCOUVRIR 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 122



➤ GUIDE DES ASSOCIATIONS 2022/2023

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 :



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



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



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



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 jocondienne. La complémentarité des deux structures Set et EXIA va permettre de réaliser l'aménagement de cette police urbaine majeure, idéalement située le long du périphérique tourangeau.

Aménager, promouvoir, construire c'est en main en investisseur. EXIA participe au développement de territoires depuis plus de 100 ans, à l'accompagnement des 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. Son but : 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'équipe de conception du projet, on peut citer Clément Blanchet Architecture, en plus de l'Atelier LD, paragon 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 Chambay-sur-Tours, Clément Blanchet, architecte, urbaniste et enseignant à l'école d'architecture de l'Université de Tours, 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 d'ailleurs conçu et développé la Bibliothèque multimédia à vocation régionale de Caen.



18 N°121 • Septembre - Octobre 2022

L'ÉLABORATION DU PROJET

La partie délaissée du site de production Michelin était une friche industrielle, de nombreuses études réglementaires doivent être conduites avant de pouvoir le réaménager. C'est ainsi qu'un inventaire faune-flore est réalisé, que des mesures acoustiques ou portant sur la qualité de l'air sont conduites, mais également que des études sur la nature du sol, sur le potentiel de développement des énergies renouvelables ou sur l'économie circulaire, sur les déplacements des futurs usagers sont engagées. La conception de ce projet prendra en compte la conclusion de chacune de ces études.

Le projet d'aménagement est axé sur plusieurs actions innovantes :

- 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 promenade 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 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 l'Église Malais est à ce jour coupé du centre-ville de Joué-lès-Tours par la présence du boulevard périphérique. Rendre le centre-ville aux Bretonnières, via le futur quartier, constitue une volonté municipale de faire un fil rouge du travail des concepteurs et de l'aménageur. Pour répondre à cet objectif, il est par exemple proposé la création d'une passerelle permettant le franchissement du périphérique. De plus, une vraie relation est menée sur la mobilité au sein du quartier favorisant des moyens de déplacement autres que la voiture.

D'autre part, ce nouveau quartier de vie devra accorder une place prépondérante au végétal et être coupé de la nuisance acoustique du périphérique. Il est proposé, sans générer l'effet barrière, de construire un confort de bâtiments dessinés à l'architecture, soit, en plus d'offrir une nouvelle vue le long du périphérique. Néanmoins la proposition du non se offre la possibilité d'avoir un cœur de quartier calme. Cette protection acoustique est essentielle et rendra possible la création d'un cœur de quartier plutôt résidentiel tourné vers l'extérieur d'un grand parc central qui offrira un espace verdoyant et sécuritaire et d'axes dédiés aux mobilités douces.

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

> les intentions architecturales du projet



20 N°121 • Septembre - Octobre 2022

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 celui-ci soit concret, le projet doit satisfaire à plusieurs conditions et s'inscrire dans un cadre administratif précis. Il doit notamment 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 visant à être en conformité du Plan Local d'Urbanisme, qui devrait aboutir courant 2023. À 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, tout en étant compatible avec les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains de la Métropole. Il identifie la stratégie de développement du territoire en intégrant les enjeux de préservation de l'environnement puis, décrit 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 participent à l'aménagement global de la ville. Le PLU est donc un outil qui contribue à améliorer le cadre de vie de l'ensemble des citoyens. Son but est de rechercher un équilibre entre évolution urbaine et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.

Retrouvez toutes les informations relatives à cette phase de concertation sur www.joueles-tours.fr



N°121 • Septembre - Octobre 2022 19

Joué ma Ville DOSSIER

INTERVIEW

3 questions à Frédéric Augis

Maire de Joué-lès-Tours et 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 allons pouvoir redonner vie à la « friche Michelin », le site industriel majeur qui a marqué de son empreinte la Ville et ses habitants. Je suis d'autant plus enthousiaste que les promoteurs de projet, 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 jocondiennes et métropolitaines. Les premiers travaux débuteront au plus tard en 2024. Ce projet qui s'étendra sur plus de 15 ans marque 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. Il y a donc pas peur de nos ambitions ! L'une de nos priorités, à laquelle je pourrais une attention particulière, est de positionner des aujourd'hui ce nouveau quartier comme l'un des principaux pôles tertiaires de l'économie tourangeole. Et pour y parvenir, nous allons nous appuyer sur une vision commune d'inscrire ce quartier à une nouvelle génération « dans une démarche innovante en matière d'architecture, de mobilité, d'énergie, de végétalisation et de développement économique. La prise en compte des préoccupations sociales actuelles et à venir dans la revitalisation de ce site est essentielle et permet de toute évidence de garantir son attractivité auprès des futurs usagers. De plus, à l'image de notre Ville, ce nouveau projet redonne les usages et les usagers, puisqu'il accueillera à la fois des habitants, des entreprises et des usagers.

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

Cette mutation urbaine majeure que se dessine implique d'associer dès aujourd'hui l'ensemble des habitants. C'est pourquoi, j'ai souhaité, à l'avance, que vous apporiez de nouveaux éclairages sur ce projet structurant de la Ville. Son appropriation permettra de contribuer à la réussite et posera les bases d'une confiance mutuelle. Ce nouveau quartier qui bénéficie de la proximité d'une localisation stratégique, à proximité du périphérique et de la voie ferrée, ne sera pas isolé des autres. Bien au contraire, tous les chemins y mènent, 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 Zola dans Germinal. Alors construisons ensemble la nouvelle histoire de ce site, sans effacer les stigmates du passé ! Une chose est certaine, elle ne se fera pas sans nous !



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].



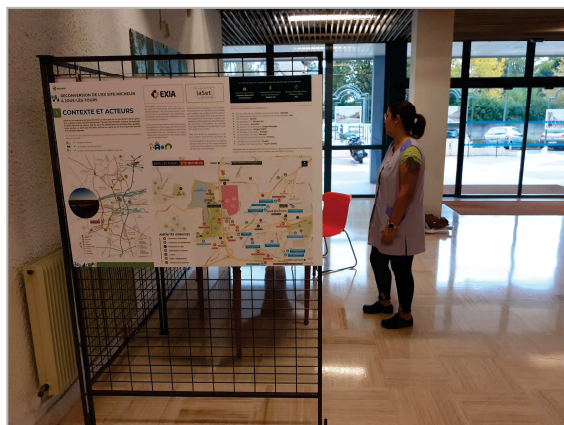
Mise à disposition des éléments du projet de reconversion de l'ex-site Michelin, sous la forme d'une exposition et d'une maquette

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.

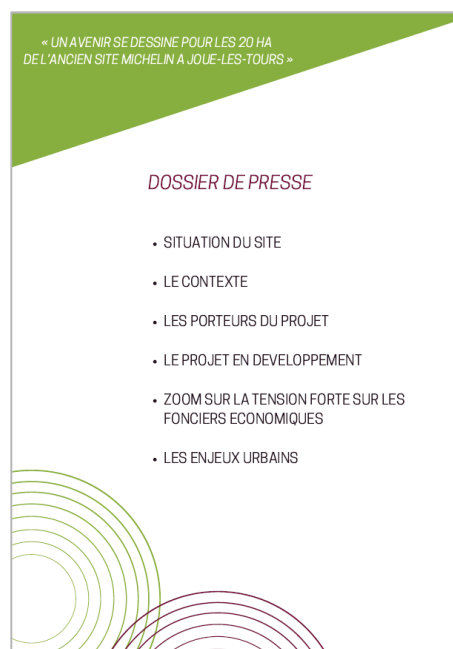


Ces 4 mêmes panneaux (format A3 rigides) étaient également disponibles, au même titre que le dossier, au siège de Tours Métropole Val de Loire pendant la même période.



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.



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 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 envisagé 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 le 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 par 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



SOMMAIRE

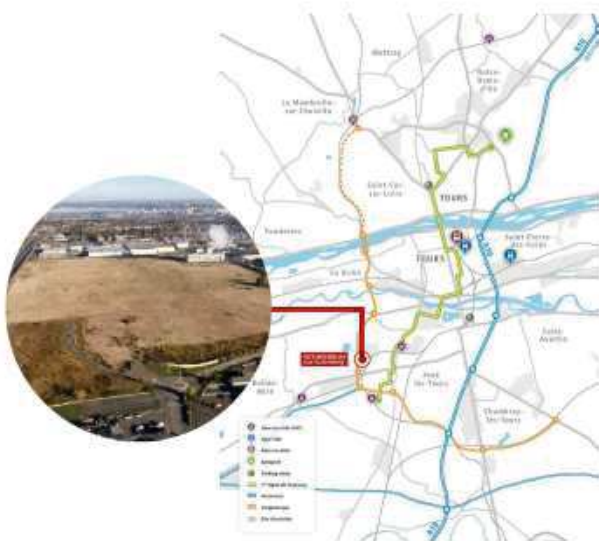
CONTEXTE ET ACTEURS	5
LOCALISATION DU SITE	6
LES ACTEURS DU PROJET	8
LE PROJET	11
LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	12
LE MOT DE L'ARCHITECTE URBANISTE	16
LA HIÉRARCHIE DES ESPACES PUBLICS ET LA STRUCTURE VIAIRE DU PROJET	17
LES VOIES DE DÉPLACEMENTS	18
LA RENATURATION DU SITE	21
L'ÉLABORATION DU 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



6

CONTEXTE ET ACTEURS



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 :



Clément
Blanchet
architecture

Urbaniste, architecte :
Clément Blanchet Architecture



ATELIER LD

Paysagiste, techniques environnementales :
Atelier LD



A2

Bureau d'études Voirie Réseaux Divers :
A2

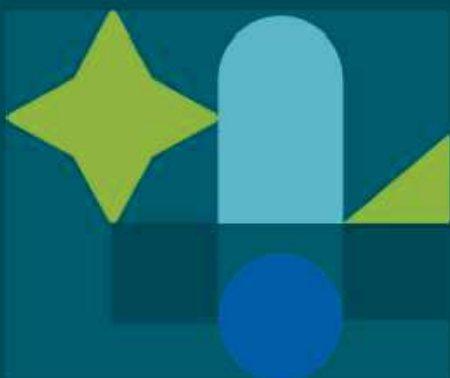
Autour de ce noyau dur, gravitent de très nombreux bureaux d'études qui enrichissent le projet de leurs compétences et réalisent toutes les études nécessaires à la prise en compte des enjeux techniques, environnementaux et sociétaux.

- 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 : **Rincet 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 touristique.



12

LE PROJET

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 tourangelles.

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, 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 portée 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 écoute son territoire et les besoins précis du futur usager.

”



16

LE 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.

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.

- 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 ;

- 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.



T7



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.



10

LE PROJET



LE PROJET

19



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.



20

LE PROJET

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.

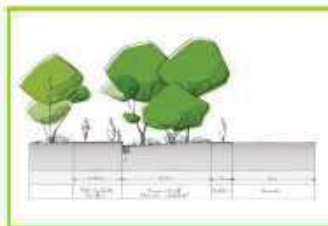
La quantité de voirie est optimisée de manière à limiter l'imperméabilisation des espaces non construits, et les espaces publics seront plantés au maximum pour offrir le plus d'îlots de fraîcheur possible, mais aussi pour reconnecter les usagers avec le végétal et la nature.

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.



LE PROJET

21



L'ÉLABORATION DU PROJET

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

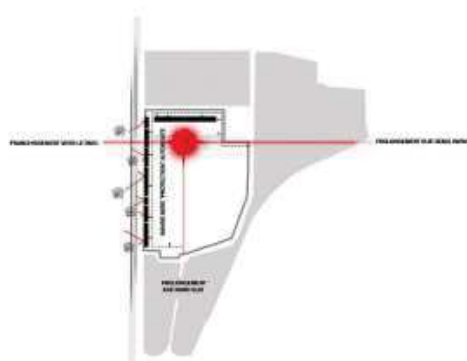
- Le secteur des Bretonnières, avec son parc, son lac, son château ou encore l'espace Malraux est à ce jour coupé du centre-ville de Joué les Tours par la présence du boulevard périphérique. Relier le centre-ville aux Bretonnières, via le futur quartier, constitue un fil rouge du travail de conception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



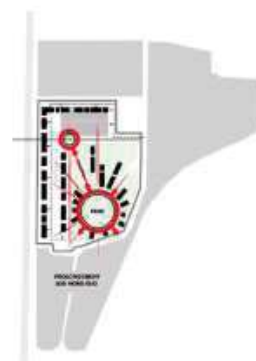
22

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 bâti utilisé comme écran acoustique

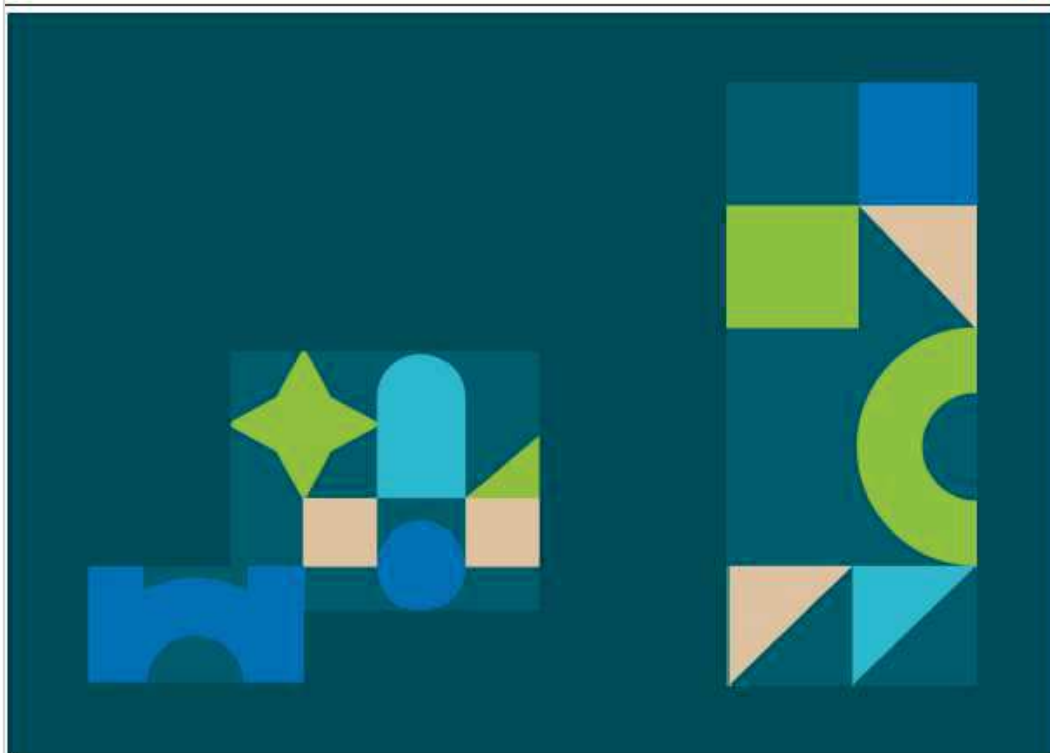


Opportunité de créer un cœur de quartier apaisé et une centralité pacifiée

- 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.

LE PROJET

23





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.



26

RÉGLEMENTATION

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.

RÈGLEMENTATION

27



LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCEDURE DECPRO

PHASE DE RÉALISATION DU DOSSIER (PHASE EN COURS)



PHASE DE RECUEIL D'AVIS



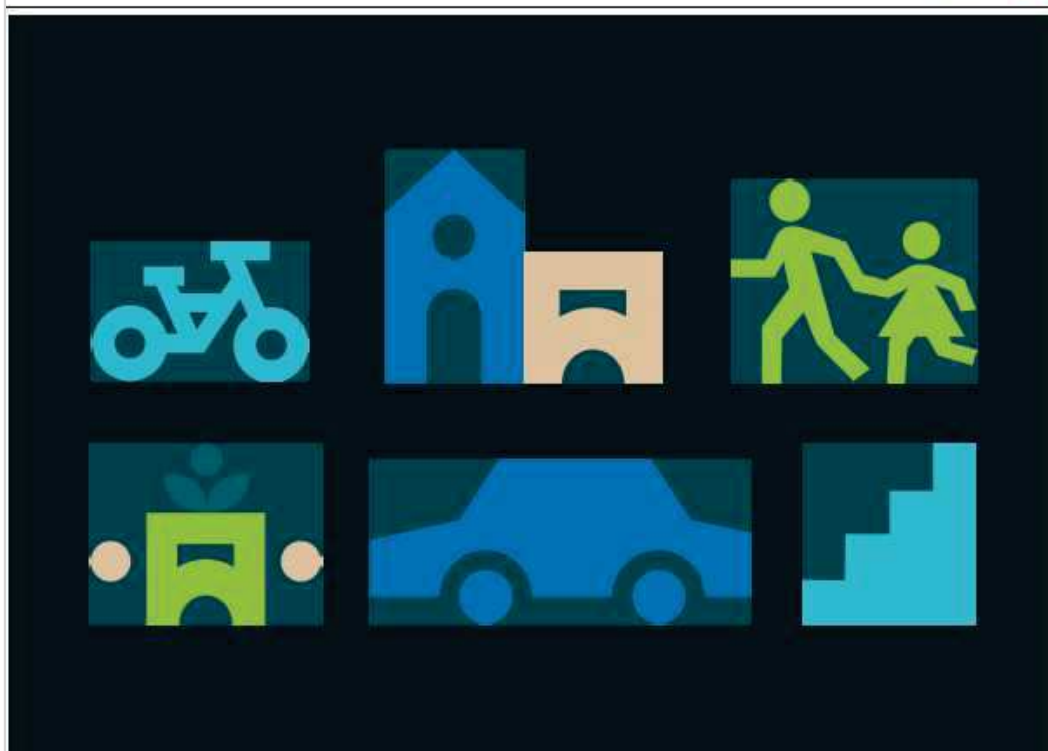
LE CALENDRIER POUR LA CONCERTATION

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 : SETcom - Veolia pour l'avis de terrain - © Jean-Benoît Architecture pour les plans, perspectives

RÈGLEMENTATION

29





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37)
et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex site Michelin à
Joué-Les-Tours (37)

**N°MRAe 2023-4379 &
2023-4434**

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 8 décembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment :

- la mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) ;
- l'aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37).

Le présent avis porte à la fois sur le projet et l'évolution du document d'urbanisme.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC Jérôme DUCHENE, et Jérôme PEYRAT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme, la MRAe a été saisie par Tours Métropole Val-de-Loire (37). Le dossier a été reçu le 13 novembre 2023.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

Concernant le permis d'aménager, conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du Code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis par monsieur le Maire de Joué-Lès-Tours en tant qu'autorité décisionnaire. Le dossier a été reçu le 9 octobre 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du Code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du projet d'aménagement et du milieu urbain

L'opération d'aménagement des Carmeries (Les), objet du présent avis, est localisée sur le territoire de la commune de Joué-lès-Tours. La commune de Joué-lès-Tours appartient à l'intercommunalité Tours Métropole Val-de-Loire située dans le département d'Indre-et-Loire (37). La commune présente un fort potentiel d'attractivité de par sa situation au sud-ouest de Tours au croisement de deux grands axes nationaux de circulation :

- à l'est avec, le boulevard périphérique permettant de rejoindre l'A85 (vers Angers) ;
- à l'ouest avec, l'autoroute A10 (vers Orléans et Poitiers).

La localisation de la gare SNCF de Saint-Pierre-des-Corps à quelques kilomètres au nord-est du projet permet aussi une connexion à un large territoire, renforçant ainsi l'attractivité des lieux.

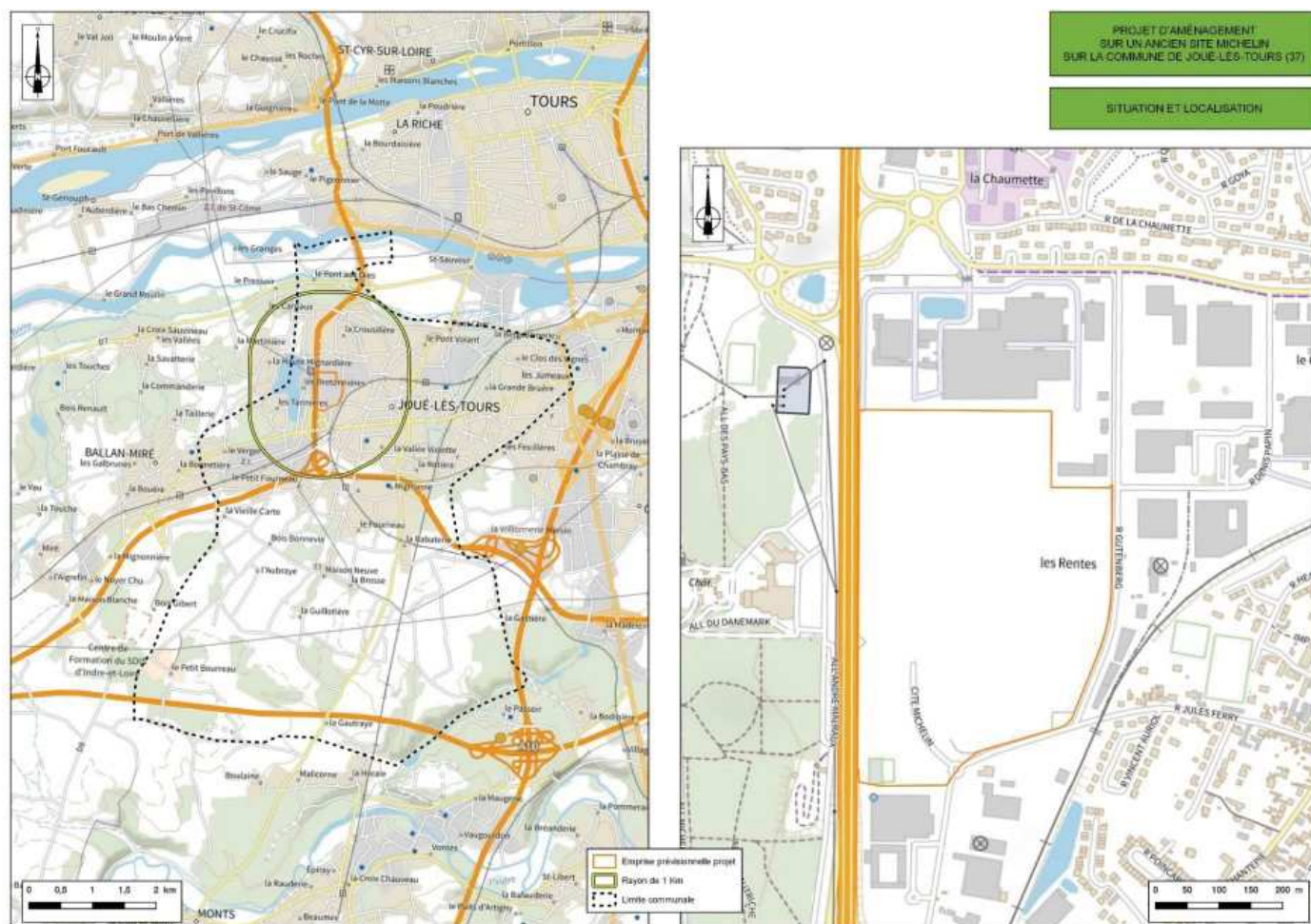


Figure 1: localisation du site du projet (source : dossier du projet, résumé non-technique (RNT), page 9)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

L'opération d'aménagement des Carmeries s'étend sur environ 20 ha. L'objectif du projet est de créer 5 000 emplois et d'accueillir 3 400 résidents. Les 200 000 m² de la surface de plancher prévue par projet seront consacrés pour :

- 100 000 m² à des activités tertiaires ;
- 75 000 m² aux logements (entre 1 300 et 1 600 logements, en collectif, et se répartissant des studios au T5) ;
- 22 000 m² aux commerces, services, loisirs (besoin de proximité pour les usagers des bureaux, mais aussi pour les résidents) et hôtellerie.

Le site sera agrémenté d'un parc public central de près de 2 hectares.

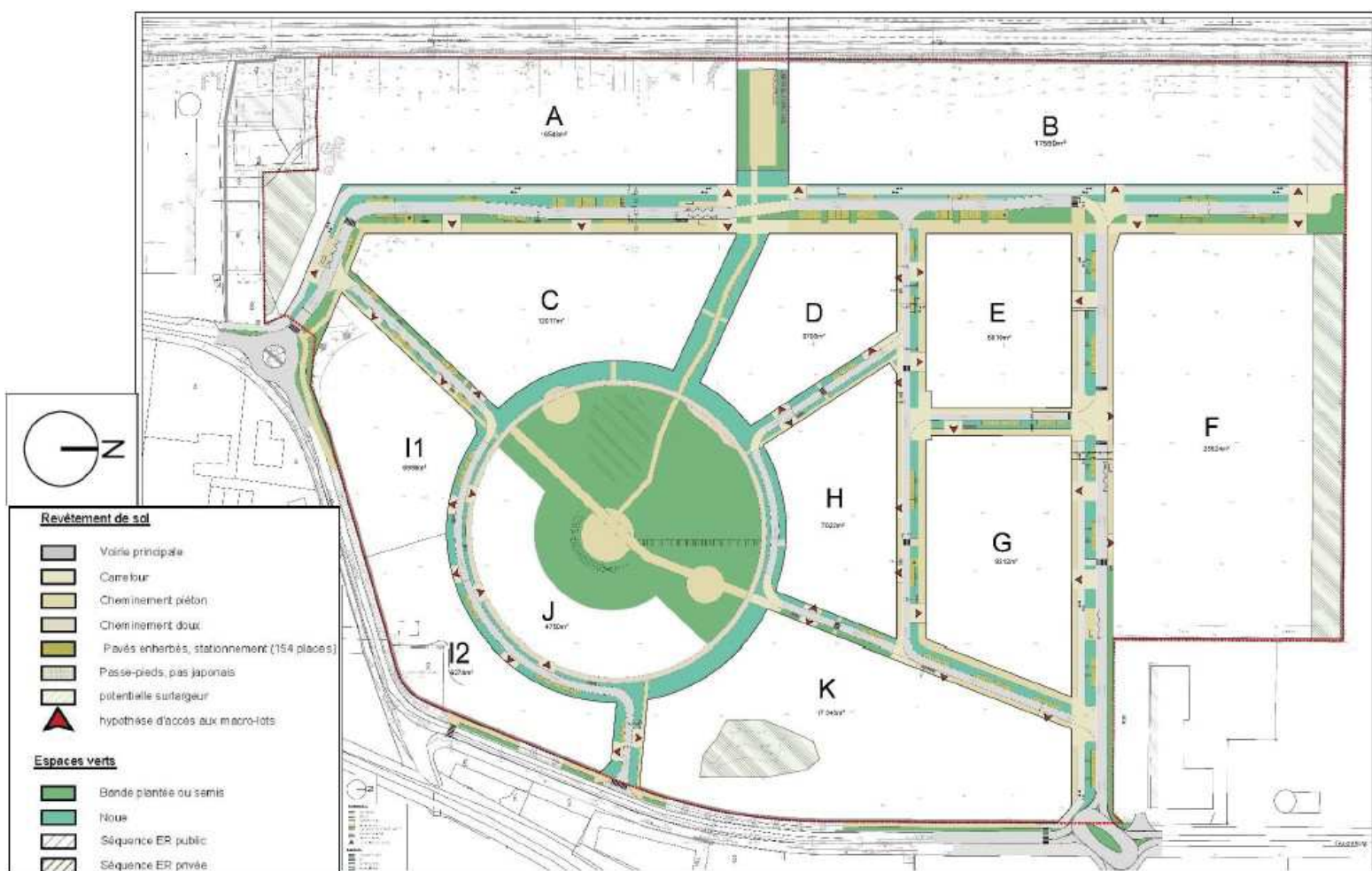


Figure 2: extrait du plan de composition du projet (source : dossier du projet, résumé non-technique (RNT), page 14)

Le projet d'aménagement sera réalisé, en trois phases, chacune de 4 à 5 ans qui s'étaleront entre 2024 et 2037.

L'emplacement retenu pour le projet fut pendant de nombreuses années le siège d'une usine Michelin. Le site, créé en 1960, était spécialisé dans la fabrication de pneumatiques pour poids lourds réalisée à partir de mélange de gommes et de renforts textiles et métalliques. Le site avait accueilli 4 000 employés à son apogée.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

À ce titre, il était soumis à la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE). Conformément aux dispositions du code de l'environnement, l'exploitation des installations industrielles avait l'objet d'une autorisation préfectorale du 30 mai 2006. L'activité s'est maintenue jusqu'à la mi-2013, avant la mise à l'arrêt d'une partie des installations.

La société Michelin a entrepris une procédure de cessation d'activité partielle concernant la zone d'étude au sud du site, l'activité industrielle se poursuivant sur la partie nord de l'établissement. Cette cessation d'activité partielle a été actée par la préfecture d'Indre-et-Loire le 22 décembre 2017. À présent, le site du projet correspond à un terrain vague recouvert sur sa majeure partie par une couche de gravats de matériaux, issus de la démolition des anciens bâtiments, effectuée en 2015 et 2016.



Figure 3: évolution du terrain d'accueil photos aériennes de 1940, 2007 et 2020 (source : dossier de mise en compatibilité du PLU document 1.2 (notice), page 5)

Plusieurs configurations d'implantation des bâtiments et des activités ont été étudiées et témoignent ainsi d'une réelle optimisation des conditions de vie dans l'ensemble urbain à construire.

Le projet est situé dans un environnement à la fois urbain et industriel, fortement marqué par la présence d'importantes infrastructures routières.

En conséquence, la nature de la zone d'implantation et le projet lui-même engendrent des niveaux d'enjeu fort concernant :

- la compatibilité des lieux avec l'usage projeté (pollution des sols) ;
- les nuisances pour les usagers du projet (pollution atmosphérique et bruit) ;
- la suffisance des dessertes et des modes de mobilité.

En revanche, au regard de sa localisation et de son environnement proche, l'intégration paysagère et la prise en compte de la biodiversité présentent des niveaux d'enjeu moindres.

1.2 Mise en compatibilité du PLU de la commune de Joué-lès-Tours et compatibilité avec les autres documents cadres

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune est entreprise dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet. La réalisation de l'aménagement urbain des Carmeries permettra de répondre aux enjeux de renouvellement urbain de la commune et plus largement de l'agglomération tourangelle. Les saisines de l'autorité environnementale pour les avis portant sur le permis d'aménager et la mise en compatibilité ont été déposées en parallèle, le présent avis peut donc porter sur les deux procédures. Cette approche est préférable en matière d'information du public.

Les évolutions du PLU, nécessaires à la réalisation du présent projet, consistent à créer une zone 1AUM en lieu et place d'une zone 1AUX permettant ainsi l'implantation d'habitations dans un secteur d'activité nécessaire à la réalisation du projet mixte. De plus, dans le cadre de la desserte de l'ensemble urbain, un emplacement réservé sera supprimé au profit de la réalisation d'une voirie indispensable au projet. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité est présentée dans une notice qui reprend les principaux éléments de l'évaluation environnementale du projet. Elle ne comporte pas non plus d'examen de solutions alternatives.

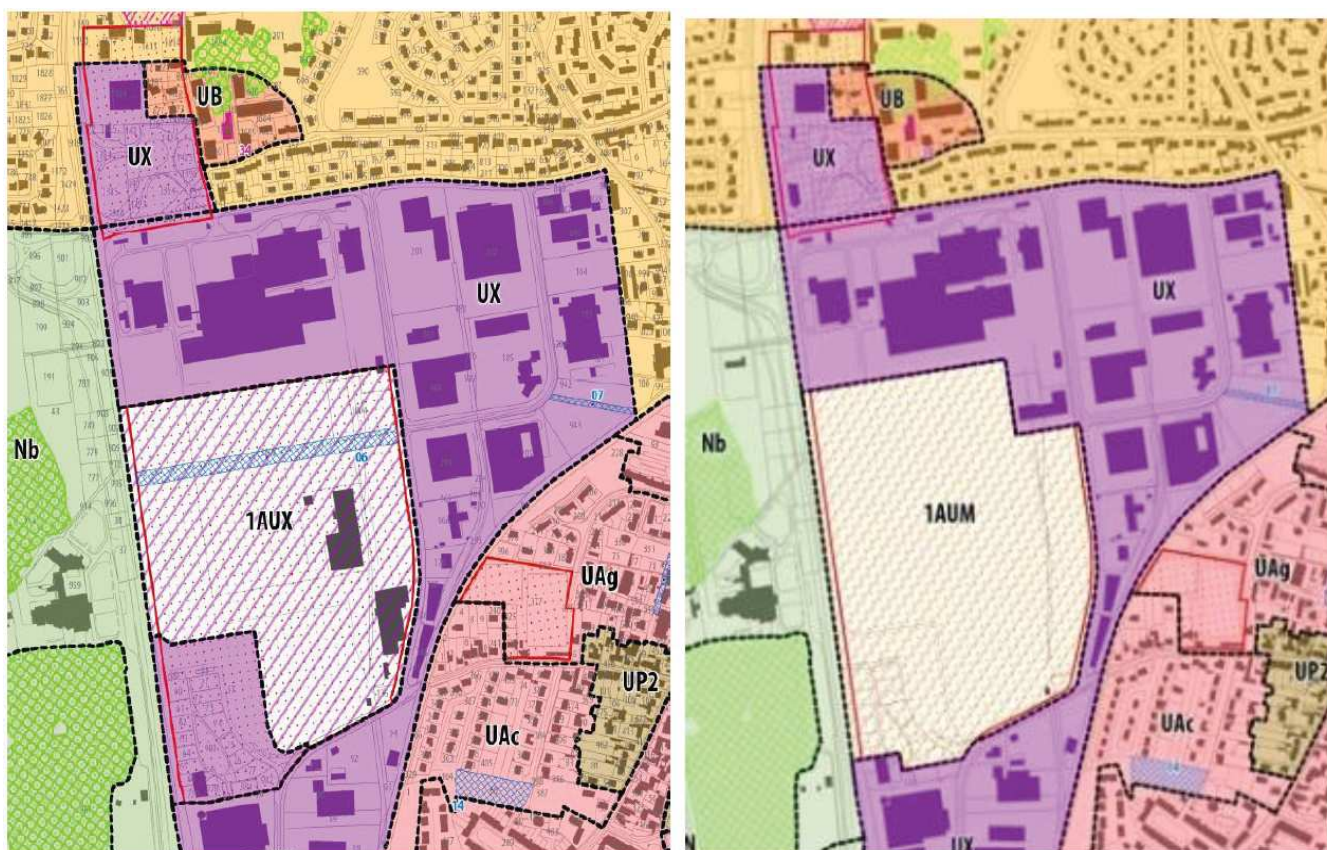


Figure 4: évolution des zones (source : mise en compatibilité du PLU document 1.3 (rapport), pages 25 et 26)

Le projet, en dehors de la nécessaire mise en compatibilité avec le PLU de Joué-lès-Tours, s'inscrit notamment dans le périmètre d'applicabilité du :

- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (Sdage) 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022 ;
- schéma d'aménagement et gestion des eaux (Sage) « Cher aval », approuvé le 26 octobre 2018 ;
- schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle, approuvé le 27 septembre 2013 ;
- schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Centre-Val de Loire, approuvé le 4 février 2020 ;
- plan de déplacement urbain (PDU), approuvé le 19 décembre 2013, par le syndicat intercommunal des transports de la communauté d'agglomération de Tours (SITCAT) ;
- troisième programme local de l'habitat (PLH) de Tours Métropole Val-de-Loire, en vigueur en 2018.

L'évaluation traite correctement de la compatibilité du projet avec ces documents aux pages 453 et suivantes.

2 Analyse de la prise en compte de l'environnement

2.1 Compatibilité du projet avec l'état du sol et du sous-sol

Le projet d'aménagement va se développer en au moins trois phases étalées sur 15 ans. Le terrain a été inévitablement marqué par l'importante activité industrielle passée. Au moment de la cessation définitive, l'exploitant des lieux a mené, sous le contrôle des services de l'État, une remise en état à caractère industriel. Ainsi, le site a été laissé dans un état compatible avec la réinstallation d'une activité industrielle, conformément aux dispositions du code de l'environnement.



Figure 5: état actuel du terrain (source : dossier du projet, document PA.2 (notice), page 6)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

Pollutions associées à l'activité industrielle passée

De par la nature du projet, un changement d'usage est nécessaire pour permettre la construction d'habitations et l'implantation d'activités tertiaires et commerciales. Ce changement de destination est possible et encouragé par la doctrine du « zéro artificialisation nette » (ZAN) à certaines conditions. Ainsi, le porteur de projet a joint à son étude d'impact un plan de gestion (annexe 12) et une attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le projet d'aménagement¹ (annexe 15) définissant les conditions de mise en œuvre du projet dans un environnement pollué, conformément aux dispositions² du code de l'environnement. Ces documents ont été produits respectivement en octobre 2022 et août 2023.

À la lecture de ces différents documents, une pollution du site est bien confirmée. Neuf zones de pollution sont déterminées. Ces zones sont qualifiées de « spots » du fait de leur bonne identification et de leur étendue limitée. Ces pollutions sont clairement dues à l'activité industrielle, car localisées au droit d'emplacements d'anciens équipements dont des cuves de stockage de fuel et une déchetterie interne. Ces pollutions concernent à la fois les sols et les eaux souterraines. Outre une contamination des terres, ces pollutions ont aussi un caractère volatil (émanation de gaz à partir des sols pollués). Les polluants détectés sont pour la plupart des hydrocarbures, dont certains sont leur forme aromatique polycyclique : HAP³ et des composés organiques volatils (COV) appartenant aussi à la famille des hydrocarbures aromatiques : BTEX⁴. Les concentrations de polluants dans le sol atteignent un maximum de 3 700 mg/kg pour les hydrocarbures communs, de 4 200 mg/kg pour les BTEX et de 249 mg/kg pour les HAP.

Une zone spécifique présente une pollution aux polychlorobiphényles (PCB⁵) à hauteur de 4 mg/kg. Cette zone devait être le siège d'un transformateur aux « pyralènes ».

Par ailleurs, les eaux souterraines de la nappe présente au droit de la déchetterie sont contaminées par des COHV⁶, dont du Trichloréthylène et cis-1,2-dichloroéthylène et leur produit de dégradation le chlorure de vinyle, à hauteur de 332 µg/kg. Ces produits, qui sont des solvants chlorés, sont le plus souvent associés à des activités de dégraissage ou de maintenance. Enfin, au droit des cuves de fuel, les eaux souterraines présentent aussi une contamination aux hydrocarbures à hauteur de 2 300 µg/kg.

1 Dite attestation « ATTES ».

2 Un changement d'usage, porté par une autre entité juridique que l'exploitant de l'ICPE est possible, sous condition qu'un tiers intéressé puisse se substituer à l'exploitant, pour réaliser des travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné, suivant les modalités de mise en œuvre définies aux articles R. 512-76 à R. 512-81 du Code de l'environnement qui prévoient :

- I. la production d'un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et le ou les usages futurs (mesures de maîtrise des risques et travaux de réhabilitation liés aux sols et aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement pollués, surveillance à exercer et limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par le tiers demandeur pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage) ;
- II. la présentation d'une estimation du montant et de la durée des travaux de réhabilitation ;
- III. la présentation des capacités techniques et financières du porteur.

3 Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques : une série d'hydrocarbures dont les atomes de carbone sont disposés en anneaux fermés (benzénique) unis les uns aux autres sous forme de groupes.

4 BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes) : ce sont des composés organiques mono-aromatiques volatils.

5 Polychlorobiphényles, très souvent utilisés par le passé comme isolants électriques presque ininflammables.

6 Composé organo-halogéné volatil : hydrocarbures chlorés, bromés ou fluorés de faible masse moléculaire (moins de 3 atomes de carbone).

Ces valeurs de concentration témoignent d'un niveau élevé de pollution.

Le site est recouvert de gravats qui présentent des pollutions ponctuelles aux hydrocarbures, aux HAP, PCB, furanes et dioxines. Ces gravats sont issus de la démolition des anciens bâtiments du site industriel par la société Michelin. Comme nous le verrons ultérieurement, la qualité de ces gravats de démolition va également considérablement complexifier la dépollution du site.

Au vu de ces éléments, l'usage envisagé n'est pas compatible avec le niveau de pollution mis en évidence. À ce titre, le dossier préconise la mise en place de plusieurs conditions de traitement et de gestion des pollutions dont :

- le traitement ou l'élimination de trois zones polluées ;
- la limitation des sous-sols à un seul niveau ;
- la couverture des espaces libres extérieurs par un revêtement étanche ou une couche de terre saine de 30 cm ;
- l'absence de jardin potager et d'arbre fruitier ;
- la mise en place de canalisation en PEHD (polyéthylène haute densité) ou métal pour l'alimentation en eau potable, présentant une haute étanchéité aux éléments extérieurs ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines.

Ces mesures sont logiquement dictées par la mise en œuvre du schéma conceptuel modélisant l'état de pollution du site. Le schéma conceptuel est un outil fondamental de la dépollution des anciens sites industriels. Un site pollué est qualifié par trois éléments :

- le terme source : les polluants ;
- les voies de transfert : inhalation ou ingestion directe ou indirecte des polluants ou contact direct ou indirect avec ces derniers ;
- les cibles : les occupants ou usagers des lieux ;

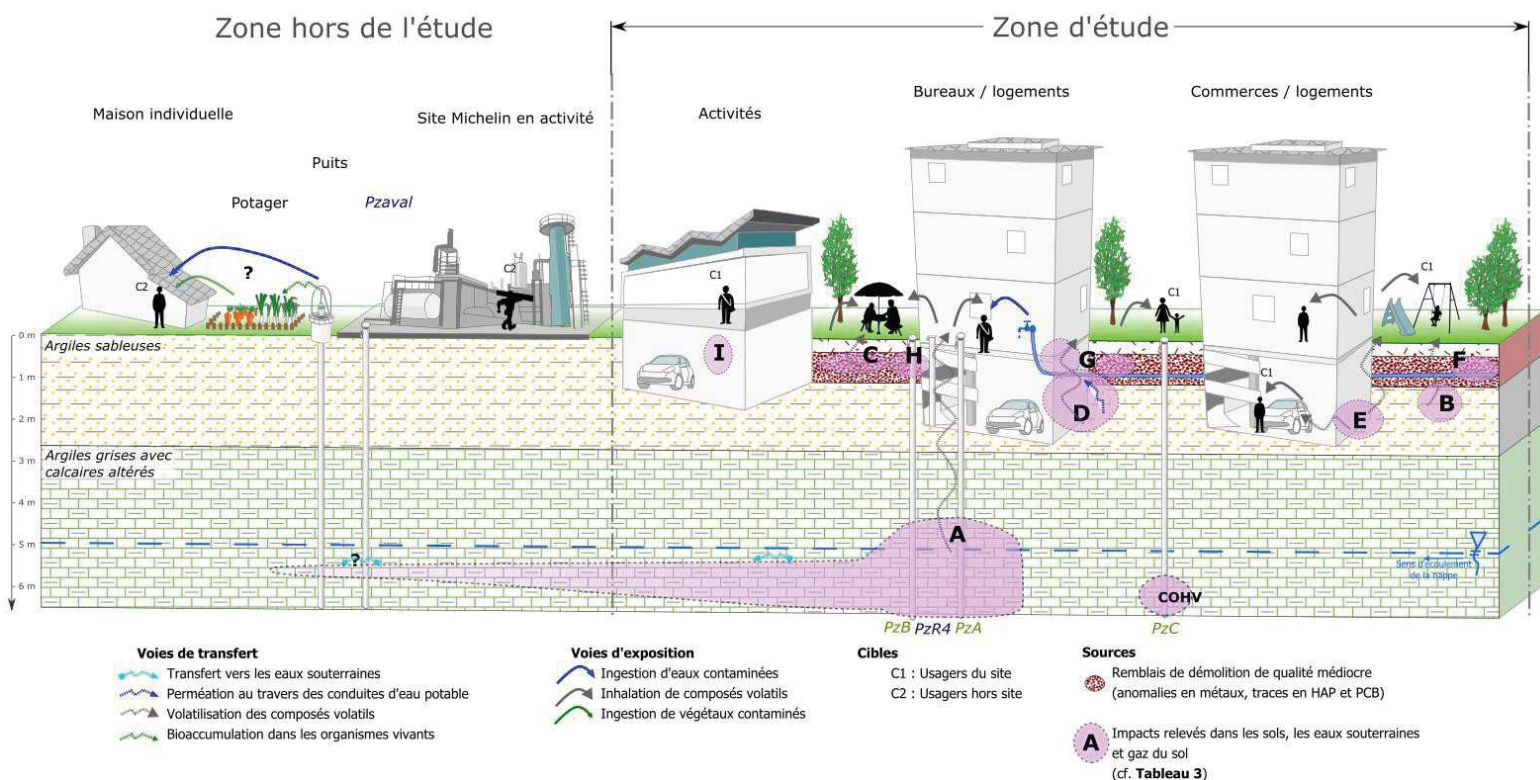


Figure 6: schéma conceptuel (source : dossier du projet, annexe 12 de l'El (plan de gestion), page 30)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

Ici, il convient d'agir sur les deux premiers éléments de cette trilogie, en supprimant ou isolant les polluants. Cette approche implique une bonne connaissance des polluants présents et une sûreté des moyens d'isolement.

Or dans le cas présent, l'état de pollution des gravats n'est pas assez défini pour déterminer les filières d'évacuation ou valorisation. Quant à la pollution des eaux souterraines, l'étendue de la pollution n'est pas définie.

L'autorité environnementale recommande de définir plus précisément l'étendue, la nature, et la quantification des polluants présents dans les gravats du site et dans la nappe des eaux souterraines au droit du site.

L'état de pollution des sols justifie la mise en place d'une couverture étanche des espaces extérieurs libres, afin d'isoler les habitants des lieux du risque d'ingestion, d'inhalation et de contact. Les modes de transfert sont ainsi rompus. Or la mise en place d'une couche (d'épaisseur minimale de 30 cm) de terre n'offre pas de garanties d'étanchéité surtout face à un polluant gazeux. Ici, la présence d'hydrocarbures et de solvants chlorés sur des zones non excavées entraînera l'émanation de gaz de ce type, seule une incertitude sur les quantités persiste. L'analyse des risques résiduels (ARR, cf. pages 82 à 102 du plan de gestion ou dans l'annexe 6 « estimation des concentrations dans les milieux d'exposition » de ce même plan) ne met pas en avant l'isolation par de la terre, comme solution technique, sauf en conclusion. La mise en place d'une couverture de terre saine (végétale) ne garantit pas une étanchéité analogue à une couche d'enrobé ou une dalle béton.

L'autorité environnementale recommande de justifier clairement la suffisance de l'apport d'une couche de 30 cm d'épaisseur de terre saine comme moyen de rupture du transfert des polluants..

L'infiltration intégrale constitue la solution généralement préférable en matière de gestion des eaux pluviales, mais ici elle pose la question de son influence sur l'évolution du panache de pollution dans la nappe. Ce point n'a fait l'objet d'investigation ni dans l'étude d'impact ni dans le plan de gestion. En effet, l'apport de ces quantités peut aboutir à la remobilisation des polluants et favoriser la diffusion des polluants au sein de la nappe d'eau souterraine.

L'autorité environnementale recommande d'étudier l'influence de l'infiltration des eaux pluviales au droit du site sur le panache de pollution présent dans les eaux souterraines et le cas échéant d'en tirer les conséquences sur le mode de traitement des eaux de pluie ou sur la mise en œuvre d'un traitement de la pollution des eaux souterraines.

Pollutions associées à la déconstruction des anciens bâtiments industriels

La couche de gravats atteint par endroit 3 m d'épaisseur. Ces gravats, outre des problématiques de qualité intrinsèque, gênent l'accès aux zones à dépolluer. De plus, ils ne présentent pas d'intérêt constructif. Bien que le terrain soit ainsi nivelé, le porteur de projet envisage leur retrait à hauteur de 171 435 m³. À cet effet, il a fait réaliser une pré-étude de valorisation de ces déblais (étude du 15 novembre 2022).

En février 2023, il a été réalisé un total de 100 prélèvements en vue d'une recherche de présence d'amiante dans les remblais du site. La méthodologie d'intervention a consisté à prélever de manière aléatoire des matériaux et produits en surface de la friche et jusqu'à 20 cm de profondeur. Ces prélèvements sont repérés à travers un croquis avec géolocalisation. Le rapport du 2 mars 2023 met en

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

évidence la présence d'amiante pour trois prélèvements. Cette identification en quelques points de prélèvement, ne permet ni une localisation exhaustive de ces déchets ni une quantification nécessaire à leur traitement. Avec sa superficie de près de 20 ha et une épaisseur de gravats de démolition pouvant atteindre 3 m, 100 prélèvements se limitant à 20 cm de profondeur apparaissent insuffisants pour localiser et quantifier les volumes d'amiante présents.

Le plan de gestion du 24 octobre 2022, la pré-étude de valorisation des déblais du 15 novembre 2022 et l'attestation de prise en compte des mesures de gestion dans le projet d'aménagement du 30 août 2023 n'évoquent pas la problématique de pollution des lieux à l'amiante. Il convient de noter que deux de ces documents ont été réalisés avant le diagnostic amiante.

Pour rappel, les déchets d'amiante sont classés comme dangereux dans l'annexe II de l'article R. 541-8 du Code de l'environnement. En conséquence, les déchets contenant de l'amiante sont, le plus souvent, envoyés dans des installations de stockage spécifiques. Les problématiques de ce type de contamination nécessitent un traitement particulier et rigoureux.

L'autorité environnementale recommande, après une nécessaire localisation et quantification des pollutions amiantées, de :

- **réactualiser :**
 - **le plan de gestion (annexe 12 de l'étude d'impact) ;**
 - **l'attestation de prise en compte des mesures de gestion dans le projet d'aménagement (annexe 15 de l'étude d'impact) ;**
 - **par conséquent l'étude d'impact ;**
- **reconsidérer le traitement des déblais excavés lors des travaux ;**
- **élaborer un protocole de protection des travailleurs et des populations risquant de subir l'impact des travaux et donc de la pollution.**

Enfin, l'ensemble des éléments développés précédemment conduit à s'interroger sur les conditions de remise en état du site. Tout d'abord, la doctrine gouvernementale en matière de démolition n'a pas été respectée, à savoir que :

- *« lors de la rénovation ou la démolition d'un bâtiment, outre les dispositions spécifiques à l'amiante, il est obligatoire de gérer séparément certains flux [...] »⁷ ;*
- *« Dans la plupart des cas, les déchets contenant de l'amiante sont envoyés dans des installations de stockage spécialement aménagées, soumises à autorisation et qui respectent des prescriptions générales définies dans des arrêtés ministériels. Il existe néanmoins certains dispositifs qui permettent de détruire les fibres d'amiante afin de permettre le cas échéant une valorisation de ces déchets »⁸.*

La présence d'amiante dans les remblais est, a priori, liée à un mauvais désamiantage des bâtiments avant destruction. Il convient de noter qu'entre la fermeture du site et le début des travaux il ne s'est écoulé qu'un peu plus d'un an. Ce relatif empressement est difficilement explicable par un éventuel risque de péril des bâtiments puisque le site a fonctionné jusqu'à la mi-2013. Il n'a donc pas subi les dommages habituels des fiches industrielles historiques. De plus, le fait de laisser des gravats pollués sur place s'apparente à un défaut de tenue des obligations de remise en état du site par l'exploitant.

7 Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/dechets-du-batiment-et-des-travaux-publics>

8 Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/dechets-dangereux>

2.2 Le bruit et la pollution atmosphérique

La pollution atmosphérique

Le projet, en phase de travaux ou d'exploitation, sera l'origine de rejets. À partir de sa page 325, l'étude d'impact qui considère la qualité de l'air comme un enjeu fort, dresse un inventaire et une quantification satisfaisants des rejets dûs au projet lui-même

L'étude d'impact comprend une analyse simplifiée des effets sur la santé, avec l'utilisation de l'indice pollution-population (IPP⁹) et une évaluation des risques sanitaires¹⁰. Cette évaluation a été réalisée à partir des concentrations modélisées au droit des sites vulnérables : un collège et une crèche. Elle évalue ainsi le risque engendré par les rejets du projet pour ces deux populations particulières. La mise en œuvre du projet entraînera une augmentation très faible de la somme des quotients de danger (QD) au niveau des sites considérés. De plus aucun QD ne dépasse la valeur seuil de 1, indiquant l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effets de seuil. Une très faible variation de l'excès de risque individuel (ERI) est constatée entre les scénarios « futur avec projet » et « futur sans projet ». Bien que la valeur seuil de 1.10^{-5} soit dépassée pour le scénario majorant, l'ERI calculé pour le scénario réaliste respecte le seuil d'acceptabilité du risque sanitaire lié aux substances à effet sans seuil sur tous les sites.

En prenant en compte les dernières recommandations de l'OMS (2021), les seuils de deux polluants (PM_{2.5}¹¹ et NO₂) sont dépassés au niveau de tous les établissements et pour tous les scénarios. Ces dépassements sont cependant inévitables actuellement du fait des niveaux de pollution généralement constatés dans la zone d'étude et plus généralement en milieu urbain sur le territoire français. Aucun site ne présente un dépassement des différentes valeurs limite de protection pour la santé. Enfin, concernant les risques aigus, les valeurs sanitaires et réglementaires sont toutes respectées, quel que soit le site considéré.

L'évaluation des risques sanitaires établit ainsi une acceptabilité du risque engendré par les rejets du projet pour ces deux populations particulières. En revanche, elle ne donne pas d'indication particulière pour les usagers du projet.

De plus, les futurs logements étant situés à proximité immédiate d'une zone industrielle dont la partie du site Michelin restant en activité. L'étude d'impact, au travers de son annexe 13 (étude air – santé), page 6, recense deux installations classées pour la protection de l'environnement, à environ 4 km au nord du projet mais, elle n'étudie pas les activités industrielles jouxtant le projet.

L'autorité environnementale recommande de reprendre le volet air de l'étude d'impact en réalisant une évaluation des risques sanitaires encourus par les usagers du projet qui prenne en compte la pollution atmosphérique locale d'origine industrielle.

9 Indicateur qui présente de manière synthétique l'exposition potentielle des personnes à la pollution atmosphérique. C'est le résultat du croisement des concentrations des polluants retenus et des populations exposées sur le domaine d'étude.

10 L'évaluation des risques sanitaires vise à prévenir et à gérer, sur le long terme, le risque potentiel encouru par une population vivant à proximité de sources de pollution. Cette évaluation contribue à la mise en place de mesures de gestion proportionnées (valeurs limites d'émission, plans de réduction des émissions et de surveillance...). [source INERIS]

11 Particules dans l'air dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres.

Le bruit

En ce qui concerne le bruit, l'étude d'impact comprend une étude acoustique de juin 2023 (annexe 11). L'environnement du projet est fortement marqué par la proximité du boulevard périphérique (route départementale RD37) et de son trafic associé. De plus, le projet se situe au cœur d'une zone d'activité. En conséquence, les enjeux liés aux nuisances apportées par ce dernier en phase de travaux ou d'exploitation sont faibles. En revanche, l'enjeu réside dans les nuisances auxquelles seront exposées les futurs usagers du projet.

Dans le cadre de cette étude, une campagne de mesures acoustiques, réalisée les 23 et 24 février 2022, a permis de déterminer l'ambiance sonore initiale. La circulation des véhicules sur les routes adjacentes et les entreprises voisines sont à l'origine d'un bruit de fond impactant l'ambiance sonore au droit et aux alentours du périmètre du projet. Les résultats de mesure mettent en évidence un niveau sonore compris entre 51 et 61 dB(A) pour la période diurne (6h-22h) et entre 44 et 53 dB(A) pour la période nocturne (22h-6h). Pour cette dernière, un dépassement des seuils de l'OMS est donc observé.

Outre l'isolation phonique en façade des futurs bâtiments qui correspond à une obligation réglementaire, le porteur de projet prévoit un front bâti au droit de la RD37, afin de protéger le reste du quartier du bruit du boulevard périphérique. Il abritera des parkings en silos, des bureaux et des commerces, éloignant ainsi les zones d'habitation du périphérique. Les modélisations montrent une exposition sonore des nouvelles constructions à des niveaux allant de 50 à 60 dB(A) avec tout de même quelques dépassements de ce niveau supérieur estimé.

Des mesures de réduction du bruit sont prévues : la limitation de la vitesse sur la rue traversant le projet, l'aménagement de liaisons douces et la création de coulées vertes végétalisées. Mais l'efficacité des espaces verts pour atténuer les nuisances sonores n'est pas établie. En conséquence, le projet comprendra des écrans acoustiques d'une hauteur de 5 m. Enfin, aucune mesure de suivi acoustique n'est envisagée.

L'autorité environnementale recommande de prévoir la réalisation de mesures sonométriques après la fin des travaux, afin de vérifier la concordance des résultats atteints avec les exigences réglementaires.

Enfin, les bâtiments en façade par leur rôle de barrière acoustique seront particulièrement exposés au bruit. Cet état de fait met en évidence la problématique de l'aération de ces bâtiments. Le recours aux climatisations va être ainsi encouragé. L'étude d'impact étudie à partir de sa page 355 le développement des énergies renouvelables, les incidences sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique. Cependant, les éléments mis en avant restent trop généraux et ne décrivent pas de solution technique de gestion de la température des bâtiments. De plus, en page 360, le porteur de projet déclare qu'une connexion du projet à un réseau collectif de froid présente de nombreuses contraintes notamment sur le plan financier. Des études complémentaires restent envisagées sur le sujet.

2.3 Desserte et mobilité

Du fait du nombre important d'usagers suscité par le projet, cette problématique de desserte et de mobilité constitue un enjeu à fortes incidences du projet. L'étude d'impact dresse un état des lieux et une évolution du trafic. Le projet, dès sa première phase de réception, va engendrer des difficultés de circulation. Elles conduiront à une saturation sur trois zones, dont l'accès à la RD 37 (boulevard périphérique), en phase finale.

Ces saturations de trafic sont de nature à accroître les nuisances associées au trafic (bruit et émission atmosphérique) ainsi que l'accidentalité.

Le porteur de projet a étudié l'ensemble des mobilités alternatives (mobilités actives et transports en commun par le changement de tracés de lignes de transport notamment). De plus, la présence de deux parkings sur site est de nature à encourager le covoiturage. Néanmoins, les éléments présentés n'apparaissent pas convaincants d'autant que la réponse la plus significative apportée à cette problématique consiste en la création d'un aménagement routier prenant la forme d'un accès direct (by-pass) et à double voie à la RD 37.

L'ensemble des mesures envisagées dépendent pour leur réalisation d'autres autorités que la ville de Joué-lès-Tours, dont le conseil départemental de l'Indre-et-Loire et le syndicat des mobilités de Touraine. L'implication de ces différentes entités n'est pas retracée dans l'étude d'impact, ce qui ne permet pas d'acquiescer quelques certitudes sur la réalisation des mesures prévues.

L'autorité environnementale recommande à la ville de Joué-les-Tours de joindre au projet les engagements des autorités en charge des transports permettant d'attendre une mobilité de qualité s'appuyant principalement sur des alternatives à l'automobile.

3 Justification du projet et analyse des solutions de substitution

À partir de la page 440, l'étude d'impact du projet traite la problématique des solutions de substitution et motive le choix d'implantation. Le site retenu est justifié par la volonté de prioriser une démarche de renouvellement urbain épargnant les zones naturelles, agricoles et forestières. En effet, le projet occupera un site fortement artificialisé du fait de son passé industriel. Cette approche est en cohérence avec la démarche de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Le dossier n'indique pas s'il existe à une échelle pertinente d'autres sites susceptibles d'accueillir un tel projet. Ainsi la recherche de site d'implantations alternatifs et leur comparaison, sont absentes du dossier en dépit de l'obligation découlant de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement.

Or, dans le cas présent, l'intérêt de cette comparaison est évident au regard des nuisances intrinsèques au site retenu (pollution, desserte, nuisances).

L'autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives au site à l'échelle d'un territoire pertinent afin de mieux justifier l'implantation définitive au regard des différentes problématiques mises en évidence par le présent avis (pollution, desserte, nuisances).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et
Aménagement d'une friche industrielle sur l'ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37)

4 Résumé non-technique

Le dossier comporte un résumé non technique (RNT) qui constitue un document à part entière. Il est donc clairement identifiable par le public. Dans son RNT, le pétitionnaire décrit les principaux enjeux environnementaux et les principales incidences. Il facilite la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude d'impact.

Du fait de la présence de plusieurs cartes et de plusieurs photomontages, le RNT restitue une bonne vision d'ensemble du projet.

5 Conclusion

Le projet d'aménagement des Carmeries est d'une ampleur significative : sur 20 ha, le site accueillera 5 000 emplois et 3 400 habitants.

Le point fort de ce projet est la réutilisation d'un ancien site industriel, ce qui permet une démarche de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'inscrit dans les objectifs régionaux et nationaux de réduction de l'artificialisation. L'étude d'impact présentée identifie les enjeux environnementaux généralement associés à ce type de projet même si le traitement de certains d'entre-eux nécessite d'être complété.

Toutefois le projet présente deux insuffisances sérieuses :

- les propositions de gestion des pollutions soulèvent des interrogations sur leur suffisance et plus grave, sur le respect du droit applicable ;
- le traitement des mobilités n'est pas à la hauteur des enjeux : l'automobile est encore proposée comme mode principal de transport ce qui n'est plus admissible en 2023.

Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis.