

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



AVIS DES SERVICES EXTÉRIEURS

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

PROCES-VERBAL de la réunion du 16 janvier 2024

OBJET : REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME, VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUÉ-LES-TOURS

Feuille de présence (cf. fin du document).

Début de la réunion : 15h00

Après un tour de table, Monsieur Sol, adjoint au Maire de Joué-lès-Tours délégué à l'urbanisme, introduit la réunion en présentant brièvement le projet de reconversion de la friche Michelin :

- Cessation en 2013 d'une partie de la production de l'entreprise Michelin, implantée depuis les années 1950, conduisant à la fermeture et à la démolition des bâtiments situés au Sud du site,
- site de 19,3 ha laissé vacant, situé au sein du pôle d'activité Gutenberg, en bordure du périphérique de l'agglomération tourangelle, à proximité du centre-ville et du lac des Bretonnières, localisation privilégiée qui confère à ce site un potentiel d'attractivité à l'échelle métropolitaine,
- création sur ce site d'un quartier mixte porté par la SAS JOUE-LES-TOURS GUTENBERG (SET et EXIA) avec une programmation sur 15 ans de 200 000 m² SP dont 100 000 m² d'activités tertiaires, 75 000 m² de logements et 22 000 m² d'activités de loisirs, de commerces et de services, d'hôtellerie, l'ensemble organisé autour d'un parc de 2 ha (1300 à 1600 logements et 5000 emplois),
- programmation qui permet de réinvestir et renaturer une friche sans consommer d'espace naturel ou agricole, à proximité du centre-ville.

M. Sol précise que la réalisation de ce projet dit des Carmeries nécessite de faire évoluer le PLU de Joué-lès-Tours puisque, malgré l'intérêt général du projet, l'actuel PADD n'autorise sur ce site que l'accueil d'activités économiques. Le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est donc requise. Cette procédure est portée par Tours Métropole Val de Loire compétente en matière d'urbanisme avec l'appui de la Ville de Joué-lès-Tours et de l'agence d'urbanisme.

M. Sol indique également que conformément à la réglementation, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie pour avis à double titre : sur le dossier de permis d'aménager et sur l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet.

La MRAE a émis un avis unique le 8 décembre 2023 dans lequel elle recommande des améliorations et des précisions sur divers points, notamment sur la question des pollutions des sols, de nuisances sonores et de mobilité.

Conformément au Code de l'environnement, la Ville a demandé aux aménageurs de répondre à la MRAE de manière écrite, claire et précise à toutes les recommandations émises afin d'assurer la compréhension de chacun, en particulier, lors de l'enquête publique à venir (mars 2024), l'essentiel de ces recommandations relevant plus du projet que de la procédure.

Mme Thibault, service planification de la Métropole, fait part aux participants des réponses reçues préalablement à la réunion.

Les services de la Métropole ont reçu :

- un courrier de la Région Centre Val de Loire s'excusant de ne pouvoir être représenté à la réunion d'examen conjoint,
- un courrier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat s'excusant de ne pouvoir être représentée à la réunion d'examen conjoint,
- un courrier de la Chambre de commerce et d'industrie s'excusant de ne pouvoir être représenté à la réunion d'examen conjoint,
- un mail de la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire qui, considérant l'absence d'enjeu portant sur les espaces agricoles et forestiers, s'excuse de ne pas participer à la réunion d'examen conjoint,
- un appel téléphonique de la commune de Ballan-Miré s'excusant de ne pouvoir être représenté à la réunion d'examen conjoint.

Mme Genty de l'Agence d'urbanisme, en charge de la réalisation du dossier indique que les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération tiennent d'une part au site lui-même et à sa localisation, et d'autre part à sa programmation.

Mme Genty présente ensuite les évolutions rendues nécessaires dans le PLU pour mener à bien la réalisation du projet :

- dans le PADD : reformulation de l'axe 2 : une ville active dans la dynamique métropolitaine, pour permettre une mixité de fonctions urbaines sur l'ex site Michelin ;
- réécriture de l'orientation d'aménagement et de programmation qui regroupe l'ex site Michelin et l'îlot la Chaumette au nord : modification du texte et des illustrations de l'OAP pour intégrer les grandes orientations du nouveau projet ;

Observation des personnes publiques associées sur l'évolution de l'OAP :

- Mme El Mazouni fait remarquer que le schéma graphique de l'OAP ne reflète pas les ambitions qualitatives données au projet qui sont pourtant largement développées dans la partie rédigée de l'OAP.
- M. Michaud conseille de rester prudent sur la formalisation graphique de l'OAP qui peut, si elle est trop précise, générer une lecture trop stricte de la part des citoyens, des architectes, porteurs de projet et que c'est bien la partie littéraire de l'OAP qui doit décrire toutes les ambitions que les élus souhaitent voir appliquer aux futurs projets.
Par ailleurs, toutes les orientations écrites ne peuvent être graphiquement reproduites (ex. quartier planté et paysagé)

Réponse de M. Sol La représentation graphique de l'OAP peut enfermer graphiquement les projets à venir dont les détails ne sont pas connus au moment de la rédaction des OAP.

Réponse de M. Charnassé il faut être vigilant à ce qu'une OAP ne s'apparente pas à un plan masse qui verrouillerait totalement les projets à venir. Il peut donc être juridiquement risqué d'avoir une représentation graphique trop précise.

Réponse de Mme Talon le PLU comprend plusieurs OAP pour lesquelles il faut veiller à la cohérence et l'homogénéité du graphisme.

- Mme El Mazouni suggère d'identifier malgré tout la zone majoritairement (terme à préciser dans la légende pour garder de la souplesse) dédiée aux activités le long du périphérique. De même, les voies identifiées dans le dossier pourraient être ajoutées pour rendre la représentation graphique de l'OAP plus parlante ; l'objectif étant de montrer, par l'ajout de quelques principes d'aménagement structurants, que la collectivité reste maître de l'aménagement de ce secteur.
- dans le règlement écrit et graphique : création d'une nouvelle zone 1AUM dont le règlement permet la création d'un quartier avec une mixité de fonctions en lieu et place de la zone 1AUX à vocation d'activités économiques + évolutions :

- des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui laisse place à l'innovation avec toutefois des règles visant à maîtriser en particulier les hauteurs, les emprises au sol et le coefficient d'imperméabilisation.
- une d'incitation au foisonnement des places de stationnement
- la réalisation de cheminements doux ;
- la suppression de l'emplacement réservé initialement prévu pour assurer la continuité de l'axe Est/Ouest. En effet la réalisation de celui-ci se fera à travers l'opération.

Observation des personnes publiques associées sur l'évolution du règlement :

- Mme El Mazouni demande à ce que le terme de foisonnement en matière de stationnement soit explicité dans le règlement (il l'est uniquement dans le rapport de présentation) car il n'existe pas dans les autres zonages et articles du règlement. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait plutôt de parler de mutualisation.
- M. Michaud partage cet avis et précise que, toujours sur cette thématique des mobilités, la question d'une desserte du site de projet par les transports en commun n'apparaît pas, de même que le sujet de la collecte des déchets ménagers.

Réponse de Mme Genty il n'appartient pas au règlement de traiter de la desserte en transports en commun.

Réponse de M. Charnassé l'ex site Michelin est à proximité immédiate d'une ancienne halte ferroviaire inscrite dans le projet de SERM (service express régional métropolitain).

Réponse du maître d'ouvrage :

Une amélioration de la représentation graphique des ambitions et principes d'aménagement du site de projet sera recherchée dans l'OAP et le texte éventuellement complété, à l'issue de l'enquête publique.

Fin de la réunion : 15h50

Projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Mardi 16 janvier 2024, 15h00, Tours Métropole Val de Loire

Prénom Nom	Structure	Présent(e)	Excusé(e)	Signature
M. Frédéric AUGIS	Maire de Joué-lès-Tours, Président de Tours Métropole Val de Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
M. Bernard SOL	Adjoint au Maire de Joué-lès-Tours en charge de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
M. Gérard BOBIER	Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Clotilde EL MAZOUNI	DDT 37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Caroline MARTENOT	SMAT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Isabelle HALLOUIN BERTRAND	Chambre d'agriculture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Isabelle VALMAGGIA	Région Centre Val de Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
M. Patrick MICHAUD	Maire de Veigné	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
M. Raphaël SICOT	SMAT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Virginie DE PÆPE	Joué les Tours - DGA Cadre de Vie Aménagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Magali IDIER-DUBREUIL	Responsable urbanisme Ville de Joué-lès-Tours	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Francis CHARNASSIE	DGA ADT / TMVL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Aude TALON	TMVL / DGA ADT / DAUF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Aurélie THIBAUT	TMVL / DGA ADT / DAUF / service planification	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Béatrice GENTY	Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

De : Isabelle HALLOIN-BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>

Envoyé : jeudi 14 décembre 2023 14:41

À : TM-DAU Planification Thibault A. <a.thibault@tours-metropole.fr>

Objet : examen conjoint 16 janvier

Madame,

Nous avons examiné le projet de déclaration de projet n° 1, PLU de Joue-Lès-Tours (site Michelin)

Nous n'avons pas identifié d'enjeu agricole ou forestier. Aussi, nous ne prévoyons pas de participer à la réunion d'examen conjoint programmée le 16 janvier 2024.

Cordialement,

Isabelle HALLOIN-BERTRAND

Conseillère Environnement - Urbanisme

Pôle Environnement

Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

38 rue Augustin Fresnel

BP 50139

37171 Chambray Lès Tours Cedex

Tél. : 02 47 48 37 23

Mobile : 06 45 25 62 45

indre-et-loire.chambagri.fr

Tours Métropole Val de Loire

Tours, le 14 novembre 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Président,

Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tours et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la Chambre de Métiers et de
l'Artisanat Centre-Val de Loire,



Gérard BOBIER



DAT
Références : HF/23.695

Enregistré le

18 DEC. 2023

MAIRIE

Monsieur Frédéric AUGIS
Président
Tours Métropole
60 Avenue Marcel Dassault
CS 30651
37 206 TOURS CEDEX 3

Orléans, le 13 DEC. 2023

Monsieur le Président,

Vous avez invité le Conseil régional à participer à une réunion concernant la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de **Joué-lès-Tours**, et je vous en remercie.

Je vous prie de bien vouloir excuser l'absence des services du Conseil régional à cette réunion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
la Directrice adjointe de l'aménagement
du territoire

Isabelle VALMAGGIA

**SYNDICAT MIXTE DE
L'AGGLOMERATION TOURANGELLE**

Extrait du registre des délibérations

Le Comité Syndical, légalement convoqué, s'est réuni

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 22 février

Convocations transmises par voie dématérialisée le 16 février 2024

Le Comité Syndical s'est réuni une première fois le 16 février 2024. Le quorum n'ayant pas été atteint, vu les articles L5711-1, L5211-1 et L2121-17 du Code général des collectivités territoriales, le Comité Syndical est réuni une seconde fois et le quorum n'est pas requis.

ETAIENT PRESENTS EN VISIOCONFERENCE (article L.2121-23)

- **Tours Métropole Val de Loire :**
Messieurs Christophe BOULANGER, Christian GATARD, Michel GILLOT, Christophe LOYAU-TULASNE.
- **Communauté de communes Touraine-Est Vallées :**
Monsieur Franck MAZET.
- **Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre :**
Pas de membre présent.

ETAIENT EXCUSES :

- **Tours Métropole Val de Loire :**
Mesdames et Messieurs Frédérique BARBIER, Anne BLUTEAU, Thierry CHAILLOUX, Sébastien CLEMENT, Philippe CLEMOT, Gérard DAVIET, Cédric DE OLIVEIRA, Emmanuel FRANCOIS, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Francis GERARD, Jean-Patrick GILLE, Aude GOBLET, Laure JAVELOT, Patrick LEFRANCOIS, Sébastien MARAIS, Patrick NOGIER, Florent PETIT, Laurent RAYMOND, Bertrand RENAUD, Catherine REYNAUD, Bertrand RITOURET, Régis SALIC, Nathalie SAVATON, Cathy SAVOUREY, Bernard SOL, Didier VALLEE, Alice WANNERROY.
- **Communauté de communes Touraine-Est Vallées :**
Mesdames et Messieurs Janick ALARY, Gilles AUGEREAU, Alain BENARD, Jean-François CESSAC, Pascale DEVALLEE, Christophe DUVEAUX, Claude GARCERA-TRIAY, François LALOT, Jean-Bernard LELOUP, Jacques LEMAIRE, Vincent MORETTE, Brigitte PINEAU, Gérard SERER, Nicolas TOKER, Axelle TREHIN.
- **Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre :**
Mesdames et Messieurs Fabien BARREAU, Marie-Annette BERGEOT, Olivier BOUISSOU, Jean-Luc CADIOU, Stéphane de COLBERT, Isabelle DELACOTE, Alain ESNAULT, Jean-Christophe GASSOT, Sylvia GAURIER, Sylvie GINER, Éric LOIZON, Patrick MICHAUD, Patrick NATHIE, Jean-Michel PAGE, Laurent RICHARD, Sylvie TESSIER.

24/02/01 – AVIS DU SMAT SUR LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUÉ-LES-TOURS

Monsieur Christian GATARD, Président, donne lecture du rapport suivant :

Par délibération en date du 23 mai 2022, le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire a engagé la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-Lès-Tours. Cette démarche est soumise à évaluation environnementale. Par courrier du 31 octobre 2023, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a été notifié du projet.

Le projet concerne l'opération d'aménagement des Carmeries qui s'étend sur environ 20 ha. Cette opération est située le long de la D37 et de la zone d'activités Gutenberg, et est constituée principalement d'une friche. Cette friche existe depuis la fermeture de la majeure partie de l'entreprise Michelin en 2013. Elle forme actuellement une enclave dans la ville.

Le PLU en vigueur prévoit uniquement sur cette zone le développement d'une zone d'activités. La municipalité souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre l'implantation d'un quartier mixte mêlant habitat, activités tertiaires, commerces et services et permettre de répondre aux enjeux de renouvellement urbain. Cette évolution implique de modifier le PADD du PLU en vigueur, d'où la consultation auprès du SMAT.

Il est proposé au Comité syndical d'adopter la délibération suivante :

Le comité syndical, après en avoir débattu :

Vu l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-Lès-Tours ;

Vu la note technique analysant le projet au regard des dispositions du SCoT de l'Agglomération Tourangelle ;

Rend un avis favorable à l'unanimité à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-Lès-Tours

Relève les points d'attention suivants :

- Le projet expose la future population à des nuisances sonores (nuisance élevée : catégorie 2 sur 5) et à des pollutions atmosphériques du fait de la présence du périphérique et de l'augmentation des flux routiers (cf « Apaiser l'environnement sonore » p52-53 du DOO).
- Le SCoT recommande (p50 du DOO) aux collectivités de réduire les consommations d'énergies de l'éclairage public et de veiller à limiter la pollution lumineuse. Les collectivités sont invitées à améliorer l'efficacité énergétique de leur réseau d'éclairage public, source importante d'économie d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse préjudiciable à la faune, à la flore et au paysage nocturne
- Le projet n'indique pas expressément de densité minimale pour la production de logements, bien que les constructions envisagées semblent correspondre aux objectifs du SCoT. Pour rappel, le SCoT fixe une densité à 25 logts/ha pour les communes situées dans le cœur métropolitain.

Le secrétaire de séance

Franck MAZET



Le Président,

Christian GATARD

Syndicat des Mobilités de Touraine

Le Président

SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE

Dossier suivi par Linda SUNE, Anne BERNARD, Sophie LEJAY et Agnès THIBAL

☎ 02.47.80.12.00.

Mèl : mobilites@mobilites-touraine.fr

Nos Réf : 058-24/LS-AB-SLJ-AT-ABA

Vos ref : MA/TMVL/20231018D/2814

Dossier suivi par Aurélie THIBAULT

**TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE VICE-
PRESIDENT, MONSIEUR GATARD
DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE
L'URBANISME ET DU FONCIER
SERVICE PLANIFICATION
60 AVENUE MARCEL DASSAULT
CS 30651
37206 TOURS CEDEX 3**

Tours, le **22 MARS 2024**

Objet : projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-les-Tours

Annule et remplace notre courrier ref 006-24//LS-AB-SLJ-AT-ABA du 26/01/2024

Monsieur le Vice-Président,

J'ai bien reçu la notification de projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-les-Tours.

Le SMT n'a pas d'observation sur le contenu du dossier de déclaration de projet.

Toutefois, le secteur de la Friche Michelin, « les Carmeries », n'est aujourd'hui pas desservi par le réseau de transport urbain Fil Bleu, sauf aux extrémités nord et sud. Cette offre est nettement insuffisante au regard du projet. C'est pourquoi un travail collaboratif a été réalisé avec la SET afin de cranter l'offre aux différentes phases de l'opération.

Une étude portée par le Syndicat des Mobilités de Touraine sur tout son périmètre est en cours actuellement. Elle permettra de dimensionner l'offre de transport en commun sur la période 2026-2032. Plus précisément, pour le projet des Carmeries, l'étude prévoit 2 étapes de déploiement d'offre, en lien avec le phasage de mise en œuvre de l'opération :

- Etape 1 : Etude de la desserte du futur quartier par une ligne de bus urbaine en rabattement sur la ligne A de tramway ;
- Etape 2 : Une étude de faisabilité d'un Bus à Haut Niveau de Service par le sud et par l'est.

Les résultats de l'étude seront connus dans le courant du printemps 2024.

Enfin, dans le cadre de la candidature aux SERM (Services Express Régionaux Métropolitains), portée par la Région Centre Val de Loire, Tours Métropole, le Syndicat des Mobilités de Touraine et les EPCI du département, l'opportunité d'une halte ferroviaire à proximité immédiate du projet est d'actualité et sera à l'étude en 2024.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président en l'assurance de mes sincères salutations.



Le Président,

Emmanuel DENIS

