



Les Carmeries



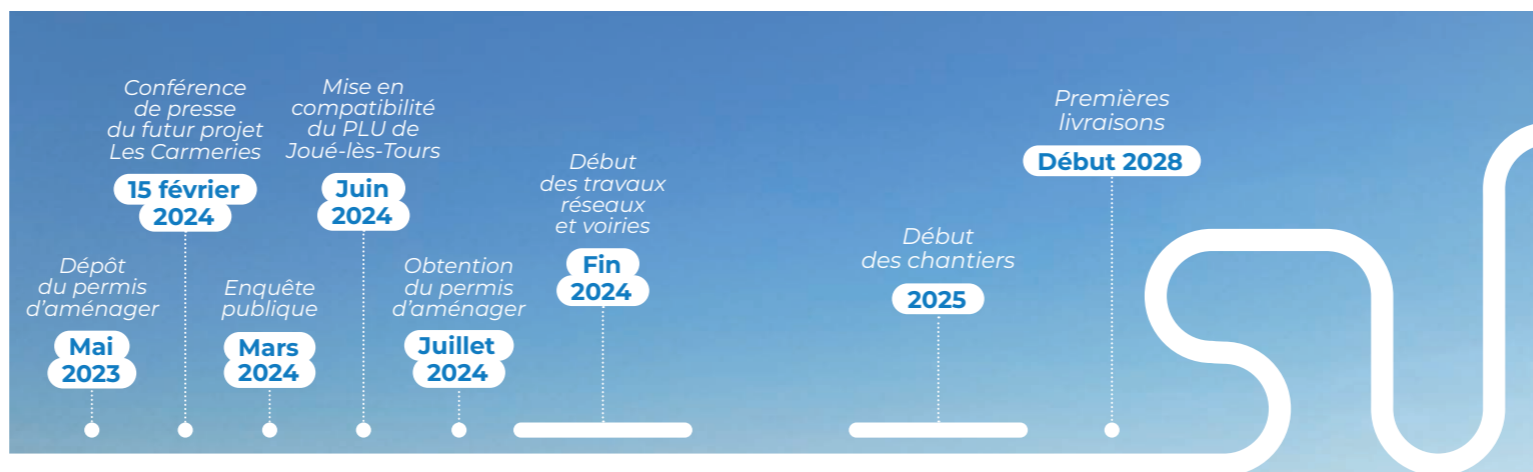
CONFÉRENCE DE PRESSE 15 FÉVRIER 2024

Les Carmeries à Joué-lès-Tours

Un nouveau quartier pour vivre et travailler

La ville de Joué-lès-Tours élabore avec la SET, aménageur au service des collectivités d'Indre-et-Loire, et Exia, promoteur basé à Orléans, l'aménagement du futur quartier des Carmeries qui verra le jour sur les 19 hectares de l'ancienne usine Michelin. Ce quartier à usage mixte, combinant 100 000 m² de bureaux et 75 000 m² de logements avec commerces, services et loisirs, sortira de terre à partir de 2025. Son aménagement par tranches successives est programmé jusqu'en 2040. Il accueillera à terme 5 000 emplois et 2 500 habitants.

LES CARMERIES
Le nom du quartier vient d'un ancien lieu-dit situé à proximité immédiate du quartier, avant la création de la zone d'activités Gutenberg et l'implantation de l'usine Michelin en 1960.



En chiffres

- **19 ha** : surface du nouveau quartier
- **1 200 à 1 300** logements construits
- **2 500** habitants attendus
- **5 000** emplois prévus
- **200 000 m²** de surface totale de plancher
- **100 000 m²** de bureaux
- **75 000 m²** de logements
- **25 000 m²** de services, commerces, loisirs, restauration
- **2 ha** d'espaces verts (parc, noues et trame verte)

En €uros

- **Investissement privé de 40 millions d'euros pour le projet d'aménagement** (pour les espaces publics, hors projets de constructions).
- **Investissement de 10 millions d'euros pour les équipements publics** en lien avec le projet cofinancé au travers d'une convention de PUP-Projet Urbain Partenarial entre Tours Métropole Val de Loire et les porteurs de projet SET/EXIA.
- **Investissement à hauteur de 500 à 600 millions d'euros des opérateurs privés qui interviendront dans le cadre de projets tertiaires et de logements** (200 000 m² de surface de plancher développés)

Les Carmeries, un nouveau quartier ouvert sur la ville existante et la nature environnante

L'ambition du quartier des Carmeries est d'être un quartier ouvert sur la ville existante, inclusif, connecté, sécurisé et favorisant la tranquillité de la vie résidentielle, en privilégiant les modes doux de déplacement.

Sa conception repose sur la mixité fonctionnelle et sur la diversité d'usages allant du logement aux bureaux, des services aux commerces au rez-de-chaussée, et même éventuellement des résidences pour des étudiants/juniors et des seniors. Cette diversité est considérée comme essentielle pour instaurer une atmosphère vivante et animée dans un cadre renaturé et apaisé.

Les Carmeries s'organisent autour d'un vaste parc d'1,7 hectare, véritable poumon vert du quartier qui sera relié aux différents îlots bâtis par des voies de circulations douces.

Le futur quartier est aussi bordé à l'ouest par la base de loisirs du lac des Bretonnières d'une superficie de 410 hectares, dont 25 hectares de bois. Il sera relié à cet espace naturel par une passerelle permettant aux piétons et vélos de franchir le boulevard périphérique en toute sécurité.

Habiter les Carmeries ce sera donc vivre en ville et marcher dans la forêt.

Des itinéraires sécurisés pour les piétons et les vélos sont privilégiés au cœur du quartier.

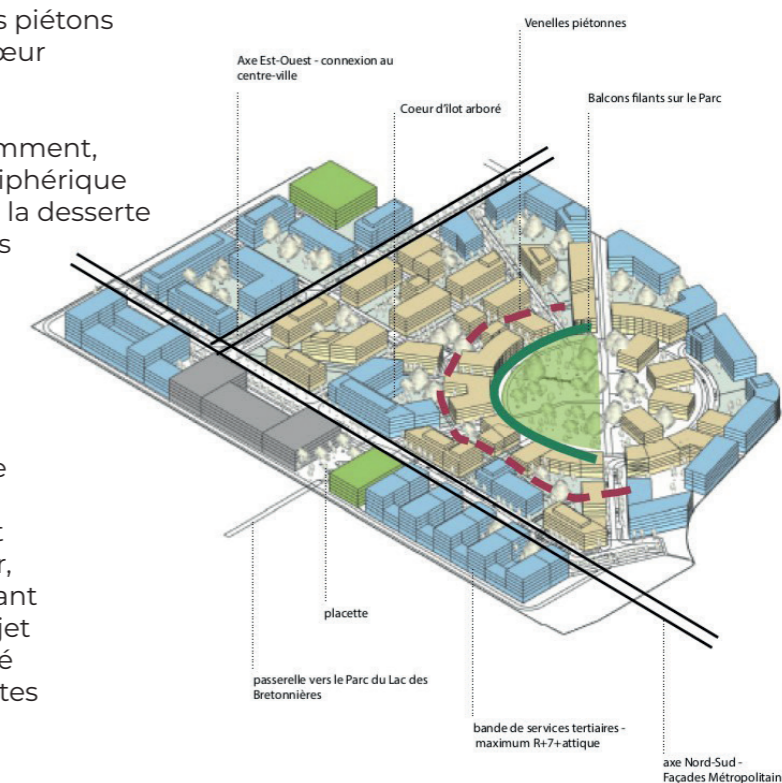
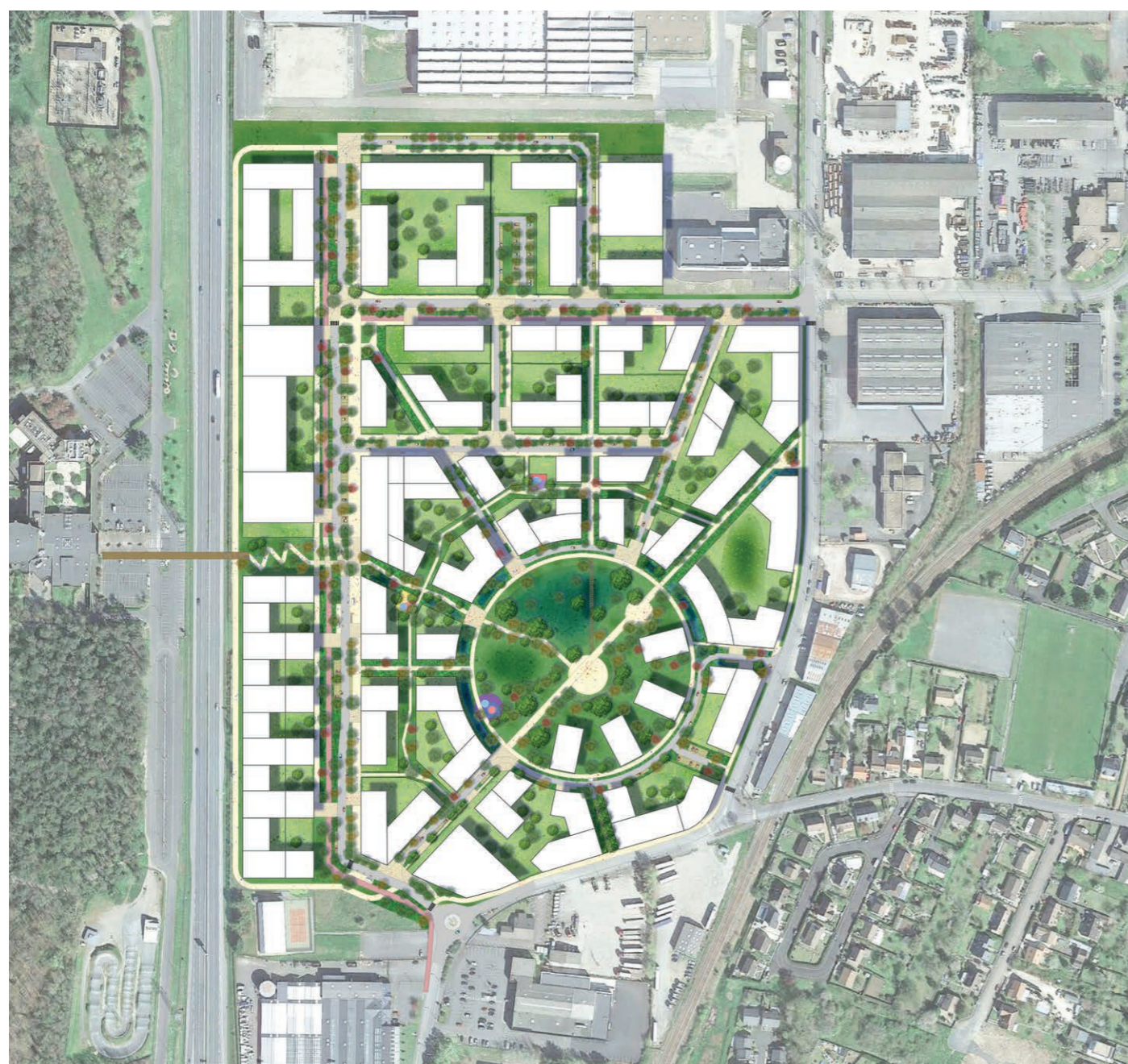
Il sera facile d'accès grâce, notamment, à la proximité de la RD 37, le périphérique ouest de la métropole de Tours : la desserte est optimale pour les entreprises qui s'y installeront.

C'est le long de la voie express, que seront principalement construits les locaux d'activités tertiaires qui feront écran acoustique entre le centre du quartier et le périphérique. Les immeubles résidentiels sont positionnés au cœur du quartier, dans un environnement verdoyant et apaisé. La philosophie du projet est d'en faire un quartier « habité par la nature » où les trames vertes seront très présentes.



Le site des Carmeries est à l'image de Joué-lès-Tours, une ville fidèle à son identité et à son histoire, mais aussi résolument tournée vers l'avenir pour assurer son développement et rester attractive. L'attractivité, ce sont des entreprises, de l'économie, de l'emploi, des mobilités douces, une qualité de vie améliorée pour ses habitants grâce à des logements de qualité implantés dans un cadre préservé, c'est ce que propose le futur quartier des Carmeries, un projet audacieux mené avec la Métropole pour projeter notre ville vers un futur dynamique.

Frédéric AUGIS,
maire de Joué-lès-Tours,
président de Tours
Métropole - Val de Loire



Un quartier conçu pour faire cohabiter les usages

Une trame verte* et une trame bleue** imbriquée l'une dans l'autre pour relier les différents espaces entre eux

Le projet prévoit la création de plusieurs espaces verts et d'un réseau de bandes de plantations dense pour les relier entre eux avec au cœur de cette trame écologique le vaste parc hémisphérique d'1,7 hectare. L'enjeu est de répondre au changement climatique avec une importante surface d'espaces végétalisés et de renaturer le site pour qu'à terme les résidents habitent plus qu'un quartier, un véritable parc. Cette trame verte se double d'une trame bleue destinée à collecter les eaux de pluie.

Le parcours de l'eau de pluie sera valorisé depuis le toit des constructions jusqu'aux bassins paysagers prévus pour la stocker et l'infiltrer notamment au niveau du bassin paysager au sein du parc. Son circuit gravitaire sera partout visible grâce aux noues qui accompagneront le promeneur dans les allées, les rues et le parc. Cette trame verte et bleue structurera et animera les espaces publics grâce à ses variations saisonnières et la présence temporaire de l'eau. Le stationnement sera aussi conçu pour limiter l'imperméabilisation des sols avec des places de stationnement en revêtements et matériaux poreux.



* La trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, haies, bosquets, prairies naturelles, etc.
** La trame bleue fait quant à elle référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs et zones humides, etc.
La trame verte et bleue vise à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire... assurant ainsi leur cycle de vie.



« Quand on construit un quartier dans la ville, le risque est de créer une micro-ville dans la ville, coupée de son environnement. Nous avons donc veillé à ce que le futur quartier soit en connexion avec la ville existante à l'est, mais aussi avec le parc du lac des Bretonnières à l'ouest. Il s'agit de créer un espace urbain où les usagers, résidents comme employés des locaux tertiaires, se sentent bien dans un environnement apaisé avec un cœur paysager. »

Clément Blanchet,
architecte-urbaniste en charge
du projet d'aménagement
du futur quartier



Des transports alternatifs à la voiture prévus pour créer un cœur de quartier préservé de la circulation

Le futur quartier des Carmeries se situe à proximité d'axes déjà desservis par le réseau des transports publics de Tours Métropole Val de Loire Fil Bleu. Il est d'ores et déjà prévu avec le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT) en charge des mobilités au niveau métropolitain de connecter le quartier à ce réseau via de nouvelles lignes, itinéraires ou arrêts supplémentaires dès que le quartier sera occupé par ses usagers, actifs ou résidents. Aussi, dans le cadre de la candidature aux SERM (Service 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. Des voies cyclables sont prévues à l'intérieur du quartier qui seront reliées au réseau cyclable métropolitain qui emprunte déjà le boulevard de Chinon au sud du quartier. Une large voie principale en double sens permet l'accès au site depuis la rue Gutenberg au sud et au nord-est avec des voies secondaires à sens unique reliées à la voie principale par des boucles assurant une desserte équilibrée du quartier. L'ensemble du quartier – exceptée la voie principale d'accès qui sera limitée à 50 km/h – sera aménagé en zone 30 pour favoriser cette circulation apaisée.

Un stationnement varié et adaptable

Le stationnement prendra différentes formes pour répondre aux différents besoins des usagers du quartier. Pour les habitants, chaque résidence se verra attribuer des stationnements en sous-sol. Plusieurs poches de parking et places sur la voirie seront également prévues pour répondre aux besoins des visiteurs. Il est aussi prévu du stationnement en parking « silo » construit en élévation depuis le sol, en fonction des besoins des logements, des entreprises et des commerces. Cette diversité permettra aussi d'adapter, si besoin, les différents dispositifs en fonction de l'évolution du rapport des usagers à la voiture individuelle dans les deux décennies à venir.



La mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins et enjeux de la ville



Une programmation mixte pour répondre aux attentes du bien vivre et du bien habiter et relever le défi du changement climatique

Le futur quartier comprendra 200 000 m² de surface de plancher, 100 000 m² pour les locaux d'activités tertiaires, 75 000 m² de logements, 25 000 m² de commerces, loisirs, restaurants, hôtellerie, services, etc. Une attention particulière est portée aux rez-de-chaussée qui doivent avoir un rôle à jouer dans l'animation du quartier. Ainsi, sur certains îlots, la hauteur libre des rez-de-chaussée sera de 3,50 m minimum pour accueillir des commerces, des lieux de création et d'exposition.

Une offre diversifiée de logements

Les bâtiments donnant sur le parc seront en R+3 maximum. Les bâtiments le long du boulevard périphérique atteindront un R+7 avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait de la façade, et en R+4 également avec possibilité d'un étage supplémentaire avec un retrait de la façade, pour les autres bâtiments. Tous les îlots bâtis comporteront un espace extérieur et chaque appartement devra aussi avoir un espace extérieur, balcon, loggia ou terrasse.

À ce titre, les toits terrasses ou roof-tops devront aussi être exploités. La double exposition avec une lumière traversante sera la norme pour les appartements à partir du T3. Les petits logements T1 et T2 ne pourront pas représenter plus du quart de l'offre totale afin de permettre un parcours résidentiel diversifié. L'habitat mixera les différentes formes de logements pour répondre à l'ambition de mixité.

Des matériaux durables et bio-sourcés

La diversité architecturale est recherchée. Chaque bâtiment est unique, mais s'inscrit dans la vision globale du quartier. L'architecte urbaniste Clément Blanchet sera le garant de l'harmonie des architectures. Le choix des matériaux de construction devra privilégier le bois, le verre et les matériaux biosourcés et, en priorité, des matériaux pérennes, durables et simples d'entretien. Les façades végétalisées seront aussi préconisées dans la mesure du possible. Les programmes intègrent les normes de construction en vigueur pour réduire les effets du changement climatique. L'horizon

2030 impose de dessiner une métropole compacte, qui limite les déplacements, avec les services de proximité dans le quartier, un habitat et un développement économique moins consommateurs d'espace et d'énergie et qui anticipe sa production d'énergie à partir de ressources renouvelables. La conception bioclimatique des bâtiments sera la norme afin de limiter au maximum les besoins en chaleur et en refroidissement des espaces. De même, pour le confort climatique d'été, les protections solaires par l'extérieur, durables dans le temps et faciles à entretenir, seront obligatoires.

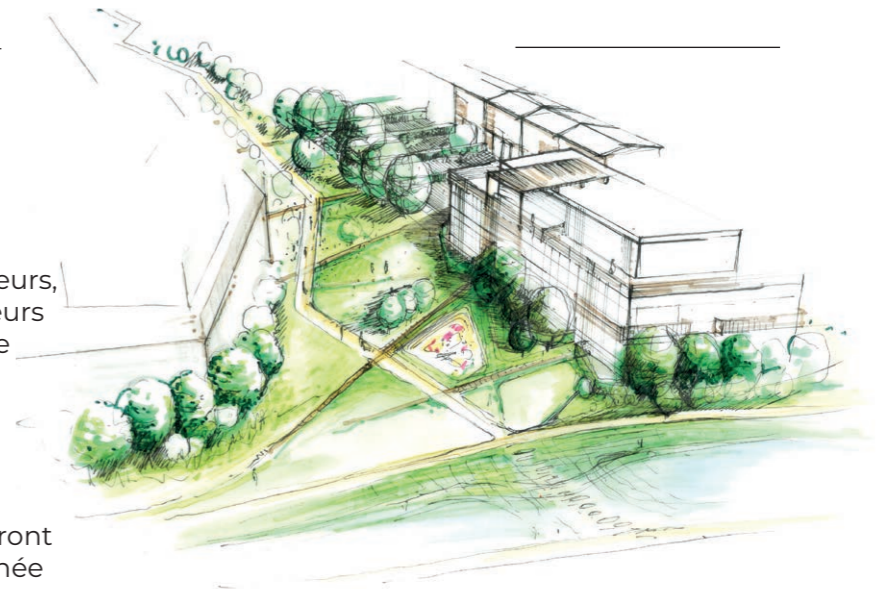
Des espaces extérieurs aussi importants que les logements

La conception des espaces extérieurs, avec l'aménagement dans les cœurs d'îlots de jardins privés ou à usage collectif, est aussi importante que la conception des bâtiments eux-mêmes pour faire face aux enjeux du réchauffement climatique.

Les jardins communs et privés seront donc traités de manière très soignée afin de rendre le paysage ouvert, agréable et sécurisé.

Afin de réduire les coûts d'entretien, la conception devra privilégier l'usage de matériaux durables et pérennes, ainsi que des variétés de végétaux adaptés au sol et au climat pouvant pousser avec un maximum d'autonomie. Les espèces d'arbres devront être choisies pour être adaptées à la proximité avec les immeubles. Ils devront procurer de l'ombre et de la fraîcheur, mais ne devront pas obstruer les ouvertures ni réduire la luminosité dans les logements.

Les jardins auront aussi un rôle de sociabilisation avec des petits jardins privés pour les logements en rez-de-chaussée, mais aussi des jardins communs, plus grands, accessibles à l'ensemble des résidents de l'îlot.



Le réemploi des matériaux des sols du site actuel

L'ensemble de la zone a fait l'objet de nombreuses études par sondages qui ont permis de mettre à jour quelques zones polluées qui seront traitées. Ces zones sont très réduites et représentent à peine 2 000 m². Le reste des sols étant en bon état, il est envisagé le réemploi des sols actuels qui seront réutilisés pour les fondations des bâtiments ou dans la réalisation des futurs remblais pour les voiries par exemple. Une étude est également en cours afin de recycler les terres présentes sur le site en les amendant pour leur conférer une qualité de terre végétale utilisable pour la création des espaces verts.

Le phasage jusqu'en 2040

Le projet des Carmeries s'inscrit dans le cadre d'une démarche partenariale. Il a été travaillé en collaboration avec les institutions publiques pour assurer une planification cohérente et la bonne prise en compte des besoins des collectivités, que ce soit au niveau de la ville de Joué-lès-Tours que de la Métropole pour lesquelles ce quartier est un élément de développement important. Une enquête publique se déroulera prochainement. Il sera mis à la disposition du public, un dossier d'enquête publique concernant le projet d'aménagement Les Carmeries et la mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours. Toutes les études réalisées seront disponibles.



L'enquête publique mars 2024

L'enquête publique a pour objectif d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, toute personne peut formuler ses observations et ses propositions.

LES ACTEURS DU PROJET

La SET (Société d'Équipement de la Touraine) et Exia se sont associés pour créer la SAS Joué-lès-Tours - Gutenberg qui a pour objet l'aménagement de l'ancienne friche Michelin située à l'ouest de la commune de Joué-lès-Tours dénommée « Les Carmeries ».



La SET est une société d'économie mixte qui porte des projets d'aménagements et de promotion immobilière au service des collectivités. Avec plus de 60 ans d'existence, elle bénéficie d'une grande expérience dans ce type de projets, elle a notamment mené à bien l'aménagement du quartier des 2-Lions à Tours et a en charge actuellement la création du nouveau quartier des casernes Beaumont-Chauveau.



Basé à Orléans, **EXIA** est un aménageur, promoteur, constructeur clé en main et investisseur qui participe au développement de nos territoires depuis plus de 100 ans. EXIA accompagne les collectivités, élus, SEM, entreprises, particuliers et investisseurs, dans tous leurs projets immobiliers. Grâce à la synergie entre ses différents métiers, le groupe s'est spécialisé ces dernières années dans des opérations d'aménagement complexes de friches industrielles. EXIA bénéficie notamment de l'expérience de l'aménagement de l'ancienne friche Michelin à La Chapelle-Saint-Mesmin, près d'Orléans.

La SAS JOUÉ LÈS TOURS - GUTENBERG a confié la maîtrise d'œuvre urbaine du futur quartier des Carmeries au groupement Clément Blanchet Architecture (CBA) - Atelier LD et A2i.

clément blanchet architecture

Cabinet Clément Blanchet Architecture (CBA) a été créée en 2014 par Clément Blanchet, architecte, urbaniste, enseignant (USA/FR/Hong Kong). Il met en œuvre une pratique innovante d'architecture et de design urbain qui rassemble des acteurs multidisciplinaires et multiculturels autour de la ville, de l'architecture et de tous les médias qui lui sont liés. En juillet 2017, Clément Blanchet a été nommé architecte en chef de la région d'Annecy et en 2021 il a été désigné urbaniste en charge du campus HEC sur le plateau de Saclay en région parisienne. Il s'est adjoint les services d'un paysagiste concepteur, Atelier LD, et d'un bureau d'études techniques voiries et réseaux, A2i-Infra, pour finaliser le projet d'aménagement.

ATELIER LD



Atelier LD, fondé par Julio Da Silva et Didier Larue, conçoit des projets d'aménagement innovants grâce à sa transdisciplinarité alliant urbanisme, paysage et ingénierie. Avec comme objectif, un urbanisme durable, Atelier LD propose des lieux et des ambiances qui répondent aux besoins du moment, mais en restent évolutifs. L'ADN d'Atelier LD repose sur la nature en ville et ses effets de tempérisation des espaces et d'absorption des eaux de pluie.



Le bureau d'études A2i réunit des professionnels de l'aménagement paysagé à l'ingénierie urbaine (voirie et réseaux divers, dossiers réglementaires). Basé sur Tours Métropole Val de Loire depuis sa fondation en 1994 par Philippe Lemoine, le bureau d'études est un véritable atelier pluridisciplinaire autour de l'urbanisme, du paysage, des réseaux urbains, de la gestion des eaux pluviales et de l'éclairage public. L'entreprise familiale en est ainsi devenue une référence tourangelle. Après bientôt 30 ans d'expérience, le bureau d'études avec la passation de gérance de Philippe Lemoine à ses deux fils Mathieu et Aurélien Lemoine, inspire à poursuivre l'ambition de conjuguer la dynamique aménagement, réseaux divers et la dynamique paysagère.



Les Carmeries

Contact presse

Elisabeth Dalby

/ 06 18 53 43 81

/ contact@elisabethdalby.com

Contact La SET / EXIA

Séverine Rabusseau

/ 06 44 38 17 49

/ communication@set.fr

