RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

8 oct – 7 nov 2025



TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE- VILLE DE TOURS-QUARTIER

- DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL en vue de la réalisation d'un îlot d'habitat social emportant
MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU de TOURS

- PERMIS DE CONSTRUIRE :construction d'un complexe d'habitation, centre social et d'un tiers lieu

Annick DUPUY Commissaire enquêtrice
TA E25000128/45 du 28/07/2025

REFERENCES

NATURE : ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Portant sur :
TOURS VAL DE LOIRE – COMMUNE DE TOURS - QUARTIER DU SANITAS
- déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS
- demande de permis de construire en vue de la réalisation de l'opération 1eres lignes

CADRE JURIDIQUE

- Demande en date du 18 juillet 2025 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E25000128/45 du 28/07/2025, portant désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté n° 25-0089 de Monsieur le PRESIDENT DE TOURS VAL DE LOIRE en date du 16 septembre 2025 prescrivant une enquête publique unique portant sur :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS en vue de la réalisation d'un îlot d'habitat social et
- la demande de permis de construire PC 37261 25 T 0052@ en vue de la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours

PERIODE D'ENQUÊTE PUBLIQUE : de 31 jours du 8 octobre au 7 novembre 2025.
PERMANENCES :

- Le 8 octobre de 9h00 à 12h00, au centre de vie du SANITAS, place Neuve, à Tours,
- Le 16 octobre de 9h00 à 12h00 en Mairie centrale de Tours,
- Le 7 novembre de 13h30 à 16h30, au centre de vie du SANITAS, place Neuve, à Tours.

DESTINATAIRES DU RAPPORT

- M. le président du tribunal administratif d'ORLEANS
- M. Le préfet d'INDRE ET LOIRE ;
- M. le président De TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ;
- M. Le maire de TOURS ;
- M. Le président de BOUYGUES IMMOBILIER.

SITES DE CONSULTATION et **de DEPOSITION** :
Site internet de la ville de Tours : www.tours.fr
et/ou Site de la Métropole : www.tours-metropole.fr
* Ou Dossier et registre
- en Mairie sur rendez-vous auprès à l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.21.67.23 selon les horaires d'ouverture au public : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h 00, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- au siège de Tours Métropole Val de Loire du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; par mail à ep.plu.tours@tours-metropole.fr

* Propositions et contre-propositions : - sur registres d'enquête,
- par mail à urba@ville-tours.fr
- par voie postale à : Mme le commissaire-enquêteur (enquête PLU) Mairie Tours 1-3 rue des Minimes Tours Cedex 9

LE RAPPORT D'ENQUÊTE.

SOMMAIRE

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I -GENERALITES : CADRE GENERAL et CONTEXTE 7
I-1- CONTEXTE GENERAL. 7
I-2- ORIGINE. 8
I-3- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 9
I-4- LE CADRE JURIQUE et PROCEDURE ADMINISTRATIVE 9
I-4-1- LES TEXTES *9*
I-4-2- LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE *10*
I-4-3- LES CONTRAINTES A RETENIR : *10*

II-LA DEMARCHE - NATURE et CARACTERISTIQUES. 11
II-1- LE PROJET : SITUATION, ET IMPLANTATION. 11
le parcellaire sur lequel s'implante le projet *12*
II-2-DEFINITION DE LA DEMARCHE : 12
II-2-1- LE PROJET LUI-MEME : 12
II-2-2- LA DECLARATION DE PROJET : *13*
II-2-3- DE L'INTERET GENERAL DU PROJET. *13*
II-2-4- LE PERMIS DE CONSTRUIRE *14*
II-3-LES AUTEURS DU PROJET. 15
II-3-1- LE BENEFICIAIRE DU PROJET. *15*
II-3-2- L'AUTORITE ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE. *15*

III- LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. 16
III-2- LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. 16
III-2-1- ACTES ADMINISTRATIFS : *16*
III-2-2-LA DECLARATION DE PROJET N°1 DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOURS ; *16*
III-2-3- LES AVIS DES SERVICES EXTERIEURS et PPA. *16*
III-2-3- LE DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 37261 25 T 0052@ *17*
III-2-4- L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET. *18*
III-2-5 LES PIECES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE *18*

IV-L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A L'APPUI DU PROJET..... 19

IV-1 - DE L'ETAT INITIAL..... 19

IV-1-1- LES THÉMATIQUES À ENJEUX FAIBLES OU MODÉRÉS..... 19

IV-1-2- LES THÉMATIQUES À ENJEUX FORTS :..... 20

IV-2- LE PROJET ET SA PRISE EN COMPTE DE L'ENIRONNEMENT. 21

IV-3- LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA DEMARCHE 21

V- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU. 22

V-1- LA CREATION D'UN SECTEUR UMc. 22

V-2- L'OAP SANITAS n°9 « SANITAS HALLEBARDIER » : 23

V-2-1- LE CONTEXTE :..... 23

V-2-2- ASSURER L'EVOLUTION DU SECTEUR SANITAS HALLEBARDIER:..... 23

V-2-2- ORGANISER LA MUTATION URBAINE..... 24

V-3- LA DEFINITION D'ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :..... 24

Créer et conforter les continuités physiques et visuelles avec l'environnement..... 24

Etablir des points de repère dans le paysage urbain 24

Définir une identité architecturale 24

Réduire les besoins énergétiques..... 24

Doter les espaces résidentiels d'un traitement architectural 24

VI-LA CONCERTATION EN AMONT DE LA PRESENTE ENQUÊTE 25

VI-1- LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION. 25

VI-2- LA CONCERTATION AVEC LES ELUS..... 26

VII- L'AVIS DE LA MRAE- LES AVIS DES SERVICE. 26

VII-1- SIX RECOMMANDATIONS DE LA MRAE. 26

VII-1-1- La nécessaire présentation d'alternatives obligatoires. 26

VII-1-2- La mise en compatibilité du plu 27

VII-1-3 –La prise en compte d'une série d'impacts environnementaux. 27

VII-2- LES REPONSES POINT PAR POINT DU PORTEUR DE PROJET A LA MRAE. 27

VII-2-1- La conception d'alternatives obligatoires :..... 27

VII-2-2- Compatibilité du projet avec l'état du sol et du sous-sol..... 28

VII-3- LES AUTRES AVIS REQUIS - LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT :..... 29

VIII- L'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... 30

VIII-1- LES OPERATIONS DE PREPARATION DE L'ENQUETE. 30

VIII-1-1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. 30

VIII-1-2- DECISION DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 30

VIII-1-3- MISE AU POINT DES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 31

VIII-I-4- INFORMATION et PUBLICITE. 31

VIII-1-5. Contrôle de l'affichage ; certificat d'affichage. 32

VIII-2-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE. 33

VIII-2-1-Les permanences. 33

VIII-2-2- Le climat 33

VIII-2-3- DEPLACEMENTS et REFLEXIONS 33

VIII-2-4 - OBSERVATIONS et CONTRIBUTIONS 33

VIII- 3- LES OPERATIONS DE CLÔTURE 35

VIII-4- LA SYNTHESE DE LA CONSULTATION/LA REPONSE DES PORTEURS DE PROJET. 35

VIII-4-1 Objet de cette synthèse 35

VIII-4-2- Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage. 37

VIII-4-3- les observations en réponse du porteur de projet. 37

VIII-5-LA CONCLUSION ET LE DEPOT DU RAPPORT 41

IX-ANNEXES. 42

IX-1- LETTRE DE SAISIE DU TA PAR LE PRESIDENT DE TOURS METROPOLE. 42

IX- 2- LA DECISION DU PRESIDENT DU TA PORTANT DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 43

IX- 3- ARRETE DU PRESIDENT DE TOURS METROPOLE PRESCRIVANT L'ENQUETYE PUBLIQUE 44

IX-4- JUSTIFICATIFS DE PUBLICATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 50

IX-5- JUSTIFICATIF D'AFFICHAGE SUR SITE 54

IX-6- CERTIFICAT D'AFFICHAGE 55

IX- 7- AVIS DE LA MRAE 56

IX- 8- OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE : AQUAVIT 72

IX-9- RAPPORT DE SYNTHESE. 75

IX-10 – LE MEMOIRE EN REPONSE DES PORTEURS DE PROJET 78

IX-11- ATTESTATION DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE ARCHITECTURE et DU PATRIMOINE D'I NDRE et LOIRE. 93

I -GENERALITES : CADRE GENERAL et CONTEXTE

I-1- CONTEXTE GENERAL.

Pour rappel, c'est en 2017 que la communauté d'agglomération TOURS PLUS s'est transformée en métropole, aujourd'hui dénommée TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE. Ce statut lui a conféré des compétences, notamment en matière de **planification urbaine**. A ce titre, elle assure le pilotage administratif et le suivi des 22 documents d'urbanisme des communes qui la composent.
Par délibération du 28 février 2022, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE décide de se doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal dénommé plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm).
Le quartier du SANITAS situé au cœur de TOURS, s'est construit dans les années 1960 et 1970 dans le prolongement du centre-ville et du quartier de la gare de TOURS. Il s'agit d'un grand ensemble composé de tours et barres d'immeubles entourées de grands espaces libres où la place de la voiture reste importante, malgré l'arrivée du tramway en 2013, qui traverse le quartier du nord au sud.
Le quartier SANITAS est le plus important quartier d'habitations à loyer modéré (HLM) du département d'Indre-et-Loire, ceux-ci logeant 65 % des habitants du quartier. Il connait des conditions économiques et sociales difficiles. Le quartier était qualifié zone urbaine sensible entre 1996 et 2014. Il devient un « quartier prioritaire de la politique de la ville » et bénéficie à ce titre du programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Sujet à des problèmes de délinquance, notamment de trafic de drogues, il connait sporadiquement des périodes de tensions.
Les 2 et 3 décembre 2024 se déroulait à TOURS, les Journées régionales de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif en était de mettre en lumière les grands projets de rénovation urbaine et leur rôle dans la transformation des quartiers prioritaires. Dans ce cadre, la Métropole signait en 2020 avec l'État, et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), une convention prévoyant plusieurs programmes de rénovation des 4 principaux quartiers d'habitat social du territoire de TOURS dont le quartier SANITAS.
Dans ces programmes d'opérations de rénovation urbaine, le volet habitat proprement dit, intègre la démolition-reconstruction, la réhabilitation, la résidentialisation (l'aménagement des espaces communs situés aux abords des immeubles comme les parkings, les espaces verts, etc.) et la vente de logements dans les quartiers concernés.
Le SANITAS est le seul quartier défini «d'intérêt national" par l'ANRU sur la Métropole tourangelle, ce qui lui permet de bénéficier de financements nationaux conséquents.
C'est donc dans ce cadre que dès 2021, la ville de TOURS envisage la restructuration du secteur MARIE CURIE et propose la restructuration de cet espace MARIE CURIE aux

projets de renouvellement urbain. L'ANRU rend un avis favorable au développement de ce projet et fait à ce titre l'objet de projets bien plus importants pour l'avenir.
C'est ainsi que, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du SANITAS, L'agglomération de Tours et l'ANRU se mettent d'accord en 2016 pour un plan de réaménagement visant à des « destructions-reconstructions » et plusieurs études sont menées afin d'ouvrir le quartier et assurer une meilleure mixité sociale .
En 2017, les grandes lignes du projet de restructuration du quartier sont dessinées.
La destruction de 470 logements est prévue d'ici à 2024, soit 10 % de l'ensemble du parc social du quartier.
En 2022, le secteur MARIE CURIE au nord du quartier l'un des plus concernés par la déconstruction des bâtiments connait ainsi la destruction de 230 logements dans un secteur idéalement situé à proximité de la gare et de la passerelle Fournier.
Quelques mois ont été encore nécessaires pour remettre le terrain en l'état et le laisser disponible pour un nouveau programme d'aménagements et de constructions.
Encadré par la Ville, et porté par BOUYGUES IMMOBILIER et l'ensemble de ses partenaires (dont le centre social Plurielles), sélectionné à l'issue de l'appel à projet urbain « DEVENIR TOURS ».
Rappelons ici, que le site, très à proximité des dessertes ferroviaires locales et nationales était ultérieurement occupé par une ancienne chaufferie et un parc à fuel. (Réglementation des ICPE et du régime des autorisations, arrêté préfectoral du 17 octobre 1991)

I-2- ORIGINE.

Constatant que le PLU n'est plus adapté aux nouvelles orientations municipales, il y a lieu pour avancer dans ce projet de faire évoluer le PLU puis de déposer et obtenir les permis de construire qui s'imposent.
Dans l'objectif d'adapter le PLU, c'est la **procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme** qui est choisie pour le développement de ce programme.
Une telle procédure permet la **mise en compatibilité** de façon simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de **permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général** ne nécessitant pas d'expropriation. Cette procédure semble donc être celle qui est le plus adaptée pour l'évolution du PLU attendu.
Aussi, dans l'objectif d'ouvrir une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité, la ville de TOURS, saisi le 30/06/2021, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE en vue de développer les objectifs de la politique de renouvellement urbain, qui vise notamment à « développer la mixité fonctionnelle du quartier » et à « développer l'activité économique au profit des habitants des quartiers prioritaires ».



Terrain d'implantation (source : dossier du projet)

I-3- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Il s'agit ici d'une enquête publique **unique** en vue de :

- **La déclaration de projet d'intérêt général en vue de la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours, d'une part.**

Afin de permettre le projet de renouvellement urbain de l'îlot MARIE CURIE sur une emprise d'environ un hectare dans le quartier du SANITAS au sud de la gare de Tours la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours a été engagée à l'initiative du président de Tours Métropole Val de Loire et portée à l'information des élus de Tours Métropole Val de Loire lors de la réunion du Conseil Métropolitain du 30 septembre 2021.

- L'approbation des permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@ d'autre part, pour la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café pour la réalisation de l'opération dite « 1eres lignes ».

I-4- LE CADRE JURIQUE et PROCEDURE ADMINISTRATIVE

I-4-1- LES TEXTES.

<u>La déclaration de projet :</u>

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6
  Et article L.153-55 quant à la conduite de l'enquête publique.
- art. L153-58 du Code de l'urbanisme. (Amendement possible du projet).

- Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1-V et L.126-1 ; - L.123-1 à L.123-6 et L.123 9 à L.123-19. Articles R.126-1 à R.126-4-
- Décret n° 2006-629 du 30 mai 2006 relatif à la déclaration de projet et modifiant le Code de l'environnement ;
- Décret n° 2013-142 du 14 février 2013.

Le permis de construire

- Code de l'environnement : articles L.122-1, L.123-2, L.181-1 et L.411-2 ; R.122-2. Articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants (enquête de type environnemental).
- Code de l'urbanisme : articles L.103-2 ; L.300-2 ; L.421-6, L.423-1, L.425-14 et L.425-15 ; R.423-1 et suivants, R.431-1 et suivants.

Code de l'urbanisme articles L.143-44, L.153-59, L.153-54 et L.123-22 (règles générales d'aménagement et d'urbanisme), R.143-11à R.143-14, R.153-15 à R.153-17.

I-4-2- LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

La déclaration de projet est donc une procédure permettant de :

- déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement, afin de permettre la réalisation de ce projet,
- d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.

La procédure relève de la compétence de l'organe délibérant de la collectivité territoriale « responsable du projet ».

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête selon la procédure définie aux articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement (enquête environnementale). Et si l'enquête ne prévoit pas d'expropriation, le commissaire enquêteur devra se prononcer sur l'intérêt général de l'opération.

Le permis de construire soumis à enquête publique : En raison de la nécessité d'une étude d'impact, l'article L.123-2 du Code de l'environnement soumet à enquête publique environnementale les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1.

L'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement soumet à un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale, les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m^2.

Lorsque la réalisation du projet est soumise à la réalisation de plusieurs enquêtes publiques il est procédé à une enquête publique unique.

I-4-3- LES CONTRAINTES A RETENIR :

La mise en compatibilité avec le PLU de Tours s'inscrit dans le périmètre d'applicabilité notamment, du :

- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2022-2027, approuvé le 3 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 (SRAD DET) 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, approuvé le 24 juin 2024, de TOURS METROPOLE VAL-DE LOIRE.
- Plan de prévention des risques naturels : le site dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels et en zone inondable, pas de logements au RC.
- Sismicité : La commune de Tours se trouve dans une zone sismique de niveau 2 : sismicité faible sans prescription spécifique pour les constructions dites "à risque normal".
- Risque Radon : La commune de Tours se trouve dans une zone de concentration de radon de 2, ce qui est considéré comme modéré.

II-LA DEMARCHE - NATURE et CARACTERISTIQUES.

II-1- LE PROJET : SITUATION, ET IMPLANTATION.

Au cœur de Tours, idéalement situé à proximité immédiate de la gare et de la passerelle Fournier, basé sur l'attractivité générale de la ville et de la Métropole, le site est bordé par :

- Au Nord, l'école maternelle Marie Curie (de l'autre côté de l'Allée de Moncontour), (*La végétation et éléments paysagers existants seront maintenus sur le site, côté Allée de Moncontour*)
- A l'Est, par les voies ferrées, (*les arbres existants seront maintenus sur le site, le long des voies ferrées)*
- Au Sud, côté rue Jacques-Marie Rouge, par deux bâtiments de logements dont un abritant un supermarché Auchan,
- A l'Ouest, une tour de logements de 15 étages et un bâtiment de logements articulé en L sur quatre et cinq étages. Ces derniers datant de la même période que les immeubles occupant anciennement notre terrain.

A noter : Le site d'implantation du projet, situé à égale distance du Cher et de la Loire, est localisé en **zone inondable d'aléa fort** du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) val de Tours - val de Luynes, approuvé le 18 juillet 2016.

En conséquence, la nature de la zone d'implantation et du projet lui-même (présence humaine renforcée) nécessite une grande vigilance par rapport aux enjeux environnementaux suivants :

- la compatibilité des lieux avec l'usage projeté (pollution des sols) ;
- la prévention et la maîtrise du risque d'inondation ;
- Les nuisances de type pollution atmosphérique et bruit lié notamment à la proximité des voies ferrées.

Face à ces types d'enjeux, l'intégration paysagère et la prise en compte de la biodiversité apparaissent comme de moindres enjeux.

le parcellaire sur lequel s'implante le projet :

- CN 46 en partie (3476m^2),
- CR 62 en partie (5547m^2)
- CR 63 en partie (847m^2),
- CR N° DP partie IX (35m^2). Pour un total de 9905m^2.

II-2-DEFINITION DE LA DEMARCHE :

II-2-1- LE PROJET LUI-MEME :

Il s'agit de reconvertir des terrains déjà artificialisés, en espaces destinés à l'habitat et aux services, par la **création d'un ensemble de 4 bâtiments** :

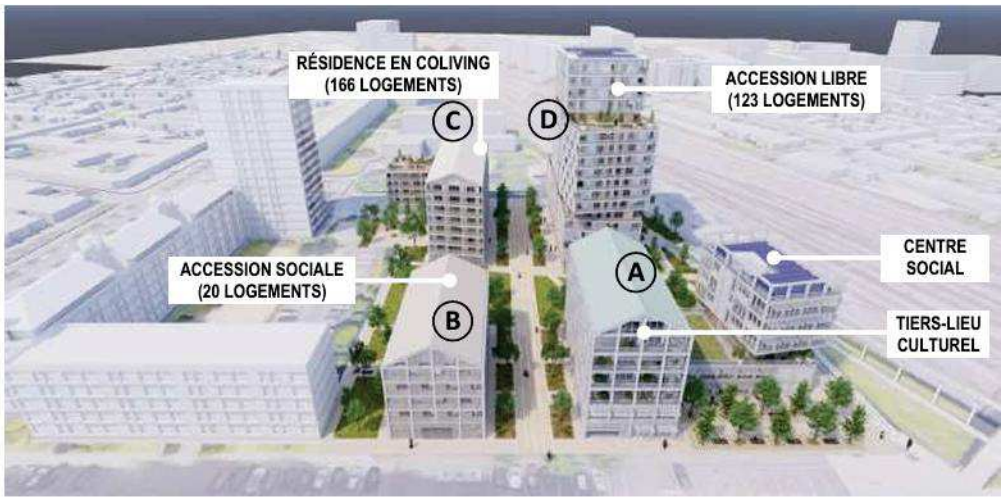
* une résidence étudiante de 166 chambres ;
* une tour de 18 niveaux avec 123 logements et des bureaux ;
* un immeuble de 6 niveaux, avec 20 logements sociaux et des bureaux,
* un bâtiment de 4 niveaux abritant deux équipements recevant du public : (Tiers-lieu et centre social).

L'ensemble d'une une surface de plancher de 18 018 m^2, et une emprise foncière totale de 9 905 m^2.

* Les quatre bâtiments disposeront d'un parking souterrain.

L'espace s'organise autour d'un axe central traversant la parcelle entre la rue Jacques-Marie Rouge et l'allée de Moncontour et un cœur d'ilot accessible à tous.

Source : Dossier EP



II-2-2- LA DECLARATION DE PROJET :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité est une procédure permettant d'adapter le PLU pour un projet précis qui n'avait pas été pris en compte lors de la prescription du PLU ou l'une des dernières modifications, sans reprendre la totalité de la procédure.
La procédure s'appuie sur l'article L.300-6 du code de l'urbanisme afin de permettre la **réalisation d'un projet d'intérêt général**.
Le PLU de TOURS a été approuvé le 20/01/2020, il a fait l'objet de 2 modifications et 2 modifications simplifiées depuis.
* La procédure déclaration de projet se justifie par le fait que le programme présenté par BOUYGUES IMMOBILIER ne répond pas aux règles actuellement en vigueur et nécessite en conséquence de faire évoluer le PLU de Tours.
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte ainsi sur :
- La présentation du projet de renouvellement urbain accompagnée de la justification de l'intérêt général du projet ;
- La présentation des incidences du projet sur l'environnement et les dispositions prises pour les réduire ;
- La mise en compatibilité du PLU.
* Les pièces du PLU concernées par l'évolution sont les suivantes :
- *L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 « SANITAS HALLEBARDIER » : modification* des orientations écrites et graphiques relatives à l'îlot Marie-Curie.
- *Le règlement graphique :* délimitation d'un nouveau secteur UMc au sein de la zone UM au droit de l'îlot Marie Curie ; et Le *règlement écrit :* dispositions applicables au secteur UMc ;
- *Le rapport de présentation :* justification des modifications au PLU.

-L'évaluation environnementale des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement.

A noter : Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Tours approuvé en janvier 2020 demeureront inchangées.

II-2-3- DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite que le projet soit d'intérêt général ;
Pour justifier de l'intérêt général du projet « Premières Lignes », les concepteurs, retiennent plusieurs axes majeurs :

- *La poursuite du renouvellement urbain* : Le projet s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de désenclavement, de diversification de l'habitat et de mixité sociale/fonctionnelle, conformément aux conventions signées avec l'ANRU et aux documents de planification urbaine (PLU, SCoT, PLH, PDU).
- *L'augmentation de la diversité résidentielle* : Il s'agit de rééquilibrer le quartier SANITAS, composé à 93 % de logements sociaux, en proposant une offre variée (Co

living, accession sociale, accession libre), dont près d'un tiers de la diversification prévue à l'horizon 2030 sera réalisée sur l'îlot MARIE CURIE.

- *La mixité fonctionnelle et développement économique* : Par l'intégration de bureaux, d'un centre social, d'un tiers-lieu culturel et de nouveaux services, l'îlot MARIE CURIE renforce l'animation du quartier et crée des opportunités d'emploi en proximité.
- *Le renforcement de la mobilité* : Le projet favorise les déplacements doux (tramway, bus, vélos) et améliore la desserte des habitants, tout en limitant la place de l'automobile et en facilitant l'accès aux équipements et pôles d'emplois métropolitains.
- *La transition écologique et efficacité énergétique* : La reconstruction vise des bâtiments performants énergétiquement, une réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'augmentation des espaces verts, la gestion durable des sols et la résilience face aux risques urbains.
- *L'Intégration urbaine et qualité architecturale* : La volumétrie, les gabarits variés et la hauteur maîtrisée (54 m pour la tour principale) assurent une insertion harmonieuse dans le paysage du SANITAS, tout en répondant aux exigences patrimoniales et environnementales locales.
- *La dimension inclusive et innovante* : Lauréat d'un appel à projets, Premières Lignes favorise l'implication citoyenne, propose des espaces partagés et des formes d'habitat novatrices, et s'adapte aux contraintes techniques du site.

Ainsi, ce projet, selon les concepteurs, répond-il pleinement aux objectifs de cohésion sociale, de dynamisme économique, de mobilité durable et de transition écologique, tout en valorisant l'identité urbaine et architecturale du quartier du SANITAS.

II-2-4- LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire porte uniquement sur la construction de 4 bâtiments et un niveau de sous-sol.

Il ne comprend pas le jardin / parc qui relie le projet et qui fera l'objet d'une autorisation ultérieure.

Soit, un ensemble de quatre bâtiments regroupant quatre activités, et comprenant :

** Un bâtiment en R+4 :*

Regroupant un centre social, un tiers lieu et un café (en R+1) ; Il se présente en prolongation de la passerelle et en liaison des deux rives :

- Le centre social qui comprendra différents espaces mixtes et dont la programmation étant en cours, leur aménagement fera l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure.
- Le café associatif, espace convivial comme lieu de socialisation et de rencontre afin de promouvoir la mixité sociale et de lutter contre l'isolement. Cet espace fera le lien entre le centre social et le tiers lieu.
- A rez-de-chaussée et R+1 à l'angle de l'allée des écoles se trouve le troisième poste transformateur de l'opération.

** Un bâtiment collectif en accession sociale :*

De 20 logements en R+4 + combles possédant son propre hall traversant, accessible depuis l'allée centrale de l'ilot dite « allée des écoles,
- les locaux vélos ainsi que les locaux techniques »,
- un plateau de bureau de 218m^2 SU, répartis à rez-de-chaussée du bâtiment,
- une cage d'escalier est éclairée naturellement ;

** Une tour de 123 logements :*

En accession libre répartis dans un bâtiment neuf en R+17,
- un plateau de bureau de 458m^2 S U, répartis à rez-de-chaussée du bâtiment
- un parc de stationnement commun de 188 places sur un niveau de sous-sol.

Le bâtiment possédant deux halls d'entrée aux logements, qui donne accès aux deux cages de la tour, les locaux vélos ainsi que deux postes transformateurs.
Dans les étages les deux cages d'escalier sont éclairées naturellement et les escaliers sont à l'air libre, les halls accessibles depuis l'allée centrale de l'ilot dite « allée des écoles »

* Une résidence de Co living :

Résidence étudiants de 154 chambres et 12 colocations en R+7 (192 clefs) ; situé le long de l'allée de Moncontour, bâtiment en L avec un attique en retrait sur deux niveaux marque l'entrée de la parcelle.
En rez-de-chaussée l'accès aux stationnements commun, le hall d'entrée qui fait l'angle avec « l'allée des écoles », les locaux communs, les locaux vélos (la totalité des vélos nécessaire au bâtiment).

* *Les parkings :* ont été positionnés au maximum sous les bâtiments et seront reliés par une voie projetée sous l'Allée des écoles.

II-3-LES AUTEURS DU PROJET.

II-3-1- LE BENEFICIAIRE DU PROJET.

La déclaration de projet est présentée par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ;
La demande de permis de construire a été déposée BOUYGUES IMMOBILIER porteur du projet**.**

II-3-2- L'AUTORITE ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE.

* *Tours Métropole Val de Loire,* compétente pour mener la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS.
* *La ville de Tours*, compétente pour l'instruction du permis de construire.

III- LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Pour l'enquête publique, on est en présence de deux types de présentation, identiques quant à leur contenu :
- Le dossier papier se compose de trois gros dossiers sous chemises sanglées et d'une chemise jaune plus légère.
- Le dossier dématérialisé consultable sur le site de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et sur le site de la ville de TOURS.

III-2- LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

III-2-1- ACTES ADMINISTRATIFS :

-Lettre de sollicitation de TOURS METROPOLE par Ville de TOURS demandant le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en date du 30/06/2021.
-Compte rendu du conseil métropolitain en date du 30/09/2021 portant information sur la modification du PLU.
- Avis conforme de la MRAE sur la mise en compatibilité du PLU n° 2023/4471 (4 pages)
-Compte rendu du conseil métropolitain définissant les modalités de concertation en vue de la modification du PLU de TOURS en date du 30/09/2024.
-Compte rendu du conseil métropolitain approuvant le bilan de concertation en vue de la modification du PLU de TOURS en date du 31/03/2025. (5pages)
-Bilan de concertation en vue de la modification du PLU de TOURS en date du 31/03/2025 (43 pages).
- Avis des services extérieurs : Procès-verbal de la réunion du 12/06/2025 (2pages).

III-2-2-LA DECLARATION DE PROJET N°1 DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOURS ;

Datée d'avril 2025 et comprenant :
- Rapport de présentation (39 pages).
- Règlement d'urbanisme littéral (3-1) d'avril 2025. (218 pages) ;
- OAP d'Avril 2025. (4) (43 pages) extrait *du dossier des OAP du PLU de TOURS ; les modifications apportées aux dispositions écrites de l'OAP n° 9 SANITAS-HALLEBARDIER dans le cadre de la déclaration de projet apparaissent en rouge.*
- 3 règlements graphiques (3-4-2 et 3-4-3)

III-2-3- LES AVIS DES SERVICES EXTERIEURS et PPA.

Procès-verbal de la réunion des services extérieurs en date du 12 juin 2025 : présents
- Ville de TOURS, Mme SAVOUREY déléguée à l'urbanisme ; Mme DUPEYRRY Chargée de mission planification ;
- TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE : Mme THIBAULT Planification ; Mme TALON excusée ADT /DAUF
- NPRU, M. PALISSON ; - SMAT, M. SICOT ; - ATU, M. DESIRE

- DDT 37 Mme EL MAZOUNI excusée (avis transmis par mail le 11/06/2025) ; - Chambre des métiers, excusé.

III-2-3- LE DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 37261 25 T 0052@

- Récépissé de 22 pages, cerfa 13409-15.
Déposé par la société Bouygues Immobilier portant sur la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours, et soumis à étude d'impact.
- Liste des pièces - PC 1 à PC 40-5 + annexes 1-01 à 1-21 ; annexes 2, 2-1 à 2-22 ; annexes 3 ; annexes 4.
Le dossier permis de construire se compose de 40 Cahiers :
PC1.0 Plan de situation permet *de localiser le terrain d'emprise au regard des règles d'urbanisme* ;
PC2.1 : Plan masse du projet : *Présente le projet dans sa totalité*, *permet de vérifier que les futures constructions respectent les règles d'implantation et de hauteurs par rapport aux constructions existantes.*
PC3.1 Coupe longitudinale AA et BB ; PC3.2 Coupe longitudinale CC et DD : *Plans en coupe du terrain et de la construction. Il complète le plan masse et permet de comprendre l'implantation et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.*
PC4.1 Notice architecturale : *Notice descriptive du terrain et présentant les éléments du projet architectural, la situation du terrain et du projet. Décrit l'insertion du projet*
PC4.2 Notice BET- Gestion des eaux pluviales ;
PC5.1Façades Nord ; PC5.2 Façades Sud ; PC5.3 Façades est ; PC5.4 Façades Ouest ;
PC5.5 Plan général des toitures : *Plans des façades et des toitures pour une appréciation de l'aspect extérieur.*
PC6 Perspectives d'insertion : *Document graphique afin d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.*
PC7 Situation du terrain dans l'environnement proche : *Document photographique. Permet de situer le terrain dans l'environnement proche*.
PC8 Situation du terrain dans l'environnement lointain : *Document photographique. Permet de situer le terrain dans l'environnement lointain* ;
PC12 Attestation du contrôleur technique pour le respect des règles parasismiques ;
PC13 Note de prise en compte de la réglementation PPRI : *attestation de l'architecte assurant que le projet prend en compte le plan de prévention des risques.*
L'attestation de respect de performance énergétique et environnementale ;
PC16.1 Attestation RE 2020 : *formulaire visant le respect de la réglementation ; réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ou prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale* ;
PC16. 5 Attestation du respect des mesures de gestion de la pollution au *regard de la nouvelle utilisation du terrain. Changement de destination* ;
PC17 Tableau des surfaces de plancher ;
PC32 Plan de division du terrain ;

PC33 Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires ; PC39-7 Dossier ERP-Accessibilité Pièce 7 Plan ;
PC39-8 Dossier ERP-Pièce 8 Plans des niveaux ;
Dossier 39-10 Dossier ERP Pièce 10 Accessibilité Notice d'accessibilité ;
PC39/40.1Dossier ERP Pièce 1 CERFA 13824*04 ;
PC40-3 Dossier ERP Sécurité Pièce 3 Notice sécurité ; PC40-4.1 Dossier ERP Sécurité Pièce 4 Plan masse ; Plan sécurité 4 Pièces 4 façade Co living, Pièce 5 Tiers lieu ;
AN1 Plans des niveaux ; AN 1.01 Plans sous-sol -1 ; AN 1 Plans des niveaux ; AN-1-02 Plan général du RC ; AN2-00 Tableaux des surfaces typologies et locaux vélos ; AN-03-00 Planches de matériaux ; AN04 Bilan de puissance ; 2 Attestations différentes de respect de la réglementation environnementale RE2020 au dépôt du PC.
Le dossier permis de construire est complet.

III-2-4- L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET.

* Etude d'impact Evaluation environnementale de la déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU de Tours de janvier 2025 (501 pages)

* mémoire en réponse aux recommandations de l'avis de la MRAe Centre Val de Loire n°2025-5228/5231 du 19/08/2025, de septembre 2025. 13 pages.

* mémoire en réponse aux recommandations de l'avis de la MRAe Centre Val de Loire n°2025-5228/5231 du 19/08/2025, de septembre 2025 (Contexte et présentation du projet ; analyse de la prise en compte de l'environnement ; annexes).

III-2-5 LES PIECES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

***** Lettre de sollicitation du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en date du 16/07/2025.

***** Décision du Tribunal Administratif n° E25 000128/45 portant désignation d'un commissaire enquêteur en date du 28/07/2025.

***** Arrêté n° 2025-0089 prescrivant l'enquête publique en date du 16/09/2025.

* Avis d'enquête publique (reproduction de l'affiche jaune format A3) d'information de l'enquête publique.

* Attestations d'annonces légales NRD 21/09.2025 et 24-09-2025 NRCO 23/09/2025 et 15/10/2025.

IV-L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A L'APPUI DU PROJET.

Indispensable tant pour la déclaration de projet que pour l'obtention du permis de construire, l'évaluation environnementale permet de dresser un état des lieux initial et d'analyser les répercussions potentielles du projet sur son environnement. Elle offre ainsi la possibilité d'identifier et de prévoir les mesures correctrices nécessaires.
Aux termes de l'article R 104-14 du code l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas préalable à une évaluation environnementale a été transmise par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE à la MRAE le 14-12-2023.
Par décision du 29 mars 2024, la MRAE a décidé de soumettre à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
Cette évaluation environnementale fait partie intégrante de l'enquête publique unique relative au projet.
L'étude d'impact se compose de la façon suivante :
- Un résumé non technique ;
- Une présentation de l'état actuel de l'environnement
- Une présentation de la mise en compatibilité envisagée du PLU de TOURS ;
-Un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de la non-réalisation du projet ;
- Une définition du projet avec ses principales caractéristiques ;
- Une appréciation des impacts du projet et de la mise en compatibilité du PLU ;
- Une analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- Une analyse de la compatibilité des nouveaux éléments retenus pour la modification du PLU avec les documents dits supérieurs ;
- Une présentation des principales solutions de substitutions étudiées ;
- Des modalités de suivi des mesures environnementales ;
- De l'estimation des coûts des mesures environnementales ;
- De la présentation de la méthodologie retenue ;
- De la présentation des auteurs de l'étude environnementale.

IV-1 - DE L'ETAT INITIAL.

IV-1-1- LES THÉMATIQUES À ENJEUX FAIBLES OU MODÉRÉS.

L'analyse de l'état initial menée fait ressortir plusieurs facteurs que le projet ne devrait affecter que faiblement ou de façon très modérée. C'est ainsi le cas pour le cadre physique et ou la cadre biologique, qui ne présentent pas de contraintes majeures. Dans le même esprit, le cadre paysager et le patrimoine culturel environnant ne seront affectés faiblement ou moyennement.

IV-1-2- LES THÉMATIQUES À ENJEUX FORTS :

A l'inverse, L'évaluation environnementale met l'accent sur les facteurs plus sensibles, tels :

- *Les risques naturels* : tels les inondations (le projet se situe en zone inondable aléa fort ; ou le phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- *l'environnement sonore* : compte tenu de la situation de l'îlot Marie Curie, en zone urbaine, et à proximité immédiate des voies ferrées. Cette problématique, constitue donc un enjeu fort.
- *La qualité de l'air* : Thématique nécessitant d'être abordée conformément aux exigences du SRADDET.
- *La pollution des sols et du site* : Le suivi des recommandations de l'ANTEA GROUP sera nécessaire pour traiter cette question.
- *La démographie et logements* : La forte proportion de logements sociaux et le taux élevé de pauvreté du quartier du SANITAS, sont au cœur des préoccupations.

Le Plan local de l'habitat prévoit la création de 633 logements annuels sur la commune (dont 158 logements sociaux) et la réutilisation des friches urbaines, ce qui représente un enjeu majeur.

- *Le contexte socio-économique* : Le SCOT recommande une densité moyenne de 14 logements par hectare et identifie le secteur comme un espace de renouvellement urbain, propice à l'intensification et à la diversification des fonctions (habitat, emploi, commerce). La proximité de la gare et l'intégration dans un corridor de transport efficace sont également soulignées.
- *Le projet s'inscrit dans l'OAP n°9*, dont l'objectif vise à

* diversifier les fonctions

*augmenter la mixité, notamment via des opérations de démolition-reconstruction.

* être attentif aux différentes servitudes d'utilité publique.

- *La qualité des infrastructures* :

*en termes de transports collectifs ou d'itinéraires piétons et cyclables. (Application du PDU, NPRU sur le quartier).

* l'accès aux réseaux existants (eau, électricité, gaz, chaleur, télécommunications) en zone urbaine dense justifie un niveau d'enjeu moyen quant à l'approvisionnement en eau potable ; la présence d'un collecteur d'eaux usées traversant la partie sud-est du projet est soulignée. Et la gestion des déchets devra être intégrée à la réflexion d'aménagement.

L'ensemble de ces réflexions servira de base aux choix

* d'implantation,
* d'organisation et de volumes construits,
* d'aménagement des espaces verts
* Pour la sélection des matériaux.
* Pour les dispositifs de stationnement, les accès au site et aux immeubles qui devront être également conçus en tenant compte des enseignements de l'étude d'impact.

IV-2- LE PROJET ET SA PRISE EN COMPTE DE L'ENIRONNEMENT.

L'analyse retient que le projet de renouvellement urbain présenté s'adapte à :

* la forte artificialisation du site ;
* s'intègre harmonieusement dans le paysage du quartier SANITAS, notamment aux abords de la gare. Sa hauteur a d'ailleurs reçu l'aval de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
* répond aux enjeux hydrauliques et prend en considération les risques liés à la pollution des sols.
* Le projet limite l'usage de la voiture au profit des mobilités douces ;
* veille au confort acoustique, thermique ainsi qu'à la performance énergétique des bâtiments.
* anticipe les orientations de l'OAP en matière de « climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants », qui seront intégrées au PLU de Tours.
* présente une forte densité mais se caractérise par une faible emprise au sol,
* préserve ainsi des surfaces perméables et arborées.

En résumé, l'évaluation environnementale présentée en appui du projet met en avant ses impacts positifs, voire bénéfiques, sur le plan socio-économique :

- Une augmentation de la population dans un quartier en déclin démographique,
- La création d'équipements socio-culturels
- La création d'une centaine d'emplois,
- Le développement de commerces et de services adaptés.

IV-3- LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Les adaptations envisagées du PLU de Tours actuellement en vigueur ont pour objectif de permettre la reconstruction d'un îlot d'habitat social récemment démoli, situé au nord du quartier SANITAS, en lisière du faisceau ferroviaire de la gare de Tours, sur une superficie avoisinant un hectare.

À l'échelle du quartier, et conformément aux documents d'urbanisme, les enjeux principaux à considérer sont les suivants :

- Accroître la diversité résidentielle, le quartier SANITAS étant composé à 93 % de logements sociaux ;
- Encourager la mixité fonctionnelle et renforcer le potentiel de développement économique, tout en rapprochant lieux d'habitation et d'emploi afin de limiter la dépendance à la voiture ;
- Améliorer l'accessibilité des quartiers et la mobilité des habitants, en complément du développement des réseaux de transports en commun ;
- Favoriser l'efficacité énergétique et participer à la transition écologique ;
- Ajuster la densité des quartiers en fonction de leur environnement.

V- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU.

Les modifications apportées aux dispositions du PLU concernent notamment le règlement écrit (zone UM) ; l'OAP n°9 (SANITAS HALLEBARDIER), le règlement graphique (zonage et plan des hauteurs porté de 22 à 54 mètres) .

V-1- LA CREATION D'UN SECTEUR UMc.

Nécessaire pour répondre aux exigences spécifiques du projet Premières Lignes, il est indispensable d'adapter la réglementation du PLU. Ainsi, un nouveau secteur a été créé à l'intérieur de la zone UM (urbain mixte à prédominance résidentielle) du règlement du PLU. Ce secteur couvre une superficie totale de 12 500 m^2. Son périmètre est mentionné à la fois sur le plan de zonage et sur le plan des dispositions particulières n°8 du règlement graphique du PLU.

Figure 28 : dispositions du règlement graphique en vigueur
Source : atu, Plan local d'urbanisme de la Ville de Tours, 2023

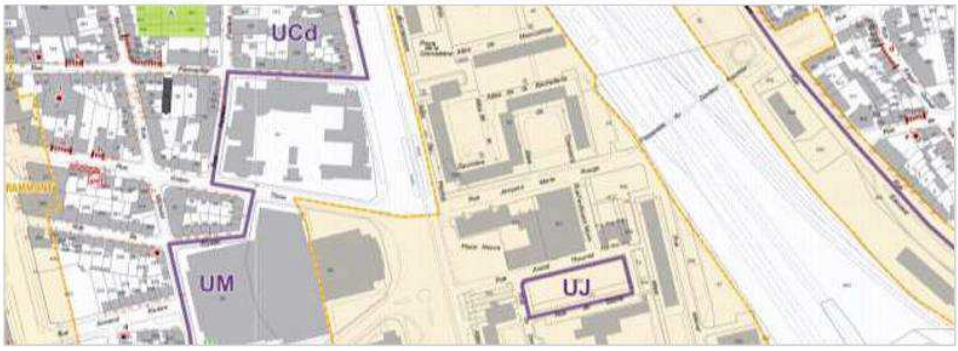
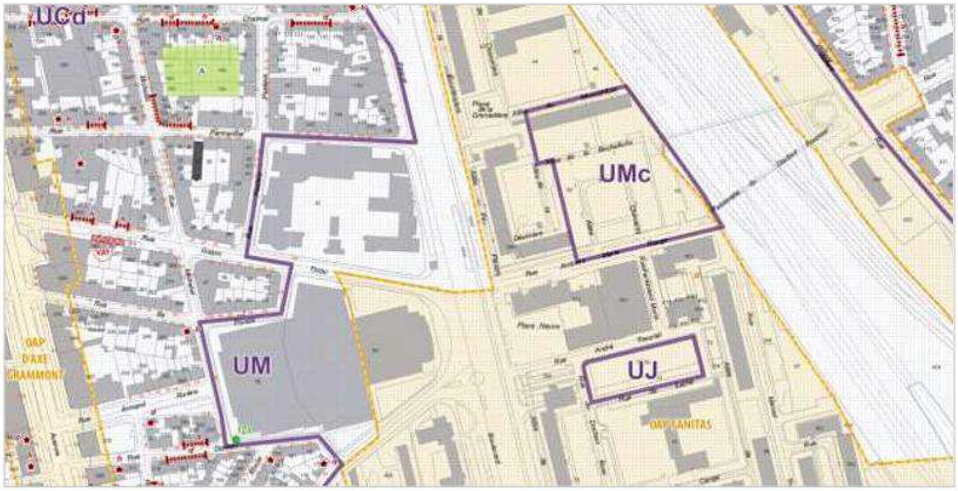


Figure 29 : dispositions du règlement graphique après modification
Source : atu, Plan local d'urbanisme de la Ville de Tours, 2023



V-2- L'OAP SANITAS n°9 « SANITAS HALLEBARDIER » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de la ville amenés à évoluer. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement de de Développement Durables (PADD). Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Elles visent à permettre notamment l'évolution des façades urbaines de certains axes majeurs de la ville dans le cadre d'un processus cohérent et maitrisé.
L'OAP SANITAS HALLEBARDIER appartient à la catégorie OAP urbanisme métropolitain qui visent à assurer l'évolution de la ville sur des sites dont les caractéristiques, la localisation ou les fonctions dépassent le rayonnement de la ville.

V-2-1- LE CONTEXTE :

Le secteur SANITAS / HALLEBARDIER comprend le quartier prioritaire du SANITAS ainsi que l'ancien îlot universitaire du HALLEBARDIER, tous deux édifiés dans les années 1960 et 1970. Ce site, situé dans le prolongement du centre-ville et du quartier de la gare, s'étend sur une large zone délimitée à l'est et au sud par les voies ferrées menant à la gare, et à l'ouest par les îlots d'habitations mixtes et plus anciens le long de l'avenue de Grammont.
Bénéficiant du nouveau programme de renouvellement urbain, ce site fait l'objet d'une vaste opération de restructuration urbaine qui intègre notamment l'îlot MARIE CURIE. Ce secteur, relativement isolé malgré sa proximité avec le tramway, s'inscrit dans le prolongement des démarches de restructuration engagées autour du Centre de Vie de la place Neuve depuis la fin des années 1990.
Le projet prévoit une révision des orientations, tant écrites que graphiques, concernant l'îlot MARIE CURIE, où il prend place, et poursuit les objectifs suivants :

V-2-2- ASSURER L'EVOLUTION DU SECTEUR SANITAS HALLEBARDIER :

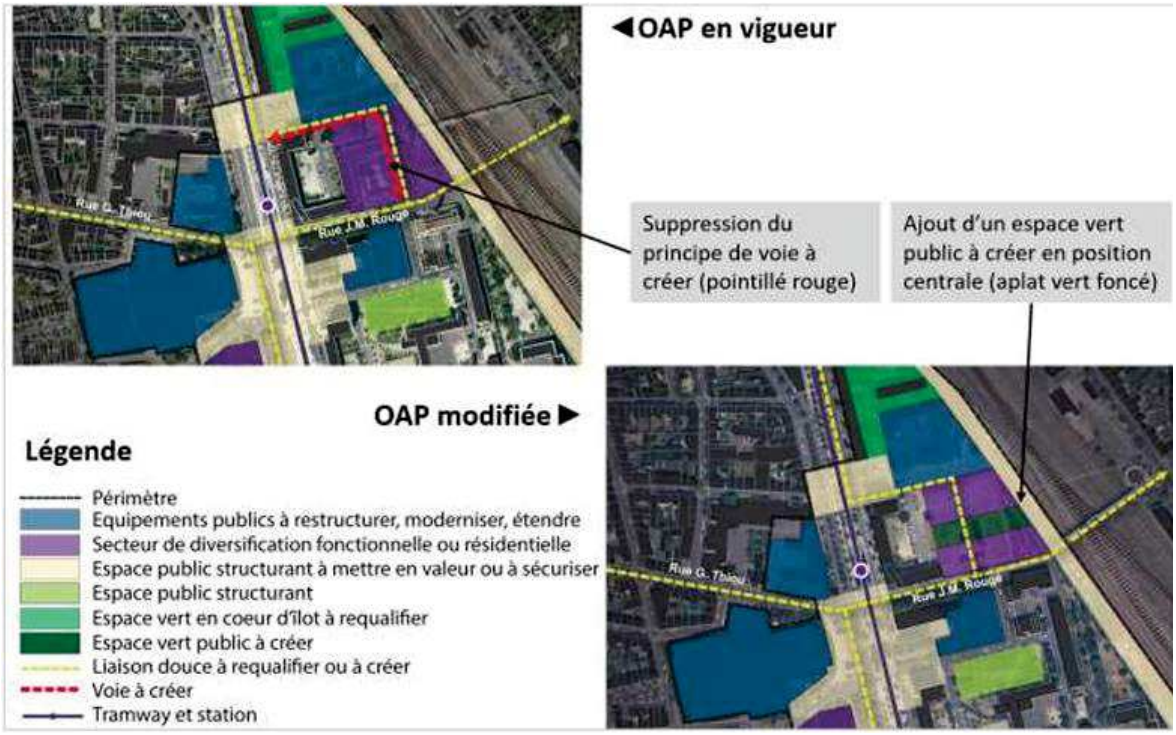
En renforçant l'ouverture du site vers les axes structurants et les quartiers limitrophes,
- *En développant le réseau de cheminements* piétons / vélos, ce qui amène à une modification du règlement ainsi formulée :
« - *rationaliser et hiérarchiser le réseau de voies de desserte sur les secteurs ~~Marie-Curie,~~ Hallebardier, Saint-Paul (dont l'îlot de la Belle-Fille) ;* »
-*En favorisant la mixité fonctionnelle* et consolidant le potentiel de développement économique,
- *En augmentant la diversité de l'habita*t par des opérations de démolition-reconstruction du parc social contribuant également au désenclavement des îlots d'habitat.

V-2-2- ORGANISER LA MUTATION URBAINE.

Une programmation qui vise à développer une offre de logements variés et qualitatifs afin de répondre aux besoins et aux aspirations du plus grand nombre, et conférer des spécificités aux produits proposés ; tout en prenant les mesures pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

V-3- LA DEFINITION D'ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

Conçues pour
Créer et conforter les continuités physiques et visuelles avec l'environnement.
Etablir des points de repère dans le paysage urbain
Tant depuis les voies et cheminements existants, que depuis les voies ferrées ;
Définir une identité architecturale
Propre tenant compte de l'ordonnancement et de la morphologie des espaces bâtis environnants ;
Préserver l'ensoleillement et les perspectives visuelles des espaces bâtis limitrophes en adaptant l'implantation et la hauteur des constructions futures
Réduire les besoins énergétiques
Et contribuer au bien-être des occupants en été comme en hiver en Favorisant l'éclairage naturel des constructions futures (orientation et organisation intérieure)
Doter les espaces résidentiels d'un traitement architectural et paysager, adapté à l'environnement bâti ;
Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis.
Des espaces dédiés aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile (l'ilot urbain non inclus dans ce PC).
L'implantation du projet :
- Bâtiment en limite de terrain / voie publique ;
- Les bâtiments au Nord, en limite de propriété à l'alignement de la voie publique.
- Côté Sud : alignement du bâtiment en accession sociale et le tiers-lieu avec bâtiments existants.
- En retrait : Le centre social et le café associatif (choix motivé par l'impact d'une canalisation existante sur le terrain),
- Sans surplomb des bâtiments au-dessus de l'espace publique.



VI-LA CONCERTATION EN AMONT DE LA PRESENTE ENQUÊTE

VI-1- LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION.

Le projet présenté, est l'aboutissement d'une très longue procédure dite de renouvellement urbain du quartier SANITAS, dans le cadre d'un Protocole de Renouvellement urbain suivi de la signature de la Convention pluriannuelle par l'ANRU, TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, la Ville de TOURS, TOURS HABITAT et les financeurs du projet. Le projet s'est ainsi développé depuis les années 2016 et 2020 et a, en application de la convention, très tôt fait, l'objet d'une co-construction :

- Des permanences hebdomadaires à la maison des projets entre février et avril 2018 (comme en atteste le courrier daté du 13/11/2023 de la direction des affaires culturelles à la direction des Grands projets urbains de la ville de TOURS) avec la participation de l'UDAP 37 ;
- Des panneaux en accès libre au Centre de Vie de la place Neuve depuis mai 2018 ;
- Un site internet de la Maison de Projets, a été développé en libre d'accès, avec une adresse : maisondeprojets.toursmetropole.fr/ . Il permettait de suivre l'avancement du projet.

Aujourd'hui, le projet présenté, aboutissement de cette très longue procédure, après les démolitions, après les mises à niveau des terrains, se trouve être une dernière phase de ce projet de longue haleine pour l'îlot MARIE CURIE.

VI-2- LA CONCERTATION AVEC LES ELUS.

Par ailleurs, le projet, sa déclaration de projet, les modifications du PLU que le projet appelait, les permis de construire ont fait l'objet de présentations tant au Conseil métropolitain, qu'au conseil municipal de la ville de TOURS.
Ainsi, par délibération du 30 septembre 2024, le conseil métropolitain a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable qui s'est déroulée du 13 janvier au 14 février 2025.
Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil métropolitain le 31 mars 2025.

VII- L'AVIS DE LA MRAE- LES AVIS DES SERVICE.

Décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 29 mars 2024 soumettant à évaluation environnementale, la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tours.

VII-1- SIX RECOMMANDATIONS DE LA MRAE.

Dictées par l'importance du contexte et la présentation du projet et de son positionnement en zone inondable.
* le site, anciennement industriel (chaufferie, parc à fuel), est soumis à :
* La présence de servitudes d'utilités publiques ;
* La nécessité d'une surveillance de la qualité des eaux souterraines par suite de pollutions historiques.
* La nécessité de précautions particulières concernant la pollution des sols, le risque d'inondation et prise en compte des nuisances (pollution atmosphérique, bruit).

VII-1-1- La nécessaire présentation d'alternatives obligatoires.

Le choix du site s'appuie sur :
* la volonté de renouvellement urbain,
* éviter l'artificialisation de nouveaux terrains.
* l'étude d'impact manque d'analyse sur des sites ou de conceptions alternatives, ce qui est pourtant requis par la réglementation.
* *D'où la nécessité de présenter les solutions alternatives*
- *Alternatives d'implantation* s'impose.

- *Alternatives de conception* du projet à l'échelle d'un territoire pertinent, afin de mieux prendre en compte les incidences de ce dernier sur la santé humaine et sur l'environnement.

VII-1-2- La mise en compatibilité du plu

Montrer que la modification du PLU vise à :
* intégrer le projet dans les documents cadres locaux et régionaux (SDAGE, SAGE, SCoT, SRADDET, PDU, programme local de l'habitat).
* Afin de répondre aux enjeux de renouvellement urbain :
* Afin d'intégration dans le paysage urbain.

VII-1-3 –La prise en compte d'une série d'impacts environnementaux.

L'autorité environnementale recommande de compléter par
* la réalisation d'un schéma conceptuel et d'évaluation quantitative afin de
- définir les mesures de gestion ;
- maîtrise des pollutions.
* Compatibilité avec l'état du sol :
- des risques sanitaires adaptés à l'usage futur (habitat permanent),
- de définir plus précisément les mesures de gestion
- de maîtrise des pollutions
- des risques sanitaires adaptés à la situation actuelle du site et à ses futurs usages
- l'impact d'une inondation du parking,
- des mesures spécifiques.
- définir les nuisances pour les usagers : bruit et pollution de l'air, et mesures de suivi sonore et d'optimisation énergétique des bâtiments.

VII-2- LES REPONSES POINT PAR POINT DU PORTEUR DE PROJET A LA MRAE.

VII-2-1- La conception d'alternatives obligatoires :

2015 : protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, scenarii différents.
* *2017 : Analyse de plusieurs scénarii* (voir l'étude de définition du projet de renouvellement urbain quartier GARE-SANITAS) projet déclaré d'intérêt national ; une étude urbaine en 2017 avec diagnostic approfondi et consultation des habitants.
Dans ce cadre, l'ilot MARIE CURIE, a été identifié comme :
- l'un des 4 secteurs à enjeux majeurs : site stratégique et multifactoriel ; prioritaire pour changer l'image du quartier ; permet de diversifier l'habitat ; quartier bénéficiant de la proximité d'un pôle d'équipements publics et tertiaires dans la continuité d'un processus de diversification déjà engagé depuis 1990.

** Alternatives d'implantation à l'échelle territoriale :* L'îlot Marie Curie a été retenu, à l'échelle de plusieurs critères : Enclavement et accessibilité ; Diversification de l'habitat ; Sobriété foncière :
Au regard de ces 3 critères **le site retenu situé dans un quartier déjà urbanisé et desservi apparait comme la solution la plus sobre.**
** Alternatives de conception sur le site retenu* pour l'école, traitement du bâti existant ;
** Incidences sur la santé humaine et l'environnement* **:** meilleure accessibilité et mixité ; amélioration de la qualité de la vie ; centre social, ; tiers lieu **;** requalification urbaine ; valorisation des espaces ouverts et végétalisés.
Le porteur de projet affirme ainsi que l'examen d'alternatives a montré que le projet présenté constituait le meilleur compromis au regard des enjeux de renouvellement urbain.

VII-2-2- Compatibilité du projet avec l'état du sol et du sous-sol.

Rappel des différentes études réalisées dans ce cadre. 2023 par ANTEA Transmis à MAAE dans le cadre de l'instruction de la demande.

VII-2-2-1-la justification de la suffisance des différentes mesures de gestion et de maitrise des pollutions

Rappel des études environnementales réalisées dans le cadre du projet afin d'évaluer et de quantifier la gestion de la pollution sur le site :« Cette Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires indique que **les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés** dans la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

VII-2-2-2- Prévention du risque inondation du parking.

Le porteur de projet énumère les différentes formes de mise en œuvre de préventions.
* Inondation par ruissellement : en cas de forte pluie.
Mesures préventives : Caniveaux ; noues paysagères ; Mesures curatives : Pompes de relevage avec séparateurs d'hydrocarbures et alarmes de détection des eaux
Efficacité attendue : Réduction forte du risque d'intrusion d'eau ; évacuation rapide.
* Remontée de la nappe phréatique : Crue lente, saturation du sol.
Mesures préventives : Parois étanches ; Protection des réseaux enterrés par des clapets anti-retour ; Mesures curatives : Drainage permanent. Revêtements résistants
Efficacité attendue : Protection durable de la structure. Limitation des dégâts.
*Débordements de cours d'eau : Crue exceptionnelle (cote référence PPRI)
Mesures préventives : Equipements sensibles limité au seul niveau du sous-sol au -dessus de la PHEC ; Plan de gestion avec consignes d'évacuation des véhicules ; suivi Vigicrues ; obligation aux usagers de retirer les véhicules… ; Mesures curatives : confinements des eaux polluées ; pompages et traitements ; Nettoyage et décontamination ; contrôle et curage, suivi des réseaux après événement…
Efficacité attendue : Logique ERC.

* Intrusion d'eau dans les réseaux d'assainissement ou eaux potables : Refoulement en cas d'orage violent.
Mesures préventives : Clapets anti-retour. Réseaux dimensionnés selon recommandations ; Mesures curatives : Intervention rapide de maintenance. Assèchement post incident ; Efficacité attendue : Protection contre le reflux.

VII-2-2-3- Les nuisances pour les usagers du projet.

* Mesures sono métriques à un an : Isolation phonique dès la conception et suivi cohérente avec la réglementation.

VII-2-2-4- Optimisation des consommations énergétiques :

Respect des exigences réglementaires : isolation thermique et inertie ; système de chauffage et production d'eau chaude sanitaire ; raccordement au réseau de chauffage urbain ; protections solaires ; ventilations traversantes naturelles ; orientations des bâtiments

VII-3- LES AUTRES AVIS REQUIS - LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT :

Les PPA au cours de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sur la Déclaration de Projet n°1, visant la mise en compatibilité du PLU de Tours en date du 12 juin 2025 :

*** DDT37** : Recommande notamment de mieux justifier la tour de 54 m via l'étude sur la densité. La maîtrise d'ouvrage s'engage à intégrer ces éléments dans le rapport final.

*** SCOT** : Confirme que le projet n'entraîne pas de hausse significative de population dans le val inondable.

*** Ville de Tours** : Souligne l'importance de réduire les risques d'inondation en limitant les logements en rez-de-chaussée ; et en apportant une meilleure information aux habitants et la nécessité de réfléchir à des aménagements hydrauliques.

*** Agence d'urbanisme** : Note une baisse démographique dans le val inondable malgré l'augmentation du nombre de logements.

***NPNRU** : Augmentation du nombre de logements, mais surface habitable constante (plus de petits logements).

VIII- L'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

VIII-1- LES OPERATIONS DE PREPARATION DE L'ENQUETE.

VIII-1-1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Par décision de Mr le Président du tribunal administratif d'Orléans en date du 28 juillet 2025 (n°E25000128/45). Madame Annick DUPUY, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Edith SAVELON, désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique unique.

VIII-1-2- DECISION DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Par arrêté n°2025_0089 en date du 16 septembre 2025, monsieur le président de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE a prescrit l'enquête publique en vue de
- la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de TOURS et
- du permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@ pour la réalisation de l'opération dit « 1eres lignes » à savoir d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café à Tours.

Et en a fixé les modalités :
- durée de l'enquête durée de 31 jours à compter du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30, clôture de l'enquête publique.
- le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Tours par accord commun entre la ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire,
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30, et mis à disposition pendant cette période :
* à la mairie de Tours : la consultation en Mairie ne se fera que sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.21.67.23 ou par mail à urba@ville-tours.fr/ , selon les horaires d'ouverture au public : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h 00, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 ;
* au siège de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les dossiers seront également consultables sur le site internet de la ville de TOURS : www.tours.fr/ et sur le site internet de la METROPOLE www.tours-metropole.fr/ . De même, ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Tours sur rendez-vous
- Trois permanences d'enquête seront organisées à TOURS :
* mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au Centre de vie du SANITAS, place Neuve,
* jeudi 16 octobre de 9h00 à 12h00 en Mairie centrale,
* vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du SANITAS, place Neuve.

VIII-1-3- MISE AU POINT DES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'organisation et la conduite de l'enquête a fait l'objet de plusieurs contacts et échanges, visites et examens destinés à conduire l'enquête dans les meilleures de transparence et notamment :

- Le 24/07/2025 un premier contact par mail avec M. LEJARS du TA d'ORLEANS, en vue de me confier l'enquête publique et s'assurer qu'il n'y avait pas d'incompatibilité ni intérêt. (Mon acceptation retournée le même jour 24/07/2025).
- Le 31/07/2025, je recevais la décision du président du tribunal administratif d'Orléans, datée du 28/07/2025, de désignation en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique.
- Le 09/09/2025 à ma demande, une première réunion est organisée en mairie de TOURS par Mme AURELIE THIBAULT (*service planification et opérations d'aménagement, Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, DGA aménagement durable du territoire)* chargée du dossier à TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE afin de :

* définir les modalités de l'organisation de l'enquête, date des permanences, organisation pratique,

* D'entendre une rapide présentation de l'historique du projet par M. DUPELLY (Procédure PLU), ville de TOURS ;

* d'entendre une première présentation du projet par les représentants de BOUYGUES IMMOBILIER, Mrs VOISIN et BRACELET.

- Le 01/10/2025, je procède aux paraphes des dossiers papiers dans les bureaux de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE.

VIII-I-4- INFORMATION et PUBLICITE.

VII-1-4.1- Publicité réglementaire.

La consultation a fait l'objet de :

- Un affichage en mairie de TOURS : L'information de la population a été effectuée dans les délais sur le panneau municipal par affichage de l'avis d'enquête publique au format A2 (annexe 3) , à l'extérieur de la mairie, et donc visible en permanence pendant la durée de la consultation (Le certificat d'affichage établi par la mairie figure en pièce annexe au présent rapport).
- Un affichage à l'entrée des bureaux de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, avenue Marcel Dassault.
- Un affichage à l'entrée du centre de vie Place neuve au SANITAS
- Un affichage a été effectué à la porte du centre de vie, place Neuve ou j'effectue deux de mes permanences, à proximité immédiate de l'îlot Marie Curie ; mais également, au pied de la passerelle enjambant la voie ferrée.
- Un affichage sur le lieu du projet : Deux d'affichages sur l'un les panneaux de chantier interdisant l'accès au site du projet avec l'avis d'enquête de consultation (annexe 3) au format A2 sur *fond jaune* fluo ;

et un affichage au pied de la passerelle au-dessus de la voie ferrée.

La mise en ligne d'un dossier complet version numérique :

* mise à disposition du public, conformément à la réglementation, sur le site de la commune. *www.tours.fr* et *www.tours-metropole.fr*

La mise à disposition en mairie :

Parallèlement, à la mise en ligne de ces possibilités, une version papier du dossier, a été mis à disposition en mairie dès 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, à compter du 8 octobre et pendant la durée de l'enquête ;

La publicité dans la presse d'information légale :

La publicité règlementaire a été mise en place par l'autorité organisatrice de la consultation (TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE) qui a fait le nécessaire pour la publication de l'avis de consultation conformément à la réglementation ; l'avis de publicité de la consultation (Cf. annexes 4 et 5) a été publié 2 fois :

Une première fois au moins 15 jours avant le début de la concertation,

* dans la NR dimanche du 21septembre 2025.
* dans la NR du Mardi 23 septembre 2025 ;

Une seconde fois, pour rappel, dans les 8 jours après le début d'enquête, par un article renouvelé

* dans la NR dimanche du Dimanche12 octobre 2025.
* dans la NR du mardi 14 octobre 2025.

VIII-1-5. Contrôle de l'affichage ; certificat d'affichage.

Conformément à la réglementation, la mairie de TOURS m'a remis en fin d'enquête un certificat d'affichage de l'avis de consultation daté du 17 septembre 2025 (En annexe au présent rapport) certifiant de l'exécution de l'affichage aux lieux habituels d'affichage, à partir du 22/09/2025 et jusqu'au 07/11/2025, et rappelant les différents lieux d'affichage :

- sur le panneau d'affichage à la porte de la mairie de TOURS,
- à la porte du siège de TOURS METROPOLE.

L'affichage a en outre été posé sur le site du projet, à savoir :

- sur le site du projet sur les panneaux de clôture du site ;
- à la porte du Centre de vie, place Neuve ;

J'ai procédé à un contrôle de l'affichage des avis à la mairie de TOURS, siège d'une des permanences et à la porte du Centre de vie, place Neuve ; sur le site du projet ;

Ce contrôle a régulièrement été renouvelé à plusieurs reprises pendant toute la période de l'enquête.

Ainsi, j'ai eu l'occasion de contrôler l'affichage dès sa mise en place, lors d'un déplacement sur place, le 23 septembre, 15 jours avant l'ouverture de la consultation mais également lors de chacun de mes déplacements à TOURS.

VIII-2-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

VIII-2-1-Les permanences.

Conformément à la réglementation, j'ai assuré les 3 permanences telles qu'elles avaient été prévues par l'arrêté de M. Le maire de TOURS.
La première et la dernière permanence se sont déroulées au premier étage du centre de Vie de la place Neuve. Une salle de réunion a été mise à ma disposition.

VIII-2-2- Le climat

Hélas, si je suis restée à disposition pendant la durée prévue par les permanences, je n'ai pratiquement reçu aucun public.
Deux personnes représentantes de l'association AQUAVIT se sont déplacées en toute fin de la période d'enquête, une heure avant la fin de la dernière permanence pour me faire part de leur avis défavorable au projet PREMIERES LIGNES présenté. Elles m'ont remis lors de leur passage, une lettre en date du 7 novembre 2025 retraçant les motifs de leur opposition.

VIII-2-3- DEPLACEMENTS et REFLEXIONS

Je constate l'absence d'intérêt au regard de cette enquête ; il apparait difficile de rencontrer les habitants du SANITAS et inciter l'intérêt face à ce projet d'implantation de 4 immeubles sur l'îlot Marie Curie au cœur du quartier SANITAS.
Dans mes recherches, je constate :
- que le projet a fait l'objet d'une Co construction, en vue de la présentation à l'ANRU dans le cadre d'ateliers d'échanges.
- que la concertation préalable a été engagée conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil métropolitain du 30 septembre 2024 sur la période du 13 janvier au 14 février 2025,
- que le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil métropolitain le 31 mars 2025,
- que bilan de la concertation présentait le même « désintérêt » En effet, il a fait l'objet de seulement 2 observations le bilan de la concertation approuvé par le Conseil métropolitain le 31 mars 2025.

VIII-2-4 - OBSERVATIONS et CONTRIBUTIONS

L'enquête publique a fait l'objet de la visite, pendant la troisième permanence que j'ai assurée le 7 novembre 2025, au centre de vie de la Place Neuve à TOURS.
Mmes ROBIN Sophie et Mme GOLËO Annie, respectivement présidente et secrétaire de l'association AQUAVIT dont le siège est situé 29 rue Auguste COMTE à TOURS.
Au nom de l'association AQUAVIT, ces dames font part de leur opposition au projet PREMIERES LIGNES :

Elles me remettent deux courriers :

* **le premier remis lors de la concertation le 7 février 2025** dans lequel elles regrettent le peu de publicité faite à l'enquête compte tenu de l'importance du projet ;
- Elles constatent que la rénovation urbaine proposée, aboutit à une sur densification (309 logements au lieu de 239 préalablement), dans un quartier très touché par le chômage qui a besoin d'emplois pérennes et non d'habitants supplémentaires ni d'une tour de 54 mètres de hauteur ;
- Elles assurent que 65% d'espaces verts ne retirent rien de la surface bétonnée ;
- Elles dénoncent l'insuffisance des surfaces en espaces verts, disséminées et emprisonnées entre des masses bétonnées, pour participer à l'atténuation de la chaleur ;
- Elles constatent que les héliodons montrent les ombres orientées vers les voies ferrées et l'école MARIE CURIE ; mais les logements voisins ne bénéficieront pas de la lumière directe du soleil.
- Elles affirme pour AQUAVIT que le projet présenté ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants de l'îlot MARIE CURIE. Que les immeubles situés en vis-à-vis ne bénéficieront pas de la lumière directe du soleil.
Elles affirment que le projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants de l'îlot MARIE CURIE et que les perspectives des pages 22 et 41 ne font pas rêver.

*** Le second courrier, daté du 7 novembre 2025** :
- Le projet prend prétexte d'augmenter la diversité de l'habitat ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle et favoriser le développement économique ;
-renforcer la desserte et améliorer la mobilité des habitants
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique ;
- adapter la densité des quartiers à leur environnement
Mmes ROBIN Sophie et Mme GOLËO Annie dénoncent au contraire que
La rénovation urbaine présentée permet en fait de
- construire des immeubles de grande hauteur comme dans les années 70. La véritable diversité consisterait à bâtir des maisons pour aérer la vue, modifier l'image du quartier et exposer moins de personnes au bruit des voies ferrées ;
- En fait de développement économique, il est prévu 100 emplois essentiellement de bureaux. Il n'y a pas de création nette d'emploi.
- Le quartier du SANITAS est desservi par le TRAM. De quel renforcement de desserte parle-t-on ?
- les masses de béton sont tellement imposantes que les nombreux espaces verts emprisonnées au milieu n'auront qu'un très faible impact sur l'îlot de chaleur urbain
Le résumé non technique évoque l'optimisation de la densité des constructions. Mais finalement la rénovation urbaine aboutit à une sur densification : 311 logements au lieu de 241 soit 30% d'augmentation dans un quartier ou la densité est déjà 4 fois supérieure à la densité moyenne à TOURS.
Le bruit des extracteurs qui fonctionneront 24h/24 est loin d'être négligeable. Le contrôle des mesures correctives prévues devra être rigoureux.

La modification notable des perceptions visuelles depuis les espaces proches. Comme si une tour de 54 m de haut pouvait passer inaperçue dans le paysage tourangeau !
Néanmoins, l'AQUAVIT n'ignore pas le manque de logements à TOURS, mais pose qu'avant tout projet de cette importance, il serait nécessaire de s'intéresser aux logements vacants (10 en 2021)
AQUAVIT affirme que le projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants et que les tours ne font pas rêver… Il s'agit là d'une superbe opération immobilière.

Mes propres questionnements font **l'objet du rapport de synthèse**.

VIII- 3- LES OPERATIONS DE CLÔTURE.

A la fin de la dernière permanence le 7 novembre 2025 à 16 h30, conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai procédé à la clôture de l'enquête. J'ai emporté avec moi, le registre clôt et le dossier d'enquête afin de rédiger une synthèse relative au déroulement de l'enquête.

VIII-4- LA SYNTHESE DE LA CONSULTATION/LA REPONSE DES PORTEURS DE PROJET.

VIII-4-1 Objet de cette synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, l'objet visé par le procès-verbal de synthèse est de permettre au porteur du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public.
J'ai rédigé ce document, à partir des observations et réflexions recueillies et de mes propres questionnements :
- de l'analyse du dossier,
- de mes recherches dans la presse, dans les différents comptes rendus publiés sur les sites de TOURS METROPOLE ou sur le site de la Ville de TOURS
Observations regroupées par thème mettant en relief les sujets qui m'interrogent.
- J'y fais d'abord un rappel des observations émises par AQUAVIT puis mes propres questionnements et demandes de précision issues de la compréhension que j'ai eu de mes observations.

En synthèse : Mon rapport de synthèse est joint en annexe du présent rapport.

L'association AQUAVIT d'une part
***** La perception dans le paysage **:** le projet conduit à la construction d'immeubles de grande hauteur ;
* La participation au développement économique : La réalité, est que le projet, tel qu'il est présenté conduit à la construction essentiellement de bureaux, sans création nette d'emploi ;

* La mobilité- les transports : le projet ne participe pas à développer la mobilité, il profite de la desserte du Tram ;
* le projet conduit à une bétonnisation très imposante qui emprisonne les espaces ; très faible impact sur l'îlot de chaleur urbain ;
* le projet aboutit à la création de 311 logements au lieu de 241 soit 30% d'augmentation dans un quartier ou la densité est déjà 4 fois supérieure à la densité moyenne à TOURS.

AQUAVIT dénonce :
- Le risque du bruit des extracteurs qui fonctionneront 24h/24 Le contrôle des mesures correctives prévues devra être rigoureux
- La modification notable des perceptions visuelles.

L'AQUAVIT est conscient du manque de logements à TOURS, nécessaire de s'intéresser aux logements vacants ;
AQUAVIT affirme que le projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants et que les tours ne font pas rêver… Il s'agit là d'une superbe opération immobilière
Et d'autre part,
Puis mes préoccupations à l'issue de cette enquête :
Mes principales préoccupations : **un projet qui interroge et laisse dubitatif** :
- Du choix de l'emplacement : Central quant à la procédure choisie. Un espace en zone inondable, un espace pollué, un espace en bordure de voie ferrée ou la mauvaise qualité de l'air restera présente. Ce choix m'interroge même si j'entends les raisons invoquées relatives à la loi ZAN d'une part, et le respect des textes pour les constructions futures.
- De La densité crée par le projet, dans un quartier SANITAS déjà caractérisé par une densité largement supérieure à la moyenne tourangelle et objet de nombreuses difficultés qui lui sont liées ? Les réponses aux besoins en logements de la ville doivent-ils être concentrés sur ce quartier ?
- Des nuisances : (on en revient au choix du site) particulièrement nombreuses et importantes : Zone inondable ; espace pollué ; Qualité de l'air ; autant de sujets qui ne manquent pas d'interroger. Bien sûr les règles, les lois sont respectées. Mais quelles sont les assurances ?
- Social : mixité – diversité : Le dossier ne convainc pas. La réalité des 4 immeubles. N'y a-t-il pas le risques que les habitants actuels du SANITAS n'aient jamais de contacts avec les nouveaux résidents de l'îlot MARIE CURIE ? N'y a-t-il pas un risque que chaque type de population reste isolée du reste du quartier ; que la mixité, la diversité soutenues ne soient jamais réalité que sur le papier.

Logements en Co living. Notamment des logements étudiants ? La précarité des populations étudiantes ne viendra-t-elle pas s'ajoutée à celle déjà constatée dans le quartier SANITAS ?
- De l'environnement proche : la rumeur dit que certains immeubles riverains voisins seraient mis en vente ? Qu'en est-il vraiment ? Le projet a-t-il pris en compte cette éventualité ? le projet prévoit des commerces ; mais en l'état, les aménagements

prévus, seront réalisés ultérieurement, ce qui se conçoit. Néanmoins, des ventes, des contacts, ont-ils d'ores déjà été pris ?
- De la participation au développement économique : Le projet ne prévoit aucune activité particulière sauf des bureaux ? Le projet prévoit de créer une centaine d'emploi ? Emplois pérennes ou bien emplois limités à la période de chantier (qui n'est guère développé dans le dossier.)
- Du stationnement : Un seul parking commun de 188 places avec accès directs aux immeubles : accès sous l'allée des écoles : parking privatif ou parking public, ouvert à tous ?
- Des espaces verts : Le fait que les espaces verts ne soient pas intégrés au projet me parait incohérent. N'y a-t-il pas là un vrai risque d'incohérence ? risque d'enlever de la clarté au projet ? « Doter les espaces résidentiels d'un traitement paysager, adapté à l'environnement bâti » ? (Notice architecturale). « Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile. (Îlot urbain non inclus dans le PC) » - Ou est la cohérence du projet global ?
- Des sources d'énergie : Je ne note aucun accès à un réseau bio sourcé.

VIII-4-2- Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage.

Mon rapport de synthèse a été remis au porteur de projet, **le 12 novembre 2025** par **envoi courriel**. La loi fixant un délai de **5 jours** pour sa remise
Le mémoire en réponse de la part du porteur de projet doit me parvenir sous 15 jours, nous avons fixé la date **limite du 27 novembre 2025** pour sa remise.
Je reprends ici l'intégralité des observations portées dans mon rapport de synthèse.

VIII-4-3- les observations en réponse du porteur de projet**.**

Le porteur de projet m'a effectivement communiqué son **mémoire en réponse le 25 septembre** 2025, respectant ainsi le délai de 5 jours réglementaires qui lui étaient accordés. Le **mémoire en réponse est joint en annexe au présent rapport.**
Point par point, les trois porteurs du projet ont apporté leur réponse que je me permets de résumer ici.

Des questionnements AQUAVIT

** De la perception dans le paysage :*

En réponse : Le projet répond au PADD et soutenant la création architecturale, environnementale, ligérienne et contemporaine, permettant une requalification du paysage ferroviaire, notamment sur le quartier du SANITAS ; et la hauteur respecte le règlement du PLU.
Mon avis : D'une façon générale, je respecte pleinement les choix effectués.

** De la participation au développement économique :*

En réponse : Le projet a été travaillé en transparence avec la population et d'autre créateur d'emplois. L'implantation du centre social se révèlera plus adapté qu'actuellement.

Mon avis : Dont acte.

** De la mobilité et des transports :*

En réponse : Le projet répond aux exigences des documents de planification supérieurs et notamment du plan de déplacements urbains. L'assouplissement des règles de stationnement vise à inciter au report vers les transports en commun et vers les modes actifs. L'OAP du SANITAS modifiée prévoit la création de déplacements doux et notamment un cheminement vers l'école et le centre-ville. Et les immeubles sont dotés de locaux à vélos sécurisés. L'ensemble participe de modes de déplacements alternatifs.

Mon avis : Dont acte.

**De l'importance de la bétonisation qui emprisonne les espaces :*

En réponse : Le projet d'aménagement des espaces extérieurs répondra aux obligations posées dans l'OAP SANITAS, avec un aménagement d'une continuité paysagère au centre de l'îlot MARIE CURIE qui reliera les espaces verts longeant les voies ferrées et l'allée de la DEVINIERE. A l'échelle de l'étude, les surfaces de pleine terre, représenteront au moins 20% du terrain d'assiette du projet, auxquelles s'ajouteront 20% d'espaces perméables supplémentaires incluant les noues d'infiltration des eaux pluviales.

Mon avis : En effet, le projet permet un maximum d'espaces verts et/ou perméables. Les immeubles caractérisés par leur hauteur dégagent de l'espace au sol.

** De l'augmentation du nombre de logements :*

En réponse : Les logements construits correspondent à une diversification et une modernisation voulue sur le projet. Et l'augmentation du nombre de logements se justifient par l'importance de petits logements. L'accueil d'habitants supplémentaires compensera une partie de la baisse d'habitants constatée depuis plusieurs années sur ce quartier prioritaire. L'opération répond aux objectifs « 2030 » visés par le SCOT.

Mon avis : Dont acte.

De mes propres questionnements :

J'avais noté dans mon rapport en synthèse que le dossier était complet clair et répondait aux questions. Je maintiens ici ces propos. J'ajoute que mes questions visaient essentiellement à soulever des interrogations nécessitant des réponses destinées à mettre l'accent sur des points qui me semblaient centraux dans le projet.

** Du choix de l'emplacement :*

En réponse : Le choix retenu vise à amplifier le processus de renouvellement urbain et à la volonté de désenclaver et de rendre plus attractive le nord du quartier SANITAS. Le projet répond aux PLU qui encourage les projets architecturaux ambitieux et durables.

Les enjeux majeurs des risques soulignés ont été largement pris en compte et le projet répond à chacun d'eux dans le respect des réglementations.

Mon avis : En effet, le projet a parfaitement pris en compte, point par point les différents risques identifiés sur le site du projet. La réglementation a été correctement respectée. Une parfaite identification du risque permet au moins de prendre les mesures les plus adaptées…mais ça n'évite pas totalement le risque.

** De la densité :*

En réponse : Le projet permet de diversifier l'offre de logements à proximité du centre-ville ; de moderniser le parc des logements énergivores et plus adaptés. La densité s'explique par la proportion du nombre de petits logements.

Mon avis : Je ne suis pas sûre que la densité plus forte que l'on trouve au bout de ce projet s'explique seulement par le plus grand nombre de petits logements. Les petits logements ne peuvent pas accueillir des familles comme le faisait les T4 précédemment recensés. Les T1 ne peuvent guère accueillir que 1 à 2 personnes quand les T4 accueillent 4, ou 5 personnes. La densité de logements T4 est donc supérieure à celle mise en œuvre par des T1.

Mais je prends acte que ces programmes répondent aux besoins identifiés par le programme local de l'habitat.

** Des nuisances :*

En réponse : Le projet présente une moindre sensibilité au risque inondation par rapport au parc démoli. L'implantation est telle qu'elle ne fait pas obstacle à la zone d'écoulement. Le projet fait l'objet d'adaptations destinés à renforcer sa faisabilité opérationnelle, son insertion et sa qualité environnementale. La conception tient compte des contraintes liées aux risques identifiés.

Mon avis : Sans doute, le projet présente -t-il une moindre sensibilité aux risques que le parc démoli sur cet espace. Une telle hypothèse ne justifierait pas que l'on prenne et accepte les risques fut il moindre. Les risques restent néanmoins présents, hélas…

** Du social, mixité diversité :*

En réponse : Le projet est issu d'un travail collectif mené par un groupement réunissant un grand nombre d'acteurs très impliqués. Le site est intégralement public, perméable, et accessible à l'ensemble du quartier et de la ville ; il intègre notamment le cheminement vers l'école et la localisation des locaux du centre social qui accueillera des activités créant de la mixité. Les logements en Co Living sont conçus pour favoriser le partage d'espaces et de services communs.

** De l'environnement en proximité -de la rumeur de projets de vente :*

En réponse : Les rumeurs de vente des immeubles en proximité ont infondées.

Mon avis : : Dont acte.

** Des espaces verts :*

En réponse : les espaces verts seront publics et seront réalisés par la collectivité dont la maitrise d'ouvrage sera confiée à la ville de TOURS et seront conçus en cohérence avec le projet architectural et les dispositions de l'OAP. Les espaces verts correspondent à 65% de la superficie de l'îlot MARIE CURIE. Ils intégreront les noues

et permettront le stockage et l'infiltration des eaux pluviales. Ils seront conçus pour être praticables par les piétons et la concertation sera menée afin de permettre une cohérence avec le porteur du projet architectural.
Mon avis : Un schéma du projet d'espace verts est joint à la réponse et consultable en annexe.
** De la cohérence d'ensemble :*
En réponse : Le projet doit permettre de renforcer l'intégration des quartiers, de diversifier les fonctions urbaines et l'habitat en augmentant la qualité environnementale. Un tel objectif passe par la préservation des espaces verts. Le projet adopte une approche résiliente face aux enjeux climatiques et environnementaux. Le projet promeut un urbanisme durable et adapté aux défis climatiques, tout en renforçant l'attractivité et la mixité sociale du quartier
Mon avis : Mon propos se positionnait en réaction à l'absence de projet d'espace verts dans le dossier. Le projet même inabouti présenté dans le mémoire en réponse est une réponse à ma question. Il permet une bonne compréhension du fonctionnement du nouveau quartier MARIE CURIE et est pleinement satisfaisant. Il entre en cohérence avec le projet architectural et est traversant pour le quartier global du SANITAS.
**Des sources d'énergie :*
En réponse : le quartier SANITAS est desservi par un réseau de chaleur urbain alimenté en énergie renouvelable. Le projet s'y raccordera.
Mon avis : Dont acte.

Cette étape, indispensable, permet ensuite au commissaire enquêteur de rédiger son rapport et ses conclusions, en prenant en compte de l'ensemble des informations et observations recueillies pendant la consultation ainsi que du mémoire en réponse du porteur de projet.

VIII-5-LA CONCLUSION ET LE DEPOT DU RAPPORT

Le mémoire en réponse de M. le maire a tenu compte points par points soulevés par l'association AQUAVIT d'une part, et d'autre part il apporte une réponse à mes interrogations. L'ensemble a fait l'objet de l'analyse ci-dessus.

Le rapport couplé aux conclusions de la commissaire enquêtrice doit être remis à M. le président de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE le 7 décembre dernier délai (4 semaines réglementaires après la clôture de l'enquête publique.

Les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un document séparé indissociable du présent rapport.

Fait à TOURS le 30 novembre 2025

Annick DUPUY commissaire enquêtrice.



IX-ANNEXES.

IX-1- LETTRE DE SAISIE DU TA PAR LE PRESIDENT DE TOURS METROPOLE.

VILLE DE TOURS

DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS
1 à 3 RUE DES MINIMES
37926 TOURS CEDEX 9

Site Internet : www.tours.fr

Monsieur Wilfried SCHWARTZ
Président
Tours Métropole Val de Loire
60 avenue Marcel Dassault
CS 30651
37206 TOURS cedex 3

TOURS, LE 30 JUIN 2021

Réf. : BT/PA n°2021-
Objet : PLU de Tours– Déclaration de projet secteur Marie Curie
Dossier suivi par : Benoît TURQUOIS
Tél : 02.47.21.66.70 – b.turquois@ville-tours.fr

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 l'engagement d'une procédure de déclaration de projet concernant le Plan Local de l'Urbanisme sur le territoire de la commune de Tours.

Dans la cadre de la mise en œuvre de la Convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de Marie Curie, la Ville de Tours va prochainement céder une emprise foncière à l'opérateur Bouygues Immobilier pour la mise en œuvre du projet Premières Lignes, opération mixte qui comprend notamment des logements en accession, une résidence en co-living, des locaux d'activités, 20 logements dédiés à Action Logement (Contreparties ANRU) et un tiers-lieux social et culturel.

Ce projet, dont la Ville et la Métropole accompagnent le développement depuis 18 mois va permettre la réalisation d'une partie significative des engagements de la convention signée avec l'ANRU.

Sa mise en œuvre nécessite une évolution des règles d'urbanisme sur le secteur en particulier celles concernant les hauteurs, les implantations et les prospects, détaillés dans les documents en pièce jointe.

La Direction des Grands Projets Urbains de la Ville de Tours se tient à la disposition de vos services.

Souhaitant une nouvelle fois, vous remercier pour l'accompagnement de la Métropole dans cette démarche.

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

Le Maire,

MAIRIE DE TOURS (Indre-et-Loire) 37082

Emmanuel DENIS

IX- 2- LA DECISION DU PRESIDENT DU TA PORTANT DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

28/07/2025

N° E25000128 /45

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 18/07/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la déclaration de projet présentée par Tours Métropole Val de Loire emportant mise en compatibilité n° 1 du P.L.U. de la commune de TOURS (Indre-et-Loire) en vue de la réalisation d'un îlot d'habitat social situé quartier Sanitas sur le territoire de cette commune ; et la demande de permis de construire déposée par la société BOUYGUES IMMOBILIER en vue de la construction d'un complexe d'habitation, d'un centre social et d'une tiers-lieu, situés quartier Sanitas sur le territoire de la commune de TOURS. ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

Article 1er : Madame Annick DUPUY est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Madame Edith SAVELON est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique les commissaires enquêtrices sont autorisées à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au président de Tours Métropole Val de Loire, à Madame Annick DUPUY et à Madame Edith SAVELON.

le président,

Benoist GUÉVEL

IX- 3- ARRETE DU PRESIDENT DE TOURS METROPOLE PRESCRIVANT L'ENQUETYE PUBLIQUE

République française **Département d'Indre-et-Loire**

ARRÊTÉ N° 2025_0089

Objet : ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURS ET AU PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LA REALISATION DE L'OPERATION 1ERES LIGNES

Pour le Président et par délégation, le Vice-président de Tours Métropole Val de Loire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-54 à L.153-59, R.153-15 à 17, R.104-1 et R.104-2 et R.423-57,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-6 et L.123-9 à L.123-19,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 20 janvier 2020 approuvant le PLU de Tours,

Vu le courrier de Monsieur le Maire de Tours en date du 30 juin 2021 sollicitant Tours Métropole Val de Loire pour engager la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tours,

Vu le compte rendu de la séance du Conseil métropolitain du 30 septembre 2021 au cours de laquelle les conseillers métropolitains ont été informés du lancement de la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tours,

Vu la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 29 mars 2024 soumettant à évaluation environnementale, la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tours,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 30 septembre 2024 définissant les modalités de la concertation préalable requise suite à la décision de l'autorité environnementale,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 31 mars 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 19 août 2025 portant sur la construction d'un complexe d'habitations « Premières Lignes » à Tours, embarquant mise en compatibilité du PLU,

Vu la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 12 juin 2025 ayant donné lieu à un procès-verbal,

Vu l'ensemble des pièces du projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours,

Vu l'ensemble des pièces du permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@ déposé par la société Bouygues Immobilier en date du 14 mai 2025, portant sur la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours, et soumis à étude d'impact,

Vu la saisine et les avis des services extérieurs sur le dossier de permis de construire, et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 11 juin 2025,

Vu le courrier conjoint de la ville de Tours, compétente pour l'instruction du permis de construire, et de Tours Métropole Val de Loire, compétente pour mener la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Tours, en date du 16 juillet 2025, sollicitant auprès du Tribunal administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire-enquêteur pour une enquête publique unique,

Vu la décision du Président du tribunal administratif d'Orléans en date du 28 juillet 2025 (n°E25000128/45) désignant Madame Annick DUPUY, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, et Madame Edith SAVELON, désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les élections en date du 17 mars 2023 de Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,

Vu l'arrêté n°A2023-30, portant délégation d'attributions à Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,

ARRÊTE :

ARTICLE 1ER : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique unique sur les projets de :

- déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Tours ;
- permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@ pour la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours ;

pour une durée de **31 jours** à compter **du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30, clôture de l'enquête publique**.
D'un commun accord entre la ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire, le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Tours.

Au terme de cette enquête :

- le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours sera approuvé par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire ;
- le permis de construire portant sur la réalisation du projet de construction « Premières Lignes » sera délivré par le Maire de Tours.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Président du tribunal administratif d'Orléans a désigné Madame Annick DUPUY, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, et Madame Edith SAVELON, désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 : MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les dossiers de projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours et de permis de construire, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés **du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30,** et mis à disposition pendant cette période :

- à la **mairie de Tours** : la consultation en Mairie ne se fera que sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.21.67.23 ou par mail à urba@ville-tours.fr, selon les horaires d'ouverture au public : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h 00, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 ;
- au siège de **Tours Métropole Val de Loire** du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les dossiers seront également consultables sur le site internet de la ville de Tours : www.tours.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.
De même, ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Tours sur rendez-vous.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner le cas échéant ses observations, ses propositions et ses contre-propositions, au plus tard le **vendredi 7 novembre 2025 à 16h30 :**

- sur les registres d'enquête,
- les adresser par voie postale, de manière qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de l'enquête, à l'adresse suivante à :

Madame le commissaire-enquêteur (enquête PLU)
Mairie de Tours
1-3 rue des Minimes
37926 Tours Cedex 9

- par mail à l'adresse suivante : ep.plu.tours@tours-metropole.fr et seront insérées dans le registre d'enquête publique.

L'ensemble des observations déposées sur le registre, par voie électronique ou postale, sera consultable sur le site internet de la Ville de Tours : www.tours.fr.

ARTICLE 4 : INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision, l'avis de l'Autorité environnementale et la réponse du porteur de projet seront jointes au dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU et pourront donc être consultés dans les mêmes conditions.

ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- **mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au centre de vie du Sanitas, place Neuve, à Tours,**
- **jeudi 16 octobre de 9h00 à 12h00 en Mairie centrale de Tours,**
- **vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du Sanitas, place Neuve, à Tours.**

ARTICLE 6 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'expiration du délai de l'enquête fixé à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dans les huit jours après la clôture de l'enquête, il communiquera à la ville de Tours et à Tours Métropole Val de Loire, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Les responsables des projets disposeront d'un délai de 15 jours pour produire leurs observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de Tours et au Président de la Métropole ainsi qu'au tribunal administratif d'Orléans son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Président de la Métropole adressera une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire. Ces pièces seront consultables au service urbanisme de la mairie de Tours pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique soit jusqu'au **7 novembre 2026 inclus,** aux jours et heures habituels d'ouverture.
Ces pièces seront également consultables sur le site internet de la ville de Tours www.tours.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leurs frais, auprès de la mairie de Tours.

ARTICLE 8 : MESURES D'INFORMATIONS ET DE PUBLICITÉ

Un avis faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché sur les lieux d'enquête publique quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet avis sera également publié sur le site internet de la ville de Tours : www.tours.fr et sur le site internet de la Métropole www.tours-metropole.fr.

L'accomplissement de ces mesures de publicité sera constaté et justifié par un certificat du Président de la Métropole. Un extrait des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé aux dossiers soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête pour la première insertion,
- au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 9 : INFORMATIONS SUR LE DOSSIER

Des informations sur les dossiers peuvent être demandées à l'accueil de l'urbanisme de la mairie de Tours, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ville-tours.fr.

ARTICLE 10 :

Monsieur le Vice-président délégué est autorisé à signer toutes les pièces afférentes au présent arrêté.

ARTICLE 11 : PUBLICITE

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans,
- Madame Annick DUPUY, commissaire-enquêteur.

Il sera publié sur le site internet de Tours Métropole Val de Loire.

ARTICLE 12 : RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de Tours Métropole Val de Loire ou d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, devant le Tribunal Administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet http://www.telerecours.fr.

ARTICLE 13 : EXECUTION

Monsieur le Directeur Général des Services de Tours Métropole Val de Loire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

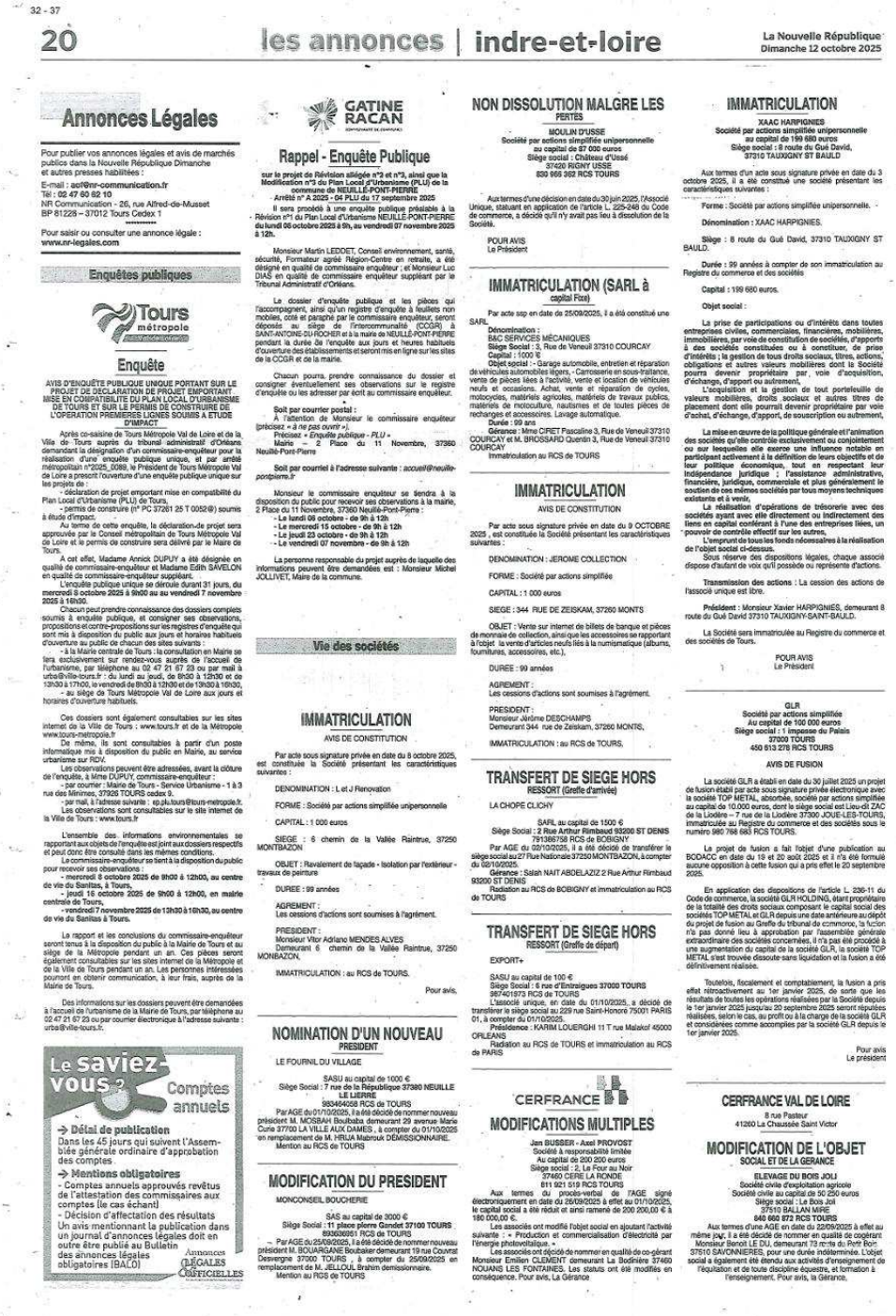
Fait à Tours, le mardi 16 septembre 2025

Le Vice-Président

Christian GATARD

IX-4- JUSTIFICATIFS DE PUBLICATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

12/10/2025



32 - 37

20 les annonces | indre-et-loire La Nouvelle République Dimanche 12 octobre 2025

Annonces Légales

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République Dimanche et autres presses habilitées :
E-mail : **ao@nr-communication.fr**
Tél : **02 47 60 82 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1
Pour saisir ou consulter une annonce légale : **www.nr-legales.com**

Enquêtes publiques

Tours métropole

Enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURS ET SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

Après co-saisine de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours auprès du tribunal administratif d'Orléans, demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique unique, et par arrêté métropolitain n°2025_0088, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de :
- déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours,
- permis de construire (n° PC 37261 25 T 0052@) soumis à étude d'impact.

Au terme de cette enquête, la déclaration de projet sera approuvée par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire et le permis de construire sera délivré par le Maire de Tours.

A cet effet, Madame Annick DUPUY a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroule durant 31 jours, du **mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 au au vendredi 7 novembre 2025 à 16h00.**

Chacun peut prendre connaissance des dossiers complets soumis à enquête publique, et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête qui sont mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de chacun des sites suivants :
- à la Mairie centrale de Tours : la consultation en Mairie se fera exclusivement sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par mail à urba@ville-tours.fr : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30,
- au siège de Tours Métropole Val de Loire aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Ces dossiers sont également consultables sur les sites internet de la Ville de Tours : www.tours.fr et de la Métropole www.tours-metropole.fr

De même, ils sont consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie, au service urbanisme sur RDV.

Les observations peuvent être adressées, avant la clôture de l'enquête, à Mme DUPUY, commissaire-enquêteur :
- par courrier : Mairie de Tours - Service Urbanisme - 1 à 3 rue des Minimes, 37926 TOURS cedex 9,
- par mail, à l'adresse suivante : ep.plu.tours@tours-metropole.fr.

Les observations sont consultables sur le site internet de la Ville de Tours : www.tours.fr

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête est joint aux dossiers respectifs et peut donc être consulté dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations :
- **mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au centre de vie du Sanitas, à Tours,**
- **jeudi 16 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, en mairie centrale de Tours,**
- **vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du Sanitas à Tours.**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Tours et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur les sites internet de la Métropole et de la Ville de Tours pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Tours.

Des informations sur les dossiers peuvent être demandées à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie de Tours, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ville-tours.fr.

Le saviez-vous ? Comptes annuels

→ **Délai de publication**
Dans les 45 jours qui suivent l'Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes

→ **Mentions obligatoires**
- Comptes annuels approuvés revêtus de l'attestation des commissaires aux comptes (le cas échant)
- Décision d'affectation des résultats

Un avis mentionnant la publication dans un journal d'annonces légales doit en outre être publié au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)

Annonces LÉGALES OFFICIELLES

GATINE RACAN

Rappel - Enquête Publique

sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE
- Arrêté n° A 2025 - 04 PLU du 17 septembre 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLE-PONT-PIERRE **du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra, prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (préciser *« à ne pas ouvrir »*).
Précisez *« Enquête publique - PLU »*
Mairie – 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : *accueil@neuille-pontpierre.fr*

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :
- **Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h**
- **Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h**
- **Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h**
- **Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h**

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.

Vie des sociétés

IMMATRICULATION

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous signature privée en date du 8 octobre 2025, est constituée la Société présentant les caractéristiques suivantes :

DENOMINATION : L et J Renovation

FORME : Société par actions simplifiée unipersonnelle

CAPITAL : 1 000 euros

SIEGE : 6 chemin de la Vallée Raintrue, 37250 MONTBAZON

OBJET : Ravalement de façade - Isolation par l'extérieur - travaux de peinture

DUREE : 99 années

AGREMENT :
Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément.

PRESIDENT :
Monsieur Vitor Adriano MENDES ALVES
Demeurant 6 chemin de la Vallée Raintrue, 37250 MONBAZON.

IMMATRICULATION : au RCS de TOURS.

Pour avis,

NOMINATION D'UN NOUVEAU PRESIDENT

LE FOURNIL DU VILLAGE

SASU au capital de 1000 €
Siège Social : 7 rue de la République 37380 NEUILLE LE LIERRE
988464058 RCS de TOURS

Par AGE du 01/10/2025, il a été décidé de nommer nouveau président M. MOSBAH Boulbaba demeurant 29 avenue Marie Curie 37700 LA VILLE AUX DAMES , à compter du 01/10/2025 en remplacement de M. HRIJA Mabrouk DÉMISSIONNAIRE.
Mention au RCS de TOURS

MODIFICATION DU PRESIDENT

MONCONSEIL BOUCHERIE

SAS au capital de 3000 €
Siège Social : **11 place pierre Gandet 37100 TOURS**
893636991 RCS de TOURS

Par AGE du 25/09/2025, il a été décidé de nommer nouveau président M. BOUARGANE Boubaker demeurant 19 rue Courrat Desvergne 37000 TOURS , à compter du 25/09/2025 en remplacement de M. JELLOUL Brahim demissionnaire.
Mention au RCS de TOURS

NON DISSOLUTION MALGRE LES PERTES

MOULIN D'USSE
Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 57 000 euros
Siège social : Château d'Ussé
37420 RIGNY USSE
839 966 362 RCS TOURS

Aux termes d'une décision en date du 30 juin 2025, l'Associé Unique, statuant en application de l'article L. 225-248 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la Société.

POUR AVIS
Le Président

IMMATRICULATION (SARL à capital Fixe)

Par acte ssp en date de 25/09/2025, il a été constitué une SARL

Dénomination :
B&C SERVICES MÉCANIQUES
Siège Social : 3, Rue de Veneuil 37310 COURCAY
Capital : 1000 €
Objet social : - Garage automobile, entretien et réparation de véhicules automobiles légers, - Carrosserie en sous-traitance, vente de pièces liées à l'activité, vente et location de véhicules neufs et occasions. Achat, vente et réparation de cycles, motocycles, matériels agricoles, matériels de travaux publics, matériels de motoculture, nautismes et de toutes pièces de rechanges et accessoires. Lavage automatique.
Durée : 99 ans
Gérance : Mme CIRET Pascaline 3, Rue de Veneuil 37310 COURCAY et M. BROSSARD Quentin 3, Rue de Veneuil 37310 COURCAY
Immatriculation au RCS de TOURS

IMMATRICULATION

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous signature privée en date du 9 OCTOBRE 2025 , est constituée la Société présentant les caractéristiques suivantes :

DENOMINATION : JEROME COLLECTION

FORME : Société par actions simplifiée

CAPITAL : 1 000 euros

SIEGE : 344 RUE DE ZEISKAM, 37260 MONTS

OBJET : Vente sur internet de billets de banque et pièces de monnaie de collection, ainsi que les accessoires se rapportant à l'objet la vente d'articles neufs liés à la numismatique (albums, fournitures, accessoires, etc.).

DUREE : 99 années

AGREMENT :
Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément.

PRESIDENT :
Monsieur Jérôme DESCHAMPS
Demeurant 344 rue de Zeiskam, 37260 MONTS,

IMMATRICULATION : au RCS de TOURS.

TRANSFERT DE SIEGE HORS RESSORT (Greffe d'arrivée)

LA CHOPE CLICHY

SARL au capital de 1500 €
Siège Social : **2 Rue Arthur Rimbaud 93200 ST DENIS**
791386758 RCS de BOBIGNY

Par AGE du 03/10/2025, il a été décidé de transférer le siège social au 27 Rue Nationale 37250 MONTBAZON, à compter du 02/10/2025.
Gérance : Salah NAIT ABDELAZIZ 2 Rue Arthur Rimbaud 93200 ST DENIS
Radiation au RCS de BOBIGNY et immatriculation au RCS de TOURS

TRANSFERT DE SIEGE HORS RESSORT (Greffe de départ)

EXPORT+

SASU au capital de 100 €
Siège Social : **6 rue d'Entreigues 37000 TOURS**
987401873 RCS de TOURS

L'associé unique, en date du 01/10/2025, a décidé de transférer le siège social au 229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS 01, à compter du 01/10/2025.
Présidence : KARIM LOUERGHI 11 T rue Malakof 45000 ORLEANS
Radiation au RCS de TOURS et immatriculation au RCS de PARIS

CERFRANCE

MODIFICATIONS MULTIPLES

Jan BUSSER - Axel PROVOST
Société à responsabilité limitée
Au capital de 200 200 euros
Siège social : 2, Le Four au Noir
37460 CERE LA RONDE
811 921 519 RCS TOURS

Aux termes du procès-verbal de l'AGE signé électroniquement en date du 26/09/2025 à effet au 01/10/2025, le capital social a été réduit et ainsi ramené de 200 200,00 € à 180 000,00 €.

Les associés ont modifié l'objet social en ajoutant l'activité suivante : « Production et commercialisation d'électricité par l'énergie photovoltaïque. »

Les associés ont décidé de nommer en qualité de co-gérant Monsieur Emilien CLEMENT demeurant La Bodinière 37460 NOUANS LES FONTAINES. Les statuts ont été modifiés en conséquence. Pour avis, La Gérance

IMMATRICULATION

XAAC HARPIGNIES
Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 199 680 euros
Siège social : 8 route du Gué David, 37310 TAUXIGNY ST BAULD

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 3 octobre 2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société par actions simplifiée unipersonnelle.

Dénomination : XAAC HARPIGNIES.

Siège : 8 route du Gué David, 37310 TAUXIGNY ST BAULD.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

Capital : 199 680 euros.

Objet social :

La prise de participations ou d'intérêts dans toutes entreprises civiles, commerciales, financières, mobilières, immobilières, par voie de constitution de sociétés, d'apports à des sociétés constituées ou à constituer, de prise d'intérêts ; la gestion de tous droits sociaux, titres, actions, obligations et autres valeurs mobilières dont la Société pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement,

L'acquisition et la gestion de tout portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux et autres titres de placement dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription ou autrement,

La mise en œuvre de la politique générale et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique, tout en respectant leur indépendance juridique ; l'assistance administrative, financière, juridique, commerciale et plus généralement le soutien de ces mêmes sociétés par tous moyens techniques existants et à venir,

La réalisation d'opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens en capital contrôlant à l'une des entreprises liées, un pouvoir de contrôle effectif sur les autres,

L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social ci-dessus.

Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Transmission des actions : La cession des actions de l'associé unique est libre.

Président : Monsieur Xavier HARPIGNIES, demeurant 8 route du Gué David 37310 TAUXIGNY-SAINT-BAULD.

La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Tours.

POUR AVIS
Le Président

GLR
Société par actions simplifiée
Au capital de 100 000 euros
Siège social : 1 Impasse du Palais
37000 TOURS
450 513 278 RCS TOURS

AVIS DE FUSION

La société GLR a établi en date du 30 juillet 2025 un projet de fusion établi par acte sous signature privée électronique avec la société TOP METAL, absorbée, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est Lieu-dit ZAC de la Lioère – 7 rue de la Lioère 37300 JOUE-LES-TOURS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 980 766 683 RCS TOURS.

Le projet de fusion a fait l'objet d'une publication au BODACC en date du 19 et 20 août 2025 et il n'a été formulé aucune opposition à cette fusion qui a pris effet le 20 septembre 2025.

En application des dispositions de l'article L. 236-11 du Code de commerce, la société GLR HOLDING, étant propriétaire de la totalité des droits sociaux composant le capital social des sociétés TOP METAL et GLR depuis une date antérieure au dépôt du projet de fusion au Greffe du tribunal de commerce, la fusion n'a pas donné lieu à approbation par l'assemblée générale extraordinaire des sociétés concernées, il n'a pas été procédé à une augmentation du capital de la société GLR, la société TOP METAL s'est trouvée dissoute sans liquidation et la fusion a été définitivement réalisée.

Toutefois, fiscalement et comptablement, la fusion a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2025, de sorte que les résultats de toutes les opérations réalisées par la Société depuis le 1er janvier 2025 jusqu'au 20 septembre 2025 seront réputées réalisées, selon le cas, au profit ou à la charge de la société GLR et considérées comme accomplies par la société GLR depuis le 1er janvier 2025.

Pour avis
Le président

CERFRANCE VAL DE LOIRE

8 rue Pasteur
41260 La Chaussée Saint Victor

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA GERANCE

ELEVAGE DU BOIS JOLI
Société civile d'exploitation agricole
Société civile au capital de 50 250 euros
Siège social : Le Bois Joli
37510 BALLAN MIRE
949 660 872 RCS TOURS

Aux termes d'une AGE en date du 22/09/2025 à effet au même jour, il a été décidé de nommer en qualité de cogérant Monsieur Benoit LE DU, demeurant 73 rue du Petit Bois 37510 SAVONNIERES, pour une durée indéterminée. L'objet social a également été étendu aux activités d'enseignement de l'équitation et de toute discipline équestre, et formation à l'enseignement. Pour avis, la Gérance.

15/10/2025

La Nouvelle République
Mercredi 15 octobre 2025

AUTOMOBILE

BERLINE

Citroën

■ C3

C3 Aircross origine, essence, 6 CV, boîte automatique, année 2019, 10500 KM, blanche, + options. 06.98.31.16.40

■ XM

✗ Vend XM diesel, année 1991, 250 000 KM, couleur grise, prix à discuter. 06.86.32.01.69

Mercedes

■ Classe E

Vends Mercedes E230, année 1997, grande qualité de construction, unique propriétaire, 15000 euros, CT OK. Tél. 02.47.41.68.83

Opel

■ Corsa



Opel Corsa F 1.2i, 75 CH, BVM5, Elegance Business, essence, manuelle, blanche, 4 CV, 5 portes, 17/06/2022, 13600 KM, garantie 12 mois, options, 11990 euros. Garage le Viaduc, 02.47.65.98.57. Siren 428955066.

Peugeot

■ 208

208 berline, diesel, HDI 1L6, année 2016, 2 places (pas airbag Takata), vignette Critair2, 170 000 KM, Pneus neufs, 3000 euros. Tél 05.49.47.75.14

■ 308

Vends Peugeot 308 D, 6 CV, année 2012, gris foncé, 143000 km, CT OK, très bon état, distribution, injecteurs neufs, 6000 euros. 06.09.74.52.54

Renault

■ Captur Intens



Retraité Renault vend nouveau Captur Techno E-Tech Full hybrid 145, 5 CV, rouge flamme, 28/11/2024, 11000 KM, visible 72470 Champagné, 26800 euros. Tél. 06.23.13.11.37

Autres berlines

Achète voitures en état ou en panne, avec ou sans contrôle technique. Faire offre au 06.11.03.08.92

MONOSPACE

Ford

Ford c-max, 6 cv diesel, CT OK, 105000 km, distribution faite, 4 pneus neufs, état exceptionnel, 8000 euros à débattre. 07.50.46.09.17

4X4 - S.U.V

Peugeot



2008 II, 155 CH, SBS, EAT8, GT Crossover, automatique, essence, orange, 8 CV, 09/12/2019, 17700 KM, garantie 12 mois, options, 18490 euros. Garage le Viaduc, 02.47.65.98.57. Siren 428955066.

VÉHICULES DE LOISIRS

Camping car Capucine



Achète cash meilleur prix, tous types camping-car, fourgon aménagé, caravane, camion magasin (même avec infiltration), utilitaire, 4x4, cabriolet, avec ou sans CT. Se déplace 7j/7. Paiement sécurisé. 06.46.72.90.40

Camping Car Profilé

✗ **Recherche camping-car après année 2000, avec ou sans CT, même avec problème mécanique ou carrosserie. 06.50.24.67.19**

Caravane

■ Vente

Vends caravane Hobby de Luxe 540, 2007, clim, mouver, auvent neuf, abrité en garage, excellent état, prix 10 500 euros. 06.85.45.79.38

VOITURES SANS PERMIS

Aixam

Achat toutes voitures sans permis, dans l'état ou en panne, ou accidentées, même sans CT, paiement comptant. Faire offre, 06.11.03.08.92 ou 06.29.47.95.34

Microcar

Microcar DU6 Initiale, diesel, moteur Progress neuf, 17/05/2025, 1000 KM, 11000 euros à débattre. 02.54.42.68.53

POIDS LOURD

Volvo

Vend camion Volvo FL220, caisse frigo, CT OK, année 2003, 460000 KM, bon état. 06.83.51.88.27

UTILITAIRES

Citroën



CITROEN BERLINGO, 1,5 Blue HDI, 75 CV CLUB, mis en service le 03/10/2019 avec 107200 KM. Equipements : doublage bois du plancher, doublage bois latéral, porte latérale droite, séparation de cabine pleine Prix : 9000 € HT, soit 10800 € TTC. Joubert Occasions, Parcay-Meslay, 02.47.96.07.73 / 06.87.67.50.08. Siren N°499703577. www.joubert-occasions.fr

Renault

Recherche fourgon Master ou autre, avec CT, bon état, moins de 6000 euros. 06.77.08.44.37

MOTO

Yamaha



Vend Yamaha Drag Star, année 2000, 14500 KM, couleur bordeaux. Tél.06.19.97.57.48

DIVERS

Accessoires automobile

Vend remorque bagagère 1m10x90cm, barres de toit Duster neuves, pneu 205/65R15, 95H. Tél. 06.58.62.20.78

Pièces détachées auto

Vend 2 roues complètes, jantes tôle, avec pneus neufs, pour Peugeot 207, 185/65R15, 200 euros à débattre. Tél. 06.50.55.30.67

Vend 4 roues complètes neuves, jantes 4 trous, pneus neufs Pirelli P600, 185/65R14, 86H, + 4 pneus neufs 135R15-72S Uniroyal, prix à débattre. 06.31.40.20.24

légales et officielles

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

Véretz

Commune de Véretz

AVIS NATIONAL STANDARD

Date limite de réponse : 7 novembre 2025 à 12 heures.
Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Commune de Véretz.
Type de Numéro national d'identification : SIRET.
N° national d'identification : 21370267300012
Ville : Véretz - Code postal : 37270.
Groupement d'acheteurs : non.
Section 2 : Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation : https://webmarche.solaere.recia.fr/index.php?page=Entreprise.EntrepriseDetailsConsultation&id=4000&orgAcronyme=b1d
Identifiant interne de la consultation : 20251010
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : Gilles Augereau.
Adresse mail du contact : mairie@veretz.com
N° téléphone du contact : 02.47.35.70.00.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée > 90 k EUR HT.
Condition de participations :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle conditions / moyens de preuve : conditions énoncées dans les documents de la consultation.
Capacité économique et financière conditions / moyens de preuve : conditions énoncées dans les documents de la consultation.
Capacités techniques et professionnelles conditions / moyens de preuve : conditions énoncées dans les documents de la consultation.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 7 novembre 2025, à 12 heures.
Présentation des offres par catalogue électronique : exigée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes :
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : travaux de requalification des abords de la mairie et de la rue Moreau-Vincent.
Code CPV principal : 45233220
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché : la présente consultation concerne les travaux de requalification des abords de la mairie et de la rue Moreau-Vincent.
Lieu principal d'exécution du marché : 37.
Durée du marché (en mois) : 6.
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots
Marché alloti : oui.
Description du lot : VRD - SIGNALISATION - MOBILIER URBAIN
CPV du lot n°1 : 45233220
Estimation de la valeur hors taxes du lot n° 1 :
Type de marché réservé :
Description du lot : PLANTATIONS ET MOBILIER
CPV du lot n°2 : 45112700
Estimation de la valeur hors taxes du lot n° 2 :
Type de marché réservé :
Description du lot : SERRURERIE
CPV du lot n°3 : 45112712
Estimation de la valeur hors taxes du lot n° 3 :
Type de marché réservé :
Description du lot : MISE EN LUMIÈRE DE LA FAÇADE DE LA MAIRIE
CPV du lot n°4 : 45316100
Estimation de la valeur hors taxes du lot n° 4 :
Type de marché réservé :
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : non.

Tours Métropole Habitat

AVIS DE PUBLICITÉ

M. Grégoire SIMON - Directeur Général - 1, rue Maurice-Bedel - 37033 TOURS - 1 - Tél. 02.47.60.33.12.
SIRET : 35124307600012
Référence acheteur : 2025-A0028
L'avis implique l'établissement d'un accord-cadre.
Objet : désignation d'un délégué à la protection des données et accompagnement à la conformité RGPD.
Procédure : procédure ouverte.
Forme de la procédure : division en lots : non.
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Dépôt dématérialisé : activé.
Remise des offres : 12/11/25 à 18 h au plus tard.
Envoi à la publication le : 10/10/2025.
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://www.marches-publics.info/accueil.htm

ANNONCES LÉGALES

Vie de sociétés

CHANGEMENT DE DENOMINATION

MODIFICATION : changement dénomination sociale et nomination nouveau président

SAS MONDIAL BURGER au capital de 1 000 euros domicilié au 86 rue du Commerce 37 000 TOURS immatriculé sous le RCS Tours 929 476 901 a décidé, suite à l'assemblée générale du 27 août 2025 le changement de la dénomination sociale par CHICKEN HOT et la nomination du nouveau président en la personne de Monsieur KHOGIANI Musa demeurant au 34 rue Jean Baptiste Charcot 41 000 Blois suite à la démission de Monsieur AZRATULLAH Amini demeurant au 86 rue Christophe 41 000 Blois.

Enquêtes publiques

Tours métropole

Enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURS ET SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

Après co-saisine de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours auprès du tribunal administratif d'Orléans demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique unique, et par arrêté métropolitain n° 2025_0089, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de :
- déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours,
- permis de construire (n° PC 37261 25 T 0052 R) soumis à étude d'impact.

Au terme de cette enquête, la déclaration de projet sera approuvée par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire et le permis de construire sera délivré par le Maire de Tours.

A cet effet, Madame Annick DUPUY a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroule durant 31 jours, **du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 au au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30.**

Chacun peut prendre connaissance des dossiers complets soumis à enquête publique, et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête qui sont mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de chacun des sites suivants :
- à la Mairie centrale de Tours : la consultation en Mairie se fait exclusivement sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par mail à urba@ville-tours.fr : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,
- au siège de Tours Métropole Val de Loire aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Ces dossiers sont également consultables sur les sites internet de la Ville de Tours : www.tours.fr/ et de la Métropole www.tours-metropole.fr .

De même, ils sont consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie, au service urbanisme sur RDV.

Les observations peuvent être adressées, avant la clôture de l'enquête, à Mme DUPUY, commissaire-enquêteur :
- par courrier : Mairie de Tours - Service Urbanisme - 1 à 3 rue des Minimes, 37926 TOURS cedex 9,
- par mail, à l'adresse suivante : ep.plu.tours@tours-metropole.fr.

Les observations sont consultables sur le site internet de la Ville de Tours : www.tours.fr

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête est joint aux dossiers respectifs et peut donc être consulté dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations :
- mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au centre de vie du Sanitas, à Tours,
- jeudi 16 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, en mairie centrale de Tours,
- vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du Sanitas à Tours.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Tours et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur les sites internet de la Métropole et de la Ville de Tours pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Tours.

Des informations sur les dossiers peuvent être demandées à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie de Tours, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ville-tours.fr

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : **aof@nr-communication.fr** - Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : **www.nr-legales.com**
Pour consulter un avis de marchés publics : **www.pro-marchespublics.com**

23/09/2025

HOMMES

Artiste/musicien, 81 ans, grand distingué, NF, Non alcool, sens du partage, affectif, sensible, humour, esprit jeune, recontrerai dame bonne culture, appréciant musique, spectacle, sorties amicales, voyages plus si affinités. Ecrire à NR Communication, Réf : 12157091, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme septuagénaire, recherche une relation simple avec une femme, douce, faite d'échanges, partages, dialogue, tendresse, loisirs divers, pour rompre la solitude. Ecrire à NR Communication, Réf 12156838, BP 81255, 37012 Tours cedex 1:

Homme 52 ans, brun, dynamique, situation stable, rencontrerai femme, jeune femme, pour rompre solitude et relation stable. Ecrire à : NR Communication, réf 12156828, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 63 ans, NL, cherche femme libertine, libre ou non, pour amitié ou plus. Ecrire à NR Communication, Réf : 12156278, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Dépt 37, homme 54 ans, attentionné, bien éduqué, sportif, situation stable, seul, sans enfant, cherche femme gentille, acceptant écart d'âge, pour construire vie de couple et de famille. Ecrire à NR Communication, réf : 12155144, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 60 ans, Ste-Maure-de-Touraine, sérieux, seul, aimant les enfants, bricoler, jardinage, souhaiterait rencontrer femme 55/65 ans, pour rompre solitude, profiter de la vie, relation durable. Ecrire à NR Communication, Ref 12155242, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

78 ans mais paraissant 70, NF, dynamique, pleins d'idées, autonome, cherche mon équivalent. Je vous souhaite jeune d'esprit, mince, cultivée, aimant l'art et la nature, afin de bâtir une nouvelle histoire à deux sans nuage. Ecrire à NR Communication, réf : 12155284, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 76 ans, physique agréable, bon caractère, divorcé, recherche compagne douce, câline, jeune de caractère, simple, loisirs, dialogue, tendresse, complicité. 1215477, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 80 ans cherche dame 75/80 ans, pour rencontre amoureuse discrète, je me déplace Tours et proche banlieue, je manque de tendresse et plus. Ecrire à NR Communication, Réf : 12153792, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme, ancien fonctionnaire, 79 ans, veuf, métissé, recherche dame simple 70 ans ou plus, relation amicale, sorties, plus si affinités département Indre et loire. Ecrire à NR Communication, Réf : 12154503, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Comme tous les hommes, je suis pas parfait mais en qualité de citoyen, je suis libre, la cinquantaine, naturel, bonne situation, sérieux, NF, respectueux, dévoué, si vous êtes Tourangelle et femme similaire, écrivez-moi, merci. Ecrire à NR Communication, Réf : 12153777, BP 81255, 37012 Tours cedex 1.

73 ans, veuf, simple, facile à vivre, sobre, non fumeur, bon caractère, proche nature, aimant les choses simples de la vie, rencontrerait femme douce, assez féminine, câline, aimant rire, pour passer de doux moments de tendresse et échanger, plus sorties diverses, sud 37. Ecrire à NR Communication, réf : 12155714, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 70 ans, 1 m 78, jeune de caractère, sympa, doux, rencontrerait femme pour relation sérieuse et durable. Ecrire à NR Communication, Réf : 12156477, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 70 ans, bon niveau, souhaite rencontrer dame 65/75 ans, région centre pour vie de partage. Ecrire à NR Communication, Réf : 12154502, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Dépt 79, homme libre, NF, affectueux, dynamique, généreux, jeune d'esprit, recherche compagne libre, même profil, 75/79 ans, partage, plaisirs de la vie, simplicité, amitié, tendresse, sorties, voyages, découvertes patrimoine en amoureux, plus si affinités, relation suivie, sincère et durable. Ecrire à NR Communication, réf : 12156005, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 65 ans, retraité de la fonction publique, propriétaire de sa maison, cherche une femme pour vie à deux. Ecrire à NR Communication, réf : 12154837, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 82 ans, retraité agricole, recherche dame 75/78 ans, proche Monts-sur-Guesnes à 30/40 km, pour sympathiser, voire plus si affinités. Ecrire à : NR Communication, réf : 12155059, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme, 65 ans, divorcé, retraité, sérieux, aimant sorties diverses, recherche femme douce et agréable. Ecrire à : NR Communication, réf 12156460, BP 81255, 37012 Tours Cedex 1

ENTRE NOUS

Thouars 79, deuchiste retraité, cherche copilote homme ou femme, savoir conduire 2 CV pour sorties diverses. Ecrire à NR Communication, Réf : 12156041, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

légales et officielles

www.pro-marchespublics.com / nr-legales.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : **aof@nr-communication.fr** - Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : **www.nr-legales.com**
Pour consulter un avis de marchés publics : **www.pro-marchespublics.com**

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

Tours métropole

Enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURS ET SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

Après co-saisine de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours auprès du tribunal administratif d'Orléans demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique unique, et par arrêté métropolitain n° 2025_0089, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de :
- déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours,
- permis de construire (n° PC 37261 25 T 0052-R) soumis à étude d'impact.

Au terme de cette enquête, la déclaration de projet sera approuvée par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire et le permis de construire sera délivré par le Maire de Tours.

A cet effet, Madame Annick DUPUY a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroulera durant 31 jours, **du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 au au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30.**

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers complets soumis à enquête publique, et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête qui seront mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de chacun des sites suivants :
- à la Mairie centrale de Tours : la consultation en Mairie se fera exclusivement sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par mail à urba@ville-tours.fr : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30,
- au siège de Tours Métropole Val de Loire aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Ces dossiers seront également consultables sur les sites internet de la Ville de Tours : www.tours.fr et de la Métropole www.tours-metropole.fr

De même, ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie, au service urbanisme sur RDV.

Les observations pourront être adressées, avant la clôture de l'enquête, à Mme DUPUY, commissaire-enquêteur :
- par courrier : Mairie de Tours - Service Urbanisme - 1 à 3 rue des Minimes, 37926 TOURS cedex 9,
- par mail, à l'adresse suivante : ep.plu.tours@tours-metropole.fr.

Les observations seront consultables sur le site internet de la Ville de Tours : www.tours.fr

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête sera joint aux dossiers respectifs et pourra donc être consulté dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :
- **mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au centre de vie du Sanitas, à Tours,**
- **jeudi 16 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, en mairie centrale de Tours,**
- **vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du Sanitas à Tours.**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Tours et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur les sites internet de la Métropole et de la Ville de Tours pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Tours.

Des informations sur les dossiers peuvent être demandées à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie de Tours, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ville-tours.fr.

Vie de sociétés

MRENOV
EURL au capital de 8 000 €
Siège social : 91 bis rue Victor Hugo 37000 TOURS
RCS TOURS 902 370 295

En date du 05/09/2025, le gérant a décidé le transfert du siège social à compter du 05/09/2025 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :
- Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 91 bis rue Victor Hugo, 37000 TOURS.
- Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 58 rue George Sand, 37000 TOURS.
L'inscription modificative sera portée au RCS TOURS tenue par le greffe du tribunal.
Morgan MATHIEU

MOMA LOC
SAS au capital de 1 000 €
Siège social : 91 bis rue Victor Hugo 37000 TOURS
RCS TOURS 902 166 881

En date du 05/09/2025, le gérant a décidé le transfert du siège social à compter du 05/09/2025 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :
- Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 91 bis rue Victor Hugo, 37000 TOURS.
- Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 58 rue George Sand, 37000 TOURS.
L'inscription modificative sera portée au RCS TOURS tenue par le greffe du tribunal.
Morgan MATHIEU

M&M
SASU au capital de 1 000 €
Siège social : 91 bis rue Victor Hugo 37000 TOURS
RCS TOURS 978 353 524

En date du 05/09/2025, le gérant a décidé le transfert du siège social à compter du 05/09/2025 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :
- Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 91 bis rue Victor Hugo, 37000 TOURS.
- Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 58 rue George Sand, 37000 TOURS.
L'inscription modificative sera portée au RCS TOURS tenue par le greffe du tribunal.
Morgan MATHIEU

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

Val Touraine Habitat
Office Public de l'Habitat

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Mme Véronique BOUMARAF, Directrice Générale par intérim, 7, rue de la Milletière, 37080 Tours - 2, tél. 02.47.87.15.15, SIRET 78159824800032.

Référence acheteur : 6095.

L'avis implique un marché public.

Objet : Saint-Martin-le-Beau « Grillonnières ». Remplacement des couvertures et fenêtres de toit (23 logements individuels).

Procédure : procédure adaptée.

Forme du marché : prestation divisée en lots : non.

Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Dépôt dématérialisé : activé.

Remise des offres : 21/10/25 à 20h00 au plus tard.

Envoi à la publication le : 19/09/2025.

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Cette consultation bénéficie du Service DUME. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://www.valtourainehabitat.fr/espace-professionnel-1

Pro Marques Entreprises,

21/09/2025

20 les annonces | indre-et-loire La Nouvelle République Dimanche 21 septembre 2025

Annonces Légales

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République Dimanche et autres presses habilitées :

E-mail : **aof@nr-communication.fr**
Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale :
www.nr-legales.com

Divers

NLC LOIRE CONSEILS TOURS

1, place Jean-Jaurès
37000 TOURS

AVIS DE SAISINE DE LEGATAIRE UNIVERSEL

- DELAI D'OPPOSITION -
Article 1007 du Code civil

Suivant testament olographe en date du 15 octobre 2019.

Madame Marie-Claude GARNAUD, en son vivant retraitée, demeurant à TOURS (37000) 14 Bis rue Victor Hugo, née à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), le 5 août 1942, Veuve de Monsieur Claude LEBUS et non remariée, décédée à TOURS (37000) (FRANCE), le 2 juin 2025.

A consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Danielle BARAT-RENON, Notaire associée de la Société par actions simplifiée "NLC – NOTAIRES LOIRE CONSEILS", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Tours, 1 place Jean Jaurès, le 20 août 2025, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession, Maître Danielle BARAT-RENON, Notaire à TOURS (37000) 1 place Jean Jaurès, référence CRPCEN: 37007, dans le mois suivant la réception par le greffe du Tribunal judiciaire de TOURS de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

Vie des sociétés

GUEGUEN

FLGEC

Société civile immobilière au capital de 150 €
Siège social : 70 Rue des Petites Maisons 37800 LOCHES
En cours d'immatriculation au RCS de TOURS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 septembre 2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société civile immobilière
Dénomination sociale : FLGEC
Siège social : 70 Rue des Petites Maisons 37800 LOCHES
Objet social :

La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

L'acquisition, la vente et la gestion de tous droits immobiliers démembrés ou en pleine propriété ;

L'emprunt de toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet ci-dessus avec ou sans garantie hypothécaire ;

La construction et la rénovation d'immeubles ;

La location ou sous location active ou passive de tous immeubles et droits immobiliers et l'aliénation de ceux devenus inutiles à la société ;

La mise à disposition gratuite des biens immobiliers détenus par la société au profit de ses associés ;

Et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, ne modifiant pas le caractère civil de la société, notamment la fourniture à titre accessoire de garanties aux associés.

Durée de la Société : 99 ans à compter de la date d'immatriculation de la Société au RCS

Capital social : 100 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire

Gérance : Monsieur Fabien HUMEAU, né le 23 septembre 1980 à CHOLET (49), de nationalité Française,
demeurant 70 rue des petites maisons 37800 LOCHES

Cession de parts : agrément requis dans tous les cas.

Immatriculation de la Société au RCS de TOURS.

Pour avis
La Gérance

CLÔTURE DE LIQUIDATION

ECDC L'effet coup de cœur
Société par actions simplifiée en liquidation
Au capital de 10 000 euros
Siège social : « La prévauderie »
28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D'OE
Siège de liquidation : « La prévauderie »
28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D'OE
912 982 931 RCS TOURS

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 15 juillet 2025 a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Bernard FOURMONT de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation à compter du jour de ladite assemblée, avec effet fiscal et comptable au 30/04/2025. Les comptes de liquidation sont déposés au greffe du tribunal de TOURS, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la Société sera radiée dudit registre. Pour avis

IMMATRICULATION

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous signature privée en date du , est constituée la Société présentant les caractéristiques suivantes :

DENOMINATION : ENERGIE & CO
FORME : Société par actions simplifiée
CAPITAL : 1 000 euros
SIEGE : 4 rue de Monts, 37250 SORIGNY
OBJET : PLOMBIER-CHAUFFAGISTE - FRIGORISTE
ainsi que toutes activités connexes complémentaires.
DUREE : 99 années
ADMISSION AUX ASSEMBLEES ET DROIT DE VOTE :
Tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions.

AGREMENT :
Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément.

PRESIDENT :
Monsieur Benoit BOSSARD demeurant à SORIGNY (37250) 4 rue de Monts,

DIRECTEUR
Monsieur Jonathan REGNIER, demeurant à MONTS (37260) 9 bis rue du Puy

IMMATRICULATION au RCS de TOURS.

Pour avis,

DISSOLUTION ANTICIPEE

ECDC L'effet coup de cœur
Société par actions simplifiée en liquidation
Au capital de 10 000 euros
Siège social : « La prévauderie »
28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D OE
Siège de liquidation : « La prévauderie »
28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D OE
912 982 931 RCS TOURS
AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPEE

Aux termes d'une décision en date du 30 avril 2025, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la Société à compter du 30 avril 2025 et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Bernard FOURMONT, demeurant : « La prévauderie » 28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D'OE, exercera les fonctions de liquidateur pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

Le siège de la liquidation est fixé « La prévauderie » 28A rue du vieux bourg, 37390 NOTRE DAME D'OE. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de TOURS, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Pour avis
Le liquidateur
Bernard FOURMONT

TRANSFERT DE SIEGE HORS RESSORT (greffe de départ)

Société civile d'exploitation agricole LES 2 MARIE
Société civile au capital de 68 000,00 €
La Bordegault – 37380 MONNAIE RCS
TOURS N° 521 884 829

AVIS DE MODIFICATION

Suivant acte SSP du 12/06/2025, la collectivité des associés a décidé le transfert du siège social actuellement sis La Bordegault - 37380 MONNAIE au 18, Les Basses Rues - 17400 SAINT PARDOULT.

Gérant : Monsieur Harold RIGOREAU – 17400 SAINT-PARDOULT.

La société sera immatriculée au RCS de SAINTES.

IMMATRICULATION

Par acte ssp en date de 25/07/2025, il a été constitué une SASU

Dénomination :
WEEKLY IMPORT EXPORT TOURS
Siège Social : 8 avenue de l'Alouette 37300 TOURS
Capital : 200 €
Objet social : L'achat, la vente, l'import export, tant en France qu'à l'étranger de tous types produits non réglementés
Durée : 99 ans
Président : M.MPASICHRISTOPHER 7 AVENUE PIERRE BALVI 95500 GONESSE
Cession d'actions : libre.
Exercice du droit de vote : Une action égale une voix
Immatriculation au RCS de TOURS

IMMATRICULATION

Par acte ssp en date de 16/09/2025, il a été constitué une SAS

Dénomination :
CARROSSERIE DES LEGENDES
Siège Social :ZALES MARCOSSES 37600 PERRUSSON
Capital : 10000 €
Objet social : Les travaux de carrosserie, réparation, redressage et remplacement de pièces de carrosserie. Toute activité de Tôlier formeur. Les activités de peinture et de traitement de surface sur véhicules automobiles et utilitaires. L'achat et la vente de pièces détachées neuves ou occasion se rapportant à l'activité. L'achat et la vente de véhicules. La location de tous types de véhicules neufs, anciens ou de collections.
Durée : 99 ans
Président : M. AUBERT Romain 3 rue du clocher 37320 TRUYES
Directeur Général : M. CRINON Morgan 4 RUE PRINCIPALE 37320 LOUANS
Immatriculation au RCS de TOURS

03 AGRI
Société à responsabilité limitée
au capital de 10 000 euros
Siège social : 190 rue de l'Aiguillage - ZA La Gare
37220 CROUZILLES
888 102 498 RCS TOURS

Aux termes d'une décision en date du 9 mai 2025, l'associée unique a nommé en qualité de cogérants de la Société, à compter du même jour et ce, pour une durée illimitée : M. Maxime DOUTEAU, demeurant 2 rue de l'Ancienne Eglise, 37220 CROUZILLES et M. Jean-Camille CORDES, demeurant 61 rue Gambetta, 37220 L'ILE BOUCHARD.

Pour avis
La Gérance

RECTIFICATIF

Dans l'annonce parue dans La Nouvelle République - Edition Indre & Loire, du 07/09/2025 concernant TRANSNEP LOGISTICS, il convient de lire : Date de l'acte sspl le 29/08/2025

Enquêtes publiques

Tours métropole

Enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURS ET SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

Après co-saisine de Tours Métropole Val de Loire et de la Ville de Tours auprès du Tribunal administratif d'Orléans demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique unique, et par arrêté métropolitain n°2025_0089, le Président du Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur les projets de :

- déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tours,
- permis de construire (n° PC 37261 25 T 0052#) soumis à étude d'impact.

Au terme de cette enquête, la déclaration de projet sera approuvée par le Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire et le permis de construire sera délivré par le Maire de Tours.

A cet effet, Madame Annick DUPUY a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Edith SAVELON en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroulera durant 31 jours, **du mercredi 8 octobre 2025 à 9h00 au au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30.**

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers complets soumis à enquête publique, et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête qui seront mis à disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de chacun des sites suivants :

- à la Mairie centrale de Tours : la consultation en Mairie se fera exclusivement sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par mail à urba@ville-tours.fr : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30,
- au siège de Tours Métropole Val de Loire aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Ces dossiers seront également consultables sur les sites internet de la Ville de Tours : www.tours.fr/ et de la Métropole www.tours-metropole.fr/

De même, ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie, au service urbanisme sur RDV.

Les observations pourront être adressées, avant la clôture de l'enquête, à Mme DUPUY, commissaire-enquêteur :

- par courrier : Mairie de Tours - Service Urbanisme - 1 à 3 rue des Minimes, 37926 TOURS cedex 9.
- par mail, à l'adresse suivante : ep.plu.tours@tours-metropole.fr

Les observations seront consultables sur le site internet de la Ville de Tours : www.tours.fr

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête sera joint aux dossiers respectifs et pourra donc être consulté dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- **mercredi 8 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, au centre de vie du Sanitas, à Tours,**
- **jeudi 16 octobre 2025 de 9h00 à 12h00, en mairie centrale de Tours,**
- **vendredi 7 novembre 2025 de 13h30 à 16h30, au centre de vie du Sanitas à Tours.**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Tours et au siège de la Métropole pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur les sites internet de la Métropole et de la Ville de Tours pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, à leur frais, auprès de la Mairie de Tours.

Des informations sur les dossiers peuvent être demandées à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie de Tours, par téléphone au 02 47 21 67 23 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : urba@ville-tours.fr.

GATINE RACAN

Enquête Publique

sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE
Arrêté n° A 2025 - 94 PLU du 17 septembre 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ-PONT-PIERRE **du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ-PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :
À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (préciser « *à ne pas ouvrir* »)
Préciser « Enquête publique - PLU »
Mairie – 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : *accueil@neuille-pontpierre.fr*

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- **Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h**
- **Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h**
- **Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h**
- **Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h**

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.

PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique est ouverte **du mercredi 17 septembre 2025 à 09h00 au vendredi 17 octobre 2025 à 16h30** sur la commune de LA CELLE-SAINT-AVANT, relative à la demande de régularisation déposée par la société HEIDELBERG MATERIALS FRANCE GRANULATS, suite au jugement avant dire droit du tribunal administratif d'Orléans du 18 juillet 2024 suspendant l'exécution des autorisations environnementales initiale n° 21 098 du 31 décembre 2021 et complémentaire n° 21 258 du 13 novembre 2023 précédemment délivrées à la société GSM, en vue d'exploiter une carrière située aux lieux-dits « Le Pont Saint-Jean » – « Les Bones » et « Les Escandeux » sur le territoire de la commune de La Celle-Saint-Avant.

Les informations relatives à l'enquête publique sont mises en ligne sur le site internet de la préfecture d'Indre-et-Loire :
http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-en-cours

Le dossier est déposé en mairie de La Celle-Saint-Avant où il est également consultable sur un poste informatique. Il est tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, **les lundis, mercredis et jeudis de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et les vendredis de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.**

Le dossier peut également être consulté via le site : https://www.registre-dematerialise.fr/6561

Un registre papier est ouvert en mairie de La Celle-Saint-Avant pour que le public y présente ses observations et propositions. Celles-ci peuvent également être formulées soit par courrier postal adressé en mairie de La Celle-Saint-Avant à l'attention du commissaire enquêteur, soit en se connectant au registre numérique sur le site :
https://www.registre-dematerialise.fr/6561 soit par courriel à l'adresse
enquete-publique-6561@registre-dematerialise.fr

M. Francis LERE, manager en retraite, a été désigné par le tribunal administratif d'Orléans en qualité de commissaire-enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public en mairie de La Celle-Saint-Avant **les mercredi 17 septembre 2025 de 09h00 à 12h00, vendredi 26 septembre 2025 de 13h30 à 16h30, lundi 6 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et vendredi 17 octobre 2025 de 13h30 à 16h30.**

A l'issue de la procédure, le préfet d'Indre-et-Loire sera amené à prendre un arrêté préfectoral de modification des autorisations environnementales précédemment délivrées ou, le cas échéant, un arrêté de refus, pour la demande de régularisation des autorisations d'exploiter présentée par la société HEIDELBERG MATERIALS FRANCE GRANULATS.

Après l'enquête publique et dès réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, toute personne pourra en prendre connaissance en préfecture d'Indre-et-Loire, en mairie de La Celle-Saint-Avant et sur le site internet de la préfecture et ce, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

La personne responsable du dossier faisant l'objet de la présente enquête publique, et auprès de laquelle des informations peuvent être demandées, est M. Maxime ROSS CARRÉ, responsable foncier-environnement auprès de la société HEIDELBERG MATERIALS FRANCE GRANULATS (3 rue du Charron – 44 804 SAINT-HERBLAIN) par téléphone au 07.86.98.48.80 et par mail à l'adresse suivante :
maxime.ross-carre@heidelbergmaterials.com



IX-5- JUSTIFICATIF D'AFFICHAGE SUR SITE



IX-6- CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Tours métropole Val de Loire

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussignée, Franck CHARNASSÉ, directeur général adjoint à l'aménagement durable du territoire de Tours Métropole Val de Loire, certifie que, dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours, qui s'est déroulée du 8 octobre au 7 novembre 2025, les mesures d'informations et de publicité suivantes ont été réalisées :

- Parutions dans deux journaux légaux 15 jours avant le début de l'enquête publique : Nouvelle République du 23/09/2025 et Nouvelle République du Dimanche du 21/09/2025 ;
- Parutions dans deux journaux légaux 8 jours après le début de l'enquête publique : Nouvelle République du Dimanche du 12/10/2025 et Nouvelle République du 15/10/2025 ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur la commune de Tours : du 22/09/2025 au 07/11/2025 ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique au siège de Tours Métropole Val de Loire : du 22/09/2025 au 07/11/2025 ;
- Information sur les sites internet municipal à partir du 22/09/2025 au 7/11/2025 et métropolitain à partir du 19/09/2025 au 7/11/2025 et, mise en ligne des dossiers soumis à enquête publique du 06/10/2025 au 07/11/2025 inclus.

Fait à Tours le 17/11/2025

Le directeur général adjoint
à l'aménagement durable du territoire

Franck CHARNASSÉ

IX- 7- AVIS DE LA MRAE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Avis délégué sur

la construction d'un complexe d'habitation « Premières lignes » à Tours (37), embarquant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (déclaration de projet) de cette même commune

N°MRAe 2025-5228 / 5231

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie, par visio-conférence, le 8 août 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis (N° 5228) sur le projet de construction d'un complexe d'habitation « Premières lignes » à Tours (37), embarquant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette même commune déposé par Tours métropole (37), en tant qu'autorité décisionnaire. Il convient de noter que la modification du document d'urbanisme fait aussi l'objet d'un dossier de demande spécifique, référencé 5231. **Le présent avis porte à la fois sur le projet et l'évolution du document d'urbanisme, d'où le double référencement du présent avis en n° 2025-5228 / 5231.**

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de cette même séance, cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à Corinne LARRUE, et Jérôme PEYRAT, après consultation de ses membres. Le délégataire du présent avis 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.

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. 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.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement 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 et de la santé humaine 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 a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

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.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du projet d'aménagement et du milieu urbain

L'opération d'aménagement « Premières Lignes » est située dans le nord du quartier Sanitas de la commune de Tours. Elle s'étend sur environ un hectare. L'emplacement choisi fut pendant de nombreuses années le siège d'une activité industrielle (ancienne chaufferie et parc à fuel). Le site est concerné par les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2018 imposant la mise en place de servitudes d'utilités publiques (SUP) et une surveillance de la qualité des eaux souterraines au droit du site. En effet, l'activité industrielle passée relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et du régime de l'autorisation (cf. arrêté préfectoral du 17 octobre 1991).

Situé au cœur de Tours, le projet est basée sur l'attractivité générale de la ville et de la Métropole, et sa position singulière à proximité des dessertes ferroviaires locales et nationales assurées par les gares SNCF de Saint-Pierre-des-Corps et de Tours.



FIGURE 1: TERRAIN D'IMPLANTATION (SOURCE : DOSSIER DU PROJET, ETUDE D'IMPACTS (EI), PAGE 20)



FIGURE 2 : LOCALISATION DU SITE DU PROJET (SOURCE : DOSSIER DU PROJET, ETUDE D'IMPACTS (EI), PAGE 19)

Le projet consiste à reconvertir des terrains déjà artificialisés, en espaces destinés à l'habitat et aux services, par la création d'un ensemble de 4 bâtiments : une résidence étudiante de 166 chambres ; une tour de 18 niveaux avec 123 logements et des bureaux ; un immeuble de 6 niveaux, avec 20 logements sociaux et des bureaux, et un bâtiment de 4 niveaux abritant deux équipements recevant du public (tiers-lieu et centre social. Il va mobiliser une surface de plancher de 18 018 m², pour une emprise foncière totale de 9 905 m². Les quatre bâtiments disposeront d'un parking souterrain.



FIGURE 3 : LE PROJET D'AMENAGEMENT IMMOBILIER (EI, PAGE 40)

Le site d'implantation du projet, situé à égale distance du Cher et de la Loire, est localisé en zone inondable d'aléa fort du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) val de Tours - val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016. En conséquence, la nature de la zone d'implantation et du projet lui-même (présence humaine renforcée) nécessite une grande vigilance par rapport aux enjeux environnementaux suivants :

- la compatibilité des lieux avec l'usage projeté (pollution des sols) ;
- la prévention et la maîtrise du risque d'inondation ;
- les nuisances à subir par les usagers du projet (pollution atmosphérique et bruit lié notamment à la proximité des voies ferrées).

Au regard des lieux et son environnement proche, l'intégration paysagère et la prise en compte de la biodiversité constituent de moindres enjeux.

1.2 Justification du projet et analyse des solutions de substitution

L'étude d'impact (pages 478 et 479) aborde les éventuelles solutions de substitution et justifie le choix des lieux d'implantation. Le choix du lieu d'implantation est justifié par une démarche de renouvellement urbain épargnant les zones naturelles, agricoles et forestières, le projet occupant un site déjà fortement artificialisé. Cette approche est en cohérence avec la démarche de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Par ailleurs, plusieurs configurations d'implantation des bâtiments et des activités ont été étudiées et témoignent ainsi d'une optimisation des conditions de vie dans l'ensemble urbain à construire. En revanche, la recherche de site d'implantation alternatif est absente : aucune prospection de ce type n'est présente dans l'étude d'impact.

Alors que site choisi présente de nombreux avantages, ce type de recherche, règlementaire, présente un grand intérêt au regard de la gestion des problématiques de pollution des sols et de maîtrise des risques et des nuisances.

Par ailleurs, alors que différents usages du site sont énoncés dans l'étude d'impact, seuls quatre font l'objet d'une description sommaire, outre le projet faisant l'objet du présent avis, un projet centré sur le sport, un sur l'économie, un sur de l'habitat dense…

En conséquence, contrairement aux dispositions de l'article R. 122-5 II 7° du Code de l'environnement, le dossier ne fait pas état de réelle solution d'implantation ou de conception de substitution ou alternative.

Il convient de rappeler que compte tenu de l'état des sols du site, la recherche de solutions alternatives de conception et d'implantation revêt une importance primordiale.

L'autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives d'implantation comme de conception du projet à l'échelle d'un territoire pertinent, afin de mieux prendre en compte les incidences de ce dernier sur la santé humaine et sur l'environnement.

1.3 Mise en compatibilité du PLU de la commune de 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 projeté permettra de

répondre aux enjeux de renouvellement urbain de la commune et plus largement de l'agglomération tourangelle. En conséquence, la mise en compatibilité du PLU a pour objet :

- d'actualiser le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) par l'insertion d'un nouveau paragraphe relatif au rôle de l'îlot dans le paysage de l'entrée ferroviaire de la ville de Tours ;
- de délimiter dans le règlement graphique un nouveau secteur UMc au sein de la zone UM (zone urbaine mixte à dominante d'habitat) au droit de l'îlot Marie Curie ;
- de spécifier les dispositions applicables au secteur UMc dans le règlement écrit ;
- de modifier les orientations écrites et graphiques relatives à l'îlot Marie-Curie au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 « Sanitas-Hallebardier » ;

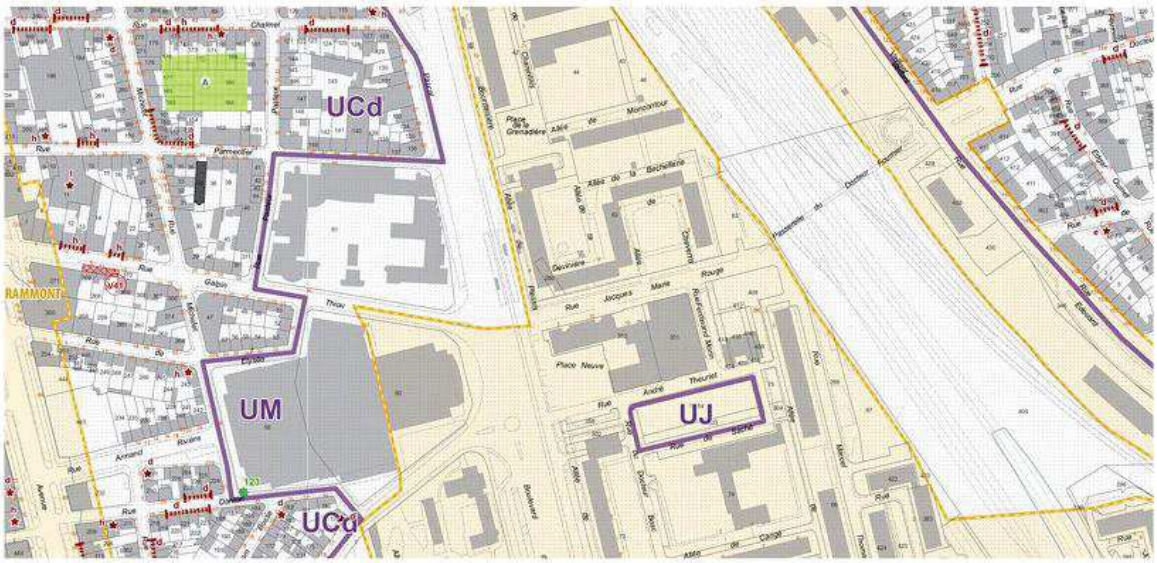


Figure 4 : zonage réglementaire avant mise en compatibilité du PLU (EI, page 332)

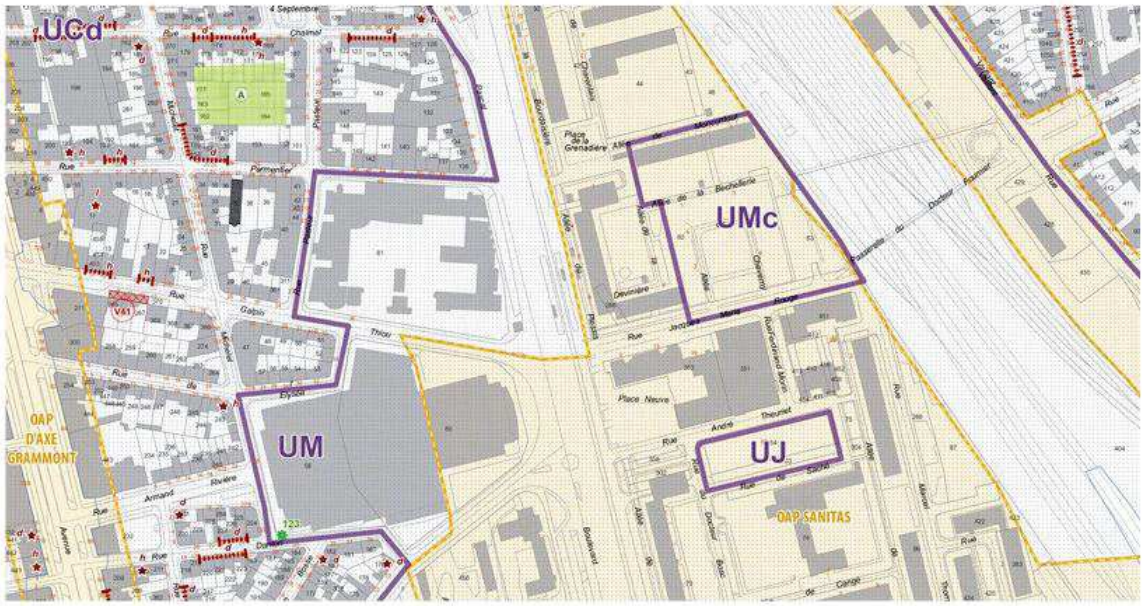


Figure 5 : zonage réglementaire après mise en compatibilité du PLU (EI, page 332)

Le projet, en dehors de la nécessaire mise en compatibilité avec le PLU de 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 3 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, approuvé le 24 juin 2024, de Tours Métropole Val-de-Loire.

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 sur ce terrain d'environ un hectare. Ce terrain, comme déjà évoqué a été un site industriel, composé d'une chaufferie et d'un parc de stockage d'hydrocarbures, en l'occurrence de fuel.

L'emprise de cette installation est soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2018 imposant la mise en place de servitudes d'utilités publiques (SUP) et une surveillance de la qualité des eaux souterraines au droit du site. Les données accessibles sur la base de données Georisque/infosols (fiche SSP0012264) mettent en évidence des pollutions particulaires et gazeuses des sols et des eaux souterraines au droit du site aux hydrocarbures, dont des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Ainsi, il a été retrouvé dans les sols jusqu'à 26 000 mg d'hydrocarbure par kg de matière prélevée, dont 213 pour les seuls HAP, et jusqu'à 720 mg de plomb par kg de matière prélevée et 2 000 pour le cadmium, cf. sondage S2 des figures N° 6 et 7.

La présence de sous-sols pollués sur une partie du site de l'îlot Marie Curie, située sur l'emprise de l'ancienne ICPE, a fait l'objet d'un diagnostic spécifique de la qualité environnementale réalisée par la société Antea Group [rapport n° A121789 Version B du 10 novembre 2023].

Le reste du projet se développe sur l'emprise d'un aménagement urbain datant des années 1960. La partie du projet construite sur l'emprise échappant à l'ancienne ICPE, a fait l'objet d'un bombardement aérien le 20 mai 1944 et a un sous-sol constitué de remblaiement à base de mâchefer issu de la combustion de charbon de houille. Ces éléments sont en partie retracés dans le rapport A88838/A d'avril 2017, réalisé par Antea Group et dénommé complément au dossier de cessation d'activité.

La mise en œuvre de cet ensemble urbain dans les années 60 n'apporte aucune garantie quant à une éventuelle dépollution. La présence probable de silice, d'alumine, de calcaire, de chaux, mais aussi de métaux lourds [par exemple arsenic (As), cadmium (Cd), chrome (Cr), cobalt (Co), mercure (Hg), plomb (Pb)], est ainsi attendue.



Figure 6 : recherche de pollutions de juillet 2023 (EI, page 232)

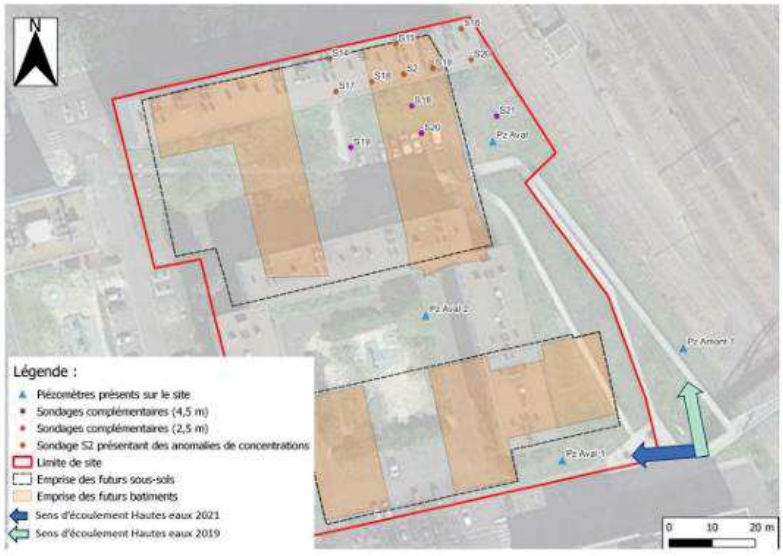


Figure 7 : recherche de pollutions d'octobre 2023 (EI, page 233)

Le présent projet constitue un changement d'usage, puisque destiné à de l'habitat collectif et des activités tertiaires et commerciales. Ce changement de destination est possible et encouragé par la doctrine du « zéro artificialisation nette » (ZAN), moyennant certaines conditions. Ainsi, le porteur de projet a joint à son étude d'impact un rapport spécifique à la gestion des pollutions au droit du site d'implantation (Pièce PC16-5) comprenant une attestation dite ATTES-ALUR définissant les conditions de mise en œuvre du projet dans un environnement pollué, conformément aux dispositions[1] du Code de l'environnement. Ces documents ont été réalisés par la société ANTEA et produits en décembre 2023.

À la lecture de ces différents documents, une pollution du site est bien confirmée. La zone très polluée aux hydrocarbures fera l'objet d'un traitement spécifique par excavation. Dans les autres cas, la pollution sera isolée des futurs usagers du site par des mesures constructives de confinement des pollutions.

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[2]. 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.

Dans notre cas, l'étude d'impact ne présente pas ce type d'outil méthodologique nécessaire à la bonne identification des trois éléments présentés ci-dessus.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la réalisation d'un schéma conceptuel afin de définir plus précisément les mesures de gestion et de maîtrise des pollutions.

---

[1] Un changement d'usage, porté par une autre entité juridique que l'exploitant de l'ICPE est possible, sous condition qu'un tiers intéressé peut 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.

[2] Le but du schéma conceptuel est de représenter de façon synthétique tous les scénarios d'exposition directe ou indirecte, susceptibles d'intervenir dans l'état actuel du site.

L'état de pollution des sols justifie l'excavation d'une zone polluée et 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 sources de pollution sont ainsi supprimées et les modes de transfert sont aussi rompus.

La suffisance de ces mesures est évaluée au travers d'une évaluation quantitative des risques sanitaires[3] (EQRS). Elle définit des objectifs de dépollution (taux de polluant en fond et paroi d'excavation) et des modes de confinement (perméabilité des matériaux nécessaires à l'isolement des polluants). L'EQRS est ni référencée dans l'étude d'impact ni annexée à cette dernière.

A la lecture de l'étude d'impact, il n'a pas été possible de déterminer l'auteur et la date de réalisation de cette évaluation. Après consultation de la fiche info sol, issue du site internet étatique Géorisques, n° SSP001226401, il apparaît que le document en question est le rapport dénommé « Complément au dossier de cessation d'activité - Parc à fuel et chaufferie du Sanitas – Tours (37) » de juin 2016, référencé A82203/A et réalisé par la société Antéa Group.

Il est important de noter que cette étude ne définit pas d'objectif clair de dépollution. En effet, les taux de polluants résiduels après excavation, définis dans l'étude d'impact, correspondent aux concentrations maximales de ce type de composés présents sur le reste du site. Ces taux ne sont pas issus d'un calcul de risque ou d'excès de risque de l'EQRS. Leur compatibilité avec le futur usage du site n'est donc pas clairement établie.

De plus, l'étude de 2016 prévoit comme futur usage du site, le plus sensible, l'installation d'un établissement recevant du public (ERP) de 5eme catégorie[4]. Or le projet actuel prévoit la mise en œuvre de logement, ce qui constitue un usage du site bien plus sensible. En effet, l'usage des lieux n'est plus intermittent, mais permanent.

En conclusion, l'évaluation quantitative des risques sanitaires, menée en 2016, n'est plus adaptée à l'usage du site prévu par le projet faisant l'objet du présent avis.

L'autorité environnementale recommande de justifier clairement la suffisance des différentes mesures de gestion et de maîtrise des pollutions, en particulier en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires adaptés à la situation actuelle du site et à ses futurs usages.

[3] L'évaluation quantitative 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 [source INERIS].

[4] Les établissements de la 5e catégorie visés par l'article PE1 de l'arrêté du 23 mars 1965, portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP), sont des établissements recevant du public dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas l'un des chiffres fixés dans cette disposition réglementaire pour chaque type d'exploitation, dont les salles de spectacle, l'hôtellerie, la restauration.

2.2 Prévention et maîtrise du risque d'inondation

Le projet est situé entre les lits mineurs deux cours d'eau que constituent le fleuve Loire et son affluent le Cher. L'assiette du projet est donc située dans les lits majeurs de ces deux cours d'eau, soit dans le zonage du plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) du Val de Loire – Val de Luynes, approuvé le 18 juillet 2016. Ainsi, le site est sous le coup d'une inondation causée par une hauteur de crue comprise entre 1 et 2,5 m.

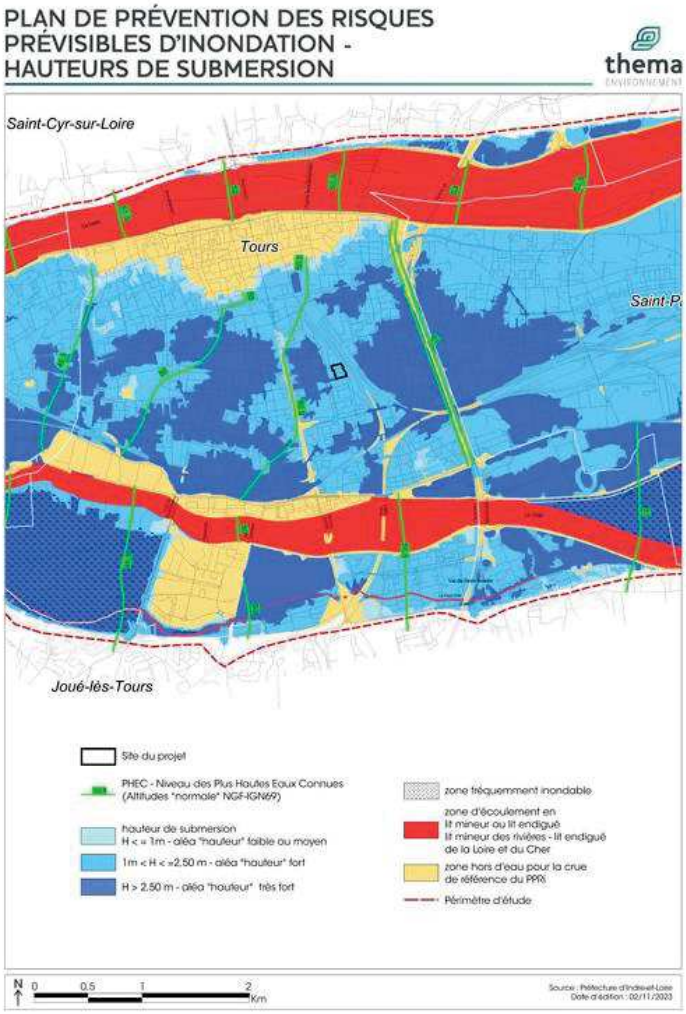


Figure 8 : inondation de surface, carte des hauteurs d'eau (EI, page 183)

Le projet répond aux dispositions du PPRi, notamment en interdisant les rez-de-chaussée habitables. Il autorise aussi la construction des parkings souterrains, du fait de leur possible évacuation préventive en cas d'inondation ou de dispositions constructives jugulant les effets des remontées de nappe.

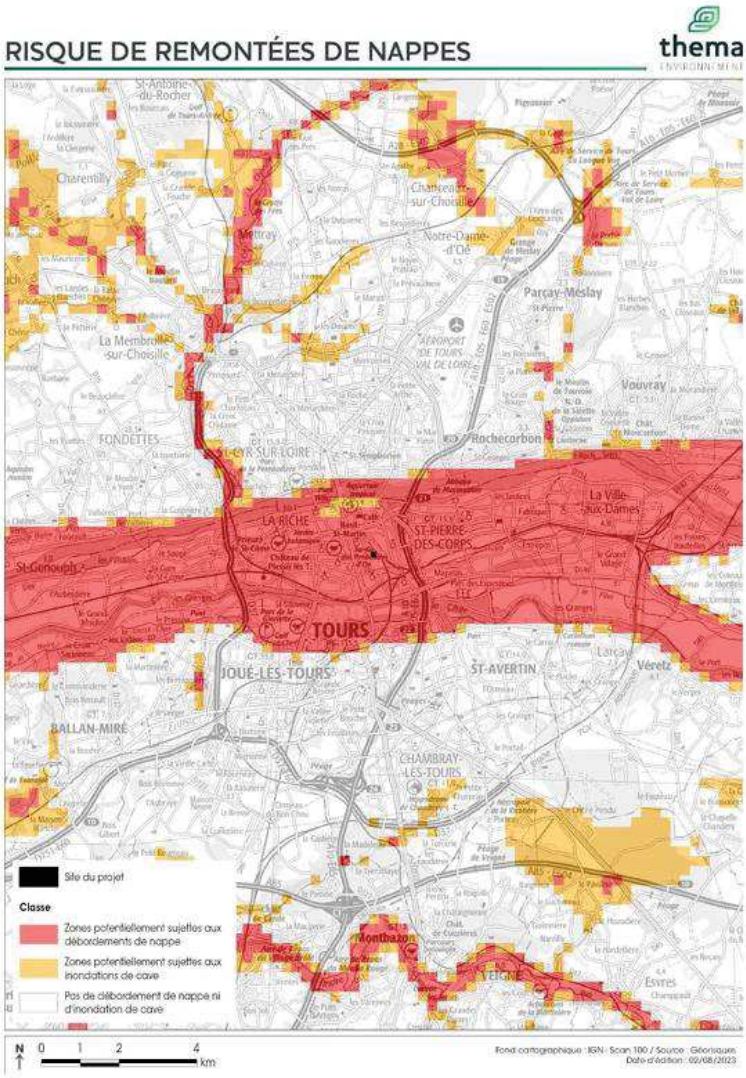


Figure 9 : inondation par remontée de nappe (EI, page 184)

La mise en œuvre sous les quatre bâtiments du projet d'un parking souterrain de 188 places revêt un grand enjeu de préservation de l'environnement. En effet, en cas d'inondation, la présence de véhicules piégés ne peut être exclue. Dans ces conditions, les eaux présentes dans le parking sont obligatoirement souillées par les fluides techniques (carburants, huiles, liquide de frein…) des véhicules. Des dispositions particulières doivent être mises en œuvre pour traiter cette pollution. Or, l'étude d'impact ne traite pas de l'inondation du parking. De plus, hors évacuation préventive, aucune mesure technique ou constructive du parking n'est détaillée dans l'étude d'impact.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par l'étude spécifique de l'inondation du parking et d'en déduire l'ensemble des mesures préventives ou curatives à mettre en œuvre. Ces mesures doivent être clairement détaillées dans l'étude d'impact.

2.3 Les nuisances à subir par les usagers du projet

L'implantation du projet, en milieu urbain dense et en bordure de voies ferrées, amène les usagers du projet à subir des nuisances essentiellement dues à la pollution atmosphérique, au bruit et indirectement la chaleur, les fenêtres restant closes. Le projet, en phase de travaux ou d'exploitation, est aussi à l'origine de ses propres incidences sur l'environnement et sur les populations environnantes.

Les problématiques de la pollution atmosphérique et du bruit sont abordées par l'étude d'impacts (pages 478 et 479), avec un état initial et un impact propre du projet satisfaisant. Il en ressort ainsi que l'impact du projet sur la pollution atmosphérique et les émissions sonores de la métropole de Tours est négligeable.

Concernant la pollution atmosphérique, conformément aux dispositions de l'article 85 de la loi d'orientations des mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, la métropole de Tours est concernée par l'étude d'opportunité sur la mise en place d'une ou plusieurs zones à faibles émissions - mobilité (ZFE-m[5]). En conséquence, le porteur de projet a une analyse simplifiée des effets sur la santé, basée sur l'indice pollution-population (IPP[6]) et une évaluation des risques sanitaires[7].

[5] Une ZFE-m est un territoire dans lequel est instaurée une interdiction d'accès, le cas échéant sur des plages horaires et jours déterminés, pour certaines catégories et classes de véhicules qui ne répondent pas à certaines normes d'émissions et donc qui ont un impact nocif sur la santé humaine. L'identification des véhicules s'appuie sur les certificats qualité de l'air sous forme de vignettes nommées Crit'Air. Les ZFE restent encore d'actualité puisque leur processus législatif d'annulation n'est pas terminé.

[6] 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.

[7] 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]

Cette évaluation a été réalisée à partir des concentrations modélisées au droit des sites vulnérables, appelés points d'intérêt comprenant notamment : école, collège et crèche. Elle évalue ainsi le risque engendré par les rejets du projet sur la population.

En effet, le projet entraîne une augmentation très faible de la somme des quotients de danger (QD[8]) au niveau des sites considérés. Cette étude met en avant un dépassement du seuil, recommandé par l'organisation mondiale de la santé (OMS), pour les particules PM2,5[9]. Ce dépassement est essentiellement dû à la pollution atmosphérique sur l'ensemble de la métropole. Ainsi, étudier l'impact sanitaire encouru par les usagers du projet apparaît plus pertinent qu'étudier l'impact que fait subir le projet à la population de Tours.

Les mesures de réduction des émissions à la source, l'implantation de zones tampons végétalisées ou la protection dans les logements contre les pollutions extérieures sont de nature à limiter l'impact de ces pollutions. Mais, le porteur de projet n'a que peu de latitude sur leur mise en œuvre, surtout en ce qui concerne les deux premières.

Concernant le bruit, l'étude d'impact s'appuie sur une étude acoustique d'octobre 2024, réalisée par la société dB Acoustic. Cette étude étudie l'impact sonore du projet sur son environnement. Ce dernier s'avère négligeable.

Concernant le bruit à subir par les usagers du projet, l'environnement sonore du projet est fortement marqué par la proximité d'une voie ferrée et de voiries routières (rues) et leurs trafics associés. Les niveaux sonores moyens calculés, pouvant être subis, sont de 49 dB le jour et 39 la nuit. La maîtrise des nuisances sonores est donc un enjeu fort du projet.

L'étude d'impact met en avant des mesures de réduction du bruit telles que la limitation de la vitesse sur les rues, l'aménagement de liaisons douces, la création de coulées vertes végétalisées… Or l'efficacité de ces mesures n'est pas évaluée dans l'étude d'impact. De plus, la maîtrise de ces mesures échappe en grande partie au porteur de projet. De plus, l'étude d'impact ne détaille pas de mesures d'isolation phonique en façade des futurs bâtiments, car réglementairement requise.

La MRAe recommande de prévoir la réalisation de mesures sonométriques dans un délai d'un an après la fin des travaux, afin de vérifier la concordance des résultats atteints avec les exigences réglementaires.

[8] Rapport de la dose d'exposition d'un individu ou d'un groupe d'individus par la dose sans effet estimée. Si la valeur du QD dépasse la valeur de 1, des effets sont susceptibles de se produire. Le QD est employé pour les effets à seuil de dose.

[9] Les particules fines (PM2,5) sont des entités solides de diamètre inférieur à 2,5 µm. Comme toute particule, elles sont constituées d'un mélange de différents composés chimiques. [source AIRPARIF]

Enfin, les façades de bâtiments longeant la voie ferrée sont particulièrement exposées au bruit. Cet état de fait met en évidence la problématique de l'aération de ces bâtiments. En effet, la simple ouverture des fenêtres des bureaux pour avoir un apport d'air frais va être contrariée par le bruit ambiant. Ainsi, le recours aux climatisations va être encouragé.

La MRAe recommande d'étudier la gestion de la température intérieure des bâtiments afin d'optimiser la consommation énergétique du projet.

3 Résumé non technique

Le dossier comporte un résumé non technique (RNT) qui constitue le premier chapitre de l'étude d'impact. Il est donc clairement identifiable par le public. Dans son RNT, le pétitionnaire décrit les principaux enjeux environnementaux et ses principaux impacts. Ainsi, au travers de ce document, il facilite la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude d'impact. De plus, du fait de la présence de cartes et de photomontages, ce document restitue une bonne vision d'ensemble du projet. En revanche, il est fidèle à l'étude d'impact. Il présente donc les mêmes pistes d'amélioration.

4 Conclusion

Le projet d'aménagement est d'une ampleur importante. L'utilisation d'un ancien site industriel constitue une démarche de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ce choix introduit une forte problématique de gestion du site pollué. Et sur ce point l'étude d'impact doit être améliorée afin que l'usage du site soit compatible avec l'état de pollution de ce dernier. De plus, l'inondation du parking souterrain du projet doit aussi faire l'objet d'une analyse spécifique.

Six recommandations figurent dans le corps de l'avis.

IX- 8- OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE : AQUAVIT (courriers remis à la permanence du 8 novembre.



Aquavit

Association pour la qualité de la vie dans l'agglomération tourangelle

TOURS, le 7 novembre 2025

Madame Annick DUPUY
Commissaire enquêteur
Mairie de TOURS
Service Urbanisme
1 à 3, rue des Minimes
37926 TOURS cedex 9

Objet : Enquête publique Ilot Marie Curie. Opération Premières Lignes

Madame le commissaire enquêteur,

Nous avons l'impression que la tour prévue près de la gare de Tours s'est déplacée vers le site Marie Curie.

Au prétexte de :

- "Augmenter la diversité de l'habitat,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et favoriser le développement économique,
- Renforcer la desserte et améliorer la mobilité des habitants,
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique,
- Adapter la densité des quartiers à leur environnement" (Description du projet)

La "rénovation urbaine" permet :

- Construire des immeubles de grande hauteur comme dans les années 1970. La véritable diversité consisterait à bâtir des maisons pour aérer la vue, modifier l'image du quartier et exposer moins de personnes au bruit des voies ferrées.
- En fait de développement économique, il est prévu 100 emplois, essentiellement de bureaux. Il n'y a pas de création nette d'emploi.
- Le quartier du Sanitas est déjà desservi par le tram. De quel "renforcement " de desserte parle-t-on ?
- Les masses de béton sont tellement imposantes que les nombreux espaces verts emprisonnés au milieu n'auront qu'un très faible impact sur l'ilot de chaleur urbain (Analyse).

Le résumé non technique évoque "l'optimisation de la densité des constructions" Mais finalement, la "rénovation urbaine" aboutit à une sur densification ; 311 logements au lieu de 241 soit 30% d'augmentation dans un quartier ou la densité de population est déjà 4 fois supérieure à la densité moyenne de Tours.

AQUAVIT, 29 rue Auguste Comte 37000 TOURS, Tél. 06 64 95 52 03
Courriel : contact@aquavit37.fr site : http://aquavit37.fr

Les héliodons montrent que les ombres des bâtiments sont orientés vers les voies de chemins de fer et l'école Marie Curie. Mais les logements situés en vis-à-vis des immeubles voisins n'auront pas la lumière directe du soleil. Les hivers risquent d'y paraître longs.

Le bruit des extracteurs qui fonctionneront 24h/24 est loin d'être négligeable Le contrôle des mesures correctives prévues devra être rigoureux.

A noter également "la modification notable des perceptions visuelles depuis les espaces proches" (Résumé non technique). Comme si la construction d'une tour de 54 mètres pouvait passer inaperçue dans le paysage tourangeau !

Néanmoins, nous n'ignorons pas le manque de logements à Tours, mais avant tout projet d'une telle ampleur, ne serait-il pas préférable de s'intéresser aux logements vacants (10 en 2021) ?

Pour l'AQUAVIT, ce projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants de l'îlot Marie Curie. D'ailleurs les perspectives du quartier présentées dans le dossier "ne font pas rêver". Il s'agit avant tout d'une "superbe" opération immobilière.

Sophie ROBIN

Présidente de l'AQUAVIT

AQUAVIT, 29 rue Auguste Comte 37000 TOURS, Tél. 06 64 95 52 03
Courriel : contact@aquavit37.fr site : http://aquavit37.fr



Aquavit

Association pour la **qua**lité de la **vie** dans l'agglomération tourangelle

TOURS, le 7 février 2025

Monsieur le Président
Tours Métropole Val de Loire
60, avenue Marcel Dassault
CS 30651
TOURS CEDEX 3

Objet : Concertation préalable dans le cadre de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Tours. Îlot Marie Curie.

Monsieur le Président,

Il est surprenant que si peu de publicité soit faite autour de cette concertation, hormis sur le site de la ville de Tours. L'annonce légale parue dans la Nouvelle République du 6 janvier 2025, ne mentionne pas l'îlot Marie Curie. De même, le *Tours Magazine* de janvier-février 2025 ne la cite pas, mais qualifie de "projet ambitieux" la tour programmée place Saint Paul.

Nous avons l'impression que la tour prévue près de la gare de Tours s'est déplacée vers le site Marie Curie.

Finalement, la rénovation urbaine aboutit à une surdensification (309 logements au lieu de 239) dans un quartier très touché par le chômage, qui a besoin d'emplois pérennes et non d'habitants supplémentaires, ni d'une tour de 54 mètres de hauteur (!).

65% d'espaces verts, c'est très bien, mais néanmoins il y a beaucoup de béton. D'ailleurs les masses de béton sont tellement imposantes, qu'il est difficile d'admettre que les espaces verts dispersés et emprisonnés au milieu soient suffisants pour atténuer la chaleur.

Les héliodons montrent que les ombres des bâtiments sont orientés vers les voies de chemins de fer et l'école Marie Curie. Mais les logements situés en vis-à-vis des immeubles voisins n'auront pas la lumière directe du soleil.

Pour l'AQUAVIT, ce projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants de l'îlot Marie Curie. D'ailleurs les perspectives des pages 22 et 41 ne font pas rêver.

François LOUAULT

Président de l'AQUAVIT

AQUAVIT, 29 rue Auguste Comte 37000 TOURS, Tél. 06 64 95 52 03
Courriel : contact@aquavit37.fr site : http://aquavit37.fr

IX-9- RAPPORT DE SYNTHESE.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE- VILLE DE TOURS- QUARTIER SANITAS.

- DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL en vue de la réalisation d'un îlot d'habitat social emportant
MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU de TOURS
- PERMIS DE CONSTRUIRE : construction d'un complexe d'habitation, centre social et d'un tiers lieu.
ENQUÊTE PUBLIQUE du 7 octobre au 8 novembre 2025.

RAPPORT DE SYNTHESE

Du 7 octobre au 8 novembre 2025 sur 31 jours, comme prévu et conformément à l'arrêté de Monsieur le PRESIDENT DE TOURS VAL DE LOIRE daté du 16/09/ 2025, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein.
La publicité a été conforme à la réglementation, et en parfait accord avec les prescriptions de l'arrêté et l'information suffisante.
J'ai assuré les 3 permanences comme le prévoyait l'arrêté : 1 permanence à la mairie de TOURS, 2 permanences au centre de vie de la Place Neuve. Au cours de ces trois permanences, je n'ai reçu que 2 personnes, représentantes de l'association AQUAVIT opposée au projet.
J'ai procédé à la clôture de l'enquête le 8 octobre à 16h30 et j'ai emporté avec moi le dossier papier et le registre papier.
J'ai constaté que le registre papier et le registre numérique n'ont reçu aucune observation ; Cependant, il a été reçu un courrier sur l'adresse mail dédié provenant de l'association AQUAVIT ; Le même courrier qui m'a été remis au cours de la dernière permanence.
En effet, au cours de la dernière permanence, j'ai reçu deux représentantes d'AQUAVIT. Elles se disent, je reprends les termes : « Abasourdies », par ce projet qui reprend les modes des années 70, en termes de « bétonnisation » et de tours démesurées et inutiles. Elles me remettent
- un courrier pour information daté du 7 février 2025 lors de la concertation relative au projet Premières lignes.
- un second courrier daté du jour même, 8 octobre 2025, à mon intention, en ma qualité de commissaire enquêtrice à joindre à l'enquête publique et contenant leurs observations et argumentant leur opposition au projet.

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE E25 000128/ 45
du 08 octobre au 07 novembre 2025 A. DUPUY. Commissaire enquêtrice

COMMUNE DE TOURS- QUARTIER DU SANITAS
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE TOURS
EN VUE DE LA REALISATION D'UN ILOT D'HABITAT SOCIAL
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES.

1- Les observations d'AQUAVIT que je reprends ici : qui dénoncent, ce qui est appelé « les prétextes », développés dans le dossier :

***** La perception dans le paysage **:** le projet conduit à la construction d'immeubles de grande hauteur ;

* La participation au développement économique : La réalité, est que le projet, tel qu'il est présenté conduit à la construction essentiellement de bureaux, sans création nette d'emploi ;

* La mobilité- les transports : le projet ne participe pas à développer la mobilité, il profite de la desserte du Tram ;

* le projet conduit à une bétonnisation très imposante qui emprisonne les espaces ; très faible impact sur l'îlot de chaleur urbain ;

* le projet aboutit à la création de 311 logements au lieu de 241 soit 30% d'augmentation dans un quartier ou la densité est déjà 4 fois supérieure à la densité moyenne à TOURS.

AQUAVIT dénonce :

- Le risque du bruit des extracteurs qui fonctionneront 24h/24 Le contrôle des mesures correctives prévues devra être rigoureux
- La modification notable des perceptions visuelles.

L'AQUAVIT est conscient du manque de logements à TOURS, nécessaire de s'intéresser aux logements vacants ;

AQUAVIT affirme que le projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants et que les tours ne font pas rêver... Il s'agit là d'une superbe opération immobilière.

2- Mes propres observations et questionnements :

Relativement peu de questionnements de ma part : Un dossier touffu mais complet qui répond aux questions.

- Néanmoins, un projet qui interroge et laisse dubitatif :
- Du choix de l'emplacement : Central quant à la procédure choisie. Un espace en zone inondable, un espace pollué, un espace en bordure de voie ferrée ou la mauvaise qualité de l'air restera présente. Ce choix m'interroge même si j'entends les raisons invoquées relatives à la loi ZAN d'une part, et le respect des textes pour les constructions futures.
- De La densité crée par le projet, dans un quartier SANITAS déjà caractérisé par une densité largement supérieure à la moyenne tourangelle et objet de nombreuses difficultés qui lui sont liées ? Les réponses aux besoins en logements de la ville doivent-ils être concentrés sur ce quartier ?
- Des nuisances : (on en revient au choix du site) particulièrement nombreuses et importantes : Zone inondable ; espace pollué ; Qualité de l'air ; autant de sujets qui ne manquent pas d'interroger. Bien sûr les règles, les lois sont respectées. Mais quelles sont les assurances ?
- Social : mixité – diversité : Le dossier ne convainc pas. La réalité des 4 immeubles. N'y a-t-il pas le risques que les habitants actuels du SANITAS n'aient jamais de contacts avec les nouveaux résidents de l'îlot MARIE CURIE ? N'y a-t-il pas un risque que chaque type

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE E25 000128/ 45
du 08 octobre au 07 novembre 2025 A. DUPUY. Commissaire enquêtrice

COMMUNE DE TOURS- QUARTIER DU SANITAS
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE TOURS
EN VUE DE LA REALISATION D'UN ILOT D'HABITAT SOCIAL
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION PREMIERES LIGNES.

de population reste isolée du reste du quartier ; que la mixité, la diversité soutenues ne soient jamais réalité que sur le papier.

Logements en Co living. Notamment des logements étudiants ? La précarité des populations étudiantes ne viendra-t-elle pas s'ajoutée à celle déjà constatée dans le quartier SANITAS ?

- De l'environnement proche : la rumeur dit que certains immeubles riverains voisins seraient mis en vente ? Qu'en est-il vraiment ? Le projet a-t-il pris en compte cette éventualité ? le projet prévoit des commerces ; mais en l'état, les aménagements prévus, seront réalisés ultérieurement, ce qui se conçoit. Néanmoins, des ventes, des contacts, ont-ils d'ores déjà été pris ?
- De la participation au développement économique : Le projet ne prévoit aucune activité particulière sauf des bureaux ? Le projet prévoit de créer une centaine d'emploi ? Emplois pérennes ou bien emplois limités à la période de chantier (qui n'est guère développé dans le dossier.)
- Du stationnement : Un seul parking commun de 188 places avec accès directs aux immeubles : accès sous l'allée des écoles : parking privatif ou parking public, ouvert à tous ?
- Des espaces verts : Le fait que les espaces verts ne soient pas intégrés au projet me parait incohérent. N'y a-t-il pas là un vrai risque d'incohérence ? risque d'enlever de la clarté au projet ? « Doter les espaces résidentiels d'un traitement paysager, adapté à l'environnement bâti » ? (Notice architecturale). « Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile. (Îlot urbain non inclus dans le PC) » - Ou est la cohérence du projet global ?
- Des sources d'énergie : Je ne note aucun accès à un réseau bio sourcé.

A TOURS le 12/11/2025
Annick Dupuy, Commissaire enquêtrice



IX-10 – LE MEMOIRE EN REPONSE DES PORTEURS DE PROJET

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

du commissaire-enquêteur

Enquête publique unique relative :

- **au projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Tours porté par Tours Métropole Val de Loire, compétente en matière d'urbanisme,**
- **au permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@ pour la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours, déposé par Bouygues Immobilier et soumis à étude d'impact.**

Les collectivités portant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (Tours Métropole Val de Loire et Ville de Tours) et le porteur du projet « Premières Lignes » (Bouygues Immobilier) ont pris connaissance du procès-verbal de synthèse des observations du public établi par Madame DUPUY, Commissaire enquêtrice, en date du 12 novembre 2025.

Il en ressort qu'aucune opposition au projet n'y a été exprimée, à l'exception d'une contribution portée par l'association AQUAVIT.

Dans ce contexte, le présent mémoire en réponse a pour objet de répondre formellement aux remarques de l'association AQUAVIT et aux observations de la commissaire enquêtrice, en s'appuyant sur les éléments du dossier soumis à enquête publique dont la commissaire enquêtrice a souligné le caractère « *complet* » et de nature à « *répond[re] aux questions* » soulevées par le projet.

Pour faciliter la lecture du présent document, les observations formulées par la Commissaire enquêtrice sont reprises ci-dessous en bleu, et les réponses apportées par la collectivité pour la procédure d'urbanisme, et par le porteur de projet pour le permis de construire, apparaissent en noir.

1- Les observations d'AQUAVIT que je reprends ici : qui dénoncent, ce qui est appelé « les prétextes », développés dans le dossier :
* La perception dans le paysage **:** le projet conduit à la construction d'immeubles de grande hauteur ;

Réponse de la collectivité :

Le projet Premières Lignes répond à l'orientation du PADD du PLU de Tours approuvé en 2020 (p. 15) consistant « … en s'appuyant sur les ressources et l'identité du territoire, à doter la ville de grands projets d'urbanisme audacieux et éclairés, soutenant une création architecturale à la fois environnementale, ligérienne et contemporaine ». Cette orientation implique notamment « de requalifier le paysage ferroviaire notamment sur le quartier du SANITAS dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ».

La hauteur maximale sur le secteur UMc autorisée par le règlement du PLU modifié (54 mètres) est inférieure à celle du bâtiment le plus haut présent au sein du quartier prioritaire situé à 500 m au sud-ouest de l'îlot Marie Curie (tour U, avenue du Général de Gaulle, s'élevant à 58 mètres). L'augmentation de la hauteur maximale autorisée par le PLU vise à permettre un changement d'image du quartier prioritaire perçu depuis le faisceau ferroviaire et à limiter l'imperméabilisation des sols, en réduisant l'emprise au sol des constructions.

Réponse du porteur de projet :

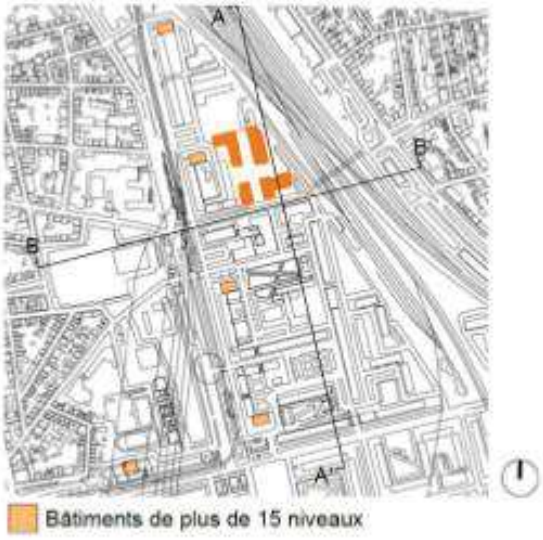
Le projet s'inscrit dans le quartier prioritaire du SANITAS, construit entre les années 1960 et 1970. Ce secteur se caractérise par une composition urbaine hétérogène, marquée par des variations importantes de hauteur entre les constructions.

Les quatre ensembles bâtis qui composent l'opération développent chacun une identité propre, définie par leur orientation, leur programmation et leur gabarit. Cette diversité contribue à enrichir le paysage urbain tout en assurant une insertion cohérente dans la trame du quartier.

L'épannelage des constructions neuves présente une gradation qui s'inscrit dans le paysage du quartier, comme cela est perceptible dans les coupes ci-après.

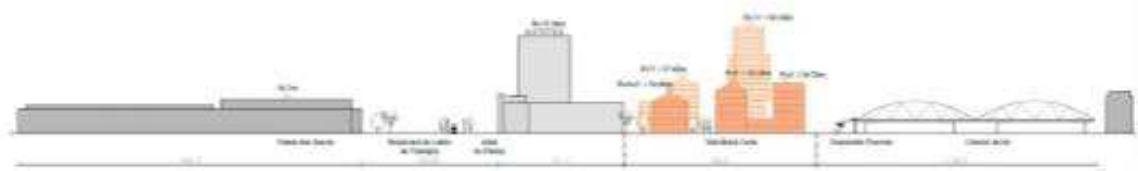
Les grandes lignes du projet (emprise, volumétrie et expression architecturale) — et donc sa relation au paysage urbain de Tours — ont été validées par l'Unité départementale de l'Architecte et du Patrimoine (UDAP) d'Indre-et-Loire. Cette validation fait suite à plusieurs temps d'échanges avec le porteur du projet, la Ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire (TMVL).
Un courrier (cf. pj) en date du 13 novembre 2023 de l'Architecte des bâtiments de France vient le confirmer.

Ci-dessous figure un extrait de plan présentant les bâtiments neufs accompagné de leurs coupes.





Coupe AA' (localisée sur le plan ci-dessus)



Coupe BB' (localisée sur le plan ci-dessus)

En orange, bâtiments du projet Premières lignes.
Source : Bouygues Immobilier / SCAU, 2023.

* La participation au développement économique : La réalité, est que le projet, tel qu'il est présenté conduit à la construction essentiellement de bureaux, sans création nette d'emploi ;

Réponse de la collectivité (TMVL / Ville) :

Le projet a été présenté de façon transparente dans le dossier d'enquête publique, en montrant qu'il s'agit principalement de créer des logements diversifiés – ce qui répond aux engagements pris vis-à-vis de l'ANRU – après concertation des habitants dans le cadre d'ateliers.
D'autres locaux d'activités et de commerces sont prévus dans d'autres secteurs du projet urbain (Hallebardier, Saint-Paul, Rotonde...).

L'accueil de bureaux et de services résidentiels au sein de l'îlot Marie Curie sera créateur d'emplois supplémentaires à l'échelle de l'îlot par rapport à la situation avant les démolitions (aucune activité économique n'étant présente auparavant au sein du parc social démoli). L'accueil de nouveaux habitants apportera aux commerces et équipements de proximité de nouveaux clients et usagers. L'implantation du centre social sur le site dans des locaux plus adaptés que ceux qu'il occupe actuellement devrait également permettre d'y accueillir de nouvelles activités et usagers.

Réponse du porteur de projet :

Le site du projet ambitionne de moderniser et de diversifier l'offre en équipements publics afin d'améliorer le bien-être des habitants, tout en renforçant le potentiel de développement économique de ce secteur intégrant déjà un petit pôle d'activités (dont une pépinière d'entreprises) et situé à proximité immédiate de la gare de Tours.

Dans cette perspective, le projet introduit une véritable mixité fonctionnelle grâce à l'implantation d'un centre social, la création d'un tiers-lieu et l'aménagement de locaux de bureaux en rez-de-chaussée d'immeubles.

* La mobilité- les transports : le projet ne participe pas à développer la mobilité, il profite de la desserte du Tram ;

Réponse de la collectivité (TMVL / Ville) :

Le projet de reconstruction de l'îlot Marie Curie répond aux objectifs de désenclavement et de mobilité du NPNRU et des documents de planification locaux (SCoT, PDU et PLU).

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération de Tours 2013–2023, approuvé en 2013, vise à réduire la place de l'automobile au profit des modes doux et des transports collectifs. Il préconise notamment une densification de l'habitat et des activités à proximité des lignes structurantes de transport, dans lesquelles s'inscrit précisément le corridor du tramway de Tours. Ces orientations sont renforcées par le plan d'apaisement 2024–2028 de la Ville de Tours.

L'assouplissement des normes de stationnement fixées par le PLU à l'échelle du secteur UMc vise à inciter au report modal vers les transports en commun (tramway et bus) mais aussi vers les modes actifs (marche à pied et vélo), l'îlot Marie Curie étant desservi par la rue Marie Rougé et la passerelle Fournier, axe structurant des déplacements non motorisés est-ouest à l'échelle de la Ville et même au-delà (desserte de la gare TGV de St-Pierre-des-Corps notamment).
L'OAP du SANITAS modifiée prévoit la création de cheminements doux desservant l'îlot Marie Curie (dont un cheminement nord-sud reliant le Centre de Vie et l'école maternelle Marie Curie).

Réponse du porteur de projet :

Situé au centre de Tours et à moins de dix minutes à pied de la gare, le site du projet bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun : ligne n°1 du tramway, nombreuses lignes de bus, future ligne n°2 du tramway à 600 m, ainsi que la gare routière (Bus Rémi) et ferroviaire (grandes lignes, TER, SERM). Le site profite également d'une connexion directe avec le quartier Velpeau grâce à la passerelle, ainsi que d'un maillage de pistes cyclables. Ainsi, le projet s'inscrit au cœur d'une centralité majeure en matière de transports en commun et de mobilité douce.

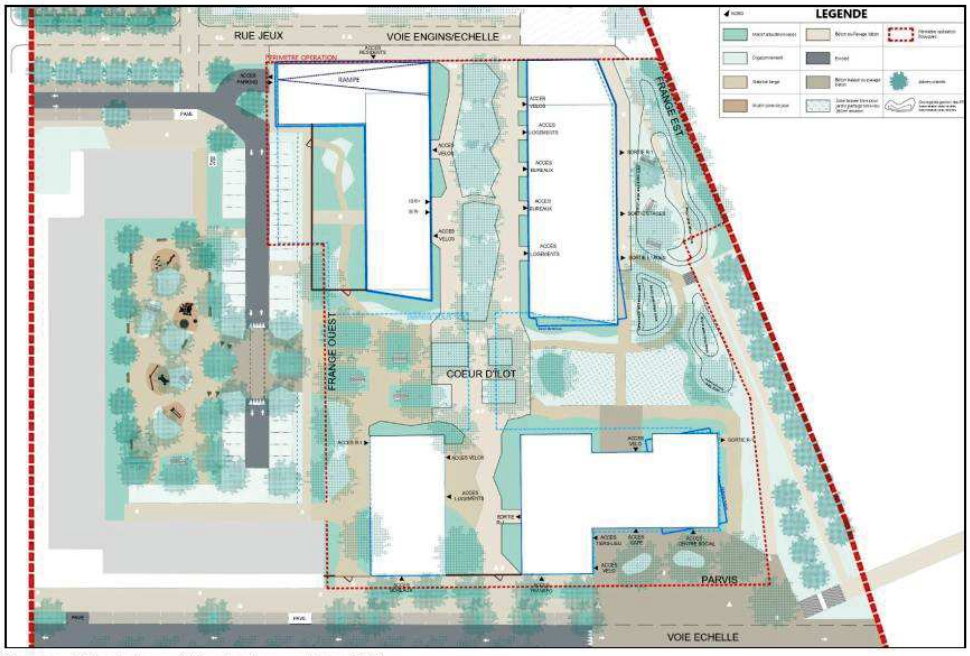
Par ailleurs, il est prévu qu'une grande partie des rez-de-chaussée soit équipée de locaux vélos sécurisés, dotés de racks et de matériel de réparation.

Par son implantation et sa conception, le projet participe donc bien à développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture et des mobilités douces.

* le projet conduit à une bétonnisation très imposante qui emprisonne les espaces ; très faible impact sur l'îlot de chaleur urbain ;

Réponse de la collectivité :

Les espaces extérieurs au projet (Cf plan ci-dessous) seront réalisés par la Ville de Tours, en application des règles de la commande publique.



Sources : Ville de Tours / Masterplan, octobre 2023.

Ce projet d'aménagement des espaces extérieurs qui accompagnera le projet immobilier, devra répondre aux principes définis par l'OAP du SANITAS :

- Doter les espaces publics et résidentiels d'un traitement paysager adapté à l'environnement bâti et atténuant les écarts de température en milieu urbain ; les plantes indigènes adaptées au milieu urbain (notamment peu sensibles au stress

hydrique), sans danger pour les humains (non toxiques et non allergènes) et favorables à la biodiversité seront privilégiées ;

- Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis dédiés aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile.

Le schéma de l'OAP du SANITAS modifié prévoit l'aménagement, au centre de l'îlot Marie Curie, d'une continuité paysagère qui reliera les espaces verts bordant les voies ferrées et les espaces résidentialisés de l'allée de la Devinière.

Le projet d'aménagement des espaces non bâtis devra également respecter les dispositions du règlement du PLU relatives au traitement des espaces libres et plantations suivantes :

- Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

- Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur l'environnement urbain. Ces espaces ne doivent pas être résiduels et doivent recevoir un traitement végétal de qualité.

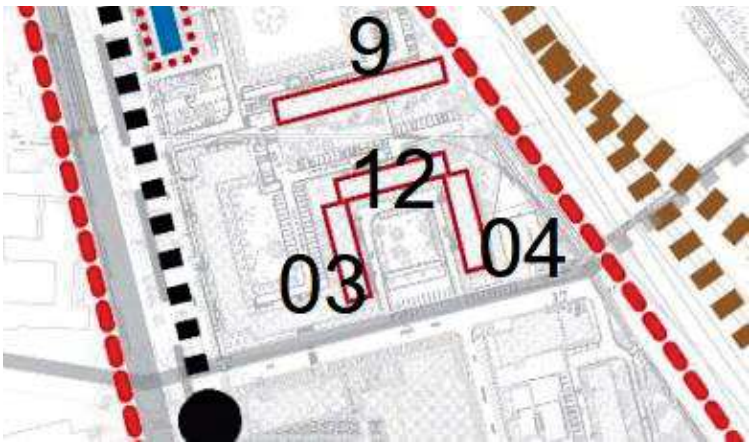
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

Réponse du porteur de projet :

Avant sa démolition, l'îlot Marie Curie était occupé par quatre immeubles, des voiries dédiées aux véhicules et des espaces de stationnement, offrant peu d'espaces verts. Cet ensemble contribuait à une forte artificialisation du site.

L'enclavement de l'îlot était renforcé par la configuration en U des bâtiments existants, limitant la perméabilité, l'ouverture et la circulation au sein du quartier.

Extrait des bâtiments anciens (n°3-4-9-12) et vue aérienne :





Le projet ne consomme aucun espace agricole, naturel ou forestier et n'engendre pas d'impact négatif sur la biodiversité. Au contraire, les espaces verts largement arborés qui seront aménagés entre les bâtiments contribueront à renforcer la trame verte urbaine (nature en ville), à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à améliorer le confort des habitants.

À l'échelle de l'étude d'aménagement des espaces non bâtis, les surfaces en pleine terre représenteront au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, auxquelles s'ajouteront 20 % d'espaces perméables supplémentaires, incluant notamment les noues d'infiltration des eaux pluviales.

* le projet aboutit à la création de 311 logements au lieu de 241 soit 30% d'augmentation dans un quartier ou la densité est déjà 4 fois supérieure à la densité moyenne à TOURS.
AQUAVIT dénonce :
- Le risque du bruit des extracteurs qui fonctionneront 24h/24 Le contrôle des mesures correctives prévues devra être rigoureux
- La modification notable des perceptions visuelles.
L'AQUAVIT est conscient du manque de logements à TOURS, nécessaire de s'intéresser aux logements vacants ;
AQUAVIT affirme que le projet ne garantit pas la qualité de vie des futurs habitants et que les tours ne font pas rêver… Il s'agit là d'une superbe opération immobilière.

Réponse de la collectivité : La construction de nouveaux logements vise à diversifier et à moderniser l'offre de logements présente sur le quartier. L'accueil d'habitants supplémentaires à l'échelle de l'îlot Marie Curie (environ 220 personnes) permettra de compenser une partie de la baisse du nombre d'habitants constatée depuis plusieurs années à l'échelle du quartier prioritaire (970 habitants en moins entre 2013 et 2018 découlant du desserrement des ménages et du vieillissement de la population en place).

Réponse du porteur de projet :

Le projet Premières Lignes prévoit des densités comparables à celles d'autres îlots du quartier d'habitat collectif du SANITAS, au centre de Tours. Il répond aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle « Objectif 2030 », approuvé le 27 septembre 2013, qui encourage l'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis par le réseau de tramway.

L'opération prévoit de produire un nombre de logements supérieur à celui du programme déconstruit, qui comptait 239 logements dont 70 % en typologie T3 et plus. Toutefois, cet écart s'explique principalement par une proportion plus importante de petits logements (T1 et T2), en réponse à un besoin identifié dans le Programme Local de l'Habitat n°4 (2024–2029) de Tours Métropole Val de Loire (TMVL), qui souligne une demande marquée pour ces typologies.

Le projet intègre pleinement les enjeux environnementaux et le confort des futurs habitants et du voisinage grâce notamment à :

- L'insertion attentive des bâtiments dans leur environnement immédiat et à l'échelle du quartier, par une orientation, une programmation et un gabarit adaptés à leurs usages.

- La prise en compte anticipée du confort acoustique, afin de protéger les futurs usagers et résidents des nuisances sonores liées à l'environnement du site. Des objectifs de performances d'isolation acoustique conformes aux normes en vigueur ont été intégrés dès la conception. Des mesures techniques (dont des caissons dits isolés au niveau des extracteurs, cf. p. 423 de l'étude d'impact) permettront, au surplus, d'assurer la protection des intérêts du voisinage.

2- Mes propres observations et questionnements :

Relativement peu de questionnements de ma part : Un dossier touffu mais complet qui répond aux questions.

- Néanmoins, un projet qui interroge et laisse dubitatif :

- Du choix de l'emplacement : Central quant à la procédure choisie. Un espace en zone inondable, un espace pollué, un espace en bordure de voie ferrée ou la mauvaise qualité de l'air restera présente. Ce choix m'interroge même si j'entends les raisons invoquées relatives à la loi ZAN d'une part, et le respect des textes pour les constructions futures.

Réponse de la collectivité :

Le choix de l'emplacement du projet de démolition / reconstruction, soutenu par l'ANRU et de nombreux autres partenaires (collectivités, bailleurs sociaux, Action Logement) vise à amplifier le processus de renouvellement urbain engagé depuis la place Neuve et sur les îlots limitrophes depuis la fin des années 1990. Le choix de l'emplacement répond également à la volonté de désenclaver et de rendre plus attractive la partie nord du quartier du SANITAS (construite à la fin des années 1950).

Réponse du porteur de projet :

Le projet Premières Lignes, lauréat de l'appel à projets innovants Devenir Tours en 2019 pour le site Marie Curie, vise à créer un îlot urbain mixte, ouvert et durable, intégrant

habitat, activités et nouvelles mobilités. Depuis 2019, il a évolué pour améliorer sa faisabilité, son insertion urbaine et sa performance environnementale.
Il s'inscrit dans le cadre du PLU de Tours (2020) qui encourage des projets architecturaux ambitieux et durables, ainsi que la requalification du paysage ferroviaire dans le quartier du SANITAS.
Les études ont identifié trois enjeux majeurs : risque d'inondation, nuisances sonores ferroviaires et présence de traces d'hydrocarbures. Le projet y répond par l'absence de logements en rez-de-chaussée, des niveaux surélevés, une isolation acoustique renforcée et une gestion adaptée des sols.
La réduction de l'automobile – aucune voie ni stationnement en surface – et une emprise au sol limitée à 50 % permettent de favoriser les espaces végétalisés, contribuant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et au confort climatique.
Les analyses environnementales, dont le diagnostic d'ANTEA Group, confirment la compatibilité du site avec l'usage prévu.

- De La densité crée par le projet, dans un quartier SANITAS déjà caractérisé par une densité largement supérieure à la moyenne tourangelle et objet de nombreuses difficultés qui lui sont liées ? Les réponses aux besoins en logements de la ville doivent-ils être concentrés sur ce quartier ?

Réponse de la collectivité :

Le projet de reconstruction de l'îlot Marie Curie permet de diversifier l'offre de logements à proximité du centre-ville de Tours, premier pôle d'emplois de l'agglomération. Il permet de remplacer des logements énergivores et mal isolés phoniquement, par des logements, des bureaux et des locaux ouverts au public présentant un haut niveau de performance énergétique et acoustique.

Réponse du porteur de projet :

Comme évoqué dans le point précédemment (« 1 – Les observations AQUAVIT ») :

Le projet Premières Lignes prévoit des densités comparables à celles du quartier d'habitat collectif du SANITAS, au centre de Tours. Il répond aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle « Objectif 2030 », approuvé le 27 septembre 2013, qui encourage l'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis par le réseau de tramway.
L'opération prévoit la réalisation de 309 logements sur une parcelle de 9 905 m^2, soit une densité d'environ 311 logements par hectare. Cette densité est supérieure à la situation antérieure : les quatre immeubles démolis sur la même emprise totalisaient 239 logements, correspondant à 241 logements par hectare.
Cet écart s'explique principalement par une proportion plus importante de petits logements (T1 et T2), en réponse à un besoin identifié dans le Programme Local de l'Habitat n°4 (2024–2029) de Tours Métropole Val de Loire (TMVL), qui souligne une demande marquée pour ces typologies.

- Des nuisances : (on en revient au choix du site) particulièrement nombreuses et importantes : Zone inondable ; espace pollué ; Qualité de l'air ; autant de sujets qui ne manquent pas d'interroger. Bien sûr les règles, les lois sont respectées. Mais quelles sont les assurances ?

Réponse de la collectivité :

Le projet présente une moindre sensibilité au risque d'inondation par rapport au parc de logements démoli en raison notamment de l'absence de logements en rez-de-chaussée, comme l'impose le PPRI.
L'implantation du bâti a également été étudiée afin de ne pas faire obstacle à la zone d'écoulement préférentielle des eaux en cas de crue majeure. De même, une partie des rez-de-chaussée sont perméables, étant aménagés sous la forme de locaux vélos fermés par un principe de mailles ajourées.
Le projet de renouvellement urbain permet d'améliorer l'état du site au travers de mesures de gestion de la pollution du sol pour le rendre compatible avec les usages projetés.

Réponse du porteur de projet :

Le projet Premières Lignes s'inscrit dans l'appel à projets innovants « Devenir Tours », organisé en 2019 par la Ville de Tours. Cet appel, portant sur huit sites dont l'îlot Marie Curie, visait à promouvoir de nouvelles formes d'habitat, d'activités (espaces partagés ou coopératifs, tiers-lieux, agriculture urbaine…) et de mobilités, en impliquant la société civile et en cohérence avec la stratégie urbaine municipale.
Lauréat pour le site Marie Curie parmi quatre finalistes, le projet Premières Lignes est défini par ses concepteurs comme l'édification d'un îlot urbain « mixte, ouvert et durable, faisant le plein d'activités pour attirer les gens et les fédérer ».

Depuis 2019, le projet a fait l'objet de plusieurs adaptations destinées à renforcer sa faisabilité opérationnelle, son insertion dans le paysage urbain et sa qualité environnementale.
Un projet inscrit dans le paysage urbain du quartier du SANITAS et des abords de la gare.

Le projet répond à l'orientation du PADD du PLU de Tours approuvé en 2020, qui ambitionne, « en s'appuyant sur les ressources et l'identité du territoire, de doter la ville de grands projets d'urbanisme audacieux et éclairés, soutenant une création architecturale à la fois environnementale, ligérienne et contemporaine ».
Cette stratégie prévoit notamment la requalification du paysage ferroviaire, en particulier dans le quartier du SANITAS dans le cadre du NPNRU.

Les études environnementales menées à l'échelle de l'îlot Marie Curie et de ses abords ont mis en évidence trois enjeux à maîtriser :

- Le risque d'inondation,
- Les nuisances sonores liées à la proximité des voies ferrées,
- La présence de traces d'hydrocarbures dans une partie des sols.

La conception des bâtiments tient compte de ces contraintes.
L'absence de logements en rez-de-chaussée, conforme aux prescriptions du PPRI, ainsi que la réalisation de rez-de-chaussée surélevés, permettent de réduire l'exposition des personnes et des biens en cas de crue majeure.
Par ailleurs, les nouvelles règles du secteur UMc du PLU modifié, concernant l'implantation, les hauteurs maximales et les modalités de stationnement automobile, encouragent une diminution de l'usage de la voiture et, de ce fait, une réduction des nuisances associées (bruit, pollution, circulation).
En toute hypothèse, des objectifs de performances d'isolation acoustique des bâtiments conformes aux normes en vigueur ont été intégrés au projet dès sa conception, sur la base d'une étude spécifique réalisée par le bureau d'études dB ACOUSTIC en juin 2023 (cf. étude d'impact, p. 326).

L'opération se distingue également, dans le quartier du SANITAS, par l'absence de voie automobile et d'aires de stationnement en surface, conformément à l'OAP n°9 modifiée. Associée au maintien d'un taux d'emprise au sol limité à 50 %, cette configuration permet de conserver une large proportion d'espaces perméables et végétalisés, favorables à la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur estivaux.

La présence ponctuelle d'hydrocarbures dans le sous-sol a fait l'objet d'un diagnostic spécifique conduit par ANTEA Group. L'évaluation quantitative des risques sanitaires montre que les niveaux observés restent inférieurs aux seuils recommandés. L'état environnemental du site est donc compatible avec l'usage projeté (habitat collectif avec sous-sols et espaces verts), ce qu'a confirmé l'attestation « ATTES ALUR » établie par ANTEA GROUP et jointe à la demande de permis de construire.

- Social : mixité – diversité : Le dossier ne convainc pas. La réalité des 4 immeubles. N'y a-t-il pas le risques que les habitants actuels du SANITAS n'aient jamais de contacts avec les nouveaux résidents de l'îlot MARIE CURIE ? N'y a-t-il pas un risque que chaque type de population reste isolée du reste du quartier ; que la mixité, la diversité soutenues ne soient jamais réalité que sur le papier.
Logements en Co living. Notamment des logements étudiants ? La précarité des populations étudiantes ne viendra-t-elle pas s'ajoutée à celle déjà constatée dans le quartier SANITAS ?

Réponse de la collectivité :

La plus grande diversité des statuts d'occupation des logements observée dans d'autres quartiers prioritaires de l'agglomération tourangelle (où la part des propriétaires occupant représente un tiers ou plus des résidences principales) se traduit par une moindre précarité de la population comme l'indiquent les données relatives au revenu ou au taux d'emploi des habitants.

Réponse du porteur de projet :

Le projet Premières Lignes est issu d'un travail collectif mené par un groupement réunissant, autour de Bouygues Immobilier (mandataire) et du cabinet SCAU (architectes-urbanistes), un ensemble d'associations, de coopératives et d'habitants du quartier du SANITAS.
La conception du projet s'est appuyée sur les études et diagnostics réalisés par les membres de ce collectif, menés directement sur le terrain : dans la rue, sur le marché, dans les parcs ou encore en porte-à-porte.
Le collectif poursuivait un objectif clair : « créer un îlot ouvert, producteur de lien social, de bien-être et de nouveaux modes de vie ».

Le site est intégralement public, perméable et accessible à l'ensemble du quartier et de la ville. Il intègre notamment le chemin des écoles (vers l'école Marie-Curie située au Nord du projet) ainsi que la relocalisation des locaux du centre social du quartier, qui y développera des activités favorisant la mixité.

Les logements en Co living sont conçus pour favoriser le partage d'espaces et de services en commun et s'intègrent dans un ensemble plus large de typologies de logement. Ils pourront accueillir des étudiants, des jeunes actifs...
Ce projet, grâce à ses équipements et services de proximité (centre social, tiers-lieu, espaces verts, cheminements piétons et cyclables) permettra d'assurer une intégration harmonieuse des habitants et de soutenir la vie de quartier.

- De l'environnement proche : la rumeur dit que certains immeubles riverains voisins seraient mis en vente ? Qu'en est-il vraiment ? Le projet a-t-il pris en compte cette éventualité ? le projet prévoit des commerces ; mais en l'état, les aménagements prévus, seront réalisés ultérieurement, ce qui se conçoit. Néanmoins, des ventes, des contacts, ont-ils d'ores déjà été pris ?

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas de projet de vente du parc locatif social de Tours Métropole Habitat parmi les immeubles riverains de l'îlot Marie Curie. Il n'y a pas non plus de nouvelle démolition de logements sociaux prévue dans le secteur Marie Curie. Le projet permettra une mixité des types de logements dans ce secteur.

Réponse du porteur de projet :

Nous n'avons pas connaissance d'éventuelles ventes prévues à proximité de l'opération.
Le projet ne prévoit pas de commerces.

- De la participation au développement économique : Le projet ne prévoit aucune activité particulière sauf des bureaux ? Le projet prévoit de créer une centaine d'emploi ? Emplois pérennes ou bien emplois limités à la période de chantier (qui n'est guère développé dans le dossier.)

Réponse de la collectivité :

Comme indiqué précédemment, le projet crée des locaux d'activités : tiers-lieu, centre social, bureaux.
Lors de la réalisation des travaux, des heures d'insertion sociales par l'emploi seront mises en œuvre, en application de la charte nationale d'insertion qui vise à permettre le retour à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour ce faire, des objectifs qualitatifs et quantitatifs sont définis dans la convention pluriannuelle de renouvellement pour chaque quartier (dont un objectif d'environ 53 000 heures d'insertion pour le quartier du SANITAS).

Réponse du porteur de projet :

La réalisation du projet permettra de soutenir l'activité économique locale, et notamment de nombreux emplois liés au secteur du bâtiment.
La citation liée aux cent emplois provient de l'étude d'impact « A24-120TE » datée de janvier 2025 (p. 412). Ce chiffre constitue une base de calcul correspondant aux salariés présents dans les différentes activités du projet et non à une création d'emplois.

- Du stationnement : Un seul parking commun de 188 places avec accès directs aux immeubles : accès sous l'allée des écoles : parking privatif ou parking public, ouvert à tous ?

Réponse de la collectivité :

Les espaces de stationnement public voisins de l'îlot Marie Curie (place de la Grenadière) ne sont pas impactés par le projet. Les aires de stationnement résidentiel limitrophes destinées aux locataires de Tours Métropole Habitat seront également maintenues. Ces espaces seront prochainement requalifiés dans le cadre d'opérations de résidentialisation financées par le programme national de renouvellement urbain.

Réponse du porteur de projet :

Le projet ne prévoit qu'un accès véhicules au parking souterrain de tous les bâtiments du projet via la place de la Grenadière. Il permet d'apaiser l'ensemble des espaces publics du secteur – en particulier les abords de l'école maternelle et le chemin des écoles au Sud de celle-ci - et de limiter l'artificialisation des sols.

- Des espaces verts : Le fait que les espaces verts ne soient pas intégrés au projet me parait incohérent. N'y a-t-il pas là un vrai risque d'incohérence ? risque d'enlever de la clarté au projet ? « Doter les espaces résidentiels d'un traitement paysager, adapté à l'environnement bâti » ? (Notice architecturale). « Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile. (Îlot urbain non inclus dans le PC) »

Réponse de la collectivité :

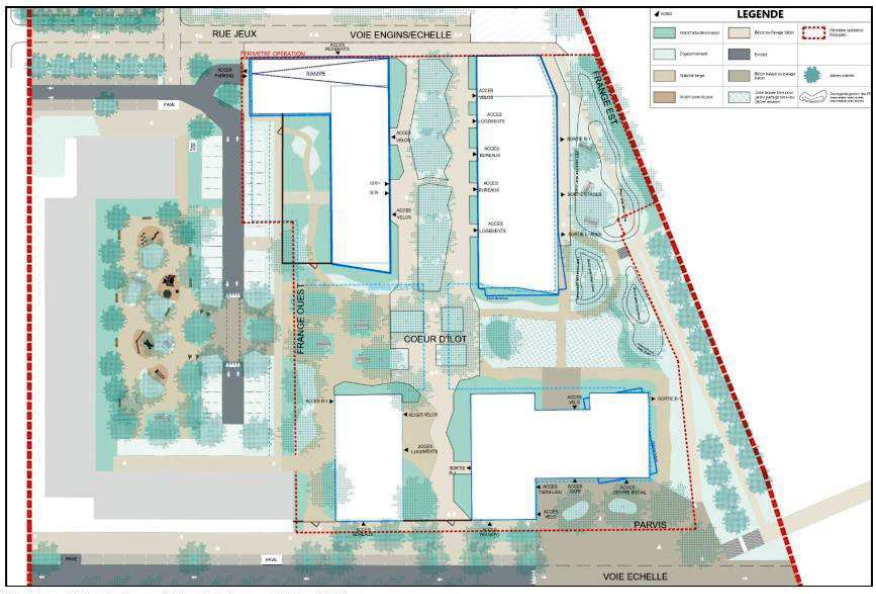
Comme indiqué précédemment, l'ensemble des espaces extérieurs du projet seront publics. Ils seront réalisés par la collectivité en application des règles de la commande publique, après avoir été conçus en cohérence avec le permis de construire du porteur de projet et en concertation avec les usagers futurs.

Réponse du porteur de projet :

Représentant plus de 65 % de la superficie de l'îlot, les espaces libres feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Tours. Les espaces non bâtis situés aux abords des bâtiments seront végétalisés, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de proposer aux habitants et usagers des espaces conviviaux et favorables à la biodiversité.

Ces espaces intégreront également des noues permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, conformément au règlement public d'assainissement pluvial métropolitain. Intégrés au projet paysager de l'îlot, ils seront conçus pour être praticables par les piétons.

Une concertation renforcée a été menée entre le porteur du projet et la Ville de Tours afin de prendre en compte le volet environnemental ainsi que les orientations de l'OAP thématique « Climat, Air, Énergie, Biodiversité, Eau et Sols vivants » du PLU de Tours.



Sources : Ville de Tours / Masterplan, octobre 2023.

- Ou est la cohérence du projet global ?

Réponse de la collectivité :
Le projet de renouvellement urbain doit permettre de renforcer l'intégration des quartiers dans l'agglomération, de diversifier les fonctions urbaines et l'habitat tout en augmentant la qualité environnementale des espaces traités. Cette ambition passe notamment par la préservation des espaces verts existants, la maîtrise de l'emprise au sol des futures constructions et, autant que possible, l'aménagement de nouveaux espaces de respiration en cœur d'îlot.

Des études complémentaires ont été réalisées et sont en cours pour accroître l'inclusivité et la résilience des aménagements projetés face au changement climatique, au risque d'inondation et à la pollution des sols. Le réaménagement en « rue-jeu » de l'allée Moncontour, située au nord de l'îlot Marie-Curie, répond à cette logique.

Réponse du porteur de projet :
Le projet de l'îlot Marie Curie dans le quartier SANITAS adopte une approche résiliente face aux enjeux climatiques et environnementaux.
Grâce à une démarche collaborative entre les équipes techniques du porteur de projet et la Ville de Tours, les enjeux paysagers ont été pleinement intégrés :

- Limitation de l'emprise au sol et forte végétalisation pour atténuer les îlots de chaleur, favoriser l'évapotranspiration et améliorer le confort thermique.
- Aménagements contribuant à la gestion naturelle des eaux pluviales et au développement de la biodiversité urbaine.
- Création du « chemin des écoliers », un axe nord-sud végétalisé reliant écoles et espaces publics, favorisant les déplacements à pied et à vélo et constituant un véritable corridor écologique et ombragé.

Le projet promeut ainsi un urbanisme durable et adapté aux défis climatiques, tout en renforçant l'attractivité et la mixité sociale du quartier.
Il constitue un modèle d'aménagement résilient, conciliant confort, sécurité, mobilité douce et performance environnementale, transformant progressivement le SANITAS en un quartier innovant et agréable, adapté aux enjeux du XXIe siècle.

- Des sources d'énergie : Je ne note aucun accès à un réseau bio sourcé.
Réponse de la collectivité :
Le quartier SANITAS est desservi par un réseau de chaleur urbain alimenté en énergie renouvelable (biomasse). Le projet s'y raccordera.
Réponse du porteur de projet :
Lors de la conception du projet, les différentes sources d'énergies renouvelables et de récupération ont été étudiées afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale.
L'ensemble des bâtiments sera raccordé au réseau de chaleur urbain du SANITAS, qui est alimenté à 71 % par de la biomasse bois.

IX-11- ATTESTATION DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE ARCHITECTURE et DU PATRIMOINE D'I NDRE et LOIRE.

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

Unité départementale de l'architecture
et du Patrimoine d'Indre-et-Loire
36, rue de Clocheville
37059 TOURS CEDEX 1

Affaire suivie par : Régis BERGE
02 47 31 03 03
regis.berge@culture.gouv.fr

Référence : RB/2023/N° 138

Objet : Déclaration de projet sur l'îlot Marie-Curie dans le quartier du Sanitas, de TOURS

Tours, le 13 novembre 2023

Ville de TOURS
Direction des Grands Projets Urbains
À l'attention de Cathy SAVOUREY
1 à 3, rue des Minimes
37925 TOURS CEDEX 9

Madame,

Lors de la précédente permanence, vous m'avez informé d'une démarche de déclaration du projet cité en objet.

Par la présente, je tenais à vous confirmer que l'UDAP 37 a participé depuis plus d'un an au projet de l'îlot Marie-Curie qui a démarré en 2019 dans le cadre d'une démarche d'appel à projet innovant.

En effet, le projet a été présenté à plusieurs reprises par le maître d'ouvrage BOUYGUES IMMOBILIER et le maître d'œuvre, SCAU architecture, dans le cadre des permanences hebdomadaires que j'assure à la Ville de Tours, en concertation avec les services de la Ville et de la Métropole.

Le projet urbain a été retravaillé en vue d'une bonne intégration urbaine dans le contexte urbain et paysager.

À l'appui d'une maquette, la hauteur du bâtiment le plus haut a été réduite à 54 mètres et le plan de composition a été adapté de façon à assurer la mobilité douce inter-quartier, vers les équipements publics.

Les échanges avec la maîtrise d'œuvre ont aussi porté sur le traitement architectural des façades.

1 / 2

6, Rue de la Manufacture – 45043 Orléans cedex - Tél. 02 38 78 85 00
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire

Ainsi, je vous confirme que l'emprise du projet, sa volumétrie et son écriture architecturale ont été validées dans les grandes lignes et que la démarche de Déclaration de Projet peut être engagée.

Vous pouvez compter sur notre engagement pour finaliser la démarche à partir du parti architectural retenu dans cette phase d'étude préliminaire au permis de construire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleurs sentiments.

L'architecte des bâtiments
de France

Régis BERGE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

8 oct - 7nov 2025



TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE- VILLE DE TOURS-QUARTIER

- DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL
en vue de la réalisation d'un îlot d'habitat social emportant
MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU de TOURS

- PERMIS DE CONSTRUIRE :construction d'un complexe d'habitation, centre social et d'un tiers lieu

Annick DUPUY Commissaire enquêtrice
TA E25000128/45 du 28/07/2025

REFERENCES

NATURE : ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

TOURS VAL DE LOIRE – COMMUNE DE TOURS - QUARTIER DU SANITAS

- déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS
- demande de permis de construire en vue de la réalisation de l'opération 1eres lignes

CADRE JURIDIQUE

- Demande en date du 18 juillet 2025 en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E25000128/45 du 28/07/2025, portant désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté n° 25-0089 de Monsieur le PRESIDENT DE TOURS VAL DE LOIRE en date du 16 septembre 2025 prescrivant une enquête publique unique portant sur :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS en vue de la réalisation d'un ilot d'habitat social et à
- la demande de permis de construire PC 37261 25 T 0052@ en vue de la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » à Tours

PERIODE D'ENQUÊTE PUBLIQUE : de 31 jours du 8 octobre au 7 novembre 2025.

PERMANENCES :

- Le 8 octobre de 9h00 à 12h00, au centre de vie du SANITAS, place Neuve, à Tours,
- Le 16 octobre de 9h00 à 12h00 en Mairie centrale de Tours,
- Le 7 novembre de 13h30 à 16h30, au centre de vie du SANITAS, place Neuve, à Tours.

DESTINATAIRES DU RAPPORT

- M. le président du tribunal administratif d'ORLEANS
- M. Le préfet d'INDRE ET LOIRE ;
- M. le président De TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE ;
- M. Le maire de TOURS ;
- M. Le président de BOUYGUES IMMOBILIER.

SITES DE CONSULTATION et de DEPOSITION :

Site internet de la ville de Tours : www.tours.fr

et/ou Site de la Métropole : www.tours-metropole.fr

* Ou Dossier et registre

- en Mairie sur rendez-vous auprès à l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.21.67.23 selon les horaires d'ouverture au public : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h 00, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- au siège de Tours Métropole Val de Loire du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; par mail à ep.plu.tours@tours-metropole.fr

* Propositions et contre-propositions : - sur registres d'enquête,
- par mail à urba@ville-tours.fr
- par voie postale à : Mme le commissaire-enquêteur (enquête PLU) Mairie Tours 1-3 rue des Minimes Tours Cedex 9

DEUXIEME PARTIE
AVIS et CONCLUSIONS
RELATIFS A LA DECLARATION D'INTERÊT GENERAL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOURS.

SOMMAIRE

DEUXIEME PARTIE
AVIS et CONCLUSIONS
RELATIFS A LA DECLARATION D'INTERÊT GENERAL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE TOURS.

I- GENERALITES POUR RAPPEL. 6
I-1- RAPPEL DU CONTEXTE 6
I-2- RAPPEL DE L'ORIGINE 6
I-3- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 6
I-4- RAPPEL DU CADRE JURIQUE et DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE. 7
I-4-1- Les textes. 7
I-4-2- La procédure administrative. 7
I-5- RAPPELS : LE PROJET, SITUATION, IMPLANTATION. 7
I-5-1- Situation et implantation. 7
I-5-2- Le projet et ses enjeux environnementaux 8
I-5-3 –La demande de permis de construire et ses caractéristiques. 8

II-SUR LA FORME. 9
II-1- LA PROCEDURE. 9
II-2- LE DOSSIER. 9
II-2- L'INFORMATION DU PUBLIC. 10
II-3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE. 11
II-4- EN CONSEQUENCE, ET EN CONCLUSION SUR LA FORME : 12

III-SUR LE FOND. 13
III-1- SUR LE FOND AU REGARD DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT. 13
III-1-1-La recherche de solutions alternatives 13
III-1-2- la présence de sous-sols pollués 14
III-1-3- une zone à risques inondation 14
III-1-4-Les nuisances phoniques, acoustiques pollutions de l'air pour les usagers du projet : 15
III-1-5-Les nuisances relatives aux pollutions de l'air pour les usagers du projet : 15
III-1-6-La nécessaire optimisation de la gestion des températures et énergétiques : 15

III-1-7- La densité de population du quartier et acceptabilité du projet par les habitants du quartier SANITAS :.....15
III-1-8 Un projet en Co construction 16
III-1-9- En conséquence et en conclusion, au regard des impacts du projet sur l'environnement.....16
III-2- SUR LE FOND : AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS. 17
III-2-1- Du renforcement de la mobilité 17
III-2-2 De la mixité fonctionnelle et développement économique 17
III-2-3-De la transition écologique et efficacité énergétique 17
III-2-4- En conséquence, et en conclusion de la prise en compte des objectifs du projet « premières lignes ».....18
III-3- DE L'INTERET GENERAL DU PROJET. 18
III-3-1- De l'intérêt général , relativement à sa destination 18
III-3-2- De l'intérêt général ,Relativement en sa consistance.....19
III-3-3- De l'intérêt général , Relativement à son utilité publique :.....19
III-3- 4- En conclusion sur l'intérêt général du projet « Premières lignes » *:* 19
III-4- LA DECLARATION DE PROJET ET L'EVOLUTION DU PLU.....20
III-4-1-La délimitation d'un nouveau secteur UMc.....20
III-4-2- la modification de l'OAP (OAP) n°9 «SANITAS-HALLEBARDIER.....20
III-4-3- actualiser le projet d'aménagement et de développement durables (PADD.....20
IV-EN CONCLUSION, AVIS RELATIF à LA DECLARATION DE PROJET D'INTERÊT GENERAL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOURS.....21

I- GENERALITES POUR RAPPEL.

I-1- RAPPEL DU CONTEXTE

En 2017, TOURS PLUS devient TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, acquérant ainsi des compétences en planification urbaine et la gestion des documents d'urbanisme de ses 22 communes.
En 2022, la Métropole lance l'élaboration d'un plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm).
En décembre 2024, lors des Journées régionales de l'ANRU à TOURS, de grands projets de rénovation urbaine ont été mis en avant, avec notamment la rénovation de quatre quartiers d'habitat social, dont le SANITAS, **seul quartier d'intérêt national** de la métropole, **bénéficiant de financements important**s.
Depuis 2021, la restructuration du secteur MARIE CURIE au SANITAS a débuté, incluant la démolition de quatre bâtiments de TOURS HABITAT, suivie de la remise à niveau du terrain pour de nouveaux aménagements conduits par BOUYGUES IMMOBILIER et ses partenaires. Ce site, proche des infrastructures ferroviaires, abritait auparavant une chaufferie et un parc à fuel, soumis à une réglementation environnementale spécifique.

I-2- RAPPEL DE L'ORIGINE

Au niveau du secteur MARIE CURIE, la municipalité de TOURS, fait le constat que **le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est plus en adéquation avec les nouvelles orientations municipales**.
En conséquence, pour permettre une avancée des projets de renouvellement urbain, il est nécessaire de faire évoluer le PLU dans l'objectif de déposer et obtenir les permis de construire.
Pour l'adaptation nécessaire et rapide du PLU sur le secteur, **la procédure la plus appropriée est la déclaration de projet,** qui permet une mise en compatibilité accélérée des documents d'urbanisme sans recourir à l'expropriation.
Ainsi, la ville de TOURS sollicite la Métropole le 30 juin 2021 pour initier une telle démarche.

I-3- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Ainsi, il s'agit ici d'une **enquête publique unique** en vue de :
- **La déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité n°1 du** PLU, plan local d'urbanisme de TOURS, d'une part.
- **L'approbation des permis de construire n° PC 37261 25 T 0052@** pour la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café pour la réalisation de l'opération dite « 1eres lignes » d'autre part.

A noter : Cette partie du rapport traite de l'avis relatif à la **déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU.** L'avis relatif au permis de construire est l'objet d'un document séparé.

I-4- RAPPEL DU CADRE JURIQUE et DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE.

I-4-1- Les textes.

La déclaration de projet : (pour mémoire)

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6.
Et article L.153-55 quant à la conduite de l'enquête publique.
- art. L153-58 du Code de l'urbanisme. (Amendement possible du projet).
- Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1-V et L.126-1 ; - L.123-1 à L.123-6 et L.123 9 à L.123-19. Articles R.126-1 à R.126-4-
- Décret n° 2006-629 du 30 mai 2006 relatif à la déclaration de projet et modifiant le Code de l'environnement ;
- Décret n° 2013-142 du 14 février 2013.

Le permis de construire

- Code de l'environnement : articles L.122-1, L.123-2, L.181-1 et L.411-2 ; R.122-2 - articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants (enquête de type environnemental).
- Code de l'urbanisme : articles L.103-2, L.300-2, L.421-6, L.423-1, L.425-14 et L.425-15 ; R 103-1, R.423-1 et suivants, R.431-1 et suivants.
- Le code de l'urbanisme définit les dispositions applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire.
- L'article L.421-6 de ce code précise que le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

L'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement soumet à un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale, les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m.

I-4-2- La procédure administrative.

la procédure relative à la déclaration de projet vise à donner un avis pour :

- **déclarer d'intérêt général** une action ou opération d'aménagement, afin de permettre la réalisation du projet présenté,
- **adapter certains documents d'urbanisme** ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet sous réserve néanmoins de conserver la cohérence globale du document d'urbanisme, le PADD.
- et **soumettre à l'enquête publique le permis de construire** en raison de la nécessité d'une étude d'impact, en application de l'article L.123-2 du Code de l'environnement.

I-5- RAPPELS : LE PROJET, SITUATION, IMPLANTATION.

I-5-1- Situation et implantation.

Au centre de TOURS, le projet jouit de l'attractivité générale de la ville, le site est bordé par :

- Au Nord, l'école maternelle Marie Curie (de l'autre côté de l'Allée de Moncontour), (*La végétation et éléments paysagers existants seront maintenus sur le site, côté Allée de Moncontour*)

- A l'Est, par les voies ferrées, (*les arbres existants seront maintenus sur le site, le long des voies ferrées)*
- Au Sud, côté rue Jacques-Marie Rouge, par deux bâtiments de logements dont un abritant un supermarché Auchan,
- A l'Ouest, une tour de logements de 15 étages et un bâtiment de logements articulé en L sur quatre et cinq étages. Ces derniers datant de la même période que les immeubles occupant anciennement notre terrain.

Il s'agit de reconvertir des terrains déjà artificialisés, en espaces destinés à l'habitat et aux services, par la création d'un ensemble de 4 bâtiments :

* une résidence étudiante de 166 chambres ;
* une tour de 18 niveaux avec 123 logements et des bureaux ;
* un immeuble de 6 niveaux, avec 20 logements sociaux et des bureaux,
* un bâtiment de 4 niveaux abritant 2 équipements recevant du public : Tiers-lieu et centre social.

L'ensemble d'une une surface de plancher de 18 018 m², sur une emprise foncière de 9 905 m².

* Les quatre bâtiments disposeront d'un parking souterrain.

L'espace s'organise autour d'un axe central traversant la parcelle entre la rue Jacques-Marie Rouge et l'allée de Moncontour et un cœur d'ilot accessible à tous.

I-5-2- Le projet et ses enjeux environnementaux

Relativement au cadre physique d'implantation, ou biologique, le projet ne devrait impacter que faiblement. De la même façon, le cadre paysager ou patrimonial, le projet ne présente pas d'enjeux particuliers.

A l'inverse, L'évaluation environnementale met l'accent sur les facteurs plus sensibles, tels :

- *Les risques naturels* : tels les inondations (le projet se situe en zone inondable aléa fort) ; ou le phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- *l'environnement sonore* : compte tenu de la situation de l'îlot Marie Curie, en zone urbaine, et à proximité immédiate des voies ferrées. Cette problématique, constitue donc un enjeu fort.
- *La qualité de l'air* : Thématique nécessitant d'être abordée conformément aux exigences du SRADDET.
- *La pollution des sols et du site* : Le suivi des recommandations de l'ANTEA GROUP sera nécessaire pour traiter cette question.
- *La démographie et logements* : La forte proportion de logements sociaux et le taux élevé de pauvreté du quartier du SANITAS, sont au cœur des préoccupations.

Le Plan local de l'habitat prévoit la création de 633 logements annuels sur la commune (dont 158 logements sociaux) et la réutilisation des friches urbaines, ce qui représente un enjeu majeur.

I-5-3 –La demande de permis de construire et ses caractéristiques.

Relativement à la demande de permis de construire, l'enquête publique consiste à s'assurer que le projet-programme objet de la demande de permis, **projeté est conforme aux dispositions législatives et réglementaires relatives** à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Aux termes de cette enquête, et afin d'apporter quelques conclusions et avis sur cette enquête, ce projet et ses implications, j'étudierai successivement le projet et le dossier tel qu'il est présenté tant sur la forme ; que sur le fond.

II-SUR LA FORME.

II-1- LA PROCEDURE.

La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une **procédure permettant de déclarer d'intérêt général** une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation du dit projet, et **d'adapter certains documents d'urbanisme** ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.
Elle a l'avantage d'être plus souple qu'une procédure classique d'évolution du PLU. Le recours à la procédure de déclaration de projet est en effet **une procédure beaucoup plus souple et rapide** que les diverses procédures d'évolution du PLU.
Néanmoins, le PLU approuvé le 20/01/2020, il a fait l'objet de 2 modifications et 2 modifications simplifiées depuis. En 5 années, le PLU a été l'objet d'une évolution à 4 reprises différentes. On peut à l'inverse craindre de perdre la cohérence globale retenue dans le PADD. Il y a donc lieu de rester vigilant.

II-2- LE DOSSIER.

Le dossier mis à disposition du public est conforme à la réglementation. Les divers sujets d'enquête constitutifs de l'enquête unique, complexifie la composition du dossier. Les différents sujets, déclaration de projet emportant mise en conformité du PLU et permis d'aménagement nécessitent chacun un nombre précis de pièces, énoncées par la réglementation qui alourdissent le propos.

Plusieurs éléments sont néanmoins communs, notamment l'évaluation environnementale qui constitue, comme on peut s'y attendre, le sujet d'étude central et conséquent de ce dossier.
Dans ce dossier, figurent par ailleurs l'avis des services extérieurs et des Personnes Publiques Associées (PPA) et plus spécifiquement l'avis de la MRAe.
Les réponses du porteur de projet à la MRAe ont été jointes au dossier avant le début de l'enquête publique. L'ensemble a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

L'ensemble doit permettre au public de s'approprier le dossier et d'en prendre bonne connaissance. Hélas, la présentation retenue, ne permettait pas une bonne appropriation par le public d'un tel dossier complexe.

Le dossier n'apportait pas la meilleure qualité de présentation à laquelle on aurait pu s'attendre. Le public déjà peu enclin à la lecture de ce type de dossier semble n'en avoir pas pris connaissance, ni sous sa forme papier ni sous sa forme numérique.

Compte tenu de l'importance du dossier, la lecture reste malgré les efforts de présentation très difficile. Néanmoins, la lecture est fort heureusement facilitée, par les illustrations, cartes, photos, schémas, tableaux qui viennent éclairer le propos.

Et il ne faut pas, voir là une critique des concepteurs du projet qui ont, certainement travaillé à le rendre aussi digeste que possible. IL s'agit d'un dossier complexe, un aménagement important répondant à des dispositions légales et réglementaires diverses qui se superposent et rendent la présentation difficile. Le dossier répond à l'attente dans ses explications.

Il est néanmoins évident que, toutes les mesures ont été prises pour que le public susceptible de s'y intéresser puisse être renseigné tout au long de la procédure de concertation et qu'il puisse être en mesure de présenter ses observations sur le registre d'enquête.

Malgré les dispositions prises, il apparait à la fin de cette enquête, que le public n'a pas essayer de prendre connaissance du dossier. Aucune observation n'a été relevée sur le registre, aucune personne ne s'est déplacée pour consulter ou prendre des renseignements au cours des trois permanences que j'ai assurées.

Conclusion de la commissaire enquêtrice *:*

La procédure retenue a le mérite de la simplicité et d'être plus souple et rapide qu'une procédure de modification. Cependant, il est à craindre, lorsqu'elle s'ajoute aux 4 modifications du PLU qui ont déjà été enregistrées depuis l'approbation en 2020, que le PADD ait quelque peu perdu de sa cohérence globale.

Le dossier aurait gagné en lisibilité s'il avait été accompagné de la liste des pièces constitutives dans un ordre permettant une prise de connaissance ordonnée.

- *L'avis de la MRAe a reçu les réponses du porteur de projet, lesquelles ont été annexées au dossier d'enquête ; l'avis de la MRAE est toujours une aide précieuse dans l'examen et la bonne analyse du dossier, y compris pour le commissaire enquêteur ;*
- *Le côté compact de l'enquête unique oblige à présenter les différends sujets en une seule fois et complexifie le propos.*
- *L'éloignement de la mairie de TOURS, du quartier n'incite pas le public à y venir ; et, à cela s'ajoute la nécessité de prendre rendez-vous pour s'y rendre. Ces dispositions dictées par les nécessités de veiller aux consignes de sécurité rendent les déplacements encore plus difficiles.*
- *Malgré cela, force est de constater que les permanences tenues sur place, n'ont pas connu plus de fréquentation ;*

Ces constats m'interrogent sur la pertinence de ces procédures lourdes et inaccessibles à un public non averti (observation qui dépasse largement le sujet qui nous intéresse);

- *Malgré ces divers inconvénients, le dossier présenté à l'enquête expose avec sérieux et sincérité le projet d'aménagement de l'îlot MARIE CURIE dans le quartier de SANITAS par BOUYGUES IMMOBILIER ;*

Il met en évidence ses objectifs, les raisons des choix, ainsi que les effets attendus, et montre le désir du porteur de projet de convaincre tant les élus de TOURS, que sa population.

Ces défauts ont été palliés par, la clarté du propos ; la disponibilité de Mme THIBAULT (TOURS METROPOLE), et l'empressement des services, municipaux ou communautaire, de BOUYGUES IMMOBILIER pour me présenter le dossier et le projet, faciliter, apporter réponse, éclaircir, et apporter les compléments.

En dépit des défauts,

J'estime que le dossier présenté à l'enquête expose correctement et de façon compréhensible, les objectifs, les raisons et les effets de ce projet d'aménagement.

II-2- L'INFORMATION DU PUBLIC.

La publicité de l'enquête :

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de la publicité réglementaire dans la presse habilitée à recevoir les publications légales dans les formes et délais requis par la réglementation.

L'avis d'enquête publique a également fait l'objet d'un affichage en 3 différents emplacements de la commune de TOURS, ainsi qu'à l'entrée du site de projet et sur le site même du projet ; également à l'entrée du Centre de vie Place Neuve dans le quartier même de SANITAS ; mais aussi au siège des bureaux de TOURS METROPOLE à compter du 22/09/2025 conformément aux

dispositions réglementaires qui prévoient un affichage au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Les affichages ont été maintenus jusqu'à la fin de l'enquête publique le 7 novembre 2025.

Un certificat d'affichage (en annexe au rapport) est venu confirmer les opérations d'affichages.

Il convient en outre de rappeler que le projet a fait l'objet d'une concertation préalable, qui a été rendue publique et dont l'information tout au long de la période de concertation a été relayée par la publicité légale des actes administratifs et un affichage sur les panneaux de clôture du chantier, à la vue de tous les passants du quartier et des personnes empruntant la passerelle traversant la voie ferrée. Le projet a donné lieu à approbation des élus au terme de deux délibérations, approuvées tant par les élus municipaux et que les élus de TOURS METROPOLE.

La population, les élus ont donc ainsi été pleinement informés des avancées du projet, et de ses enjeux.

Conclusion de la commissaire enquêtrice :

Il ressort de l'enquête que, relativement au projet d'aménagement de l'îlot MARIE CURIE dans le quartier SANITAS, une publicité parfaitement conforme aux règlements a été faite, tant lors de la longue concertation préalable, que lors de la préparation de l'enquête publique.

La publicité a été maintenue pendant la durée d'enquête.

Cette publicité n'a certes pas été suffisante pour attirer le public et l'amener à s'intéresser au projet, puisque personne ne s'est mobilisé pour apporter ses observations. Néanmoins, la publicité faite sur ce projet a cependant respecté scrupuleusement la réglementation.

Je considère que les dispositions mises en œuvre afin que le public et la population soient convenablement informés, tant sur le projet d'aménagement de l'îlot MARIE CURIE, que sur les évolutions du PLU ou sur la procédure de l'enquête, ont été en nombre suffisant, correctement disposées et ont respectées la réglementation.

II-3- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

La participation ; les observations du public ; l'accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression.

* L'enquête s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté de M. Le président de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE 16/09/2025 prescrivant une enquête publique unique portant sur :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de TOURS en vue de la réalisation d'un ilot d'habitat social et à
- la demande de permis de construire PC 37261 25 T 0052@ en vue de la construction d'un complexe d'habitation et d'un tiers-lieu / centre social / café dit « Premières Lignes » pendant 30 jours consécutifs, dans un climat serein et sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

* Une version papier du dossier et un registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 30 jours de l'enquête publique :

- à la mairie de TOURS : la consultation en Mairie ne se fera que sur rendez-vous auprès de l'accueil de l'urbanisme, par téléphone au 02.47.21.67.23 ou par mail à urba@ville-tours.fr, selon les horaires d'ouverture au public : du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h 00, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 ; au siège de Tours Métropole Val de Loire du lundi au jeudi de 8h30 à 12h.
- dans les services de l'urbanisme de la ville de TOURS et dans les locaux de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, avenue MARCEL MERIEUX ;

* Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la ville de TOURS et de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était également mis à la disposition du public.
* Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture des services et sur rendez-vous, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.
* Les dossiers étaient consultables également sur le site internet de la ville de Tours : www.tours.fr et sur le site internet de la Métropole : www.tours-metropole.fr.
De même, ils étaient consultables à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Tours sur rendez-vous
* Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.
* 3 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer.

- Deux permanences se sont tenues dans une des salles du Centre de VIE de la Place NEUVE dans le quartier SANITAS ;
- Une permanence s'est tenue dans un bureau au 1er étage de la mairie de TOURS ;

toutes les conditions requises avaient été prises pour que chacun puisse s'exprimer librement.
Durant cette période, et au cours des 3 permanences tenues, au cours des entretiens que j'ai sollicités je n'ai décompté aucune référence à numéroter et à prendre en compte. Ainsi, pendant la durée de l'enquête, aucune observation n'a pu être prise en compte.

Conclusion de la commissaire enquêtrice :
Je considère que le public a été en mesure d'avoir accès au dossier, de s'exprimer et faire part de ses observations.
Les habitants de TOURS et plus spécifiquement du quartier SANITAS n'ont hélas pas montré d'intérêt ni pour le projet d'aménagement, ni pour les évolutions du PLU, l'évolution des zonages ou règlements, ni sur les permis de construire intégrés au dossier. Aucun ne s'est mobilisé pour exprimer une quelconque observation, demande ou remarque.
Je n'ai en conséquence, aucune remarque à communiquer au porteur de projet lors de la remise du rapport de synthèse ou à prendre en compte dans le présent rapport.

II-4- EN CONSEQUENCE, ET EN CONCLUSION SUR LA FORME :

Le dossier présenté, détaillé aurait gagné à être simplifié, (Néanmoins, je ne suis pas sûre que compte tenu de la réglementation et de l'importance du projet, cela eut été possible…). La volonté de répondre à une réglementation complexe, qui se sur ajoute, ne sont certes pas les meilleures façons pour faciliter l'accès à ce type de dossier.
Néanmoins, compte tenu de sa complexité, le dossier aurait gagné à être complété par la liste des pièces le composant dans un ordre permettant de suivre sa progression.
Cependant hormis ces problèmes, ***le dossier répond aux exigences de la réglementation*** *; et prend en compte, l'ensemble des différents aspects de l'urbanisme projeté pour le quartier.*

Il a été élaboré sérieusement, transmis aux personnes publiques associées dans les délais réglementaires, leurs avis pris en compte, ont été intégrés au dossier, de même que les réponses apportées.
Les conditions de consultation se sont effectuées dans de bonnes conditions. L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, tant dans sa préparation que dans la durée de l'enquête. Les opérations de clôture ont été traitées dans les conditions réglementaires permettant la finalisation et la remise du rapport (avant le 07 décembre 2025 dans le respect des échéances réglementaires.
On peut seulement regretter le peu d'intérêt suscité dans la population par ce dossier.

III-SUR LE FOND.

Sur le fond, et afin de d'apporter un avis sur la pertinence, la qualité et le bien-fondé de la déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU de TOURS, j'étudierai successivement :
- Les impacts du projet au regard de l'environnement ;
- Comment le projet répond aux enjeux identifiés et aux objectifs qu'il s'est fixé ;
- et je m'assurerai enfin, que le projet peut être qualifié d'intérêt général, qualité obligatoire pour emporter l'évolution du PLU et comment les évolutions du PLU répondent aux objectifs recherchés ;

III-1- SUR LE FOND AU REGARD DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.

III-1-1-La recherche de solutions alternatives *:* Afin de mieux prendre en compte les incidences du projet sur la santé humaine et sur l'environnement, l'autorité environnementale demande de présenter les solutions alternatives d'implantation comme de conception du projet à l'échelle d'un territoire pertinent.

Dans leur réponse, les deux collectivités et BOUYGUES IMMOBILIER rappellent que le projet est l'aboutissement d'une très longue procédure, (attestation jointe en annexe au rapport) au cours de laquelle des solutions alternatives ont été étudiées. La procédure a permis d'étudier les différents paramètres qui ont conduit à retenir le présent projet : une réelle diversification résidentielle, le désenclavement du quartier, et la facilitation des déplacements. La solution retenue apparait selon le promoteur comme la plus sobre des solutions étudiées. Elle apparait comme le scénario présentant le meilleur compromis au regard des enjeux de renouvellement urbain et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Observation de la commissaire enquêtrice *: L'analyse de solutions alternatives n'a porté semble-t-il que sur le territoire de la ville de TOURS. S'écarter un peu sur le territoire métropolitain, aurait peut-être permis d'analyser des solutions alternatives sur un espace plus large et aurait pu permettre de trouver des emplacements ne contrevenants pas à la loi ZAN.*
On peut également s'interroger sur la réelle diversification résidentielle apportée par le projet « Premières lignes ». Il est à craindre en effet, que cette diversification ne soit qu'une réalité de papier, qu'il n'est nullement assuré que les populations du quartier SANITAS actuel et la population qui peuplera le nouveau quartier MARIE CURIE ne constitueront jamais ***Une*** *population diversifiée. L'îlot MARIE CURIE est en effet, situé très au nord du quartier SANITAS et peut s'entendre indifféremment du reste du quartier ; les habitants de ce nouveau quartier, îlot MARIE CURIE se tourneront inévitablement en naturellement vers les autres quartiers de la ville, où ils trouveront*

travail, ravitaillement et loisirs. Il en sera ainsi des habitants de la tour en accession à la propriété, des occupants « intermittents » de l'immeuble destiné au Co living par définition, par les travailleurs des bureaux qui ne feront que passer, ou des étudiants appelés à se déplacer vers les centres universitaires.

III-1-2- la présence de sous-sols pollués *:* La MRAE remarque à juste titre qu'une partie des constructions prévues sur le site de l'îlot Marie Curie va être située sur l'emprise de l'ancienne ICPE et qu'une autre partie des constructions se situera sur un espace qui a été victime d'un bombardement aérien le 20 mai 1944 et que les espaces se situent donc sur des sols remblayés à base de mâchefer issu de la combustion de charbon de houille. Des doutes existent quant à une éventuelle dépollution de ces espaces**.**

Dans sa réponse à la MRAe, le porteur de projet, rappelle que l'étude d'impact du projet a bien pris en compte la documentation existante à ce sujet ; et plus spécifiquement, qu'un diagnostic spécifique de la qualité environnementale de l'îlot Marie CURIE a été réalisé par la société ANTEA GROUP [rapport n° A121789 Version B du 10 novembre 2023] dénommé complément au dossier de cessation d'activité.

Le porteur de projet rappelle encore que l'étude d'impact à l'appui du projet prend en compte les différentes études et propose en effet, un schéma conceptuel.

L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (ministère de l'Intérieur 2017. Donc un état compatible avec l'usage proposé.

Observation de la commissaire enquêtrice *: Certes, la qualité des sols s'est trouvé faire l'objet des différentes études citées. On ne peut mettre en doute la qualité et l'objectivité de telles études, ni des seuils de risques recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites pollués. La part des effets sanitaires attribuables à la pollution des sols est difficile à évaluer. Les risques résultent essentiellement de l'exposition (directe, par ingestion ou inhalation, ou indirecte) aux polluants à de faibles doses, sur une longue durée pouvant correspondre à une vie entière. Si les niveaux de risques sont inférieurs aux seuils fixés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, on peut s'y référer et en accepter les conclusions.*

III-1-3- une zone à risques inondation : Le projet répond aux dispositions du PPRi, notamment en interdisant les rez-de-chaussée habitables. Il autorise aussi la construction des parkings souterrains, du fait de leur possible évacuation préventive en cas d'inondation ou de dispositions constructives jugulant les effets des remontées de nappe.

Observation de la commissaire enquêtrice *: En effet, la mise en œuvre sous les quatre bâtiments du projet d'un parking souterrain de 188 places représente un réel enjeu de préservation de l'environnement et d'anticipation des risques.*

Il y a lieu là encore de noter que le projet prend en compte ces risques d'inondation tant

- au niveau des eaux de ruissellement de surface grâce à des caniveaux de récupération, et une noue paysagère de surface ; qu'en curatif par la présence en outre de pompes de relevages avec séparateurs d'hydrocarbures.

- au niveau de la remontée de la nappe phréatique, par la présence de parois étanches (sols et murs et de réseaux enterrés protégés par des clapets anti-retours.

Les dispositions légales et réglementaires sont retenues et sont scrupuleusement respectées.

III-1-4-Les nuisances phoniques, acoustiques pollutions de l'air pour les usagers du projet :

L'implantation du projet se situe non seulement dans un environnement urbain dense mais aussi à proximité immédiate des voies ferrées. L'objectif est de vérifier que les performances acoustiques réglementaires sont effectivement atteintes.

Observation de la commissaire enquêtrice : *Quelles que soient les études, le bruit est considéré comme une des premières atteintes à la qualité de l'environnement et à la qualité de vie. La proximité immédiate du projet avec les voies ferrées oblige à tenir compte de ce type de nuisance. Il est en effet, la 2ème préoccupation citée par la population derrière la qualité de l'air, et est une gêne particulièrement mal vécue. L'OMS, Organisation Mondiale de la Santé, affirme aujourd'hui que les effets de l'exposition au bruit sur la santé constituent un problème de santé publique important. (Source PACET sept 2023).*

- Il semble en conséquence que l'isolation phonique des bâtiments du projet est correctement prise en compte dans les conditions retenues par la réglementation et constitue un élément clé du projet, tant dans les périodes de construction que lors des périodes de vie du projet.

Il reste que les futurs habitants et utilisateurs des lieux resteront victimes du bruit lors de chacune de leurs sorties.

III-1-5-Les nuisances relatives aux pollutions de l'air pour les usagers du projet :

Une telle implantation expose les futurs usagers à des nuisances, principalement liées à la pollution de l'air, ainsi qu'à une élévation de la température.

Observation de la commissaire enquêtrice : *Désagréments générés par la proximité des voies ferrées, telles celles des risques liés à la pollution de l'air. De la même façon, que pour les nuisances liées aux bruits, les pollutions de l'air resteront présentes jusques et y compris dans les bâtiments. Les risques pour les futurs habitants de développer des maladies respiratoires ne sont donc pas nulles.*

III-1-6-La nécessaire optimisation de la gestion des températures et énergétiques :

Le porteur de projet porte à l'appui du dossier les différents aspects qui ont été étudiés et les solutions retenues pour optimiser la gestion de la température intérieure et la consommation énergétique. Les solutions prennent en compte l'isolation thermique et l'inertie, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude performants ; les protections solaires ; l'orientation des bâtis et la ventilation naturelle qui est retenue

Observation de la commissaire enquêtrice *: Les solutions retenues semblent parfaitement maitrisées en matière de gestion des températures et énergétiques.*

III-1-7- La densité de population du quartier et acceptabilité du projet par les habitants du quartier SANITAS : Le quartier SANITAS connaît une forte densité que va accentuer l'implantation du projet. L'amélioration en termes de diversité, objectif retenu par le projet, viendra-t-il compenser la forte densité du quartier. La lecture des articles de presse depuis 2016, montre que les habitants du quartier SANITAS craignent effectivement une gentrification de l'îlot MARIE CURIE. L'îlot a fait l'objet de démolitions importantes, de remise en état des terrains. Les populations ont été relogées. Une nouvelle population sera appelée à prendre possession des lieux.

Observation de la commissaire enquêtrice *: Les solutions retenues semblent malgré tout maitrisées et ce problème résulte de la réflexion engagée au cours de l'étude du projet.*

III-1-8 Un projet en Co construction *:* le dossier présenté à l'appui de l'enquête publique, à juste titre, ne retrace pas les différentes observations et contributions positives ou négatives, produites pendant toute la durée de Co construction du projet avec la population et les partenaires.

Observation de la commissaire enquêtrice : *Malgré cette Co-construction, il apparait que le bilan de la consultation amont du projet approuvé par le conseil métropolitain du 31 mars 2025 laisse apparaître qu'aucune contribution n'avait été enregistrée pendant la période de consultation. Ce manque d'intérêt s'est poursuivi pendant la période retenue pour la présente enquête publique. Ce silence reste fort étonnant quand le quartier SANITAS bénéficie d'un vaste projet de rénovation urbaine (ANRU) pour moderniser les logements, créer des espaces verts et améliorer les infrastructures. Cette observation est elle en contradiction ou bien est elle le résultat de la très longue concertation (attestée par le courrier joint en annexe au rapport) ?*

III-1-9- En conséquence et en conclusion, au regard des impacts du projet sur l'environnement.

- Les risques naturels : le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

- l'environnement sonore : compte tenu de la situation de l'îlot Marie Curie, en zone urbaine, et à proximité immédiate des voies ferrées. ***Cette problématique, constitue donc un enjeu fort sur lequel il est permis de s'interroger quant à l'aptitude du projet à résoudre ce problème. Les logements sont directement orientés sur les voies ferrées. A l'inverse, les constructions prennent en compte le sujet et adaptent les procédés et matériaux utilisés.***

- La qualité de l'air : Cette thématique nécessite d'être abordée conformément aux exigences du SRADDET. Malgré cela, la proximité des voies ferrées maintient une qualité de l'air dégradée, ainsi que des conditions guère optimales eu égard aux pollutions phoniques.

- La pollution des sols et du site : Le suivi des recommandations de l'ANTEA GROUP, ***plus que jamais nécessaire. La mise en place d'un suivi avec indicateurs semble essentielle.***

- La démographie et logements : La forte proportion de logements sociaux et le taux élevé de pauvreté du quartier du SANITAS, sont au cœur des préoccupations.

Le Plan local de l'habitat prévoit la création de 633 logements annuels sur la commune (dont 158 logements sociaux) et la réutilisation des friches urbaines, ce qui représente semble-t-il un enjeu important car il permet de satisfaire à la loi ZAN.

Sans doute, le projet prend il en compte la forte proportion de logements sociaux et apporte une forme de la diversité recherchée, mais il conserve la forte densité concentrée sur observée sur le quartier. Les observations retenues dans le SCOT semble cependant conforter cette vision.

- Le contexte socio-économique : En effet, le SCOT recommande une densité moyenne de 14 logements par hectare et identifie le secteur comme un espace de renouvellement urbain, propice à l'intensification et à la diversification des fonctions (habitat, emploi, commerce). La proximité de la gare et l'intégration dans un corridor de mobilité.

Sur le choix d'implantation du projet, il ressort que :

- L'application des dispositions réglementaires et légales permettent de palier en partie aux difficultés liées à la pollution des sols, de dépasser les risques d'inondation par des dispositions adaptées ;

- L'implantation du projet sur le quartier SANITAS ne manque certes pas d'atouts : Il bénéficie de la proximité du centre-ville, d'une facilité d'accès aux commerces ; Il bénéficie de la proximité de la gare, de toutes les facilités offertes pour les déplacements. Le projet permettra une ouverture

du quartier vers l'ouest de la ville. Cependant, il semble bien difficile qu'une réelle mixité puisse émerger et qu'une véritable intégration puisse devenir lisible entre ce nouveau quartier et le quartier SANITAS. C'est un pari optimiste.

- Le projet reste cohérent et tient compte en les dépassant de la majeure partie des différentes difficultés observées sur le site de l'îlot MARIE CURIE : pollution des sols, nuisance liée aux bruits ou à une qualité de l'air dégradée, ou encore l'inondabilité du site. Pour chacun des impacts retenus, le projet a été étudié avec sérieux ; il apporte dans la plupart des cas, des solutions en rapport avec la situation et permet de les positiver.

III-2- SUR LE FOND : AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS.

LES OBJECTIFS DU PROJET : Le SCOT 2013, validait déjà la **transformation du quartier SANITAS** qui faisait l'objet d'un soutien important, car retenu comme quartier « d'intérêt national » par l'ANRU, et qui à ce titre, permettait de développer de manière ambitieuse les grands axes du projet de renouvellement urbain de ce quartier, situé au cœur de la ville de Tours.

En conséquence, les objectifs assignés pour le quartier en vue de permettre de renouveler le quartier à moyen / long terme, devrait répondre notamment aux enjeux suivants :

III-2-1- Du renforcement de la mobilité *:* Le projet favorise les déplacements doux (tramway, bus, vélos) et améliore la desserte des habitants, tout en limitant la place de l'automobile et en facilitant l'accès aux équipements et pôles d'emplois métropolitains.

*Le quartier SANITAS a ainsi bénéficié du **passage de la nouvelle ligne de tramway**, favorisant l'ouverture du quartier vers le reste de la métropole tourangelle. Et le projet « Premières lignes » bénéficie largement de ces facilités de mobilité. Très en proximité du centre-ville, la réalité est que ce n'est pas le projet « Premières lignes » qui développe les facilités de mobilité comme il est mentionné dans la présentation du projet, mais l'inverse, le projet bénéficie largement de sa position centrale et de l'implantation récente du tram.*

*Quoi qu'il en soit, **le projet bénéficie de ces facilités offertes par la nouvelle ligne de Tram** et le quartier qui s'ouvre sur les autres quartiers et le reste de la métropole en profite et en sort grandi.*

III-2-2 De la mixité fonctionnelle et développement économique *:* améliorer la vie quotidienne et l'attractivité du quartier en améliorant l'offre en équipements et services, en confortant ce nouveau pôle favorable aux commerces du quartier et du marché et en favorisant l'implantation de bureaux ; développement le parc de logements privés en location et en accession sur des espaces vacants ;

*L'intégration de bureaux, d'un **centre social, d'un tiers-lieu culturel et de nouveaux services**, l'îlot MARIE CURIE renforcera évidemment l'animation du quartier et créera des opportunités d'emploi en proximité. **Il y a lieu cependant** de **nuancer ici le propos**. Un certain nombre des animations envisagées constituent des services d'ores et déjà présents dans le quartier et qui seront transférés sur le projet Premières lignes et elles ne ressortent donc pas toutes de nouvelles activités.*

III-2-3-De la transition écologique et efficacité énergétique *:* *La reconstruction vise évidemment des bâtiments performants énergétiquement, une réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi l'augmentation des espaces verts, la gestion durable des sols et la résilience face aux risques urbains. Néanmoins, il y a lieu de noter qu'à aucun moment, il n'est fait appel à des sources d'énergie biosourcées dans le dossier. Cependant, dans la réponse des porteurs de projet, il est fait mention du raccordement au réseau de chaleur , qui est lui-même en partie alimenté en énergie bio sourcée .*

III-2-4- En conséquence, et en conclusion de la prise en compte des objectifs du projet « premières lignes ».

*Le projet **satisfait aux objectifs posés tant par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE que par la ville de TOURS** et qui visent à permettre d'emporter la modification du PLU, dont la teneur sera étudiée dans un prochain paragraphe.*

*Le projet apportera sans doute, une intégration urbaine et qualité architecturale **:** La volumétrie, les gabarits variés et la hauteur (54 m pour la tour principale, la hauteur permet de gagner en superficie au sol pour les espaces verts) assurent une insertion dans le paysage du SANITAS, tout en répondant aux exigences patrimoniales et environnementales locales.*

*Le projet bénéficie d'une dimension inclusive et innovante **:** Lauréat d'un appel à projets, Premières Lignes a sollicité l'implication citoyenne, proposé des espaces partagés et des formes d'habitat novatrices, et s'est adapté aux contraintes techniques du site.*

Ainsi, ce projet « PREMIERE LIGNES » répond aux objectifs de cohésion sociale, de dynamisme économique, de mobilité durable et de transition écologique, tout en valorisant l'identité urbaine et architecturale du quartier du SANITAS.

III-3- DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en cohérence du PLU est définie à l'article L-300-6 du code de l'urbanisme qui prévoit *:*

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction. »

***Le projet d'intérêt général**, créé par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, est défini à l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme comme :*

*« Tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection, présentant **un caractère d'utilité publique** et répondant aux conditions suivantes* :

III-3-1- De l'intérêt général, relativement à sa destination

Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, (…) »

Observation de la commissaire enquêtrice : *Il apparait clairement que le projet PREMIERES LIGNES, situé dans le quartier du SANITAS à TOURS prévoit « la création d'un ensemble urbain innovant » comprenant un **tiers-lieu culturel, un centre social, des logements en accession sociale, une résidence de Co living et une tour résidentielle.***

*Il s'agit bien là en effet, de la réalisation d'une **opération d'aménagement ou d'équipement**, destinée en outre au **fonctionnement d'un service public**, tiers-lieu culturel et centre social, mais également **à l'accueil et au logement des personnes défavorisées** ou de ressources modestes.*

La destination du projet, répond donc à la définition de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

III-3-2- De l'intérêt général, relativement en sa consistance.

Le projet doit être suffisamment déterminé et non hypothétique (son principe, ses caractéristiques essentielles : dimensionnement volume, mode de fonctionnement etc. et, chaque fois que c'est possible, son mode de financement). En ce sens, il importe que le projet ait fait l'objet soit d'une décision arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, soit d'une inscription dans l'un des documents de planification prévus par les lois et règlements.

Observation de la commissaire enquêtrice :

*Le projet présenté est parfaitement défini et déterminé, dans son principe, ses caractéristiques **;** les permis de construire présentés à l'appui du dossier et nécessitant également de l'enquête publique , sont clairs et définis. Le dossier a fait l'objet d'un avis de la MRAe et des services associés de l'état.*

III-3-3- De l'intérêt général, relativement à son utilité publique :

L'utilité publique s'apprécie en comparant les avantages et les inconvénients du projet, la théorie du « bilan coûts-avantages » guidant ainsi le contrôle du juge administratif.

Observations de la commissaire enquêtrice :

Il m'apparait que : Au regard de ce projet d'aménagement, sans doute peut-on regretter :

** le développement de la mixité fonctionnelle et conceptuelle qui ne m'apparait pas acquise ;*

** la proximité de la voie ferrée et des pollutions qu'elle génère, et la qualité de l'air dégradée ;*

** la présence sur le lieu d'implantation du projet, d'un sol dégradé ; zone ou la pollution des sols est connue de très longue date. Il est néanmoins juste de rappeler une fois encore que les mesures et précautions ont été envisagées et mises en œuvre dans le respect de la loi et des règles.*

** l'implantation du projet sur une zone classée inondable au PPRI, néanmoins, là encore, les mesures et précautions envisagées et prises sont parfaitement réglementaires ;*

** Une implantation dans un quartier très densément peuplé, que le projet va venir aggraver la densification d'un secteur déjà.*

Il est néanmoins évident que :

*Ce projet s'inscrit dans la dynamique du renouvellement urbain voulu par les élus (SMAT, METROPOLE VAL DE LOIRE et VILLE), et est conforme au PADD du PLU de TOURS **;***

- s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de désenclavement, de diversification de l'habitat aux conventions signées avec l'ANRU et aux documents de planification urbaine (PLU, SCoT, PLH, PDU).

*- vise ainsi à désenclaver le quartier, à diversifier l'offre de logements, à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle**,** à rééquilibrer le quartier SANITAS, composé à 93 % de logements sociaux, en proposant une offre variée (Co living, accession sociale, accession libre),*

- assure ainsi que, près d'un tiers de la diversification prévue à l'horizon 2030 sera réalisée sur l'îlot MARIE CURIE.

- vise à requalifier le paysage ferroviaire ;

- et tend à valoriser ainsi l'identité du quartier SANITAS ; à proposer une mixité de fonctions avec des bâtiments, de gabarits variés (de R+1 à R+17) ;

III-3- 4- En conclusion sur l'intérêt général du projet « Premières lignes » *:*

En conséquence, il y a lieu de retenir

- que le projet, validé dans son ensemble, en concertation avec les acteurs locaux et institutionnels

** illustre une démarche architecturale contemporaine et respectueuse du contexte urbain, et*

** participe à la diversité architecturale du quartier.*

- que le projet répond aux objectifs de cohésion sociale, de dynamisme économique, de mobilité durable, et favorise les objectifs de diversification poursuivis ;
- que ce projet contribue à valoriser l'identité urbaine et architecturale du quartier du SANITAS en s'intégrant à l'environnement existant.
- que les précautions ont été prises pour compenser les difficultés et craintes qui pourraient naître compte tenu de son implantation ;
Pour toutes ces raisons,
Ce projet
***Dépasse largement les intérêts individuels** pour servir l'intérêt général collectif et*
Relève en conséquence, de l'intérêt général.

III-4- LA DECLARATION DE PROJET ET L'EVOLUTION DU PLU.

- Sur la procédure : *La déclaration de projet permet une rapidité d'exécution face aux lourdeurs d'une procédure de modification ou de révision d'un PLU ; elle permet une adaptation du PLU dans de prompts délais. A l'inverse, on peut reprocher à cette procédure de « miter », la cohérence d'un PLU dont l'harmonie globale se traduit dans le PADD*.
Nonobstant cette dernière observation, la déclaration de ce projet, compte tenu de son caractère d'intérêt général, visé ci-dessus est susceptible d'entrainer à l'évolution du PLU sur le secteur de l'Îlot MARIE CURIE notamment des orientations, tant écrites que graphiques, du secteur.

III-4-1-La délimitation d'un nouveau secteur UMc au sein de la zone UM (zone urbaine mixte à dominante d'habitat) au droit de l'îlot Marie Curie et en spécifiant les dispositions applicables au secteur UMc dans le règlement écrit

III-4-2- la modification de l'OAP (OAP) n°9 « SANITAS-HALLEBARDIER » en vigueur pour le secteur MARIE CURIE

- **la suppression de principe d'une voie** à créer ;
- **un ajout en vue de la création d'un espace vert en position centrale** , traversant, et relativement conséquent ;
- **La modification du règlement écrit et graphique** afin de :
- favoriser les cheminements doux ;
- assurer l'évolution du secteur HALLEBARDIER
- l'adapter aux nouvelles orientations urbaines et architecturales.

III-4-3- actualiser le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) afin de

- insérer un nouveau paragraphe relatif au rôle de l'îlot dans le paysage de l'entrée ferroviaire de la ville de TOURS sans dénaturer la cohérence du PADD.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les modifications apportées ***adaptent les dispositions à la nouvelle destination de l'îlot MARIE CURIE ;***
- renforcent en effet, l'ouverture du site vers *les axes structurants et les autres quartiers, et permet de développer le réseau de cheminements* piétons / vélos ;
En outre, les modifications
- Créent et confortent les continuités physiques et visuelles avec l'environnement ;
- Etablissent des points de repère dans le paysage urbain ;

- Préservent l'ensoleillement et les perspectives visuelles des espaces bâtis et contribueront ainsi au bien-être des occupants en été comme en hiver et limitent l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

L'ensemble reste cohérent avec le PADD

En conséquence, les modifications proposées entrent en cohérence avec les objectifs recherchés ; l'évolution du PLU apparait justifiée.

IV-EN CONCLUSION, AVIS RELATIF à LA DECLARATION DE PROJET D'INTERÊT GENERAL EMPORTANT MODIFICATION DU PLU.

Considérant que le projet « PREMIERES LIGNES » a fait l'objet d'une longue élaboration, et d'une Co-construction avec la population et les élus,
Considérant que le dossier présenté en vue de la déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU de TOURS est conforme aux dispositions légales et réglementaires,
Considérant que l'enquête publique prescrite par le Président de TOURS METROPOLE préalable à l'approbation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de TOURS, s'est déroulée selon les délais prévus, et les conditions requises par la réglementation dans un climat serein,
Considérant que l'enquête publique n'a été l'objet d'aucune objection relativement au projet,
Considérant qu'à l'analyse, le projet est satisfaisant, que l'ensemble des observations et avis de la MRAe et des PPA ont fait l'objet de réponses appropriées du porteur de projet et parvenues dans les délais,
Considérant que les points soulevés par la MRAe ont reçu la preuve que les mesures compensatoires ont été prises, chaque fois que cela était possible et que l'ensemble des dispositions retenues restent dans les limites posées par les lois et la réglementation

Si je reste circonspecte
Sur le lieu d'implantation qui présente un certain nombre d'inconvénients relatifs notamment aux impacts environnementaux :
- relatifs aux pollutions des sols qui, je l'entends bien, ont fait l'objet d'études ayant confirmé l'absence de risque et que les solutions retenues tiennent compte des lois et règlements ;
-relatifs au classement en zone inondable au PPRI VAL DE TOURS- VAL DE LUYNES, et qui ont fait l'objet de mesures compensatoires ;
- relatifs à la proximité des voies ferrées et la piètre qualité de l'air qu'elle engendre et l'exposition au bruit qu'elle entraine ;
- circonspecte encore au regard de l'objectif de mixité recherchée, qui sera me semble-t-il difficilement atteignable ; sur le terrain, les liens qui se créent sont souvent faibles, l'évolution vers une réelle intégration sociale est un travail de longue durée et demande des efforts constants ;
Je constate néanmoins que :
- Le projet ne porte pas atteinte au PADD ;
- Le projet est cohérent et tient compte en les dépassant, des différentes difficultés observées sur le site de l'îlot MARIE CURIE ;

- Le projet qui bénéficie d'une intégration urbaine et est de bonne qualité architecturale ***;***
- Le projet profite à la transformation du quartier SANITAS ;
- Le projet participera de la mixité sociale et de la diversification, au développement économique du quartier SANITAS ;
- le projet participera à l'objectif de transition écologique et d'efficacité énergétique recherché par TOURS METROPOLE et la ville de TOURS ;
- le projet s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de désenclavement, de diversification de l'habitat et de mixité sociale/fonctionnelle, conformément aux conventions signées avec l'ANRU et aux documents de planification urbaine (PLU, SCoT, PLH, PDU) ;
- Le projet présente un réel intérêt général en ce qu'il est destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement et d'équipement,
- le projet vise à améliorer le fonctionnement de plusieurs services publics,
- le projet permettra l'accueil et le logement de personnes défavorisées ou de ressources modestes,
- le projet est parfaitement défini et déterminé, dans son principe, et ses caractéristiques **;** les permis de construire présentés à l'appui du dossier sont parfaitement clairs et précis.
- Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, et a fait l'objet d'un avis de la MRAe et des services associés de l'état.

*Le quartier du SANITAS à TOURS est souvent cité pour sa réputation contrastée. Entre stéréotypes et réalité, il mérite une analyse nuancée, surtout avec les nombreux projets de rénovation en cours. Proche de la gare et desservi par le tram, le quartier bénéficie d'une situation exceptionnellement centrale qui offre un gain de temps quotidien. Son attractivité dépendra des priorités de chacun **:** les aménagements sont loin d'être terminés**.** Ce quartier en devenir pourrait être une opportunité**.** Inévitablement, la transformation prendra du temps.*

J'émets en conséquence

Un **avis favorable**

Afin que le projet « PREMIERES LIGNES »

Présenté par TOURS METROPOLE et LA VILLE DE TOURS et BOUYGUES IMMO

Soit

Déclaré d'intérêt général,

Que **la déclaration de projet** ainsi présentée

Emporte la mise en compatibilité du PLU de TOURS.

Fait à TOURS le 30 novembre 2025
Annick DUPUY, commissaire enquêtrice

