

Département d'Indre et Loire

Dossier n° E400002/45

Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET PRESENTEE PAR TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JOUE LES TOURS (Indre et Loire) AINSI QUE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER EN VUE DE LA CREATION D'UN LOTISSEMENT SITUE AU LIEU-DIT « LES RENTES » SUR LE TERRITOIRE DE CETTE COMMUNE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête du 11 mars 2024 au 10 avril 2024

Première partie : Rapport du Commissaire-Enquêteur.

Deuxième partie : Conclusions et Avis motivés.

Destinataires : Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire à Tours (37).
Monsieur le Maire de la commune de Joué le Tours (37).
Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Orléans (45) art.6 de l'arrêté municipal du 16 février 2024.

SOMMAIRE

Première partie :

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

	N° de page
Préambule	6 - 7
Références juridiques	8
Nomination et arrêté de mise à l'enquête	9
Références juridiques complémentaires en application ou consultées	9 - 10
Chapitre 1 Contexte et Généralités	11
1.1 Situation géographique et économique de la commune	11
1.2 Objet du projet	12
1.3 Objet de l'enquête	12
1.4 Histoire du projet	12 - 14
1.5 Intérêt général du projet	14 - 15
1.6 Les objectifs du projet	15
1.6.1 Développement d'un site de mixité	15
1.6.2 Programmation générale	15
1.6.3 Programmation spatiale	16 - 17
1.6.4 Gestion du cycle de l'eau	17
1.6.5 Adaptation aux effets du changement climatique	17 - 18
1.6.6 Prise en compte des nuisances acoustiques	18
1.6.7 Prise en compte de la pollution résiduelle connue et maîtrisée	18
1.7 Les impératifs	18
1.7.1 Mise en compatibilité	18 - 19
1.7.2 Permis d'aménager	19
1.8 La concertation	19 - 20
1.8.1 Déroulement de la concertation	20 -
1.8.2 Bilan de la concertation	21
1.8.3 Thèmes abordés pendant la concertation	21
1.9 L'information du public	21 - 23
Chapitre 2 Le dossier de présentation	24
2.1 Les coordonnées des maîtres d'ouvrage	24 - 25
2.2 Les différentes pièces du dossier	25 - 27
2.3 Les modalités préparatoires à l'enquête	27
2.3.1 Préparation – démarches et organisation	27 - 29
2.3.2 Le site en photos	30 - 38

2.3.3	La publicité de l'enquête	38
2.3.4	Etude du dossier	39
2.3.5	Les registres et les permanences	39
2.4	Le déroulement de l'enquête	39
2.4.1	Ouverture de l'enquête	39
2.4.2	Les permanences	40 - 41
2.4.3	Les réunions et les liaisons	41
2.4.4	Le contrôle des registres	42
2.4.5	Le climat de l'enquête	42
2.4.6	La clôture de l'enquête	42
Chapitre 3	Evaluation environnementale et étude d'impact	43
3.1	Objectifs de l'évaluation	43
3.2	Buts de l'évaluation	44
3.3	Constitution de l'évaluation	44
3.4	Synthèse des enjeux environnementaux	44
3.4.1	La problématique de l'eau	44
3.4.2	Les milieux naturels	45
3.4.3	La TVB	45
3.4.4	Le paysage protégé	45
3.4.5	Les risques naturels et technologiques	45
3.4.6	La pollution et les nuisances	45
3.4.7	Les enjeux floristiques sur le site	45 – 46
3.4.8	Les enjeux faunistiques sur le site	46
3.4.9	Les zones humides	46
3.4.10	Les continuités écologiques	46
3.4.11	L'Air – l'Energie et le Climat	47
3.5	Les évolutions tendanciennes de l'environnement	47
3.6	Les incidences	47
3.6.1	Incidences sur Natura 2000	47
3.6.2	Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité	47
3.6.3	Incidences sur le paysage le patrimoine bâti / consommation d'espace	47
3.6.4	Incidences sur la ressource en eau potable	47
3.6.5	Incidences sur les risques naturels	48
3.6.6	Incidences sur les risques technologiques	48
3.6.7	Incidences sur les pollutions	48
3.6.8	Incidences sur les déchets	48
3.6.9	Incidences sur les nuisances sonores	48
3.6.10	Incidences sur l'Air – l'Energie et le Climat	49
3.7	Les mesures ERC	49
3.7.1	Sur le milieu naturel et la biodiversité	49 - 51
3.7.2	Sur le paysage	51
3.7.3	Sur la ressource en eau	51
3.7.4	Sur les risques naturels	52

3.7.5 Sur les risques technologiques	52
3.7.6 Sur les nuisances sonores et pollution	52
3.7.7 Sur les déchets	53
3.7.8 Sur l'Air – l'Energie et le Climat	53
3.8 Le suivi de l'évaluation environnementale	53 - 54
3.9 Objectifs de l'étude d'impact	54
3.10 Buts de l'étude d'impact	54
3.11 Constitution de l'étude d'impact	54
3.12 Le projet	55
3.12.1 Les ambitions	55
3.12.2 La programmation	55
3.12.3 Les îlots	55
3.12.4 La présence de la nature	56
3.12.5 Les espaces publics	56
3.13 Les phases du projet	57
3.14 Les aménagements du projet	58
3.14.1 La démolition	58
3.14.2 La desserte et les liaisons douces	58
3.14.3 Stratégie paysagère	58
3.14.4 Stationnement	58
3.14.5 Voieries et réseaux	58
3.15 Les émissions et nuisances potentielles du projet	59
3.16 Synthèse des enjeux	59
3.16.1 Le milieu physique	59
3.16.2 Le milieu naturel	60
3.16.3 Le milieu humain	60 - 72
3.17 Le diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	73
3.17.1 Rappel des résultats 2022	73 - 74
3.17.2 Les démarches 2024	74
3.17.3 Les impacts complémentaires	75
3.17.4 Les dernières conclusions 2024	75 - 76
3.17.5 L'attestation ATTES-ALUR	76 - 77
Chapitre 4 La mise en compatibilité du PLU	78
4.1 Les éléments de l'intérêt général du projet	78
4.1.1 La réhabilitation de la friche industrielle	78
4.1.2 L'offre de logements	78 - 80
4.1.3 L'offre de locaux d'activité	80
4.1.4 Un quartier urbain correspondant à l'identité de la ville	80
4.1.5 La réhabilitation du site	80
4.1.6 La réalisation du site « axe Est/Ouest »	81 – 82
4.2 Les évolutions des pièces du PLU	82
4.2.1 Rappels sur le PLU	82
4.3 La mise en compatibilité avec le PADD	83 - 89

4.4 La mise en compatibilité avec l’OAP	89
4.4.1 Le nouvel objectif de l’OAP	89
4.4.2 L’aménagement de l’OAP	89 - 90
4.4.3 Le nouveau quartier à créer	90
4.4.4 Les grands principes du projet	90 - 91
4.5 La mise en compatibilité avec le Règlement	91
4.5.1 Destination des constructions – des usages des sols – et nature des activités future zone 1 AUm	92
4.5.2 Caractéristiques urbaines – architecturales – environnementales et paysagères future zone 1 AUm	92 - 94
4.5.3 Equipements et réseaux	94 - 95
4.6 La mise en compatibilité avec les servitudes	95
4.7 La mise en compatibilité avec le SCoT	95
4.7.1 Les orientations – les objectifs et la compatibilité avec le SCoT	96 - 97
4.8 La mise en compatibilité avec le SRADDET	98
4.8.1 Les objectifs du SRADDET	98 - 99
4.9 La mise en compatibilité avec le PDU	99
4.10 La mise en compatibilité avec le PLH	99 - 100
 Chapitre 5 Le Permis d’Aménager	 101
5.1 Caractéristiques	101
5.2 Présentation	101 - 103
5.3 Les ambitions	103 —104
5.4 Le programme	104
5.5 Le site et son contexte	104
5.5.1 Un site stratégique	104 - 105
5.5.2 L’hydrologie	105
5.5.3 La reconnaissance des sols	105
5.6 Etat initial et prise en compte du terrain	105
5.6.1 La pollution des sols	106
5.6.2 Rappel des mesures du diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	106
5.6.3 Les mesures de dépollution sur les zones A à K	107 - 108
5.6.4 Les réseaux	108
5.6.5 La topographie	108
5.7 Les enjeux du projet d’aménagement	109
5.7.1 les enjeux du projet	109
5.7.2 Le programme	109
5.7.3 Les axes	109 110
5.7.4 Le parc central	110
5.7.5 Les « macro-lots » et les cœurs d’îlot	110 111
5.8 L’espace public	111
5.8.1 La mobilité	111
5.8.2 Les voiries	111

5.8.3 Le maillage viaire	111
5.8.4 La gestion des déchets	112
5.8.5 Les ambiances paysagères	112
5.8.6 Les toitures et terrasses	112
5.8.7 La gestion écologique	112
5.9 Le programme bâti	112
5.9.1 La répartition des logements	113
5.9.2 Les logements	113 - 114
5.9.3 Les matériaux des logements	114
5.9.4 Les clôtures	114 - 115
5.9.5 La qualité des logements	115
5.9.6 Les hauteurs des constructions	115
5.9.7 La qualité du tertiaire	115
5.9.8 Le stationnement	115 - 116
5.9.9 La qualité des « parkings-silos »	116 - 1
5.10 Le projet urbain partenarial (PUP)	118
5.10.1 La passerelle	118 - 121
5.10.2 Le parking-silo	122
Chapitre 6 Les avis des PPA et les observations du public	
123	
6.1 Les avis des PPA	123
6.1.1 Principe général	123
6.1.2 PPA sollicitées	123
6.1.3 Liste des réponses des PPA	124
6.1.4 Personnes Extérieures associées	125 - 127
6.1.5 Les recommandations de la MRAe	128 - 129
Transmission synthèse observations	130 – 131
6.2 Les observations du publics – Synthèse – Thèmes	132 - 133
Les observations registres (R)	134 - 163
Les observations dématérialisées (M)	164 - 189
LES ANNEXES	190
Annexe 1	Nomination du CE
Annexe 2	Arrêté de mises à l’enquête
Annexe 3	CR réunion du 12.02.2024
Annexe 4	CR réunion du 15.02.2024
Annexe 5	CR visite sur le terrain 07.03.2024
Annexe 6	Certificat d’affichage
Annexe 7	Dossier CFDT
Annexe 8	Dossier Joué Ensemble
Annexe 9	Dossier SEPANT
Annexe 10	Dossier Pelote basque

PREMIERE PARTIE

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET PRESENTEE PAR TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JOUE LES TOURS (Indre et Loire) AINSI QUE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER EN VUE DE LA CREATION D'UN LOTISSEMENT SITUE AU LIEU-DIT « LES RENTES » SUR LE TERRITOIRE DE CETTE COMMUNE.

PREAMBULE

L'Enquête Publique qui m'a été confiée porte sur le projet de réhabilitation de la plus importante « friche industrielle » du département d'Indre et Loire (37) et de la métropole tourangelle, située sur la commune de Joué les Tours.

Le terrain, d'une superficie d'environ 20 hectares, est abandonné depuis la fermeture de l'usine Michelin en 2013.

Il a fait l'objet de plusieurs projets de réindustrialisation qui n'ont pas abouti et aujourd'hui la ville de Joué les Tours et la métropole, Tours-Métropole Val de Loire (TMVL) l'ont acquis (promesse de vente en cours) auprès de l'entreprise Michelin en vue d'y créer un nouveau quartier mixte, combinant de vastes locaux d'entreprises, des espaces dédiés au tertiaire, des commerces et services et des bâtiments pour plus de 1000 logements dans un environnement paysager affirmé.

Pour y parvenir la ville et la métropole se sont adjoints les services de la SET (Société d'Equipements de Touraine) reconnue pour son rôle d'aménageur au service des collectivités du département et de la société AXIA promoteur orléanais.

Ces deux entités en ont créé une autre dénommée « SAS Joués les Tours-Gutenberg » pour la réalisation du projet, et ont confié la maîtrise d'œuvre au cabinet d'architecture « Clément Blanchet » architecte urbaniste reconnu notamment pour ses réalisations de la bibliothèque de Rouen, du parc exposition de Toulouse et de l'école Centrale de Paris-Saclay.

Pour assurer la réalisation de ce projet plusieurs obstacles se sont révélés à commencer par une remise en état des terres du site qui, après 50 ans de présence de l'usine de fabrication de pneumatiques et, malgré une dépollution lors de la cession d'activités, présentaient encore des stigmates d'hydrocarbures, de PCB et d'amiante.

Outre le problème de pollution, les opérateurs ont lancé une « Déclaration de Projet » d'Intérêt général avec Mise en compatibilité du PLU local car celui de 2019 répertoriait le terrain en zone 1 Aux dans le but d'un réaménagement industriel incompatible avec les perspectives du nouveaux projet nécessitant un nouveau classement en zone 1 AUm.

Conjointement à cette mise en compatibilité était associée la « Demande de Permis d'Aménager » en vue de la création d'un lotissement sur le site.

L'enquête publique a donc été mise en cours et je me suis tout d'abord attaché à ordonner le dossier de présentation composé de : - 10 fascicules – 4 rapports – 1 nouveau règlement – 1 étude environnementale et 1 d'impact – des études de faisabilité au regard des pollutions (Air/Terrain) – des avis PPA et une trentaine de documents annexes voire complémentaires représentant un dossier total de 2.800 pages.

Parallèlement et avec la participation du service urbanisme municipal, j'ai veillé à mettre à la disposition du public toutes les possibilités d'informations et de recueil des observations par le biais des permanences, des courriers et de la réception des contributions dématérialisées sur le site dédié de la commune et sur les deux registres ouverts en mairie et au siège de la métropole.

J'ai effectué une visite sur le terrain et participé à des réunions d'informations avec les responsables de la SET/AXIA, à des entretiens réguliers avec le service urbanisme de la commune et avec l' élu, adjoint chargé de l'urbanisme.

J'ai complété mes connaissances avec la participation du « Bureau Environnement » de la Préfecture de Tours et la responsable du service « Terres polluées » de la DREAL à Orléans que j'ai rencontré à l'antenne de Blois.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions mais n'a pas suscité l'intérêt du public ne rassemblant que 21 observations sans véritable remise en cause du projet même si deux associations et un syndicat ont manifesté leur opposition préférant une réindustrialisation totale à la version mixte arrêtée.

Après une longue et fastidieuse étude du dossier portant sur les deux points distincts mais conjoints de la « Mise en compatibilité » avec le PLU et avec les autres documents d'urbanisme, et de la « Déclaration du Permis d'Aménager », le rapport établit une synthèse du dossier de présentation avec une attention particulière sur l'évaluation environnementale et l'étude d'impact, sur le contenu de la nouvelle OAP, du Règlement aménagé et sur les avis PPA notamment celui de la MRAe qui souligne la problématique des pollutions.

En effet et malgré la bonne volonté affichée des co-aménageurs qui ont fait procéder à des analyses complémentaires dont les résultats sont parvenus seulement au cours de l'enquête, le problème majeur relatif à la pollution des sols n'apparaît pas totalement résolu.

De plus l'enquête fait ressortir des éléments d'inquiétude concernant les pollutions sonore et atmosphériques pour les futurs résidents et employés du quartier qui restera enclavé dans une proximité industrielle en bordure du périphérique urbain de la métropole.

In fine mes conclusions seront communes aux deux entités de l'objet de l'enquête et je prononcerai un avis motivé pour chacune d'entre elles car la « Mise en compatibilité » présente un caractère essentiellement juridique alors que la « demande de Permis d'Aménager » revêt quant à elle des critères techniques liés aux problématiques environnementales, à la conception de construction des immeubles et à la réalisation des voies de communication.

REFERENCES JURIDIQUES

- Code général des Collectivités Territoriales articles L. 2112-2 à L. 2113-13 et D. 212-1.
- Code des Relations entre le Public et l'Administration articles L. 134-1 à L. 134-34 et R. 134-3 et suivants.
- Code l'Urbanisme articles L.153-54 à L. 153-59 (mise en compatibilité du PLU avec déclaration d'Intérêt Général).
- Code de l'Urbanisme articles R. 153-15 à 17 (mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet « DECPRO »).
- Code de l'Urbanisme articles R. 104-1 et R. 104-12 (mise en compatibilité du PLU avec évaluation environnementale).
- Code de l'Urbanisme article R. 423-57 (enquête publique dans le cadre de l'instruction des demandes de permis).
- Code de l'Environnement article L. 556-3 (obligations des exploitants des ICPE)
- Loi 2014-336 du 24 mars 2014 dite « Loi ALUR » (Dépollution des sols).
- Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU (Densification urbaine).
- Loi 2010-788 dite loi ENE du 12 juillet 2010 – Grenelle II (Engagement national pour l'Environnement « Urbanisme et bâtiments »).
- Loi énergie-climat du 8 novembre 2019 fixant les objectifs pour la politique climatique et énergétique.
- Loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » (absence d'artificialisation des sols ZAN pour 2050).
- Arrêté Préfectoral Indre et Loire (37) en date du 3 août 2016 transférant la compétence PLU des communes à la communauté de communes « Tours Plus ».
- Extension de compétence en matière de PLU du Conseil Communautaire en date du 31 décembre 2016.
- Décret 2017-352 du 20 mars 2017 portant création de l'entité « Tours Métropole Val de Loire »
- PLU de Joué les Tours approuvé par le conseil métropolitain le 1^{er} avril 2019.
- Demande de DECPRO sur l'ancien site « Michelin » de la Mairie de Joué les Tours en date du 11 avril 2022.
- Délibération du Conseil Métropolitain « TMVL » portant sur la déclaration de mise en compatibilité du PLU et de la concertation en date du 23 mai 2022.
- Délibération du Conseil Métropolitain « TMVL » du 27 février 2023 approuvant le bilan de la concertation.
- Permis d'aménager n° 037.122.23J0003 du 02 mai 2023 complété le 31août 2023 porté par la « SAS JOUE LES TOURS GUTENBERG » portant sur l'aménagement de l'ancien site Michelin en un quartier mixte soumis à étude d'impact.

NOMINATION ET ARRETE DE MISE A L'ENQUETE

- **La désignation du Commissaire-Enquêteur.**

Décision n° E 24000002/45 du 12 janvier 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, nomination reprise dans l'article 2 de l'arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours.

- **L'arrêté de mise à l'enquête.**

Arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours prescrit l'enquête publique relative à la « déclaration de projet présentée par Tours Métropole Val de Loire emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Joué les Tours (Indre et Loire) ainsi que la demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » sur le territoire de cette commune », du lundi 11 mars 2024 à 09 heures au mercredi 10 avril 2024 à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

REFERENCES JURIDIQUES COMPLEMENTAIRES

EN APPLICATION OU CONSULTEES

- Loi « Climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 visant à réduire massivement les émissions de gaz à effet de serre.
- Loi ZAN du 20 juillet 2023 pour la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols.
- Loi « industrie verte » n° 2023-973 du 23 octobre 2023 en vue d'accélérer la relance de l'industrie française tout en favorisant la transition écologique.
- Décret 2023-1259 du 26 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme précisant les modalités d'application de la définition de la « friche » dans le code de l'urbanisme.
- Nomenclature IREP (installations industrielles rejetant des polluants).
- Décret 83-811 du 09 septembre 1983 et article L.102-1 à 102-3 du code de l'urbanisme (Intérêt général).
- Articles 153.16 et 17 du code de l'urbanisme (avis des personnes consultées).
- Article 153.54 (déclaration de projet).
- Article L 300-6-1 (déclaration d'utilité publique ou procédure intégrée).
- Articles L 332-11-3 et 4 et R 332.25.1 à R 332.25.3 (PUP).
- Article L 153.27 (suivi environnemental).
- CPAUPE (qui a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers afin d'assurer une cohérence d'ensemble du quartier).
- Label EMICODE (label certifiant les faibles émissions de substances gazeuses dans l'environnement).
- Certification CTB – P+ (certifiant les produits de préservation du bois contre les termites).

- Certification FSC ou PEFC (assurant la légalité du bois et la gestion durable de l'exploitation).
- Définition FLJ (Facteur de Lumière Jour).
- Définition « venting » (opération consistant à extraire des polluants volatils par mise en dépression de la zone non saturée).
- Définition « biosparging » (opération consistant à l'injection d'air sous pression dans un sol contaminé et saturé).
- Définition « biotertres » (opération consistant à recouvrir une zone polluée par une géomembrane imperméable afin de limiter les infiltrations d'eaux pluviales et la volatilisation des polluants).
- Relecture du STRADDET
- Relecture du SCoT
- Relecture du PADD
- Etude sur la déflation immobilière dans le secteur du bâtiment en 2023
- Etude de faisabilité et chiffrage de la gestion des « terres amiantées » (GINGER/DELEO 2023)
- Etude de réflexion sur la pollution des sols
- Etude acoustique (ACOUSREX 2022/2023)
- Etude de la pollution sonore
- Etude de la pollution atmosphérique (cancer du poumon)
- Etude sur le papillon « Azuré du serpolet »

CHAPITRE 1.

CONTEXTE ET GENERALITES

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.

La commune de Joué-lès-Tours est située dans le département d'Indre-et-Loire (37), dans la proche banlieue sud-ouest de la ville de Tours dont elle est séparée naturellement par le bassin de la rivière « Cher » et un bras dit « Le petit Cher ».

Il s'agit de la deuxième plus grande commune du département avec une superficie de 32,41 km² et une population de 38.183 habitants recensés en 2021 et de 38.750 habitants en février 2023 (chiffres INSEE) poursuivant son élan des dernières décennies qui a vu la ville connaître une explosion démographique impressionnante avec une population multipliée par cinq entre 1954 et 1982, passant de 6 400 habitants à près de 35 000 âmes.

Parallèlement la commune a profité du manque de terrains à bâtir de la ville de Tours pour développer sur son propre territoire de nombreuses zones pavillonnaires, de grands ensembles et cités, à vocation sociale, comme celles du « Morier » et de « La Rabière », construites entre 1963 et 1973, période correspondant au développement économique local important avec notamment l'usine phare des établissements « Michelin » emblème de la région comptant jusqu'à 4.000 ouvriers.

La ville est particulièrement bien desservie par les infrastructures routières locales avec : - d'Ouest en Est la D 751 et du Nord au Sud (dans sa partie Ouest) la D 37 du périphérique tourangeau - au Sud l'autoroute A 85 (Angers/Vierzon) et à l'Est l'ancienne RN 7 dite avenue de Bordeaux.

Elle bénéficie de nombreuses liaisons de transports en commun avec l'agglomération de Tours par le réseau de bus « Fil bleu » de la métropole, la ligne de tramway et dispose d'une gare SNCF desservant les villes de Tours – Loches et Chinon.

Joué-lès-Tours fait partie de l'entité Tours Métropole Val de Loire, structure intercommunale qui regroupe 22 communes et près de 300 000 habitants.

Son maire Monsieur Frédéric AUGIS est également Président de Tours Métropole Val de Loire.

Sur le plan économique la cité « Jocondienne » a été très orientée dans le domaine du caoutchouc, au sein de laquelle de très grands groupes ont prospéré avant d'entamer une importante reconversion, tels les manufacturiers « Michelin » passé de 3000 emplois à 200 actuellement ou « Hutchinson » passé de 500 à 400 en 2020. L'entreprise « Tupperware », centre mondial de compétence de la coloration, référence européenne pour la qualité des produits plastique a, quant à elle, fermé ses portes en 2020 perdant 250 emplois.

A contrario la ville offre un grand dynamisme économique avec plus de 1.804 entreprises (données 2023) et 12.819 emplois très diversifiés comme une importante base logistique de « Chronopost » et de « La Poste » qui y possède un centre de tri.

Sont également présentes les entreprises comme : « Hervé Thermique » (2.200 emplois) – « Eiffage » (550 emplois) – « Joué distribution » (250 emplois) – Saint-Gobain (200 emplois) – « Euro peinture » (170 emplois ou encore « SNC Le Fournil » (160 emplois).

1.2 OBJET DU PROJET.

Depuis la fermeture du site « Michelin » au lieu-dit « Les Rentes » en 2013, l'emplacement est devenu une friche industrielle d'une superficie de 19 hectares où tous les bâtiments ont été déconstruits et les sols dépollués. Compte tenu de cette superficie le site constitue aujourd'hui une zone importante non urbanisée dans le tissu urbain même de la ville de Joué les Tours.

En conséquence les autorités locales conjointement avec la métropole « Tours Métropole Val de Loire » ont élaboré un projet pour :

- Renaturer la friche
- Développer un pôle de mixité entre logements (1.300 à 1.600 logements) et activités tertiaires, artisanales, commerciales et de service.

1.3 OBJET DE L'ENQUETE.

A l'époque de la réalisation du PLU communal, approuvé le 1^{er} avril 2019 par Tours Métropole Val de Loire, le présent projet n'était pas envisagé. Aujourd'hui celui-ci n'est donc pas compatible avec le PADD du PLU et de ce fait il ne peut, en l'état, faire l'objet d'une modification.

Néanmoins le projet présente un caractère d'intérêt général et conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, il fait l'objet d'une déclaration de projet (DECPRO) entraînant une mise en compatibilité avec le PLU.

La présente enquête publique a donc pour objet de soumettre à la consultation du public :

- « *La déclaration de projet portée par Tours Métropole Val de Loire emportant mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué les Tours (Indre et Loire).*
- *Ainsi que la demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » sur le territoire de cette commune ».*

1.4 HISTOIRE DU PROJET.

L'entreprise « Michelin » s'est installée à Joué les Tours à compter des années 1960, à l'Est de la ville qui n'était alors que la banlieue de Tours, sa voisine, « capitale du département ». Elle comptait à peine 9.000 habitants et présentait encore un caractère très rural.

L'usine a longtemps été le premier employeur de la région produisant plusieurs millions de pneumatiques au cours des ans et a grandement contribué au développement de la ville.

En juin 2013 l'usine n'employant plus que 900 personnes, annonce un énième plan de restructuration portant sur 700 nouvelles suppressions d'emplois et l'arrêt définitif de la production des pneumatiques poids-lourds et la fermeture de l'usine.

A partir de cette période le site va devenir une friche industrielle importante où seule une petite unité employant 200 ouvriers, perpétue la « tradition Michelin » en produisant des membranes et des « flaps » (protections de caoutchouc).

En novembre 2021, le maire de Joué les Tours annonce que la friche va être réhabilitée avec la création d'un quartier d'affaires sur la surface laissée par l'usine en précisant que le chantier, estimé à 60 millions d'euros, est confié à deux promoteurs, la SET et EXIA et devrait débuter en 2023 et durer 15 ans.

Cliché illustrant l'usine Michelin avant son démantèlement



(projection extraite de la communication ville de Joué les Tours)

Cliché illustrant la friche Michelin depuis son démantèlement où l'on visionne parfaitement, sur la partie gauche, la petite unité actuelle de production « Michelin » et la grande surface nue délaissée en friche industrielle



(projection extraite de la communication ville de Joué les Tous)

A ce jour, comme on peut le constater sur le cliché précédent, le parcellaire est vide, entouré par un territoire urbanisé caractérisé par des zones pavillonnaires anciennes, par une zone d'activité dite « zone Gutenberg », par un espace commercial, une petite unité de production « Michelin » et une chaufferie biomasse qui alimente 7.500 équivalents-logements.

L'ensemble est limité dans sa partie Ouest par le boulevard périphérique tourangeau qui constitue une véritable frontière bordant un vaste espace naturel boisé accueillant une aire hôtelière, la salle de spectacles-concerts dénommée « Espace Malraux », le parc et l'étang des « Bretonnières ».

1.5 L'INTERET GENERAL DU PROJET.

Initialement le projet de la réhabilitation du site portait sur la création unique d'un pôle économique puis, au fil des ans, a évolué sur la définition actuelle d'un quartier mixte baptisé « Quartier de Carmeries » intégrant :

- 125.000 m² de surface de plancher-tertiaire.
- 100.000 m² de surface de plancher-logements (1.300 à 1.600 logements).
- 25.000 m² de surface de plancher-commodités d'un quartier vivant

Un ensemble ouvert en direction du centre-ville avec la création d'axes structurants Nord-Sud et Est-Ouest. Ce projet permet donc :

- La réhabilitation d'une friche industrielle urbaine.
- L'émergence d'un nouveau quartier.
- Le renouvellement de la ville sur elle-même.
- Le respect de l'objectif Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience.

En outre et en adéquation avec les objectifs de la loi, il permet :

- La promotion de l'utilisation des modes de déplacement doux.
- Une recherche de performance environnementale grâce aux modes de constructions des futurs bâtiments et de l'approvisionnement énergétique local.
- Une augmentation de la biodiversité et une meilleure gestion de l'eau.
- De participer activement à la réalisation des objectifs de construction de logements et d'accueil de la population actuelle et future fixé dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat n° 4 (2024/2029 en cours de réalisation), ceux du PLH n°3 (2018/2021) n'ayant pas été atteints.

Les éléments ci-dessus caractérisent l'Intérêt Général (PIG) du projet comme défini par le décret 83-811 du 09 septembre 1983 et régi par les articles L. 102-1 à L. 102-3 du code de l'urbanisme qui stipulent :

« Peut constituer un PIG tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique [...] 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, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural »

Le projet présenté constitue donc un Projet d'Intérêt Général.

1.6. LES OBJECTIFS DU PROJET

1.6.1 Le développement d'un pôle de mixité.

- Créer une trame ouverte et largement paysagère.
- Créer un quartier mixte mêlant logements et activités tertiaires.
- Créer des activités de loisirs, de commerces, d'espaces de restauration et de services.
- Créer une façade urbaine qualitative le long du boulevard périphérique en construisant un « cordon de bâtiments », destinés au tertiaire, pour de limiter la propagation du son.

1.6.2 La Programmation générale.

- Le tertiaire s'étendra sur 100.000 m².
- Les logements (1.300 à 1.600) seront collectifs et s'étendront sur 75.000 m², du studio, logements pour étudiants, jusqu'au T5.
- Les commerces et services occuperont 22.000 m².
- Les espaces publics seront matérialisés par la création d'un parc de 20.000 m².

1.6.3 La Programmation Spatiale.

- Développer une trame viaire où l'itinéraire voiture n'est plus direct.
 - Créer une voie principale constituant l'entrée du quartier bordée d'une large noue plantée protégeant une piste cyclable bidirectionnelle.
 - Créer des voies secondaires reliées à la voie principale par des boucles intégrant un stationnement linéaire.
 - Créer un maillage de voies douces et partagées.



(projection extraite de la communication ville de Joué les Tours)

- Modérer la vitesse des automobiles.
 - Marquer fortement les traversées piétonnes.
 - Réaliser les voies de bouclage en sens unique.
 - Connecter les pistes cyclables à celles existantes de la commune.
 - Respecter les enjeux du « Plan vélo » de la métropole.
 - Permettre à la voie principale d'accueillir des transports en commun.
 - Gérer le stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la « pollution visuelle » et pour les logements collectifs l'intégrer en sous-sol ou en parking en ouvrage.
- Créer des îlots mixtes disposés dans un maillage paysager et des bâtiments périphériques conçus par un épannelage plus haut le long du boulevard périphérique protégeant l'ensemble du bruit de la voie à grande circulation voisine.

- Créer une stratégie paysagère.
 - A l'échelle des îlots créer des squares et placettes.
 - A l'échelle du site créer un cheminement en boucle.
 - A l'échelle du quartier créer une liaison entre le parc central et le parc des « Bretonnières » situé de l'autre côté du périphérique par une passerelle franchissant le boulevard périphérique.
 - Caractériser le maillage doux par des voies partagées, une place centrale, des aires de jeux et des placettes.
 - Aménager un parc central attractif en y faisant coexister différents usages.
 - Renforcer la biodiversité en intensifiant la « trame verte et bleue » du site.
 - Prévoir l'évolution et les transformations du projet dans le temps.

- Renforcer la présence de la nature.
 - Créer des noues de gestion des eaux pluviales.
 - Créer une végétation des rues.
 - Planter des essences locales adaptées.

1.6.4 La gestion du cycle de l'eau.

- Respecter le paysage sans modifier les parcours naturels de l'eau.
- Gérer sur place l'ensemble des eaux de pluies.
- Collecter les eaux de ruissellement par un réseau de noues et de caniveaux.
- Stocker les eaux pluviales dans de vastes bassins paysagers peu profonds.
- Implanter des cuves de récupération des eaux pluviales.
- Réaliser des structures drainantes pour les emplacements de stationnement.
- Assurer la capacité de stockage des eaux pluviales dans la partie basse du parc.
- Mise en place des ouvrages de rétention sur les emprises foncières à la charge des opérateurs et futurs acquéreurs.

1.6.5 L'adaptation aux effets du changement climatique.

- Mettre en place une politique de réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbain (ICU) pour permettre à ce nouveau quartier d'être le plus résilient possible face aux futures vagues de chaleur
- Favoriser et soutenir un urbanisme durable en priorisant la qualité et la performance environnementale des projets architecturaux axés sur des « matériaux biosourcés » et moins carbonés en lien avec les seuils de la RE 2020 (voir ci-après).

Mention du Commissaire-enquêteur :

La réglementation environnementale RE2020 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour toutes les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à partir de cette date. Par la suite, à compter du 1^{er} juillet 2022, la RE2020 a été étendue aux bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux et d'enseignement primaire et secondaire ainsi qu'à leurs parcs de stationnement

- Développer une offre de logements diverse, des espaces extérieurs individuels et collectifs surélevés en privilégiant des orientations et des vues vers les espaces verts et aménagés de loggias, de terrasses, de balcons et de jardins privés.

1.6.6 Prendre en compte les nuisances acoustiques.

- Intégrer l'implantation de bâtiments dont la destination est compatible avec le niveau de confort acoustique maximal.
- Créer un « tampon acoustique » avec la mise en place d'un parking silo dans un socle.
- Elever des bâtiments tertiaires, commerciaux ou de services le long du boulevard périphérique qui permettront de créer une barrière physique afin de diminuer les effets du bruit généré par la circulation automobile de l'axe routier.

1.6.7 Prendre en compte la pollution résiduelle connue et maîtrisée.

- Le terrain du projet a été dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques conformément au projet initial. Le projet ayant évolué vers la réalisation d'un quartier comportant une diversité de fonctions dont des logements, il a été nécessaire de compléter la connaissance de l'état des sols. Pour ce faire, une étude de pollution des sols a été réalisée par le bureau d'études spécialisé « GINGER BURGEAP » en 2022. Les conclusions de cette étude mettent en évidence la présence de poches de pollution résiduelles mais non pénalisantes qui nécessiteront cependant une dépollution complémentaire pour la mise en oeuvre du projet. La dépollution complémentaire sera assurée par l'application des mesures du plan de gestion préconisé par « GINGER BURGEAP » et devrait rendre l'état du milieu de la friche compatible avec l'usage futur envisagé.

1.7. LES IMPERATIFS.

1.7.1 La mise en compatibilité.

Comme cela vient d'être précisé le projet a évolué et pour sa version définitive nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur avec une modification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de permettre le passage de la zone 1AUx qui détermine une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux activités économiques en une nouvelle zone 1 AUm destinée à être urbanisée à plus ou moins court terme.

Compte tenu de ces éléments et de l'Intérêt Général avéré du projet, conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, il a été procédé à une Déclaration de Projet (DECPRO) valant « Mise en compatibilité du PLU », soumise à Evaluation Environnementale comme prévu à l'article R. 104-11 du même code avec « Concertation Préalable ».

1.7.2 Le Permis d'Aménager.

Dans l'agglomération tourangelle et depuis la crise sanitaire de 2020, les constructions de bâtiments d'entreprises se sont maintenues à un bon niveau et en 2020, l'observatoire du marché de l'immobiliser d'entreprises a enregistré 29.522 m² de transactions de bureaux, contre 34.000 m² par rapport à la moyenne décennale précédente (2010/2020).

La tendance s'est maintenue en 2021 et en 2022, le marché de l'immobilier tertiaire est reparti avec des transactions qui ont atteint 32.000 m².

Cependant le stock de produits neufs à un an est très faible, alors que les souhaits exprimés par les entreprises pour des plateaux de bureaux neufs, au coeur des zones tertiaires métropolitaines accessibles, restent importants.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprises ont tous constatés une pénurie de bureaux neufs alors que des demandes exogènes de plus de 1.000 m² sont régulièrement enregistrées et ne peuvent être satisfaites.

En conclusion de cette analyse et selon les conseils en immobilier d'entreprises, une offre neuve est en train de se constituer sur les prochaines années, dans le tissu urbain du coeur métropolitain et le plus souvent en lien avec des programmes immobiliers mixtes.

De par son implantation dans la commune de Joué les Tours, de sa proximité avec la ville de Tours, de sa surface au sol et des axes de transports existants, le projet « Quartier des Carmeries » s'affirme comme le plus important projet urbain en cours de réalisation de la métropole.

Forts de ce constat les porteurs du projet ont entrepris le 02 mai 2023 une demande de Permis d'aménager auprès des services municipaux de la ville de Joué les Tours, complétée par une seconde demande en date du 31 août 2023 afin de répondre à certaines exigences administratives.

C'est dans le cadre de l'enquête publique relative à « la déclaration emportant mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué les Tours » que les porteurs de projets, respectant les dispositions du droit de l'urbanisme qui précise que les travaux, les installations et les aménagements affectant l'utilisation des sols, dès lors qu'ils figurent dans une liste contenue aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'urbanisme, ont formulé une « demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement ».

1.8. LA CONCERTATION.

Les modalités de concertation ont été définies par :

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

1.8.1 Le déroulement de la concertation.

- Dès le 23 novembre 2021 une conférence de presse avec un article dans « La Nouvelle République du Centre » édition Indre et Loire ont été organisés.
- Le même mois, la Ville de Joué-lès-Tours a annoncé sur son site internet le lancement d'un nouveau projet sur l'ex-site Michelin.
- La reconversion du site a fait l'objet d'un article dans le magazine n°117 de janvier-février 2022.
- Un dossier de 6 pages a été publié dans le magazine n°121 de septembre-octobre 2022.
- Fin septembre 2022 et pendant toute la période de concertation, l'information sur la concertation préalable et ses modalités, ainsi que le dossier de concertation ont été mis en ligne sur le site internet municipal.
- La « Concertation Préalable » a été lancée du 03 octobre au 02 décembre 2022.
- Les principes d'aménagement et le lancement de la concertation ont été relayés sur la page Facebook de la Ville durant la campagne de concertation.
- Une exposition a été organisée dans le hall de l'hôtel de Ville de Joué-lès-Tours entre le 03 octobre au 02 décembre 2022 inclus afin d'informer sur la procédure en cours et d'expliquer les principes du futur projet de reconversion et d'aménagement du site.
- Les informations sur le projet ont été relayées par plusieurs articles parus dans « La Nouvelle République du Centre » éditions Indre et Loire les 05/10/2021, 25/10/2021 et 08/11/2022.
- Sur la base de tous les éléments d'information mis à disposition via différents canaux de communication, et conformément aux modalités définies dans la délibération métropolitaine du 23 mai 2022, le public a eu la possibilité de formuler ses observations :
 - Dans les registres mis à disposition au siège de Tours Métropole Val de Loire et en Mairie de Joué-lès-Tours.
 - Par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire Hôtel métropolitain concertation dans le cadre de la déclaration de projet du PLU de Joué-lès-Tours 60 avenue Marcel Dassault CS30651 37206 Tours cedex 3.
 - Par mail à l'adresse dédiée : concertationdecpro@jouelestours.fr

1.8.2 Le bilan de la concertation.

Durant la période de la concertation se sont 19 observations qui ont été comptabilisées.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS			
Registre déposé en mairie	Registre déposé à Tours Métropole Val de Loire	Courriers	Adresse mail dédiée
8	1	4	8

1.8.3 Thèmes abordés pendant la concertation.

- La pollution du site, ses impacts et le partage des informations.
- La forme urbaine proposée et l’esthétisme.
- L’absence de parking sur site.
- La création de parkings à l’ouest du site.
- L’implantation de nouveaux commerces.
- Le manque d’espaces de jeux, d’espaces verts, de jardins familiaux ou collectifs.
- La réalisation d’équipements publics notamment sportifs.
- La faible végétalisation du projet.
- L’ajout d’un filtre végétal le long de la voie rapide (lutte contre nuisances sonores et puits de carbone).
- L’intégration de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et/ou parkings.
- L’approvisionnement énergétique.
- Le stockage des eaux de pluie pour l’arrosage.
- L’absence de voies en site propre pour les transports en communs et les modes doux.
- La mise à disposition de l’ensemble des études dans le cadre du projet.
- L’évolution du marché de l’immobilier.

I.9. L’INFORMATION DU PUBLIC.

L’information publique a été relayée a de nombreuses occasions depuis fin 2023.

05 novembre 2023	La Nouvelle République du Centre Reportage	Joué les Tours : amiante, accès, enquête publique ... Focus sur les « Carmeries (ex Michelin)
------------------	---	---

15 février 2024	SET/EXIA/vile de Joué les Tours Conférence de presse	« Carmeries » Le nouveau quartier dont tout le monde parle
15 février 2024	France 3 Région Centre Val de Loire Reportage	Ce que va devenir l'ancienne friche Michelin à Joué les Tours
15 février 2024	France Bleu Publicité Reportage	Joué les Tours un nouveau quartier sur l'ancienne friche de Michelin, à partir de 2028
15 février 2024	La Nouvelle République du Centre Article	Joué les Tours A quoi va ressembler le quartier des Carmeries, l'ancien site Michelin ?
16 février 2024	37° Reportage	A joué les Tours quelle philosophie pour réaménager l'ex site Michelin ?
16 février 2024	Info Tours Reportage	Joué les Tours : Tout savoir sur le quartier en projet sur l'ancien site Michelin
20 février 2024	Actu-Tours Article	Près de Tours logements, commerces, bureaux ... Que va devenir l'ancien site Michelin ?
23 février 2024	Mag-Centre.fr Article	A Joué les Tours, de grands desseins pour réaménager l'ex site Michelin
26 février 2024	La Nouvelle République du Centre Article	Joué les Tours : Les modalités de l'enquête publique sur les « Carmeries » (ex-Michelin)

01 mars 2024	L'Epi Centre Article	La reconversion de la friche Michelin à Joué les Tours
04 mars 2024	La Nouvelle République du Centre Article	Joué les Tours : une mission régionale s'inquiète de la pollution du site des Carmeries
08 mars 2024	Page Internet « Nouvelles de Joué » Article	Carmeries : un nouveau quartier pour vivre et travailler
10 mars 2024	RTL 2	Rappel ouverture de l'enquête publique et citation de Mr AUGIS Maire et Pdt de TMVL
10 mars 2024	La Nouvelle République du Centre Article	Joué les Tours « ouverture de l'enquête publique »
22 mars 2024	Le Moniteur Article	Joué les Tours « L'habitat s'invite sur la friche Michelin »
22 mars 2024	ACTUEL Article	Joué les Tours « des logements construits sur un site pollué »
28 mars 2024	La Nouvelle République du Centre Article	Joué les Tours « Quand le commissaire-enquêteur reçoit »

CHAPITRE 2.

LE DOSSIER DE PRESENTATION.

2.1 LES COORDONNEES DES MAITRES D'OUVRAGE.

Le projet administratif fait l'objet d'une maîtrise bicéphale entre :

Mairie de Joué les Tours Pôle cadre de Vie et Aménagement – Service Urbanisme – Parvis Raymond Lory - CS 50108 - 37301 Joué les Tours Cédex Dossier suivi par Mme IDIER-DUVEAU 02.47.39.70.32
Tours Métropole Val de Loire 60 avenue marcel Dassault CS 30651 37206 Tours Cedex 03 Dossier suivi par Mme THIBAUT 02.47.80.11.70

Le projet matériel est confié à deux co-aménageurs :

S.E.T « Société d'Equipements de la Touraine » 40 rue James Watt 37200 TOURS Dossier suivi par Mr HEYNEN 02.47.80.44.44	E.X.I.A « Promoteur-aménageur » 7 RUE Pierre et Marie Curie 45140 INGRE Dossier suivi par Mr LETOURNEAU 02.38.88.12.34
---	--

La réalisation est confiée à :

Sté « Joué les Tours-Gutenberg » 2 rue de Gribeauval - 75007 PARIS Dossier suivi par Mr JALICON 06.19.56.34.

La justification de la maîtrise foncière :

Une promesse de vente a été établie entre :

- 1) Le promettant : LA MANUFACTURE FRANCAISE DE PNEUMATIQUES MICHELIN –
23 place des Carmes Dechaux – 63000 CLERMONT-FERRAND
- 2) Les bénéficiaires :
 - EXIA PRODUCTION - 7 RUE Pierre et Marie Curie - 45140 INGRE
 - SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE (SET) - 40 rue James Watt - 37200 TOURS

2.2 LES DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER (2.023 pages + 780 pages annexes).

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU comprenant :
 - 1 fascicule « Introduction » (7 pages)
 - 1 notice descriptive du projet (22 pages)
 - 1 fascicule « Intérêt général » (28 pages)
 - 1 fascicule « Bilan de concertation » (30 pages)
 - 1 Résumé non technique de l'Evaluation environnementale (18 pages)
 - 1 Rapport « Evaluation environnementale » (130 pages)
 - 1 fascicule PADD (20 pages)
 - 1 Règlement d'urbanisme « Règlement écrit » (232 pages)
 - 1 fascicule OAP (55 pages)
- Le permis d'aménager comprenant :
 - 1 fascicule Permis d'aménager avril 2023 et ses récépissés et 10 plans cadastraux (75 pages)
 - 1 fascicule Permis d'aménager août 2023 et ses récépissés et 09 plans cadastraux (80 pages)
 - 1 fascicule « Voies de communication » (13 pages)
 - 1 fascicule « Attestation de la prise en compte des mesures ATTES-ALUR (10 pages)
 - 1 fascicule « Convention de dépôt de projet urbain partenarial » (13 pages)
- L'Etude d'impact et son résumé non technique (620 pages).
- Les Avis PPA dont MRAE (60 pages).
- L'étude Air Santé « RINCENT AIR » (48 pages).
- L'étude de faisabilité et chiffrage de la gestion des terres amiantées (24 pages).
- Rapport de mission de repérage amiantes SODIATEC / Février 2023 (105 pages).

- Rapport fin de mission pour le constat de présence d'amiante Août /Septembre 2023 (38 pages).
- Les documents complémentaires suivants :
 - 1 Rapport « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » mars 2024 (290 pages)
 - 1 fascicule « Permis d'aménager / mars 2024 / 50 pages)
 - 1 Fascicule « Attestation de la prise en compte des nouvelles mesures ATTES-ALUR (mars 2024 / 10 pages).
 - 1 Document « Convention PUP » (29 mars 2024 / 45 pages).
- Les pièces annexes (version avril 2023) comprenant :
 - Pièce annexe 2 « Permis d'aménager » (avril 2023) (50 pages)
 - Pièce annexe 3 « Plan état actuel ».
 - Pièce annexe 4 « Plan de composition »
 - Pièce annexe 5 « Plan de profils »
 - Pièce annexe 8-1 « Plan programme des travaux ».
 - Pièce annexe 8-2 « Plan espaces verts ».
 - Pièce annexe 8-3 « Plan des eaux fluviales ».
 - Pièce annexe 8-4 « Plan des eaux usées et chauffage urbain ».
 - Pièce annexe 8-5 « Plan infrastructures et réseaux divers ».
 - Pièce annexe 9 « Hypothèse d'implantation »
- Les pièces annexes version août 2023 - Idem énumération ci-dessus comprenant en plus :
 - Pièce annexe 10 Pièce complémentaire « Reconversion du site ».
 - Pièce annexe 14 Pièces complémentaires (doublons).
 - Annexe 8 « Expertise écologique » (80 pages)
 - Annexe 9 « Bilan de l'étude de circulation » (42 pages)
 - Annexe 10 « Etude Air-Santé » (42 pages)
 - Annexe 11 « Etude d'impact acoustique » (33 pages)
 - Annexe 12 « Plan de gestion du site GINGER/BURGEAP (110 pages)
 - Annexe 13 « Rapport repérage amiante » SODIATEC (100 pages)
 - Annexe 14 « courrier DRAC 37)
 - Annexe 15 « attestation ATTES 2023 » (hors plans) (10 pages)
 - Annexe 16 « Etude ENr » (75 pages)
 - Annexe 16-2 « Attestation ALUR » (doublon annexe 15)
 - Annexe 17 « Etude optimisation densité constructions » (15 pages)
 - Annexe 18 « Pré-étude du potentiel de valorisation des déblais » (75 pages)
 - Annexe 19 « Fiche d'opportunité de desserte du site » (50 pages)
 - Annexe 20 « CPAUPE » (90 pages)
 - Annexe 21 « Coupe géologique et technique (10 pages)
 - Annexe 22 « Délibération mise en compatibilité »
 - Annexe 23 « Règlement Permis d'aménager » (10 pages)
 - Annexe 24 « Courrier PUP »

- Le dossier administratif comprenant :
 - La décision n° E 24000002/45 du 12 janvier 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS (45) portant sur la désignation de Monsieur Jean-Louis METERREAU en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête ayant pour objet « « La déclaration de projet portée par Tours Métropole Val de Loire emportant mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué les Tours (Indre et Loire), ainsi que la demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » sur le territoire de cette commune » et la désignation de Monsieur Pierre AUBEL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
 - L'arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours (37) prescrivant l'enquête publique mentionnée ci-dessus pour une durée de 31 jours du lundi 11 mars 2024 à 09 heures au mercredi 10 avril 2024 à 17 heures.
 - Les parutions légales dans la presse régionale « La Nouvelle république du Centre Ouest » éditions quotidiennes (24 février et 17 mars 2024) et hebdomadaires (25 et 18 mars 2024).

2.3 MODALITES PREPARATOIRES A L'ENQUETE.

2.3.1 Préparation – Démarches – Organisation de l'enquête.

Le 11 janvier 2024, dès ma désignation pour effectuer la présente enquête j'ai pris attache à la mairie de Joué les Tours avec Mme IDIER-DUVEAU Magali - Responsable du Service Urbanisme de la ville qui m'a exposé sommairement le projet au lieu-dit « Les Rentes » sur l'ancien site industriel « Michelin » rebaptisé « Les Carmeries » - la période de l'enquête (hors vacances d'hiver) et le rôle administratif de Tours Métropole Val de Loire dans la conduite du dossier.

Le 15 janvier 2024, j'ai accusé réception de la Déclaration sur l'honneur - de la Décision de Désignation n° E 24000002/45 de Mr le Président du Tribunal Administratif d'Orléans – d'une version dématérialisée du rapport de présentation et du permis d'aménager.

Le 18 janvier 2024 j'ai pris attache à Tours Métropole Val de Loire avec Mme THIBAUT Aurélie – Directrice générale adjointe avec laquelle il a été convenu d'un début d'enquête le 11 mars 2024 avec une clôture pour le 10 avril 2024 et la remise du rapport pour le 10 mai 2024 – de la date du 12 février 2024 pour une première réunion de travail avec les services de la mairie et de Tours Métropole Val de Loire.

Le 29 janvier 2024 j'ai de nouveau contacté Mme IDIER-DUVEAU et nous avons confirmé la date de la première réunion (12 février) avec les services de la mairie et de Tours Métropole Val de Loire. Le même jour j'ai pris attache avec Mr HEYNEN référant de la SET et d'EXIA co-aménageurs et avons fixé la date du 15 février pour une première réunion entre la mairie, Tours Métropole et le binôme SET-EXIA pour notamment aborder l'avis de la MRAE.

Le 12 février 2024 de 09h à 11h, je me suis rendu à la mairie de Joué les Tours et j'ai participé à la 1ère réunion préparatoire de l'enquête, avec Mmes Thibault (Tours Métropole) – Mme IDIER-DUVEAU et Mme TUSA (chargée de missions à la mairie) - Sujets abordés (voir P-v complet « 6 pages » de la réunion en annexe 3).

- La répartition des compétences entre la ville et la métropole.
- Le projet d'aménagement.
- Les précisions réglementaires sur le projet.
- L'Avis de la MRAE.
- Les modalités d'organisation de l'enquête.
- Le Rapport du Commissaire-enquêteur.
- Projet de visite du site.

Le 15 février 2024 de 13h45 à 14h45, en mairie de Joué les Tours, avec Mmes THIBAUT et TUSA, j'ai apporté mon concours pour une relecture de l'arrêté municipal de « mise à l'enquête » avant signature et diffusion à la Presse.

Le 15 février 2024 de 15h à 17h, dans les locaux de la société SET à Tours, j'ai participé à une réunion avec Mme GRANGE (Directrice SET/aménagement) – Mr HEYNEN Chef de projet (site Michelin) - Mme BONJOUR cheffe de projet (SET) – Mr LETOURNEAU (EXIA). Sujets abordés : (voir P-v de réunion complet « 2 pages » en annexe 4).

- Présentation SET et EXIA.
- Présentation projet.
- Intérêt général.
- Elaboration Réponses Avis MRAE.
- Prévision visite sur le terrain.

Le 07 mars 2024 de 14h à 15 h, je me suis rendu sur le site de la « friche Michelin » où, accompagné de Mmes IDIER –DUVEAU et TUSA (Mairie de Joué les Tours) – Mme TALON (Tours métropole Val de de Loire) – Mme DEPAPE (Ville de Joué les Tours/Tours métropole Val de Loire) et de Mr HEYNEN (SET) nous avons collégialement parcouru la friche : (voir P-v de réunion complet « 2 pages » en annexe 5).

J'ai procédé à une série de clichés photographiques illustrant :

- La mise en place de l'affichage à proximité du site (clichés 1 – 2 et 3 ci-après).
- L'implantation générale du site (clichés 4 et 5 ci-après).
- L'état général du sol recouvrant actuellement le site (clichés 6 – 7 – 8 et 9 ci-après).
- Le positionnement des « piézomètres » (cliché 10 ci-après).
- La limite du site en bordure de la voie routière « rue Gutenberg » (cliché 11 ci-après).

Le même jour de 15 h à 16 h, seul j'ai parcouru toute la rue Gutenberg bordant l'Est du site, afin d'y constater l'état des lieux proche du site et des futures constructions.

J'ai procédé à un relevé de toutes les entreprises, bordant cet axe routier du Sud au Nord, accompagné d'une deuxième série de clichés photographiques mettant en évidence le proche environnement et recensé l'environnement décrit ci-après :

- Salle et terrains des témoins de « Jéhovah ».
- Parking entreprise de transports et travaux publics « Moreau ».
- Parking entreprise de transports « Ambroise Bouvier ».
- Carrefour de la rue Gutenberg avec la rue Jules Ferry et passage à niveau de la voie ferrée « Chinon/Tours ».
- Atelier Tours-Auto.
- Entreprise « MECARM » (artisanat de l'arme).
- Atelier de formation en carrosserie « AFC ».
- Garage Auto-Jocondien.
- Entreprise Maine-Bâches.
- Sté EURAXI.
- Plateforme SCHOEN.
- Croisement avec la rue Denis Papin.
- Ancien site industriel de tri et de recyclage de déchets industriels PAPREC.
- Côté Ouest de la rue, face à Paprec, la chaufferie biomasse « Dalkia Groupe EDF » (cliché 12 ci-après).
- Côté Ouest de la rue, la face arrière de l'unité actuelle de production « Michelin » avec ses réservoirs et le mur d'enceinte (cliché 13 ci-après).
- Après l'ancien site PAPREC, l'unité « Centrale SAT » (production de ciment industriel) de l'entreprise GEDIMAT (cliché 14 ci-après).
- Le prolongement de l'entreprise GEDIMAT – site « Matériaux » (cliché 15 ci-après).
- Carrefour avec la rue Gustave Eiffel.
- Au Nord de cet axe une zone pavillonnaire ancienne.
- Au Sud face à cette zone pavillonnaire, les bâtiments de l'usine « Michelin ».
- Au bout de cette rue (tout au Nord de la friche) l'entrée de l'usine « Michelin » actuelle avec également un affichage indiquant l'enquête publique (cliché 16 ci-après).

Le même jour de 16 h à 16h30 je me suis rendu à la mairie de Joué les Tours, où avec Mme IDIER-DUVEAU nous avons visité la salle destinée à la réception du public, les dispositions prises pour l'installation d'un ordinateur dédié à la consultation du dossier d'enquête version dématérialisé, l'accès PMR, la signalétique pour accéder à la salle et la réalisation des Registres des observations – un en mairie de Joué les Tours et un second au siège de Tours métropole Val de Loire.

2.3.2 Le site en photos

Cliché 1. Affichage rue Gutenberg



Cliché 2 Affichage rue Gutenberg (à gauche la jardinerie « Jardiland »)



Cliché 3. Affichage rue Gutenberg
(en arrière-plan le mur séparant la friche de la rue Gutenberg)



Cliché 4. Vue de la friche, au fond (au Nord) l'unité actuelle « Michelin et au fond à droite la chaufferie biomasse.



Cliché 5. Même vue rapprochée où l'on distingue bien la chaufferie biomasse juxtant le site.



Cliché 6. Vue du terrain actuel composé de remblai et de déchets bétonneux.



Cliché 7. Vue rapprochée du terrain avec ici et là, des reliquats de câblage électrique.



Cliché 8. Vue rapprochée du sol où l'on remarque des remblais de couleur plus claire dus à un comblement récent d'îlots de sondages.



Cliché 9. Vue rapprochée du remblai d'un îlot de sondages où l'on découvre un reliquat de gaine caoutchoutée.



Cliché 10. Vue rapprochée du remblai avec l'alignements des « piézomètres » servant à mesurer le niveau de la nappe phréatique et la composition chimique des eaux.



Cliché 11. Vue de l'enceinte (mur béton) clôturant le site.



Cliché 12. Vue de la rue Gutenberg avec à droite l'ancien site « Paprec » et à gauche l'arrière de la chaufferie biomasse Dalkia (groupe EDF)



Cliché 13. Vue de la rue Gutenberg avec les réservoirs de l'usine Michelin, au Nord de la chaufferie biomasse



Cliché 14. Vue de l'unité « GEDIMAT » production de ciment
Face aux réservoirs du site Michelin



Cliché 15. Vue de l'unité « GEDIMAT » aire de stockage et de livraisons
des matériaux



Cliché 16. Vue de l'affichage à proximité de l'entrée de l'usine Michelin au Nord du site



2.3.3 Publicité de l'enquête.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours l'avis de mise à l'enquête a été publié dans la presse départementale quotidienne « La Nouvelle République du Centre ouest » édition du département d'Indre et Loire et dans la presse départementale hebdomadaire (parution du dimanche) « La Nouvelle République du Centre ouest » édition du département d'Indre et Loire les 24 et 25 février 2024, soit quinze jours avant l'ouverture de l'enquête puis rappelé dans les mêmes journaux, les huit premiers jours suivant son ouverture, les 17 et 18 mars 2024.

L'affichage de l'arrêté a été mis en place sur le panneau d'affichage numérique de la ville et dans les différents lieux de fréquentation du public :

- Hall d'entrée de l'hôtel de ville.
- Hall d'entrée des locaux de Tours Métropole Val de Loire.
- Panneaux d'affichages des écoles – des crèches – des centres sociaux – de l'école de musique.
- Entrées des espaces « Clos-Neuf » et « Malraux ».
- Sur le domaine public autour du site et notamment rue Gutenberg.
- Sur le domaine public – axes de circulation et parc des « Bretonnières ».

L'arrêté a été mis en ligne sur le site internet de la ville : www.jouelestours.fr et sur celui de la métropole : www.tours-metropole.fr

2.3.4 Etude du dossier.

Dès la remise des dossiers j'ai procédé à une longue lecture et à une analyse de l'ensemble des documents composant le dossier initial de présentation de 2.800 pages comme détaillé ci-avant.

J'ai porté une attention particulière à :

- L'avis de la MRAE qui dans un document de 15 pages formule « 8 recommandations » très restrictives.
- Au bilan de la concertation.
- Au nombre d'articles et de reportages locaux destinés à l'information du public.
- L'évaluation environnementale
- La mise en compatibilité avec les différents documents
- Le permis d'aménager.

Fin mars 2024 le porteur de projet m'a remis des documents complémentaires, à savoir :

- 1 Rapport « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain ».
- 1 fascicule « Permis d'aménager ».
- 1 Fascicule « Attestation de la prise en compte des nouvelles mesures ATTES-ALUR ».
- 1 Document « Convention PUP ».

2.3.5 Les Registres et les Permanences.

Deux registres des observations ont été mis à la disposition du public.

L'un à la mairie de Joué les Tours, dans la salle réservée pour l'accueil des visiteurs souhaitant consulter le dossier en version papier ou dématérialisée et l'autre dans les locaux de Tours métropole Val de Loire, également à la disposition du public.

Les permanences ont été programmées et inscrites à l'article 4 de l'arrêté municipal du 16 février 2024.

- Lundi 11 mars 2024 de 09h à 12h.
- Mercredi 19 mars 2024 de 14h à 17h
- Mercredi 27 mars 2024 de 14h à 17h
- Jeudi 04 avril 2024 de 09h à 12h
- Mercredi 10 avril 2024 de 14h à 17h

2.4 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.4.1 Ouverture de l'enquête.

Les deux registres ont été ouverts « pour le Maire » par l'Adjoint délégué à l'Urbanisme (Monsieur SOL) et paraphés par moi-même avant la première permanence.

2.4.2 Les permanences.

- **Lundi 11 mars 2024 de 09h à 12h**, j'ai assuré la première permanence dans la salle réservée à cet effet à la mairie de Joué les Tours.
J'ai reçu Mr BARBONI Luigi qui a déposé une observation (observation R 1) relative à un éventuel aménagement routier à proximité du site.
J'ai reçu Mme BREGEON Marie-Claude qui a déposé une observation (observation R 2) relative à son opposition à la réalisation de logements sur le site en raison des pollutions du terrain, du bruit et de l'air.
- **Mardi 19 mars 2024 de 14h à 17h**, j'ai assuré la deuxième permanence dans les locaux de la mairie de Joué les Tours.
J'ai reçu Mme GAUDEL qui avait déposé précédemment (observation R 3) qui se renseignait sur l'ensemble du projet – les différentes phases de réalisation – la circulation automobile – la construction de la passerelle etc ...
J'ai reçu Mme LEGRAND Catherine, accompagnée de son mari, qui a déposé une observation (R 7) relative à l'opportunité de construire un si grand nombre de bureaux – à la circulation automobile – et a suggérer la construction d'une école - d'un lieu de rencontre culturel/festif sur le site et la mise en place d'une navette avec la station du tramway.
J'ai reçu Mme GOLEO Annie qui a déposé une observation (R 8) portant sur le nombre d'habitat collectif et sur la problématique des transports en commun pour éviter l'engorgement des véhicules individuels.
- **Mercredi 27 mars 2024 de 09h à 12h**, j'ai assuré la troisième permanence dans les locaux de la mairie de Joué les Tours.
J'ai rencontré Mmes IDIER-DUVEAU et TUSA avec lesquelles j'ai échangé sur la « faible » participation du public à l'enquête – les nouveaux éléments relatifs aux nouveaux résultats des derniers sondages de détection de la pollution des sols du site – l'intervention de Mr METIVIER journaliste de la « Nouvelle République » à compter de 10h ce jour, pour rappeler l'enquête publique en cours.
J'ai reçu Mr ALLIOT Claude qui m'a remis une note d'observations jointe au registre (observation R 9).
- **Judi 04 avril 2024 de 09h à 12h**, j'ai assuré la quatrième permanence dans les locaux de la mairie de Joué les Tours.
J'ai rencontré Mme IDIER-DUVEAU et Monsieur SOL 4^{ème} adjoint délégué à l'urbanisme avec lesquels j'ai échangé sur : la contribution de l'association « Joué Ensemble », opposée au projet d'habitations sur le site – la faible participation du public à l'occasion de l'enquête – le rôle du Commissaire-Enquêteur dans un dossier d'environ 2000 pages – la transmission des observations en fin d'enquête – l'importance du projet / le plus important de la commune et de la métropole tourangelle pour les années à venir – l'ambiance du déroulement de l'enquête et la remise d'un exemplaire de la convention PU suivant la dernière délibération du conseil métropolitain (dossier mis en ligne).
J'ai reçu Mr TERRIOT Gérard représentant du Conseil consultatif de développement – « Commission sur l'adaptation au vieillissement » qui a déposé une observation au registre (R 11).

- **Mercredi 10 avril 2024 de 14h à 17h**, j'ai assuré la cinquième et dernière permanence dans les locaux de la mairie de Joué les Tours.
J'ai rencontré Mme TUSA avec laquelle j'ai échangé sur la transmission des dernières observations parvenues à la mairie.
J'ai reçu Messieurs POINDESSAULT et SIONNEAU (représentants le syndicat CFDT) qui m'ont remis un dossier émanant d'une reprise du dossier de présentation traité par l'Intelligence artificielle (R 13) et Madame MEYRAS (R 14).

2.4.3 Les Réunions et Liaisons pendant l'enquête.

- **Lundi 11 mars 2024 de 09h à 09h 30**, j'ai réalisé une liaison avec Mme IDIER-DUVEAU – Mme TUSA, du service Urbanisme de la ville de Joué les Tours et Mme THIBault de Tours métropole Val de Loire. Comme indiqué ci-avant j'ai paraphé les deux registres des observations, abordé la problématique de la tenue des registres en l'absence du Commissaire-enquêteur, la transmission journalière des observations parvenues hors les heures de permanences, et celles recueillies par voie dématérialisée ou par courrier.
Un rendez-vous a été fixé pour un « point à pendant l'enquête » le 04 avril à 09h, heure d'ouverture de la 4^{ème} permanence, avec Mr SOL l'Adjoint délégué à l'Urbanisme pour la commune de Joué les Tours.
- **Mardi 19 mars 2024 de 17h à 17h 30** j'ai réalisé une liaison avec Mme IDIER-DUVEAU – Mme TUSA, du service Urbanisme de la ville de Joué les Tours portant sur la tenue du Registre des observations – l'accessibilité au dossier sur le site dédié et les consultations dématérialisées.
- **Vendredi 5 avril 2024 de 10h à 11h**, j'ai effectué une « liaison-information » au Bureau Environnement de la Préfecture de TOURS (37) avec Mme FERRANDON au sujet de la situation actuelle de l'entreprise Michelin - Cessation partielle d'activité en 2015 – activité actuelle (arrêté de juillet 2018) – Rapports démolition et risques sanitaires (septembre et décembre 2014) – les nuisances sonores et la pollution atmosphérique – les dispositions de la convention PUP - le suivi du dossier par les services préfectoraux.
- **Vendredi 5 avril 2024 de 15h à 16h**, j'ai effectué une « liaison-information » avec Mme Collignon du Bureau « Sols pollués » de la DREAL à Blois (41) – (RDV initialement prévu à Tours bureaux de Parçay-Meslay mais déporté en raison d'un empêchement de Mme Collignon) – au sujet de la pollution du terrain du site – les différentes analyses réalisées par la Sté GINGER/BURGEAP et les conclusions présentées dans la pièce complémentaire du 27 mars 2024 relatives à un nouveau « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » - les nouvelles dispositions à respecter matérialisées dans le document « ATTES-ALUR » du 27 mars 2024 et les dispositions de la convention PUP du 29 mars 2024.
- **Vendredi 26 avril 2024 de 14h 30 à 17h 30**, j'ai réalisé une « réunion de mise au point » avec Mme IDIER-DUVEAU et Mme TUSA, du service Urbanisme de la ville de Joué les Tours portant – la prise en compte des réponses du porteur de projet aux différentes observations recueillies - à réalisation d'un fichier informatique comprenant l'ensemble des pièces du dossier de présentation sous la forme dématérialisée, accessible au plus grand nombre et notamment par le T.A – la date de remise du rapport aux autorités municipales

2.4.4 Contrôle des registres.

- **Le mardi 12 mars 2024 de 16 h à 17 h**, j'ai procédé à un contrôle de la mise en place du registre des observations dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire, de l'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête sur le panneau extérieur et à un contrôle de la mise en place du registre des observations dans la salle réservée à cet effet à la mairie de Joué les Tours. J'ai rencontré Mme IDIER-DUVEAU qui m'a remis une copie de l'observation recueillie le jour même.

2.4.5 Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonne conditions et n'a pas rencontré de problème majeur par rapport à l'importance du projet.

L'association « SEPANT » a exprimé son opposition au projet au regard de la pollution du terrain et à la protection d'un papillon « l'Azuré du serpolet ».

Le syndicat « CFDT » d'Indre et Loire a également exposé son opposition au profit d'une priorité industrielle et a remis une analyse du dossier de présentation traitée par l'Intelligence artificielle.

Enfin l'association de « La Pelote basque en Touraine » a remis un dossier portant sur une proposition de réalisation d'un fronton pour la pratique de ce sport.

Les permanences ont eu lieu dans une grande salle de réunion et se sont déroulées dans de très bonnes conditions où les requérants ont pu consulter tous les plans et documents du projet, en version papier et dématérialisée.

Une mention particulière est à apporter à Mesdames IDIER-DUVEAU et TUSA du service urbanisme qui dès le début de l'enquête, ont apporté toutes leur connaissance sur les différentes pièces du dossier et fait preuve d'une grande disponibilité.

2.4.6 Clôture de l'enquête.

Le 10 avril 2024 à l'expiration du délai d'enquête et après avoir assuré la cinquième et dernière permanence, j'ai pris possession des deux registres (Mairie et Tours Métropole) les ai clôturés et remis à Madame TUSA.

Le 07 mai 2024 j'ai procédé à la remise du rapport d'enquête, version papier et version dématérialisée, à la Mairie de Joué les Tours, à Monsieur SOL, adjoint à l'urbanisme et à Madame IDIER-DUVEAU, Responsable du service urbanisme.

Fait et Clos à Cinq Mars la Pile, le 07 mai 2024

Jean-Louis METERREAU

Commissaire-Enquêteur



CHAPITRE 3

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ET L'ETUDE D'IMPACT

[Mention du Commissaire-Enquêteur.](#)

Le présent chapitre qui rapporte les fascicules du dossier de présentation de l'Evaluation environnementale (130 pages) et de l'Etude d'impact (620 pages), ne se veut pas être une copie de ceux-ci mais s'attache à en présenter une synthèse la plus complète possible.

3.1 OBJECTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

L'évaluation environnementale est une démarche qui vise à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification afin d'éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle a pour objectifs :

- Identifier des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet.
- Analyser et justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.
- Présenter des mesures retenues dans le projet du PLU modifié.
- Identifier les incidences résiduelles sur l'environnement.

Elle doit porter sur la globalité du projet et de ses impacts et s'inscrire ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature a imposé dans le cadre des procédures d'autorisation préalable à la réalisation de certains travaux ou ouvrages la réalisation d'une étude d'impact et le droit de l'évaluation environnementale a été modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de rapprocher le droit national du droit européen en introduisant la possibilité d'un examen au cas par cas.

Par la suite l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement l'a adaptée afin de transposer la directive du 16 avril 2014 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Plus près de nous, depuis le 16 octobre 2021, les évolutions des procédures d'évolution des documents d'urbanisme (révision PLU) font référence à l'article R 122-1 ,1, 48° du code l'environnement.

3.2 BUTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

- Faire prendre en compte par le maître d'ouvrage les préoccupations environnementales et de santé dès l'élaboration du projet, du plan ou du programme, ainsi qu'à chaque étape importante du processus de décision publique (principe d'intégration).
- Rendre compte vis-à-vis du public, notamment lors de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public (principe de participation).
- Traduire également les principes de précaution et de prévention : les décisions autorisant les projets et approuvant les plans et programmes et autres documents d'urbanisme doivent être justifiées, notamment quant au risque d'effets négatifs notables sur l'environnement et la santé, ces derniers devant être évités, réduits ou compensés.

3.3 CONSTITUTION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

- Un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- Réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, (MRAe) qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- Un examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

3.4 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.

3.4.1 La problématique de l'eau.

- La commune de Joué les Tours est incluse dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne, dans le périmètre du SAGE Cher-Aval, dans le bassin versant de la rivière Cher et relève de la compétence de la GEMAPI de Tours métropole Val de Loire.
- L'hydrographie comprend deux cours d'eau, le Cher et le « Petit Cher » avec leurs affluents et un plan d'eau artificiel dénommé lac « des Bretonnières ».
- La ressource, la distribution et la gestion de l'eau potable sont assurées par VEOLIA-EAU.
- Cinq captages alimentent la commune dont 3 sur la ville de Tours.
- La commune est non classée en zone de répartition des eux (ZRE) pour les eaux superficielles mais elle l'est pour les prélèvements des eaux souterraines (nappe du Cénomanién).
- Il existe un zonage d'assainissement sur l'ensemble du territoire de la commune et les STEP sont gérées par Tours métropole.
- La commune est classée dans une zone vulnérable aux nitrates et à l'eutrophisation.

3.4.2 Les milieux naturels.

- Aucun site d'intérêt écologique reconnu de type Natura 2000 ne couvre la commune mais on note la présence d'une ZNIEFF de type 1 sur le territoire.
- Au nord de la commune et le long d'un affluent du « Petit Cher » il existe plusieurs « zones humides potentielles » identifiées par le SAGE Cher-Aval.

3.4.3 La Trame Verte et Bleue.

- On constate l'existence de continuités écologiques à l'échelle du SRCE Centre Val de Loire comprises dans la TVB du SCoT de l'agglomération tourangelle.

3.4.4 Le paysage protégé.

- Seul le site du « Parc de la Frazelière » est inscrit dans la rubrique du patrimoine historique protégé.
- La commune quant a elle fait partie du périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO Val de Loire.

3.4.5 Les risques naturels et technologiques.

- Les risques naturels récurrents sont liés aux périodes de sécheresses et aux inondations. Les mouvements de terrains (rétractation des sols) sont consécutifs à ces deux risques.
- Le risque sismique est faible.
- La commune est traversée par plusieurs gazoduc, par plusieurs grands axes de circulation routière, autoroutière, et ferroviaire.
- Plusieurs sites ICPE et un site SEVESO seuil bas sont répertoriés sur la commune.

3.4.6 La pollution et les nuisances.

- Trois « sites BASOL » et 74 « sites CASIAS » sont recensés sur la commune dont le site « Michelin » objet de l'étude (page 63 du fascicule « Evaluation Environnementale »).
- L'air est relativement de bonne qualité d'après l'étude Air et Santé « RINCENT-Air » de janvier 2023.
- La pollution lumineuse, liée à la localisation géographique de la commune avec la proximité de la métropole de Tours est importante.
- Les nuisances sonores sont caractérisées par la présence des voies routières et ferrées qui sillonnent le territoire : - autoroute A 10 et A 85 –

3.4.7 Les enjeux floristiques sur le site.

- La « friche Michelin » est un ancien site industriel désaffecté, au sol naturel quasi absent et à la végétation très réduite.

- Le site de par son caractère anthropique ne présente pas d'enjeu botanique intrinsèque.
- Cependant on note la présence d'espèces horticoles, ronces et ligneux dont l'état de conservation est jugé mauvais, ainsi que 9 espèces végétales à enjeu faible.

3.4.8 Les enjeux faunistiques sur le site.

- Pour la plupart des espèces présentes sur le site – amphibiens – mammifères – reptiles et insectes l'enjeu est classé de faible intensité.
- Aucune espèce patrimoniale n'est observée sur le site.

3.4.9 Les zones humides.

- En dehors des zones humides potentielles répertoriées dans l'aire communale et évoquées ci avant, il n'existe aucune zone humide déterminée après analyse de la végétation sur le site.

3.4.10 Les continuités écologiques.

- Le site d'étude se localise en dehors de tout réservoir de biodiversité identifié dans le SRCE Centre Val de Loire ainsi qu'en dehors de tout corridor écologique.

Mention du Commissaire-enquêteur :

Page 62 du fascicule de l'Evaluation environnementale il est écrit : - Ainsi l'urbanisation future du secteur est relativement susceptible de fragiliser de façon significative les continuités écologiques existantes sur le territoire ou à proximité par destruction/dégradation d'un réservoir de biodiversité ou rupture de corridors écologiques –

Cette formulation m'apparaît contradictoire au regard des éléments cités supra :

- *Friche au sol naturel quasi absent et à la végétation très réduite.*
- *Pas d'enjeu botanique intrinsèque.*
- *Espèces végétales à enjeu faible.*
- *Espèces faunistiques à enjeu de faible intensité.*
- *Pas d'espèce patrimoniale.*
- *Site en dehors de tout réservoir de biodiversité.*
- *Site en dehors de corridor écologique.*

3.4.11 L'Air, l'Energie et le Climat.

- Le site est constitué d'une aire minérale enclavée par une zone d'activités industrielles multiples dans toute sa partie Est, par une unité industrielle (usine Michelin et chaufferie industrielle) au Nord, par l'implantation d'une vaste étendue commerciale au Sud et par le périphérique urbain sur toute sa façade Ouest, ce qui rend l'ensemble favorable au phénomène d'îlot de chaleur et lui donne un faible rôle dans la séquestration du carbone

3.5 LES EVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT.

L'évolution probable de l'environnement du périmètre du site a été réalisé à partir de l'état initial de l'environnement tel que le PLU en vigueur (2019) le prévoit.

De par sa localisation, dans la trame urbaine, le site est partiellement artificialisé en raison des actions anthropiques de l'homme, et bien qu'en friche il est inscrit en zone « 1 AU x » (zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques).

De ce fait il est probable que les habitats actuels évoluent vers des habitats anthropiques, en rapport avec l'aménagement future de la zone, entraînant de facto une chute de la biodiversité.

Cependant le transfert du secteur en zone « 1 AU m » dans le PLU autorisant la construction de bâtiments à vocation mixte (logements – tertiaires et artisanats) n'entraînera pas de modification de l'évolution tendancielle soumise par le PLU en vigueur.

3.6 LES INCIDENCES.

3.6.1 Incidences sur NATURA 2000.

Le territoire n'est pas couvert par un site NATURA 2000.

3.6.2 Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité.

Le niveau d'enjeu est « faible à modéré » au niveau des dégradations et destructions de l'habitat d'intérêt écologique.

- Pour les espèces floristiques et faunistiques le niveau d'enjeu est de faible à modéré.
- Pour les chiroptères le niveau d'enjeu est de faible à modéré.
- Pour les insectes (Azuré du serpolet) le niveau d'enjeu est « fort ».

3.6.3 Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et consommation d'espace.

- Pour le secteur au sein de la zone tampon UNESCO le niveau d'enjeu est modéré.
- Pour la consommation d'espace le niveau d'enjeu est « non significatif ».

3.6.4 Incidences sur la ressource en eau potable.

- Pour l'augmentation de la pression sur la ressource le niveau d'enjeu est faible et ce malgré l'accueil programmé d'une nouvelle population et de nouvelles activités.

3.6.5 Incidences sur les risques naturels.

- Pour le PPRI Val de Tours le niveau d'enjeu est non significatif.
- Pour le ruissellement des eaux pluviales le niveau d'enjeu est modéré.
- Pour le risque de retrait-gonflement des argiles le niveau d'enjeu est « fort ».

3.6.6 Incidences sur les risques technologiques.

- Pour les ICPE du secteur le niveau d'enjeu est modéré.
- Pour l'exposition aux risques de transport de matières dangereuses par voie routière sur le périphérique urbain (RD 37) le niveau d'enjeu est faible mais potentiel pour les nouvelles populations et activités dans le secteur 1 AU m.

3.6.7 Incidences sur les pollutions.

- Pour la pollution lumineuse relativement importante le niveau d'enjeu est non significatif.
- Pour le site lui-même, répertorié CASIAS, le niveau d'enjeu est « fort » pour les nouvelles populations et activités dans le secteur 1 AUm et ce au regard des études réalisées par l'entreprise BURGEAP qui identifie des polluants dont :
 - des hydrocarbures
 - des métaux
 - des dioxines/furanes et du PCB.
- Pour la STEP le niveau d'enjeu est modéré

3.6.8 Incidences sur les déchets.

- Pour la collecte et le traitement des déchets le niveau d'enjeu est faible.

3.6.9 Incidences sur les nuisances sonores.

- L'étude d'impact sonore environnementale réalisée par l'entreprise ACOUSTEX en 2023 souligne une exposition notable aux nuisances sonores, et le niveau d'enjeu est « fort » aux abords du site en raison :
 - du trafic routier sur le périphérique urbain.
 - de l'usine Michelin.
 - de la chaufferie biomasse.
 - et de l'augmentation des nouvelles populations et activités.

3.6.10 Incidences sur l'Air – l'Energie et le Climat.

- Pour la qualité de l'air le niveau d'enjeu est modéré.
- Pour la consommation d'énergie le niveau d'enjeu est modéré.
- Pour le climat le secteur est sensible au phénomène d'ilots de chaleur mais le niveau d'enjeu est faible.

Mention du Commissaire-enquêteur :

A l'instar des niveaux d'enjeux qualifiés « forts » pour les pollutions et les nuisances sonores, il y aura lieu de tenir compte d'Incidences potentielles plus élevées, en raison de l'accueil de nouvelles populations et d'activités, en ce qui concerne : - la STEP – la consommation d'énergies – la qualité de l'Air - les risques technologiques et la consommation de l'eau potable.

En outre les domaines énumérés ne mentionnent pas les incidences relatives aux « eaux de secours » qui seront consécutives à l'accueil des nouvelles populations et activités.

3.7 LES MESURES E.R.C.

Par rapport aux incidences potentielles citées ci-avant, le projet doit envisager des mesures d'évitement (E), de réduction (R) afin d'atteindre un niveau compensations (C) en adéquation avec celui d'avant la mise en œuvre des mesures ERC.

3.7.1 Sur les milieux naturels et sur la biodiversité.

- Mesures d'évitement : Néant.
- Mesures de Réduction : Prendre en compte les principes inscrits dans les OAP et le règlement.
 - Aménagement d'une voie paysagée et végétalisée.
 - Aménagements d'un jardin central public végétalisé.
 - Végétalisation de l'axe doux Est-Ouest.
 - Aménagement d'1 réseau d'espaces verts propice à la biodiversité.
 - Plantation d'essences locales et variées.
 - Fixation d'1 emprise au sol minimale de 70 %.
 - Aménagement d'espaces verts publics sur 30 % minimum de la superficie de l'opération d'ensemble.
 - Fixation d'une superficie d'espaces verts de pleine terre minimal de 15 %.
 - Pour les espèces patrimoniales, les espèces avifaunes, les chiroptères et l'habitat de l'Azuré du serpolet, respecter les dispositions du Règlement de la zone 1 AU m.
- Niveau de Compensation : très faible à faible et Fort pour « l'Azuré du serpolet ».

Mention du Commissaire-enquêteur : Afin de tenir compte de la problématique de la présence éventuelle ce papillon sur le site, j'ai procédé à une recherche de documentation et une étude dont j'apporte un résumé et une conclusion indiquant que ce lépidoptère n'est pas présent sur la friche.

L'Azuré du Serpolet.

L'Azuré du serpolet est une espèce de lépidoptères (papillons) de la famille des « Lycaenidae ». Il hiverne à l'état de chenille et vole en une génération, de fin mai à fin juillet sur ses plantes hôtes qui sont le thym et l'origan.

Il est présent en Europe du Nord de l'Espagne au sud de la Scandinavie, en Turquie jusque dans l'ouest de la Sibérie.

En France métropolitaine il est présent dans presque tous les départements et réside dans les clairières, les lieux herbus et secs.



Pour se reproduire l'azuré du serpolet a besoin des fourmis « Myrmica scabrinodis ».

Au début de sa croissance, la chenille est phytophage et se nourrit des corolles de ses plantes hôtes. Elle tombe ensuite au sol mais incapable de se déplacer seule, elle attend d'attirer des fourmis par mimétisme et en produisant une goutte de miellat.

Elle use à la fois d'une fausse signature chimique et de stridulations semblables à celles des reines de fourmis mais 85% n'y parviennent pas et les chanceuses sont transportées par les fourmis dans leur fourmilière.

La nymphose a lieu dans la fourmilière et jusqu'à sa métamorphose, la chenille est alimentée par les ouvrières (régurgitation de nourriture) ou bien se nourrit d'œufs, de larves et de nymphes de fourmis.

La Fourmis « Myrmica scabrinodis ».

La fourmis « Myrmica scabrinodis » est une espèce de fourmis commune de la sous-famille des « Myrmicinae », répandue en Europe et au nord-ouest de l'Asie où elle est l'hôte principal du champignon « Rickia wasmannii »

Les colonies sont monogynes (une seule reine) ou faiblement polygynes (quelques reines) et sont formées en général de plusieurs centaines d'ouvrières (jusqu'à 2 500).

Les « Myrmica scabrinodis » vivent dans des habitats variés mais préfère les milieux modérément humides, tels que les tourbières ou les prairies.

On la retrouve aussi dans des landes et des forêts ouvertes et elle apprécie un ensoleillement direct et construit ses nids dans le sol, dans des touffes d'herbe ou de mousse, même sous des pierres ou dans du bois pourri.

Conclusion :

En conclusion, l'Azuré du serpolet vit principalement dans les clairières, les lieux herbus secs et à besoin de la fourmis « Myrmica scabrinodis » qui, elle, vit principalement dans des touffes d'herbe ou de mousse, sous des pierres ou dans du bois pourri, afin que sa larve puisse éclore.

Dans le cas présent, la friche « Michelin » ne réunit pas les conditions (touffes d'herbe, de mousse, de sous des pierres ou de bois pourri) pour accueillir la fourmis « Myrmica scabrinodis » nécessaire à la reproduction de « l'Azuré du serpolet » et il ne m'apparaît donc pas opportun d'attribuer à l'individu repéré sur le site un « Enjeu Fort » comme prévu au chapitre « 3.6.1 Les Incidences sur Natura 2000 ».

3.7.2 Sur le paysage.

- Mesures d'évitement : Néant
- Mesures de Réduction :
 - Limiter les hauteurs de constructions.
 - Prescrire les implantations des constructions par rapport au périphérique (10 m minimum).
 - Prévoir des façades urbaines économiques et harmonieuses le long du périphérique.
- Niveau de Compensation : faible.

3.7.3 Sur la ressource en eau.

- Mesures d'évitement : Néant
- Mesures de Réduction : Néant
- Niveau de Compensation : faible

3.7.4 Sur les risques naturels.

- Mesures d'évitement : Néant
- Mesures de Réduction :
 - Aménagement d'une voie paysagée et végétalisée.
 - Aménagements d'un jardin central public végétalisé.
 - Utilisation de revêtement perméable.
 - Fixation d'une emprise en sol et d'un coefficient d'imperméabilisation de 70 %
 - Disposition de gestion des eaux pluviales à la source par l'aménagement d'ouvrages (noues et fossés) au sein de la zone 1 AU m.
 - Rappel des recommandations sur les risques de retrait-gonflement des argiles.
- Niveau de Compensation : très faible à faible.

3.7.5 Sur les risques technologiques.

- Mesures d'évitement :
 - Interdiction des ICPE au sein de la zone 1 AU m sauf activités liées à l'activité urbaine.
- Mesures de Réduction :
 - Inscrire dans l'OAP « Michelin » un principe d'aménagement portant sur la construction de bâtiments à usage d'activités préférentiellement et non exclusivement en périphérie du secteur (entre les logements et la zone d'activité au Nord/le périphérique RD 37).
- Niveau de Compensation : très faible à faible.

3.7.6 Sur les nuisances sonores et pollutions.

- Mesures d'évitement :
 - Interdiction des ICPE au sein de la zone 1 AU m sauf activités liées à l'activité urbaine.
- Mesures de Réduction :
 - Inscrire dans l'OAP « Michelin » un principe d'aménagement portant sur la construction de bâtiments à usage d'activités préférentiellement et non exclusivement en périphérie du secteur (entre les logements et la zone d'activité au Nord/le périphérique RD 37).
 - Implantation d'arbres le long des voies et création de « cheminements doux ».
 - Réhabilitation de la friche en quartier mixte.
 - Nécessité de dépollution complémentaire des sols à affiner en fonction des usages envisagés.
 - Prendre des dispositions sur la zone 1 AUm afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
 - Aménagement d'une voie paysagée et végétalisée.
 - Utilisation de revêtement perméable.
 - Gestion des eaux pluviales.
 - Obligation de pré-traitement des eaux usées résiduelles.
- Niveau de Compensation : très faible à faible en dehors du domaine des nuisances sonores et de la pollution du sol qui évolue de Fort à Faible.

3.7.7 Sur les déchets.

- Interdiction des ICPE au sein de la zone 1 AU m sauf activités liées à l'activité urbaine.
- Mesures de Réduction :
 - Obligation de pré-traitement des eaux usées résiduelles.
- Niveau de Compensation : faible

3.7.8 Sur l'Air - l'Energie et le Climat.

- Mesures d'évitement :
 - Interdiction des ICPE au sein de la zone 1 AU m sauf activités liées à l'activité urbaine.
- Mesures de Réduction :
 - Création de « cheminements doux ».
 - Réhabilitation de la friche en quartier mixte.
 - Intégration d'un déplacement doux de la D 37 (Passerelle).
 - Rechercher la performance énergétique sur les projets de constructions.
 - Intégration d'installation de production d'Enr possible.
- Niveau de Compensation : modéré à faible

3.8 LE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

Conformément à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme une analyse des résultats notamment en ce qui concerne l'environnement devra être réalisée au plus tard 9 ans après l'approbation de la présente procédure d'évaluation.

Mention du Commissaire-enquêteur :

Au stade de l'avancement de mon rapport je constate que :

- *Dans le paragraphe 3.7.2 « Sur le Paysage » il est mentionné « Limiter les hauteurs de constructions » pour atteindre le niveau de compensation « Faible » mais ce paragraphe n'apporte aucune précision sur la limitation des hauteurs des immeubles en bordure du périphérique ou sur celle des bâtiments destinés aux habitations.*
- *Dans le paragraphe 3.7.6 « Nuisances sonores et pollution » les mesures de réduction pour atteindre le niveau « Faible » nécessite une dépollution complémentaire des sols à affiner sans en préciser le mode opératoire.*
- *Dans le paragraphe 3.7.7 « Sur les déchets » les mesures de réduction pour atteindre le niveau de compensation « Faible » porte sur l'obligation de pré-traitement des eaux usées résiduelles sans aborder la problématique des déchets ménagers consécutives à l'accueil des nouvelles populations et activités (moyenne de 525 kg/an/personne).*

- *Dans le paragraphe 3.7.8 « Sur l'Air – l'Energie et le Climat » les mesures de réduction pour atteindre le niveau de compensation « Faible » évoque une recherche de performances énergétiques sans préciser la nature des matériaux à utiliser à cet effet et n'apporte aucun renseignement quant à l'intégration des Enr (exemple : panneaux photovoltaïques sur les toitures et/ou façades végétalisées)*

3-9 OBJECTIFS DE L'ETUDE D'IMPACT.

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement.
- Eclairer l'autorité administrative compétente pour prendre une décision sur la nature et le contenu du projet.
- Informer et garantir la participation du public.

3-10 BUTS DE L'ETUDE D'IMPACT.

- Une approche globale au regard de l'ensemble des facteurs susceptibles d'être impactés par le projet.
- Une approche proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone.
- Une approche itérative réalisée le plus en amont possible afin de rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement.
- Un principe de réduction à la source des impacts.

3.11 CONSTITUTION DE L'ETUDE D'IMPACT.

Le contenu de l'étude d'impact comprend :

- Un résumé non technique.
- Une description du projet (localisation, conception, dimension, caractéristiques).
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.
- Une description des incidences notables du projet sur l'environnement, ainsi que de celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- Une présentation des modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.
- Une description des solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix au regard des incidences sur l'environnement.

La rédaction est établie en deux phases :

- La première permet d'établir l'état initial de l'environnement sans projet.
- La seconde permet d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts générés par la réalisation du projet.

3.12 LE PROJET

3.12.1 Les ambitions :

- Développer un pôle de mixité sur le site Michelin.
- Renaturer la friche Michelin et ainsi renforcer la présence de la nature en ville.
- Prendre en compte les nuisances du boulevard périphérique.

3.12.2 La programmation :

Elle se traduit par un projet global d'environ 200.000m² de surface répartis par ordre de grandeur suivant :

- 100.000 m² de surface de tertiaire composés essentiellement d'immobilier de bureaux.
- 75.000 m² de surface de logements et d'habitat à base de collectifs à dominante libre du studio au T5 avec la possibilité de créer une résidence étudiante et une résidence pour seniors.
- 22.000 m² de surface de commerces et de services, de loisirs, de restaurants et d'hôtellerie.
- 20.000 m² d'espaces publics sur la base d'un parc central et la réalisation d'une « Passerelle » (voie douce) entre le parc des « Bretonnières » à l'Ouest et la ville de Joué les Tours à l'Est.

3.12.3 Les ilots :

Les ilots seront conçus dans un maillage paysagé et se voudront mixtes en présentant des cœurs arborés et paysagés.

Un épannelage est prévu afin de créer une continuité bâtie plus haute le long du boulevard périphérique et servira d'écran acoustique pour le quartier.

Les autres bâtiments seront plafonnés à une hauteur de six niveaux (R + 4 + attiques).

Mention du Commissaire-enquêteur :

Dans l'étude d'impact la hauteur des bâtiments composant l'épannelage le long du périphérique et devant servir d'écran acoustique n'est pas précisée alors que celle des autres bâtiments (R+4+ attiques) est mentionnée.

3.12.4 La présence de la nature :

L'ambiance paysagère sera représentée par :

- Des noues de gestion des eaux pluviales.
- Une végétalisation des rues.
- Des plantations ornementales à base d'essences locales adaptées au site.

3.12.5 Les espaces publics :

Le projet se veut être, en premier lieu, un quartier à destination de ses habitants conçu dès le départ avec des coulées vertes et un parc central.

Les voiries seront développées dans un maillage viaire où l'itinéraire de la voiture ne sera plus direct, cédant aux cheminements doux. Ce choix devra permettre des déplacements de courtes distances sans utiliser de véhicules à moteur.

Les espaces publics permettront d'agrémenter les parcours et les usages dans le quartier avec des espaces de rencontre composés de mobiliers adaptés, des jeux pour enfants, des arrêts vélos, des équipements pour le sport et un espace « petite enfance ».

Le parc central dans lequel est envisagé un théâtre de verdure, est destiné à être le lieu de rencontre privilégié comprenant :

- Une partie Nord avec un bassin paysager.
- Une partie Ouest naturelle offrant une zone de réduction non-accessible au public.
- Une partie centrale rassemblant les équipements de loisirs.
- Une partie Sud avec 4 bâtiments d'habitation

Ouest

Nord



(Projection atelier LD)

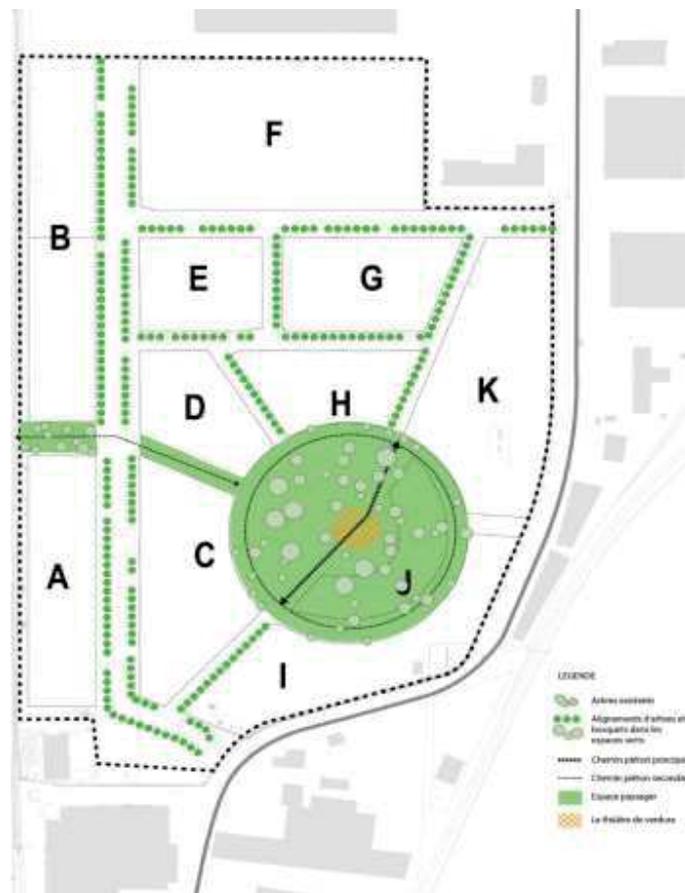
Sud

3.13 LES PHASES DU PROJET.

Le projet sera réalisé en 3 phases sur les quinze prochaines années.

- Phase 1 (2024 à 2027) : lot A / 27.000 m²
lot B / 27.000 m²
lot C / 15.000 m²
lot D / 20.500 m²
- Phase 2 (2028 à 2032) : lot E / 10.300 m²
lot H / 10.000 m²
lot I / 36.000 m²
lot J / 6.000 m²
- Phase 3 (2033 à 2037) : lot F / 22.500 m²
lot G / 15.000 m²
lot K / 14.800 m²

soit un total de 204.100 m² pour une surface totale de 193.384 m²



3.14 LES AMENAGEMENTS DU PROJET.

3.14.1 Démolition

Les deux murs d'enceinte, à l'Ouest (RD 37) et à l'Est (rue Gutenberg) seront démolis.

3.14.2 Dessertes et liaisons douces.

- Une voie principale permettant l'accès au site depuis la rue Gutenberg et le traversant.
- Des voies secondaires assurent une desserte du quartier et sont reliées à la voie principale par des boucles.
- En dehors de ces infrastructures le quartier sera desservi par un maillage de voies douces.

3.14.3 Stratégie paysagère.

- Une liaison entre le parc central et le parc des « Bretonnières » par la réalisation d'une passerelle à l'Ouest permettant de franchir le périphérique urbain.
- Un cheminement en boucle pour parcourir l'ensemble du parc avec un mail traversant et un théâtre de verdure.
- La place centrale positionnée au cœur de la zone.
- Des squares et placettes implantés entre les ilots.
- Des aires de jeux aux abords du parc.
- Des placettes le long de l'axe principal (trame viaire).

3.14.4 Stationnement.

- Les emplacements de stationnement seront réalisés avec des matériaux drainants de type pavés enherbés.
- Les logements collectifs bénéficieront d'un stationnement intégré en sous-sol ou en parking en ouvrage.
- Les voiries principales accueilleront du stationnement linéaire.
- Environ 150 places sont prévues sur l'espace public et l'ensemble ne doit impacter l'extérieur.

3.14.5 Voiries et Réseaux.

- Les aménagements de voiries s'accompagneront :
 - D'un réseau d'eau potable et « défense incendie ».
 - D'un réseau électricité.
 - D'un réseau de télécommunications.
 - D'un réseau de chaleur raccordé sur la chaufferie biomasse voisine.
 - Un réseau d'eaux usées.
 - Le réseau des eaux pluviales devra être axé sur une gestion par rétention/infiltration afin qu'aucun rejet ne soit dirigé vers le réseau communal.

3.15 LES EMISSIONS ET NUISANCES POTENTIELLES DU PROJET.

Les émissions et nuisances sont détaillées et font l'objet de la doctrine « ERC » lorsqu'ils sont identifiées et significatifs.

3.16 SYNTHÈSE DES ENJEUX.

Les principales caractéristiques de l'environnement et les enjeux sont identifiés comme ci-dessous.

3.16.1 Le milieu physique.

	<u>Enjeu</u>
• Climatologie	sans enjeu
• Topographie	sans enjeu
• Géologie Les formations argilo-marneuses sont localement très sensibles au phénomène de retrait-gonflement	modéré
• Eaux souterraines La masse d'eau superficielle s'établit entre 4 et 7 mètres de profondeur La masse d'eau souterraine principale du site est identifiée (craie du céno-turonien du bassin versant du Cher) 8 piézomètres mis en place sur le site indiquent une profondeur de la nappe variant en 9 et 13 mètres.	modéré
• Eaux superficielles Le projet est situé dans le périmètre du SAGE (Cher-aval) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 26.10.2018 et devra être compatible avec celui-ci	modéré
• Risques naturels	faible
➤ Catastrophes naturelles. La commune a fait l'objet de 18 arrêtés d'état de catastrophes naturelles dont le dernier date de 2020.	modéré
➤ Risques d'inondation Le site est concerné par le TRI de Tours et le PPRI Val de Tours-Val de Luynes	modéré
➤ Débordement de nappe	non concerné
➤ Mouvements de terrain	non concerné
➤ Cavités	non concernées
➤ Retrait et gonflement des argiles	fort
➤ Sismicité	faible

3.16.2 Le milieu naturel.

Les éléments ont fait l'objet du paragraphe III.6.2 dans « Les incidences sur le milieu nature et la biodiversité » mentionné supra.

3.16.3 Le milieu humain.

- Population et habitat
Les habitations les plus proches du projet sont situés de l'autre côté de la voie ferrée à partir de 60 mètres au Sud-Est du projet. modéré

Mention du Commissaire-enquêteur :

D'autres habitations sont implantées au Nord, en lotissement, entre la rue Gustave Eiffel et la rue de la Chaumette, face à l'entrée principale de l'usine Michelin.

- Les activités
 - La commune compte (2018) 897 établissements et entreprises actifs faible

Mention du Commissaire-enquêteur :

*La commune compte en 2024 : - 1804 entreprises et 11.500 salariés
L'apport potentiel d'emplois prévus par le projet est chiffré à 5.000 au maximum soit une augmentation de plus de 43 % du niveau actuel.
De ce fait le « niveau d'enjeu » pourrait s'établir à Fort au lieu de faible.*

- Circulation et desserte
 - Le réseau routier
La commune est traversée au Sud par l'A 85 qui relie l'A 11 à l'A 71 – au Sud Est par l'A 10 et le site est bordé à l'Ouest par le RD 37 (périphérique urbain).

L'étude de circulation établit qu'aux heures de pointe du matin, la zone présente des réserves de capacité confortable de circulation même si le Nord et le cœur de la zone présente une légère gêne et qu'aux heures du soir la zone présente des difficultés accrues. Fort

Mention du Commissaire-enquêteur :

En fait aux heures de pointe (matin et soir) la circulation automobile est importante, les embouteillages quotidiens et les giratoires sont saturés.

- Le réseau ferroviaire
La desserte Chinon/Tours est située à proximité de l'emprise du projet et la gare SNCF se trouve à 1,5 km du site faible
 - Les transports en commun
La commune est desservie par la ligne A du tramway local et par plusieurs lignes de bus faible
 - Les chemins et les liaisons douces/piétonnes (aucune sur le site) sans enjeu
 - Liaisons douces cyclistes (aucune sur le site) sans enjeu
- Les réseaux
 - L'alimentation en eau potable est assurée par 5 captages dont 2 sur la commune et la consommation s'établit à 2.914.000 m³ en 2020 pour une population estimée à 37.900 âmes. modéré

Mention du Commissaire-enquêteur :

- *La consommation d'eau en 2020 est évaluée à 2.914.000 m³ pour une population chiffrée à 37.900 habitants soit une consommation moyenne de 76 m³ par individu.*
- *L'apport potentiel d'employés et de résidents prévus par le projet est chiffré à 5.000 au maximum portant le nombre d'habitants de : 37.900 habitants en 2020 à 42.900 habitants en 2038 soit une consommation de + 380.000 m³/an uniquement pour la zone soit une augmentation de la consommation de + 13 %.*
- *De ce fait le « niveau d'enjeu » pourrait s'établir à Fort au lieu de modéré.*

- Les eaux usées seront acheminées pour être traitées à la station d'épuration la plus importante de la communauté d'agglomération qui possède une capacité de traitement d'environ 400.000 personnes pour + ou - 300.000 actuellement. modéré

- Les pollutions et nuisances.
 - La pollution de l'air. Elle est avérée à proximité du périphérique urbain (RD 37) et une campagne de mesures a été réalisée en 2022 dans le cadre de l'étude « Air et Santé » de la société Rincent Air. fort
 - La pollution lumineuse du site dans l'environnement Métropolitain est importante fort
 - Les nuisances sonores. La commune est concernée par l'arrêté du 23.02.2018 relatif aux cartes de bruits stratégiques et par le classement des infrastructures terrestres de transports (A 10 / A 85 et voies ferrées). Une étude acoustique a été réalisée en 2022 par « Acoustex » relève que la RD 37 marque le paysage acoustique et que, malgré l'absence de toute activité sur le secteur à urbaniser le niveau du bruit au droit des secteurs est ELEVE (supérieur à 60 dB) fort
 - La pollution des sols. Un diagnostic a été réalisé par la société « GINGER-BRUGEAP » en 2022 mettant en évidence :
 - un remblai de démolition de mauvaise qualité chimique présentant ponctuellement des impacts en hydrocarbures – des anomalies en métaux – des traces de HAP et en dioxines/furanes.
 - Une zone concentrée de pollution en hydrocarbures volatils provenant d'un ancien stockage de solvants.
 - Une zone d'impacts significatifs en hydrocarbures Volatils provenant d'une ancienne cuve aérienne de Gazoil et d'une zone de stockage de copeaux huileux. fort
- Les risques technologiques.
 - La commune de Joué les Tours n'est concernée par aucun PPRT. Cependant un risque lié aux transports de matières dangereuses est identifié sur les axes de grandes circulation, routières et ferroviaires. En outre un gazoduc passe à proximité du site. Faible
- Le paysage et le patrimoine.
 - Le site n'est impacté par aucun monument historique classé et en ce qui concerne l'archéologie, aucune remarque n'a été formulée par la DRAC faible

En complément de la synthèse des enjeux sur le milieu humain (chapitre .16-3 ci-dessus) dans la rubrique « La pollution de l'air ...) j'ai procédé à une recherche de documentation sur la pollution atmosphérique dont je rends compte ci-après.3

POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Chaque pic de pollution lié au trafic automobile, au chauffage au bois en période hivernale ou aux incendies, s'accompagne d'appels à la vigilance ou de recommandations sanitaires.

La dernière étude publiée dans le magazine scientifique « The Lancet Planetary » démontre que même une exposition de courte durée à ces particules fines peut s'avérer nocive et l'Agence Européenne de l'environnement estime quant à elle que 253 000 personnes sont mortes en 2021 et en Europe à cause d'une exposition chronique aux particules fines, cette étude établit qu'un million de décès prématurés par an sont attribuables à une exposition de courte durée aux particules fines PM2,5.

Les enfants sont particulièrement touchés par la pollution atmosphérique et une étude de la DREES sur ce phénomène et sur les jeunes les plus concernés atteste que ce sont les jeunes enfants vivant dans les ménages les plus aisés et dans les ménages les plus modestes qui sont les plus exposés à la pollution de l'air due aux particules fines.

Comment expliquer ce grand écart ?

« D'une part, la pollution atmosphérique se concentre dans les villes, où les plus aisés résident plus souvent » et « D'autre part, les moins aisés vivent plus souvent, au sein des aires d'attraction des villes », particulièrement polluées.

Sur le même sujet l'UE a renforcé ses normes sur la qualité de l'air mais sans les aligner sur les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme le réclamaient les eurodéputés

Les particules fines (PM_{2,5}) sont des entités solides de diamètre inférieur à 2,5 µm, constituées d'un mélange de différents composés chimiques provenant majoritairement du chauffage au bois, du trafic routier et des activités de chantier ou sont formées par réactions chimiques à partir de gaz précurseurs présents dans l'atmosphère.

Les particules fines sont nocives pour la santé respiratoire et cardiovasculaire et des chercheurs ont examiné les niveaux de mortalité et de pollution aux PM_{2,5} dans 13.000 villes à travers le monde, entre 2000 et 2019 et concluent que plus d'un cinquième des décès observés et attribuables aux particules fines qui ont lieu dans les zones urbaines.

Pollution et cancer du poumon, une étude française enfonce le clou

En France 10 % des cancers du poumon ne sont pas provoqué par le tabac mais pas la pollution atmosphérique et ces cancers broncho-pulmonaires progressent pour atteindre 12,6 % en 2020, 12,6 % contre 7,2 % en 2000.

[Le principal facteur de risque de ces cancers est la pollution atmosphérique.](#)

Les chercheurs concluent en insistant que la nécessité de mettre en place des actions ciblées, comme des alertes en cas de pollution de l'air et des plans d'évacuation, pour limiter les effets des pics de pollution aux particules fines sur la santé.

[Analyse du Commissaire-enquêteur : \(extrait Etude Air-Santé entreprise RINCENT AIR/02.2024\)](#)

La pollution atmosphérique est définie selon la loi sur l'Air et l'utilisation de l'Energie (loi 96-1236 du 30.12.1996 et intégrée au code de l'environnement).

Définition :

« La pollution atmosphérique est le fait de l'introduction par l'homme directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les échanges climatiques, à détériorer les biens matériels et à provoquer des nuisances olfactives excessives ». Les effets de cette pollution sont de 3 ordres.

- L'échelle locale (ville) portant sur les polluants ayant un effet direct sur la santé des personnes et des matériaux.
- L'échelle régionale (environ 100 km) caractérisée notamment par des transformations physico - chimiques
- L'échelle globale (environ 1000 km) caractérisée notamment par la destruction de la couche d'ozone ou le changement climatique.

Les polluants atmosphériques sont de 4 ordres :

- Les polluants primaires, émis directement dans l'air et les polluants secondaires, produits par réactions chimiques à partir des primaires.
- Les polluants gazeux particuliers ou semi-volatils.
- Les polluants organiques persistants (pesticides/dioxine).
- Les polluants gazeux à effet de serre (dioxine de carbone ou de méthane) participant au réchauffement climatique.

Les dangers des polluants émis par le trafic routier, sur la santé sont classés en :

- Oxydes d'azote (NO₂)
- Les particules d'échappement
- Le benzène
- Le 1
- Le butadiène
- Le Chrome 6

- *Le nickel*
- *L'arsenic*
- *16 hydrocarbures aromatiques (HAP dont le benzo(a)pyrène).*

Les substances sont de 3 types : (VTR = Valeurs Toxicologiques de Référence)

- *Substances à effet à seuil (substances sous effet VTR)*
- *Substances à effet sans seuil (substances avec effets probables supplémentaires)*
- *Substances ne disposant pas de VTR (substances sans valeur guide)*

CONCLUSIONS

- 1) *Sur le site il n'existe aucun quotient de danger en raison de l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effet de seuil.*
- 2) *Sur le site existe un risque sanitaire « acceptable » au regard des substances à effet sans seuil*
- 3) *Sur le site aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est observé pour le risque chronique.*
- 4) *Sur le site les valeurs OMS concernant le « risque aigu » sont respectées.*

En complément de la synthèse des enjeux sur le milieu humain (chapitre 3.16-3 ci-dessus) dans la rubrique « La pollution sonore ... » j'ai procédé à une recherche de documentation sur la pollution sonore dont je rends compte ci-après.

Éléments de Réflexion du Commissaire-enquêteur sur LA POLLUTION SONORE

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante.

L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, notamment le sommeil ou le comportement (dimension psychologique)

Les nuisances sonores subies peuvent résulter de trois sources principales :

- *les transports*
- *le voisinage*
- *les activités.*

Cette réflexion reprend la réglementation en vigueur.

Bruit des transports

Pour 54 % des Français (enquête TNS – SOFRES de mai 2010 « les Français et les nuisances sonores » - ministère du Développement durable), le bruit des transports (trains, avions, circulation...) est la principale source de nuisance, loin devant les bruits de comportements qui gêneraient 21 % de la population.

Pour tenter de réduire cette nuisance, depuis la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'État a mis en place une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens.

Cette politique a été renforcée depuis 2002 par l'application de la directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement qui impose aux États membres un cadre commun pour la lutte contre les nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres, des aéroports et des agglomérations.

Les deux principaux objectifs sont l'établissement de cartes d'exposition aux bruits et, sur la base de ces cartes, l'adoption de plans d'actions, dits plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), en matière de prévention et de réduction du bruit dans l'environnement.

Les cartes et plans sont à élaborer tous les 5 ans pour :

- *les grandes infrastructures de transport routier (routes de plus de 3 millions de véhicules par an et voies ferrées de plus de 30 000 passages de trains par an) ;*
- *les aéroports de plus de 50 000 mouvements par an ;*
- *les grandes agglomérations.*

Analyse du Commissaire-enquêteur : Extraits Etudes acoustiques de la société ACOUSTEX (2022 et février 2023).

LA POLLUTION SONORE SUR LE SITE

L'étude acoustique réalisée par ACOUSTEX en 2023 conclut que :

- la RD 37 (périphérique) marque le paysage acoustique du secteur. Elle est classée en 2ème catégorie pour ses émissions sonores dans l'environnement (250 m de part et d'autre du bord de la chaussée).
- Malgré l'absence actuelle de toute activité sur le secteur à urbaniser, le niveau de bruit est ELEVE supérieur à 60 dB.

De plus les nuisances sonores éventuellement générées par le projet après réalisation des travaux seront liées à l'augmentation du nombre d'occupants sur le site.

L'étude acoustique réalisée par ACOUSTEX en 2023 conclut que :

L'urbanisation du site aura un impact sonore notable (bien que) maîtrisé le long de la voirie périphérique et des dessertes existantes actuellement, où l'on prévoit une augmentation du niveau de bruit routier entre 0,5 et 2,5 dB selon les endroits.

Le niveau de bruit routier préexistant déjà ELEVE explique le niveau sonore modéré attendu alors qu'il est inévitable que l'urbanisation se traduise par une augmentation du bruit à ses abords.

Il y a lieu de se référer aux normes de l'OMS qui juge :

- Qu'à partir de LAeq ⁽¹⁾ (16 h) supérieur à 50 dB l'effet du bruit sur la santé représente une gêne modérée.
- Qu'au-delà de LAeq (16) supérieur à 55 dB l'effet du bruit sur la santé représente une nuisance sérieuse.

« On peut donc admettre que la construction de logements neufs dans des secteurs où le niveau de bruit est inférieur à 55 dB est compatible avec les recommandations de l'OMS et que dans la mesure possible il faudra rechercher des zones où le niveau sonore ne dépassera pas 50 dB ».

Dans cette optique le principe de front bâti le long de la RD 37 (périphérique) protégera le reste du site de façon déterminante car la grande majorité des nouvelles constructions sera exposée à des niveaux de bruit compris entre 50 et 60 Db ne dépassant que rarement ce dernier niveau.

(1) Le LAeq ou niveau sonore équivalent est la donnée qui caractérise le mieux un bruit fluctuant dans le temps, par exemple le bruit de la circulation automobile. Il s'agit du niveau énergétique moyen pour une période donnée.

CONCLUSIONS

L'enquête ACOUSTEX de 2023 établit que :

- *La circulation automobile sur le périphérique urbain génère actuellement, c'est-à-dire dans la période sans activité sur le site, un niveau de bruit ELEVE (supérieur à 60 db).*
- *Les nuisances sonores, après réalisation des travaux, seront liés à l'augmentation du nombre d'occupants sur le site et qu'elles pourraient atteindre une augmentation de l'ordre de 0,5 à 2,5 dB selon les endroits.*
Les normes de l'OMS font état d'une gêne modérée dès 50 dB (pour LAeg 16h).
- *Les normes de l'OMS font état d'une gêne sérieuse dès 55 dB ((pour LAeg 16h).*
- *La réalisation d'un front bâti le long du périphérique protégera le site de façon déterminante exposant les nouvelles constructions, et donc les habitants, à un seuil entre 50 et 60 dB.*
- *La construction de logements neufs est compatible avec les normes de l'OMS.*

En conclusion l'impact sonore potentiel ne semble pas rédhibitoire.

Cependant il y aura lieu de tenir compte des nuisances générées par :

- *L'augmentation de la circulation automobile dans les années à venir, tant sur le périphérique à l'Ouest que sur l'axe de la rue Gutenberg à l'Est du site.*
- *Des nuisances générées à l'intérieur même du site, par l'apport progressif de plusieurs milliers d'individus, employés et/ou habitants.*
- *Et de ce fait prévoir dès aujourd'hui des constructions présentant des caractéristiques d'isolation sonores adaptées afin de préserver la tranquillité et la santé de la population.*

En complément de la synthèse des enjeux sur le milieu humain (chapitre 3.16-3 ci-dessus) dans la rubrique « La pollution des sols ... » j'ai procédé à une recherche de documentation sur la pollution des sols dont je rends compte ci-après.

Eléments de Réflexion du Commissaire-enquêteur sur LA POLLUTION DES SOLS

En France nombreux terrains sont classifiés « SIS » qui sont des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les conséquences pour les terrains situés sur un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) ?

L'article 173 de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) prévoit que l'État élabore des Secteurs d'information sur les sols (SIS) répertoriant les "terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution".

Pour les propriétaires et les bailleurs

L'information préalable des locataires ou acheteurs d'un bien situé sur un terrain répertorié en SIS est obligatoire.

L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Si elle n'était pas respectée et en cas de découverte d'une pollution rendant impropre la destination du terrain, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou des réparations, dans les deux ans suivants la découverte de la pollution.

L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Pour l'aménageur

Lorsqu'un terrain répertorié en SIS fait l'objet d'un projet soumis à permis de construire ou d'aménager, l'aménageur fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la prise en compte des conclusions d'une étude des sols dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

Cette attestation est établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent.

Ainsi, les conséquences d'une pollution sont systématiquement prises en compte lors des aménagements successifs des terrains répertoriés en SIS.

Pour les communes et EPCI (établissement public de coopération intercommunale)

Lors de l'examen du dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, les collectivités s'assurent de la production de l'attestation du bureau d'études certifié dans les sites et sols pollués, ou équivalent, justifiant de la prise en compte de la pollution des sols dans la conception du projet.

Le dossier est jugé incomplet en l'absence de cette attestation.

[Analyse du Commissaire-enquêteur : \(extrait Etude de faisabilité et chiffrage de la gestion des Terres amiantées – site ex-Michelin – GINGER DELEO – 09/11/2023\)](#)

Un sol est dit pollué quand il contient un ou plusieurs polluants ou contaminants susceptibles de causer des altérations biologiques, physiques et chimiques.



Diagnostics réalisés :

Un premier diagnostic a été réalisé en Février 2023 à partir de « repérages », par l'entreprise SODIATEC mettant en évidence la présence de matériaux contenant de l'amiante sur trois (3) des cents (100) prélèvements effectués en surface.

Les principaux matériaux (anthropiques) qui ont fait l'objet de prélèvements étaient :

- *Des reliquats d'enduits à base de ciment.*
- *Des reliquats de revêtements bitumeux.*

Et dans une moindre mesure :

- *Des restes de colles de carrelage*
- *Des restes de revêtements de sol et des résidus d'ardoises.*

Le repérage a alors permis de mettre en évidence des matériaux amiantés :

- *Reliquats de revêtements bitumeux.*
- *Résidus de colles de carrelage.*

Le repérage a également permis d'affirmer que les cinquante-trois (53) prélèvements d'enduit à base de ciment se sont révélés négatifs à l'amiante.



Un diagnostic complémentaire a été réalisé en Juillet 2023 par l'entreprise GINGER DELEO afin de caractériser des déblais et des sols susceptibles ou pouvant contenir de l'amiante.

Les principales investigations ont consisté en :

- *Trente (30) sondages à trois (3) mètres de profondeur et cinquante (50) à un mètre cinquante (1,5) de profondeur pour évaluer la présence d'amiante dans les remblais et le terrain naturel du site.*
- *Vingt (20) échantillons de sols pour analyses en laboratoire.*
- *Dix-huit (18) prélèvements effectués en surface de matériaux les plus susceptibles de contenir de l'amiante.*

- Dix (10) tamisages sur les tas de gravats excavés afin de déterminer la présence d'éventuels déchets.

Les investigations et analyses réalisées ont permis de mettre en évidence en deux (2) endroits la présence de deux (2) fragments « d'amiante-ciment » prélevés en surface.

Position de GINGER DELEO :

Il est à noter que l'opérateur GINGER DELEO n'a pas retenu comme matériau susceptible de contenir de l'amiante les enduits à base-ciment dont l'essentiel des échantillons (53 %) avaient été réalisés par SODIATEC (en février 2023).

En tout état de cause et quel que soit la nature de ces matériaux il ne sont pas considérés comme amiantés car revenus à 100 % négatifs dans le repérage de SODIATEC.

Actions de GINGER DELEO :

- Il n'a pas été identifié de matériau susceptible de contenir de l'amiante ni de matériau de type fibre-ciment ou débris de construction.

- Les vingt (20) analyses en laboratoire réalisées sur les sondages de sols se sont toutes révélées négatives à l'amiante.

- Les tamisages n'ont pas mis en évidence la présence de matériau susceptible de contenir de l'amiante ni de déchet sur les fractions granulométriques.

- Sur les dix-huit (18) prélèvements en surface de matériaux, deux (2) analyses se sont révélées positives à l'amiante sur des fragments d'amiante-ciment.

- En complément sur les cent trente-huit (138) prélèvements ayant fait l'objet d'une analyse amiante, cinq (5) échantillons sont revenus positifs dont :

- 2 en revêtement bitumineux.
- 2 en fragments d'amiante-ciment.
- 1 en colle de carrelage.

Au vu des investigations, l'ensemble des sondages révèle la présence de concassé de bon aloi ne présentant pas ni déchet ni amiante aussi bien en surface des zones de sondage qu'aux profondeurs atteintes de 1,5 et 3 mètres.

Il est à noter que la superposition de la localisation des prélèvements réalisés par SODIATEC et GINGER DELEO ne montrent pas de logique particulière sur la répartition des matériaux amiantés car les échantillons revenus positifs ont été identifiés à des endroits épars du site.

<i>SODIATEC Avril 2023</i>		<i>GINGER DELEO Juillet 2023</i>	
<i>Prélèvements surface</i>	<i>Résultats</i>	<i>Prélèvements surface</i>	<i>Résultats</i>
100	3 amiantés	18	2 amiantés
<i>Prélèvements sondages</i>		<i>Echantillons de sol</i>	
53	0 amianté	20	
		<i>Tamissage</i>	
		10	
		<i>Prélèvements complémentaires</i>	
		138	5 positifs

CONCLUSIONS

En conséquence les constats effectués indiquent que le terrain consiste en un remblai comportant de manière aléatoire et peu concentrée des fragments de matériaux amiantés mais techniquement il est impossible de démontrer la totale absence d'amiante.

Pour autant il y aura lieu de prendre des mesures afin de protéger les futurs opérateurs appelés à intervenir sur le site.

3.17 LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL COMPLEMENTAIRE DU MILIEU SOUTERRAIN

3.17.1 Rappel des résultats 2022.

Dans le cadre de l'étude d'impact la société GINGER-BURGEAP a réalisé, en 2022, un diagnostic de pollution consistant à la réalisation de :

- 136 sondages entre 1 et 3 mètres de profondeur.
- 33 sondages entre 1 et 4 mètres de profondeur.
- 26 sondages entre 1,5 et 6 mètres de profondeur.
- 23 piézaires d'environ 1,5 mètre de profondeur.
- 3 piézomètres d'environ 12 mètres de profondeur.

Les Objectifs à atteindre (valeurs de référence pour les sols)	
Somme des HCT (hydrocarbures)	Egal ou inférieur à 250 mg/kg
Somme des BTEX (composés organiques volatils)	Inférieur à 6 mg/kg
Somme des HCT C ₁₀ – C ₄₀ (hydrocarbures totaux)	Egal ou inférieur à 500 mg/kg
Somme des HAP (hydrocarbures aromatiques polycliniques)	Egal ou inférieur à 50 mg/kg
Somme des PCB (Polychlorobiphényle ou huile de refroidissement des transformateurs électriques)	Egal ou inférieur à 1 mg/kg

Ces sondages ont mis en évidence la présence :

- De remblais de démolition de mauvaise qualité chimique présentant des impacts en hydrocarbures – en PCB et en dioxine/furane.
- D'une zone concentrée de de pollution en hydrocarbures volatils dans les sols et eaux souterraines.
- D'impacts significatifs en hydrocarbures volatils associés à des BTEX (Benzène/Toluène) provenant d'une ancienne cuve aérienne de gasoil.

Le plan de gestion établi à la suite de ce diagnostic a permis :

- De déterminer les meilleures techniques de dépollution.
- D'établir les mesures de gestion et les restrictions d'usage pour - gérer les sources de pollutions identifiées et s'assurer que l'état résiduel du site, après dépollution, serait compatible, sanitaire avec le projet immobilier.

Les scénarios	
Zone A Zone 1 a Zone 1 b	Traitement in situ de la zone Excavation de la source de pollution
Zone B Zone 2a Zone 2b	Traitement in situ de la zone Excavation de la source de pollution
Zones C à I Zone 3a Zone 3b	Traitement in situ de la zone Excavation de la source de pollution

Compte tenu de la qualité médiocre des remblais, il a été décidé :

- Le recouvrement de l’ensemble de la surface du site par un apport de 30 centimètres de terres saines.
- La garantie d’un renouvellement minimal de 3 vol/h dans les sous-sols notamment dans les zones A et B (ancienne déchetterie).
- De proscrire l’implantation de jardins potagers et d’arbres fruitiers sur le site.

3.17.2 Les démarches de 2024.

En 2024, après les recommandations de la MRAe, le porteur de projet a fait réaliser un diagnostic complémentaire de la pollution des sols avec les mêmes objectifs à atteindre.

Les résultats à atteindre		Les résultats obtenus
Somme des BTEXT	Inférieur à 6 mg/kg	Inférieurs à la limite hors trace 0,056 mg/kg sur un échantillon
Somme des HCT C ₁₀ – C ₄₀	Egal ou inférieur à 500 mg/kg	Concentration de 510 mg/kg très légèrement supérieure à l’objectif de réhabilitation
Somme des HAP	Egal ou inférieur à 50 mg/kg	Inférieurs à 25 mg/kg
Somme des PCB	Egal ou inférieur à 1 mg/kg	Concentration de 1,247 mg/kg supérieure à la limite de réhabilitation

3.17.3 Les impacts complémentaires

A la suite de ces derniers sondages, deux (2) zones d'impact complémentaires de sols pollués ont été mises en évidence.

Zones	Zone « J »	Zone « K »
Résultats	HCT (hydrocarbures totaux) 510 mg/kg (objectif de réhabilitation fixé à 500 mg/kg)	PCB ((Polychlorobiphényle ou huile de refroidissement des transformateurs électriques) 1,25 mg/kg (objectif de réhabilitation fixé à 1 mg/kg)
Origine	Remblais superficiel	Remblais superficiel
Mesures à prendre (Scénario idem aux scénarios des zones « A à I »)	Scénario 3a Excavation des sols et évacuation hors site en biocentre Scénario 3b Excavation des sols et traitements sur site en désorption thermique en pile	Scénario 3a Excavation des sols et évacuation hors site en biocentre Scénario 3b Excavation des sols et traitements sur site en désorption thermique en pile

3.17.4 Les dernières conclusions de 2024.

Les investigations réalisées dans le cadre du dernier diagnostic ont donc mis en évidence :

- Dans les zones identifiées de « A à I » **la présence ponctuelle** (mais en adéquation avec les données antérieures) **de sols non conformes aux objectifs de réhabilitation en hydrocarbures totaux et PCB.**
- Dans de nouvelles zones identifiées « J et K » **la présence ponctuelle de sols non conformes aux objectifs de réhabilitation en hydrocarbures totaux et PCB.**

Il en résulte que :

- Les sols devront être réhabilités conformément aux recommandations précédentes.
- Les sols superficiels des zones « J et K » ne sont pas conformes aux objectifs de réhabilitation et de ce fait doivent être intégrées aux travaux de réhabilitation prévus sur le site.

- Le volume supplémentaire des terres impactées (zones « J et K ») à gérer de manière spécifique est estimé à 575 m² soit environ 1.030 tonnes.
- Le volume total des terres impactées (zones « A à K ») gérer de manière spécifique est estimé à 3.510 m² soit environ 6.300 tonnes sur l'ensemble du site.

3.17.5 L'attestation ATTES-ALUR.

L'attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le projet d'aménagement (ATTES-ALUR) délivrée par la société GINGER-BURGEAP porte les références :

- Offre de référence : PSSPLB 19754-01 du 06/01/2023
- Numéro et date de commande : DL/SAS JOUE LES TOURS – GUTENBERG du 26/01/2023
- Numéro de contrat de rapport : Référence LB2700192/RLB1011272-02
- Numéro d'affaire : A 57980
- Domaine technique : SP03.
- Validité : 10 ans.
- Nom du signataire de l'attestation : Mme Pascale PICARD directrice de Région Loire-Bretagne

L'attestation ATTES-ALUR rappelle les :

« Conclusions relatives à la prestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols nécessaires dans la conception du projet de construction/ d'aménagement » et :

« ATTESTE SANS RESERVE que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines nécessaires dans la conception du projet d'aménagement affectant le site mentionné ci-dessus ».

L'attestation ATTES-ALUR rappelle les mesures de gestion prises en compte :

- Gestion des 11 sources de pollutions concentrées sur les « zones A à K ».
- Le traitement des terres non inertes par re-caractérisation et réutilisation en remblaiement.
- La mise en place de restrictions d'usage sur :
 - Le maintien de recouvrement au droit du site par un revêtement spécifique ou par des terres saines d'au moins 30 centimètres d'épaisseur.
 - La garantie d'un renouvellement minimal d'air de 3 vol-h dans les sous-sols des zones A et B et de l'ancienne déchetterie.
 - Les conditions de la mise en place pour la création de jardins potagers
 - L'interdiction de mise en place d'arbres fruitiers.
 - L'usage des eaux souterraines qui devra être validée par l'administration par des études adéquates.

- Les conditions de la mise en place des canalisations d'eau potable :
 - Soit métalliques – soit en matériaux anti-perméation et enterrées dans des tranchées de matériaux d'apport sains.
 - Soit enfouies dans des tranchées comblées de sablons sains.
- Les conditions de création de sous-sols d'une profondeur supérieure à 1 niveau qui doivent faire l'objet d'une étude environnementale supplémentaire.
- L'obligation de la réalisation d'un dossier de restrictions d'usages et de servitudes.

CHAPITRE 4

LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Dans le cadre d'une opération d'Intérêt Général, la mise en compatibilité du PLU local est une procédure régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Dans le paragraphe I.5 (Contexte et Généralités) de ce rapport, je mentionnais « Le présent projet constitue donc un Projet d'Intérêt Général ».

En conséquence, afin de justifier cette qualification qui entraînera la mise en compatibilité avec le PLU et les autres schémas et documents d'urbanisme, il y a lieu de présenter les différents éléments qualifiant le projet d'Intérêt Général.

4.1 LES ELEMENTS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.

4.1.1 La réhabilitation de la friche industrielle.

L'opération envisagée concerne une unité foncière, d'une vingtaine d'hectares, vacante depuis le départ de l'usine Michelin en 2013, au sein de la zone d'activité « Gutenberg », à moins de 1 km du centre-ville de Joué les Tours.

Elle consiste à créer un nouveau quartier urbain avec toute sa diversité de fonctions : - de l'habitat mais aussi des activités économiques, services et espaces verts.

4.1.2 L'offre de logements.

Les caractéristiques du parc de logements de la ville (19.175 logements en 2019) découlent de l'histoire de la commune et se distinguent par :

- Près de $\frac{3}{4}$ de logements qui datent des années 1946-1990.
- Un parc diversifié dans sa typologie et dans son statut d'occupation.
- Une vacance faible.
- Un taux de logements sociaux important (29 % au 01.01.2021 Loi SRU).
- Des prix de vente modérés au sein de l'agglomération.

	PLH 2 (2011/2016)	PLH 3 (2018/2023)
Logements (prévision)	190	170
Logements sociaux (prévision)	38	34
PLH 4 en cours		

Dans le présent tableau on constate que le programme du PLH 3 est en léger retrait par rapport au programme du PLH 2 et il est à noter que ce chiffre (170) n'avait pas été atteint fin 2021 s'élevant à seulement 95 soit 56 % de l'objectif prévu semblant en cela suivre la déflation de la construction immobilière à l'échelon national et départemental.

[Eléments de Réflexion du Commissaire-enquêteur
sur la déflation immobilière dans le secteur du bâtiment](#)

Jusqu'à l'été 2023 l'environnement de la construction immobilière a été soutenu, mais depuis cette période, en raison de la situation économique, les indicateurs affolent la profession.

Localement et selon le président de la FFB 37, le choc pourrait être « violent » en 2024 et même 2025. Deux explications sont avancées :

- *le relèvement du taux d'usure par la Banque de France,*
- *les annonces gouvernementales, comme la fin de la loi Pinel et celle de ses avantages fiscaux, ou certaines restrictions du prêt à taux zéro.*

Le président de la FFB 37 affirme que « Les mesures prises par le gouvernement privent ainsi 93 % du territoire de tout appui à la construction neuve, alors que les taux d'emprunt immobilier se sont envolés », et appelle à un retour à la concertation réelle avec la filière construction sur un sujet central pour le quotidien des Français. La Fédération française du bâtiment se félicite d'avoir été entendue par le gouvernement sur la modification du périmètre de la TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique.

Par la voie d'un amendement gouvernemental adopté au Sénat, les pouvoirs publics ont fini par admettre que cette modification ne pouvait pas intervenir de façon brutale et nécessitait une « concertation plus approfondie avec les professionnels du bâtiment ».

Dans la région les programmes sont revus à la baisse et le nombre de logements mis en chantier (10.400) accuse un recul de l'ordre de 20,1 % et celui des mises en vente (3.064) à la fin du deuxième trimestre accuse quant à lui un recul de 25,6 % fin septembre 2023.

En Indre-et-Loire, la production de logements neufs est en baisse de 30 % pour les maisons individuelles, et de moins 25 % pour les collectifs.

On sait aussi que depuis le 1^{er} janvier 2023, quatre-vingt entreprises ont été placées en procédure judiciaire par le tribunal de commerce, matérialisant une hausse de 47,3 % sur un an.

À Tours le promoteur Cogedim a dû revoir un programme immobilier sur le site des Casernes, faute d'acheteurs et aucun appel d'offres n'a été lancé sur le chantier de la construction du nouvel hôpital, le CHRU étant passé par une maîtrise d'ouvrage général.

Enfin les prévisions d'activités dans les travaux publics sont revues à la baisse en région Centre-Val de Loire (moins 22 % pour le quatrième trimestre 2023).

Malgré ce contexte, le projet développé sur le site de la friche Michelin, prévu dans le PLH 4 en cours d'élaboration, fait partie des sites qui permettront à la ville de Joué les Tours de poursuivre son développement résidentiel en complément d'autres sites de renouvellement urbain plus difficiles à mettre en œuvre.

4.1.3 L'offre de locaux d'activité.

Aujourd'hui, Joué les Tours est le second pôle d'emplois de l'agglomération tourangelle (12.819 emplois en 2019) et ce malgré la fermeture de l'usine et celle de l'établissement Tupperware. L'emploi se tertiarise et les emplois industriels diminuent ne représentant plus que 17 % de la masse, ce qui reste cependant un marqueur important de la commune en comparaison avec les 9 % de la Métropole et les 12 % du département d'Indre et Loire.

Dans le contexte actuel, les perspectives du marché de l'immobilier d'entreprises sont :

- Un manque de bureaux neufs disponibles car le stock à un an est quasi inexistant.
- Un parc de bureaux et une offre de locaux d'activité qui ont besoin d'être renouvelés ou reconvertis.

4.1.4 Un quartier urbain correspondant à l'identité de la ville.

Le développement urbain de l'agglomération de par son origine industrielle et sa rapidité a conduit à ce que des grands sites industriels soient rattrapés par l'urbanisation et depuis les dernières décennies par les mutations et le renforcement du centre-ville.

En outre la typologie de l'offre commerciale locale ainsi que son rayonnement permettent d'identifier la commune comme étant le pôle commercial secondaire du territoire à l'image des communes de La Riche et de St Cyr sur Loire.

4.1.5 La réhabilitation du site.

Aujourd'hui le site Michelin est un terrain désaffecté dont le sol naturel a disparu sous un remblai pierreux, bétonneux où la végétation est très réduite et qui a été dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques, conformément au projet communal de l'époque et inscrit dans le PLU de 2019.

Le projet d'aménagement ayant évolué vers un quartier comportant une diversité de fonctions dont une part conséquente de logements, il a été nécessaire de connaître l'état des sols.

Pour ce faire une étude sur la pollution du terrain a été réalisée par le bureau d'études GINGER-BURGEAP en 2022, complétée par une seconde étude en 2023 et par de nouveaux prélèvements en 2024 prescrit par la MRAe.

Les premières conclusions mettaient en évidence la présence de poches de pollutions résiduelles mais non pénalisantes, confirmées par les résultats de la seconde étude qui ont entraîné une dépollution complémentaire pour la mise en œuvre du projet.

Cependant les prélèvements réalisés en 2024 matérialisent de nouvelles zones de pollution dont il a été rendu compte dans le paragraphe précédent (III.17 Synthèse du diagnostic environnemental complémentaire).

4.1.6 La réalisation du site dans l'axe Est/Ouest.

Actuellement, le parc des « Bretonnières », son lac, ses espaces verts, ses équipements et l'espace culturel « André Malraux » implantés à l'Ouest du site au-delà du périphérique urbain, ne sont accessibles qu'en voitures.

La volonté de la commune exprimée dans le PADD est de créer une « Méridienne verte » entre le centre-ville et le lac des « Bretonnières » passant par le futur site des « Carmeries ».

Les porteurs du projet ont donc identifié six (6) éléments justifiant la mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune.

- 1) L'intérêt général du projet porte sur le réinvestissement de la friche offrant une opportunité de renforcer la ville sans consommer d'espace agricole ou naturel et de redonner une vocation urbaine à un espace délaissé proche du centre urbain.
- 2) L'intérêt général du projet est de prévoir la construction d'un volant de 1.300 à 1.600 logements qui tiendra compte des principes du bio-climatisme, sur une période de 5 - 10 à 15 ans et cela sans consommer de nouvelles terres agricoles. En effet cette maîtrise foncière permettra d'assurer la régularité de l'offre de logements neufs et son adaptation aux besoins des habitants dans la durée.
- 3) L'intérêt général du projet sera de participer au renouvellement des locaux d'activités dans l'agglomération, desservis par la présence du périphérique urbain, par la proximité des accès à l'autoroute A 85, et de créer une offre nouvelle de bureaux en adéquation avec les nouvelles réglementations thermiques et les nouvelles façons de travailler.
- 4) L'intérêt général du projet consiste à amorcer la mutation de ce site en tenant compte de sa situation au cœur des quartiers urbains en le dotant d'une mixité fonctionnelle plutôt que de le pérenniser uniquement à de l'activité économique à la porte du centre-ville.
Même si le site Michelin n'avait pas été identifié à l'époque du PLU et de sa révision, le projet participera à la réalisation de l'orientation du PADD qui annonce qu'à terme, « des sites à dominantes économiques situés au coeur de la ville seront reconvertis vers la ville mixte ».
- 5) L'intérêt général du projet consiste à dépolluer de manière plus importante le site anciennement industriel situé en milieu urbain, afin de garantir la qualité de l'environnement des futurs habitants et ce par rapport à ce qui avait été envisagé dans un premier temps.
En outre la réalisation du projet permet d'envisager la réintroduction d'une végétation plus dense et diversifiée, présente dans les espaces publics avec l'aménagement d'un parc central et dans les parties privatives. Cette trame végétale participera à la création d'un réseau propice au développement de la biodiversité.

- 6) L'intérêt général du projet ouvre l'occasion de réaliser une « partie apaisée » de l'axe Est/Ouest en donnant aux habitants du centre-ville un accès rapide et de qualité au lac des « Bretonnières », à l'espace Malraux, en promouvant les modes de déplacement décarbonés.

4.2 LES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU.

Une fois posés les éléments qualifiant le projet d'Intérêt Général il y a lieu d'intégrer cette entité dans les différentes pièces composant le PLU.

En effet ce dernier en date du 1^{er} avril 2019 destinait le site « friche Michelin » à une réhabilitation portant sur un développement unique de pôle économique (zone 1Aux) mais l'évolution actuelle, en pôle mixte, (économique et habitat zone 1 AU m) contraint les responsables locaux à faire évoluer les différentes pièces en vue de doter la commune d'un plan adapté aux nouvelles données.

4.2.1 Rappels sur le PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est défini par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU » il remplace progressivement le « Plan d'Occupation des Sols » (POS).

Le PLU accompagne chaque collectivité territoriale dans son développement, grâce à des outils de planification et de réglementation donnant aux responsables locaux une grande marge de manœuvre pour décider de l'avenir de leur territoire, tant que leur projet s'inscrit dans la continuité des grands principes directeurs fixés par le législateur et retranscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le Plan Local d'Urbanisme est donc le document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur une commune.

C'est un document juridique opposable aux tiers, c'est à dire que ses dispositions s'imposent à tous.

Il se compose :

- D'un « Rapport de Présentation » comprenant le diagnostic du territoire, de l'état initial de l'environnement ainsi que de la justification des choix et regroupant tous les éléments de compréhension du contexte mais aussi des autres pièces du PLU.
- Du « Projet d'aménagement et de développement durable » (PADD) qui est le document clé qui expose les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir.
- Le PADD donne sens aux choix faits par la suite en matière de zonage, en matière de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP qui viennent schématiser les principes d'aménagement sur certains secteurs spécifiques et notamment les espaces à urbaniser et qui doivent dans leur périmètre être compatibles avec ces principes.
- Un « Zonage ».
- Un « Règlement » qui définit les règles d'urbanisation associées à ce plan.
- Des « Annexes » qui reprennent les éléments à prendre en compte en matière d'aménagement comme les ZAC - les servitudes d'utilité publique ou l'inventaire des zones humides.

4.3 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PADD.

Le PADD est le document qui définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation d'un territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux termes des articles L 101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, et ce en cohérence avec les autres documents de planification. Dans le cadre de la mise en conformité du PLU, les évolutions du PADD portent sur deux (2) grands axes.

- 1) AXE 1 Conforter le socle naturel et urbain existant.
- 2) AXE 2 Une ville active dans la dynamique métropolitaine

- **Les évolutions de l'Axe 1.**

- **Mettre en valeur les espaces agro-naturels.**

Paragraphe « Protéger les espaces agro-naturels »

Sans changement

Paragraphe Créer une véritable « méridienne verte » entre le centre-ville et le lac des « Bretonnières »

Il y a lieu de modifier la rédaction ce paragraphe pour lire
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Le départ d'une majeure partie de l'entreprise Michelin est en effet l'occasion de relier le centre-ville et l'espace Malraux en prolongeant la rue Aristide Briand et en aménageant un franchissement du boulevard périphérique pour les modes doux.- Cet espace public reliera les trois (3) équipements culturels de la ville à savoir deux d'agglomération ; le centre des musiques actuelles et l'espace Malraux ainsi que la maison des associations. Il sera rythmé par plusieurs séquences : - le centre-ville – le nouveau quartier qui sera aménagé sur l'emplacement de l'ancienne usine Michelin et le lac des « Bretonnières ». Sa composition paysagère permettra d'assurer une transition harmonieuse et végétalisée entre le parc des « Bretonnières » et le centre-ville. |
|---|

Paragraphe « Préserver la coulée verte des loisirs »

Dans ce paragraphe il y a lieu d'ajouter

- Ces espaces seront renforcés dans leur vocation de loisirs et d'espaces naturels. Leur accès par les modes doux sera amélioré.

Paragraphe « Renforcer la présence de la nature en ville »

Sans changement

➤ **Conforter les spécificités des quartiers résidentiels.**

Paragraphe « Conserver les spécificités des quartiers résidentiels »

Sans changement

Paragraphe « Protéger le patrimoine et l'identité jocondienne »

Sans changement

Paragraphe « Maîtriser l'émergence d'un centre élargi »

Sans changement

Paragraphe « Reconquérir les espaces publics du centre-ville »

Sans changement

Paragraphe « Mettre en valeur des entrées de ville »

Dans ce paragraphe il y a lieu d'ajouter

- La restructuration du quartier « Pont-Cher » marquera l'appartenance de Joué les Tours à « La Gloriette » et au « Val de Cher ».
- Au Sud, l'urbanisation et la requalification de la route de Monts affirmera l'entrée dans la métropole.
- Le long du boulevard de Chinon entre Ballan et Joué les Tours, entre la Z.I n°2 et le lac, c'est une ambiance boisée qui qualifiera cette entrée.
- Le renouvellement du site Michelin sera l'occasion de composer une façade urbaine qualitative le long du boulevard périphérique.

Paragraphe « Une insertion qualitative des activités économiques »

Sans changement

Paragraphe « Prendre en compte les nuisances et notamment celles du boulevard périphérique »

Dans ce paragraphe il faut lire

- Le trafic très élevé sur le boulevard périphérique dans la traversée du centre-ville est source de nuisances importantes. Chaque projet au contact de cette infrastructure devra par sa composition urbaine et son programme prendre en compte cette contrainte afin d'atténuer les nuisances pour les futurs salariés ou habitants (gestion du bruit, végétalisation)

[Remarque du Commissaire-Enquêteur](#)

Je remarque qu'il n'y a pas mention sur les sources de nuisances précises impactant le futur quartier « des Carmeries » implanté en bordure du boulevard périphérique

➤ **Faciliter la vie de proximité.**

Paragraphe « Poursuivre le maillage en équipements »

Sans changement

Paragraphe « Maintenir les commerces dans le centre et dans les polarités de quartiers »

Sans changement

- **Les évolutions de l'Axe 2.**

- **Une ville active d'accueil.**

Paragraphe « Poursuivre la dynamique démographique et augmenter le poids relatif de la ville au sein de l'agglomération »

Sans changement

Paragraphe « Maintenir un parc de logements diversifié »

Dans ce paragraphe il est écrit

« Des logements adaptés aux séniors et aux étudiants seront développés notamment dans le centre et le corridor du tramway »

[Remarque du Commissaire-Enquêteur](#)

Je remarque qu'il n'y a pas mention de la réalisation de projets de résidence (s) séniors et de logements étudiants sur le site « des Carmeries » qui seront évoqués dans la rédaction de la nouvelle OAP. (chapitre 4.4.4 ci-après)

Paragraphe « Identifier des sites de projets pour accueillir ces nouveaux logements »

Dans ce paragraphe il y a lieu d'ajouter :

« Des sites à dominantes économiques, situés au cœur de la ville seront reconvertis vers la ville mixte : le secteur « du Tailhar » (croissanterie, zone d'activités de la gare, caserne de la gendarmerie ...), l'ancien site de l'entreprise Michelin, les activités commerciales au terminus de tramway, l'îlot d'activités « d'Air liquide ».

➤ **Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain.**

Paragraphe « Implanter des nouvelles activités économiques au sein d'un quartier urbain sur le site de l'ancienne usine Michelin »

Dans ce paragraphe il faut lire

- Un second souffle sera donné au site Michelin, site stratégique de l'agglomération, desservi par deux échangeurs et situé en façade du boulevard périphérique Ouest. Des activités économiques seront implantées au sein d'un nouveau quartier rassemblant une mixité de fonctions urbaines.
- Le départ de Michelin est aussi l'occasion de redessiner une trame urbaine au sein de ces grands îlots industriels. Une façade urbaine attractive sera composée le long du boulevard périphérique et en vis-à-vis du lac des « Bretonnières ».

Paragraphe « Renforcer l'activité agricole »

Sans changement

➤ **Une ville reliée.**

Paragraphe « Anticiper l'amélioration prévisible de la desserte par les transports collectifs »

Dans ce paragraphe il est écrit :

- « Le long de la rue de Bordeaux en prévision du passage de la seconde ligne de tramway »
- « Le long du boulevard Jean-Jaurès »

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je remarque qu'il n'y a pas mention sur un projet de desserte de transports en collectifs sur le site « des Carmeries »

Paragraphe « Promouvoir l'intermodalité ».

Dans ce paragraphe il est écrit :

- « Le projet urbain intègre l'éventuel prolongement du tramway sur la ligne ferroviaire de Loches (tram-train) avec la possibilité de créer un pôle d'échange au croisement sur la route de Monts.
- Les emprises nécessaires à la réalisation d'une connexion avec les voies ferrées sont maintenues dans la zone d'activités Gutenberg.

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je remarque qu'il n'y a pas mention d'un projet de création d'une halte ferroviaire (train-tram) au niveau « des Carmeries » à proximité de la zone voisine d'activités Gutenberg.

Paragraphe « Renforcer les liaisons douces ».

Dans ce paragraphe il est écrit :

- ... « de nouvelles liaisons douces intercommunales seront aménagées pour relier Joué les Tours aux polarités des communes limitrophes » ...
- « L'une d'elles sera créée pour relier les quartiers Sud actuels et futurs vers la station tramway Jean Monet »

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je remarque que dans l'énumération des nouvelles liaisons douces et à la suite de celle créée vers la station tramway Jean Monnet ne figure aucune mention pour le projet de liaison douce sur le site « des Carmeries »

Paragraphe « Maîtriser les flux de déplacements au Sud ».

Sans changement

Paragraphe « Des nouveaux quartiers qui composent avec les espaces naturels ».

Dans ce paragraphe il faut lire :

- « ...Le nouveau quartier qui sera aménagé sur le site de l'ancienne usine Michelin fait lui face au lac des « Bretonnières ».

4.4 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Dans le PLU actuel de 2019, l'OAP « Michelin » a pour objectifs :

- Créer de nouveaux liens entre le centre-ville et le lac des « Bretonnières ».
- Accueillir de nouvelles activités économiques tertiaires et industrielles.
- Améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord
- Créer une nouvelle image qualitative de la ville depuis le boulevard périphérique.

L'OAP de 2019 inscrit donc comme principe essentiel l'aménagement du site pour des activités économiques tertiaires et industrielles ce qui est non compatible avec le nouveau projet incluant une mixité entre la réalisation de bâtiments à vocation économique, de commerce et de services et de bâtiments à vocation d'habitat.

En conséquence et faisant suite à la déclaration de projet, la mise en conformité avec le PADD, le porteur de projet propose une mise en conformité de l'OAP « Michelin »

4.4.1 Le nouvel objectif de l'OAP.

- Intégrer cet espace à la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines – logements – équipements – services – commerces et activités économiques.

4.4.2 L'aménagement de l'OAP.

- Un axe doux structurant Est-Ouest reliant le centre-ville au lac et ses équipements.
 - Ce futur axe s'appuie sur des voies déjà existantes.
 - Il implique le franchissement du boulevard périphérique.
 - Il reliera les trois (3) équipements culturels importants de la ville.
 - Il pourra être support de desserte automobile selon les séquences et si cela s'avère nécessaire.
 - Il sera rythmé par plusieurs séquences : - le centre-ville – les activités économiques et le nouveau quartier.
 - Sa composition paysagère fera rencontrer progressivement le végétal et le minéral par la délimitation de séquences paysagères.
 - Les futures constructions implantées de part et d'autre de cet axe devront implanter leur façade principale le long de l'axe.

- Devant les façades, l'espace non bâti et les clôtures (éventuelles) composant le futur axe devront être soignées.

4.4.3 Le nouveau quartier à créer.

Le site sera aménagé sous la forme d'un quartier urbain rassemblant une diversité de fonctions : - habitat – activités économiques – équipements – services etc ...

Le terrain est aujourd'hui dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques. Une dépollution complémentaire sera, autant que nécessaire, effectuée pour le rendre compatible avec la diversité des fonctions attendues.

4.4.4 Les grands principes du projet.

- Le projet participera à la réalisation de l'axe doux structurant Est-Ouest.
- La desserte Nord-Sud sera complétée par une rue largement paysagère et plantée, support de l'activité urbaine de commerces et de services.
- Le nouveau quartier sera organisé autour d'une centralité à dominante de petits immeubles résidentiels (environ 4 étages)
- La périphérie sera essentiellement (mais pas exclusivement) constituée de bâtiments à vocation tertiaire, de commerces et de services et une plus grande hauteur sera admise pour les bâtiments constituant la façade du boulevard périphérique.
- Le quartier proposera une diversité de logements (taille et statut d'occupation) et aussi éventuellement des résidences étudiants, seniors etc ...
- Le quartier proposera une façade économique le long du périphérique composée d'un secteur tertiaire et de services divers dont l'implantation et la volumétrie devront :
 - Créer une façade urbaine cohérente.
 - Minorer le bruit de la circulation automobile.
 - Créer une vitrine économique de qualité le long du boulevard périphérique.
- Le quartier sera fortement planté et paysagé avec :
 - Une espace vert central.
 - Des espaces verts publics et privés constituant un réseau propice au développement de la biodiversité.
- Le quartier sera relié à la ville par une unité de cheminements :
 - Par un raccordement à la rue Gutenberg permettant l'accès au périphérique.
 - Par deux points d'entrée sur le site au Nord-Est et au Sud-Est.
 - Par une adaptation des voies à la desserte des transports en commun.
 - Par des itinéraires de circulation douce.

- Le quartier bénéficiera d'une gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives :
 - Par l'aménagement de noues et de bassins paysagers limitant les canalisations enterrées.
 - Par l'utilisation de revêtements perméables compensant l'augmentation du ruissellement.
- Le quartier sera soumis à l'efficacité énergétique :
 - Par des constructions systématiquement étudiées, en terme : - de bio-climatisme – d'orientation – d'ensoleillement et de lutte contre les îlots de chaleur ...).
 - Par la prise en compte des stationnements pour les véhicules électriques.

4.5 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT.

Dans le règlement écrit et graphique du PLU de 2019 la zone actuelle du projet est classée 1 Au x autorisant les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Usage de commerces et d'activités de services à l'exception de la sous destination artisanat et commerces de détail.
- Les aires de stockage de produits pour la vente et l'exposition.
- Les bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les antennes relais sur pylônes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et intégrées dans le corps du bâtiment d'activité.
- Un seul logement est autorisé par terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les constructions à destination d'habitat (sans lien avec l'activité) ne sont pas autorisées.

Le projet de réhabilitation de la friche Michelin en quartier mixte d'it « Quartier des Carmeries » qui envisage l'implantation de 1.300 à 1.500 logements n'est donc pas compatible avec les destinations du règlement de la zone 1 Aux et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité a pour but de modifier le zonage de l'emprise du projet et de le classer en zone 1 AUm qui autorisera la construction de logements

4.5.1 Destination des constructions – des usages des sols et natures des activités future zone 1 AU m.

Sont interdites :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les installations constituées d'anciens véhicules et tout autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et tous autres déchets.
- Les installations et constructions à usage agricole ou industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration.

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations des sols hors celles citées ci-dessus, à condition :

- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'au paysage.
- D'être compatible avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
- D'être réalisées pendant la réalisation des équipements internes à la zone et :
 - De ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement du reste de la zone par leur situation ou leur configuration.
 - Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

4.5.2 Caractéristiques urbaines – architecturales – environnementales et paysagères dans la future zone 1 AU m.

<u>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u>
--

- L'emprise au sol des constructions :
 - Doit permettre la gestion des eaux pluviales autant que possible par infiltration.
 - Doit être limitée à 70 % de la superficie du terrain mais peut-être différente pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

- La hauteur des constructions.

- Définitions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

➤ Dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions situées le long du périphérique est de 35 mètres et R + 7.

La hauteur des autres constructions est de 24 mètres et R + 4.

Un seul niveau d'attique est autorisé au-dessus de ces hauteurs maximales et doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

➤ Exceptions aux dispositions générales.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
 - L'implantation des constructions doit participer à la caractérisation des espaces publics qui les bordent et être en cohérence avec les constructions voisines.
 - Le long du boulevard périphérique les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit assurer l'intimité des logements et des espaces privés.

<u>QUALITE URBAINE – ARCHITECTURALE – ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u>
--

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec les constructions voisines de la zone 1 AU m et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.
- Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSRUCTIONS**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Les autres prescriptions sont énumérées à la page 163 du nouveau règlement de la zone 1AU m.

STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES ET DES VELOS

Les dispositions générales imposent de réaliser des aires de stationnement des automobiles et des vélos pour toute construction neuve et le détail figure aux pages 165 et 166 du nouveau règlement de la zone 1 AU m.

[Remarque du Commissaire-Enquêteur](#)

Je relève qu'aucune disposition n'est envisagée pour l'installation de postes de distribution d'électricité à destination des véhicules électriques en stationnement dans les aires dédiées.

4.5.3 Equipements et réseaux.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans cet article du règlement de la zone 1 AU m sont énumérés les conditions relatives :

- Aux accès aux terrains depuis la voie publique.
- A la morphologie de la voirie du quartier.
- La possibilité de création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire.
- Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées.

- Le rejet des eaux résiduaires d'activité au réseau d'assainissement est interdit.
- Le déversement des eaux de piscines doit se faire vers le milieu naturel par le réseau pluvial ou par infiltration.
- Des aménagements doivent être réalisés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales par rétention et infiltration afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'enfouissement des autres réseaux est obligatoire.

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je remarque qu'aucun paragraphe du règlement n'autorise la construction de piscines.

4.6 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

Les servitudes d'utilité publique sont instituées dans un but d'utilité publique, selon les règles propres à chacune des législations en cause, législations distinctes, extérieures et indépendantes du code de l'urbanisme.

Certaines de ces servitudes peuvent affecter directement l'utilisation des sols et pour cette raison le législateur a pris en compte l'existence de ces servitudes, annexées aux PLU ou aux cartes communales.

La liste des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols est fixée conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Sur le site « Michelin » l'emprise du projet est concernée par la servitude « relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat » (PT 2) et par une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (Servitude 14).

Le projet sera compatible avec les prescriptions techniques imposées par les services d'utilité publique.

4.7 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE.

Le Schéma de Cohérence Territorial ou SCoT est un document de planification stratégique d'urbanisme et d'aménagement durable du territoire.

Dans le cadre d'une coopération locale, pour l'élaboration et le suivi du SCoT, la métropole « Tours Métropole Val de Loire », la communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » ainsi que la communauté de communes « Touraine-Est Vallées » ont décidé de se rassembler pour définir ensemble un projet d'aménagement, de développement durable et équilibré du territoire et pour ce faire ont créé le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, le SMAT.

Pour répondre aux besoins des trois communautés le SCoT a été approuvé le 27 septembre 2013 et fait actuellement l'objet d'une révision.

4.7.1 les Orientations – les Objectifs et la Compatibilité avec le SCoT.

Orientations	Objectifs	Compatibilité du projet avec le SCoT
Affirmer la valeur emblématique des paysages	Se réappropriier les paysages d'eau	Non concerné
Assurer la vitalité de la TVB à toutes les échelles	Prendre en compte toutes les composantes de la biodiversité	Non concerné
Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace	Donner la priorité au renouvellement urbain Définir les conditions d'une intensité urbaine bien vécue	Le projet est une requalification d'une friche industrielle artificialisée au sein de la trame urbaine. Le projet prévoit de construire entre 1.100 et 1.300 logements à travers du collectif d'une densité urbaine réfléchie.
Promouvoir la ville de toutes les mixités	Intensifier la ville existante Poursuivre la démarche en faveur d'une agglomération solidaire et intégratrice	Le projet accueillera une zone d'activité mixte avec du logement, des commerces des services et de l'activité tertiaire. Sans objet
Construire en intelligence avec l'environnement	Porter une démarche permanente de projet urbain d'insertion Engager la conversion environnementale du parc bâti	Les thématiques du SCoT sont évaluées au sein de l'enquête environnementale Sans objet
Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs	Un urbanisme responsable pour une agglomération résiliente	Sans objet

<p>Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air</p>	<p>Maîtriser les consommations d'énergie – diminuer les émissions de gaz à effet de serre et reconquérir la qualité de l'air. (... recyclage sur place des matériaux de la déconstruction pour les opérations d'aménagement en renouvellement urbain Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les Enr</p>	<p>La mesure de réduction des déblais remblais comprend la réutilisation des terres excavées dans les fouilles et tranchées en fin de chantier</p> <p>Une étude des potentiels en Enr a été réalisée par le bureau ENERGIO</p>
<p>Apaiser le cadre de vie</p>	<p>Gérer les matériaux nobles de façon raisonnée (... les matériaux issus de la déconstruction peuvent par exemple faire l'objet d'un tri pour une réutilisation ultérieure)</p>	<p>La mesure de réduction des déblais remblais comprend la réutilisation des terres excavées dans les fouilles et tranchées en fin de chantier</p>
<p>Veiller à un développement maîtrisé au bon endroit</p>	<p>Encourager l'emploi en ville pour favoriser la mixité des tissus urbains et moins consommer d'espace. Engager la diversification des sites existants</p>	<p>Le projet accueillera une zone d'activité mixte avec du logement, des commerces des services et de l'activité tertiaire.</p>

Le projet prévoit la création de 1.100 à 1.300 logements ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT citées ci-dessus et de l'OAP.

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je constate que le nombre de logements 1.100 à 1.300 annoncé pour être en compatibilité avec le SCoT n'est pas en adéquation avec les autres indications du projet qui avancent un nombre de 1.300 à 1.500 logements voire 1.600.

Je constate dans les paragraphes « Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air » et dans celui « Apaiser le cadre de vie » que la réponse fournie pour la mise en compatibilité fait état de « réutilisation des terres excavées dans les fouilles et tranchées en fin de chantier » ce qui semble inapproprié au regard de la pollution actuelle du sol.

4.8 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET CENTRE VAL DE LOIRE.

La loi n° 2015-991 du 07 août 2015 portant « Nouvelle Organisation Territoriale de la République » (Loi NOTRe) dote les Conseils Régionaux d'une nouvelle compétence en matière d'aménagement du territoire, en leur confiant l'élaboration d'un nouveau document intégrateur et prescriptif de planification, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET de la région Centre Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 20 décembre 2019 et approuvé par arrêté Préfectoral Régional en date du 04 février 2020.

4.8.1 Les objectifs du SRADDET.

- Objectif ENr -AIR – Climat dont :
 - Atteindre 100 % de la consommation d'énergies couvertes par la production régionale d'ENr et de récupération en 2050.

Une étude de faisabilité de potentiel de développement en ENr a été réalisée. Les possibilités d'application seront étudiées dans le cadre du projet.

- Objectif Déchets.
 - Déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée.
 - Orienter en 2020 au moins 70 % des déchets produits sur les chantiers de construction ou d'entretien routiers publics vers le recyclage ou d'autres formes de valorisation matière.
 - Capturer 100% des déchets diffus en 2025.
 - Déchets et économie circulaire.
 - Les déchets dangereux feront l'objet d'un traitement particulier. Ils seront entreposés par les équipes de maintenance dans un conteneur prévu à cet effet et seulement sur le site durant la phase d'entretien.

A ce sujet, le porteur de projet affirme :

« Toutes les mesures sont donc prises pour récupérer, stocker, évacuer et traiter ou valoriser les déchets dangereux du projet conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions du SRADDET. Dans ce contexte, le projet est compatible avec le SRADDET »

Remarque du Commissaire-Enquêteur

Je constate que si les possibilités d'application du potentiel de développement en ENr ont fait l'objet d'une étude, les résultats ne sont pas mentionnés dans le dossier de présentation ni communiqués à l'heure de la rédaction du présent Rapport.

Je constate que les objectifs relatifs au captage de 100% des déchets diffus prévu pour 2025 et au traitement des déchets dangereux ne seront envisageables que si le terrain actuellement encore impacté par la présence d'amiante, fait l'objet d'une nouvelle dépollution.

*En conséquence, contrairement à l'affirmation du porteur de projet, et dans l'attente d'une nouvelle dépollution, **celui-ci n'est actuellement pas compatible avec le SRADDET***

4.9 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU).

Le plan de déplacement urbain est obligatoire pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants. Le PDU de l'agglomération tourangelle a été approuvé le 19 décembre 2013 et porte sur 5 grands axes.

- Axe 1 : donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée individuelle.
- Axe 2 : garantir la mobilité pour tous.
- Axe 3 : construire « la ville des courtes distances ».
- Axe 4 : mieux organiser la mobilité motorisée.
- Axe 5 : partager une culture de la mobilité.

En favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voiture (développement des transports en commun, modes de circulation douce), le projet est compatible avec le PDU.

4.10 LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).

Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique local de l'habitat. Il est obligatoire pour – les métropoles – les communautés urbaines – les communautés d'agglomérations – les communautés de communes.

Le PLH de la métropole tourangelle (PLH n° 3) est entré en vigueur en 2018 et fait actuellement l'objet d'une révision en vue de l'élaboration du PLH n° 4.

Le PLH actuel présente 3 grandes orientations.

- Conforter la vocation d'accueil résidentiel de la métropole.
- Faciliter les parcours résidentiels des habitants.
- Faire du logement un vecteur de qualité de vie.

En matière de logements neufs, le PLH actuel privilégie la construction en renouvellement urbain nécessitant une attention particulière en matière d'intégration paysagère des projets, de respect des formes urbaines environnantes et de l'intimité des habitants. Il préconise de prioriser l'implantation de ces projets immobiliers dans les secteurs bien équipés et / ou bien desservis.

A Joué les Tours l'ambition inscrite dans PLH n°3 portait sur un léger ralentissement du rythme de constructions avec une production de 170 logements par an contre 190 dans le précédent PLH (2011/2016). Ensuite, pendant la période 2018/2021 c'est une moyenne de 115 logements par an qui a été mise en œuvre concrétisant la précédente baisse de constructions.

Le projet développé sur le site Michelin qui prévoit entre 1.100 et 1.300 logements soit environ 100 logements par an sur 15 ans est donc en cohérence avec les orientations du PLH n°3.

CHAPITRE 5

LE PERMIS D'AMENAGER

5.1 CARACTERISTIQUES.

L'entreprise Michelin qui a cessé son activité principale en 2013 a fait l'objet des rapports B2 / 14 043 0 Version 1 de septembre 2014 et B7 / 14 004 0 Version 2 de décembre 2014 à la Préfecture de Tours. Ces documents sont complétés par les « Remédiation sites et sols pollués » n° B1 15 0120 Version 1 de septembre 2015 – n° B1 160 190 Version 1 de novembre 2016 – n° B1 160 230 Version 2 de novembre 2016 et n° B2 160 760 Version 3 de mai 2017 déposés en Préfecture de Tours.

L'unité de production, qui est encore opérationnelle aujourd'hui, est implantée au Nord du site et fait l'objet de l'arrêté n° 20589 du 6 juillet 2018 relatif à l'actualisation des prescriptions applicables à la société Michelin (MFP) pour ses installations situées à Joué les Tours.

Les co-aménageurs « SET » et « AXIA » ont signé une « promesse d'achat » de la friche industrielle « Michelin » au lieu-dit « Les Rentes » sur la commune de Joué les Tours afin d'y aménager une zone mixte dénommée « quartier des Carmeries » rassemblant des bâtiments à vocation tertiaire et des immeubles d'habitation. Pour ce faire les deux sociétés ont constitué une société dédiée dénommée « SAS Joué les Tours-Gutenberg ». Le permis d'aménager n° PA 037 122 23 J 0003 a été déposé en mairie de Joué les Tours le 02 mai 2023 par la société « SAS Joué les Tours – Gutenberg » et renouvelé le 31 août 2023.

Le Permis d'Aménager est une autorisation d'urbanisme qui permet à l'administration de contrôler l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement, d'un terrain de sports ou de loisirs, désignés par les articles L. 421-1 et R.421-1 du code d'urbanisme.

Remarque du Commissaire-Enquêteur

L'entreprise Michelin qui a cessé son activité principale en 2013 a fait l'objet des rapports B2 / 140 430 Version 1 de septembre 2014 et B7 / 140 040 Version 2 de décembre 2014 à la Préfecture de Tours. Ces documents sont complétés par les « Remédiation sites et sols pollués » n° B1 15 0120 Version 1 de septembre 2015 – n° B1 160 190 Version 1 de novembre 2016 – n° B1 160 230 Version 2 de novembre 2016 et n° B2 160 760 Version 3 de mai 2017 déposés en Préfecture de Tours.

5.2 PRESENTATION.

La Ville de Joué-lès-Tours dispose, sur son territoire, au lieu-dit « Les Rentes » d'une friche industrielle implantée en lieu et place de l'ancienne usine « Michelin » particulièrement stratégique tant au niveau local qu'à l'échelle métropolitaine.

Aussi les élus ont – ils ont conçu de développer sur ce terrain de 19,4 hectares un futur quartier, dénommé « Les Carmeries » qui sera le reflet de la métropole.

Pour ce faire la ville de Joué les Tours et Tours Métropole Val de Loire envisagent la réalisation d'un programme, occupant la totalité du site (193.384 m²), réparti en :

- surfaces de bureaux de l'ordre de 100.000 m².
- surfaces d'habitat de l'ordre de 70.000 m²
- surfaces de loisirs, hôtellerie, commerces, restaurant et services de l'ordre de 10 à 15.000 m².

L'objectif assumé est de proposer aux différentes TPE, PME et grandes entreprises désireuses de s'implanter dans la métropole de bénéficier d'une desserte, d'une visibilité exceptionnelle en raison de la proximité de l'ensemble des axes de transports :

- autoroute A 10 entre Paris et Bordeaux et desservant Orléans, au Nord, et Poitiers au Sud.
- autoroute A 85 entre Angers et Bourges et desservant Nantes à l'Ouest et Clermont-Ferrand à l'Est.
- autoroute A 28 entre Tours-Nord et Le Mans et la Normandie au Nord.
- Les gares SNCF de Joué les Tours, à proximité immédiate, de Tours centre, et de St Pierre des Corps, toutes deux avec une desserte TGV.



Vue aérienne du site. Dimensions Nord-Sud 530 mètres / Est-Ouest 390 mètres Au Nord zone urbanisée
A l'Ouest le boulevard périphérique et le parc et lac des « Bretonnières

Tout en garantissant aux futurs habitants et salariés un cadre de vie et de travail exceptionnel avec – services – commerces, accès au parc urbain et lac des « Bretonnières » en proximité immédiate et au centre de la ville de Joué les Tours à environ 1 kilomètre.

Ce projet, par ses dimensions, s'affirme comme le plus grand projet urbain en cours de réalisation de la Métropole tourangelle et devrait s'étaler sur les 15 années à venir en permettant, à terme, l'implantation d'entreprises localisant près de 5.000 emplois sur la partie tertiaire et entreprises du site et 2.500 à 3.000 résidents sur la partie habitat.

Avec l'achèvement avéré du quartier des « Deux Lions » au Sud de Tours à moins de 4 kilomètres, la ville de Joué-lès-Tours envisage maintenant le futur quartier d'affaires métropolitain sur son territoire en exploitant le site de la friche industrielle « Michelin ».

Dans sa conception de réhabilitation d'une friche industrielle et en s'affranchissant de toute nouvelle artificialisation des sols, le projet répond à deux impératifs :

- Les dispositions de la loi du 20 juillet 2023 dite « loi ZAN » qui vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux
- Les besoins du marché de l'immobilier d'entreprises dans la métropole qui, en 2020, d'après l'observatoire du marché de l'immobilier d'entreprises, a enregistré 29.522 m² de transactions de bureaux, en léger retrait par rapport à la moyenne décennale évaluée à 34 000 m².

Dans ce domaine :

- Le marché de l'immobilier de bureaux est concentré au sein du cœur métropolitain.
- La transaction la plus importante enregistrée dernièrement concerne un immeuble de 2 500 m² en VEFA dans le quartier des Deux Lions qui arrive à saturation
- Le stock de produits neufs à un an est très faible.
- Les souhaits exprimés par les entreprises pour des plateaux de bureaux neufs, au cœur de zones tertiaires métropolitaines accessibles sont soutenus.
- La demande de bureaux de plus de 1000m² ne peut être satisfaite

5.3 LES AMBITIONS.

- Développer un pôle de mixité en transformant un site industriel, clos et sécurisé en un nouveau quartier s'ouvrant aux autres parties de la ville grâce à la création d'une trame ouverte et largement paysagère. Le site sera reconverti en un quartier mixte mêlant logements, activités de loisirs, de commerces, d'espaces de restauration, de services et d'activités tertiaires autour d'un espace boisé central. En outre le renouvellement du site est également l'occasion de composer une façade urbaine qualitative en bordure du périphérique tourangeau et de réaliser une extension en direction du parc des « Bretonnières » par la réalisation d'une passerelle qui enjambera ledit périphérique.
- Renaturer la zone et ainsi renforcer la présence de la nature en ville par des espaces naturels omniprésents afin que le quartier offre un cadre de vie verdoyant et contribue au développement de la trame verte et bleue du territoire avec des liaisons douces efficaces et agréables diminuant de ce fait l'effet d'îlots de chaleur.

- Prendre en compte les nuisances du boulevard périphérique en construisant un cordon de bâtiments destinés aux activités tertiaires, sans générer un effet de barre et destiné à limiter la propagation des nuisances sonores du périphérique. Cette protection acoustique doit rendre possible la création d'un coeur de quartier résidentiel tourné vers un parc central.

5.4 LE PROGRAMME.

La programmation du projet a été construite de manière à répondre à ses ambitions mais aussi avec la volonté de créer un quartier mixte où les espaces seront utilisés tant en journée qu'en soirée, grâce aux différents rythmes des usagers.

Cette programmation répond à un positionnement de complémentarité de l'offre existante (centre-ville, parc d'activités) pour préserver les éléments des tissus urbains voisins, tout en garantissant une ambition de destination pour apporter de l'attractivité à ce nouveau quartier.

Elle se traduit par :

- Une programmation globale d'environ 200.000 m² de surface de plancher liée à un important centre tertiaire composé essentiellement d'immobilier de bureaux.
- Une grande surface de logements collectifs, à dominante libres avec des typologies allant du studio au T5 et d'autres programmes d'habitat comme une « résidence étudiante » et une « résidence pour seniors » pourront être réalisés.
- Des commerces et des services liés aux loisirs répondront à un besoin de proximité pour les usagers des bureaux, mais aussi pour les habitants.
- Des espaces publics pour tous et pour tous les usages avec un parc public central de près de 2 hectares sera aménagé, véritable bulle d'oxygène au coeur du quartier.
De plus, l'aménagement du site porte l'enjeu fort pour la ville de créer une passerelle entre le parc des « Bretonnières » à l'ouest et la ville elle-même à l'est.

5.5 LE SITE ET SON CONTEXTE.

5.5.1 Un site stratégique.

Le site est implanté au cœur de la métropole tourangelle sur la commune de Joué les Tours et présente un fort potentiel d'attractivité de par son importante urbanisation, sa structure viaire et sa connexion à la ville et aux communes voisines gage d'un réseau moteur de développement.

Situé à 10 kilomètres au Sud-Ouest du centre de Tours le territoire de la commune bénéficie avec cette friche industrielle d'une nouvelle opportunité de développement urbain.

Rappelons que la ville de Joué les Tours se situe au croisement de plusieurs grands axes nationaux de circulation :

- A l'Est la voie départementale D.37 ou périphérique tourangeau qui relie l'A 85.
- A l'Ouest l'autoroute A 10 rejoignant l'autoroute A 28
- A l'Ouest la RD 910 (ex RN 10).

Le site en lui-même est enclavé entre :

- Un territoire industrialisé et urbanisé à l'Est en limite avec la rue Gutenberg et la ligne SNCF reliant Chinon à Tours.
- La dernière petite unité de production industrielle encore en activité « Michelin » au Nord.
- Le périphérique tourangeau RD 37, à l'Ouest.

5.5.2 L'hydrologie.

Lors des sondages, des circulations d'eau superficielles ont été relevées

Il s'agit de circulations aléatoires, à faible profondeur au sein des remblais perméables.

La nappe fissurale dans les calcaires, s'écoulant vers le Nord, a été relevée à une cote altimétrique comprise entre 81.40 et 81.90 Ngf (Nivellement Général de la France).

Des essais MATSUO ou « essais à la fosse », méthode utilisée pour déterminer la perméabilité des sols et le niveau des eaux souterraines, menés à faible profondeur (entre 1.40 et 2.00 m) en 2018 et 2019 ont mis en évidence des perméabilités faibles à moyennes comprises entre 1,5.10⁻⁷ m/s à 4,3.10⁻⁶ m/s.

5.5.3 La reconnaissance des sols. (extrait des fascicules « Permis d'aménager 2023 » et « Permis d'aménager Pièce complémentaire » mars 2024).

Les résultats des sondages synthétisés dans le rapport 2022/OTS 2.M.221 du 04/04/2022 du groupe GINGER-CEBPT ont mis en évidence la présence :

- De terres végétales, de remblais et d'enrobés sur une épaisseur variant de 0 à > 3.8 mètres, issus de la démolition des bâtiments de l'ancienne usine sur 0.6 à 0.8 mètres d'épaisseur reposent sur des remblais divers dans une matrice marno-argilo-gravelosableuse..
- D'argiles limoneuses, d'argiles sablo-limoneuses marron, ocre grise et de sables argiligraveleux avec une frange de silex dont la base est repérée à une profondeur de 0.7 à 0.9 mètres.
- De marnes argileuses à argiles marneuses, de marnes de couleur beige blanche à partir de 0.7 mètre à plus de 3.8 mètres dont la base est repérée à une profondeur de 3.9 à 5.8 mètres.
- De calcaires et marnes calcaires à partir de 3.9 mètres à 5.8 mètres de profondeur.
- Des matériaux argileux superficiels caractérisés dans les zones A1 - A2 - A4 - B5 et B6.

5.6 ETAT INITIAL ET PRISE EN COMPTE DU TERRAIN.

D'après la carte géologique de TOURS à l'échelle 1/50000ème, issue de la base de données « Infoterre » (BRGM), le site d'étude serait constitué de calcaires lacustres de Touraine (Ludien supérieur-Stampien inférieur (faciès Sannoisien), sous les remblais d'aménagement de l'ancien site ou remblais de démolition, sous une faible épaisseur de terre végétale.

5.6.1 La pollution des sols.

Des investigations et caractérisations sur les sols et les gaz du sol ont été réalisés par le groupe GINGER/BTP & GINGER/ BURGEAP en 2020 et sont détaillés dans les rapports :

- RSSPLB13137-01 du 17/05/2022 pour l'Etude historique - documentaire et diagnostic initial.

- RSSPLB14179-01 du 03/10/2022 pour le Diagnostic complémentaire de pollution.
- RSSPLB13706-01 du 24/10/2022 pour le Plan de gestion.
- R1078166-01 du 08/03/2024 pour le Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain.

Ces différentes études ont mis en évidence la présence d'une zone concentrée de pollution en hydrocarbures volatils désignée zone A, au droit d'un ancien stockage de solvants hydrocarbonés où des cuves de 20 à 50 m³ étaient enterrées.

Un plan de gestion a donc été réalisé afin de garantir la dépollution et la mise en conformité du site avec son usage projeté (gestion des zones A à I).

Par ailleurs, des zones plus ponctuelles de pollution ont été identifiées sur le reste du site et désignées :

- Zone B révélant un impact en hydrocarbures volatils, associé à des BTEX.
- Zone C révélant un impact en hydrocarbures C₁₀-C₄₀.
- Zone D révélant un impact en hydrocarbures C₁₀-C₄₀.
- Zone E révélant un impact en HAP (249 mg/kg) associé à des concentrations notables en hydrocarbures C₁₀-C₄₀ et naphthalène.
- Zone F révélant un impact en HAP (62,7 mg/kg).
- Zone G révélant deux impacts en hydrocarbures C₁₀-C₄₀ (710 et 770 mg/kg)
- Zone H révélant un impact en hydrocarbures C₁₀-C₄₀ (830 mg/kg).
- Zone I révélant un impact en PCB (4 mg/kg).

A l'issue de la mise en place de ce plan de gestion un diagnostic complémentaire de pollution a été réalisé et a mis en évidence deux (2) nouvelles zones qui devront être réhabilitées (zones J et K) selon les mêmes mesures de gestion prescrites précédemment.

- Zone J révélant un impact en hydrocarbures C₁₀-C₄₀ (510 mg/kg).
- Zone K révélant un impact en PCB (1,25 mg/kg).

5.6.2. Rappel des mesures du diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain (paragraphe 3.17)

- Dans les zones identifiées de « A à I » **la présence ponctuelle** (mais en adéquation avec les données antérieures) **de sols non conformes aux objectifs de réhabilitation en hydrocarbures totaux et PCB.**
- Dans de nouvelles zones identifiées « J et K » **la présence ponctuelle de sols non conformes aux objectifs de réhabilitation en hydrocarbures totaux et PCB.**

5.6.3 Les mesures de dépollution sur les zones A à K.

Trois types de mesures de dépollution devront impérativement être mises en oeuvre par le maître d'ouvrage :

- Pour la zone A.
Des mesures portant sur le traitement « in situ » de la zone de pollution concentrée en hydrocarbures volatils par « venting » en zone non saturée et « biosparging » dans les eaux souterraines ou excavation de la source de pollution concentrée puis traitement sur site en « biotertre » associé à un pompage des eaux en fond de fouille et à un traitement des eaux sur le site.
- Pour la zone B.
Des mesures portant sur l'excavation de la source de pollution concentrée puis élimination hors site en « biocentre » ou excavation de la source de pollution concentrée puis traitement sur site en « biotertre ».
- Pour les zones C à K.
Des mesures portant sur l'excavation des sources de pollution concentrée puis élimination hors site en « biocentre » ou excavation des sources de pollution concentrée puis traitement sur site par désorption thermique.

Le projet prévoit également le traitement des terres non inertes par «re-caractérisation et réutilisation en remblaiement de pourtour de sous-sol ou de voirie et ou évacuation hors site pour un traitement sur plateforme spécialisée et des restrictions d'usage qui devront mises en œuvre :

- Le maintien d'un recouvrement au droit du site, par un revêtement spécifique (dalle béton ou enrobé) ou par des terres saines d'au moins 0,3 m d'épaisseur.
- La garantie d'un renouvellement minimal de 3 vol/h dans les sous-sols, notamment au droit des zones A et B et de l'ancienne déchetterie.
- La mise en place de jardins potagers et d'arbres fruitiers. Si des jardins potagers sont envisagés, ces derniers devront être réalisés dans des bacs hors sol ou si en pleine terre, après substitution des terres du site par des terres saines d'apport extérieur sur au moins 1 mètre de profondeur.
La mise en place d'arbres fruitiers est proscrite sur le site.
- L'utilisation des eaux souterraines au droit du site devra être validée par la réalisation des études adéquates qui devront être validées par l'administration.
- Les canalisations d'eau potable seront :
 - métalliques ou en matériaux anti-perméation et enfouies dans des tranchées de matériaux d'apport sains au droit de l'emprise hachurée en orange sur Le plan figurant à la page 21 du document « Permis d'aménager Mars 2024 ».
 - enfouies dans des tranchées comblées de sablons sains sur le reste du site.
- Les créations de sous-sol d'une profondeur supérieure à 1 niveau seront validés par la réalisation d'études environnementales complémentaires adéquates qui porteront à minima sur les risques sanitaires et la gestion des eaux souterraines.

En outre :

- Un dossier de restrictions d'usages et de servitudes sera réalisé.

- La mémoire de la qualité des sols au droit du site sera conservée en procédant à une identification pérenne du rapport de plan de gestion (rapport BURGEAP RSSPLB13706-01 du 24/10/2022) et du diagnostic complémentaire de pollution (rapport BURGEAP n°R1078166-01 du 08/03/2024), ainsi que du futur dossier de récolement en fin de travaux de réhabilitation dans les documents d'urbanisme et fonciers au niveau du « service de la publicité foncière » afin de pouvoir préciser à tout nouvel acheteur/acteur, l'état de pollution résiduelle du site.
- Enfin, dans le cadre des travaux de réhabilitation, un suivi de la qualité des eaux souterraines a déjà été engagé au droit de la zone A notamment.
Cette surveillance de la qualité des eaux souterraines est engagée sur le site pour une durée de 4 ans minimum avec un bilan au bout de ces 4 ans de manière à juger de la pertinence de poursuite ou non de ce suivi à terme.

5.6.4 Les Réseaux.

- Le Réseau naturel.

La commune de Joué Les Tours jouit d'une proximité certaine avec plusieurs espaces naturels sans un fort intérêt écologique (au sens ZNIEFF) mais le tissu urbain est maillé de poches arborées qui contribuent aux continuités écologiques comme le parc de « la Rabière », le parc du lac des « Bretonnières » et le parc de la « Gloriette » dans le val du Cher, qui sont considérés comme des réservoirs de biodiversité à affirmer.

- Le Réseau hydrographique.

La commune de Joué Les Tours est traversé par le « Petit Cher » affluent du Cher dont les eaux sont classées en très bon état écologique et dont les méandres créent une continuité paysagère entre la ville et son environnement.

Les différents plans d'eaux formés sur le territoire de la commune constituent un paysage à part entière participant à une biodiversité spécifique.

5.6.5 La topographie.

Le site d'étude présente une topographie relativement plane avec une légère pente (de 88.60 ngf à 85.80 ngf) vers le Nord.

Le site est bordé :

- Au Sud-Ouest par du bâti et la rue Gutenberg avec un raccordement à la côte 88.60 ngf.
- Au Sud-Est par la rue Gutenberg où le site est en léger déblais (60 centimètres) par rapport à la rue.
- A l'Est par la rue Gutenberg où le site est en remblais (de 0.30 à 1.30 mètre) par rapport à la rue.
- Au Nord par le site Michelin encore en activité à niveau.
- Au Nord-Ouest par la RD 37 où le site est en remblais (0.50 mètre) par rapport à la voie.

5.7 LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT.

5.7.1 Les enjeux du projet.

- Développer un pôle économique sur la friche Michelin.
- Renforcer la présence de la nature dans la ville.
- Mettre en valeur les entrées de l'agglomération.
- Prendre en compte les nuisances et notamment celles du périphérique.

5.7.2 Le programme.

Le programme s'établit comme suit :

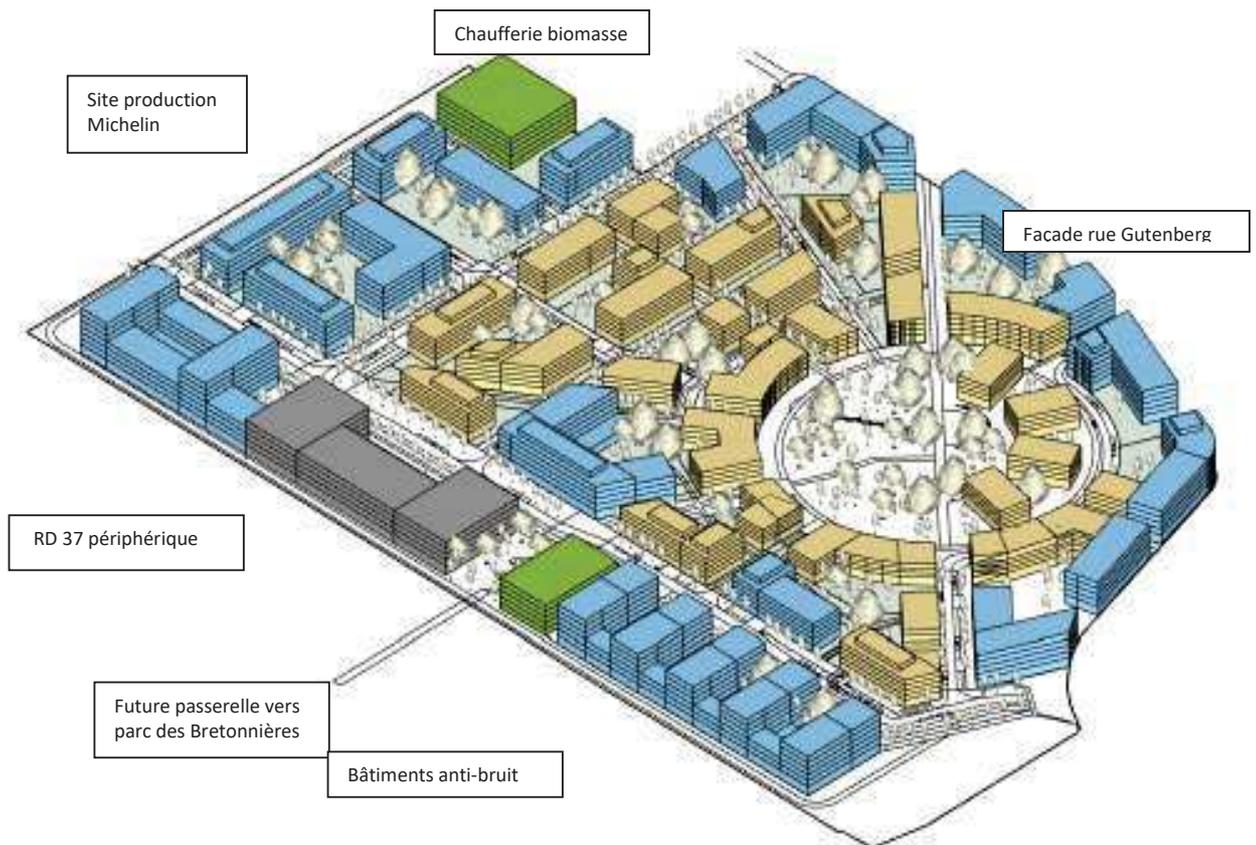
- 100.000 m² de surface plancher tertiaire.
- 76.500 m² de surface plancher de logements.
- 5.000 m² de commerces.
- 13.000 m² de polarité loisirs (sports – activités ludiques – salle de sports ...)
- 1.000 m² de RIE.
- 3.000 à 3.500 m² de surface de plancher hôtelière.
- 2.500 à 3.000 m² de « Halles gourmande » (commerces de bouches – restaurations – bars)

5.7.3 Les axes.

Le projet se dessine sur la base de deux axes principaux :

- Un axe Nord-Sud parallèle à la D37 (périphérique tourangeau) qui forme sur sa façade Est une « bande de protection » construite, composée de bâtiments de services à destination industriel et tertiaire d'une hauteur de R+5 / R+7 et qui constituent ainsi un filtre de protection acoustique pour le quartier, à l'Ouest.
Cet axe de circulation intérieur d'une largeur de 26 mètres environ se compose d'une voie routière, d'une bande de parkings publics d'une piste cyclable ainsi que d'une double allée piétonne. Les rez-de-chaussée seront actifs, assurant une dynamique publique à la fois pour les activités tertiaires et à la fois pour le coeur habité du quartier. L'axe sera planté et arboré.
Au centre de cet axe principal une trouée s'ouvrira sur un accès piéton donnant accès à une passerelle qui franchira le périphérique et reliera le quartier au parc du lac des « Bretonnières ».
Les deux bâtiments situés au Nord et au Sud de la passerelle seront identifiables et reconnaissables dans l'ensemble du quartier et feront office de « Porte d'accès » à la fois au Quartier et au Parc.
- Un axe Est-Ouest reliant le quartier au centre de la ville de Joué les Tours.
Comme l'axe principal, il propose une largeur de 26 mètres et se compose d'une voie routière, d'une bande de parkings publics, d'une piste cyclable ainsi que d'une double allée piétonne.
Cette voie desservira à la fois des bâtiments de services tertiaires et à la fois des logements, situés au sud.

A partir de ces axes principaux, des routes secondaires dites « radiales » s'orienteront vers le cœur du quartier et conduiront au parc central.



5.7.4 Le parc central.

Le Parc Central en forme de grand demi-cercle végétalisé représentera le cœur du quartier et sera relié à l'ensemble « urbanisé » par les voies « radiales » assurant la liaison depuis les axes principaux.

Les bâtiments exposés sur le parc, d'une hauteur maximum de R + 3 auront un traitement de façade homogène et structuré par des balcons filants à chaque étage, afin de composer les façades par une horizontalité soulignée.

5.7.5 Les « macro-lots » et les cœurs d'îlot.

A partir du tissu constitué par les axes principaux et par le parc central, des petits lots d'immeubles désignés comme « macro-lots » seront implantés.

- La bande côté Ouest (périphérique), sera destinée aux services tertiaires et aux activités pour la vie de quartier.
- La bande côté Nord de l'axe principal et la bande de bâtiments Est-Ouest (côté rue Gutenberg) seront aussi composés d'activités tertiaires et d'un parking silo respectant les hauteurs définies dans le règlement.
- La partie intérieure du quartier, bordant le parc central, est destinée aux logements.
- La plupart des macro-lots constitueront des îlots et des coeurs d'îlots mis en réseau et connectés par des venelles piétonnes ouvertes.

5.8 L'ESPACE PUBLIC.

Le projet entend présenter un quartier qui s'adresse à une population de tout âge avec des cheminements possibles ombragés, des aires de jeux et des espaces de rencontres, articulé autour du parc central et de « coulées vertes ».

5.8.1 La mobilité.

- L'idée première est de développer un maillage viaire où la voiture n'est plus essentielle et où la priorité est donnée aux cheminements doux, desservant tous les îlots grâce à des déplacements « courtes distances », à l'échelle du quartier.
- La trame verte permettra de rejoindre le centre-ville à pied ou à vélo et offrira aux habitants, promenades, raccourcis et itinéraires alternatifs.

5.8.2 Les voiries.

La voie principale en double sens depuis la rue Gutenberg permettra de traverser tout le site alors que les voies annexes, mixtes, desserviront le reste du quartier avec une priorité aux piétons grâce à des chicanes entre les espaces plantés, destinées à encourager les voitures à rouler au pas.

5.8.3 Le maillage viaire.

Le maillage des voies « apaisées » transitera via des placettes et des espaces publics divers :

- Aires de jeux le long du parc cet entre les îlots.
- Accès au par des « Bretonnières » par la passerelle qui enjambe le périphérique.
- Mail paysager traversant le parc central au cœur du quartier
- Voies partagées.
- Des stationnements en poches longitudinales de la voirie ne dépassant pas 5 unités.
- Un revêtement perméable et végétalisé.
- Des stationnements collectifs semi-enterrés ou en rez-de-chaussée.

5.8.4 La gestion des déchets.

- L'évacuation des déchets sera réalisée par des PAVE (points d'apport volontaire enterrés) pour les logements collectifs et par une aire de recueil des déchets ménagers pour les commerces.
- Plusieurs aires de compostage seront réparties dans le quartier.

5.8.5 Les ambiances paysagères.

- Un projet paysager exemplaire avec une gestion des eaux, des ressources en terre et l'utilisation d végétaux sélectionnés pour être adaptés à l'environnement.
- Des espaces publics seront aménagés de façon à s'adapter aux besoins au fur et à mesure de l'avancement des phases du projet.
- Des espaces de rencontres, de jeux, d'abris, d'arrêts vélos et d'aires de sports.
- Le parc au cœur du site est destiné à un lieu de rencontre avec :
 - Une partie Nord ouverte avec un bassin de rétention des eaux pluviales, une prairie arborée et des cheminements traversants.
 - Une partie Ouest destinée à une zone de compensation (non ouverte au public) et comprenant une prairie fleurie.
 - Une partie centrale destinée aux rencontres – aux sports et aires de pique-nique.

5.8.6 Les toitures terrasses.

- Les toitures accueilleront des surfaces végétalisées ou des supports de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques suivant l'inclinaison des toitures.
- Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou utilisées comme jardins de type potager collectifs.
- Les garde-corps techniques seront particulièrement soignés.
- Les gouttières et descentes des eaux pluviales seront intégrées et feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.8.7 La gestion écologique.

- En créant une dépression en son sein, le parc central permettra de gérer les eaux pluviales. Tantôt humide et tantôt sec le paysage du parc sera composé d'une flore adapté support d'une petite faune et la végétation sera composé de graminées et d'une grande variété de fleurs.
- L'idée d'un projet de « théâtre de verdure » permettrait de dynamiser le parc.
- La palette végétale est abordée aux pages 41 à 43 du fascicule « Permis d'aménager » de mars 2024.

5.9 LE PROGRAMME BATI.

- Le projet se propose de réaliser la construction d'un programme mixte – logements – tertiaire – commodités – activités artisanales et autres d'un total de 193.384 m².
- Le stationnement des véhicules est prévu sur un étage en sous-sol d'immeuble, , en aérien et dans un ou plusieurs ouvrages d'intérêt collectif de type « parking-silo ».

5.9.1 La répartition des logements.

Type	T1	T2	T3	T4	T 5
Surface	32 m ²	45 m ²	65 m ²	82 m ²	100 m ²
Pourcentage	7,5 %	42,5 %	30 %	15 %	5 %

- La programmation énoncée pourra s'adapter à l'évolution des modes de vie et d'habiter, aux opportunités programmatiques et aux différentes synergies.
- L'objectif est d'animer, partager, protéger les espaces résidentiels des cœurs d'îlots pour en faire des lieux de vie et de transition entre les espaces privés et l'espace public.
- L'approche de mixité des fonctions urbaines des rez-de-chaussée et des socles concerne essentiellement les opérations localisées dans les secteurs situés à proximité des pôles de centralité.
- Les espaces de « socle » ou de « strate basse » devront être conçus comme des espaces réversibles, notamment ceux du (des) premier(s) niveau(x) d'étage, pouvant être indifféremment des logements ou espaces de bureaux (Mixité et réversibilité de type « haussmannienne »).
- Les espaces de « rez-de-chaussée de la ville » devront être actifs et leur espace ne devra pas être la simple résultante des contraintes structurelles, techniques et architecturales des niveaux supérieurs dédiés plus particulièrement aux logements.
- La hauteur libre des rez-de-chaussée-actifs sur rue sera de 3,50 mètres, minimum sous-poutres ou plafond pour permettre d'accueillir des commerces ou ateliers d'artisanat

5.9.2 Les logements.

Dans le cadre de l'application des dispositions de la ZAN les formes urbaines et typologiques de l'habitat seront échelonnées entre les immeubles de « belle » hauteur et les immeubles intermédiaires (ou individuels version Permis d'aménager 2023).

- Le contexte paysager et topographique devra guider la morphologie
- La granulométrie des logements (répartition des éléments de surfaces des logements) sera établie en accord avec la collectivité.
- Aucun logement ne devra être orienté du Nord-Ouest au Nord-Est.
- Tous les logements à partir du T 2 devront avoir au moins 2 orientations.
- Toutes les pièces de vie devront offrir un FLJ (facteur de lumière du jour) supérieur à 0,2 sur 80 % de sa surface.

Remarques du Commissaire-Enquêteur :

Dans le cadre du 1^{er} point du paragraphe 5.9.1 ci-dessus « La programmation énoncée pourra s'adapter à l'évolution des modes de vie et d'habiter, aux opportunités programmatiques et aux différentes synergies », je préconise d'envisager un aménagement immobilier permettant la création d'une « résidence séniors » - d'un site de « logements étudiants » et un ou plusieurs locaux destinés à des professions médicales (médecins – infirmiers etc ...)

Je constate qu'il n'existe dans le projet aucune possibilité de construction d'habitat individuel contrairement à l'énoncé du paragraphe de la page 34 du projet de Permis d'aménager d'avril 2023 et évoqué au paragraphe 5.9.2 ci-dessus.

Le « FLJ ou Facteur de Lumière de Jour » représente le rapport entre l'éclairage intérieur d'un logement, sur un plan de travail ou le sol (hors éclairage artificiel) à l'éclairage naturel extérieur par temps couvert. Les paramètres influençant cette valeur sont la taille et les propriétés des vitrages, la couleur des surfaces intérieures et les éventuels masques.

En conséquence je recommande de définir plus précisément la formule : « les pièces de vie devront offrir un FLJ (facteur de lumière du jour) supérieur à 0,2 sur 80 % de sa surface qui n'apporte aucun indice ou valeur au lecteur.

5.9.3 Les matériaux des logements.

- Matériaux durables – pérennes – entretien simple garantissant la qualité des constructions et des revêtements de façades.
- Les chéneaux – les grilles de ventilation – les chutes des eaux pluviales seront intégrées aux constructions.
- L'utilisation du PVC sera interdite.
- Les enduits type « enduits grattés » seront interdits.
- Les ensembles vitrés seront en bois – en aluminium ou mixtes.
- Les éléments en bois seront certifiés FSC ou PEFC
- L'utilisation de bois exotiques sera strictement interdite.
- Les produits de traitement seront obligatoirement certifiés CTB-P+.
- L'utilisation des bois en façade sera soumise à une vérification du vieillissement homogène.
- Les matériaux d'aménagement intérieur seront des produits de faibles émissions en substances nocives et labélisés EMICODE – EC1 ou équivalent.

5.9.4 Les clôtures.

- Les clôtures seront choisies en tenant du règlement graphique et des prescriptions indiquées dans le CPAUPE.
- Les clôtures ou haies en front de rue sera de 1,70 mètre de haut maximum.
- Les clôtures seront obligatoirement alignées à la façade.

- En bordure de la voie principale les clôtures seront composées d'un muret bas de 0,60 mètre de hauteur.
- En bordure des axes secondaires les clôtures seront composées d'un barreaudage en bois ou en acier avec une transparence visuelle de 70 % maximum.
- En bordure des voies piétonnes le muret aura une hauteur maximum de 0,40 mètre et les grillages en treillis soudés – les murs pleins seront interdits

5.9.5 La qualité des logements.

- Les logements seront adaptés à leurs usages et favorables au confort des résidents.
- Les logements auront des dimensions et des surfaces favorables à l'habitabilité et à l'évolution.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur (jardin – terrasse – balcon ou loggia).
- Chaque logement sera conçu de manière à préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis.

5.9.6 Les hauteurs des constructions.

- La hauteur maximum autorisée dans la zone 1 AUm est fixée à 35 mètres ou R + 7 + attique le long du périphérique.
- La hauteur maximum autorisée dans la zone 1 AUm est fixée à 24 mètres ou R + 4 + attique pour le reste de la zone.

5.9.7 La qualité du tertiaire.

- Situés à l'intérieur du quartier, le long des axes principaux, les bureaux seront structurés sur des plateaux de 3,50 mètres de hauteur (environ) et devront respecter les préconisations concernant les façades métropolitaines et des cœurs d'îlots.
- Les intérieurs seront flexibles et modulables.
- Une grande attention sera portée aux expositions principales, aux espaces collectifs et à la protection solaire.

5.9.8 Le stationnement.

- Le stationnement est essentiellement localisé en sous-sol et les trémies devront être intégrées aux volumes des bâtiments.
- Dans le respect du PLU actuel le projet étudiera les mutualisations de stationnement automobiles avec les programmes voisins ou des programmes mutualisés à l'échelle de l'opération d'aménagement.
- Le stationnement se situera en sous-sol sous les bâtiments afin de limiter les niveaux de sous-sol en infrastructures.
- Un nombre de places se situera dans un ou plusieurs ouvrages de type « parking silo ».
- Des places de stationnement extérieur seront traités en revêtement perméable.
- La répartition des places de stationnement pour chaque logement sera conforme au PLU en vigueur.

Places de stationnement par type de logement				
Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
1 place	1 place	2 places	2 places	2 places

5.9.9 La qualité des parkings silos.

- Afin d'atteindre le nombre de places de parking nécessaires, deux (2) constructions de type « parking silo » sont prévues.
- L'immeuble sera conçu avec une façade soignée formée de panneaux ajourés ou d'une composition permettant une illumination naturelle pendant la journée.
- Des systèmes de filtres visuels devront être appliqués à l'ensemble des façades.
- Plusieurs accès piétons devront être réalisés.
- La couverture au dernier étage sera traitée avec de la végétation ou composée de panneaux photovoltaïque.

Remarque du Commissaire-Enquêteur :

Dans ce paragraphe est évoqué la construction de deux (2) parkings-silos.

Je remarque que ni les emplacements précis (façade Est côté rue Gutenberg), ni les surfaces au sol, ni les hauteurs (zone 1 AUm = 24 mètres maximum) ni le nombre de places de stationnement sont précisés.

Je note que, conformément au deuxième alinéa ci-dessus, « l'immeuble sera conçu avec une façade soignée formée de panneaux ajourés ou d'une composition permettant une illumination naturelle pendant la journée » cette présentation ne semble pas être en adéquation avec les précisions du paragraphe 4.5.2 qui stipule :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec les constructions voisines de la zone 1 AUm et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.
- Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

Éléments de Réflexion du Commissaire-enquêteur sur le « parking-silo »

Un parking silo (ou PSLV) du point de vue réglementaire français (Article P.S. de l'arrêté du 9 mai 2006 modifié), est un parking à un ou plusieurs niveaux, ouvert en façade et remplissant simultanément les conditions suivantes :

- La distance maximale entre les façades opposées et ouvertes à l'air libre est inférieure à 75 mètres.
- A chaque niveau, les surfaces d'ouverture dans les parois sont placées au moins dans deux façades opposées. Ces surfaces sont au moins égales à 50% de la surface totale de ces façades.
- A chaque niveau, les surfaces d'ouverture dans les parois correspondent au moins à 5% de la surface de plancher d'un niveau.

Lors de la conception de la façade du parking silo, une partie importante de la surface des murs extérieurs doit rester ouverte.

La conception de la façade doit donner une possibilité d'expression permettant une parfaite intégration du bâtiment au paysage urbain.

Elle peut être développée avec des éléments de design élégants, façades végétalisées, bois, pierre ou tout autre matériau peuvent être choisis pour donner à l'ensemble une touche architecturale.

Dès lors que les façades respectent le principe de ventilation, elles peuvent s'étendre sur toute la hauteur du bâtiment.

La façade doit donner l'identité d'un bâtiment, c'est l'interaction des formes, de la fonctionnalité et des matériaux et suivant le lieu d'implantation et les exigences du projet d'aménagement, d'autres matériaux comme le verre, le bois ou le béton peuvent être utilisés.

La conception de la façade doit permettre une parfaite intégration du bâtiment au paysage urbain.



Exemple d'un parking-silo à deux niveaux intégrés dans un ensemble de petits immeubles de type « macro-lots » ou cœurs d'îlot.

5.10 LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP).

Conformément aux dispositions des articles L. 332-11-3 et L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme du PLU de la commune de Joué les Tours, un projet urbain partenarial (PUP) a été approuvée par le conseil métropolitain de Tours-Métropole Val de Loire en date du 25 mars 2024.

Cette « convention » a pour objet :

- Définir le périmètre du PUP de la zone des « Carmeries »
- Formaliser la participation financière des différents opérateurs.

5.10.1 La passerelle.

Dans le cadre de la réhabilitation de la friche Michelin en zone mixte « tertiaire/habitations » la construction d'une passerelle à vocation de cheminement doux, est envisagée pour rejoindre le futur quartier au centre culturel Malraux et au parc et lac des « Bretonnières » implantés de l'autre côté du périphérique.

Pour ce faire une déclaration de projet de travaux a été réalisée et révèle plusieurs obstacles :

- Présence d'une ligne d'alimentation électrique haute tension « HTB » ou ligne d'alimentation régionale de 50 à 400 KW positionnée à proximité immédiate de l'emplacement de l'accès parking « espace Malraux » de l'autre côté du périphérique et en dehors du site proprement dit entraînant les contraintes suivantes :



Représentation simulée (de couleur ocre) de la passerelle franchissant le périphérique à proximité immédiate de la ligne

- 10 mètres minimum autour du pylône.
 - Respecter une distance de sécurité de 5 mètres, dans toutes les directions, par rapport aux câbles électriques, en phase définitive et en phase chantier lors de la réalisation de l'ouvrage.
- Présence d'une ligne d'alimentation électrique moyenne tension « HTA » ou ligne d'alimentation inférieure à 50 KW positionnée le long du parking « espace Malraux » sur l'emprise des futurs accès à la passerelle.
 - Présence d'un réseau de gaz GRDF longeant le parking de « l'espace Malraux » particulièrement impactant pour les accès à la passerelle (rampe et ascenseur).



Cliché représentant l'aire d'accueil de la future passerelle côté « Espace Malraux »
On distingue parfaitement le pylône de la ligne HTB



Cliché représentant l'emprise du pylône HTB près de laquelle doivent être Implantés les accès de la future passerelle côté « Espace Malraux »



Cliché mettant en évidence à droite le périphérique devant être franchi par la passerelle et la présence de la ligne électrique parallèle à l'axe routier.

Remarque du Commissaire-Enquêteur :

Je remarque que le projet de la future passerelle devra surmonter les problèmes de la hauteur pour le franchissement du périphérique en tenant compte de la hauteur des câbles électriques – de l'aire d'accès au pied du pylône et de la sécurité de l'ensemble de l'ouvrage.

Je constate que ce projet est situé en dehors du périmètre du site et donc hors de l'objet de la présente enquête.

5.10.2 Le parking silo.

Outre le projet de franchissement du périphérique le projet urbain partenarial comprend également la création d'un « parking silo » à proximité de « l'espace Malraux » afin d'augmenter la capacité de stationnement mais les contraintes liées aux lignes électriques (HTB et HTA) rendent inadaptée cette implantation.

Remarque du Commissaire-Enquêteur :

Je constate que ce projet, situé sur une partie de l'aire de l'Espace Malraux, est en dehors du périmètre du site et donc hors de l'objet de la présente enquête.

CHAPITRE 6

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DES SERVICES EXTERIEURS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

6.1.1 Principe général.

Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et 17 du code de l'urbanisme donnent un « avis » dans les limites de leurs compétences propres au plus tard trois après la transmission du projet. A défaut de réponse dans ce délai ces avis sont réputés favorables.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme.

Le (s) maire (s) intéressés par l'opération est (sont) invité (s) à participer à cet examen conjoint.

6.1.2 Personnes Publiques Associées sollicitées.

- Mairie de Joué les Tours
- Chambre des Métiers d'Indre et Loire
- DDT 37
- SMAT
- Chambre d'Agriculture 37
- Région Centre Val de Loire
- Préfecture 37
- Syndicat des mobilités
- Mairie de Veigné
- DGA – AOT Métropole
- SCoT de l'agglomération tourangelle
- Agence de l'urbanisme de Tours

6.1.3 Liste des Réponses des Personnes Publiques Associées.

Organisme	AVIS
DDT 37 - SERN – unité Eau (chargé Police de l'eau)	Pas d'avis
TOURS Métropole - Direction Déchets et propreté	FAVORABLE avec réserves
TOURS Métropole - Direction générale adjointe – Pole proximité – Espace public – Direction des infrastructures	FAVORABLE avec prescriptions
TOURS Métropole - Service défense extérieur contre l'incendie	Pas d'avis - 2 prescriptions
TOURS Métropole - Direction générale adjointe – Cadre de vie – Direction du cycle de l'eau	Eaux Usées - Potable - Pluviales FAVORABLE avec réserves
RTE Pole gestion de l'infrastructure – Direction maintenance –	Pas de réseau RTE et lignes HTB
ENEDIS Electricité en réseau	Pas d'avis formulé
Préfecture de la Région Centre Val de Loire – Direction des affaires culturelles – Service archéologie	Pas d'avis sur le projet
Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT)	FAVORABLE avec étude en cours pour le printemps 2024 ⁽¹⁾
SMAT	FAVORABLE
SDIS 37	Pas d'avis - Recommandations -
Chambre d'agriculture d'Indre et Loire et Chambre des métiers et de l'artisanat Centre Val de Loire	Pas d'avis
MRAe	Pas d'avis mais 8 recommandations (détaillées ci-après) N° 2023-4379 & 2023-4434 du 08.12.2023

6.1.4 Personnes extérieures associées présentes ou excusées.

La liste des personnes présentes et deux courriers d'excuse figurent aux pages suivantes. La MRAe s'est réunie en visioconférence le 8.12.2023.



Direction de l'aménagement
de l'urbanisme et du territoire
Service planification

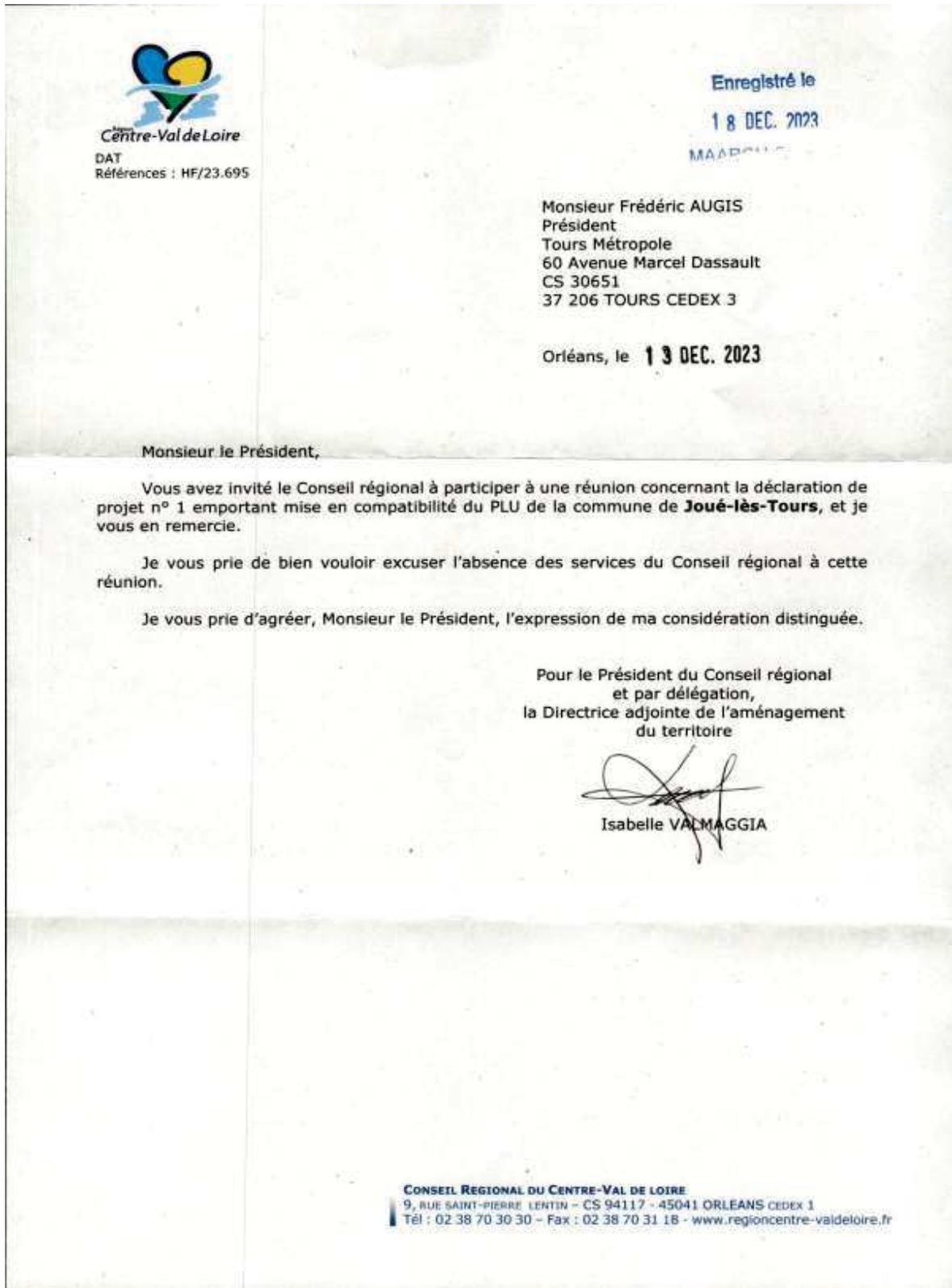
Feuille de présence

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

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Mardi 18 janvier 2024, 15h00, Tours Métropole Val de Loire

Prénom Nom	Structure	Présent(e)	Excusé(e)	Signature
M. Frédéric AUGIS	Maire de Joué-les-Tours, Président de Tours Métropole Val de Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
M. Bernard SOL	Adjoint au Maire de Joué-les-Tours en charge de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
M. Gérard BOBIER	Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Cécile EL MAZOUNI	DDT 37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Caroline MARTENOT	SMAT	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Isabelle HALLOUIN BERTRAND	Chambre d'agriculture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mme Isabelle VALMIGLIA	Région Centre Val de Loire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
M. Patrick MICHAUD	Maire de Veigné	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
M. Raphaël SICOT	S/MAT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Virginie DE PERE	Joué les Tours - DGA Cadre de Vie Aménagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mme Magali TOIERE-DUMAY	Responsable urbanisme Ville de Joué-les-Tours	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Françoise CHARNASSE	DGA ADT / TAVAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	





**SYNDICAT MIXTE DE
L'AGGLOMERATION TOURANGELLE**
Extrait du registre des délibérations

Le Comité Syndical, légalement convoqué, s'est réuni
L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 22 février

Convocations transmises par voie dématérialisée le 16 février 2024

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

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

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

ETAIENT EXCUSES :

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

6.1.5 Les Recommandations de la MRAe.

- Recommandation n° 1

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

- Recommandation n° 2

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

- Recommandation n° 3

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

- Recommandation n° 4

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

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

- Recommandation n° 5

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

- Recommandation n° 6

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

- Recommandation n° 7

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

- Recommandation n° 8

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

Département d'Indre et Loire
Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET PRESENTEE PAR TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JOUE LES TOURS (Indre et Loire) AINSI QUE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER EN VUE DE LA CREATION D'UN LOTISSEMENT SITUE AU LIEU-DIT « LES RENTES » SUR LE TERRITOIRE DE CETTE COMMUNE.

« TRANSMISSION »

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET DES OBSERVATIONS DEMATERIALISEES

Référence : Article 6 de l'Arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la Commune de Joué les Tours.

« A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire-enquêteur qui en effectuera la clôture.

Dans les huit jours à compter de l'enquête, le commissaire-enquêteur communiquera à Tours-métropole Val de Loire et à la Mairie de Joué les Tours, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Elles auront ensuite la possibilité de produire leurs observations dans un délai de 15 jours.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur adressera au Président de Tours-métropole Val de Loire, au Maire de la commune de Joué les Tours ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif d'Orléans, son rapport ainsi que ses avis et ses conclusions motivées au sein d'un document distinct.

Un délai complémentaire, concernant les délais de transmission des pièces de l'enquête et du rapport, peut être sollicité par le commissaire-enquêteur en concertation avec la ville de Joué les Tours et sous contrôle du Tribunal Administratif

Rapport de l'E.P sur le projet de mise en compatibilité du PLU et la demande de permis d'aménager de la commune de Joué les Tours (37)

Dossier n° E24000002/45

Rapport de l'E.P sur le projet de mise en compatibilité du PLU et la demande de permis d'aménager de la commune de Joué les Tours (37)

Dossier n° E24000002/45

Ce rapport, les avis et les conclusions motivées seront rendus publiques par voie dématérialisée sur le site internet de la ville de Joué les Tours : www.jouelestours.fr et sur le site internet de la métropole : www.tours-metropole.fr ainsi que à la Mairie de Joué les Tours et au siège de la métropole en support papier. Ces pièces seront consultables pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Reçu le Procès-verbal de synthèse des observations (version dématérialisée)
Le 12 avril 2024
Pour le Maire
Mr Bernard SOL Adjoint délégué à l'urbanisme
au Cadre de vie, aux espaces verts et aux
parcs et jardins



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Bernard SOL", is written over the text of the receipt.

Mr Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jean-Louis Meterreau", is written over the text of the receipt.

6.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Nbre d'observations sur les registres : 14
Nbre de dossiers annexés aux observations : 04
Nbre d'observations dématérialisées et courriers : 07
Nbre de personnes renseignées sans observation lors des permanences : 14
Nbre de consultations dématérialisées sur le site dédié : 494

THEMES DES OBSERVATIONS

Aménagements routier – Plan de circulation	8
Opportunité de logements sur le site	6
Implantation de logements sociaux	1
Qualité des futures constructions (hauteur et basse énergie des bâtiments)	2
Opportunité de bureaux sur le site	1
Biodiversité	1
ENr	1
Gestion des eaux (pluie)	1
Pollution visuelle	1
Pollution de l'Air	2
Pollution sonore	4
Pollution des sols	4
Dépollution du site	2
Santé des habitants	2
Compatibilité de l'usage du site avec le niveau de pollution	2
Sécurité de la passerelle	2
Difficultés pour consulter le dossier sur le site dédié	2
Prévoir une école	1
Prévoir une résidence seniors/Ehpad	1
Prévoir un lieu de rencontre culturel/festif/sportif	2
Prévoir une navette entre le site et la station de tram	2
Transports en commun	1
Mobilités douces – piste cyclable	1
Approbation globale du projet	1
Désapprobation du projet	3
Contreproposition	2

De ces observations il ressort que l'Enquête Publique a entraîné une très faible participation de la population jocondienne (14 observations « R » (Registre) et 7 observations « M » (mail) - par rapport au nombre d'habitants) et que l'avis de la majorité de celle-ci soit acquis à un projet de réhabilitation du site Michelin « emblème » de la ville de Joué les Tours depuis trop longtemps laissé à l'abandon.

La participation de l'association SEPANT (Société d'Etudes, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine) relève principalement les questions de la pollution des sols et de celle de la protection de la biodiversité sur le site ainsi que les difficultés rencontrées pour accéder aux différentes pièces du dossier de présentation par l'intermédiaire du site dématérialisé dédié. Elle propose de ne pas construire les bâtiments destinés à une exploitation tertiaire, le long du boulevard périphérique, afin de protéger la biodiversité.

Le syndicat CFDT Indre et Loire explique militer pour une réindustrialisation du site depuis 2014 et ne pas être favorable à l'implantation de logements en raison des futures difficultés engendrées par le trafic automobile et la triple problématique des pollutions sonore, atmosphérique et des sols.

Il est à noter que la plupart des observations – protection de la biodiversité - pollutions – aménagement routier – transports en commun etc ... porte sur des sujets traités dans le dossier présenté à l'enquête.

Notons enfin que l'observation de Mr ROUZIER (M 7) est parvenue sur le site dématérialisé de la Mairie de Joué les Tours le 11 avril 2024, à 16 h le lendemain de la clôture de l'enquête mais dans un délai permettant sa jonction à l'ensemble des observations recueillie pendant les 31 jours de l'enquête.

Nom	Numéro
AKONGO OLE Christine	R 11 (conjointe)
ALLIOT Claude	R 9
ASSOCIATION « Joué Ensemble »	M 3
ASSOCIATION « SEPANT »	M 4 (conjointe)
BARBONI Luigi	R 1
BONNET Jean-Noël et Maryse	R 4
BREGEON Marie-Claude	R 2
CAMPARA M et Mme	M 6
CFDT (Syndicat)	R 13 (conjointe)
DEBRON Bruno	M 4 (conjointe)
DI MALTA Francine	M 1
FERRISSE Denise	R 12
GABILLET Alain	R 10
GAUDEL Lucette	R 3
GOGUERY Estelle	R 5
GOLEO Annie	R 8
GUISSET Claude	R 11 (conjointe)
LEGRAND Catherine	R 7
MARTINEZ Julien	M 5 (conjointe)
MAYERAS Madeleine	R 14
MONTOYA Alain	M 2
Pelote Basque	M 5 (conjointe)

POINDESSAULT Réjan	R 13 (conjointe)
ROUZIER Robert	M 7
S. Michel	R 6
SIONNEAU Guy	R 13 (conjointe)
TERRIOT Gérard	R 11 (conjointe)

OBSERVATIONS REGISTRES

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R1	X			11-03	<p><u>Observation :</u></p> <p>Mr BARBONI Luigi – 21 rue St Etienne – 37300 Joué les Tours – Etant propriétaire du 16 et du 16 bis rue Gutenberg je voudrais savoir si je suis concerné par les futurs aménagements routiers, rue Gutenberg et rue Jules Ferry ?</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Faisant suite à la réalisation d'une étude de circulation, des aménagements sont prévus pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendré par le projet, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg, - la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg, - le doublement de la voie de sortie de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations à cette sortie. <p>Vous ne serez donc pas directement concerné par les travaux d'aménagements routiers. En revanche, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg, sans modification de son emprise.</p>

					<p>Il est par ailleurs précisé que les aménagements routiers ou de requalification ainsi que leurs travaux de réalisation auront uniquement un impact sur le domaine public.</p> <p>Une attention sera portée à l'accès des parcelles pendant toute la durée des travaux.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u> : La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur BARBONI</p>
--	--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 2	X			11-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Mme BREGEON Marie-Claude – 37 rue Paul Fort – Joué les Tours.</p> <p>A mon avis, il n'est pas concevable de mettre du Logement sur ce site.</p> <p>En effet, le site est, d'une part, encore pollué puisqu' aucun jardin ne pourra voir le jour. D'autre part l'environnement avec la rocade entraine beaucoup de pollution sonore et atmosphérique (particules fines) ainsi qu'une pollution visuelle puisque ce site plus largement que ex Michelin accueille beaucoup d'entreprises autres que du tertiaire.</p> <p>Les Carmeries doit accueillir que des entreprises et cela pour un bien être, pouvoir vivre dans un environnement sain !</p> <p>PS : le mur anti bruit n'est pas une solution !</p> <p><u>Réponse Mairie</u> : En préambule, il est rappelé que l'ensemble des prestations réalisées en lien avec l'état de pollution du site et les mesures de gestion appropriées au futur usage est conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et aux exigences des normes en vigueur.</p>

				<p>La pollution sur le site des Carmeries a fait l'objet de nombreux sondages et des études réglementaires afin d'identifier le type, la localisation et la quantité de polluants encore présents. Cette pollution sera traitée préalablement à toute opération de construction. Les procédés sont décrits dans le plan de gestion et la convention ATTES joints au dossier soumis à Enquête Publique.</p> <p>Une synthèse de cette intervention de dépollution est résumée dans la réponse à l'avis de la MRAE jointe au dossier d'enquête publique et apporte des éléments de réponses complémentaires et nécessaires à cette observation.</p> <p>Une fois les travaux de réhabilitation réalisés (sous contrôle d'un PCT : Plan de Conception Travaux assurant la qualité et le suivi de la dépollution), le site sera considéré comme réhabilité et compatible avec les usages projetés. Il pourra par conséquent accueillir des activités, des logements et des bureaux, etc. Il sera également possible d'aménager des jardins sur le site.</p> <p>Sur la question spécifique des plantes comestibles (plantes potagères et arbres fruitiers), le porteur de projet s'est engagé à en restreindre les usages en application du principe de précaution. En effet, les mesures de gestion qui vont être mises en œuvre ont vocation à supprimer toutes les voies de transfert entre une éventuelle pollution résiduelle et les futurs usagers. Comme les fruits et légumes pourraient être à même de fixer d'éventuels polluants résiduels par leur racine alors, le pétitionnaire et ses bureaux d'études ont considéré que la mise en œuvre de plantes potagères ou d'arbres fruitiers pourrait constituer une brèche dans le rempart contre les voies de transfert. Rempart que constitue l'ensemble des mesures de gestion que le porteur de projet s'est engagé à réaliser, car si les fruits ou légumes s'avéraient aptes à fixer des polluants résiduels, alors leur ingestion constituerait une nouvelle voie de transfert. L'application du principe de précaution a donc entraîné la définition des mesures suivantes quant à la mise en œuvre de jardins potagers : si un opérateur souhaitait mettre en place un jardin potager dans le cadre d'un permis de construire, alors ce dernier devra être réalisé soit dans des bacs hors sols, soit par</p>
--	--	--	--	---

				<p>substitution des sols par de la terre végétale extérieure sur au moins 1 mètre afin de garantir le maintien d'une rupture des voies de transfert entre d'éventuelles traces de polluants et les futurs usagers. Les arbres fruitiers seront quant à eux interdits par précaution en raison du système racinaire très important que certains arbres peuvent développer.</p> <p>Concernant les pollutions sonores, une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'études acoustex et a été jointe au permis d'aménager (ainsi qu'à l'étude d'impact) afin d'identifier les impacts sonores actuels et projetés. Celle-ci nous a permis d'identifier les mesures à prendre afin de respecter les valeurs réglementaires de niveaux de bruit. Un écran acoustique sera réalisé le long de la M37 (périphérique) grâce au premier linéaire bâti à vocation de bureaux le long de la M37 (périphérique) et sera complété par un mur anti-bruit au niveau des discontinuités bâties (notamment au niveau de la future passerelle). Par ailleurs, des mesures acoustiques d'isolation des façades d'immeubles pourront toujours être réalisées si nécessaires.</p> <p>Les pollutions atmosphériques ont également été étudiées par le bureau d'études Rincent Air. Les résultats de cette étude n'indiquent aucun dépassement potentiel à l'échelle annuelle de la valeur limite de protection de la santé.</p> <p>En complément de cette première étude et à la demande de la MRAE, une deuxième série de mesure a été réalisée pour renseigner les concentrations en polluants particuliers et gazeux caractéristiques de l'activité industrielle. Celle-ci indique également qu'aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est envisagé dans la zone d'étude.</p> <p>Concernant la pollution visuelle, un soin particulier a été recherché sur le projet d'aménagement et sera également recherché sur les projets immobiliers afin de garantir la qualité architecturale du quartier.</p>
--	--	--	--	---

					<p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u> La réponse fournie donne satisfaction à Madame BREGEON entendu que le porteur de projet confirme que la pollution du site sera traitée préalablement à toute opération de construction.</p>
--	--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 3	X			11-03	<p><u>Observation :</u></p> <p>Mme GAUDEL Lucette quartier « Le Morier » (37300). Sur la passerelle il serait peut-être souhaitable de prévoir des protections ou/et fermetures avec visibilité car celle-ci traverse la rocade sur quatre voies et des malveillants peuvent se produire ou passage abrité en temps de pluie.</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>La conception de la passerelle sera conforme à la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité. Cependant, la réflexion concernant les caractéristiques techniques et esthétiques de celle-ci n'a pas encore été engagée.</p> <p>Le seul élément connu à ce jour au stade du permis d'aménager est que la passerelle réservée aux modes doux sera un équipement public dont la réalisation sera assurée par Tours Métropole Val de Loire (TMVL) avec une participation financière de l'aménageur du projet actée dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u> La réponse fournie donne satisfaction à Madame GAUDEL et j'ajoute que la conception de la passerelle sera réétudiée car elle ne concerne pas directement l'enquête publique actuelle.</p>

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 4	X			12-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Mr et Mme BONNET Jean-Noël et Maryse 3 bis rue Jules Ferry – Joué les Tours Qu'en est-il du plan de circulation ? Compte tenu de l'importance du projet, il nous apparaît que la rue Gutenberg soit pas suffisante pour absorber les futurs flux. Et la rue Jules Ferry ? Nous craignons encore plus de circulation. Merci de votre réponse.</p> <p><u>Réponse Mairie</u> :</p> <p>Une étude de circulation a été réalisée afin d'analyser l'évolution du trafic sur les voies adjacentes au projet. Une comparaison de la circulation en heure de pointe du matin et du soir, avec et sans le projet puis avec et sans aménagements routiers, a été effectuée. Afin de garantir un niveau de fluidité de la circulation équivalent à celui relevé actuellement, des aménagements sont prévus pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendré par le projet, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg, - la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg, - le doublement de la voie de sortie de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations à cette sortie. <p>De plus, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg. L'étude de circulation n'identifie pas de phénomène de saturation de la rue Jules Ferry.</p>

					<p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur et Madame BONNET et je note les aménagements prévus pour améliorer la circulation automobile.</p>
--	--	--	--	--	--

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 5	X			14-03	<p><u>Observation :</u></p> <p>GOGUERY Estelle – rue des Acacias. Il est dommage que cette enquête publique ne permette pas l'accès au projet. Il me semble qu'une ouverture au public nécessite une adaptation au public. A part les personnes qui travaillent au PLU, des géomètres ou des agents des travaux publics, il est bien difficile d'avoir accès à cette enquête ! pas même une carte avec le projet en situation, pas une projection en dessin du quartier ... De simples riverains n'ont donc pas la possibilité de s'emparer du projet.</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Le dossier soumis à enquête publique était un dossier conséquent dans la mesure où celle-ci portait à la fois sur le permis d'aménager et sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. De fait, nous étions contraints, d'un point de vue légal, de présenter ces 2 dossiers tels que déposés par le porteur de projet et, qui plus est, dans leur intégralité, afin de communiquer l'entièreté des informations jointes auxdits dossiers. L'inverse aurait été assimilé à un défaut d'information. De plus, la quantité de documents consultables à la fois à l'Hôtel de Ville, à Tours Métropole et sur les sites internet des 2 entités était d'autant plus importante que le dossier de permis d'aménager était lui-même</p>

					<p>constitué de pièces initiales et de pièces complémentaires intégrant à chaque fois des documents écrits et des plans au grand format. Ces derniers présentent essentiellement, au stade du permis d'aménager, un découpage, une hypothèse d'implantation des futurs bâtiments, une perspective éventuellement, mais en aucun cas il ne doit fournir une insertion des projets de constructions. La visualisation plus précise des projets se fait au stade des dossiers de permis de construire déposés par les preneurs des lots divisés comportant, quant à eux, des insertions.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u> : La réponse fournie donne satisfaction à Madame GOGUERY et je confirme que, malgré les difficultés d'accéder aux différentes pièces du dossier par voie dématérialisée, tout requérant a eu la possibilité de consulter la version papier en Mairie ou en Métropole et que, de ce fait, il n'y a pas de défaut d'information du public.</p>
--	--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 6	X			18-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Michel S. Un projet qui semble allier les réponses au besoin en logements et celui d'espaces arborés.</p> <p><u>Réponse Mairie</u> :</p> <p>Nous prenons acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u> :</p> <p>Sans commentaire.</p>

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 7	X			19-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>LEGRAND Catherine 62 rue Descartes Le besoin d'accueillir 5000 salariés essentiellement dans du tertiaire est-il réel, il y a tellement de bureaux vides. Il faut à tout prix éviter l'engorgement des rues Jules Ferry Chantepie qui sont très étroites. Sans vouloir en faire un quartier isolé, la prévision d'une école permettrait d'éviter des aller-retours en voiture. des jardins partagés sont prévus, ce serait sûrement bien de prévoir aussi un tiers-lieux couvert pour des activités, des expositions, conférences, spectacles ... PS : prévoir une navette fréquente avec la station de tram la plus accessible.</p> <p><u>Réponse Mairie</u> :</p> <p>Selon le Club Immobilier de Touraine (données de 2023), à l'échelle de la métropole, le stock de produits (immobilier de bureau) neufs à horizon un an est quasiment inexistant. On note même, sur le territoire métropolitain, une demande supérieure à l'offre en termes d'immobilier tertiaire neuf immédiatement disponible. La part de l'immobilier tertiaire neuf ne représente, à l'échelle métropolitaine, que 10% du marché tertiaire. En outre, la mise sur le marché de nouveaux bâtiments tertiaires pourra entraîner certaines migrations d'entreprise et favoriser ainsi la réhabilitation d'actifs vieillissant, situés à d'autres endroits de la métropole du fait notamment des nouvelles réglementations (notamment le décret tertiaire obligeant certaines performances environnementales et thermiques). Le porteur de projet indique être d'ores et déjà en échange avec plusieurs entreprises intéressées pour s'implanter sur le site des Carmeries.</p>

					<p>Au stade du permis d'aménager, le pétitionnaire s'engage sur des espaces publics permettant de desservir et viabiliser des parcelles constructibles. La programmation fine des bâtiments relève des porteurs de projets arrivant dans un second temps au moment des permis de construire qui seront déposés.</p> <p>Concernant la construction d'une école, la ville de Joué-lès-Tours, après une étude intégrant le taux de remplissage actuel et prévisionnel des classes dans les écoles déjà existantes, indique ne pas avoir besoin d'un nouvel équipement si les mouvements démographiques observés se poursuivent. En effet, en raison de la baisse de la natalité et du vieillissement global de la population à l'échelle communale (comme nationale), l'arrivée de cette "nouvelle" population (et notamment des nouveaux enfants) sur le quartier des Carmeries permettra de compenser la diminution du nombre d'enfants prévue sur les autres quartiers de la ville. En outre, les écoles primaires existantes sont situées dans un rayon inférieur à 1.5km du site des Carmeries (groupe scolaire Paul Langevin - Rotière, groupe scolaire du centre, groupe scolaire Blotterie).</p> <p>Enfin, un contrat de Projet Urbain Partenarial a été signé entre le porteur de projet et TMVL. Ce contrat précise notamment les contours du financement de certains ouvrages publics et en particulier d'une passerelle dédiée aux modes doux qui franchira la rocade et rendra donc l'espace Malraux (lieu existant dédié à des activités, expositions, conférences, spectacles et autres activités culturelles) accessible depuis le quartier et plus généralement le centre-ville.</p> <p>Concernant l'engorgement des rues, une étude de circulation a été réalisée afin d'analyser l'évolution du trafic sur les voies adjacentes au projet. Une comparaison de la circulation en heure de pointe du matin et du soir, avec et sans le projet puis avec et sans aménagements routiers, a été effectuée.</p> <p>Afin de garantir un niveau de fluidité de la circulation équivalent à celui relevé actuellement, des aménagements sont prévus pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendré par le projet, à savoir :</p>
--	--	--	--	--	---

				<ul style="list-style-type: none"> - la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg, - la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg, - le doublement de la voie de sortie de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations à cette sortie. <p>De plus, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg.</p> <p>L'étude de circulation n'identifie pas de phénomène de saturation de la rue Jules Ferry, ni de la rue de Chantepie.</p> <p>Concernant la desserte en transport en commun, une première étude d'opportunité de desserte du projet, dont les conclusions ont été présentées dans le dossier d'enquête publique, a été réalisée en collaboration avec le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT).</p> <p>De surcroît, une étude portée par le SMT est en cours et permettra de dimensionner l'offre de transport en commun sur la période 2026-2032.</p> <p>L'étude prévoit deux étapes de déploiement de l'offre, en lien avec le phasage de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etape 1 : Etude de la desserte du futur quartier par une ligne de bus urbaine en rabattement sur la ligne A de tramway, - Etape 2 : Etude de faisabilité d'un Bus à Haut Niveau de Service par le sud et par l'est. <p>Ces éléments sont repris dans la réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe, avec à l'appui un courrier du SMT détaillant sa démarche.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Madame LEGRAND notamment sur l'absence de projet de création d'une école en raison des données démographiques actuelles – baisse de la natalité – vieillissement de la population – présence d'écoles à moins de 1,5 km du site.</p>
--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 8	X			19-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Annie GOLEO 22 rue Miquel – 37000 TOURS. Ce jour Monsieur le commissaire-enquêteur a bien répondu à mes questions. Mes réflexions sur le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone d'habitat individuel aurait constitué un espace de respiration. - Que de l'habitat collectif sur une aussi grande surface, la question se pose du vieillissement. - Il est urgent d'apporter une solution de transport en commun efficiente pour éviter l'engorgement par les véhicules individuels. <p><u>Réponse Mairie</u> :</p> <p>L'aménagement d'un tel quartier répond à des objectifs définis par des documents cadre comme le Plan Local de l'Habitat (PLH) ou encore par la législation française. Le PLH 4 de TMVL fixe des objectifs en termes de quantité de logements à produire dans les prochaines années sur chaque commune de la métropole et à l'échelle de la métropole. Sur la commune de Joué-Lès-Tours, l'objectif est de créer 773 logements entre 2024 et 2029. Cet objectif a été défini en considérant la réalisation de logements collectifs sur le quartier des Carmeries.</p> <p>Il convient, en outre, de mettre en perspective l'aménagement du quartier des Carmeries avec la logique du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) édictée par la loi Climat et Résilience en août 2021 puis plus récemment dans la loi ZAN de juillet 2023. Ces textes fixent un objectif général de préservation des sols, notamment en diminuant progressivement l'artificialisation de nos sols jusqu'à atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050.</p>

				<p>Sachant que la première cause d'artificialisation des sols s'avère être, en France, la construction de logements individuels par le biais de l'aménagement de zones pavillonnaires en étalement urbain, et que la demande en logements continue d'être importante, la construction de logements collectifs sur ce site aux portes du centre-ville permet de satisfaire à la fois le cadre législatif français et la demande de logements.</p> <p>Quant au vieillissement du bâti, la question se pose quelle que soit la typologie des constructions à venir. Néanmoins, s'agissant de l'aspect et la perception que l'on aura, dans plusieurs décennies, des bâtiments qui seront construits, nous précisons que les formes et qualités projetées à ce jour sur les futurs bâtiments du quartier des Carmeries respecteront la réglementation en vigueur (et notamment la Réglementation Environnementale 2020), ainsi qu'un objectif de qualité d'usages assumé par le porteur de projet comme par exemple doter tous les appartements à partir du T2 d'un espace extérieur suffisant pour pouvoir y manger, doter la très grande majorité des appartements d'un caractère traversant ou a minima une double orientation, travailler les matériaux de construction pour créer un sentiment d'homogénéité dans le quartier, sans pour autant se priver de singularités propres à chaque bâtiment qui créeront une "unité dans la diversité". Enfin, les espaces publics seront très largement végétalisés et programmés, c'est à dire disposant d'usages spécifiques - parc, aire de jeux, prairies, allées, ... et participeront d'une ambiance vivante.</p> <p>Concernant la desserte en transport en commun, une première étude d'opportunité de desserte du projet, dont les conclusions ont été présentées dans le dossier d'enquête publique, a été réalisée en collaboration avec le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT).</p> <p>Il y est par ailleurs précisé que le déploiement de l'offre en transport en commun se fera au fil du développement du projet.</p> <p>De surcroît, une étude portée par le SMT est actuellement en cours et permettra de dimensionner l'offre de transport en commun sur la période 2026-2032.</p>
--	--	--	--	--

					<p>L'étude prévoit deux étapes de déploiement de l'offre, en lien avec le phasage de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etape 1 : Etude de la desserte du futur quartier par une ligne de bus urbaine en rabattement sur la ligne A de tramway, - Etape 2 : Etude de faisabilité d'un Bus à Haut Niveau de Service par le sud et par l'est. <p>Ces éléments sont repris dans la réponse du porteur de projet à l'avis de la MRAe, avec à l'appui un courrier du SMT détaillant sa démarche.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Madame GOLEO et je note les précisions apportées sur le Zéro Artificialisation Net (ZAN) et sur le plan des mobilités (bus, tramway).</p>
--	--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 9	X			27-03	<p><u>Observation :</u></p> <p>ALLIOT Claude 11 rue Paul Fort – 37300 Joué les Tours Monsieur le commissaire Enquêteur, De l'étude du dossier et notamment de l'avis de l'autorité environnementale, il ressort que :</p> <p>A - Au niveau de la situation du site</p> <p>I -L'affectation du site a changé depuis la cessation partielle d'activité de l'entreprise MICHELIN. Il aurait été utile de joindre au dossier l'AP de cessation d'activité partielle avec la remise en état. Ceci aurait permis de clarifier d'abord qui était le propriétaire du terrain avec l'utilisation ultérieure de ce site (activité industrielle ou construction de logements).</p>

				<p>D'après le dossier, Il semble que le propriétaire soit Tours Métropole et que l'affectation du terrain soit l'aménagement de logements et d'activités tertiaires</p> <p>Ce changement implique une dépollution du site différent d'après la MRAe.</p> <p>II-Dans le dossier, il n'y a pas d'étude sur le potentiel de pollution du site. Il aurait été utile qu'un maillage par forage définisse plus précisément les zones polluées et celles non polluées (sols, nappes souterraines au droit du site) pour être sûr qu'il n'y a pas d'autre zones polluées. Il a été réalisé des spots de pollution en liaisons avec l'activité antérieure de l'entreprise (ce qui représente une vision partielle de l'état de pollution du site). La MRAe constate que « ... l'usage envisagé n'est pas compatible avec le niveau de pollution mis en évidence... Des mesures dans le dossier ont été envisagées pour permettre de maîtriser ces pollutions des sols et de l'eau, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -traitement ou élimination des zones polluées -limitation des sous-sols à un seul niveau -couverture des espaces libres extérieurs par un revêtement étanche ou une couche de terre saine de 30cm -Absence de jardins potagers et d'arbres fruitiers -Mise en place de canalisations en PEHD ou métal pour l'alimentation en eau potable -l'absence de l'usage des eaux souterraines <p>III-Cependant, il manque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'étendue, la nature et la quantification des polluants présents dans les gravats laissés sur le site (démolition des bâtiments et autres éléments) et l'état de nappe au droit du site n'est pas précisé. - la justification de la barrière de protection de la pollution des sols notamment, l'efficacité de l'apport de 30cm de terre saine pour éviter le transfert des polluants. - l'impact de l'infiltration des eaux pluviales au droit du site sur les eaux souterraines et le mode de traitement ultérieur des eaux pluviales.
--	--	--	--	---

				<p>- le devenir et le traitement des gravats du site (déchets amiantés, déblais excavés, etc). La MRAe par ailleurs constate que ces déchets laissés sur place montrent un défaut de remise en état des lieux la part de l'exploitant. -Une étude d'évaluation des risques sanitaires encourus les usagers des lieux.</p> <p>B - Au niveau de l'enclavement du site</p> <p>Il n'y a pas d'aménagement précis sur la mobilité dans le secteur. Avec l'arrivée de 3400 habitants dans un futur proche, les voies de communications actuelles seront insuffisantes face au trafic automobile à venir y compris si des transports collectifs sont prévus. Il n'y a pas de voies douces de prévues (pistes cyclables, voies piétonnes...)</p> <p>C - Au niveau des constructions futures.</p> <p>Il n'est pas fait référence à des constructions basses énergie dans le programme d'aménagement de cette future zone habitable.</p> <p>En conclusion, je me pose des questions sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la propriété du site suite à la cessation d'activité partielles de l'usine Michelin. - le traitement de la dépollution du site (eaux, sols) avec son coût de traitement. - la technique de confinement utilisée pour contenir la pollution (éviter le transfert). - l'augmentation de la circulation automobile dans le secteur. - l'impact du projet sur la santé des futurs habitants. <p>Pourrait-on répondre à toutes ces interrogations ?</p>
--	--	--	--	--

				<p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Le propriétaire actuel du terrain est La Société dénommée MANUFACTURE FRANCAISE DES PNEUMATIQUES MICHELIN. Une attestation foncière signée par Maitre Anne-Claire Marteau précise que la SET et EXIA sont liées à ce projet par le biais d'une promesse de vente avec Michelin. Cette dernière a été livrée au dossier soumis à enquête publique.</p> <p>En préambule des éléments de réponses ci-dessous, il est précisé que l'ensemble des éléments mis en avant par la MRAE auxquels vous faite référence a fait l'objet d'une réponse par le porteur de projet qui a été jointe au dossier d'enquête publique. Ainsi, les éléments ci-dessous viennent en complément de la réponse à l'avis de la MRAE</p> <p>Concernant votre interrogation sur le potentiel de pollution du site :</p> <p>La synthèse des sondages qui ont été réalisés sont présents dans le plan de gestion et l'ATTES joints au dossier de permis d'aménager soumis à l'enquête publique. Il est précisé qu'une recherche historique a été réglementairement diligentée afin d'identifier et de réaliser les sondages sur les zones potentiellement polluées du fait de leur activité précédente. De plus, suite aux demandes de la MRAE, des sondages complémentaires ont été réalisés sur les futurs espaces verts de l'opération. Les conclusions de cette nouvelle étude ont été versées à l'enquête publique.</p> <p>Concernant les points énoncés au paragraphe III :</p> <p>Les éléments de réponses sont présents dans la réponse à l'avis de la MRAE disponible dans le dossier soumis à l'enquête publique.</p> <p>Concernant votre questionnement sur l'enclavement du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les voies externes au projet, des aménagements sont prévus sur les voies existantes pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendré par le projet, à savoir :
--	--	--	--	---

					<ul style="list-style-type: none">• la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg,• la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg,• le doublement de la voie de sortie de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations au niveau de cette sortie. <p>De plus, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg.</p> <p>En outre, il est rappelé</p> <ul style="list-style-type: none">- Concernant les voies internes au projet, une hiérarchisation des voies a été effectuée :<ul style="list-style-type: none">• Les voies principales comprennent des pistes cyclables ainsi que des trottoirs réservés aux piétons de part et d'autre de la voie.• Concernant les voies secondaires, on distinguera deux types de voie :<ul style="list-style-type: none">○ Des voies où la circulation cyclable se fera sur la voie, qui sera à sens unique. Des trottoirs réservés aux piétons seront également présents.○ Des voies où la circulation se fera sur une voie partagée entre les véhicules, les cycles et les piétons avec une limitation de la vitesse à 20km/h.• Enfin, des voies seront également réservées aux piétons seulement, notamment pour accéder au parc central. <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur ALLIOT et je relève que la problématique de la dépollution du site incombe juridiquement au propriétaire actuel Michelin, conformément à l'arrêt de la cour de cassation du 12 octobre 22.</p>
--	--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 10	X			02-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Mr Alain GABILLET 46 rue du Franc Palais 37300 Joué les Tours</p> <p>J'habite en bordure du périphérique depuis sa création et constate depuis cette date une augmentation de la nuisance sonore et des dépôts « noirâtres » sur le mobilier du jardin.</p> <p>Il me semble donc aberrant d'implanter des logements sur un site à proximité du périphérique d'autant que ce site se situe à l'endroit où le périphérique n'est pas encaissé.</p> <p>Le bruit n'est aucunement amorti par des merlons comme à hauteur de mon habitation.</p> <p>Même avec ce merlon le bruit est important à l'étage.</p> <p>J'ai aussi appris, lors de la présentation du projet, de la bouche même du responsable de ce même projet, que les habitants ne pourraient pas « implanter de potager en raison de la pollution des sols ».</p> <p>Quid des espaces verts envisagés et des espaces Dédiés aux enfants sachant qu'ils aiment bien gratter et creuser pour jouer.</p> <p>Nous ne devons pas mettre en cause la santé des futurs habitants comme on le voit dans de nombreux lieux en France, d'habitations implantées sur d'anciens lieux industriels pollués.</p> <p>Dernier élément : face à la suppression de nombreux emplois à Joué les Tours, ce site doit rester à vocation industrielle ou tertiaire afin d'accueillir de nouvelles entreprises d'autant qu'il semblerait « qu'il manque de tels espaces sur la Métropole » dicit le maire de Joué les Tours Président de la Métropole.</p> <p>Pour toutes ces raisons, Monsieur le Commissaire-Enquêteur je trouve ce projet aberrant.</p>

				<p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Concernant les pollutions sonores, une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'études acoustex et a été jointe au permis d'aménager (ainsi qu'à l'étude d'impact) afin d'identifier les impacts sonores actuels et projetés. Celle-ci nous a permis d'identifier les mesures à prendre afin de respecter les valeurs réglementaires de niveaux de bruit. Un écran acoustique sera réalisé le long de la M37 (périphérique) grâce au premier linéaire bâti à vocation de bureaux le long de la M37 (périphérique) et sera complété par un mur anti-bruit au niveau des discontinuités bâties (notamment au niveau de la future passerelle). Par ailleurs, des mesures acoustiques d'isolation des façades d'immeubles pourront toujours être réalisés si nécessaires.</p> <p>Les pollutions atmosphériques ont également été étudiées par le bureau d'études Rincent Air. Les résultats de cette étude n'indiquent aucun dépassement potentiel à l'échelle annuelle de la valeur limite de protection de la santé.</p> <p>En complément de cette première étude et à la demande de la MRAE, une deuxième série de mesure a été réalisée pour renseigner les concentrations en polluants particuliers et gazeux caractéristiques de l'activité industrielle. Celle-ci indique également qu'aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est envisagé dans la zone d'étude.</p> <p>La mise en application de l'ensemble des prescriptions et recommandations identifiés par les experts de ces problématiques permettront de protéger les logements, situés en recul de la M37 (périphérique).</p> <p>Concernant la problématique de la pollution, il convient de préciser que le site des Carmeries a fait l'objet de nombreux sondages et des études réglementaires afin d'identifier le type, la localisation et la quantité de polluants encore présents. Cette pollution sera traitée préalablement à toute opération de construction. Les procédés sont décrits dans le plan de gestion et la convention ATTES jointe au dossier de Permis d'Aménager soumis à enquête publique.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Une synthèse de cette intervention de dépollution est résumée dans la réponse à l'avis de la MRAE jointe au dossier d'enquête publique et apporte des éléments de réponses complémentaires et nécessaires à cette observation</p> <p>Une fois les travaux de réhabilitation réalisés (sous contrôle d'un PCT : Plan de Conception Travaux assurant la qualité et le suivi de la dépollution), le site sera considéré comme réhabilité et compatible avec les usages projetés. Il pourra par conséquent accueillir des activités, des logements et des bureaux, etc. Il sera également possible d'aménager des jardins sur le site. Sur la question spécifique des plantes comestibles (plantes potagères et arbres fruitiers), le porteur de projet s'est engagé à en restreindre les usages en application du principe de précaution. En effet, les mesures de gestion qui vont être mises en œuvre ont vocation à supprimer toutes les voies de transfert entre une éventuelle pollution résiduelle et les futurs usagers. Comme les fruits et légumes pourraient être à même de fixer d'éventuels polluants résiduels par leur racine alors, le pétitionnaire et ses bureaux d'études ont considéré que la mise en œuvre de plantes potagères ou d'arbres fruitiers pourrait constituer une brèche dans le rempart contre les voies de transfert. Rempart que constitue l'ensemble des mesures de gestion que le porteur de projet s'est engagé à réaliser, car si les fruits ou légumes s'avéraient aptes à fixer des polluants résiduels, alors leur ingestion constituerait une nouvelle voie de transfert.</p> <p>L'application du principe de précaution a donc entraîné la définition des mesures suivantes quant à la mise en œuvre de jardins potagers : si un opérateur souhaitait mettre en place un jardin potager dans le cadre d'un permis de construire, alors ce dernier devra être réalisé soit dans des bacs hors sols, soit par substitution des sols par de la terre végétale extérieure sur au moins 1 mètre afin de garantir le maintien d'une rupture des voies de transfert entre d'éventuelles traces de polluants et les futurs usagers.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Les arbres fruitiers seront quant à eux interdits par précaution en raison du système racinaire très important que certains arbres peuvent développer.</p> <p>Par ailleurs, la question de l'emploi est très largement intégrée dans le cadre du projet puisque c'est la création d'environ 5000 emplois qui est recherchée en proposant la construction d'environ 100 000 m² de surface de plancher d'immobilier tertiaire (en effet, il est communément accepté qu'en moyenne en France, à un salarié correspond 20m² de surface de plancher – cette statistique étant plus faible si l'entreprise travaille en open space, et plus importante si l'entreprise dispose d'un environnement entièrement cloisonné).</p> <p>En outre, l'aménagement de projets urbains à vocation mixte, c'est-à-dire mêlant des programmes tertiaires, du commerce, du logement, etc. est la garantie d'une utilisation optimale du territoire en termes spatiaux, en fournissant aux salariés des lieux de vie (commerces, services) à proximité de leur lieu de travail, mais aussi des opportunités de parcours résidentiel. Les déplacements sont diminués et le potentiel de sociabilité est accru. La mixité programmatique permet également une utilisation optimale du territoire (notamment des espaces publics) en termes temporels car les usagers vont se succéder dans le quartier en fonction du moment de la journée, ce qui rend d'une part le quartier "vivant", mais participe plus largement d'un sentiment de bien-être et de sécurité pour les usagers.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur GABILLET tant sur les problèmes des différentes pollutions que sur le futur aménagement mixte du quartier.</p>
--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)		Observation
R 11	X			04-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Mr Gérard TERRIOT</p> <p>Communiqué du Conseil Consultatif de Développement Commission sur l'Adaptation au vieillissement ».</p> <p>Dans le cadre du projet « Les Carmeries » qui doit être mis en place durant les deux décennies prochaines, notre commission attire l'attention des décideurs sur le fait de ne pas oublier nos aînés.</p> <p>En matière de structures adaptées, les études des Dispositifs « Béguinage » et Résidence seniors/ehpad (en mitoyenneté) seront à notre sens à privilégier.</p> <p>Les membres de la commission. Mrs Gérard TERRIOT – GUISSSET Claude – Mme Christine AKONGO OLE</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Le projet présenté à l'enquête publique permettra d'autoriser la réalisation de ce type de structures.</p> <p>D'une part, le Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme objet de cette enquête publique permet réglementairement la réalisation de ce type de structures.</p> <p>D'autre part, le permis d'Aménager, également objet de cette enquête publique permettra lui aussi l'implantation de ce type de dispositif.</p> <p>En parallèle, les différentes études menées pour l'élaboration de ce nouveau quartier ont mis en évidence des possibilités de connexions avec les différents points d'intérêts et encouragent le développement des transports, la création d'espaces verts de qualité, de lieux de vie et de rencontre, qui sont des enjeux essentiels accompagnant le développement de structures adaptés aux aînés.</p>

					<p>Ainsi, le quartier des Carmeries pourra se prêter aux structures adaptées énoncées dans votre observation. Le porteur de projet ne manquera pas d'étudier ce type de projet.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur TERRIOT et aux membres de la commission qu'il représente.</p>
--	--	--	--	--	--

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 12	X			09-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Mme Denise FERRISSE – 5 rue des Pervenches – 37300 Joué les Tours</p> <p>Page 44 du document de synthèse, il est précisé qu'il est préférable d'éviter « une ville finie, générique et figée ... habitudes normatives ».</p> <p>Ce projet qui intègre une grande part de logements sur un site dont la pollution ne sera pas définitivement supprimée par les mesures décrites ne me semble pas correspondre à une vision d'avenir de créer de l'habitat pour tous.</p> <p>Certes nous manquons de logements sur tous nos territoires, surtout du logement social.</p> <p>Qu'en sera-t-il du logement prévu : combien de Logements sociaux ?</p> <p>D'autre part, le risque généré dans les années à venir par les polluants décrits, (certains se révéleront sans doute « éternels » dans quelques années).</p> <p>Sur la santé des habitants à qui on aura vanté les joies d'un parc central et d'appartements au décor contemporain agréable.</p> <p>Ce risque sanitaire me semble être un argument Supérieur à celui de la construction d'un habitat « à tout prix ».</p>

				<p>Pour des constructions tertiaires et tournées vers l’activité économique, oui. Mais évitons de piéger des habitants futurs dans un Univers de pollutions dont nous ne connaissons pas encore toutes les conséquences.</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>En préambule, il est rappelé que l’ensemble des prestations réalisées en lien avec l’état de pollution du site et les mesures de gestion appropriées au futur usage est conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d’avril 2017 et aux exigences des normes en vigueur.</p> <p>La pollution sur le site des Carmeries a fait l’objet de nombreux sondages et des études réglementaires afin d’identifier le type, la localisation et la quantité de polluants encore présents. Cette pollution sera traitée préalablement à toute opération de construction. Les procédés sont décrits dans le plan de gestion et la convention ATTES jointe au dossier de Permis d’Aménager soumis à enquête publique.</p> <p>Une synthèse de cette intervention de dépollution est résumée dans la réponse à l’avis de la MRAE jointe au dossier d’enquête publique et apporte des éléments de réponses complémentaires et nécessaires à cette observation.</p> <p>Il est mentionné dans cette observation que « la pollution ne sera pas définitivement supprimée par les mesures décrites ». Les études qui ont été menées et le plan de gestion mis en place permettent d’identifier les dispositifs permettant de réhabiliter le site et de le rendre compatible avec les usages projetés. Il est d’ailleurs précisé que le document dénommé « ATTES » est une certification d’adéquation entre le dossier de permis d’aménager, la notice technique établie par le maître d’ouvrage et la conclusion du plan de gestion établie par un bureau d’étude spécialisé sur la base des études de pollution menées.</p>
--	--	--	--	--

					<p>Concernant votre questionnement sur le logement social, la ville de Joué-Lès-Tours dispose de plus de 25% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales. Elle satisfait par conséquent largement les objectifs de mixité sociale portés la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), l'objectif étant fixé à 20%, ce qui ne rend pas obligatoire la construction de logements sociaux. A ce jour, le nombre de logements sociaux n'est pas défini. Le projet urbain devant vraisemblablement s'étaler sur une quinzaine d'années, c'est au moment des permis de construire des bâtiments de logements que les besoins en logements sociaux seront définis.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Madame FERRISSE tant que sur le plan de la dépollution réalisée que sur les mesures à venir et portées dans l'attestation ATTES ALUR. Je relève que la Ville de Joué-lès-Tours dispose d'un parc locatif social de plus de 25%.</p>
Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 13	X			10-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Monsieur POINDESSAULT Réjan Monsieur SIONNEAU Guy Rapport pour le commissaire enquêteur sur le projet d'aménagement du site des Carmeries à Joué-lès-Tours Introduction Ce rapport est destiné au commissaire enquêteur dans le cadre de de l'examen du projet d'aménagement du site des Carmeries à Joué-lès-Tours. Il s'appuie sur une analyse des documents fournis, prenant en compte les aspects légaux, environnementaux et urbanistiques essentiels à la compréhension et à l'évaluation du projet.</p>

				<p>Le projet des Carmeries vise à la reconversion de l'ex-site Michelin en un nouveau quartier mixte. Il est prévu d'y intégrer des logements, des activités tertiaires, des commerces, des services et des espaces verts sur une surface de 19 hectares, répondant ainsi à des objectifs de développement durable et de mixité urbaine.</p> <p>Le rapport de l'autorité environnementale régionale (MRAe missions régionales d'autorité environnementale) met en évidence des préoccupations liées à la pollution des sols et des eaux, ainsi qu'à la gestion de l'amiante présente sur le site.</p> <p>Développement</p> <p>A la lecture des différents avis et documents transmis au commissaire enquêteur, il nous semble que le site dit « ex-Michelin » ne soit pas approprié à l'implantation de logements.</p> <p>La CFDT a toujours milité depuis 2014 pour que ce site industriel le reste en rencontrant les députés, les sénateurs, le président de la CCI les différents préfets et autres acteurs locaux.</p> <p>A l'occasion de l'inauguration du CCOD (Centre Contemporain Olivier Debré), nous avons été reçus par la conseillère à l'économie du président Hollande et nous avons également rencontré à Paris des représentants du ministère de l'économie. Nous avons suivi et participé aux différentes phases du projet (suivi du PSE (Plan de Sauvegarde de l'Emploi) et de la convention de revitalisation ..).</p> <p>Nous avons également travaillé de concert avec Michelin à la recherche d'investisseurs industriels pour redonner une vie à ce site dédié à l'emploi.</p> <p>Nous avons participé à l'époque avec l'aménageur Michelin à la réindustrialisation du site. Michelin a toujours indiqué qu'il avait dépollué le site pour une activité industrielle. Il était impossible d'y construire une crèche selon Michelin.</p>
--	--	--	--	--

				<p>A la lecture des différents documents mis à disposition du public, il apparaît que les pollutions des produits à risque ne soient pas négligeables. Ce qui renforce notre opinion de réserver ce site uniquement pour des activités économiques et non pour construire des logements.</p> <p><u>l'implantation</u></p> <p>Le projet prévoit de 1600 logements et 5000 emplois à terme ce qui va engendrer une circulation importante sur un site très restreint. Il est à noter également que la pollution visuelle et sonore de la rocade ne sera pas négligeable. Il en sera de même de la pollution atmosphérique.</p> <p>La CFDT sera attentive à ce que le site soit parfaitement dépollué afin de protéger la santé physique et morale des futurs salariés.</p> <p><u>Conclusion</u></p> <p>En conséquence, l'union des syndicats CFDT d'Indre et Loire émet un avis défavorable sur ce projet et souhaite que ce site soit réservé à des activités économiques et non à l'implantation des logements.</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>En préambule, il est rappelé que l'ensemble des prestations réalisées en lien avec l'état de pollution du site et les mesures de gestion appropriées au futur usage est conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et aux exigences des normes en vigueur.</p> <p>La pollution sur le site des Carmeries a fait l'objet de nombreux sondages et des études réglementaires afin d'identifier le type, la localisation et la quantité de polluants encore présents. Cette pollution sera traitée préalablement à toute opération de construction. Les procédés sont décrits dans le plan de gestion et la convention ATTES jointe au dossier de Permis d'Aménager soumis à enquête publique.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Une synthèse de cette intervention de dépollution est résumée dans la réponse à l'avis de la MRAE jointe au dossier d'enquête publique et apporte des éléments de réponses complémentaires et nécessaires à cette observation.</p> <p>Les études qui ont été menées et le plan de gestion mis en place permettent d'identifier les dispositifs permettant de supprimer la pollution du site. Il est d'ailleurs précisé que le document dénommé « ATTES » est une certification d'adéquation entre le dossier de permis d'aménager, la notice technique établie par le maître d'ouvrage et conclusion du plan de gestion établi par un bureau d'étude spécialisé sur la base des études de pollution menées.</p> <p>De plus, il convient de préciser que les travaux de dépollution se feront dans un environnement réglementé et contrôlé. Des sondages systématiques seront réalisés pendant les travaux afin de s'assurer que l'ensemble de la pollution ai bien été traitée. Un Plan de Conception Travaux (PCT) sera réalisé en amont des travaux de dépollution afin de s'assurer de cette gestion efficace de réhabilitation en garantissant que les travaux sont effectués de manière cohérente avec les objectifs de dépollution définis. Le PCT permet également d'assurer la mise en place de mesures de suivi et de contrôle tout au long du projet, afin de garantir la qualité des travaux et de s'assurer que les objectifs de réhabilitation sont atteints.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur POINDESSAULT et Monsieur SIONNEAU et je note que l'observation résulte d'un engagement militant depuis 2014 pour une réindustrialisation du site. Je précise que le projet exprime les besoins actuels et futurs de la commune, en tertiaire et habitat, et non pas ceux d'il y a une décennie.</p>
--	--	--	--	--

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
R 14	X			10-04	<p>Madame Madeleine MAYERAS Joué les Tours Je suis venue me renseigner sur ce nouveau quartier. Très bien reçu par le commissaire-enquêteur qui a pu répondre à toutes mes questions et je pourrai en faire part au prochain conseil de quartier (Crouzillère et l'Epend).</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Nous prenons acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>Sans commentaire.</p>

OBSERVATIONS MAILS (DEMATERIALISEES)

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 1			X	14-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Mme Francine DI MALTA – 5 rue de la Carre 37300 Joué les Tours (02.47.53.17.34) – dimalta.francine@bbox.fr Bonjour. Concernant l'avenir de ce nouveau site – bureaux, Logements, parc, comment les infrastructures routières ont-elles été arrêtées. Je suis riveraine de la RUE – et non ROUTE – de la Carre. Actuellement la rocade est à saturation et de ce fait de nombreux usagers empruntent cette rue. C'est devenu la « rocade bis ». Pour en avoir été témoin, je peux vous affirmer que de nombreuses personnes travaillant dans la zone industrielle, ne prennent pas la rocade, mais la rue de la Carre. Après de nombreuses demandes de ma part et de celles des riverains, cette rue qui est déjà en sens interdit depuis de nombreuses années dans le sens de la descente, il a apposé en octobre 2022 des balises en chicane pour faire ralentir les véhicules : pas d'amélioration. Depuis fin janvier 2024 nous sommes en zone 30 : toujours pas d'amélioration quant à la vitesse. Egalement, elle est interdite au plus de 3 tonnes 500 (panneaux apposés depuis très longtemps) mais cela n'empêche pas les plus de 3 tonnes 500 de l'emprunter, camions, engins de chantiers, portes-engins etc. Qu'en sera-t-il d'ici quelques années quand il y aura des logements, bureaux et autres bâtiments. Ce sont les observations que je voulais formuler dans le cadre de cette enquête publique. Cordialement.</p>

				<p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Une étude de circulation a été réalisée afin d'analyser l'évolution du trafic sur les voies adjacentes au projet. Une comparaison de la circulation en heure de pointe du matin et du soir, avec et sans le projet puis avec et sans aménagements routiers, a été effectuée.</p> <p>Afin de garantir un niveau de fluidité de la circulation équivalent à celui relevé actuellement, notamment aux abords de la M37 (périphérique), des aménagements sont prévus pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendré par le projet et sur le réseau communal, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg,- la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg,- le doublement de la voie de sortie de la M37 (périphérique) afin de réduire les saturations à cette sortie. <p>De plus, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg.</p> <p>Précisons également que, au-delà de ce périmètre, s'ils s'avéraient nécessaires, les aménagements de voirie, notamment rue la Carre, seront étudiés par la Ville et la Métropole, compétente en la matière.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Madame DI MALTA et remarque que l'intéressée réside rue de la Carre en dehors du périmètre de l'enquête publique.</p>
--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 2			X	14-03	<p><u>Observation</u> :</p> <p>Mr Alain MONTOYA – 8 rue Vincent Auriol – 37300 Joué les Tours. montoya37@free.fr</p> <p>Plusieurs remarques suite aux documents présentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La halte ferroviaire. Le site des Carmeries est desservi par 2 lignes SNCF (Chinon et Loches). A quelle date est prévu de construire cette halte ferroviaire à la hauteur du passage à niveaux de la rue Jules Ferry et de la rue Gutenberg. - Le plan ne prévoir pas pour le moment de passage piéton et vélos pour aller du nouveau quartier à la halte ferroviaire. - Est-il prévu de déménager les 2 entreprises de stockage de camions présents en face du site côté rue Gutenberg pour y aménager un grand parking relais à la fois pour les habitants des Carmeries et les habitants de Joué Les Tours ? - Le projet. - Est-il prévu d'enlever le mur d'enceinte du site actuel ou d'ériger une clôture plus esthétique ? - Un échange multimodal avec le périphérique. - Le nouveau pont reliant les Carmeries et le site des Bretonnières peut permettre d'organiser un arrêt de bus à Haut Niveau de Service en créant un axe de bus allant du Nord au Sud de l'agglomération et permettre des liaisons rapides entre les différents pôles de l'agglomération. <p>Cet échangeur se situant sous le pont des Bretonnières aurait une grande utilité pour les déplacements des salariés et des habitants des Carmeries.</p>

					<p><u>Réponse Mairie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une étude portée par le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT) sur le périmètre de l'opération est en cours, cela afin de dimensionner l'offre de transport en commun. Un travail collaboratif est réalisé avec le porteur de projet afin d'adapter l'offre aux différentes phases de l'opération. <p>L'étude prévoit 2 étapes de déploiement de service : L'étape 1 consiste à étudier la desserte du futur quartier par une ligne de bus urbaine en rabattement sur la ligne A de tramway. L'étape 2 concerne une étude de faisabilité d'un Bus à haut Niveau de Service (BHNS) par le Sud et par l'Est.</p> <p>De plus, dans le cadre de la candidature aux Services Express Régionaux Métropolitains (SERM) l'opportunité d'une halte ferroviaire à proximité du site fera l'objet d'une étude</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur MONTOYA. Je précise qu'en ce qui concerne l'opportunité d'une halte ferroviaire, un projet est à l'étude et que celui-ci ne rentre pas dans le périmètre actuel de l'enquête publique.</p>
--	--	--	--	--	---

M 3			X	02-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Association Joué ensemble Mail : joue.ensemble@gmail.com Siège : 2 rue du Clos Neuf - 37300 Joué-lès-Tours</p> <p>Contribution de l'association Joué ensemble à la consultation publique sur le projet dit « des Carmeries ». Préambule.</p> <p>Depuis plusieurs années, la ville de Joué-Lès-Tours perd de nombreux emplois et le besoin de réimplanter des entreprises sur son territoire pour inverser cette tendance est indéniable.</p>
-----	--	--	---	-------	--

					<p>Alors qu’il était initialement prévu de n’y accueillir que des entreprises du tertiaire, 2 500 habitants sont finalement attendus sur cet espace, pourtant pollué.</p> <p>Si la crise du logement est réelle et la valorisation de chaque espace du territoire nécessaire, d’autres leviers auraient été plus intéressants à étudier pour répondre à cette problématique.</p> <p>La rentabilité financière ne doit pas être prétexte à la précipitation, au risque de mal construire les réponses aux enjeux de l’emploi et de la crise du logement.</p> <p>Ce projet offre un cadre de vie qui n’est souhaitable pour aucun jocondien.</p> <p>Comme nous l’avons souligné lors de notre contribution à la concertation préalable sur ce même projet, il est indécent de proposer un tel site pour l’habitat, compte tenu de son historique et de sa localisation.</p> <p>Malgré les efforts fournis par l’ex-proprétaire, il subsiste des zones encore polluées qui obligent l’aménageur à admettre l’impossibilité pour l’habitant de faire son propre potager.</p> <p>La proximité avec le périphérique à son point le plus haut est problématique. Tous les aménagements proposés et possibles, ne vont pas empêcher le bruit et l’air vicié de s’installer autour des logements du nouveau quartier.</p> <p>Quel quotidien imaginer alors pour ces futurs jocondiens ?</p> <p>La Mission Régionale d’Autorité Environnementale Centre-Val de Loire le stipule dans son avis rendu le 8 décembre 2023.</p> <p>Si l’adéquation avec les objectifs d’artificialisation est saluée, cette mission exprime sa vive inquiétude quant aux propositions de gestion des pollutions, du risque de pollution atmosphérique, du bruit, et du traitement des mobilités envisagées par le maître d’ouvrage.</p> <p>Les objectifs annoncés pour l’habitat et l’emploi nous paraissent surestimés. Le projet annonce 1 300 à 1 600 logements et 5 000 emplois sur 20 ha là où on en compte 2 000 logements et 4 000 emplois sur 78 ha au quartier des deux lions à Tours, sans compter les 6 000 étudiants.</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>La densité en habitant serait également beaucoup plus importante que celle du quartier « La Rabière » aujourd'hui, malgré la démolition d'un certain nombre de logements ces dernières années.</p> <p>Ce projet contrevient à une politique affirmée en faveur de la relocalisation de l'activité, y compris industrielle</p> <p>Année après année, désormais mois après mois, nous battons de nouveaux records de chaleur. Les recommandations du GIEC justifient de rationaliser notre économie en rapprochant les sites de production et de consommation. De plus les besoins pour la transition écologique vont nécessiter des activités nouvelles qui vont demander de l'espace.</p> <p>A ce titre, il nous semble judicieux de conserver l'usage actuel de ce pôle d'activité, c'est-à-dire qu'il soit tourné vers l'activité économique et en priorité l'industrie. Au même titre que les terres agricoles et compte tenu des besoins de moins artificialiser nos sols, ces types d'espace sont à sanctuariser.</p> <p>Parce que, par la voix même de son Président, nous savons que la Métropole manque d'espace pour accueillir des entreprises.</p> <p>Parce que le retour des entreprises est inéluctable.</p> <p>Parce que la raréfaction des ressources va faire fondre la rentabilité des opérations de délocalisation.</p> <p>Parce que les engagements des COP doivent réellement s'appliquer. Nous devons préserver la vocation économique de ce terrain.</p> <p>En conclusion : ce projet doit être repensé.</p> <p>Joué ensemble regrette le manque de considération pour les jocondiens, de prise en compte du climat et de cohérence dans la forme actuelle du projet.</p> <p>M le Commissaire enquêteur, en l'état, ce projet ne peut aboutir pour les différentes raisons évoquées qui doivent inviter les aménageurs à revoir leur copie :</p> <p>Pour des raisons de pollution du site et d'un environnement à fortes nuisances, l'ex-site Michelin est inapproprié pour l'habitat. Des solutions de logement à Joué-lès-Tours doivent être trouvées ailleurs.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Pour des raisons de retour à l'emploi durable et pour encourager des activités en faveur de la transition écologique, soit par de la relocalisation, soit par un type d'activité oeuvrant en ce sens, la vocation économique du site doit être préservée pour accueillir de nouvelles entreprises.</p> <p>. <u>Réponse Mairie :</u></p> <p>En préambule, il est rappelé que l'ensemble des prestations réalisées en lien avec l'état de pollution du site et les mesures de gestion appropriées au futur usage est conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et aux exigences des normes en vigueur. La pollution sur le site des Carmeries a fait l'objet de nombreux sondages et des études réglementaires afin d'identifier le type, la localisation et la quantité de polluants encore présents. Cette pollution sera traitée préalablement à toute opération de construction. Les procédés sont décrits dans le plan de gestion et la convention ATTES jointe au dossier de Permis d'Aménager soumis à enquête publique.</p> <p>Cette observation souligne une incompréhension sur la pollution actuelle et la dépollution future à laquelle il a été répondu dans la réponse à l'avis de la MRAE faisant partie intégrante à cette réponse.</p> <p>En effet, une dépollution complémentaire afin de permettre l'implantation de logement a bien été identifiée et sera réalisée en amont de toute opération de construction. Une fois les travaux de réhabilitation réalisés (sous contrôle d'un PCT : Plan de Conception Travaux assurant la qualité et le suivi de la dépollution), le site sera considéré comme réhabilité et compatible avec les usages projetés. Il pourra par conséquent accueillir des activités, des logements et des bureaux, etc. Il sera également possible d'aménager des jardins sur le site.</p> <p>Sur la question spécifique des plantes comestibles (plantes potagères et arbres fruitiers), le porteur de projet s'est engagé à en restreindre les usages en application du principe de précaution.</p>
--	--	--	--	---

					<p>En effet, les mesures de gestion qui vont être mises en œuvre ont vocation à supprimer toutes les voies de transfert entre une éventuelle pollution résiduelle et les futurs usagers. Comme les fruits et légumes pourraient être à même de fixer d'éventuels polluants résiduels par leur racine alors, le pétitionnaire et ses bureaux d'études ont considéré que la mise en œuvre de plantes potagères ou d'arbres fruitiers pourrait constituer une brèche dans le rempart contre les voies de transfert. Rempart que constitue l'ensemble des mesures de gestion que le porteur de projet s'est engagé à réaliser, car si les fruits ou légumes s'avéraient aptes à fixer des polluants résiduels, alors leur ingestion constituerait une nouvelle voie de transfert. L'application du principe de précaution a donc entraîné la définition des mesures suivantes quant à la mise en œuvre de jardins potagers : si un opérateur souhaitait mettre en place un jardin potager dans le cadre d'un permis de construire, alors ce dernier devra être réalisé soit dans des bacs hors sols, soit par substitution des sols par de la terre végétale extérieure sur au moins 1 mètre afin de garantir le maintien d'une rupture des voies de transfert entre d'éventuelles traces de polluants et les futurs usagers. Les arbres fruitiers seront quant à eux interdits par précaution en raison du système racinaire très important que certains arbres peuvent développer.</p> <p>Une synthèse de cette intervention de dépollution est résumée dans la réponse à l'avis de la MRAE jointe au dossier d'enquête publique et apporte des éléments de réponses complémentaires et nécessaires à cette observation.</p> <p>De plus, les pollutions atmosphériques ont également été étudiées par le bureau d'études Rincent Air. Les résultats de cette étude n'indiquent aucun dépassement potentiel à l'échelle annuelle de la valeur limite de protection de la santé.</p> <p>En complément de cette première étude et à la demande de la MRAE, une deuxième série de mesure a été réalisée pour renseigner les concentrations en polluants particuliers et gazeux caractéristiques de l'activité industrielle. Celle-ci indique également qu'aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est envisagé dans la zone d'étude.</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>Par ailleurs, l'aménagement d'un tel quartier répond à des objectifs définis par des documents cadre comme le Plan Local de l'Habitat (PLH) ou encore par la législation française.</p> <p>Le PLH 4 de TMVL fixe des objectifs en termes de quantité de logements à produire dans les prochaines années sur chaque commune de la métropole et à l'échelle de la métropole. Sur la commune de Joué-Lès-Tours, l'objectif est de créer 773 logements entre 2024 et 2029. Cet objectif a été défini en considérant la réalisation de logements collectifs sur le quartier des Carmeries.</p> <p>Il convient, en outre, de mettre en perspective l'aménagement du quartier des Carmeries avec la logique du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) édictée par la loi Climat et Résilience en août 2021 puis plus récemment dans la loi ZAN de juillet 2023. Ces textes fixent un objectif général de préservation des sols, notamment en diminuant progressivement l'artificialisation de nos sols jusqu'à atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050. Sachant que la première cause d'artificialisation des sols s'avère être, en France, la construction de logements individuels par le biais de l'aménagement de zones pavillonnaires en étalement urbain, et que la demande en logements continue d'être importante, la construction de logements collectifs sur ce site aux portes du centre-ville permet de satisfaire à la fois le cadre législatif français et la demande de logements.</p> <p>En outre, l'aménagement de projets urbains à vocation mixte, c'est-à-dire mêlant des programmes tertiaires, du commerce, du logement, etc. est la garantie d'une utilisation optimale du territoire en termes spatiaux, en fournissant aux salariés des lieux de vie (commerces, services) à proximité de leur lieu de travail, mais aussi des opportunités de parcours résidentiel. Les déplacements sont diminués et le potentiel de sociabilité est accru. La mixité programmatique est de plus un gage d'utilisation optimale du territoire (notamment des espaces publics) en termes temporels car les usagers vont se succéder dans le quartier en fonction du moment de la journée, ce qui rend</p>
--	--	--	--	---

				<p>d'une part le quartier "vivant", mais participe plus largement d'un sentiment de bien-être et de sécurité pour les usagers.</p> <p>Enfin, la conception du quartier a très largement intégré la donnée du réchauffement climatique comme donnée d'entrée. A titre d'exemples, nous rappelons que le futur quartier :</p> <ul style="list-style-type: none">- sera largement végétalisé pour lutter contre les îlots de chaleur (les espaces publics comprennent notamment 21 970m² d'espaces végétalisés à ce stade des études.- sera en capacité de gérer sans rejet au domaine public ses eaux pluviales jusqu'à une crue cinquantennale ;- disposera de larges pistes cyclables et de larges trottoirs afin d'inciter à la pratique des modes de déplacements doux ;- offrira un espace vert de proximité à tous les usagers du projet (qu'il s'agisse du parc central ou des cœurs d'îlot de chaque îlot immobilier)- ... <p>De surcroit, dans un souci de limitation des flux de camions entrant et sortant sur le site, les études sont encore en cours pour optimiser le réemploi des matériaux existants dans le cadre des travaux à venir.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur :</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à l'Association Joué ensemble tant sur le plan des dépollutions que sur l'usage futur des terres du site. Les autres réponses correspondent aux éléments déjà fournis aux autres requérants.</p>
--	--	--	--	--

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 4			X	09-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>La SEPANT apprécie, dans le cadre de ce projet d'urbanisation, la non-consommation des zones naturelles, forestières et agricoles et la contribution apportée à la dépollution d'une friche industrielle</p> <p>Fin novembre 2023, dans le cadre de la concertation préalable pour la reconversion de l'ex-site Michelin, la SEPANT avait déposé des avis et des remarques (voir Annexe). Elle demandait des précisions et posait un certain nombre des questions concernant la gestion des eaux pluviales, la biodiversité et la pollution des sols du site. Dans le cadre de l'enquête publique de 2024, les dossiers consultables permettent d'avoir une idée plus précise du projet et permettent d'approfondir ces questions.</p> <p>Remarques sur les dossiers soumis à consultation.</p> <p>Il est très difficile de s'y retrouver dans l'accumulation des nombreuses pièces que l'on donne pour la consultation. Seul un connaisseur peu à peu près se repérer dans cette jungle de documents et y trouver ceux qui sont essentiels, comme l'étude d'impact par exemple.</p> <p>Ainsi le Résumé Non Technique, celui destiné au grand public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est nommé « C1774_AMEOPE_EXIA_SET_Michelin_Joué-les-Tours_EI_RNT_V1.4_A4 » • n'est accessible qu'avec le cheminement suivant - Permis d'aménager/PA14 Etude d'impact et pièces complémentaires. <p>Conclusion : on aurait donc aimé une meilleure présentation du dossier (titres significatifs partout) avec idéalement une visualisation préalable de son architecture.</p>

					<p>La question des sols pollués du site</p> <p>Face au manque de précisions données dans le dossier concertation préalable (2023), la SEPANT avait posé des questions concernant l'état de la pollution du site (nature des polluants, profondeur, emprise spatiale..).</p> <p>Dans le cadre de l'avis émis par la MRAe1 un certain nombre de recommandations au porteur de projet ont été émises avec comme conclusion p 15 que le projet présente une sérieuse insuffisance au niveau des pollutions : « <i>...les propositions de gestion des pollutions soulèvent des interrogations sur leur suffisance et plus grave, sur le respect du droit applicable....</i> »</p> <p>Dans le mémoire en réponse du porteur de projet, il est indiqué que des diagnostics complémentaires ont été réalisés et valident les mesures déjà proposées compte tenu de la pollution restante, soit p 413 de l'Étude d'impact (EI):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement minimal de 3 vol/h dans les futurs sous-sols • Mise en place de jardins potagers sous certaines conditions (bac hors sol et/ou substitution par terre saine sur 1 m) et interdiction de planter des arbres fruitiers • Maintien sur site d'un recouvrement par revêtement (dalle/enrobé) ou terres saines sur au moins 30 cm • Maintien d'un suivi de la qualité des eaux souterraines • Mise en place de canalisations d'eau potable métalliques ou en matériaux anti-perméation et dans des tranchées saines <p>La SEPANT constate que ce risque de pollution reste relativement présent et préoccupant : une information claire devra être fournie aux usagers.</p> <p>La question de la biodiversité</p> <p>Les espèces protégées</p> <p>Il a bien été noté lors de l'étude d'impact la présence d'une espèce de papillon strictement protégé : l'Azuré du Serpolet qui pond sur l'Origan et a besoin d'une fourmi particulière pour accomplir son cycle de vie.</p>
--	--	--	--	--	--

					<p><i>P 176- « Un individu a été capturé dans la friche au Sud-Ouest de la zone. Un passage d'inventaire supplémentaire a été réalisé le 7 juillet 2022, période de pic d'émergence de l'espèce afin de qualifier l'activité de l'espèce sur le site. Aucun individu n'a été recensé.</i></p> <p><i>Au regard du contexte urbain local, des habitats présents sur le site et de l'observation ponctuelle de l'espèce, il est considéré que l'individu observé au mois de juin est un individu erratique et non reproducteur. Une population de l'espèce est connue sur les communes alentours, dont un site de reproduction à 2 km à l'Ouest. L'individu observé pourrait être issu de cette population. Un enjeu fort est attribué à cette espèce. ».</i></p> <p>En conséquence de cette présence fortement potentielle, même si non relevée lors de l'EI, le porteur de projet a proposé p 431, des mesures de réduction (MR4 Récupération et transfert d'une partie des prairies mésophiles- détail p 374) consistant à déplacer une partie l'habitat détruit (terre + flore + fourmis) pour le déposer dans une aire dédiée et clôturée au centre du projet, d'ensemencer le site avec des graines d'Origan (MR5 : Ensemencement des prairies transférées en Origan commun et Thym précoce) et de gérer ces prairies transférées (MR6 : Gestion des prairies transférées).</p> <p>Le lieu de déplacement est localisé dans le Parc central, partie Nord. Un suivi sera</p> <p>Cette mesure nous paraît d'une efficacité complètement illusoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réussite de la transplantation elle-même est très aléatoire, les paramètres physiques (exposition, drainage, gestion du milieu d'accueil) et biologique (fourmis, présence d'individus dans la fourmilière, autres espèces de l'écosystème), n'étant pas tous prévisibles, contrôlable ni même analysables. - Le maintien d'une population isolée n'est possible que si les effectifs sont très abondants - La colonisation du site par des individus extérieurs est très peu probable (suivant quels corridors ?)
--	--	--	--	--	---

				<p>- La gestion du site, sur le long terme, sans présence avérée et abondante de papillons aura du mal à être justifiée et sera rapidement abandonnée 1 Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4379 & 2023-4434 en date du 8 décembre 2023-</p> <p>Mise en compatibilité n°1 du PLU de Joué-Les-Tours (37) et Aménagement d’une friche industrielle sur l’ex-site Michelin à Joué-Les-Tours (37) Disponible sur https://www.mrae.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/2023acvl43-2023apcvl104-2.pdf</p> <p>- Même s’il y a des papillons les clôtures seront difficilement acceptables et respectées par des usagers en manque d’espaces naturels. Les espaces dédiés à la biodiversité Quand on parle de biodiversité à quelles questions souhaite-t-on répondre ? S’il s’agit de favoriser un aspect paysager et récréatif apporté par la nature, le parc central, les noues et les cheminements y contribuent et ce d’autant plus que s’y développent des essences locales qui ont l’avantage d’interagir avec d’autres espèces locales et d’être à priori plus résilientes et à l’origine d’écosystèmes plus riches. S’il s’agit aussi de contribuer à ralentir (soyons modestes dans les objectifs) l’effondrement actuel de la biodiversité cela ne suffit pas du tout ; le cas de l’Azuré du Serpolet en fait une espèce emblématique dans ce projet. Ce qui importe particulièrement : - éviter de perturber (travaux/ fréquentation humaine ou canine) - laisser des espaces de surface importante avec une gestion dédiée Ce qui ne veut pas forcément dire espaces clos ni laissés à l’abandon. <i>Figure 1 – modifié d’après EI p 268</i> La SEPANT préconise donc de conserver une surface significative d’espaces à enjeux, en s’abstenant par exemple de construire sur tout l’espace A et B, ce qui règle du coup la question du « transfert »</p>
--	--	--	--	---

				<p>Aujourd'hui, il faut limiter l'étalement urbain et l'habitat individuel, et privilégier la ville dense, avec reconversion d'espaces vacants. Mais cette densité doit être acceptable et désirable pour ceux qui habitent et travaillent dans la ville. Et, surtout, il faut concilier densité et espaces de nature, de manière à engendrer une réconciliation des sociétés avec le vivant, même urbain. Ce qui implique également de concevoir autrement ces espaces de nature, afin d'éviter l'ambiance « espaces verts » et de repenser nos liens avec la nature sauvage et la biodiversité.</p> <p>La biodiversité, par sa rareté sera demain un atout dans l'attractivité des territoires. Ici, dans le cadre d'un projet ambitieux pour la commune, elle pourrait aussi contrebalancer l'image associée cet ancien site industriel aujourd'hui pollué.</p> <p>Bruno DEBRON Président de la SEPANT</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p><u>Sur la présentation des dossiers consultables lors de l'enquête publique :</u></p> <p>Nous prenons acte de cette observation.</p> <p>Le dossier soumis à enquête publique était en effet un dossier conséquent puisqu'elle portait à la fois sur le permis d'aménager et sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Nous étions contraints, d'un point de vue légal, de mettre à disposition du public ces 2 dossiers tels que déposés par le porteur de projet et, qui plus est, dans leur intégralité, afin de communiquer l'entièreté des informations jointes auxdits dossiers. L'inverse aurait été assimilé à un défaut d'information.</p> <p>La quantité de documents consultables était d'autant plus importante que le dossier de permis d'aménager était lui-même constitué de pièces initiales et de pièces complémentaires intégrant à chaque fois des documents écrits et des plans au grand format. L'ensemble vient en effet multiplier la quantité d'informations.</p>
--	--	--	--	--

					<p>Concernant la question de la pollution, les études réalisées concluent que les mesures de gestion proposées, et sur lesquelles s'est engagé le porteur de projet, permettront de réhabiliter le site et de le rendre compatible avec les usages projetés.</p> <p>Parmi les mesures proposées, certaines relèvent de l'élimination de la source des polluants, d'autres de la suppression de toutes les voies de transfert envisageables entre une éventuelle pollution résiduelle et les futurs usagers. Viennent s'ajouter à ces mesures des mesures de précaution pour nous assurer qu'aucune nouvelle voie de transfert ne serait « créée » au cours de la vie du projet. Par conséquent, le porteur de projet récuse le fait que le « risque de pollution reste relativement présent et préoccupant ». Le porteur de projet est en revanche disposé à continuer son effort de transparence envers le public et informera le public de l'avancée de ses travaux de dépollutions à mesure qu'ils seront réalisés.</p> <p>Concernant la question de l'espèce protégée, il est rappelé que seul un individu a été observé sur le site le 16 juin 2022.</p> <p>Aucun individu n'a été observé lors du passage du 7/07/2022 pourtant période de pic d'émergence de l'espèce.</p> <p>De ce fait, il est considéré que l'individu observé au mois de juin est un individu erratique et non reproducteur et qu'aucune population pérenne n'utilise le site.</p> <p>Cependant, malgré sa présence non permanente, nous avons, par principe de précaution, considéré une destruction de son habitat en phase travaux et donc un potentiel dérangement en cas de présence d'individus.</p> <p>Ainsi plusieurs mesures de réduction ont été mises en place afin de conserver un habitat favorable sur l'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none">- Récupération et transfert d'une partie des prairies mésophiles- Ensemencement des prairies transférées en Origan commun et Thym précoce <p>Celles-ci sont détaillées dans l'expertise écologique et l'étude d'impact.</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>En revanche, la mise en place de mesures et notamment le déplacement de son habitat ne sont pas soumises à une obligation de résultats avec le maintien d’une population viable.</p> <p>De plus, comme précisé, une mesure de suivi après aménagement sera mise en place :</p> <p>« Un suivi écologique sera réalisé 1, 3, 5, 7 et 10 ans après le début de l’exploitation afin de caractériser l’évolution des cortèges faunistiques et floristiques sur le site d’étude, avec pour cibles principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’observation de la reprise normale de la végétation dans les prairies transférées, - le maintien de l’Origan commun et du Thym précoce dans les prairies, - la recherche et l’éventuelle observation de l’Azuré du serpolet, - l’observation d’un éventuel d’envahissement du milieu par des espèces exotiques et leur traitement adéquat. » <p>Enfin, concernant la proposition de créer un espace dédié à la biodiversité sur les lots A et B, celle-ci ne nous semble pas répondre aux objectifs recherchés par le projet.</p> <p>D’une part, l’implantation de bâtiments le long du boulevard périphérique a pour objectif de créer un écran acoustique pour protéger le reste du quartier des nuisances sonores générées par cet axe de circulation. La constitution d’un lieu de renaturation en lieu et place de ce front bâti ne pourra pas assurer cette fonction car, pour limiter la propagation du son, l’obstacle doit être le plus près possible de la source du bruit.</p> <p>D’autre part, le projet, tel qu’il est conçu répond d’ores-et-déjà à une ambition forte de renaturation puisqu’il va permettre de multiplier au minimum par deux la surface des espaces végétalisés à ce jour.</p> <p>En effet, en termes uniquement surfaciques, le projet développe environ 22 000m² d’espaces publics végétalisés, et les cœurs d’îlot de pleine terre (imposés pas le PLU) occuperont un minimum de 21 000m² (calculés en considérant le minimum de pleine terre, soit</p>
--	--	--	--	--	--

				<p>15%, sur l'emprise de chaque lot), ce qui amène à un minimum de 43 000m² d'espaces végétalisés à termes dans le projet. Sachant que la surface végétalisée actuelle sur la friche est de 16 800m² à ce jour, l'augmentation nette de surface végétalisée sera au minimum de 250%.</p> <p>En outre, le projet des espaces végétalisés publics permettra de créer une diversité de milieux plus importante que celle existante. Le parc central situé au cœur du quartier permettra de créer 1,7 hectares d'espaces verts continus présentant des milieux identiques à ceux existants à ce jour, mais aussi des espaces de prairie, des espaces densément plantés d'arbres, des espaces de pelouse, des espaces en creux susceptibles d'accueillir des milieux plus humides ...</p> <p>Ainsi, le projet répond pleinement au premier objectif soulevé dans le cadre de vos observations concernant la biodiversité, tout en essayant de faire sa part pour ralentir l'effondrement de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none">- En augmentant les surfaces végétalisées ;- En diversifiant les milieux naturels ;- Mais aussi en rapprochant les futurs usagers d'une nature proche, voisine, et en rendant les mesures de conservation compréhensibles par les usagers en y greffant des usages anthropiques. <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à l'Association SEPANT. Je précise qu'en ce qui concerne l'Azuré du Serpolet, j'ai développé une mention au paragraphe 3.7.1 (les milieux naturels et la biodiversité) de mon rapport et je confirme que le sujet ne m'apparaît pas opportun dans la présente enquête.</p>
--	--	--	--	--

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 5			X	09-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Contribution du Tours Pelote Basque à la consultation publique sur le projet des Carmeries Tours, le 8 avril 2024</p> <p>Lors de la concertation préalable menée en décembre 2023, vous avez répondu en partie à nos demandes de renseignements concernant les futurs aménagements à vocation sportive prévus sur le projet - nommé à ce jour - des Carmeries.</p> <p>Il y est mentionné parmi les 19 observations que <i>le projet prévoit une programmation mixte avec 25 000 m² de commerces, services, loisirs, activités, etc. ce qui entraîne la possibilité de réaliser des activités de loisirs sportifs et prévisionnellement la pratique d'activités sportives d'intérieur.</i></p> <p>Nous n'avons pas eu depuis des précisions sur ces éventuels projets. Aussi nous souhaitons savoir si des décisions ont depuis été prises ou si nous en sommes encore aux balbutiements.</p> <p>Le Tours Pelote Basque (TPB) porte une attention toute particulière aux différents projets d'équipements sportifs à venir sur la Métropole Tourangelle, dans l'optique de participer au développement de notre sport localement. D'autant plus que le gymnase des Tourettes (Tours nord), seule enceinte en capacité de nous accueillir, doit subir une rénovation complète dans les années à venir. Nous n'aurons à ce moment-là aucune solutions de repli.</p> <p>Seul club de Pelote Basque de la Région Centre Val de Loire, nous avons à coeur de participer au développement de notre sport. Cela passe par l'accès à des infrastructures plus performantes, permettant de pouvoir pratiquer plusieurs disciplines. Nous vous laissons de nouveau en pièce-jointe un dossier reprenant nos besoins à moyen terme en équipement, si l'on souhaite implanter durablement ce sport ouvert aux hommes comme aux femmes, aux plus jeunes comme au sénior, et aux handisports.</p>

				<p>Si elle est pensée en amont, une aire de jeu homologuée par notre Fédération peut voir le jour en Touraine tout en bénéficiant à d'autres acteurs de la vie quotidienne Métropolitaine (écoles, Universités, comités de quartier, associations ou autres). Nous sommes prêts à travailler de concert avec tout autre club dont les besoins ressemblent aux nôtres. Notre équipe reste disposés à rencontrer les promoteurs du projet, pour trouver les solutions répondant à nos exigences à moindre frais pour la collectivité : anticiper pour mutualiser les moyens et les coûts, dans l'intérêt de tous. Une opportunité comme la genèse de ce quartier ne se présente pas tous les ans. Notre équipe de dirigeants bénévoles est motivée pour participer à ce projet que nous estimons vital pour la survie de notre sport à l'échelle nationale : Tours Métropole a l'opportunité de devenir l'épicentre de la pelote basque française, que nos élus s'en emparent ! Julien MARTINEZ Président du Tours Pelote Basque</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Le dossier soumis à enquête publique était un dossier conséquent dans la mesure où celle-ci portait à la fois sur le permis d'aménager et sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. De fait, nous étions contraints, d'un point de vue légal, de présenter ces 2 dossiers tels que déposés par le porteur de projet et, qui plus est, dans leur intégralité, afin de communiquer l'entièreté des informations jointes auxdits dossiers. L'inverse aurait été assimilé à un défaut d'information. De plus, la quantité de documents consultables à la fois à l'Hôtel de Ville, à Tours Métropole et sur les sites internet des 2 entités était d'autant plus importante que le dossier de permis d'aménager était lui-même constitué de pièces initiales et de pièces complémentaires intégrant à chaque fois des documents écrits et des plans au grand format.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Ces derniers présentent essentiellement, au stade du permis d'aménager, un découpage, une hypothèse d'implantation des futurs bâtiments, une perspective éventuellement, mais en aucun cas il ne doit fournir une insertion des projets de constructions. La visualisation plus précise des projets se fait au stade des dossiers de permis de construire déposés par les preneurs des lots divisés comportant, quant à eux, des insertions.</p> <p>Concernant votre souhait de voir s'implanter au sein du quartier un équipement permettant la pratique de la pelote basque, nous souhaitons souligner que le projet présenté à l'enquête publique permettra d'autoriser la réalisation de ce type de structure.</p> <p>A ce jour, la définition précise des activités qui seront installées n'est pas arrêtée. Le projet devant vraisemblablement s'étaler sur une quinzaine d'années, c'est au moment du dépôt des permis de construire des bâtiments d'activité que sera questionné le besoin et ainsi définie la destination des bâtiments et équipements qui verront le jour.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à l'Association Tours Pelote Basque et je note que le projet permettra d'autoriser la réalisation de ce type d'équipement</p>
--	--	--	--	---

Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 6			X		<p><u>Observation :</u></p> <p>Mr et Mme CAMPARA Monsieur le Commissaire-enquêteur En tant que riverain du projet des Carmeries nous ne pouvons que nous réjouir de l'aménagement de l'ex-site Michelin. Toute fois nous devons être rassurés sur l'absence d'effets néfastes liés à la densité du projet et du flux de véhicules induit.</p>

				<p>L’implantation des bâtiments le long de la rue Gutenberg nous laisse supposer qu’elle porte atteinte à la cohérence avec les constructions voisines, quartier pavillonnaire de faible densité. Nous craignons également que les ombres portées liées à la hauteur de ces bâtiments affectent les jardins et maisons du bas de la rue Jules Ferry sans parler du vis-à-vis que nous pensons considérable.</p> <p>Les emplois et habitants annoncés vont générer un flux de véhicules important qui ne pourra pas être absorbé efficacement par les infrastructures actuelles. La rue Jules Ferry déjà très passante sera impactée fortement. Quels sont les aménagements routiers prévus pour limiter le nombre de véhicules rue Jules Ferry pour pouvoir conserver son caractère résidentiel ?</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>La distance minimale entre les futurs bâtiments projetés et la maison de type pavillon la plus proche est de l’ordre de 60m. Sachant que la hauteur des bâtiments sera limitée à 24m (il s’agit bien d’un maximum) et que les maisons en question sont situées au Sud-Est des futurs bâtiments (soit un angle peu exposé aux ombres portées), la problématique de l’ombre portée apparaît négligeable.</p> <p>Enfin, en termes de cohérence urbaine, la voie ferrée marquant une limite spatiale certaine entre le quartier pavillonnaire et le futur quartier des Carmeries, cette dernière sera maintenue (et même accrue si l’on compare la confrontation antérieure entre les bâtiments industriels de Michelin et le quartier pavillonnaire).</p> <p>Concernant la circulation, une étude de circulation a été réalisée afin d’analyser l’évolution du trafic sur les voies adjacentes au projet. Une comparaison de la circulation en heure de pointe du matin et du soir, avec et sans le projet puis avec et sans aménagements routiers, a été effectuée.</p> <p>Afin de garantir un niveau de fluidité de la circulation équivalent à celui relevé actuellement, des aménagements sont prévus pour absorber le flux de circulation supplémentaire engendrés par le projet, à savoir :</p>
--	--	--	--	--

					<ul style="list-style-type: none"> - la reprise du carrefour Eiffel / Gutenberg, - la création d'un by-pass entre la rue Gutenberg et l'entrée de la M37 afin de réduire les saturations de la rue Gutenberg, - le doublement de la voie de sortie de la M37 afin de réduire les saturations à cette sortie. <p>De plus, il est également prévu un réaménagement de la rue Gutenberg. L'étude de circulation n'identifie pas de phénomène de saturation de la rue Jules Ferry.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur et Madame CAMPARA.</p>
Numéro	Registre Mairie (R)	Registre Métro. (R)	Mail (M)	Date	Observation
M 7			X	10-04	<p><u>Observation :</u></p> <p>Robert ROUZIER 50, Rue Lavoisier 37300 – JOUE LES TOURS</p> <p>Etat Actuel : Le site comporte quelques zones de pollution identifiées suite à la réalisation de nombreux sondages. Ces différentes zones peuvent-elles être purgées ? dans le cas contraire quelles sont les méthodes de suivi envisagée.</p> <p>Projet : Parkings et Trottoirs. Il est souhaitable que l'ensemble des parkings et trottoirs soit traité en dalles alvéolaires de manière à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et ruissellement.</p> <p>Voiries. Il est souhaitable de réaliser les voiries en matériaux de couleurs claires de manière à limiter la température de celles-ci en été</p> <p>Eau de Pluie. Dans le projet il est prévu que les eaux de pluie soient infiltrées sur le site.</p>

				<p>N'est-il pas possible de les récupérer pour ensuite les réutiliser à d'autres fins (arrosage, fontaine dans espace central permettant de créer un îlot de fraîcheur ?</p> <p>Mobilités Douces.</p> <p>Les mobilités douces semblent prises en compte sur le site des "Carmeries" avec liaison vers "Les Bretonnières", mais il ne faut pas faire de projet à minima, et une concertation avec les services ou associations concernés soit réalisée.</p> <p>A ce stade du projet, des pistes cyclables sont prévues uniquement sur les voies principales, et les abris vélos semblent avoir été oubliés ?</p> <p>Transition Energétique.</p> <p>A ce stade du projet, l'implantation de bornes de recharge électriques n'apparaît pas.</p> <p>Cependant il est indispensable que ces dispositifs soient intégrés dans le dossier définitif.</p> <p>Aménagement :</p> <p>Il est dommage que l'aménagement du Quartier des « Carmeries » ne puisse pas s'ouvrir plus au Sud du Boulevard Périphérique puisque la topographie ne le permet, sauf construction d'ouvrage important.</p> <p>La liaison entre "Les Carmeries" et "Les Bretonnières" aurait pu se faire par un pont mixte (Véhicules + mobilités douces) plutôt que par une passerelle, ce qui aurait permis de :</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Désenclaver l'Espace Malraux et l'Hôtel Mercure (ce qui aurait permis de les intégrer au projet). _ De créer un itinéraire de bus partant de Malraux, empruntant "Les Carmeries" et reliant la gare Tram de Joué "Rotière" (trajet Jean Jaures / Douzillière / Lavoisier / Rotière). _ Pour les véhicules légers, cela aurait permis de désengorger la Rue Gutemberg (nombreuses activités) en empruntant la voie d'accès à Malraux longeant le périphérique et qui débouche sur le giratoire des "Bretonnières" (Sud Périphérique) > Actuellement ce tronçon ne comporte qu'une voie de circulation dans chaque sens, lors de la construction de Malraux une emprise plus importante a été réservée pour élargir cette voie.
--	--	--	--	---

					<p>_ Créer une Aire de covoiturage sur le parking du bi-cross.</p> <p>_ Aménager une piste cyclable entre le Bd Jean Jaurès / Gutemberg / Les Carmeries et le lac des Bretonnières avec aménagement d'un parking vélo spécifique sur le parking voitures existant.</p> <p>Accès aux « Carmeries » :</p> <p>L'accès aux « Carmeries » pourraient également se faire via un Tram-Train depuis Tours / Gare de Joué les Tours / Création d'un arrêt au croisement de « La Rue de Chantepie » de manière à faire une liaison avec la ligne de Tramway, Station République et parking (avec construction d'un escalier et d'un ascenseur PMR).</p> <p>La Ligne Tram Train pourrait se prolonger jusqu'à la gare de « La Douzillière permettant ainsi aux habitants de Joué Sud d'accéder à ce nouveau Quartier.</p> <p><u>Réponse Mairie :</u></p> <p>Les zones de pollution identifiées seront traitées afin de permettre le développement du projet. Les mesures qui seront mise en œuvre sont définies dans le plan de gestion, garanti dans l'ATTES et résumé dans notre réponse à l'avis de la MRAE. Tous ces éléments figurent dans le dossier soumis à l'enquête publique.</p> <p>En complément, un PCT : Plan de Conception Travaux sera mis en place avant le lancement des travaux de dépollution afin d'assurer le suivi et le contrôle des travaux et de garantir l'atteinte des résultats de dépollution.</p> <p>Concernant la prise en compte des pistes cyclables au sein du projet, les voies principales comprennent effectivement des voies réservées aux cycles de 3m de large.</p> <p>En ce qui concerne les voies secondaires, bien qu'il n'y ait pas de pistes cyclables, les cycles n'ont pas pour autant été oubliés.</p> <p>La circulation cyclable pourra se faire sur la voie, qui sera soit à sens unique soit partagée avec les véhicules (limitation de vitesse à 20 km/h) mais aussi avec les piétons.</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>Concernant les abris vélos, ceux-ci seront implantés dans chaque projet de construction et donc étudiés dans un second temps, lorsque les porteurs de projets déposeront des permis de construire.</p> <p>En ce qui concerne l'ouverture de la passerelle aux véhicules, il n'est aujourd'hui pas souhaité de ramener un flux de véhicules supplémentaire à proximité du parc des Bretonnières, qui est un espace naturel avec un bois classé. L'accessibilité de cet espace par les modes doux est donc privilégiée.</p> <p>Enfin, concernant l'accès au quartier des Carmeries par un itinéraire tram-train, il est précisé que l'opportunité d'une halte ferroviaire à proximité immédiate du projet sera à l'étude en 2024 dans le cadre de la candidature aux SERM (Service Express Régionaux Métropolitains) portée par la Région Centre Val de Loire, Tours Métropole, le Syndicat des Mobilités de Touraine et les EPCI du département.</p> <p><u>Avis Commissaire Enquêteur</u></p> <p>La réponse fournie donne satisfaction à Monsieur ROUZIER tant sur le plan des pollutions que sur le sujet des déplacements doux. En ce qui concerne l'opportunité d'une halte ferroviaire, je note qu'un projet est à l'étude mais actuellement hors du périmètre de l'enquête publique.</p>
--	--	--	--	--	---

[Dossiers joints aux observations](#)

- Dossier CFDT
- Dossier Joué Ensemble
- Dossier SEPANT
- Dossier Pelote basque
- Dossier Intelligence artificielle (remis par CDFDT)

LES ANNEXES (transmission dématérialisée)

Annexe 1	Désignation du Commissaire-Enquêteur
Annexe 2	Arrêté de mise à l'enquête
Annexe 3	CR Réunion du 12.02.2024
Annexe 4	CR Réunion du 05.02.2024
Annexe 5	CR de la visite sur le terrain
Annexe 6	Certificat d'affichage
Annexe 7	Document « syndicat CFDT »
Annexe 8	Document « Joué Ensemble »
Annexe 9	Document « SEPANT »
Annexe 10	Document « Pelote Basque »
Annexe 11	Document Intelligence artificielle (remis par CFDT)

Département d'Indre et Loire

Dossier n° E400002/45

Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET PRESENTEE PAR TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JOUE LES TOURS (Indre et Loire) AINSI QUE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER EN VUE DE LA CREATION D'UN LOTISSEMENT SITUE AU LIEU-DIT « LES RENTES » SUR LE TERRITOIRE DE CETTE COMMUNE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête du 11 mars 2024 au 10 avril 2024

Deuxième partie : Conclusions et Avis motivés.

(Indissociable du Rapport du Commissaire-Enquêteur)

Destinataires : Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire à Tours (37).
Monsieur le Maire de la commune de Joué le Tours (37).
Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Orléans (45) art.6 de l'arrêté municipal du 16 février 2024.

SOMMAIRE

Deuxième partie :	N° de page
1. Propos liminaires	2
1.1 Objet du projet	2
1.2 Objet de l'enquête	2
1.3 La réalisation du Rapport des conclusions et des avis	2 – 3
1.4 La désignation du Commissaire-Enquêteur	3
1.5 L'arrêté de mise à l'enquête	3
2 Fondements de l'avis	3
2.1 Légalité de l'enquête	4
2.1.1 Références juridiques	4
2.1.2 la publicité	5
2.2 Le dossier présenté à l'enquête	5 - 7
2.3 L'intérêt général du projet	7 - 8
2.4 Les différentes observations et avis	8
2.4.1 Les observations du public	8 – 9
2.4.2 Les permanences	10
2.4.3 Les avis PPA et recommandations MRAe	10 – 15
2.4.4 Les observations sur les nuisances	15
2.4.4.1 Les observations sur les nuisances acoustiques	15
2.4.4.2 Les observations sur les nuisances atmosphériques	16
2.4.4.3 Les observations sur les terres polluées	16 – 17
2.4.4.4 Les observations sur l'attestation ATTES-ALUR	18
2.5 Les constatations personnelles	18
2.5.1 Les constatations résultant des permanences	18 – 19
2.5.2 Les constatations résultant de la visite sur le terrain	19
2.6 Les constatations au regard des pièces complémentaires	19
2.6.1. Les démarches 2024	19 – 20
2.7 Les constatations résultant des éléments complémentaires étudiés	20
3 Les Recommandations	21
4 Les propos conclusifs	22
4.1 Les conclusions et avis motivé sur la mise en compatibilité du PLU	22
4.2 Les conclusions et avis motivé sur la demande du permis d'aménager	23 - 24

1. PROPOS LIMINAIRES.

La commune de Joué les Tours (Indre et Loire – 37-) accueille sur son territoire, au lieu-dit « Les Rentes » une friche industrielle stratégique à l'échelle de la métropole tourangelle, en lieu et place de l'ancienne usine de production des pneumatiques « Michelin ».

A la suite de la cessation principale d'activités de l'usine en 2013 et situé en bordure « Sud-Ouest » de la capitale tourangelle dont il n'est séparé que par la vallée de la rivière « Le Cher », affluent de la Loire, le site, classé en zone 1 Aux, propose aujourd'hui une vingtaine d'hectares (193.384 m² précisément) non urbanisés faisant partie du tissu urbain de la commune.

En effet ce terrain vide de toute construction, implanté à l'Ouest de la ville, est entouré au Nord et au Sud par des zones pavillonnaires, à l'Est par un parc d'activités artisanales et industrielles (zone Gutenberg) et à l'Ouest par le périphérique (RD 37) tourangeau qui le sépare de l'espace paysager du parc et du lac des « Bretonnières ».

1.1 Objet du projet.

Compte tenu de la superficie le site constitue une zone importante non urbanisée pour lequel les autorités locales, conjointement avec la métropole « Tours Métropole Val de Loire » ont élaboré un projet pour :

- Renaturer la friche.
- Développer un pôle de mixité entre logements (1.000 à 1.600 logements) et activités tertiaires, artisanales, commerciales et de service.

1.2 Objet de l'Enquête.

Lors de la réalisation du PLU de la commune, approuvé le 1^{er} avril 2019 par Tours Métropole Val de Loire, le présent projet mixte n'était pas envisagé.

Aujourd'hui celui-ci n'est donc pas compatible avec le PADD du PLU et de ce fait ne peut, en l'état, faire l'objet d'une modification et être classé en zone 1 AUm.

Cependant le projet présente un caractère d'Intérêt Général, décrit ci-après, et conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, il fait l'objet d'une déclaration de projet (DECPRO) entraînant sa mise en compatibilité avec le PLU.

La présente enquête publique a donc eu pour objet de soumettre à la consultation du public :

- « La déclaration de projet portée par Tours Métropole Val de Loire emportant mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué les Tours (Indre et Loire) afin de classer le site répertorié en zone 1 Aux en une nouvelle zone 1 AUm.
- La demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » à Joué les Tours.

1.3 La réalisation du Rapport, des Conclusions et des Avis.

Comme je viens de le préciser, le projet présente un double objet portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et sur la demande du Permis d'Aménager aussi ai-je procédé à une enquête globale portant sur ces deux sujets.

En premier lieu j'ai rédigé un rapport exposant une synthèse détaillée de l'ensemble du dossier composé d'une vingtaine de fascicules – de rapports – de notices sur la mise en compatibilité du PLU – sur le règlement – sur le permis d'aménager – sur l'étude environnementale et sur les pièces annexes (2.800 pages). J'ai repris les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les « recommandations » de la MRAe ainsi que les contributions du public.

J'ai consulté une documentation à base d'articles et parutions spécialisés sur les risques sanitaires liés aux principales sources de pollutions sur le site - nuisances sonores - nuisances atmosphériques et nuisances des terres liées à l'amiante, ces trois sources étant relevées dans l'enquête environnementale.

Ensuite j'ai établi les présentes conclusions communes aux deux objets et formulé un avis motivé distinct pour chacun des objets, les éventuelles recommandations ou réserves de « la mise en compatibilité » ne s'appliquant pas à « la demande du permis d'aménager ».

1.4 La désignation du Commissaire-Enquêteur.

J'ai été désigné par la décision n° E 24000002/45 du 12 janvier 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, nomination reprise dans l'article 2 de l'arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours.

1.5 L'arrêté de mise à l'enquête.

L'arrêté n° 2024/253 du 16 février 2024 de la commune de Joué les Tours prescrit l'enquête publique relative à la « déclaration de projet présentée par Tours Métropole Val de Loire emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Joué les Tours (Indre et Loire) ainsi que la demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » sur le territoire de cette commune », du lundi 11 mars 2024 à 09 heures au mercredi 10 avril 2024 à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

2. FONDEMENT DES AVIS.

Les avis qui vont se dégager et que je vais prononcer s'appuient sur sept points principaux consécutifs à un examen personnel et approfondi du projet, durant toute l'enquête, et qui m'ont permis de les étayer.

Ces sept points sont :

- La légalité de l'enquête.
- Le dossier présenté à l'enquête.
- L'intérêt général du projet.
- Les différents avis et observations.
- Les constatations personnelles.
- Les constatations au regard des pièces complémentaires.
- Les constatations au regard documents extérieurs que j'ai étudié en sus du dossier de présentation.

2.1 Légalité de l'enquête.

Le principe de légalité aussi appelé « *principe de juridicité* » est le principe selon lequel l'administration, lorsqu'elle agit, est soumise au respect des règles de droit.

Lors de l'établissement du projet objet de la présente enquête, l'ensemble des termes et dispositions des différents textes juridiques rappelés ci-après ont été pris en compte.

2.1.1 Références juridiques.

- Code général des Collectivités Territoriales.
- Code des Relations entre le Public et l'Administration articles L. 134-1 à L. 134-34 et R. 134-3 et suivants.
- Code l'Urbanisme articles L.153-54 à L. 153-59 (mise en compatibilité du PLU avec déclaration d'Intérêt Général).
- Code de l'Urbanisme articles R. 153-15 à 17 (mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet « DECPRO »).
- Code de l'Urbanisme articles R. 104-1 et R. 104-12 (mise en compatibilité du PLU avec évaluation environnementale).
- Code de l'Urbanisme article R. 423-57 (enquête publique dans le cadre de l'instruction des demandes de permis).
- Loi 2014-336 du 24 mars 2014 dite « Loi ALUR » (Dépollution des sols).
- Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU (Densification urbaine).
- Loi 2010-788 dite loi ENE du 12 juillet 2010 – Grenelle II (Engagement national pour l'Environnement « Urbanisme et bâtiments »).
- Loi énergie-climat du 8 novembre 2019 fixant les objectifs pour la politique climatique et énergétique.
- Loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » (absence d'artificialisation des sols ZAN pour 2050).
- Arrêté Préfectoral Indre et Loire (37) en date du 3 août 2016 transférant la compétence PLU des communes à la communauté de communes « Tours Plus ».
- Extension de compétence en matière de PLU du Conseil Communautaire en date du 31 décembre 2016.
- Décret 2017-352 du 20 mars 2017 portant création de l'entité « Tours Métropole Val de Loire »
- PLU de Joué les Tours approuvé par le conseil métropolitain le 1^{er} avril 2019.
- Demande de DECPRO sur l'ancien site « Michelin » de la Mairie de Joué les Tours en date du 11 avril 2022.
- Délibération du Conseil Métropolitain « TMVL » portant sur la déclaration de mise en compatibilité du PLU et de la concertation en date du 23 mai 2022.
- Délibération du Conseil Métropolitain « TMVL » du 27 février 2023 approuvant le bilan de la concertation.
- Permis d'aménager n° 037.122.23J0003 du 02 mai 2023 complété le 31 août 2023 porté par la « SAS JOUE LES TOURS GUTENBERG » portant sur l'aménagement de l'ancien site Michelin en un quartier mixte soumis à étude d'impact.
- Décision n° E24000002/45 TA d'Orléans du 12 janvier 2024 du Tribunal Administratif d'ORLEANS portant désignation de Mr Jean-Louis METERREAU en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique et de Mr Pierre AUBEL en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

- Arrêté municipal de la commune de Joué les Tours numéro 2024/253 en date du 16 février 2024 portant sur la mise à l'enquête publique unique sur les projets de « Mise en compatibilité du PLU » et de « Permis d'aménager ».
- Décret 2023-1259 du 26 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme précisant les modalités d'application de la définition de la « friche » dans le code de l'urbanisme.

2.1.2 La publicité.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 16 février 2024 l'avis de mise à l'enquête a été publié, dans la presse départementale « La Nouvelle République du Centre Ouest » édition quotidienne du département d'Indre et Loire les 24 février et 17 mars 2024 et dans « La Nouvelle République du Centre Ouest » du département d'Indre et Loire édition dominicale les 25 février et 18 mars 2024, comme énoncé dans mon rapport, comme mis en évidence sur les clichés photographiques 1 – 2 et 3 paragraphe 2.3.2 dudit rapport et comme en atteste le certificat d'affichage délivré par la mairie le 15 avril 2024.

L'affichage de l'arrêté a été mis en place sur le panneau d'affichage numérique de la ville et dans les différents lieux de fréquentation du public :

- Hall d'entrée de l'hôtel de ville - Hall d'entrée des locaux de Tours Métropole Val de Loire.
- Panneaux d'affichages des écoles – des crèches – des centres sociaux – de l'école de musique.
- Entrées des espaces « Clos-Neuf » et « Malraux ».
- Sur le domaine public autour du site et notamment rue Gutenberg - axes de circulation et parc des « Bretonnières ».

L'arrêté a été mis en ligne sur le site internet de la ville : www.jouelestours.fr et sur celui de la métropole : www.tours-metropole.fr.

2.2 Le dossier présenté à l'enquête.

Le dossier de présentation résulte du travail commun entre le service urbanisme de la ville de Joué les Tours – des services de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) – de l'agence d'urbanisme « ACTU » de l'agglomération de Tours (37) – de la coopération entre les maîtres d'ouvrage S.E.T « Société d'Equipements de la Touraine » à Tours (37) et E.X.I.A « Promoteur-aménageur » d'Ingré (45) – du cabinet d'architecture « Clément Blanchet » à Paris (75) - de la participation des agences spécialisées « RINCENT AIR » de Neuilly Plaisance (93) - « ACOUSTEX » de Veretz (37) – « SODIATEC » agence de Tours (37) et de l'entreprise « GINGER-BURGEAP » agence de Tours (37).

Il comporte les pièces suivantes :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU comprenant :
 - 1 fascicule « Introduction » (7 pages)
 - 1 notice descriptive du projet (22 pages)
 - 1 fascicule « Intérêt général » (28 pages)
 - 1 fascicule « Bilan de concertation » (30 pages)
 - 1 Résumé non technique de l'Evaluation environnementale (18 pages)
 - 1 Rapport « Evaluation environnementale » (130 pages)

- 1 fascicule PADD (20 pages)
- 1 Règlement d'urbanisme « Règlement écrit » (232 pages)
- 1 fascicule OAP (55 pages)
- Le permis d'aménager comprenant :
 - 1 fascicule Permis d'aménager avril 2023 et ses récépissés et 10 plans cadastraux (75 pages)
 - 1 fascicule Permis d'aménager août 2023 et ses récépissés et 09 plans cadastraux (80 pages)
 - 1 fascicule « Voies de communication » (13 pages)
 - 1 fascicule « Attestation de la prise en compte des mesures ATTES-ALUR » (10 pages)
 - 1 fascicule « Convention de dépôt de projet urbain partenarial » PUP (13 pages)
- L'Etude d'impact et son résumé non technique (620 pages).
- Les Avis PPA dont MRAE (60 pages).
- L'étude Air Santé « RINCENT AIR » (48 pages).
- L'étude de faisabilité et chiffrage de la gestion des terres amiantées (24 pages).
- Rapport de mission de repérage amiantes SODIATEC / Février 2023 (105 pages).
- Rapport fin de mission pour la présence d'amiante Août /Septembre 2023 (38 pages).

Les pièces complémentaires suivants :

- 1 Rapport « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » mars 2024 (290 pages)
- 1 fascicule « Permis d'aménager / mars 2024 / 50 pages)
- 1 Fascicule « Attestation de la prise en compte des nouvelles mesures ATTES-ALUR (mars 2024 / 10 pages).
- 1 Document « Convention PUP » (29 mars 2024 / 45 pages).
- Les pièces annexes (version avril 2023) comprenant :
 - Pièce annexe 2 « Permis d'aménager » avril 2023 (50 pages)
 - Pièce annexe 3 « Plan état actuel ».
 - Pièce annexe 4 « Plan de composition »
 - Pièce annexe 5 « Plan de profils »
 - Pièce annexe 8-1 « Plan programme des travaux ».
 - Pièce annexe 8-2 « Plan espaces verts ».
 - Pièce annexe 8-3 « Plan des eaux fluviales ».
 - Pièce annexe 8-4 « Plan des eaux usées et chauffage urbain ».
 - Pièce annexe 8-5 « Plan infrastructures et réseaux divers ».
 - Pièce annexe 9 « Hypothèse d'implantation »
- Les pièces annexes version août 2023 - Idem énumération ci-dessus comprenant en plus :
 - Pièce annexe 10 Pièce complémentaire « Reconversion du site ».
 - Pièce annexe 14 Pièces complémentaires (doublons).

- Annexe 8 « Expertise écologique » (80 pages)
- Annexe 9 « Bilan de l'étude de circulation » (42 pages)
- Annexe 10 « Etude Air-Santé » (42 pages)
- Annexe 11 « Etude d'impact acoustique » (33 pages)
- Annexe 12 « Plan de gestion du site GINGER/BURGEAP (110 pages)
- Annexe 13 « Rapport repérage amiante » SODIATEC (100 pages)
- Annexe 14 « courrier DRAC 37)
- Annexe 15 « attestation ATTES 2023 » hors plans (10 pages)
- Annexe 16 « Etude ENr » (75 pages)
- Annexe 16-2 « Attestation ALUR » (doublon annexe 15)
- Annexe 17 « Etude optimisation densité constructions » (15 pages)
- Annexe 18 « Pré-étude du potentiel de valorisation des déblais » (75 pages)
- Annexe 19 « Fiche d'opportunité de desserte du site » (50 pages)
- Annexe 20 « CPAUPE » (90 pages)
- Annexe 21 « Coupe géologique et technique (10 pages)
- Annexe 22 « Délibération mise en compatibilité »
- Annexe 23 « Règlement Permis d'aménager » (10 pages)
- Annexe 24 « Courrier PUP »

In fine le dossier de présentation regroupe 2.800 pages

- Un premier registre des observations a été mis à la disposition du public en mairie de Joué les Tours et un second registre a également été mis à la disposition du public à l'accueil des locaux de Tours Métropole Val de Loire.
J'ai clos ces deux documents le 10 avril 2024 à l'issue de la dernière permanence à la mairie de Joué les Tours et les ai remis au service urbanisme.

2.3 L'intérêt Général du Projet.

Avant de poursuivre plus avant mes conclusions et comme je l'ai indiqué le projet de la réhabilitation initial du site, lors du PLU de 2019, portait sur la création unique d'un pôle économique puis, au fil des ans, a évolué sur sa définition actuelle en vue de la réalisation d'un quartier mixte baptisé « Quartier des Carmeries » intégrant :

- 125.000 m² de surface de plancher-tertiaire.
- 100.000 m² de surface de plancher-logements (1.000 à 1.600 logements).
- 25.000 m² de surface de plancher-commodités d'un quartier vivant.

Le projet permettra donc de :

- Réhabiliter une friche industrielle urbaine.
- Faire émerger un nouveau quartier.
- Assurer le renouvellement de la ville sur elle-même.
- Respect l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience.
- Promouvoir l'utilisation des modes de déplacement doux.
- Rechercher les performances environnementales grâce aux modes de constructions des futurs bâtiments et de l'approvisionnement énergétique local.
- Augmenter la biodiversité et assurer une meilleure gestion de l'eau.

- Participer activement à la réalisation des objectifs de construction de logements et d'accueil de la population actuelle et future fixé dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat n° 4 (2024/2029 en cours de réalisation), ceux du PLH n°3 (2018/2021) n'ayant pas été atteints.

Dès lors il m'est apparu nécessaire d'établir la qualité d'intérêt général du projet.

En effet les éléments ci-dessus caractérisent clairement l'Intérêt Général (PIG) du projet comme défini par le décret 83-811 du 09 septembre 1983 et régi par les articles L. 102-1 à L. 102-3 du code de l'urbanisme qui stipulent :

« Peut constituer un PIG tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique [...] 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, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ».

De surcroît le projet ainsi présenté affiche un intérêt avéré relatif au respect des dispositions de la loi ZAN, au renforcement de la présence de la nature dans la ville en développant la trame verte et bleue (TVB) du territoire et aux impératifs de développements économique, démographique et urbanistique.

[Conclusion partielle.](#)

Le projet présente donc un caractère d'Intérêt Général avéré

Cependant le site est impacté par trois (3) « inconvénients » majeurs que je développerai par la suite, à savoir :

- Les nuisances sonores générées par l'importance du trafic automobile du périphérique voisin.
- Les nuisances atmosphériques générées par la proximité du trafic automobile du même périphérique.
- La pollution des sols qui, après dépollution, révèlent des traces d'hydrocarbures, de PCB et de résidus d'amiante.

2.4 Les différentes observations et avis.

2.4.1 Les observations du public.

Les observations du public ont été recueillies en mairie de Joué les Tours, par écrit des requérants lors de mes permanences ou en dehors de celles-ci et par la réception de messages informatiques sur le site de la commune, sur le registre ouvert à cet effet. Aucune observation n'est parvenue sur le deuxième registre au siège de Tours Métropole Val de Loire.

BILAN DES OBSERVATIONS

Nbre d'observations sur les registres : 14
Nbre de dossiers annexés aux observations : 04
Nbre d'observations dématérialisées et courriers : 07
Nbre de personnes renseignées sans observation lors des permanences : 14
Nbre de consultations dématérialisées sur le site dédié : 494

De ces observations il ressort que l'Enquête Publique a entraîné une très faible participation de la population jocondienne (14 observations Registre et 7 observations dématérialisées)
Il semble que l'avis de la majorité de la population soit acquis à un projet réhabilitation du site Michelin « emblème » de la ville de Joué les Tours depuis trop longtemps laissé à l'abandon.

La participation de l'association SEPANT (Société d'Etudes, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine) relève principalement les questions de la pollution des sols et de celle de la protection de la biodiversité sur le site et en particulier sur la préservation d'un papillon « l'Azuré du Serpolet » dont il ressort suivant les termes propres du requérant que :

« un individu a été capturé dans la friche Sud-Ouest ... Au regard du contexte urbain local, des habitats présents sur le site et de l'observation ponctuelle de l'espèce, il est considéré que l'individu observé au mois de juin est un individu ERRATIQUE et NON REPRODUCTEUR. Une population de l'espèces est connue sur les communes alentours etc ... »

J'ai fourni dans le rapport – paragraphe 3.7 « Les mesures ERC » le résultat de mes recherches et d'une étude sur « l'Azuré du serpolet » pour conclure :

« Dans le cas présent, la friche « Michelin » ne réunit pas les conditions (touffes d'herbe, de mousse, de sous des pierres ou de bois pourri) pour accueillir la fourmis « Myrmica scabrinodis » nécessaire à la reproduction de « l'Azuré du serpolet » et il ne m'apparaît donc pas opportun d'attribuer à l'individu repéré sur le site un « Enjeu Fort » comme prévu au chapitre « III.6.1 Les Incidences sur Natura 2000 ».

Elle précise également les difficultés rencontrées pour accéder aux différentes pièces du dossier de présentation par l'intermédiaire du site dématérialisé dédié.

Elle propose de ne pas construire les bâtiments destinés à une exploitation tertiaire, le long du boulevard périphérique, afin de protéger la biodiversité.

Le syndicat CFDT Indre et Loire explique militer pour une réindustrialisation du site depuis 2014 et ne pas être favorable à l'implantation de logements en raison des futures difficultés engendrées par le trafic automobile et la triple problématique des pollutions sonore, atmosphérique et des sols.

Il est à noter que la plupart des observations – protection de la biodiversité - pollutions – aménagement routier – transports en commun etc ... porte sur des sujets traités dans le dossier présenté à l'enquête.

Notons enfin que l'observation de Mr ROUZIER est parvenue sur le site dématérialisé le 11 avril 2024, à 16 h, soit le lendemain de la clôture de l'enquête mais dans un délai raisonnable permettant sa jonction avec l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête.

Les principaux thèmes soulevés par le public ont porté sur :

L'aménagements routier et le plan de circulation – l'opportunité de constructions de logements sur le site – les pollutions sonore, atmosphérique et des terres – la santé des futurs habitants – la problématique de la réalisation d'une passerelle franchissant le périphérique – les moyens de transports entre le site et les stations (actuelles) du tramway.

Trois requérants s'expriment contre le projet et deux contre-propositions sont produites.

2.4.2 Les permanences.

Lieux	Date et horaires	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations
Mairie de Joué les Tours	Lundi 11 mars de 9h à 12h	02	02
Mairie de Joué les Tours	Mardi 19 mars de 14h à 17h	04	02
Mairie de Joué les Tours	Mercredi 27 mars de 09h à 12h	03	01
Mairie de Joué les Tours	Jeudi 04 avril de 09h à 12h	04	01
Mairie de Joué les Tours	Mercredi 10 avril de 14h à 17h	04	02

2.4.3 Les avis des PPA et recommandations MRAe.

Dans le tableau ci-dessous je présente une Synthèse des réponses des PPA qui ont été sollicitées conformément aux articles L. 153-16 et 17 et L.300-6-1 du code de l'urbanisme qui précisent que les personnes consultées donnent un avis lorsque l'enquête concerne une opération à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU.

Organisme	AVIS
DDT 37 - SERN – unité Eau (chargé Police de l'eau)	Pas d'avis

TOURS Métropole - Direction Déchets et propreté	FAVORABLE avec réserves
TOURS Métropole - Direction générale adjointe – Pole proximité – Espace public – Direction des infrastructures	FAVORABLE avec prescriptions
TOURS Métropole - Service défense extérieur contre l'incendie	Pas d'avis - 2 prescriptions
TOURS Métropole - Direction générale adjointe – Cadre de vie – Direction du cycle de l'eau	Eaux Usées - Potable - Pluviales FAVORABLE avec réserves
RTE Pole gestion de l'infrastructure – Direction maintenance –	Pas de réseau RTE et lignes HTB
ENEDIS Electricité en réseau	Pas d'avis formulé
Préfecture de la Région Centre Val de Loire – Direction des affaires culturelles – Service archéologie	Pas d'avis sur le projet
Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT)	FAVORABLE avec étude en cours pour le printemps 2024
SMAT	FAVORABLE
SDIS 37	Pas d'avis - Recommandations -
Chambre d'agriculture d'Indre et Loire et Chambre des métiers et de l'artisanat Centre Val de Loire	Pas d'avis
MRAe	Pas d'avis mais 8 recommandations (détaillées ci-après) N° 2023-4379 & 2023-4434 du 08.12.2023

[Conclusion partielle.](#)

Je constate que sur l'ensemble des réponses fournies, seule Tours Métropole Val de Loire émet un « Avis FAVORABLE » sur le permis d'aménager tout en le conditionnant à la signature d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), les autres ne prononçant que des réserves (9) et des prescriptions (5) sans avis favorable ou défavorable clairement exprimé.

La MRAe a prononcé huit (8) « Recommandations » que j'ai précisées dans le rapport (paragraphe 6.1.6 « Les Recommandations de la MRAe ») et que je rapporte dans le tableau des pages suivantes, assorties d'une « conclusion partielle » rédigée sur la base des échanges avec les porteurs du porteur de projet.

Recommandation n° 1
L'autorité environnementale recommande de définir plus précisément l'étendue, la nature, et la quantification des polluants présents dans les gravats du site et dans la nappe des eaux souterraines au droit du site.
<p><u>Conclusion partielle.</u></p> <p><i>En réponse à la demande de la MRAe le porteur de projet a indiqué que 200 sondages avaient été effectués sur les 20 hectares du site et que 170 sondages avaient été effectués ensuite par la SET sur une aire de 1000 m². L'entreprise BURGEAP a réalisé une étude supplémentaire détaillée dans le paragraphe 3.17 du rapport « Le diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain »</i></p>
Recommandation n° 2
L'autorité environnementale recommande de justifier clairement la suffisance de l'apport d'une couche de 30 cm d'épaisseur de terre saine comme moyen de rupture du transfert des polluants.
<p><u>Conclusion partielle.</u></p> <p><i>En réponse à la recommandation n °2 le porteur de projet affirme que la demande d'apport de 30 cm de recouvrement de terre saine figure dans l'ATTES-ALUR et qu'il sera réalisé. Je recommande son obligation afin de conditionner obligatoirement le permis d'aménager.</i></p>
Recommandation n° 3
L'autorité environnementale recommande d'étudier l'influence de l'infiltration des eaux pluviales au droit du site sur le panache de pollution présent dans les eaux souterraines et le cas échéant d'en tirer les conséquences sur le mode de traitement des eaux de pluie ou sur la mise en oeuvre d'un traitement de la pollution des eaux souterraines.

Conclusion partielle.

En réponse à la recommandation n °3, un programme de surveillance a été mis en place et les deux campagnes d'analyses effectuées sur 1 an ne montrent pas de résultats anormaux.

Recommandation n° 4

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

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

Conclusion partielle.

En réponse à la recommandation n °4 « Amiante » il est établi que les 80 sondages effectués dans le sol du site concluent par la présence de :

- 2 prélèvements amiantés
- 5 résultats positifs sur les 138 prélèvements complémentaires.

En ce qui concerne la phase de travaux de terrassements malgré l'absence supposée d'amiante les entreprises doivent être habilitées à traiter cette problématique.

Recommandation n° 5

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

Conclusion partielle.

Dans le domaine de la pollution atmosphérique les analyses démontrent l'absence de pollution d'origine industrielle mais il reste cependant les émissions de CO₂ (dioxine d'azote) en provenance de la circulation automobile du périphérique.

Recommandation n° 6
L'autorité environnementale recommande de prévoir la réalisation de mesures sonométriques après la fin des travaux, afin de vérifier la concordance des résultats atteints avec les exigences réglementaires.
<u>Conclusion partielle.</u> <i>En réponse à cette recommandation le porteur de projet s'engage à effectuer des études sonométriques à la fin des premiers travaux lorsque les bâtiments (mur antibruit) seront érigés.</i>
Recommandation n° 7
L'autorité environnementale recommande à la ville de Joué les Tours de joindre au projet les engagements des autorités en charge des transports permettant d'attendre une mobilité de qualité s'appuyant principalement sur des alternatives à l'automobile.
<u>Conclusion partielle.</u> <i>Le porteur de projet envisage la mise en place d'arrêts de bus de transports en commun et à plus long terme d'une « Halte ferroviaire » dans le cadre du projet de développement d'un RER métropolitain. Je recommande au porteur de projet de mettre en place une véritable politique de modes de déplacements doux « modes de déplacements alternatifs » au mode de déplacements motorisés actuels.</i>
Recommandation n° 8
L'autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives au site à l'échelle d'un territoire pertinent afin de mieux justifier l'implantation définitive au regard des différentes problématiques mises en évidence par le présent avis (pollution, desserte, nuisances).
<u>Conclusion partielle.</u> <i>Je constate qu'à ce jour les recherches opérées dans la métropole ne mettent pas en évidence d'autres sites de même importance disponibles. En outre la réalisation du réaménagement de la friche « Michelin » permettra d'atteindre les objectifs de la ZAN tout en exploitant des sols de médiocre qualité.</i>

[Commentaire du Commissaire-Enquêteur.](#)

Dans la liste des personnes publiques associées je constate que le porteur de projet n'a pas sollicité l'Agence Régionale de Santé (ARS) Centre Val de Loire alors qu'en matière d'application du droit des sols, pour les autorisations d'urbanisme, lorsque l'enjeu sanitaire est justifié ainsi que pour les demandes de permis de construire, pour les déclarations de travaux, pour les permis d'aménager ou les certificats d'urbanisme, l'Agence doit être sollicitée.

2.4.4 Les observations sur les nuisances.

Après avoir rappelé l'objet du projet et de l'enquête, j'ai précisé les termes de la légalité de l'enquête, rapporté la composition du dossier, défini son « intérêt général », et détaillé les permanences et différents avis des PPA et du public.

Ces étapes franchies je me suis appliqué à dresser une synthèse de l'évaluation environnementale et de l'étude d'impact dont il ressort que la problématique principale porte sur les nuisances sonores – atmosphériques et des terres polluées.

J'ai précisé les termes de mes constatations effectuées tout au long de l'enquête et prononcé mes conclusions motivées et avis, sur « la mise en compatibilité du PLU » et sur « la demande de permis d'aménager » d'une manière distincte pour chacun des objets, les éventuelles recommandations ou réserves de l'un ne s'appliquant pas systématiquement à l'autre.

2.4.4.1 Les observations sur les nuisances acoustiques.

Les résultats de l'étude d'impact acoustique diligentée par ACOUSTEX en juin 2023 établissent que :

- L'emprise du site est délimitée à l'Ouest par la RD 37, périphérique tourangeau classée infrastructure de 2^{ème} catégorie – à l'Est par la rue Gutenberg qui dessert une zone d'activités supportant un trafic de poids lourds élevé - au Sud par une zone commerciale – au Nord par l'unité de production de l'usine Michelin et au Nord-Est par la chaufferie biomasse.
- Les relevés établissent un niveau sonore élevé à l'Ouest généré par le bruit de la circulation automobile de la RD 37 - à l'Est par les activités de la zone industrielle.
- Malgré l'absence actuelle de toute activité sur le site le niveau de bruit est élevé supérieur à 60 Db dans la majorité des cas.
- Les calculs prévisionnels montrent que le niveau de bruit routier actuel déjà élevé cumulé avec l'urbanisation du site aura un impact sonore notable mais maîtrisé le long de la voirie périphérique en raison d'un front bâti qui protégera du bruit le reste du site.
- Grâce à cette édification la grande majorité des logements sera exposée à des niveaux de bruit entre 50 et 60 Db plutôt cohérent avec les valeurs de l'OMS qui vise à préserver la santé.
- La réalisation d'un écran acoustique unifiant le front bâti de l'Ouest, sous la passerelle vers le parc des « Bretonnières » sera pertinente et permettra de ramener le niveau de bruit ambiant actuel supérieur à 60 Db à un niveau réglementaire courant de 30 Db.

Conclusion partielle.

A la lecture et l'étude de l'expertise d'ACOUSTEX, je constate que le niveau du bruit actuel, avéré, sur le site est supérieur à 60 Db et que la future urbanisation va entraîner un niveau sonore supérieur devant être « maîtrisé par le front bâti le long du périphérique » ramenant le niveau dans un créneau de 50 à 60 Db cohérent avec les valeurs de l'OMS et que de ce fait en adéquation avec l'OMS la construction de logements neufs est compatible sur le site.

2.4.4.2 Les observations sur les nuisances atmosphériques « Air-Santé ».

Les résultats de l'étude Air Santé diligentée par RINCEN-Air en février 2022 établissent que les prélèvements réalisés, en une seule campagne, sur 8 points de mesures de recherche de dioxine d'azote, mettent en évidence la présence principale de : - NO₂ (dioxine d'azote) en raison du trafic routier rue Gustave Eiffel – rue Gutenberg – zones Sud et Nord du projet – RD 37 (périphérique) – au raison du fond urbain Ouest et Centre sur le site Michelin et rue Vincent Auriol (en dehors du site).

Les résultats de l'étude diligentée par RINCEN-Air lors de la campagne de février 2024 établissent que les prélèvements réalisés, en une seule campagne, sur 5 points de mesure, mettent en évidence la présence de : Particules PM₁₀ – Dioxine de soufre SO₂ – ammoniac NH₃ – Sulfure d'hydrogène H₂S – monoxyde de Carbone CO ET Benzène – au Sud rue Gutenberg – au Nord près du site Michelin en activité – au Nord à l'extérieur du site Michelin (hors du site) – à l'Est à proximité de la chaufferie biomasse (hors du site) et près de l'environnement industriel de la rue Gutenberg (hors du site).

Conclusion partielle.

A la lecture de l'expertise de RINCEN AIR, je constate que le niveau de la pollution atmosphérique actuelle est avérée sur le site mais - qu'aucun danger ne dépasse la valeur de 1, indiquant l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effet de seuil sur tous les sites vulnérables exposés – qu'aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est observé pour le risque chronique – et que les valeurs OMS sont respectées pour tous les sites avec ou sans projet.

2.4.4.3 Les observations sur les terres polluées.

FEVRIER 2023	
Intervenant	SODIATEC
Modus operandi	Prélèvements de manière aléatoire de matériaux et produits en surface jusqu'à 20 cm de profondeur
Nombre de sondages	100

Conclusions	<p>97 sondages ont révélé des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante mais après analyses n'en contiennent pas.</p> <p>3 sondages ont révélé des matériaux contenant de l'amiante contenue dans des résidus de colle de carrelage et dans du revêtement bitumeux.</p>
-------------	---

FEVRIER 2024	
Intervenant	GINGER-BURGEAP
Modus opérandi	sondages à la pelle mécanique
Nombre de sondages	40 à 1 mètre de profondeur
Conclusions	<p>Présence ponctuelle de sols non conformes aux objectifs de réhabilitation en hydrocarbures totaux et PCB. Résultats en adéquation avec les expertises précédentes. Sols de certaines zones (identifiées 5 et 6) non conformes aux objectifs de réhabilitation définis dans le plan de gestion et « doivent être intégrés aux travaux de réhabilitation prévus sur le site ».</p> <p>Volume des terres impactées à gérer estimées à 3.510 m³ soit 6.300 tonnes toutes zones de A à K</p>

[Conclusion partielle.](#)

A la lecture de l'expertise de GINGER/BURGEAP je constate que les nouveaux sondages ne révèlent pas de nouvelles sources de pollution et que l'intervenant demande à ce que le demandeur applique les prescriptions visant à ce que les travaux de réhabilitation sur les zones identifiées 5 et 6 soient intégrés à la réhabilitation prévue sur le site pour un volume des terres impactées à gérer estimées à 3.510 m³ soit 6.300 tonnes toutes zones de A à K

2.4.4.4 Les observations de l'attestation ATTES-ALUR.

SYNTHESE DE L'ATTESTATION DE LA PRISE EN COMPTE DES MESURES DE GESTION DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT (ATTES-ALUR) MARS 2024	
<p>Le document atteste sans réserve, que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines nécessaires dans la conception du projet d'aménagement affectant le site.</p> <p>Cette attestation est délivrée dans le cadre :</p> <p>« d'un changement d'usage sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilités (article L. 556 – 1 du code de l'environnement)</p>	
Mesures de gestion	Gestion des sources de pollution concentrées sur toutes les zones par traitement « in situ » de la pollution – par excavation et par élimination hors site – par traitement des terres inertes – par mise en place de restrictions spécifiques.
Conclusions	Le projet d'aménagement d'un quartier avec les Usages de bureaux, habitat, loisirs, hôtellerie, Commerces, services et restaurants inter/entreprises est donc « Compatible avec le PLU en vigueur sur la commune de Joué les Tours »

[Conclusion partielle.](#)

J'observe que malgré la présence de résidus de pollution avérés lors des analyses de février 2023 – Juillet 2023 et février 2024, et ce après la dépollution initiale à la suite de la cessation d'activités de l'entreprise Michelin, l'attestation « ATTES-ALUR » (délivrée par GINGER-BURGEAP) verbalise nettement le projet comme Compatible avec le PLU en vigueur sur la commune de Joué les Tours »

2.5 Les constatations personnelles.

2.5.1 Constatations résultant des permanences.

Les permanences au nombre de cinq (5) se sont révélées suffisantes pour faire face au peu d'affluence des visiteurs et au nombre restreint d'observations écrites et au nombre peu élevé de personnes renseignées. J'ai pu recevoir et m'entretenir longuement avec les requérants dans d'excellentes conditions et les intéressés ont eu tout à loisir pour consulter les pièces du dossier (version papier) mis à l'enquête.

J'ai constaté que la principale préoccupation des personnes était axée sur la problématique de la pollution des terres du site mais je n'ai pas constaté d'opposition systématique au projet, tous mes interlocuteurs étant acquis à l'évidence d'une réhabilitation de cette grande surface en friche depuis une décennie.

2.5.2 Constatations résultant de la visite sur le terrain.

Lors de ma visite sur le terrain le 7 avril 2024 j'ai constaté :

- La mise en place de l'affichage à proximité du site.
- L'enclavement du site, les nuisances sonores en provenance du périphérique voisin, qui ne m'ont pas semblé supérieures à celles constatées lors d'un stationnement sur le parking de « l'Espace Malraux » situé de l'autre côté de l'axe routier.
- L'état général du sol recouvrant actuellement le site que j'ai photographié (chapitre 2.3.2 du Rapport « Le site en photos » clichés 6 – 7 – 8 et 9).
- Le positionnement des « piézomètres » (cliché 10).
- La limite du site en bordure de la voie routière « rue Gutenberg » (cliché 11).

Cette visite ne m'a pas permis de confirmer ni d'infirmer la présence du papillon « l'Azuré du serpolet » évoquée par l'association SEPANT.

2.6 Les constatations au regard des pièces complémentaires.

Les pièces complémentaires fournies pendant l'enquête portent sur un « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » réalisé par la société GINGER-BURGEAP.

Ce document rappelle les résultats de 2022 mettant en évidence la présence de remblais de démolition de mauvaise qualité chimique présentant des impacts en hydrocarbures – en PCB et en dioxine/furane et de prescrire :

- Le recouvrement de l'ensemble de la surface du site par un apport de 30 centimètres de terres saines.
- La garantie d'un renouvellement minimal de 3 vol/h dans les sous-sols notamment dans les zones A et B (ancienne déchetterie).
- De proscrire l'implantation de jardins potagers et d'arbres fruitiers sur le site.

2.6.1 Les démarches de 2024.

Après les recommandations de la MRAe, le porteur de projet a fait réaliser, en mars 2024, avant le début de l'enquête, un diagnostic complémentaire de la pollution des sols.

Les résultats obtenus sur les zones investies en 2022 indiquent :

- Que les sommes des BTEXT sont inférieures aux limites réglementaires.
- Que les sommes HCT C₁₀ sont très légèrement supérieures à l'objectif de réhabilitation (510 mg/kg pour une norme égale ou inférieure à 500 mg/kg).
- Que les sommes des HAP sont inférieures aux limites réglementaires.
- Que les sommes des PCB sont légèrement supérieures à l'objectif de réhabilitation (1,247 mg/kg pour une norme égale ou inférieure à 1 mg/kg)

A l'occasion de ces derniers sondages, deux (2) nouvelles zones (zone « J » et zone « K ») d'impact complémentaires de sols pollués ont été mises en évidence dont résultats obtenus indiquent :

- Que dans la zone « J » (remblais superficiel) les sommes en HCT sont très légèrement supérieure à l'objectif fixé.
(510 mg/kg pour une norme égale ou inférieure à 500 mg/kg).
- Que dans la zone « K » (remblais superficiel) les sommes en PCB sont très légèrement supérieure à l'objectif fixé.
(1,25 mg/kg pour une norme fixée à 1 mg/kg)

Il en résulte que :

- Les sols devront être réhabilités conformément aux recommandations précédentes.
- Les sols superficiels des zones « J et K » ne sont pas conformes aux objectifs de réhabilitation et de ce fait doivent être intégrées aux travaux de réhabilitation prévus sur le site.
- Le volume supplémentaire des terres impactées (zones « J et K ») à gérer de manière spécifique est estimé à 575 m² soit environ 1.030 tonnes.
- Le volume total des terres impactées (zones « A à K ») gérer de manière spécifique est estimé à 3.510 m² soit environ 6.300 tonnes sur l'ensemble du site.

2.7 Les constatations résultant des éléments complémentaires étudiés.

Lors de l'étude préalable et tout au long de l'enquête, je me suis efforcé de consulter des documents, des revues et des articles spécialisés relatifs à celle-ci et aux différents sujets qu'elle aborde :

- Les nombreuses références juridiques complémentaires mentionnées dans le rapport.
- Les différentes réglementations annexes se rapportant à l'étude environnementale.
- Une étude sur « l'Azuré du serpolet ».
- Une recherche sur la pollution atmosphérique et ses effets sur la santé.
- Une recherche sur la pollution sonore.
- Une recherche sur la pollution des sols et sur les différents composants polluants trouvés dans les terres du site (hydrocarbures – PCB et amiante).
- Une réflexion sur la déflation immobilière dans le secteur du BTP.
- Une réflexion sur la conception architecturale des parkings-silos.

3. LES RECOMMANDATIONS

Tout au long de l'étude du dossier, et de la réalisation de l'enquête, j'ai formulé diverses recommandations émanant des constatations, des avis extérieurs et des informations recueillies, qui devraient éclairer les responsables dans l'exécution du projet.

C'est ainsi que je recommande :

- Dans le cadre des incidences sur l'air, tenir compte d'un impact plus élevé en raison de l'accueil de nouvelles populations.
- Dans le cadre des mesures ERC, de s'abstenir de retenir un « Enjeu Fort » sur la présence de « l'Azuré du serpolet » dont la présence n'est pas avérée.
- Dans le cadre de la future d'eau potable, le projet envisageant à terme un maximum de personnes pouvant s'élever à 5.000, de revoir le niveau d'enjeu mentionné « modéré » pour l'élever à « Enjeu Fort ».
- Dans le cadre du stationnement des véhicules automobiles et des vélos soient envisagés des postes de distribution d'électricité à destination des véhicules électriques dans les aires dédiées.
- Dans le cadre de la programmation de constructions de logements un créneau fixe soit établi car, au fil des pièces du dossier le nombre varie de 1.100 à 1.300 (pour être en conformité avec le SCoT) à 1.300 à 1.500 voire 1.600 (ce qui ne correspondrait plus aux normes du SCoT).
- Dans le cadre de la programmation de deux parkings-silos, à l'Est du site, côté rue Gutenberg, que les implantations avec les surfaces au sol et les hauteurs soient définies en tenant compte des hauteurs maximum et de l'harmonisation avec les îlots immobiliers voisins.
- Dans le cadre des réponses fournies aux associations et personnes ayant déposé une observation soient respectés les engagements, sur :
 - Les aménagements routiers ou de requalification du domaine public avoisinant le site notamment rue Gutenberg.
 - La mise en place des travaux de dépollution dans le cadre d'un Plan de Conception Travaux (PCT).
 - La poursuite de la réflexion sur le projet d'une passerelle franchissant le périphérique.
 - La poursuite de l'étude engagée pour une « desserte douce » par bus urbains.
 - La qualité des matériaux de construction.
 - La poursuite de la réflexion sur l'opportunité de prévoir une surface dédiée à une résidence seniors ou/et Ehpad et sur certains équipements sportifs (fronton pelote basque).

4. LES PROPOS CONCLUSIFS

Le projet porté par la mairie de Joué les Tours (37) et la métropole tourangelle (TMVL) présente un double enjeu sur « la mise en compatibilité du PLU local » et « la demande de Permis d'Aménager » en vue de la création d'un lotissement situé au lieu-dit « Les Rentes » sur le territoire de cette commune.

Les propos conclusifs que je vais dresser porteront premièrement sur la « mise en compatibilité » du PLU au regard de l'intérêt général du projet et des divers documents d'urbanisme en vigueur et traiteront deuxièmement sur « la demande du permis d'aménager » selon les éléments du dossier de présentation et ceux recueillis tout au long de l'enquête.

4.1 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLU.

Le projet de réhabilitation de la friche industrielle « Michelin » au lieu-dit « Les Rentes » à Joué les Tours présente tous les éléments le caractérisant d'intérêt général (décret 83-811 du 09.09.1983 et L. 102-1 à L.102-3 du code de l'urbanisme).

Il va permettre la renaturation d'une friche industrielle abandonnée depuis une décennie et pour laquelle l'ensemble de la population locale est acquise.

Il est compatible avec le PADD conformément aux termes des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme et se trouve en cohérence avec le règlement modifié stipulant notamment la modification de la zone du site actuellement classée en 1 AU x en un nouveau classement 1 AU m.

Il est compatible avec les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique fixées conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Il l'est aussi avec le SCoT de l'agglomération tourangelle de 2013 qui prévoit la réalisation de 1.100 à 1.300 logements.

Il est également compatible avec le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027) avec le PDU et avec le PLH 3 mais ne l'est pas avec le SRADDET sur un point concernant « le captage de 100 % des déchets diffus prévus pour 2025 et le traitement des déchets dangereux qui doivent faire l'objet d'un traitement particulier », du fait que le terrain (remblai) encore actuellement pollué doit faire l'objet d'une nouvelle dépollution.

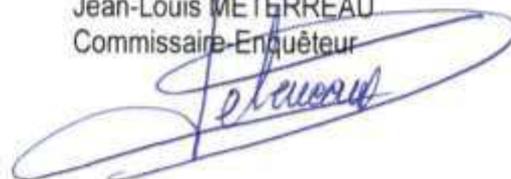
Son développement va offrir de grandes perspectives économiques pour la ville et la métropole avec la création à terme, de plusieurs milliers d'emplois, la réalisation de 1.100 à 1.300 logements, favorisant ainsi l'émergence d'un nouveau quartier, tout cela sur une aire d'environ 20 hectares sans impacter de nouvelles terres en respectant ainsi les dispositions de la loi ZAN de juillet 2023.

C'est en tenant compte de ces critères légaux, des moyens développés pour une bonne concertation et information du public, des différentes conclusions partielles évoquées à la suite des recommandations de la MRAe et de celles relatives aux commentaires basés sur les normes de l'OMS pour les nuisances acoustiques et atmosphériques et enfin après une analyse des observations de la population et des réponses du porteur de projet, que j'émet un

« AVIS FAVORABLE »

à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec cependant une « RESERVE » portant sur la mise en compatibilité avec le STRADDET dans le domaine du captage des polluants diffus à l'aube de 2025.

Fait à Cinq Mars la Pile
Le 06 mai 2024
Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur



4.2 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER.

Comme je l'ai indiqué en introduction de mes conclusions sur « la mise en compatibilité du PLU », le projet de réhabilitation de la friche industrielle « Michelin » au lieu-dit « Les Rentes » à Joué les Tours présente tous les éléments le caractérisant d'intérêt général (décret 83-811 du 09.09.1983 et L. 102-1 à L.102-3 du code de l'urbanisme).

Il va permettre la renaturation d'une friche industrielle délaissée depuis une décennie et de développer un pôle mixte sur une aire d'environ 20 hectares sans artificialiser de nouvelles terres.

Pour ce faire le porteur de projet a déposé une demande de Permis d'aménager en mai 2023 auprès des services municipaux de la ville de Joué les Tours, complétée par une seconde demande en date du 31 août de la même année respectant les dispositions du droit de l'urbanisme qui précise que les travaux, les installations et les aménagements affectant l'utilisation des sols, dès lors qu'ils figurent dans une liste contenue aux articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une « demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement ».

Par cette demande du permis d'aménager, le projet propose donc la création d'un nouveau quartier en lieu et place de l'ancienne usine « Michelin » composé de 100.000 m² de bâtiments à vocation tertiaire – de 75.000 m² de logements à base d'ilots d'habitat collectif – de commerces – d'espaces publics et d'un parc végétalisé de deux hectares au centre du site.

De par son implantation dans la commune de Joué les Tours, de sa proximité avec la ville de Tours, de sa surface au sol et des axes de transports existants, le projet va offrir de grandes perspectives économiques à la ville et à la métropole avec la création à terme, de plusieurs milliers d'emplois, la réalisation de 1.100 à 1.300 logements, favorisant ainsi l'émergence d'un nouveau quartier baptisé « Quartier des Carmeries ».

Je remarque que le projet - prend en compte les préoccupations environnementales en précisant que l'urbanisation future portera sur un terrain composé essentiellement de terres de remblais, au sol naturel absent, à la végétation réduite, sans enjeu botanique et en dehors de tout réservoir de biodiversité – qu'il prend également en compte les préoccupations relatives, aux nuisances sonores et atmosphériques de par la proximité du périphérique et à celles des terres polluées, consécutivement à la précédente occupation du site par l'usine « Michelin » et qui, aujourd'hui encore révèle des traces d'hydrocarbures, de PCB et des résidus d'amiante.

Il participera à la réalisation de l'axe doux structurant de la commune avec la desserte Nord-Sud qui sera complétée par une rue largement paysagère et plantée, support de l'activité urbaine de commerces et de services.

Il présentera l'image d'un nouveau quartier moderne organisé autour d'une centralité à dominante de petits immeubles résidentiels (4 étages + attiques) à la périphérie essentiellement constituée de bâtiments à vocation tertiaire, de commerces et de services.

Il proposera une façade économique le long du périphérique composée d'immeubles d'une plus grande hauteur (R+ 7) en offrant - une façade urbaine cohérente - un véritable « mur anti-bruit dans le but de minorer les effets et nuisances sonores de la circulation automobile.

Il sera relié à la ville par un raccordement à la rue Gutenberg permettant l'accès au périphérique et le franchissant (projet de passerelle) – par deux points d'entrée sur le site au Nord-Est et au Sud-Est – par une adaptation des voies à la desserte des transports en commun et par des itinéraires de circulation douce.

C'est en tenant compte de tous ces critères – des moyens développés pour une bonne concertation et une bonne information du public – des observations de la population et notamment celles des association SEPANT – syndicat CFDT d'Indre et Loire – JOUE ENSEMBLE – et des réponses personnalisées et détaillées formulées par le porteur de projet – des prescriptions de GINGER/BURGEAP qui demande à ce que l'ensemble des zones repérées lors des dernières prospections sur le site soient dépolluées que j'émet un

« AVIS FAVORABLE »

à la demande du permis d'aménager avec cependant une « RESERVE » portant sur le respect des engagements figurant dans l'attestation « ATTEST-ALUR » qui rappelle « sans réserve que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines nécessaires dans la conception du projet d'aménagement affectant le site ».

Fait à Cinq Mars la Pile
Le 07 mai 2024
Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur

