

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.

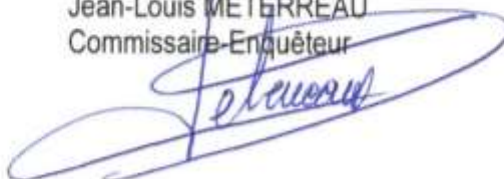
Son développement va offrir de grandes perspectives économiques pour la ville et la métropole avec la création à terme, de plusieurs milliers d'emplois, la réalisation de 1.100 à 1.300 logements, favorisant ainsi l'émergence d'un nouveau quartier, tout cela sur une aire d'environ 20 hectares sans impacter 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'îlots 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 associations 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

A blue ink signature, appearing to read 'J. Meterreau', is written over a large, stylized blue oval stamp.