








COMPTE-RENDU DE REUNION

A :	Monsieur METERREAU Bernard SOL Virginie DE PAEPE Aurélien THIBAUT	Copie :	
De :	Marie TUSA Magali IDIER-DUVEAU		
Objet :	Rdv du 12/02/2024 – M. METERREAU commissaire-enquêteur <i>Enquête publique unique</i> : Déclaration de projet pour l'ancienne friche Michelin emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Joué-Lès-Tours et Projet d'aménagement déposé par la SAS Gutenberg pour le dit site.		

Présents :

-  **Monsieur METERREAU**, Commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans ;
-  **Madame THIBAUT**, Responsable du pilotage et de la coordination des documents d'urbanisme - Tours Métropole Val de Loire ;
-  **Madame DE PAEPE**, Directrice Pôle Cadre de vie et Aménagement - Ville de Joué-Lès-Tours ;
-  **Madame IDIER-DUVEAU**, Responsable du Service Urbanisme - Ville de Joué-Lès-Tours ;
-  **Madame TUSA**, Chargée de mission Grands-Projets - Ville de Joué-Lès-Tours

PHASE 1 : PRESENTATION DU SITE ET DES PROJETS EN COURS

Répartition des compétences Métropole-Ville

- En 2017, la communauté d'agglomération Tours plus s'est transformée en métropole. Ce statut lui a conféré des compétences, notamment en matière de planification urbaine. A ce titre, elle assure le pilotage administratif et le suivi des 22 documents d'urbanisme des communes qui la composent.
Il est précisé que la Métropole a prescrit en février 2022 le lancement de la procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal dit « PLUm » mais à ce jour les documents d'urbanisme restent communaux. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Joué-lès-Tours dont il est question ce jour est donc portée administrativement par la Métropole.

- En revanche, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme reste de compétence communale. Le permis d'aménager objet de l'enquête publique dont il est question ce jour est donc instruit par le service instructeur de la Ville.
- A noter également que la **compétence voirie** fait partie des compétences transférées à la **Métropole**. Elle ne concerne pas directement le projet mais des travaux de voirie sont rendus nécessaires pour la concrétisation du projet et la gestion des flux supplémentaires générés par le projet.

Les 2 procédures qui ne relèvent pas en termes de compétences de la même autorité vont cependant faire l'objet d'une enquête publique unique qui sera portée d'un commun accord entre la Métropole et la Ville à l'Hôtel de Ville de Joué-lès-Tours par la Ville.

La Ville en quelques mots

Une présentation de la Ville est effectuée par Mme DE PAEPE indiquant les éléments suivants :

- 2^{ème} ville du département avec un peu moins de 40 000 habitants
- Un territoire hétérogène avec toute une partie Nord très urbanisées avec un centre plus dense et des abords plus pavillonnaires et une partie Sud plus rurale.
- Des zones d'activités existantes au Sud avec La Liodière et d'autres plus proches des secteurs urbanisés, notamment celles qui borde le site du projet.
- L'assiette foncière du projet se trouve entre la partie urbanisée à l'Est à proximité du Centre et le Lac et l'Espace Malraux, à l'Ouest. Le projet a notamment pour objectif de relier ces 2 secteurs (avec franchissement du périphérique entre autres par une passerelle).

Le projet d'aménagement – Eléments de réponse

- La **Société d'Équipement de la Touraine (SET)** et **EXIA** (Promotion immobilière), porteurs du projet se sont constitués en **SAS JOUE-LES-TOURS GUTENBERG** afin de présenter un projet d'aménagement sur la *friche Michelin*. Le **terrain d'assiette** de l'opération demeure la **propriété de Michelin** avec une **promesse de vente** signée entre la **SAS** et le **groupe Michelin**.
- A ce jour, le groupe Michelin qui est encore en activité au Nord du site prévoit de céder la totalité de la friche. Il n'est pas prévu d'agrandissement de son site actif.
- Le permis d'aménager déposé début mai du fait de engagements de la SAS vis-à-vis de Michelin liés par la promesse, prévoit le découpage du site en 11 macro lots destinés à accueillir environ 200 000 m² de surface de plancher au total. Il s'agit d'un programme mixte avec de l'activité de type tertiaire (environ 100 000 m²), des logements, des services et loisirs. Pas de logements sociaux à ce jour, le pourcentage de ces logements sur le territoire jocondien est de 24%, la ville n'est donc pas déficitaire. La Métropole a fait le choix de ne pas compenser les déficits de certaines communes métropolitaine par les excédents des autres. L'intégration de logements dans le projet rend nécessaire cette DECPRO valant mise en compatibilité du PLU puisque le règlement actuel n'autorise que les activités.
- Le projet prévoit les activités de type tertiaires à l'Ouest de l'assiette foncière en bordure du périphérique et au Nord en bordure de l'usine Michelin en activité. Les logements sont situés en cœur d'îlot, plutôt à l'Est et au Centre avec la création d'un grand parc au cœur du site.
- Il est nécessaire de veiller au raccordement du projet à une offre de transports en commun. Il est indiqué que le Syndicat des Mobilités de Touraine a d'ores-et-déjà intégré ce nouveau quartier dans les études menées en vue du renouvellement de la DSP en 2026.

Précisions réglementaires sur le projet :

- Le commissaire-enquête émet un point de vigilance sur la marge de recul (de 75 m) des bâtiments par rapport à l'axe du périphérique à respecter dans le cadre de la **loi Barnier**. Une dérogation dans le but d'obtenir une baisse de ces normes de recul est parfois envisageable, à la condition de motiver expressément cette adaptation réglementaire. Cette loi s'intéresse

notamment aux nuisances sonores produites par un axe de circulation principal sur les futurs projets d'aménagement.

- Pour le projet objet de l'enquête, il est prévu un **front bâti tertiaire qui longe le périphérique** ayant fonction de **barrière sonore**. Ce cordon de bâtiments se situe aujourd'hui à 16 m de la limite domaine public (périphérique) domaine privé.
Le commissaire-enquêteur insiste sur l'attention *particulière qui doit être apportée au projet afin de limiter l'effet « barre » le long du périphérique qui représente un linéaire important*. Il est indiqué que la Ville accorde une attention très particulière à cette question voulant éviter cette perception « de barre ». L'aménageur a été sensibilisé sur ce point. Réflexion architecturale à mener notamment puis le projet prévoit également une césure avec l'emprise réservée pour l'accès à la passerelle.
- Concernant les dispositions réglementaires du zonage du PLU, il n'existe **pas dans le PLU actuel de recul imposé**. De même, il n'existe **pas de limite de hauteur ou d'emprise au sol**. Ces éléments sont réglementés dans la déclaration de projet objet de l'enquête.

Avis rendu par la MRAE

- L'avis rendu par la MRAE (qui est un avis unique à la fois sur la procédure DECPRO et sur le dossier de PA) ne concernait pas l'impact carbone induit par les voies rapides sur le projet.
- L'**avis** est tourné vers le **niveau de la qualité de l'air**, impacté par l'usine Michelin, située en frange nord du projet, et sur les possibles **nuisances sonores induites** par la présence du **site industriel**.
- Une **attention particulière** est portée sur la question de la pollution de la friche.

PHASE 2 : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Précisions dates et horaires de l'enquête publique

- **L'enquête publique se déroulera du lundi 11 mars 2024 à 9H00 au mercredi 10 avril 2024 17H00** à la Mairie de Joué-Lès-Tours.
- **Le dossier sera consultable aux jours et horaires d'ouverture** de la Mairie de Joué-Lès-Tours : **du lundi au vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H00**.
- **L'ouverture de l'enquête publique sera effectuée par le commissaire-enquêteur** arrivera à **8h30** le lundi 11 mars 2024 pour le début de l'enquête à 9H00.

Organisation des permanences :

- Il a été convenu de **5 permanences**, ce qui correspond à 15 heures de permanences.
- Les **permanences** du Commissaire enquêteur auront lieu :
 1. **Lundi 11 février de 9H00 à 12H00** en Mairie / *Ouverture* /
 2. **Mardi 19 mars de 14H00 à 17H00** en Mairie
 3. **Mercredi 27 mars de 9H00 à 12H00** en Mairie
 4. **Jeudi 4 avril de 9H00 à 12H00** en Mairie
 5. **Mercredi 10 avril de 14H00 à 17H00** en Mairie / *Clôture* /
- La métropole ne sollicite par l'organisation de permanence au siège de la Métropole. Cela n'est pas nécessaire au regard du nombre habituel très restreint de public à la Métropole.

Organisation logistique – enquête publique

- L'enquête publique et les permanences se dérouleront à la **Mairie de Joué-Lès-Tours**, probablement au **rez-de-chaussée**, accessible aux PMR.

- Le commissaire-enquête sensibilise sur la nécessaire discrétion pour les personnes venant consulter le dossier et voir le commissaire-enquêteur lors des permanences vis-à-vis des personnes qui attendent et du public de l'Hôtel de Ville. Une attention particulière sera apportée sur ce point pour la détermination du lieu d'accueil.
- Un espace d'attente sera prévu devant l'espace de l'enquête.
- **1 version des dossiers (DECPRO valant mise en compatibilité du PLU et permis d'aménager) papier** sera à disposition sur les lieux de l'enquête en mairie, **1 version des dossiers papier** est disponible à la **Métropole**. **1 version sera disponible en ligne sur le site internet de la Ville et sur celui de la Métropole**. Mise en ligne 15 jours avant le début de l'enquête publique. Cependant il n'est pas encore possible à cette période de déposer des observations.
- **Le commissaire-enquêteur demande si une réunion publique sera organisée durant l'enquête**. A voir de notre côté ! Dans ce cas, la présence du Commissaire enquêteur, du porteur de projet, des élus, du responsable municipal et du responsable métropolitain est recommandée. Les **observations sont ajoutées au rapport**.

Point sur les Observations du public

- Les supports des observations :
 - **Un registre** permettant au public de consigner ses observations par écrit sera à disposition à la mairie et à la Métropole.
Le document officiel est nécessaire. Il est **ouvert par la Mairie chaque matin**. Il est **paraphé** à chaque page **par le Commissaire enquêteur**.
 - **Une adresse mail dédiée** sera mise en service au matin de l'**ouverture** de l'enquête publique, à savoir : **le 11 mars à 9h**. – le public pourra adresser ses observations via cette adresse mail.
 - **Les observations peuvent également être adressées par écrit** à l'adresse postale de l'Hôtel de Ville à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur.
 - Il n'y aura pas de registre dématérialisé.
- Le recensement et les réponses :
 - **A chaque jour ouvrable**, les **observations** sont **transmises au Commissaire enquêteur**. **Il convient d'agrafer au registre papier les courriers et mails reçus**.
 - Elles **sont classées par ordre chronologique** si elles sont **peu nombreuses ou par groupe** si leur **nombre** le permet.
 - Les observations sont également mises en ligne sur le site internet de la Ville quotidiennement.
 - Les **réponses** aux observations sont **formulées** par le service compétent : le **service urbanisme** de la commune, situé sur le site de la Mairie.

Arrêté d'enquête publique - Précisions

- Le **n° de l'arrêt** et le **n° de désignation du Commissaire enquêteur** sont nécessaires à la rédaction de l'arrêté.
- Le nom du **Commissaire enquêteur suppléant** doit y apparaître.

Dispositions publicitaires

- Une sollicitation presse auprès du commissaire-enquêteur n'est pas à exclure.
- Veiller aux **parutions légales 15 jours avant l'ouverture de l'enquête** et **8 jours après l'ouverture de l'enquête**. La parution devrait avoir lieu dans la Nouvelle République et la Nouvelle République du dimanche.
- Une publication sera faite sur le site de la Mairie de Joué-Lès-Tours et sur celui de la Métropole.
- Il n'y aura pas de parution dans le journal de la ville car les délais sont trop courts.

Affichages :

- Une publication sera faite sur le panneau d'affichage numérique à l'Hôtel de Ville.
- **4 à 5 panneaux** seront disposés aux **abords du site de la friche et d'autre panneaux dans la Ville**. Exemple : Lac / Espace Malraux / promenade / habitations proches/ Boulevards.
- Des **affiches** seront disposées au sein des **structures publiques de la ville** : Mairie / écoles / Espace Malraux etc. Au total, une vingtaine d'affiches seront disposées sur le territoire communal.
- Un certificat d'affichage devra être établi.

Rapport du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur remettra son rapport le 10/05/2024 avec possibilité, en fonction du nombre des observations, de solliciter auprès du tribunal administratif une prolongation de 8 jours.

Points de vigilance

- Attention à bien respecter la forme (obligations de publications...). Cela pourrait générer un recours.
- Il s'agit bien d'une **enquête publique unique**, même si cela n'a pas été stipulé par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Points d'étapes

- Une **relecture de l'arrêté** se fera le **15 février 2024 à 13h45 en Mairie**, au 4^{ème} étage.
- La date du **16 février** a été décidée conjointement avec la Métropole comme **date référente de la signature de l'arrêté**.
- Le commissaire-enquêteur souhaiterait pouvoir visiter le site avant ou au début de l'enquête publique afin de situer exactement l'usine actuelle et d'en apprécier l'impact. Pour pouvoir y accéder nous l'orientons vers la SET. Cette visite se ferait en présence également des services de la Métropole et de la Ville. Un procès-verbal de la visite sera établi.
- L'affichage aux abords du site doit être contrôlé afin de corroborer le certificat d'affichage.