

**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE**

**DU 22 FEVRIER AU 23 MARS 2021**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° 37261 19 T0007**

**REQUALIFICATION DU SITE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SITUE DANS  
LE QUARTIER DES FONTAINES – ROUTE DE SAINT AVERTIN**

**SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE**

**Préambule**

La procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du lundi 22 février 2021 au mardi 23 mars 2021 visait à mettre à la disposition du public la demande de permis d'aménager déposée le 20 décembre 2019 par la SAS DES RIVES DU PETIT CHER et enregistrée sous les références n° PA 37261 19T0007.

La demande d'aménager porte sur la requalification du site de la Chambre de Commerce et d'Industrie en quartier mixte sur un terrain situé rue Léo Délibes, rue Schiller, route de Saint Avertin, lieu-dit les Basses Fontaines et cadastré DE N°297, DE N°314, DE N°466, DE N°467, à TOURS (37200) et d'une superficie cadastrale totale déclarée de 2.6 ha.

**Rappel de la procédure**

En application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du Code de l'Environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas. Une étude d'impact a donc été annexée au dossier de permis d'aménager sur lequel la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire a rendu un avis en date du 21 août 2020.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, le projet a ensuite fait l'objet d'une participation du public par voie électronique, selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement.

Le Maire de TOURS, autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager a ouvert et organisé la participation du public par voie électronique, avec la mise à disposition du dossier de permis d'aménager, de l'étude d'impact s'y rapportant et de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire en date du 21 août 2020.

Par arrêté en date du 1<sup>er</sup> février 2021, le Maire de TOURS a fixé les modalités de la mise à disposition au public par voie électronique qui s'est déroulée du lundi 22 février 2021 au mardi 23 mars 2021.

Le public a été informé de la mise en place de la procédure par voie d'affichage en mairie de TOURS ainsi que sur le terrain, objet de la demande de permis d'aménager. Un avis a également été publié quinze jours au moins avant le début de la participation du public, dans deux journaux diffusés dans le département à savoir la Nouvelle République du vendredi 5 février 2021 et la Nouvelle République du dimanche 7 février 2021.

Le dossier complet était consultable par le public sur le site internet de la ville de TOURS ainsi qu'en Mairie de TOURS auprès du Service Urbanisme et Recensement en version papier et en version numérique sur un poste informatique dédié spécifiquement à la procédure de mise à disposition.

## Synthèse de la consultation par voie électronique

Les usagers pouvaient faire part de leurs observations ou propositions à l'adresse mail suivante : [fontaines.requalification.participation@ville-tours.fr](mailto:fontaines.requalification.participation@ville-tours.fr) ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de TOURS – Direction des Grands Projets Urbains – Service Urbanisme et Recensement – 1 à 3 rue des Minimés – 37926 TOURS CEDEX 9.

Durant la période de la consultation, 1 courriel a été déposé sur l'adresse [fontaines.requalification.participation@ville-tours.fr](mailto:fontaines.requalification.participation@ville-tours.fr). Aucun courrier au format papier n'a été transmis à la Direction des Grands Projets Urbains.

Ce courriel provient de l'association AQUAVIT.

Les observations formulées portent sur 6 thématiques différentes qui concernent directement le projet objet de la demande de permis d'aménager déposée par SAS DES RIVES DU PETIT CHER.

### 1 – Réserves formulées quant à la hauteur des bâtiments

« Le projet ne respecterait pas les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Route de Saint Avertin ».



Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un document d'intention qui identifie les grands enjeux urbains d'un secteur, définis comme suit dans le cas présent :

#### -Maillage et trame viaire

Le projet intègre le passage de la ligne 2 du tramway, le prolongement de la rue Schiller et l'aménagement d'un réseau de circulations douces au sein de l'opération d'aménagement.

Ces dispositions sont donc bien compatibles avec l'OAP.

#### -Programmation urbaine

La programmation est résolument mixte conformément à l'OAP.

Elle s'articule autour de futurs espaces publics végétalisés.

#### *-Paysage et forme urbaine*

Le projet développe une façade discontinue sur la route de St Avertin et une architecture signal en partie ouest. Le plan de composition du projet privilégie plusieurs ouvertures visuelles vers le coteau. Il est également prévu à terme la mise en valeur des bords du petit Cher. Ces principes d'aménagements sont conformes à l'OAP.

Comme nous venons de le démontrer, le permis d'aménager est donc compatible avec l'ensemble des dispositions conformément à la réglementation en vigueur.

A noter que le plan des hauteurs est également respecté (cf annexe 1 : superposition plan des hauteurs et plan du PA).

### **2 – Réserves liées à l'implantation des futures constructions sur la route de St Avertin**

*« Le permis d'aménager n'intégrerait pas des intentions paysagères le long de Saint Avertin et la programmation « active » serait insuffisante ».*

Toutes les constructions donnant sur l'avenue de Saint Avertin s'implantent en retrait de l'alignement (entre 1,50m et 7m en recul), permettant d'aménager un espace paysager en pleine terre.

L'intention paysagère est donc bien retranscrite au plan de masse du permis d'aménager et compatible avec l'OAP.

Les essences végétales retenues sur cet espace paysagé seront travaillées en lien avec la Direction des Espaces Verts la Métropole et anticiperont l'impact du changement climatique.

La part d'activité des lots 1,2, 3 et 4 donnant sur la Route de Saint Avertin représente 58%.

### **3 – Réserves sur la distance entre les immeubles**

*« Les distances de 8,5m puis de 10m, entre les lots 2/ 3 et les lots 3/4, pourraient générer un inconfort d'usage (vis-à-vis et manque de luminosité) ».*

#### Lot 2 et 3

Le lot 3 est un immeuble tertiaire et le lot 2 comporte de l'hébergement étudiant qu'à compter du R+3. L'impact est donc très limité d'autant que la pièce commune ne donne pas sur cette façade.

#### Lot 3 et 4

Le lot 4 comporte de l'hébergement à compter du R+2. A noter que les pièces de vie de cette partie traitée en co-living sont essentiellement en partie sud.

### **4 – Pollution des sols**

*Les réponses apportées à la MRAe répondent aux attentes de l'association.*

### **5 – Bruit**

*« Le niveau sonore du site compris entre 55 et 65 dB(A) est élevé pour un secteur d'habitat équivalent à 800 logements. Quel confort de vie pour les étudiants dans le bâtiment signal ? »*

Tous les logements seront labellisés NF Habitat.

De plus, le constructeur respectera les préconisations des études acoustiques réalisées pour chaque bâtiment construit, et notamment les affaiblissements acoustiques des menuiseries extérieures

#### **6 – Réserves sur la sur-densification**

*« Les vues 3D inquiètent l'association. Le béton semble prédominer ».*

Les projections 3D présentent une étude capacitaire peu flatteuse sans le volet architectural. Ce travail est en cours d'élaboration. A noter que tous les espaces publics rétrocedés à la ville sont dorénavant porteur d'une forte identité végétale qui apportera pour les habitants et les usagers une qualité de vie appréciable. L'accompagnement végétal se fera également sur le site connexe (en forme de rond) sur lequel sera aménagé des jardins familiaux.

La densité attendue est en corrélation à la forte desserte du site (la ligne 2 du tramway) qui connectera demain ces nouveaux logements au centre de la Ville de Tours.

#### **Conclusion**

Le projet de permis d'aménager est conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Les réponses susvisées répondent aux interrogations de l'AQUAVIT.

**La présente note est consultable pendant 3 mois, à compter de la date de décision sur la demande de permis d'aménager sur le site de la Ville de TOURS [www.tours.fr](http://www.tours.fr).**