

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

VILLE DE TOURS

(37000)

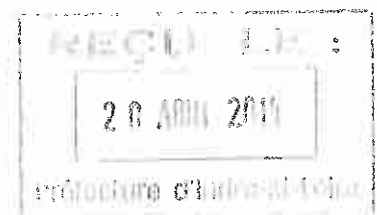
Projet d'aménagement du Haut de la rue Nationale

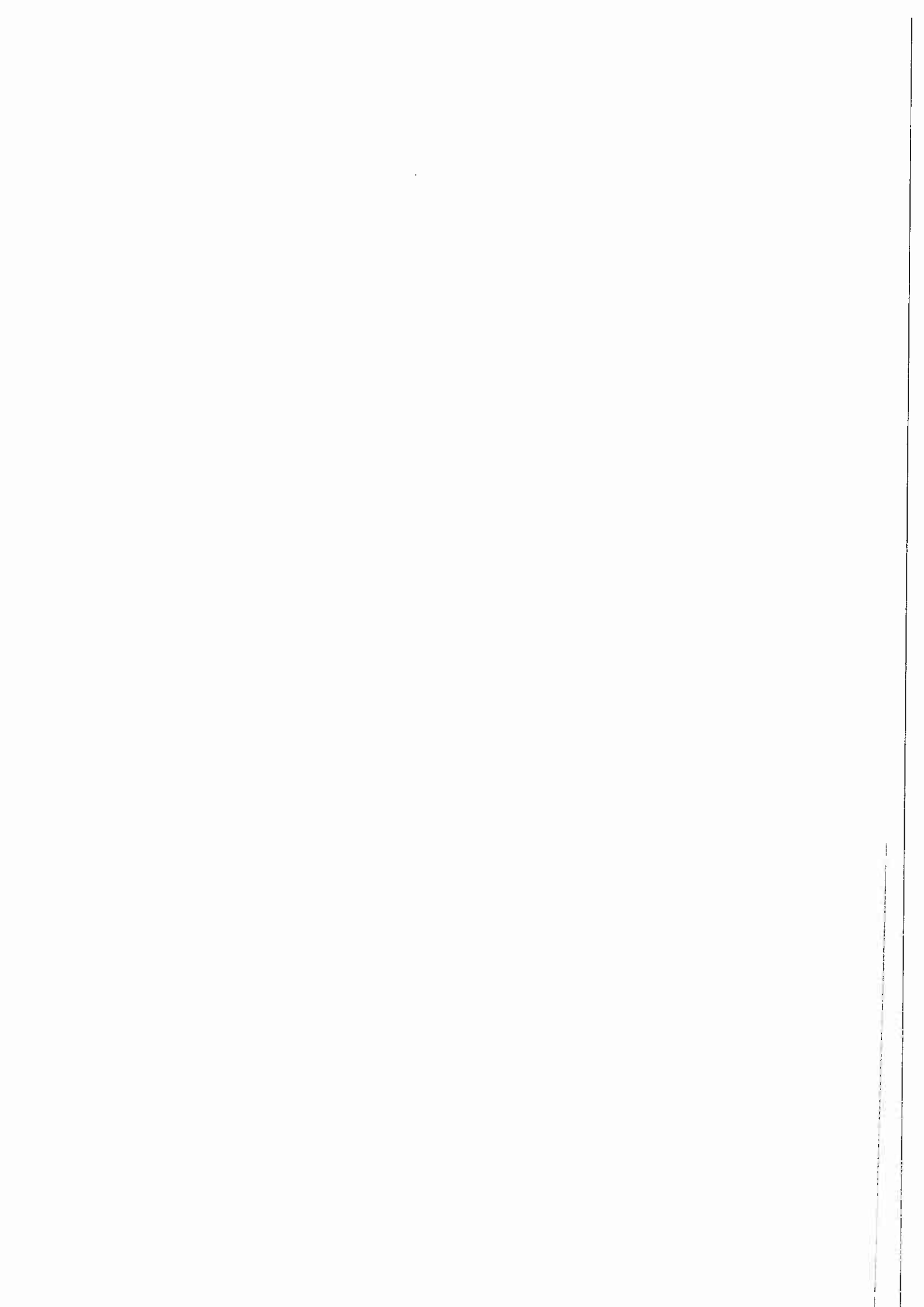
RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

*Portant sur la déclaration d'utilité publique du projet
et l'enquête parcellaire*

Enquête du 16 juin au 21 juillet 2014

Rapport dressé par le commissaire enquêteur : Michel HERVE





SOMMAIRE

GENERALITES.

Préambule et objet de l'enquête	page 1
Nature et caractéristiques du projet	page 2
Composition du dossier	page 4

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE:	page 6
---	--------

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 8
----------------------------	--------

ANALYSE DES OBSERVATIONS	page 23
--------------------------	---------

CONCLUSION à L'ETUDE DES OBSERVATIONS	page 46
---------------------------------------	---------

AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur la DUP du projet	page 50
Sur l'enquête parcellaire	page 56

DOCUMENTS en ANNEXES	page 60
----------------------	---------

Plan périmètre de D.U.P
Affichages rue Nationale
Procès verbal des observations
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Annexes n° 1 à 4

GENERALITES

I. PREAMBULE

Au cœur d'une agglomération de près de 350.000 habitants, TOURS est une des grandes places commerciales de la Région Centre. Les commerces se concentrent dans le centre ville et au sein des grandes zones périphériques. Le secteur tertiaire y est surreprésenté alors que l'industrie représente moins de 10% des actifs. La rue Nationale constitue l'axe incontournable du commerce tourangeau et constitue un lieu de passage très important avec 137 commerces divers.

De son passé prestigieux, TOURS conserve un riche patrimoine ce qui lui vaut d'être une ville d'Art et d'Histoire au cœur du Val de Loire. Les nombreux sites touristiques se concentrent au centre de la cité.

Le haut de la rue Nationale est situé au carrefour de 2 axes structurants et historiques de la cité : l'axe Nord Sud correspondant à l'ancienne RN10 traversant la ville et l'axe Est- Ouest qui relie le quartier Cathédrale au quartier dit du « vieux Tours » avec la basilique Saint Martin.

Cette partie de TOURS est située au cœur du Secteur Sauvegardé de la ville avec le patrimoine urbain et architectural du 20^{ème} siècle (bâtiments le long de la Loire, Ecole des beaux Arts, Bibliothèque Municipale) et les Monuments Historiques anciens (Eglise et Cloître Saint Julien, Hôtel Gouin, Pont Wilson). Ce secteur de Tours est ainsi un condensé d'Histoire allant du Moyen-âge à l'époque contemporaine.

Le musée du compagnonnage et le musée des vins de Touraine complètent l'attrait touristique de ce quartier. Le passage du tramway apporte aujourd'hui une meilleure accessibilité à ce lieu.

Le Haut de la rue Nationale apparaît à partir du Nord comme l'entrée de ville qui domine la Loire, autre composante importante du paysage qui place Tours au cœur du site UNESCO « Val de Loire » classé patrimoine mondial de l'humanité.

Façonné dans les années 50 par l'architecte Pierre PATOUT lors de la Reconstruction après les bombardements de la seconde guerre mondiale, le haut de la rue Nationale n'a pas changé depuis.

II. OBJET DE L'ENQUETE

La demande présentée par la commune de Tours en vue de procéder à l'aménagement du Haut de la Rue Nationale porte sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet et l'enquête parcellaire. Il s'agit d'une enquête unique.

III. CADRE JURIDIQUE

- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 11-1 et suivants, R 11-1 et suivants;
- Code de l'Environnement, notamment les articles L 122-1 et suivants, L123-1 et suivants, R 122-1 et suivants, R123-1 et suivants ;
- Décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 19 mars 2012 désignant la Société d'Équipement de la Touraine (SET) comme titulaire de la concession d'aménagement du haut de la rue Nationale et approuvant le traité de concession ;
- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 20 décembre 2013 sollicitant la mise en œuvre, au bénéfice de la SET, aménageur désigné, de la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire, nécessaire à la réalisation de l'opération sus-visée ;
- Demande de la SET du 11 février 2014 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire nécessaire à la réalisation du projet sus-visé ;
- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement ;
- Dossier d'enquête parcellaire constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Ordonnances de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 6 mars 2014 et du 14 mai 2014 désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ;
- Avis du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, chargé des sites du 12 mai 2014 ;
- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du 9 avril 2014 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire du 24 avril 2014 ;
- Saisine du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Région Centre en date du 11 février 2014 et son avis réputé favorable ;
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 25 février 2014.

IV. NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

Le projet présenté porte sur le réaménagement du Haut de la Rue Nationale, lieu emblématique au cœur de la capitale tourangelle et du site UNESCO « Val de Loire ». Desservi depuis peu par le tramway, ce site est décrit comme se trouvant dans un secteur préférentiel de développement qui manque actuellement d'aménités, d'espaces publics conviviaux et de connexion avec la dynamique commerciale présente sur l'ensemble de la rue.

Le projet prévoit de renforcer l'attractivité du site et d'en faire un lieu de destination par une opération de restructuration et de renouvellement urbain liant préservation et aménagement.

Les enjeux exposés sont les suivants:

- ❖ Mettre en valeur le patrimoine architectural du site
 - Requalification et embellissement des cœurs d'îlots autour du futur Centre de Création Contemporaine Olivier Debré (à la place de l'école des Beaux Arts) et de l'hôtel Gouin à l'Ouest, des musées et de l'Eglise Saint Julien à l'Est.
 - Restructuration de l'entrée Nord du centre historique et valorisation du front de Loire (édification de 2 immeubles hauts de R+4 à R+7 décrits comme étant de véritables signaux urbains pour rendre au site la monumentalité affirmée par le passé dans le prolongement du pont Wilson).
- ❖ Renforcer l'attraction touristique et culturelle de la ville de TOURS
 - Ouvrir la rue Nationale vers les monuments emblématiques du lieu,
 - Mise en valeur de l'offre muséale existante (musées du Compagnonnage et musée des vins de Touraine),
 - Promotion du nouveau musée d'Art Contemporain (CCCOD : Centre de Création Contemporaine Olivier Debré) dont le maître d'ouvrage est TOUR(S) Plus.

❖ Réaménager les espaces publics aux abords des monuments et des musées de façon à recréer des cœurs d'îlots accueillants

- Optimiser les accès au cœur des îlots,
- Mise en place de parvis piétonniers,
- Résorption des coupures engendrées par les différences de niveau du sol,
- Promotion des modes doux de déplacements, cheminements doux, agrandissement des jardins, terrasses, espaces végétalisés, etc.

❖ Favoriser la vocation économique et commerciale du site

- Développement de l'offre hôtelière haut de gamme et de grande capacité (1 hôtel 3 étoiles et 1 hôtel 4 étoiles pour un total de 170 chambres),

- Doublement des surfaces commerciales pour atteindre 5500m²,

Les objectifs affichés sont de faire du haut de la Rue Nationale un emplacement commercial de « niveau 1 » et non plus comme un « haut de rue » en dehors du parcours commercial de premier rang.

❖ Développer l'offre de logements

Il s'agit de privilégier le renouvellement urbain et d'aller vers la densification plutôt que vers l'extension de la ville. La possibilité de surélévations des immeubles le long des rues Constantine, du commerce, Colbert et Voltaire ainsi que l'implantation de nouveaux logements au sein de l'îlot Prosper Mérimée est désormais envisageable, conformément aux orientations du PSMV.

Remarques :

■ Le périmètre d'étude du haut de la rue Nationale se trouve en totalité en Secteur sauvegardé. Une procédure de modification et de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Secteur Sauvegardé a été approuvée en vue de la mise en œuvre de ce projet d'aménagement. Le projet de révision lancé dès 2006 par la ville de Tours a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 février 2014.

La modification du PSMV engagée en 2010 et qui a reçu un avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) en 2011 a été approuvée par la commune de TOURS après enquête publique et par arrêté préfectoral le 9 mai 2012. Les objectifs de cette modification concernaient très directement le haut de la Rue Nationale et notamment :

- Restructurer l'entrée nord du centre historique entre la place Anatole France au nord et les rues Colbert et du Commerce au sud, la rue de Constantine à l'ouest et la rue Voltaire à l'est,
- Requalifier les cœurs d'îlots autour du futur Centre d'Art Contemporain à l'ouest, des musées et de l'église Saint-Julien à l'est,
- Redensifier la ville sur elle-même et accroître son attractivité,
- Révéler et préserver le patrimoine urbain architectural du 20^{ème} siècle (les bâtiments d'habitation le long de la Loire situés en façade de la rue des Tanneurs, de la place Anatole France et de l'avenue André Malraux sont considérés comme des constructions à conserver ainsi que le bâtiment dit « l'aquarium » de l'école des Beaux-arts).

Le PSMV s'applique dans cette zone et se substitue ainsi au règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme). L'aménagement des deux îlots nord de la Rue Nationale y fait l'objet d'une large description (AO n°13).

Dans le cadre des procédures de modification et de révision du PSMV, plusieurs réunions d'information avec les principales personnes intéressées (commerçants, propriétaires,

riverains.), se sont déroulées en 2012 et 2013. Des expositions, des ateliers thématiques et des réunions publiques ont eu lieu également de 2011 à 2013.

Le projet présenté dans le dossier d'enquête s'inscrit pleinement dans la modification et la révision du Secteur Sauvegardé en termes de volumétrie, d'emprises à démolir et de potentialité de densification.

■ La réalisation de l'opération « Haut de la rue Nationale » est prévue pour se dérouler en plusieurs phases et nécessite l'acquisition de bâtiments puis leur démolition.

La première phase concerne l'aménagement des espaces publics de part et d'autre de la rue Nationale, le parvis Saint Julien, le parvis autour du futur Centre de Création Contemporaine ainsi que le développement des ensembles immobiliers comprenant hôtels, commerces et logements le long de cette rue. Le mode d'intervention est le suivant: acquisition/démolition/reconstruction ou acquisition/démolition sans reconstruction (au sud de saint Julien). La phase 2 concerne le développement de l'ensemble immobilier à l'angle de la rue Nationale et de la rue du Commerce (mode d'intervention : coproduction à l'étude).

Ces 2 phases sont comprises dans le périmètre de la Demande d'Utilité Publique (DUP) qui est l'objet de l'enquête. (Voir plan joint en annexe). Celle-ci doit définir l'utilité publique du projet.

Les phases ultérieures, réalisées à long terme ne font pas partie de l'enquête et sont hors du périmètre d'étude de la DUP. Elles concernent l'arrière de l'église Saint Julien tant en matière de constructions que d'espace public ainsi que la possibilité de surélévation des bâtiments le long des rues de Constantine, du Commerce, Colbert et Voltaire.

La réalisation du projet présenté dans le dossier d'enquête pour le Haut de la rue Nationale nécessite également une enquête parcellaire.

Celle-ci a pour objectifs de déterminer avec précision la nature et la consistance des emprises devant faire l'objet d'acquisitions, éventuellement par voie d'expropriation, et de procéder à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et de toutes autres personnes concernées pour leur permettre d'exprimer leurs observations quant à la superficie de ces terrains et à faire valoir leurs droits.

Cette enquête est effectuée en application des articles R11-19 et suivants du Code de l'Expropriation.

• L'aménagement du site a été confié par voie de concession d'aménagement délivrée le 27/03/2013 à la Société d'Équipement de Touraine (SET), 40 rue James Watt 37200 TOURS laquelle s'est entourée du cabinet d'urbanisme SEURA. Le contrat de concession prévoit expressément la possibilité de solliciter la procédure de DUP au bénéfice de l'aménageur.

V. COMPOSITION DU DOSSIER :

❖ Pièces administratives :

- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 20 décembre 2013
- Arrêté de Mr Le Préfet d'Indre-et-Loire prescrivant l'enquête publique

❖ Dossier de demande d'utilité publique :

- Tomel
- - Pièce A : notice explicative
- Pièce B : plan de situation et plan de périmètre de DUP
- Pièce C : plan général des travaux

- Pièce D : caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Pièce E : textes régissant l'enquête

- Tome 2

- pièce F : étude d'impact

- Tome 3

- Pièce G : bilan de la procédure de débat public

- Pièce H : Appréciation sommaire des dépenses

- Annexes

- courriers de Dalkia France et de la Direction Générale des Finances Publiques

à la SET

- Avis

- De l'autorité environnementale,

- Du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie,

- Du Ministère de la Culture et de la Communication,

- De la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du

Logement (DREAL),

- De la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,

- De l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,

- Saisine du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Région Centre et

son avis réputé favorable.

❖ Dossier d'enquête parcellaire

- Pièce n°1 : Notice explicative

- pièce n°2 : Plan parcellaire au 1/500

- pièce n°3 : Etat parcellaire

○ Remarques :

- Ce dossier est établi par la Société d'Equipement de Touraine 40 Rue James Watt, 37200 Tours.

- L'étude d'impact de 370 pages a été rédigée par THEMA Environnement 1, mail de la Papoterie 37310 Chambray-lès-Tours. Elle comprend :

- Un résumé non technique,

- L'état initial du site et de son environnement,

- La description du projet et les raisons du choix de ses caractéristiques techniques,

- Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet,

- L'analyse des effets du projet sur la santé humaine,

- Les principales solutions de substitution examinées,

- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et règlementaires,

- L'analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Le dossier présenté est clair. Il permet la compréhension des objectifs du projet par le public. Toutefois la présentation de la volumétrie des futures constructions sous forme de cubes ou de parallélépipèdes rectangles a nourri des inquiétudes sur l'architecture qui sera retenue. L'étude d'impact, bien que dense, m'a paru de qualité et prend bien en compte l'environnement. Sa lecture complète permet de porter une appréciation sur les incidences des aménagements envisagés.

ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE

I. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par ordonnance de Madame Le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 6 mars 2014, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

II. ORGANISATION DE L'ENQUETE

II.1 : Activités préalables à l'enquête et à la remise du rapport

- Entretiens avec Mme HAENSEL du bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées de la Préfecture pour définir les dates de l'enquête et des permanences,
- Visites des lieux les 8 avril, 4 juin et 1^{er} août 2014,
- Réunion le 19 mai 2014 avec Mr GOMES, chef de projet à la SET.
- Entretien le 27 mai 2014 avec Mme GRIMAUD du service de l'urbanisme de la Mairie de Tours pour définir les conditions d'accueil du public pendant l'enquête.
- Le 27 mai 2014, à la Préfecture, j'ai paraphé le registre d'enquête et les différentes pièces du dossier d'enquête.
- Réunion le 4 juin 2014 à la mairie de Tours avec Mme RATSIMBAZAFI, responsable du service de l'urbanisme de la ville de TOURS, Mr SEITHER responsable des grands projets pour la ville et Mme GIRARD, commissaire enquêteur suppléant.
- Rencontres de nouveau les 9 et 21 juillet 2014 avec Mme RATSIMBAZAFI, Mr GOMES et Mr LAPORTE, chargé d'études à la SET.
- Remise du procès-verbal de l'enquête à Mr GOMES le lundi 28 juillet 2014.
- Remise du mémoire en réponse par Mr GOMES le vendredi 1^{er} août 2014.
- Réunion le 7 août 2014 avec Mr IGLESIAS, directeur de THEMA Environnement accompagné de Mme FOULATIER et de Mr TROUVE, chargés d'études.
- Réunion avec Me AMIOT Adjointe au Maire chargée de l'urbanisme et Mr SEITHER le 11 août 2014.
- Des entretiens ont également eu lieu avec les RESPONSABLES de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 37, de l'Office de tourisme de Tours, de la gestion des parkings souterrains de la ville de Tours et de Tours Evénements.

II.2 : Information effective du public

Informations légales

- o Un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête a été publié dans les annonces officielles:
 - de la Renaissance Lochoise le 28 mai et le 18 juin 2014,
 - de la Nouvelle République du Centre Ouest le 30 mai et le 20 juin 2014,
 - de la Nouvelle République Dimanche le 1^{er} juin et le 22 juin 2014.
- o Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Tours et dans ses annexes par les services municipaux ainsi que sur les lieux des travaux projetés par le maître d'ouvrage. Il est à regretter que certains panneaux du haut de la rue Nationale aient disparu pendant l'enquête et qu'ils aient dû être remplacés à plusieurs reprises.
- o Les informations relatives à l'enquête (avis d'enquête, étude d'impact et son résumé non technique, avis de l'autorité environnementale) ont été en ligne sur le site internet de la préfecture d'Indre-et-Loire.

○ En outre, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été faite aux propriétaires des parcelles à exproprier par la SET, sous plis recommandés avec accusé de réception,

➤ *Avis du commissaire enquêteur : la publicité a été faite conformément à la réglementation en vigueur.*

Informations complémentaires

○ Une information a été mise en ligne sur le site internet de la ville de Tours indiquant les dates de l'enquête et des permanences assurées ainsi que le moyen de consulter le dossier en se rendant sur le site internet de la Préfecture.

○ Un article sur les modalités de l'enquête est paru dans le bulletin municipal de la ville des mois de juillet-août 2014.

○ La Nouvelle République des 14 et 20 juin 2014 annonçait en page départementale les mêmes renseignements lors d'articles sur le projet.

➤ *Conclusion du commissaire enquêteur : l'information est allée au-delà des exigences réglementaires. Le public a donc été convenablement informé de l'enquête et de ses modalités.*

III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1. Période

L'enquête s'est déroulée du lundi 16 mai 2014 à 9h au lundi 21 juillet 2014 à 17h soit pendant une durée de 36 jours.

III.2. Mise à disposition des documents au public

Le dossier d'enquête a été déposé à la Mairie de Tours où il était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Les observations sur le projet pouvaient être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ou par écrit à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou par courrier électronique à l'adresse suivante :

Pref-ep-hautruenationale-tours@indre-et-loire.gouv.fr

III.3. Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral, je me suis tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie de Tours aux dates suivantes :

- le mardi 17 juin 2014 de 9h à 12h30 (prolongation de 0h30)

- le samedi 5 juillet 2014 de 9h à 12h

- le mercredi 9 juillet 2014 de 13h à 16h

- le lundi 21 juillet de 14h à 18h (prolongation d'une heure en raison de l'affluence du public).

III.4. Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois, malgré une participation importante entraînant un temps d'attente parfois important pour le public.

III.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et du registre

Conformément aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2014, le registre d'enquête a été clos par mes soins.

J'ai pris possession de ce registre, des courriers, des documents annexes et du dossier le 21 juillet 2014 à l'issue de la dernière permanence pour rédiger le présent rapport.

III.6. Participation du public et relation comptable des observations recueillies

33 observations écrites ont été portées sur le registre et 35 courriers ont été remis, soit au total 68 contributions de la part du public dont 7 associations. Par ailleurs, 10 personnes sont venues pendant les permanences demander des renseignements sur le projet mais sans laisser d'observations écrites.

Un courrier électronique est parvenu à la préfecture le 21 juillet 2014 à 18h49 et n'a pu parvenir à la mairie avant la fermeture des bureaux à 17h. Celui-ci est le double exact du document remis à l'enquête le 5 juillet. Il apporte une toute petite précision complémentaire sur le nom et l'état sanitaire des arbres de la place François Ier.

Aucune pétition n'a été déposée. Parmi les 68 observations, 4 relèvent réellement de l'enquête parcellaire, 10 s'opposent au projet ou n'en voient pas l'utilité et 5 y sont au contraire très favorables.

Les contributions ont été portées de façon très majoritaire par des tourangeaux qui n'habitent pas le haut de la rue Nationale ou les quartiers voisins. Cela témoigne de l'attachement qu'ils portent à leur ville. Toutefois, ramenée à l'ensemble de la population tourangelle, je considère que la participation n'a pas été élevée. Les quelques contributions de riverains sont surtout celles de propriétaires des commerces ou de commerçants directement concernés par le projet.

IV. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET MEMOIRE EN REponse

Le lundi 28 juillet 2014, soit dans les huit jours après la fermeture de l'enquête, j'ai rencontré Mr GOMES, représentant la SET et maître d'ouvrage du projet, afin de notifier, sous forme d'un procès-verbal annexé au présent rapport, les différentes observations recueillies au cours de l'enquête, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans les 15 jours.

Le mémoire en retour m'a été remis le 1^{er} août 2014 par Mr GOMES à la mairie de Tours.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

I. OBSERVATIONS du PUBLIC

Cette étude se décompose en 2 parties :

1^{ère} partie : inventaire des observations du public

2^{ème} partie : analyse de ces observations

❖ 1^{ère} partie

Remarques préalables :

◦ Le contenu de chaque observation n'est pas retranscrit dans son intégralité mais il s'agit d'un résumé succinct des questionnements ou des remarques les plus significatives.

◦ Les observations écrites sur les registres sont référencées OBS suivi du numéro d'inscription sur le registre.

◦ Les courriers sont référencés par la lettre C suivi d'un numéro d'inscription correspondant à leur ordre arrivée.

I. OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE

Obs n°1

Mr François CHAUMAIS craint que la valorisation du passage piéton sous l'immeuble ouest entre la place Anatole France et le square François Ier constitue un risque de développement du zonage avec risques d'insécurité et de dégradations accrues.

Il pense que la suppression des places de parking sur la place François Ier n'est pas suffisamment compensée par la création des places envisagées dans le projet actuel.

Obs n°2

Mr Jacques LHOMET note que les 2 bâtiments-tours massifs tant en hauteur qu'en volume ferment l'entrée de la ville et ne contribuent pas à mettre en valeur les 2 bâtiments remarquables (St Julien et le musée des Beaux-arts). Sa préférence serait de créer à la place des boutiques actuelles un vaste espace végétalisé et piétonnier .

Obs n°3

Mr Xavier GUILLON estime dommage que l'architecte PATOUT ait été oublié dans le projet. Son esprit était de faire de cette partie de Tours un jardin à la française ouvert sur le fleuve.

OBS n°4

Mr Jean-François STEVENET a accompagné son observation d'un courrier (voir courrier C1)

OBS n°5

Mr Pierre SECHEPINE est favorable à un projet architectural relevant du néo-classicisme et estime souhaitable de réintroduire la pierre naturelle pour rappeler la présence des 2 bâtiments remarquables qui marquaient l'entrée de la ville jusqu'en 1940 et de couronner les 2 bâtiments frontaux de toitures chapiteaux habillés d'ardoises naturelles...pour respecter l'harmonie de l'ensemble avec les bâtiments déjà existant.

Il met l'accent sur le respect de la norme RT2020 (suite à RT 2012) et « l'utilisation de nouveaux matériaux durables et écologiques...pour en faire des bâtiments remarquables et novateurs ».

Il demande de « revoir la circulation automobile dans le quartier en prévoyant un autre rond-point symétrique à celui de la rue Marceau et de la rue des Tanneurs, de l'autre côté en face du monument américain en prenant sur les bâtiments-hangars» des PFG ».

OBS n°6

Mr.F.CAVAROC demande de ne pas oublier la végétation dans ce jardin de la France qu'est la Touraine et trouve que l'ensemble est actuellement bien minéral. Il estime que les tours semblent déplacées et ne conviennent plus en ville. Il indique que les hôtels de type « l'univers » ne font pas le plein actuellement et demande : « Pourquoi réserver aux touristes ces vues sur la Loire ?

OBS n°7

Mr BOURGEOIS écrit: « Avons-nous les moyens d'envisager un tel programme ? Est-il réellement bon de situer 2 blocs à l'entrée de la ville ? Résultat : beaucoup de minéral...Comment envisager dans ce cas l'illustration du jardin de la France ? ».

Il trouve un point intéressant: le dégagement du parvis de Saint Julien.

OBS n°8

Mr STEPHAN craint que les travaux gênent les commerçants après les nuisances du Tram et que les nouveaux commerces soient des magasins de luxe.

OBS n°9

Signature illisible

Il est noté que le projet défigure complètement l'identité du haut de la rue Nationale et l'esprit de cette rue. Les matériaux modernes se détériorent plus vite. Ce projet est trop coûteux et il serait judicieux de proposer un projet plus réaliste.

OBS n°10

Mr AURY pense que le projet est effectivement intéressant, mais écrit : « attention à en maîtriser le financement (évolution des impôts locaux)...La commercialité des rues adjacentes n'est pas mise en évidence ...à approfondir. »

Il demande de faire attention aux explosifs susceptibles de polluer les sols et que la SET maîtrise bien le foncier.

OBS n°11

Signature illisible. Il est écrit : « Ce projet d'importance pour l'image de la ville détériore complètement l'identité et la vue de cette belle entrée de ville, surtout ces deux tours trop hautes et sans toit...projet ne contribuant à mettre en valeur St Julien... halte au béton et aux tours à Tours.

Une proposition est faite : « laisser cet espace libre avec un beau jardin pour rester fidèle à la réputation de jardin de la France et cela coûterait moins cher...Quant à l'hôtel...n'ayons pas peur du néoclassicisme ».

Le dégagement du parvis St Julien est noté comme point positif du projet.

OBS n°12

Mr Frédéric BONNIN note qu'aucune surface n'est réservée à l'installation de professionnels (bureaux) dans le projet actuel.

OBS n°13

Anonyme

« Projet sans aucune recherche architecturale, blocs de béton...bâtiment sans toit...Rechercher un architecte qui respecte l'environnement existant...pourquoi ne pas présenter plusieurs projets aux tourangeaux? ».

OBS n° 14

Mr Jacques MARY s'oppose au projet et en particulier avec les 2 blocs hôtels et la crainte de refaire un espace minéral. Il ne reconnaît pas l'esprit du jardin de la France. Il redoute les nuisances des travaux et regrette la vue sur la Loire pour les habitants actuels des rue du Commerce et Colbert.

OBS n°15

Mr. LENFANT écrit : « Encore implanter des commerces et installer des hôtels dont on ne peut juger en rien de l'aspect puisque seul le volume est représenté.. » Il ajoute que les commerçants sortent de 3 ans de travaux qui ont impacté leur chiffre d'affaires et ont l'impression de ne pas être entendus.

OBS n°16

Signature illisible

« Je ne pensais pas que le projet verrait le jour...je plains les commerçants ».

OBS n° 17

Mme CARY est contre le projet avec notamment la tour (hôtel côté Ouest) qui va défigurer l'entrée de Tours et cacher l'église Saint Julien. Habitant au 2 place Anatole France, elle note « que les nuisances et perte de lumière, de vue sont incalculables...et demande à la SET de comprendre la situation car une demande d'indemnisation sera faite».Elle « estime que ce projet n'a pas été bien pensé et va gâcher cette place de Tours...et que les hôtels ne devraient être aussi hauts ».

OBS n°18

Mr BERTHOMIER expose les souhaits suivants :

- Conserver un urbanisme ouvert en venant du Nord de Tours...attention aux blocs qui vont fermer la ville,
- Nécessité de garder des espaces verts avec plantation de fleurs devant les magasins,
- Nécessité de conserver une mixité urbaine...ne pas proposer que des commerces de luxe pour la clientèle des hôtels ».

En conclusion, Mr BERTHOMIER indique qu'il faut que ce lieu reste ouvert sur la ville et sur la Loire.

OBS n°19

La SCI SAINT ANTOINE L'ARCHET conteste la superficie de 155m² indiquée dans l'état parcellaire pour la référence cadastrale DZ21 (lieudit 5 rue nationale) et annonce une superficie réelle de 220m² d'après une procédure devant le Tribunal de Commerce de Tours.

OBS n°20

Mme HORNELOUP écrit «Je suis inquiète par le projet qui va mettre fin par la démolition de nos magasins à une source de revenus qui complétait ma retraite...la proposition qui nous a été faite pour le dédommagement était ridicule...je souhaite qu'il nous soit réservé des magasins dans ce même secteur et de même superficie...serons-nous dédommagés de la perte de loyers pendant la durée des travaux ».Me HORNELOUP ne voit pas l'utilité d'un tel projet.

OBS n°21

Mr Paul JACQUET écrit à propos des tours : « il ne faut pas être effrayé par leur venue c'est le rapport entre la ville et le plus grand fleuve de France qui se joue...Il ne faudra pas en faire des projets architecturaux standards ». A propos des espaces publics il parle de timides variétés d'aménagement très minérales et demande de repenser l'ensemble de ces espaces publics avec l'identité paysagère de la Loire.

Le dernier paragraphe concerne la bibliothèque qui devrait s'ouvrir sur le parvis du fleuve.

OBS n°22

Mr Claude CHABRIER estime que le projet ne se justifie nullement dans le cadre d'un intérêt général puisqu'il servira des intérêts privés. Il note son opposition sauf si un local commercial identique tant en surface qu'en emplacement lui est attribué ou si une indemnisation lui permet de retrouver le même niveau de revenu à travers un placement.

OBS n°23

Mr Pierre CHEVRIER écrit que la création de 2 tours à l'entrée de la ville est une très bonne idée et souhaiterait les voir plus hautes que les immeubles alentours y compris Saint Julien et ajoute : « Osez marquer l'entrée de ville de deux bâtiments du XXI^e siècle ! ».

OBS n°24

Mr Philippe CONTE propose que soit installé un îlot piéton dans la rue de Constantine en face de l'escalier menant à la rue de Maillé. Il estime que le nouveau flux piéton passant du musée CCC Robert DEBRE au vieux TOURS sera plus important à cet endroit. (Un schéma est joint à l'observation).

OBS n° 25

Mr David CHOLLET trouve le projet de rénovation de l'entrée Nord de la ville remarquable. Toutefois, il pense que la création de places de parking sous l'hôtel occidental ne se justifie pas. Il indique également : « la place François Ier offrait un bel espace pour créer un véritable jardin. Le traitement discontinu ... ne se justifie pas par des contraintes de circulation ». Il propose par ailleurs une ouverture occidentale de la bibliothèque.

OBS n° 26

Le collectif cycliste 37 représenté par Mrs Martin RAX et Joël DUGAIN propose des solutions pour encourager la pratique des mobilités douces. Elles concernent le stationnement vélo et le respect de l'article L228-2 du code de l'environnement. Il est écrit que le stationnement doit être pensé pour les multiples usages qui en dépendent : usages liés aux commerces, aux employés et au tourisme avec parking sécurisé et consignes.

OBS n° 27

Me Claire LEIM informe que Mme et Mr NIVARD, gérants du restaurant « l'Adresse » au 4 rue Nationale ainsi que les propriétaires n'ont reçu aucune proposition de la part de la SET. Elle s'interroge sur l'utilité publique du projet ne comportant ni autoroute, ni aéroport.

OBS n°28

Me Françoise AMIOT indique qu'elle est favorable au projet qui permettra de renforcer l'attractivité du haut de la rue Nationale et de redynamiser la ville. Elle ajoute que tous les commentaires seront utiles pour que la proposition la plus consensuelle puisse voir le jour sachant que les aspects architecturaux seront primordiaux pour la réussite de la reconfiguration de ce nouvel espace.

OBS n°29

Signé : un cycliste soucieux d'une ville éco-responsable.
Il est proposé de réserver les rues du Commerce et de Colbert aux piétons et aux cyclistes permettant d'aller de la cathédrale au vieux Tours. Il est noté que la promotion de la culture vélo est une façon de lutter contre la pollution atmosphérique, sonore et visuelle et qu'un espace serein offre une valeur ajoutée pour les riverains et les touristes.

OBS n°30

L'association des habitants Plumereau-Halles-Résistance-Victoire souhaite que la surface consacrée à la végétation ne soit pas diminuée, en particulier dans le jardin François Ier. Elle pense qu'il faut faire attention au traitement de cet espace public pour éviter les regroupements de noctambules et leur installation, source de pollution sonore nocturne. Aménager l'espace en pensant aux PMR (personnes à mobilité réduite).

OBS n°31

Mme Monique DELAGARDE pose les questions suivantes :

- Quelle est l'utilité publique d'exproprier des locaux commerciaux pour le remplacer par des locaux commerciaux, hôteliers privés ?
- N'aurait-il pas pu être envisagé de proposer aux commerçants en place une possibilité dans les nouvelles structures plutôt qu'une indemnité ?
- Que penser de la création d'hôtels « haut de gamme » sans parking à proximité ?
- Pourquoi construire des immeubles aussi hauts ? Pourquoi ne pas les reculer pour ne pas gêner les copropriétaires de l'immeuble front de Loire ?
- Est-il prévu de végétaliser cette partie de la ville déjà bétonnée par le passage des voies du tram ?

Pour toutes ces raisons, Mme DELAGARDE écrit que le projet devrait être réétudié.

OBS n°32

Signé : amateur des modèles vertueux

Sont demandés en particulier:

- des aménagements au sol : pour des facilités d'accès éviter les ressauts ou les bordures (circulation des handicapés, cyclistes, déplacements des poussettes..),
- des emplacements pour des caméras de surveillance vidéo,
- des vertus environnementales des bâtiments pour en faire des modèles en matière de développement durable (utilisation de l'énergie solaire et éolienne, conception HQE, choix des matériaux...)
- des locaux avec des arceaux pour le stationnement des vélos.

Il demande de penser plus au fond qu'à la forme en matière de conception.

OBS n°33

Mr Grégory ROMAT, membre du mouvement Colobris, demande que les commerçants soient dédommagés en conséquence dans des conditions d'humanité et de légalité. Il souhaite que les résidents soient impactés le moins possible et pense aux nuisances causées par la présence des hôtels, les vue et lumière altérées. Il lui paraît illogique de construire autant à cet endroit et de privilégier l'aspect touristique.

II. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIER

Courrier C1

Mr THEVENET approuve la nécessité de tout repenser (remplacer un existant médiocre datant de la reconstruction d'après guerre) et y placer un mélange imaginaire d'hôtels et de surfaces commerciales tout en valorisant les 2 bijoux architecturaux auxquels s'accroche le projet (Pont Wilson et l'église St Julien).

Il insiste sur le fait que la réussite de ce projet ambitieux se lira à l'aune de la qualité esthétique et de la praticabilité du projet architectural retenu qu'il soit classique ou contemporain. Il pense qu'un concours d'architecture de niveau international serait probablement opportun et qu'il serait judicieux de prendre le temps nécessaire à un appel d'offre international permettant de disposer d'une large palette de propositions architecturales.

Courrier C2

Mme Nathalie WAGNER, propriétaire d'un immeuble concerné par l'enquête s'interroge sur la nécessité de cette enquête d'utilité publique et ne comprend pas le projet d'augmenter la

superficie commerciale et le nombre de logements. Elle écrit : « Je suis consciente de l'opération financière de ce projet qui ne doit en aucun m'appauvrir en m'expropriant au profit d'un aménageur qui va profiter d'une explosion des loyers commerciaux ».

Courrier C3

de Mr ALLERA pour la société FONCIA DELESTRE :

Il s'agit de la copie d'un courrier adressé à la SET pour demander des précisions sur les répercussions pouvant intervenir sur les Syndicats de Copropriétés des îlots ABC et V et concernant les réseaux de chauffage collectif, d'eau chaude sanitaire, EDF, GDF, les réseaux France TELECOM, le stationnement sur le parking Prosper Mérimée. La copie de ce courrier est également adressée à la société DALKIA, à la SCET et à Mr Le Maire de TOURS.

Courrier C4

Mr Alexandre GOUCHAULT a noté :

« Je ne vois pas mention du mobilier urbain, des éclairages spécifiques à mettre en place, ou d'une éventuelle vidéo surveillance. Actuellement, les "couloirs" de passage et les espaces verts servent de dépotoirs pour de jeunes délinquants. Le projet ne mentionne rien en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes ».

Il demande où le bâtiment de la chaufferie de l'îlot ABC, située à l'entrée du parking François 1er côté rue Constantine sera reconstruit et quelle sera l'incidence sur la copropriété et s'inquiète des éventuels désagréments à supporter par les copropriétaires le temps des travaux. Mr GOUCHAULT regrette qu'aucune mention ne soit faite sur les futurs matériaux nécessaires à la réalisation du parvis St Julien (éviter les matériaux glissants). Il demande ensuite où sera l'entrée des parkings au niveau du futur hôtel 4 étoiles et s'interroge sur les conséquences de la suppression des parkings du jardin François 1^{er}.

Il estime que ce projet est quelque peu déconnecté de certaines réalités du terrain.

Courrier C5

Mr Michel MONTAUBIN fait d'abord part de l'historique des conditions d'acquisition, d'occupation, de l'aménagement et de l'utilisation des surfaces acquises par la famille en 1955 au 2 rue Nationale et 2 place A. France. Parlant au nom de la famille propriétaire en indivision, Mr MONTAUBIN précise que les revenus de location de ces surfaces commerciales constituent la plus grande partie des retraites et indique avoir déclaré au cours d'une réunion avec la SET qu'ils n'étaient pas opposés au projet présenté mais de souhaiter simplement pouvoir retrouver des locaux dans la nouvelle construction afin de permettre soit de reloger les locataires, soit de les louer pour retrouver les mêmes loyers qu'actuellement. La proposition actuelle faite par la SET étant jugée insuffisante, Mr MONTAUBIN demande en conclusion : « qu'une nouvelle proposition soit faite soit dans l'attribution de locaux commerciaux permettant de retrouver le montant actuel des trois loyers, soit dans une proposition d'achat d'un montant permettant un placement ayant le même rendement que nos trois locations ».

Courrier C6

Mr Alain BEYRAND regrette la dévégétalisation de l'espace trop souvent pratiquée, de dérive minérale en particulier dans la rue Nationale et rappelle que ces points ont déjà fait l'objet d'observations dans plusieurs enquêtes publiques sans pour autant avoir été pris en compte par la ville de Tours.

Concernant l'abattage d'arbres il parle de saccage végétal et d'atteinte au patrimoine végétal. Il estime qu'il n'y a pas nécessité et de justifications de supprimer les arbres (érables-platanes en bonne santé) qui se trouvent à l'Ouest et au Nord du CCCOD.

Mr BEYRAND indique que le PSMV d'avant 2013 protégeait ces arbres en Espaces Boisés Classés et rappelle « que tant que le recours auprès du Tribunal Administratif lancé par l'association Aquavit contre le nouveau PSMV n'est pas traité, ne convient-il pas de considérer que ces êtres végétaux sont encore protégés ? ».

Il demande que les larges trottoirs de la rue Nationale soient arborés car écrit-il « les tourangeaux ont été nombreux à se plaindre de la minéralisation excessive de la rue Nationale ».

La suite du courrier fait état de saccage architectural en notant « combien ces cubes minéraux qu'on nous prépare sont en discordance avec le classicisme des bâtiments en pierre blanche et toit d'ardoise...il y a une grave atteinte au classement par l'UNESCO qui ne semble pas avoir été consulté même indirectement par la mission Loire...».

Mr BEYRAND s'oppose au projet tel qu'il est. Il estime que « les deux bâtiments proue façade Nord entrent en concurrence visuelle avec le clocher de l'église St Julien » et fait une autre proposition « en plaçant un immeuble du côté ouest présentant une certaine symétrie avec le clocher de l'église en reprenant sa hauteur et son toit pointu en ardoise, tout en étant placé plus au sud et en ayant une assise plus profonde dans le sens Sud-Nord ...il serait même possible de placer le futur bâtiment du Centre d'Art Contemporain en symétrie avec l'église St Julien dans sa longueur, sous un même toit d'ardoise...».

En conclusion, Mr BEYRAND estime qu'il vaut mieux arrêter ce projet d'intérêts privés pour repartir sur un véritable projet d'intérêt public.

Courrier C7

L'association AQUAVIT rappelle d'abord le contexte du réaménagement du haut de la rue nationale et pose la question de la nécessité d'une enquête d'utilité publique : « les travaux envisagés dans les espaces publics peuvent parfaitement être entrepris immédiatement sans expropriation. Recourir à une DUP pour accélérer les acquisitions est un aveu d'échec pour l'aménageur, la SET, incapable de négocier efficacement depuis 2 ans avec une quinzaine de propriétaires ».

Le périmètre concerné est également remis en cause : pourquoi « réduire le périmètre concerné par cette enquête publique aux seuls îlots ABCV urbanisés en délaissant totalement la place Anatole France ?

L'association note que les « pièces du dossier contiennent notamment des artifices, photomontages, trucages, effets spéciaux qui font que personne n'est capable d'imaginer l'aspect définitif du haut de la rue Nationale à l'issue de sa réhabilitation » et s'inquiète de l'absence totale d'indication concernant l'aspect du front de Loire à l'issue des travaux...craint-on que le projet soit retoqué par la mission LOIRE ? ».

L'association s'inquiète de la qualité architecturale du projet, des constructions projetées, des matériaux retenus mais aussi de la hauteur des 2 bâtiments d'entrée (tours-hôtels) qui pourraient être plus hautes que le clocher de l'église Saint Julien.

Dans ce courrier, il est fait référence aux observations et aux conclusions des enquêtes publiques portant sur la modification et la révision du PSMV ainsi que sur le recours contentieux fait par l'association auprès du Tribunal Administratif.

A propos des réserves émises par M. l'Architecte des Bâtiments de France, l'association estime qu'elles « disqualifient totalement l'actuel projet d'aménagement soumis à consultation préalable de la DUP...et s'étonne « que celles-ci n'aient pas déjà conduit à une remise en cause profonde ».

Il est affirmé dans ce courrier que la Commission Départementale des sites et paysages n'a pas été convoquée et que l'avis de la Mission Loire ne figure pas dans le dossier.

En conclusion, l'association AQUAVIT estimant que ce projet lui semble engagé de façon irréversible sur des bases insupportables pour la pérennité du patrimoine de la ville demande

que les tourangeaux soient consultés comme jury départageant le futur concours d'architecte préalable aux travaux et au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable pour la présente enquête.

Courrier C8

Mr Claude TROGER président du conseil syndical de la copropriété 2 place Anatole France à Tours.

L'immeuble de la copropriété comporte 3 façades exposées au Nord, à l'Ouest et au Sud et sont ensoleillées toutes les trois. Cet immeuble est mitoyen de la parcelle du 2 rue Nationale à l'Ouest, aux niveaux 0, 1 et 2 et la copropriété possède un droit de passage sur cette parcelle pour permettre l'accès à trois garages, trois autres garages ayant un accès direct à la voirie publique du parking Prosper Mérimée. Au niveau 3, l'immeuble donne par des portes fenêtres directement sur la terrasse de la parcelle mitoyenne, seul accès possible à la terrasse privative au Nord.

A propos de l'ensoleillement « la construction projetée d'un immeuble plus haut que notre immeuble et avançant sur la place Anatole France, à 4 mètres de la façade Ouest...plongera donc dans l'obscurité les niveaux 3,4 et 5 toute la journée. La façade Sud sera peu ou pas ensoleillée...la façade Nord ne verra plus le soleil d'après midi. ». Le conseil syndical estime « que cette privation d'ensoleillement causera un trouble anormal de voisinage auquel s'ajoutera la privation de la vue panoramique dont jouissent les niveaux 3, 4, 5 et 6 ».

Concernant les accès aux garages, il est demandé que « leur accès à la voirie soit maintenu quelle que soit la solution architecturale choisie »

S'agissant de l'accès à la terrasse du niveau 3, la construction projetée laissera les portes fenêtres de ce niveau donner sur le vide et supprimera l'accès à la terrasse privative

Le conseil syndical de la copropriété note « que tous ces troubles anormaux de voisinage, ces atteintes à notre propriété et nuisances ne sont pas prises en compte dans le dossier d'enquête publique cela nous conduit à demander la révision du projet soumis à cette enquête publique »

Courrier C9

Mr Francis BAC informe que la SARL BAC exploite une activité de restauration dans un immeuble compris dans l'emprise du projet. Le bail a été consenti par la SCI TIPPAUL propriétaire dans cet immeuble cadastré DZn°28 lieu-dit 3 rue du Commerce.

Courrier C10

Mr Didier PASTOUREL apporte l'information suivante :

« Dans les documents de l'état parcellaire faisant partie de l'Enquête Publique sur le projet du haut de la rue Nationale, il est indiqué à l'adresse du 9 rue Nationale pour la parcelle DZ24 Rdc+Terrasse à gauche, soit Scène de Cristal, soit la Vitrine.

L'ayant-droit à cette adresse en tant que titulaire du bail commercial depuis décembre 2001, renouvelé en février 2011 pour 9 ans est la Sté CAVINVEST SARL, immatriculé au RCS de Tours sous le n° 438796732. Les enseignes sus-mentionnées, ont été des sous-locataires successifs, comme l'est l'occupant actuel Mme HUGOT à l'enseigne Passé simple.

En effet des conventions de sous-location successives ont été signées en présence et avec l'accord de la représentante des propriétaires, Mme Jane MARCHAND.

La dernière toujours en vigueur avec Mme HUGOT Nicole a été signée le 27 juin 2013 pour une durée de 18 mois ».

Courrier C11

Mr Daniel PESSIN fait une proposition pour améliorer le trafic routier suite à la condamnation de la circulation automobile sud-nord du pont Wilson et dont le principe est

décrit comme suit : « lors d'un croisement prévisible de rames du tramway, il ne serait peut-être pas très compliqué de réguler les passages de la rame montante et la rame descendante au niveau des stations d'arrêt Anatole France et Place Choiseul, et de faire passer alternativement les rames sur la voie du milieu ... Ce passage alternatif permettrait de n'utiliser définitivement qu'une voie (centrale) pour le tramway et permettrait ainsi d'ouvrir sur le pont, la circulation automobile vers le nord de la ville, ce qui faciliterait considérablement la circulation automobile ».

Courrier C12

d'ERDF (par M.Ivanne POUSSIER) en réponse au questionnaire d'enquête parcellaire. ERDF déclare ne pas être propriétaire de l'immeuble (DZ26).

Il s'agit d'un bien de retour de la concession, appartenant à l'autorité concédante de la distribution publique d'électricité, la Ville de Tours et ce, même si le fichier immobilier vise EDF (voir l'origine de propriété : clôture de remembrement de l'ilot ABC du 24/02/1959, publiée au Bureau des Hypothèques de TOURS le 26/09/1959, Volume 3595 n° 1 et n° 5). Ce terrain étant affecté au service public de la distribution d'électricité et faisant l'objet d'un aménagement spécial, il appartient au domaine public de celle-ci. ERDF signale avoir engagé des démarches auprès de l'autorité concédante afin de lui restituer de manière anticipée cette parcelle une fois qu'elle sera désaffectée (après déplacement du poste de distribution publique d'électricité. Un accord technique devra être trouvé avec l'aménageur, la Société d'Equiperment de la Touraine, pour procéder au déplacement de l'ouvrage avant la démolition du local (prévue pour l'été 2015) et ce, afin de garantir la continuité du service.

Courrier C13

Mr Gérard FAUSSURIER écrit qu'il lui semble de bon sens de reconstruire à l'identique les deux immeubles du haut de la rue Nationale (tels qu'ils apparaissaient sur les anciennes photos). Il craint que des immeubles modernes au milieu de la reconstruction d'après-guerre enlaidissent l'entrée de la ville.

Courrier C14

Madame Jacqueline CANU note :

Le site est défini comme de première importance s'il a déjà ce titre pourquoi le valoriserait-on ? Créer un écrin : qu'est-ce qu'un écrin à l'échelle urbaine ?

Comment valorise-t-on un front de Loire avec immeuble signaux ? Seront-ils éclairés en permanence !!

Le haut de la rue Nationale qui se situe en bordure de la ville depuis des siècles deviendrait un facteur de développement de l'hyper centre... l'hyper centre est ailleurs... plus au sud et il ne vous aura pas manqué de constater que les commerces de cette zone ne se portent pas bien.

Courrier C15

Mme France de... (nom difficilement lisible) demande l'abandon du projet dans sa configuration belliqueuse actuelle et s'interroge sur l'utilité publique pour ne réaliser qu'un équipement public, le CCCOD sur un terrain déjà municipal et acquérir par expropriation des biens privés pour les concéder ou les vendre à d'autres acteurs privés.

Courrier C 16

Mr Claude TROGER écrit à titre personnel et non plus en tant que président du conseil syndical de la copropriété 2 place Anatole France. Il rappelle les 3 sortes d'observations déjà présentées au sujet de son immeuble et de son appartement en particulier : la perte d'ensoleillement et de la vue panoramique, le problème d'accès à son garage et à l'une de ses

terrasses privatives. Il insiste également sur la perte de valeur à la vente ou à la location. Ce courrier est à rapprocher à celui répertorié C8.

Courrier C17

Mr Jean-Claude RENOUX représentant L'Association pour la Santé, la Protection et l'Information sur l'Environnement (ASPIE) fait état des conclusions du rapport relatif à l'enquête publique sur la modification du PSMV et rappelle plus particulièrement les 4 recommandations non retenues émises par le commissaire enquêteur. Celles-ci portent sur le bouleversement des résidences du 2 place Anatole France et les nuisances que subiront les résidents, la minéralisation excessive du projet, la densification de la circulation et la future architecture au sein des îlots. Suivent des appréciations sur le PSMV, la pièce A du dossier qui fait davantage penser à un prospectus publicitaire et sur l'aménagement du CCCOD qui servirait de faire valoir pour accepter le projet dans son ensemble.

L'association demande de ne pas détruire les arbres pour accéder au CCCOD et d'envisager l'avenir en plantant des arbres de chaque côté de la rue Nationale.

Des explications sont demandées :

- A propos de la première phrase du préambule de la pièce C : « Le plan général des travaux vise à présenter le projet soumis à la déclaration publique, son emprise et les principaux travaux réalisés dans cette emprise...ce document ne préjuge pas des adaptations de détail qui pourraient se révéler nécessaires, sans porter atteinte à l'économie du projet ». que l'Association interprète comme suit: « L'économie sera donc préservée avant l'esprit ou l'intérêt public ».

- De même, pour la dernière phrase de ce préambule qui laisse penser selon cette association « que sur la partie qui n'est pas publique tout est, et sera encore possible, tant pour l'architecture que sur les surfaces et même pour les hauteurs...sans que l'on connaisse la qualité environnementale des constructions proposées ».

- A propos de l'enquête unique qui porte à la fois sur la DUP et l'enquête parcellaire. En conclusion, l'ASPIE considère ce projet rétrograde, sans contrainte, qui devrait privilégier un environnement naturel au lieu d'être un blanc-seing accordé à l'aménageur pour attirer les futurs investisseurs et promoteurs

Elle demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis négatif ou des réserves.

Courrier C18

Mr Jean-Louis DELAGARDE pose la question de la compatibilité du projet avec les règles de construction du PSMV et notamment avec les articles US 11 D dont on ne peut apprécier l'application dans le projet. Il affirme que le nouveau plan parcellaire n'est pas connu et soulève la notion d'intérêt public.

Abordant l'aspect architectural du projet, il estime qu'il n'est pas assez détaillé dans sa représentation pour que le public soit en mesure de se faire une idée et estime qu'il y a tromperie de prime abord.

Mr DELAGARDE demande pourquoi l'enquête DUP ne porte que sur 15000m² au lieu de 34000m² prévus dans l'appel d'offres. Il veut savoir si le prestataire a utilisé la possibilité de produire une note de compatibilité avec les règles du PSMV ou de proposition d'évolution de la réglementation au regard des paris commerciaux et urbains proposés.

Concernant le financement, il pose la question : « Est-ce d'intérêt public que d'exproprier des propriétaires pour qu'ensuite des opérateurs privés tirent bénéfices des conditions scandaleuses des négociations d'acquisitions ? ».

Il se demande s'il n'y a pas d'autres documents graphiques qui permettraient de disposer d'une information plus complète et si le projet est suffisamment décrit pour en apprécier l'intérêt public.

Sur des schémas, des remarques sont posées sur l'emplacement des cars pour les personnes séjournant à l'hôtel et sur la façade obstruée du bâtiment Est de la reconstruction.

Des observations relatives à la modification et à la révision du PSMV sont ensuite rapportées. Mr DELAGARDE demande s'il y a eu des impossibilités d'acquiescer à l'amiable des propriétés commerciales ou foncières dans les années 2009-2013.

Il estime que la Loire n'est pas suffisamment prise en compte et à ce sujet, il fait état d'un projet avec gradins permanents en bordure. Des fontaines sont proposées à la place des hôtels. Dans la présentation de la DUP, des commentaires sont portés sur les commerces actuels et refuse le terme utilisé de parcours commercial peu attractif. D'autres remarques sont faites à propos de l'estimation du nombre de places de parking et du nombre de logements non répertoriés.

Courrier C19

Mr Jean-Luc SUFFYS a noté les remarques suivantes :

- Église Saint-Julien: la proximité immédiate du bâti projeté va étouffer ce monument et il n'y aura plus de perspective à partir du pont Wilson en venant du nord.

Comment traiter l'accessibilité PMR ?

- Difficulté de circulation et manque de stationnement sur le secteur une fois les équipements hôteliers réalisés. Il est illusoire pour un 4^e d'imaginer que la clientèle viendra en TRAM, et que le stationnement de l'hôtellerie sera assurée par le parking de la faculté des Tanneurs à plus de 200 mètres à pied...

- L'hôtellerie n'aurait-elle pas plus de signification à proximité de la gare sur l'îlot Vinci par exemple juste en face du Palais des Congrès ?

- Comment imaginer créer 5500 m² de commerces alors que le centre-ville souffre depuis les travaux du TRAM ? La zone de chalandise commerciale est bien affirmée entre la rue de Bordeaux, la rue Nationale (jusqu'au carrefour Halles, Scellerie) et la rue des Halles. Il y a un risque potentiel de déshabiller Paul pour habiller Pierre.

Comment seront approvisionnés les commerces puisqu'il y a une différence de niveau entre la rue Nationale et le square situé à l'arrière. Il est évoqué aussi 1200 m² de restauration, là aussi l'offre à proximité est conséquente,

En conclusion, Mr SUFFYS ne rejette pas le projet dans son ensemble puisque le haut de la rue Nationale doit être repensé et profiter de la proximité de la Loire pour le rendre attractif, mais se demande s'il faut densifier autant ce secteur et déséquilibrer le centre ville.

Courrier C20

Mr Frédéric SAUVAGET a déposé un dossier de projet hydraulique à l'attention des élus pour qu'ils en prennent connaissance. Si ce projet qui ne concerne pas que la rue Nationale devait être accepté, il faudrait en tenir compte lors des travaux d'aménagement.

Courrier C21

L'ADACET (Association de défense des artisans, commerçants et entrepreneurs de la ville de Tours) pose des questions sur l'aspect financier de l'opération, les délais, et les nouveaux commerces.

Concernant l'aspect financier, l'association affirme en s'appuyant sur des documents que la volonté de dédommager les commerçants est bien en deçà du prix du marché et que le plan de financement de la SET n'est pas sincère et véritable. Des questions précises sont posées :

- Est-ce que l'intérêt général doit se faire sur le dos de 35 intérêts particuliers ?
- Une société aux capitaux Eiffage/SET va-t-elle être créée ? Comment les recettes de la SET vont-elles être perçues ? Quel est le coût pour la ville de Tours et quel retour sur investissement attend-t-elle ? Quel le coût pour Tours Plus ? La région ? L'Etat ? L'Europe ?

L'association estime que l'information donnée au citoyen n'est pas complète.

- Concernant les nouveaux commerces, l'ADACET demande quels seront les investisseurs, quelles seront les possibilités de se porter acquéreur des murs, à combien s'élèveront les loyers et si les actuels occupants seront prioritaires pour investir ? Elle demande également qui a décidé du choix des secteurs du commerce ?

- Comment des commerces vont-ils pouvoir se développer avec des vitrines composées pour moitié d'impostes ?

- Les commerces en R-1 et R+1 seront-ils en conformité avec la loi sur l'accessibilité des personnes handicapées ?

- Quels seront les délais de l'opération d'aménagement ?

Courrier C22

Mme Brigitte BECAVIN s'oppose fermement à l'abattage d'arbres sur la place François 1er, proche du pont Wilson, et ailleurs.

Courrier C23

De l'ASPIE. C'est le même courrier que celui répertorié C17 qui avait été envoyé par courriel.

Courrier C 24

Mr André SEIGLAN écrit à propos des constructions qui doivent être en harmonie avec leur environnement: « on ne peut guère s'écarter du style classique avec colonnades et frontons triangulaires symétriques..de façon à rendre hommage au bon goût des siècles passés ».

Courrier C 25

Me Annie GOLEO s'interroge sur la notion d'utilité publique alors qu'il est prévu d'exproprier des commerces privés au bénéfice de groupes et d'aménageurs privés.

Elle est contre l'édification des immeubles hauts de R+2 à R+7 et le fait que l'église Saint Julien soit masquée. Elle décrit des silos de béton qui se dressent au milieu des immeubles au toit d'ardoises.

Elle s'inquiète de la disparition la plupart des arbres du jardin François 1er et indique que de nombreux tourangeaux s'opposent à la minéralisation exagérée de leur ville.

Concernant l'aspect financier, elle demande si la SET a la capacité de supporter un tel projet et estime qu'il manque une étude économique qui justifie une dépense de 17 millions d'euros.

Elle ne voit pas l'intérêt de construire de nouveaux hôtels et demande de donner un avis défavorable à cette enquête.

Courrier C26

Me Huguette SEIGLAN reconnaît la nécessité de donner un nouvel élan au haut de la rue Nationale. Elle évoque « la loi des abords » et le classement du patrimoine mondial de l'UNESCO pour éviter la construction de tours et d'immeubles. Elle écrit : « Pourquoi ne pas s'inspirer du quartier « Antigone » à Montpellier avec immeubles néo-classiques frontons, colonnes, etc...

Elle souhaiterait que la population tourangelle soit consultée.

Courrier C27

Mme et Mr VALERO habitent un immeuble qui sera impacté par les nouvelles constructions en étant privé d'ensoleillement et de la vue panoramique sur la ville dont ils bénéficient. Le projet pose des problèmes d'accès à leur garage. Il fait remarquer que le vide entre les deux immeubles avec escaliers fait qu'il n'y aura pas symétrie parfaite. Ils demandent la révision du projet. (Voir également les courriers C8 et C28).

Courrier C28

Ce courrier du Conseil syndical de la copropriété 2 place Anatole France complète celui déposé et enregistré C8. Il évoque ici le problème de la suppression de la placette de retournement située dans l'impasse de l'îlot V et l'insuffisance de places de stationnement pour les véhicules. Les problèmes d'accès aux hôtels et appartements sont soulevés ainsi que des problèmes de sécurité susceptible de se produire avec le passage avec escaliers ouvert au public entre les immeubles.

Une demande est faite pour vérifier que le droit de passage sur la parcelle cotée DY227 a bien été mentionné comme servitude par le propriétaire déclarant.

Courrier C 29

Mr Jean-François HOGU pour l'association RUE de L'AVENIR pense que la perspective pour une mise en valeur du haut de la rue Nationale sera bafouée par le resserrement d'immeubles modernes dont les toits ne respectent pas les toitures anciennes en pente revêtues d'ardoises. La minéralisation excessive de la rue est signalée.

Il pose le problème d'accès des autocars et des taxis pour la desserte des hôtels et estime que l'ajout de nouveaux véhicules en centre ville n'est pas conciliable avec la densification voulue dans le PLU et dans le PDU de l'agglomération tourangelle.

Il propose une entrée de ville au niveau de l'église saint Julien en retrait des rue Colbert et du Commerce et estime que ce dossier ne rentre pas dans un plan d'ensemble du quartier beaucoup plus vaste.

Il s'oppose à la destruction des arbres et il est favorable à la création « d'une esplanade fleurie et arborée tout autour de l'église Saint Julien, de même qu'autour de l'école des Beaux Arts ».

Courrier C30

Mr Bernard PATOIS rejette l'installation de deux marqueurs de type bunker à l'entrée de la ville. Il est favorable à la rénovation des esplanades actuelles en les garnissant de cafés et de petits commerces. Il indique que des bâtiments construits en matériaux autres que le tuffeau risquent de mal vieillir. Il s'oppose au béton et à la construction en hauteur.

Courrier C31

L'Association PITRICHACHA affirme que le projet n'est pas en concordance avec les préceptes affichés par la Mission Val de Loire pour être en adéquation au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le projet des deux « tours » lui semble décalé face à ces recommandations et au principe de co-visibilité.

L'association regrette l'absence de la mise en valeur de l'église Saint Julien en venant du Nord qui sera étouffée par les immeubles hauts. Elle propose un autre aménagement avec un seul bâtiment côté Ouest de la rue qui ferait le pendant en volume et en hauteur de ce monument.

Elle estime que l'ensemble des tours-hôtels amène des contraintes de hauteur, de volume et de proximité qui ne respectent ni l'esprit, ni la lettre de ces lieux et monument.
Un avis défavorable est demandé.

Courrier C32

Me Claire CRUCHET aborde le problème d'accès des riverains du jardin François Ier à leur garage et à leur porte d'entrée et elle demande d'y prévoir une dépose-minute (pour les PMR et la décharge des courses). Elle souhaite des précisions sur la circulation des vélos au cœur des îlots et pose le problème du raccordement au réseau chaleur. Elle n'est pas favorable aux « tours » qui vont boucher le paysage d'entrée de la ville et demande ce qu'il en sera des commerces de proximité.

Courrier C33

La Société pour la Protection des Paysages et l'Esthétique de la France (SPPEF) représentée par Me Martine BONNIN écrit être consciente de la nécessité de réhabiliter et redynamiser ce quartier. Elle s'interroge sur la perspective de la place Choiseul et du pont de pierre qui risque d'aveugler la tour de l'abbaye Saint Julien et sur la nuisance qui pourrait découler de l'existence des façades commerciales en retour vers le jardin François Ier. La question est posée de savoir si l'idée de la transparence du volume au-dessus du musée des vins pour visualiser le cloître sera réelle avec l'implantation des commerces. La hauteur des tours des hôtels risque de couper la perspective vue du Pont de Pierre et l'idée qu'elles pourraient être plus élevées pour plus d'élancement inquiète (PSMV page 13).

A propos de futures élévations l'association préconise de ne pas abandonner les toits en ardoises. Elle trouve que les bâtiments de second plan paraissent très larges et très massifs par rapport aux deux tours.

L'aspect minéral qui persiste en bordure de rue est noté et l'association souhaite le maintien des platebandes actuelles ou d'en remodeler dans le même esprit.

La société SPPEF propose qu'un concours d'architecture international soit organisé pour le pari architectural.

Courrier C34

Mme Danièle OGER affirme que le taux de remplissage des hôtels à Tours ne justifie pas le projet en haut de la rue Nationale. Elle demande de respecter les arbres existants et de mettre fin à la minéralisation. Elle souhaite que la perspective depuis le Nord vers l'entrée de la ville soit conservée. Elle s'interroge sur la légalité de l'expropriation de privés pour en installer d'autres. Elle pense qu'un concours d'architecture international est justifié.

Courrier C35

Mr Hugo MASSIRE assure que les éléments de rappel présents dans la notice explicative lèvent toute ambiguïté sur l'objet de la présente enquête et écrit : « Il s'agit de juger de la rentabilité, pour l'intérêt général, des acquisitions foncières et des aménagements urbains prévus pour la réalisation d'une opération d'urbanisme ».

Des remarques historiques très intéressantes sont faites sur l'aménagement de cette partie de la ville de TOURS. Le résumé historique de la notice explicative est jugé tout à fait clair et très concis.

Mr MASSIRE trouve le projet présenté admissible mais bien timoré et « les signaux » par des bâtiments de 7 étages sont à ses yeux de la demi-mesure. Il aurait souhaité étudier le devenir de la rue Nationale sur toute la partie élargie et en incluant les quais de la Loire.

Cependant il approuve la cohérence du projet avec ces deux signaux urbains et le respect de la symétrie et de la monumentalité.

Il défend la création des hôtels en centre ville afin de renforcer la qualité d'accueil touristique de Tours et de la Touraine et pense que la constitution d'un pôle commercial et hôtelier dans cette rue renforcera la valeur d'agrément des environs.

Il regrette le parti très minéral de l'aménagement au sol. Concernant les arbres de l'îlot ouest, il propose de rechercher une échelle intermédiaire entre l'arbre-mobilier promené en pot selon les saisons et la conservation à tout prix des plantations existantes.

En résumé, Mr MASSIRE estime le projet admissible même s'il aurait souhaité un périmètre d'études plus large et un concours d'architecture. Il pense que ce projet respecte la tradition des entrées de ville de Tours et donc le sens de l'histoire, et qu'il redonnera une hiérarchie à la rue Nationale par rapport à ses environs. Il souhaite que le problème de raccordement au bâtiment existant, avenue André Malraux soit traité avec un soin particulier.

Courrier 36

Il ne s'agit pas d'une observation mais de la copie pour information des réponses faites par la SET au courrier qui lui a été adressé par Foncia Delestre (C3) et portant sur les répercussions du projet sur les flots ABC et V et en particulier sur les réseaux. L'aménageur indique qu'il n'est pas prévu de porter atteinte aux galeries souterraines qui hébergent un certain nombre de réseaux, dont le chauffage urbain, l'eau chaude, l'eau potable, les eaux usées et l'électricité (pour partie). Concernant les transformateurs électriques, présents sur la parcelle DZ41 et DZ26, ils seront amenés à être déplacés. La SET s'engage à travailler en étroite collaboration avec chaque concessionnaire pour limiter les désagréments pour les riverains.

❖ 2^{ème} partie : Analyse des observations

Préambule

- Les observations sont d'abord classées en 2 catégories :
 - celles portant sur le projet d'aménagement du haut de la rue Nationale relevant ou non de la DUP,
 - celles relevant de l'enquête parcellaire.

◦ A l'intérieur de chaque catégorie, les observations sont nombreuses mais leur lecture montre qu'elles reprennent parfois les mêmes thèmes. C'est pourquoi en vue de leur analyse objective, elles sont analysées de la façon suivante:

- soit par thème (avec résumé des observations les plus significatives),
- soit directement à l'observation si celle-ci ne s'inscrit pas dans un des thèmes définis.

Dans les deux cas, la position du maître d'ouvrage est indiquée (selon son mémoire en réponse), suivie de l'avis du commissaire enquêteur.

I. Observations portant sur le projet d'aménagement et relevant ou non de la DUP.

Les différents thèmes abordés

I.1. Le projet des deux « tours-hôtels » dans le haut de la rue Nationale est diversement apprécié. Pendant que certains louent ce projet, d'autres plus nombreux trouvent les tours

trop hautes, estiment qu'elles détériorent et ferment l'entrée de ville, cassent les perspectives et qu'elles entrent en concurrence visuelle avec l'église Saint Julien. Certaines observations laissent entendre que leur hauteur pourrait être plus importante que R+7 étages en se référant à la page 73 du PSMV. La question de la réalité de la transparence des vitrines des commerces au-dessus du musée des vins pour visualiser le cloître est posée.

Des contre-projets sont présentés. Certaines observations demandent un vaste espace végétalisé et piétonnier à la place des « tours », faisant ainsi référence à la Touraine, jardin de la France et ouvrant le site vers la Loire, d'autres proposent de ne construire qu'un immeuble côté Ouest présentant une symétrie avec le clocher de l'église Saint Julien, ou de faire l'entrée de ville au niveau des rues Colbert et du Commerce, ou encore de placer des fontaines à la place des tours-hôtels...etc.

(Obs.2 ;3 ;6 ;7 ;9 ;10 ;11 ;14 ;17 ;18 ;21 ;23 ;25 ;28 ;30)
(Courriers C6 ; C7 ; C13 ; C19 ; C25 ; 26 ; 29 ; 35)

✓ Réponse du maître d'ouvrage.

L'ensemble du projet présenté dans le présent dossier d'enquête s'appuie et respecte le document d'urbanisme en vigueur sur ce secteur : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Celui-ci a fait l'objet de 2 procédures permettant à la fois de l'étendre et de le réviser. Ces procédures ont été menées conjointement par les services de l'Etat et les services de la Ville de Tours. Cette procédure a abouti à une délibération du conseil municipal et un arrêté préfectoral approuvant le nouveau PSMV. Contrairement à certaines observations son objectif n'est pas de figer la ville mais bien d'encadrer les conditions de son évolution compte tenu des forts enjeux patrimoniaux et l'attractivité que cela peut représenter.

Ces procédures lourdes de modification puis de révision, encadrées par de multiples instances expertes en matière de patrimoine, ont été le fruit d'un travail d'études de longue haleine. Le projet a ainsi été soumis à la commission locale des secteurs sauvegardés et la commission nationale des secteurs sauvegardés qui ont toutes deux rendu un avis favorable à l'unanimité. De plus l'ensemble du projet et modification puis de révision a été soumis à enquête publique. Les procédures sont arrivées à leur terme et le règlement d'urbanisme est aujourd'hui applicable et opposable au projet d'aménagement du haut de la rue Nationale présenté dans la présente enquête publique.

Le projet urbain ne fait que respecter la règle ainsi prédéfinie.

En complément de l'observation ci-dessus, la maîtrise d'ouvrage rappelle de façon synthétique l'argumentaire développé dans le cadre du PSMV ayant abouti à la définition des volumes aujourd'hui arrêtés.

L'histoire urbaine de la Ville de Tours montre que le haut de la rue Nationale était la porte d'entrée, la vitrine de la ville, dominant la Loire et soulignant un nouvel axe Nord Sud dont le pont Wilson est la plus belle illustration. Les bâtiments monumentaux de l'époque marquaient cette entrée de façon nette. (Voir annexe n°1)

1- Après les bombardements de la seconde Guerre Mondiale, le secteur en grande partie détruit, fait l'objet de nombreux projets de reconstruction développés notamment par l'architecte Pierre Patout. Le site tel qu'il est aujourd'hui est en réalité le résultat d'un projet ayant été remanié à de nombreuses reprises mais resté inachevé.

2- L'intérêt patrimonial dans ce secteur, au-delà des monuments historiques, et du patrimoine que constitue la Loire est l'urbanisme d'ensemble de la reconstruction.

Ainsi la conservation de portiques, la structuration de la rue Nationale et la renaissance d'un front bâti fort et symétrique ponctué de 2 signaux sont l'expression de l'esprit de Patout. (Voir annexe n°2).

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.

Effectivement le projet urbain proposé ne fait que respecter le PSMV qui indique que le front Est et le front Ouest de la rue Nationale doivent être constitués chacun d'un ensemble haut (R+4 et R+7). Je rappelle que la modification du PSMV a été validée le 9 mai 2012 et sa révision le 6 février 2014.

Il n'est donc pas question de revenir sur les précédentes enquêtes publiques (modification et révision du PSMV).

Les propositions de contre projets telles que l'aménagement d'un espace végétalisé et piétonnier à la place des « tours », ou de ne construire qu'un immeuble côté Ouest présentant une symétrie avec le clocher de l'église Saint Julien ou de faire l'entrée de ville au niveau des rues Colbert et du Commerce ou encore de placer des fontaines à la place des tours-hôtels, ne sont pas conformes au PSMV et ne peuvent donc pas être étudiées. Elles auraient plutôt relevé de l'enquête publique qui a porté sur la modification de ce document d'urbanisme sur laquelle il n'y a plus lieu de revenir.

Plusieurs observations font apparaître la crainte de voir les immeubles (hôtels) en haut de la rue Nationale dépasser les 7 étages en faisant référence à la page 13 du PSMV. Je confirme que cette hauteur ne dépassera pas ce nombre d'étages. Le règlement du PSMV est formel sur ce point (page 18 rubrique US10.1). Il stipule que dans les emprises constructibles maximales, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs indiquées sur le document graphique. Celles-ci sont définies par un nombre de niveaux ou hauteur absolue selon le cas. Sur le plan, on lit 7 étages.

La question de la réalité de la transparence des vitrines des commerces au-dessus du musée des vins pour visualiser le cloître peut en effet se poser. L'idée est celle d'un bâtiment qui ne « fait pas fermeture » vers le cloître à partir de la rue Nationale d'où la possibilité de vitrines transparentes. A défaut, les architectes devront imaginer une architecture singulière pour ce bâtiment (en rez-de-chaussée seulement au niveau rue Nationale) de façon à répondre à l'objectif fixé.

I.2. L'architecture des futures constructions fait débat et nourrit des craintes. Quel sera le style architectural retenu ? L'absence de précisions sur les matériaux employés (béton ou pierre naturelle, verre, aluminium, etc....) et la crainte de voir s'élever des tours en béton et sans toit d'ardoise sont mentionnées dans de nombreuses observations. Des références au néo-classicisme sont notées à plusieurs reprises et la peur de voir les bâtiments futurs en discordance avec le style des bâtiments existants est ressentie. Il est également question de la norme RT2012 et de bâtiments HQE. L'aménagement de l'espace pour les PMR est évoqué à plusieurs reprises et notamment pour les commerces en R-1 et R+1.

La question est posée de savoir comment des commerces vont pouvoir se développer avec des vitrines composées pour moitié d'impostes. Le nombre de logements prévu n'est pas indiqué. Pour certains, l'aspect architectural du projet n'est pas assez détaillé dans sa représentation pour que le public soit en mesure de se faire une idée. Il manque des indications sur le front de Loire.

Dans plusieurs observations, il est fait mention de l'atteinte au classement par l'UNESCO et du fait que l'avis de la Mission Val de Loire ne figure pas dans le dossier. Même remarque pour la Commission Départementale des Sites et Paysages.

Plusieurs demandes sont faites : celle d'un concours international d'architecte (5 fois) ou encore celle de projets présentés aux tourangeaux (2 fois) qui les départageraient.

(Obs. n°4 ; 5 ; 11 ; 13 ; 14 ; 21 ; 23)

(Courriers C1 ; C6 ; C7 ; C13 ; C17 ; C21 ; C24 ; C26 ; C29 ; C30 ; C31 ; C32 : C33 et C35).

✓ Réponse du maître d'ouvrage

En préambule il convient de préciser que les illustrations du dossier d'enquête ne sont en aucun cas des illustrations architecturales, il ne s'agit que de volumes volontairement grossiers permettant d'illustrer les proportions.

Le maître d'ouvrage rappelle que le temps de l'urbanisme n'est pas celui de l'architecture. En effet l'objet de la présente enquête est de présenter le projet urbain global : volumétries, alignements, principes de traitement des espaces publics, ambiances recherchées, perméabilités, circulation et accessibilités, programme...

L'architecture doit s'insérer dans un projet urbain ainsi que dans l'environnement et le contexte au sens large. Aucune proposition ou esquisse architecturale n'est réalisée au moment de cette enquête.

Toutefois le maître d'ouvrage a parfaitement conscience que si l'urbanisme est un préalable à la réussite d'un projet d'aménagement, l'architecture sera ici emblématique et essentielle. Il est ici rappelé que le concours d'architecture n'est pas une obligation réglementaire dans le cas présent.

Le choix de procéder à une consultation pour retenir un architecte - urbaniste coordonnateur plutôt que conduire un concours d'architecture repose sur deux fondements :

- la nécessité d'avoir un garant de la cohérence d'ensemble des projets architecturaux qui seront successivement engagés avec le projet urbain. L'équipe SEURA compte ainsi dans sa mission la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et l'organisation d'un dialogue avec les concepteurs des opérations en lien avec l'ensemble des acteurs concernés (cf. infra).

- Par ailleurs, la méthode retenue à ce jour a été de sélectionner un constructeur et un architecte avec qui un dialogue sur l'architecture va pouvoir s'instaurer en lien avec l'aménageur, les services de la collectivité, les élus, l'Architecte des Bâtiments de France et l'architecte-urbaniste du projet d'ensemble. C'est à l'issue de nombreuses itérations que l'aspect architectural sera arrêté. Cette méthode collaborative, qui vise à prendre en compte le patrimoine proche dans les choix esthétiques des futurs bâtiments, ne serait pas possible dans le cadre d'un concours international. Un concours présente le risque de déboucher sur un « catalogue » d'objets architecturaux contemporains, constituant plus des œuvres indépendantes que des architectures adaptées au site spécifique du Haut de la Rue Nationale.

Concernant l'orientation architecturale souhaitée ou demandée dans un certain nombre d'observations on perçoit bien la divergence de point de vue possible entre les approches dites « néo-classique » et les approches dites « contemporaines ». L'objet de l'enquête publique n'est pas de trancher sur ce sujet.

Une présentation au public des aspects architecturaux des futurs bâtiments sera organisée le moment venu.

Une observation porte sur la capacité des commerces à se développer avec des impôts sur la moitié des surfaces. Le projet ne mentionne pas cet aspect technique. Il n'est pas envisagé à ce stade du projet de couvrir les façades commerciales à 50% d'impôts. Concernant

l'accessibilité de ces surfaces, elles respecteront bien entendu la réglementation liée aux personnes à mobilité réduite. Pour ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, elle sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire : définie à ce jour par la RT 2012.

Concernant le Val de Loire et plus particulièrement la prise en compte du label UNESCO. Dans le cadre de l'élaboration du projet, et plus particulièrement au moment de l'étude d'impact, les services de la Mission Val de Loire ont été pleinement associés. Cela a donné lieu à des compléments d'analyse, notamment pour intégrer des vues lointaines depuis la rive droite de la Loire sur le site du projet. Une modélisation 3D spécifique de Tours a été développée pour ce projet, afin d'en mesurer les impacts sur les vues. Le chapitre 5.4 de l'étude d'impact, particulièrement développé, porte spécifiquement sur ce sujet. Enfin, l'avis de la DREAL porte notamment sur ce sujet et précise : « ... les différents projets s'inscrivent dans le respect du site et de sa composition et ne portent pas atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle. Les deux hôtels s'inscrivent dans la silhouette urbaine dessinée par l'architecte Patout sur le modèle antérieur. Le choix d'implantation de ces deux bâtiments renoue avec une entrée monumentale dans le prolongement du pont Wilson... ».

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Avis conforme.

Le style architectural des futurs bâtiments ne fait pas partie du dossier présenté à ce stade du projet urbain. Les objectifs du projet portent principalement sur la volumétrie des bâtiments, les alignements, les principes de traitement des espaces publics, les ambiances recherchées, les emprises à démolir, les potentialités de densification, etc... Les illustrations sous forme de blocs en forme de parallélépipèdes rectangles ont pu entretenir des confusions avec le style architectural des constructions à venir. Elles donnent surtout une idée de l'enveloppe maximale des constructions autorisée par le PSMV. Sur le style architectural, bon nombre d'observations relatent une certaine inquiétude et indiquent leur choix (le plus souvent néo-classique). Mais l'objet de cette enquête n'est pas d'apporter une réponse à l'orientation architecturale.

A mon avis, le projet tel qu'il est présenté permet de se faire une idée de ce sera l'urbanisation du haut de la rue Nationale et ce, malgré quelques observations qui font état du manque d'indications en rapport notamment avec l'aspect du front de Loire.

Concernant les observations qui font état de la crainte de l'absence de concordance du projet avec les préceptes affichés par la Mission Loire, le maître d'ouvrage rappelle qu'au moment de l'étude d'impact, les services de la Mission Val de Loire ont été pleinement associés. Le bureau d'études a confirmé que pas moins de 6 réunions de mars à septembre en 2013 ont réuni la SET et la Mission Val de Loire dont 2 avec la DREAL. Ces réunions ont par ailleurs été complétées par des échanges de courriels. De plus, les avis donnés par les services de l'Etat sont en mesure également de rassurer. Ainsi, l'Architecte des Bâtiments de France a écrit dans son avis que « le projet a été élaboré en bonne concertation avec la ville de TOURS, la SET et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) d'Indre et Loire » et que « les dispositions telles que proposées s'inscrivent globalement en cohérence avec le PSMV ». L'analyse de la qualité architecturale devra respecter impérativement les prescriptions du PSMV. Elle sera examinée au regard du patrimoine urbain historique environnant et au regard du patrimoine mondial de l'UNESCO dans le cadre du dépôt des demandes de permis de construire. Là aussi, les avis des services de l'Etat indiquent clairement qu'il faudra « veiller à la bonne insertion des équipements hôteliers prévus dans le prolongement de l'ensemble conçu par l'architecte Patout après-guerre » ou que « l'écriture

architecturale sera contextuelle conformément aux dispositions de PSMV » ou encore qu' « il conviendra de garantir le respect de la composition urbaine édifiée face au fleuve et de part et d'autre de la rue Nationale ». Ces observations devraient être en mesure de rassurer les personnes qui s'inquiètent de l'insertion des futurs bâtiments dans le paysage. Ces rappels ont été émis sous forme de réserves et, à mon sens, contrairement à ce qui est écrit dans une observation, elles ne disqualifient pas le projet d'aménagement.

Quant à l'avis de la commission départementale des sites et des paysages, il n'était pas obligatoire.

Concernant les logements, la surface développée sera de 3000m², ce qui correspondra à environ 45 logements.

Les constructions du projet devront répondre aux enjeux du Plan Climat Energie Territorial de Tour(s) Plus et respecteront la réglementation thermique en vigueur tout en tenant compte également des préconisations du PSMV.

L'accès des commerces pour les PMR sera pris en compte lors des aménagements conformément à la loi sur l'accessibilité des personnes handicapées.

Plusieurs observations demandent l'organisation d'un concours d'architecture préalable aux travaux. Le maître d'ouvrage a donné sa position et l'a expliquée. Cette demande ne relève pas de l'enquête en cours et je n'ai pas à intervenir sur son choix. Je note qu'il s'engage à organiser le moment venu une présentation au public des aspects architecturaux des futurs bâtiments.

I.3. Une autre crainte est souvent partagée, celle d'un espace trop minéral. Il est noté que la minéralisation de la rue Nationale a été excessive et n'illustre pas le jardin de la France. Il est demandé que les larges trottoirs de cette rue soient arborés.

L'abattage des arbres au cœur de l'îlot Ouest n'est pas jugée utile et, à ce sujet, la notion de saccage végétal et d'atteinte au patrimoine végétal a été employée. Il est fait référence au classement de ces arbres en EBC.

(OBS n°6 ; 7 ; 18 ; 21 ; 25 ; 30)

(Courriers C6 ; C17 ; C22 ; C25 ; C29 ; C33 ; C24 ; C35)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Les remarques portant sur l'aspect trop minéral de la rue nationale suite à l'aménagement du tramway n'ont pas de lien avec l'objet de la présente enquête publique.

Concernant les craintes sur les espaces qui seront aménagés dans le cadre du projet soumis à enquête, il convient de préciser les points suivants.

La place François 1^{er} est aujourd'hui dans une configuration de parking et d'arrière cour technique peu valorisante et d'une pauvreté paysagère avérée (alignements d'arbres calés sur les stationnements, absence de biodiversité avec une seule espèce et état phytosanitaire des arbres assez dégradé). On constate aujourd'hui les aménagements suivants : 950 m² d'espace enherbé, 70 arbres d'une seule espèce (dans des fosses d'arbres non adaptées) et des parkings. Un bureau d'étude indépendant a réalisé une expertise relative à l'état phytosanitaire des sujets. (Voir annexe n°3). Leur espérance de vie est limitée.

Il est important de rappeler que le projet s'inscrit dans le PSMV. Celui-ci préconise de réaliser des aménagements permettant d'accompagner et d'asseoir le bâtiment du futur centre d'art contemporain. Le projet paysager développé dans le cadre du projet est entièrement tourné vers cet objectif.

Il convient par ailleurs de rappeler que le projet prévoit spécifiquement : 1435 m² de surface perméable, dont : 57 arbres de 7 espèces différentes, 715 m² de pelouse et 720 m² de vivaces et graminées. Le reste étant majoritairement aménagé pour les piétons. Une partie des nouveaux espaces végétalisés seront aménagés de manière à recueillir les eaux de pluie. Ils favoriseront ainsi le développement d'une biodiversité riche. Le bilan paysager avant / après est donc très favorable, tant en terme de surface végétale, que de biodiversité ou encore d'ambiance paysagère offerte aux passants.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

De nombreuses observations affirment que la rue Nationale dans son ensemble apparaît trop minérale (je ne suis pas loin de partager cet avis) et demandent la plantation d'arbres le long de cette artère. Cette demande ne peut concerner que le haut de cette rue, objet de l'enquête.

Le PSMV ne prévoit pas d'arbres dans toute la longueur de l'artère en question. Planter des arbres uniquement dans le haut de la rue, enlèverait la cohérence avec le reste de celle-ci et de plus réduirait l'impression d'ouverture de la rue vers la Loire.

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre et Loire (STAP) n'y est pas favorable s'appuyant sur des raisons historiques d'urbanisme.

Aussi, compte tenu de ces éléments, je ne peux pas donner suite à la demande de plantation d'arbres dans le haut de la rue Nationale.

L'abattage des arbres de la place François Ier fait l'objet de plusieurs oppositions assez fortes. J'ai beaucoup écouté les positions des différentes parties.

Outre la place qu'ils ont en écologie, ces alignements d'arbres permettent actuellement de masquer les voitures en stationnement de façon à ce que cette place n'apparaisse pas comme un simple parking.

Je note que le nouveau plan du PSMV, suite à la révision de ce dernier, a fait disparaître les arbres de la place François Ier, ce qui signifie qu'ils ne sont plus en Espaces Boisés Classés (EBC). Par ailleurs, le projet indique que le CCCOD doit être mis en relation et en perspective avec la rue Nationale. Cet objectif ne peut se faire sans dommage pour les arbres situés devant la façade du bâtiment.

En ce qui concerne les autres arbres de la place François Ier, j'ai été attentif aux demandes faites pour les conserver. Le projet d'urbanisation prévoit un réaménagement important de l'espace dans lequel l'intégration des arbres en place semble difficile. Par ailleurs, leur expertise phytosanitaire rapportée par un spécialiste dans l'étude d'impact démontre que la majorité des arbres présents au sein de l'aire d'étude est en mauvais état sanitaire et n'a aucun avenir sur le long terme en raison des conditions de leur développement qui ne leur sont guère favorables. Par ailleurs, les inventaires faunistiques ont également démontré l'absence d'intérêt pour les espèces animales protégées.

Le projet présenté par le maître d'ouvrage mentionne la plantation de 57 arbres d'espèces différentes ainsi qu'une augmentation de la surface perméable (pelouses et massifs de vivaces et de graminées). Au total, la surface accordée aux végétaux sera augmentée et, à propos des arbres, l'aménageur écrit au paragraphe V.2. ci-après que pour les sujets actuels situés sur les emprises végétales futures une analyse au cas par cas sera réalisée afin de déterminer l'opportunité de les maintenir.

En conséquence, tout en regrettant par principe l'abattage d'arbres mais compte tenu des éléments décrits ci-dessus, je ne m'oppose pas à l'aménagement de la place François Ier tel

qu'il est prévu. Je considère que sur le plan paysager, le projet proposé est davantage qualitatif, favorise la diversité végétale et donnera au lieu une valeur d'agrément supérieure à celle qu'il a aujourd'hui avec des alignements d'arbres de la même espèce.

I.4. 4. Les parkings. En dehors d'une appréciation estimant qu'ils seront largement suffisants, la suppression de places de stationnements square François Ier et l'absence de parking sous l'hôtel Est inquiètent un certain nombre de personnes qui affirment que la circulation et le stationnement paraissent insuffisamment évalués. Une solution décente est demandée pour les résidents riverains.

Concernant la circulation, le problème de l'accès des autocars et des taxis pour la desserte des hôtels est soulevé ainsi que l'approvisionnement des commerces.

L'ajout de nouveaux véhicules en centre ville est jugé non conciliable avec le PLU et le PDU de l'agglomération tourangelle. L'accès des riverains du jardin François Ier est évoqué et une dépose-minute est demandée.

Une proposition est faite pour améliorer le trafic routier dans cette partie de la ville.

Une observation pose le problème du demi-tour dans l'impasse située derrière l'immeuble du 2 place Anatole France ?

(OBS n°1 ; 25 ; et courriers C4 ; C11 ; 18 ; 19 ; 28 ; 29 ; 32)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le stationnement, des remarques émises lors de l'enquête évoquent un nombre sous-estimé de places prévues dans le cadre du projet.

Sur ce sujet, il est important de prendre en compte 2 principes majeurs :

- le 1^{er} est que le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération vise à favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle en centre ville. Par conséquent, tout projet d'ampleur comme le Haut de la Rue Nationale se doit de prendre en compte cette orientation majeure qui renvoie par ailleurs à des politiques publiques de l'Etat en matière de mobilité et de protection de l'environnement. Autrement dit, un tel projet ne peut reposer exclusivement sur l'offre de stationnement de surface pour répondre aux besoins de déplacement.

- Le 2nd principe majeur est de favoriser le changement des comportements pour libérer les emprises en surface au bénéfice des piétons et 2 roues. Pour cela, le projet doit favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et, de manière complémentaire, le stationnement dans les parkings souterrains proches.

Par ailleurs, il est ici rappelé que les sources d'information utilisées sont les suivantes :

- Etude de stationnement réalisée par le BE EGIS
- Données transmises par Vinci sur les capacités du Parking Anatole France
- Données relatives aux taux d'occupation des voiries alentours
- Etude d'impact réalisée par le BE Théma environnement

En matière de stationnement :

Le parking François 1^{er} ne comptera plus que 6 places sur les 130 existantes. Etant donné qu'il est utilisé à 100% la Set propose de retrouver les 124 places manquantes dans le Parking Anatole France. Celui-ci ayant un taux d'occupation moyen relativement faible. (La réserve de place moyenne est au minimum de 161 places).

Concernant les nouveaux besoins, il s'agit de prendre en compte uniquement les surfaces supplémentaires créées, soit : les surfaces hôtelières, les logements et environ 2 500m² de commerces. Ainsi les nouveaux besoins sont de l'ordre de 90 places.

Ce chiffre de 90 places est établi suivant deux méthodes de calcul :

- 1- avec l'utilisation de ratios usuels basés sur des expériences comparables

2- avec l'application des exigences réglementaires inscrites dans le document d'urbanisme

Ils sont gérés d'une part sous l'hôtel au niveau du RDC coté CCCOD (30 places) et d'autre part dans le parking Anatole France (37 places).

Les 23 places qui ne trouvent pas compensation dans le projet et qui sont liées à la fréquentation des nouveaux commerces pourront être absorbées :

- soit par le parking Anatole France, dont la fréquentation depuis l'ouverture du tram connaît une tendance à la baisse.

- soit par le parking des Tanneurs si toutefois le besoin était bien réel. La Ville travaille actuellement en partenariat avec l'Université à la faisabilité technique de l'ouverture du parking des Tanneurs au public. L'audit est en cours. Son potentiel est évalué à 250 places (le nombre de places appelées à être effectivement ouvertes au public n'est pas arrêté aujourd'hui).

- soit par le report modal sur les transports en commun bus et tramway. Les premiers chiffres après la mise en circulation font apparaître des volumes de fréquentation du tramway supérieurs aux objectifs fixés. Cela démontre que les comportements en matière de déplacement évoluent.

En matière de circulation

Les halls d'accueil des deux hôtels sont prévus en front de Loire, sur la place Anatole France. La voie de circulation sur berge est circulaire pour des taxis et des bus. Ces derniers pourront déposer leur client à proximité et poursuivre leur cheminement pour se garer ailleurs en ville. Aujourd'hui, la Ville conduit une réflexion à l'échelle de son territoire pour améliorer l'accueil des bus et autocars en desserte, régulation et stationnement.

Les riverains de la place François 1^{er} pourront toujours avoir accès à leur garage pendant et après les travaux. Tant le projet final d'aménagement que les installations de chantier le permettront. Quant au demi-tour nécessaire à l'arrière du 2 place Anatole France, le niveau de détail actuel du projet ne permet pas de le visualiser. Toutefois, les emprises disponibles permettent en toute sécurité de prévoir ces manœuvres et ce besoin sera intégré au projet.

La compatibilité du projet avec le PLU et le PDU fait l'objet d'un chapitre particulier dans l'étude d'impact qui démontre qu'il n'y a pas d'incompatibilité.

Concernant les inquiétudes sur les flux de circulation à plus grande échelle il faut rappeler que la proportion de nouvelles surfaces créées reste relativement faible par rapport à cette thématique et qu'aucun axe de circulation n'est perturbé par le projet.

➤ Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte et valide les réponses détaillées et argumentées du maître d'ouvrage sur ces sujets.

Bien que le projet ne supprime aucune voirie, je pense que le développement des commerces, l'édification des hôtels et la densification du site risque d'entraîner un accroissement des déplacements. De prime abord, cela peut apparaître contraire au PDU. Cependant le développement des activités dans le « corridor » du tramway et la plus grande place accordée aux piétons et aux cycles devraient intervenir en compensation et limiter la place de l'automobile en ville. C'est là précisément l'un des objectifs du PDU. « L'effet tram » est attendu. Il est à noter à ce sujet que la fréquentation de l'arrêt Anatole France dépasse d'ores et déjà les prévisions et est en croissance régulière.

Concernant le stationnement des véhicules, je souhaite que les estimations et les calculs des nouveaux besoins correspondent à la réalité future. Cependant, il y a des facteurs dont il est difficile de mesurer l'ampleur comme par exemple l'évolution des comportements du public

en matière de déplacement et d'utilisation des transports collectifs (même si l'on constate aujourd'hui une tendance favorable), de la clientèle des hôtels, de la nature des commerces etc..). C'est pourquoi, je recommande à la ville de Tours d'accélérer l'étude technique de l'ouverture du parking des Tanneurs au public ainsi que les modalités de son utilisation. La mise en place demandée d'une « dépose minute » pour les habitants des immeubles Nord de la place François Ier doit être possible soit du côté de cette place soit devant les bâtiments côté Place Anatole France. L'aménageur s'y est engagé.

I.5. Les commerces. Pour certains, la prévision d'hôtels, l'augmentation des surfaces commerciales et celle du nombre de logements ne sont pas justifiées au vu du taux de remplissage des établissements hôteliers et de la situation du commerce en centre ville. Rien n'est prévu pour l'installation de professionnels (bureaux). Une observation indique qu'installer les hôtels près de la gare aurait eu plus de signification. Des questions sont posées : qui décide du choix des secteurs du commerce, quels seront-ils ? Y aura-t-il des commerces de proximité ? Il est demandé de ne pas prévoir que des commerces de luxe pour la clientèle des hôtels.

(OBS n°6 ; 8 ; 12 ; 15 ; 18 et courriers C2 ; C14 ; C19 ; C21 ; C25 ; C34 ; C35)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

En matière d'établissement hôtelier

Pour rappel, la programmation d'une offre hôtelière sur le quartier du Haut de la Rue Nationale répond à l'objectif de diversifier l'offre hôtelière à l'échelle de la ville de Tours.

L'ambition hôtelière du projet du Haut de la Rue Nationale est de répondre à ces besoins nouveaux, non encore couverts au sein de la ville et de l'agglomération. L'offre hôtelière du Haut de la Rue Nationale sera innovante, en lien avec les nouvelles tendances du marché hôtelier. Notre souhait est donc de diversifier la gamme des 3* et 4* à Tours.

Pour ce qui concerne la localisation, le site du Haut de la Rue Nationale concentre un certain nombre d'atouts aujourd'hui peu encore exploités par l'industrie touristique en général et hôtelière en particulier. Parfaitement accessible par les transports en commun et les voies routières, disposant d'un stationnement sous-terrain, l'offre nouvelle d'hôtels bénéficiera sur le Haut de la Rue Nationale d'une localisation géographique exceptionnelle, en bord de Loire, au cœur d'un patrimoine architectural en cours de réhabilitation et au sein d'un espace de vie renforcé par la présence de commerces et services et par le déploiement / redéploiement d'une offre de musées de renommée nationale (Musée du Compagnonnage, Centre d'Art Contemporain Olivier Debré). En ce sens, le déploiement de commerces et hôtels à proximité de ce site répond au souhait de renforcer le tourisme d'agrément sur le centre-ville.

Par ailleurs, la localisation d'une nouvelle offre hôtelière sur le secteur Gare / Palais des Congrès de Tours n'apparaît pas opportune. En effet, ce secteur concentre déjà, à lui seul 21 hôtels d'ores-et-déjà en activité.

En matière de commerces

Concernant les surfaces commerciales, le sujet n'est pas uniquement quantitatif. D'une part, il est à constater que les locaux commerciaux dans le secteur concerné par le projet sont tous occupés, ce qui tend à démontrer qu'il n'y a pas un excédent d'offre. D'autre part le projet vise sur le plan commercial à créer un véritable lieu de destination commercial attractif sur ce site, à l'échelle de la Ville de Tours. Ce qui n'est pas le cas actuellement. L'objectif étant de constituer une offre de commerces neufs, de qualité, avec une capacité d'attractivité liée à l'installation de moyennes surfaces (600 à 800 m²) couplées avec des

boutiques et de la restauration. Tout cela dans un cadre urbain entièrement renouvelé et offrant une qualité architecturale, urbaine et paysagère nouvelle. L'installation du centre d'art contemporain à l'Ouest et la mise en valeur du musée du compagnonnage à l'Est viendront renforcer cette attractivité. Concernant le choix définitif des enseignes et des commerçants, l'état d'avancement du projet ne permet pas de le dire pour le moment. Le principe retenu pour le moment est double :

- éviter un morcellement de la propriété des murs commerciaux afin de garantir une bonne gestion dans le temps des locaux et une cohérence entre les différentes enseignes
- sélectionner les enseignes lors de la première installation en concertation entre le promoteur, les investisseurs, l'aménageur et la collectivité.

Le programme ne prévoit pas de bureaux dans le cadre de ce projet. D'autres quartiers de Tours développent et développeront de manière intense ce type d'offre (Les 2 lions, les Casernes Beaumont-Chauveau, le site Mame, etc....).

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Avis conforme. Je valide les réponses apportées à ces questions par le maître d'ouvrage tant en matière d'hôtellerie que de commerce.

Concernant l'augmentation de la surface commerciale, les moyennes surface prévues (600 à 800m²) répondront à la demande en locaux pour les moyennes surfaces permettant d'accueillir des enseignes populaires capables de drainer une population importante.

D'une façon plus générale, les nouveaux commerces compléteront et diversifieront l'offre commerciale et les parcours commerciaux de l'hypercentre. Ils peuvent redynamiser l'ensemble du commerce en ville.

Concernant l'hôtellerie, les nouveaux hôtels correspondent effectivement à de nouvelles tendances du marché, à un renouvellement qualitatif de l'offre pour une nouvelle clientèle notamment dans le domaine du tourisme. Une étude de marché a montré que la cité tourangelle située au centre d'une région touristique reconnue manque d'hôtels haut de gamme pour une agglomération de cette importance. Ces structures hôtelières permettront également à Tours d'accroître sa reconnaissance en tant que ville accueillant des congrès avec le centre international de congrès Vinci. Il est préférable d'avoir des hôtels en centre ville plutôt qu'à la périphérie, cela renforce le caractère urbain des lieux. L'augmentation de la surface accordée à la restauration va de pair avec le développement commercial et touristique du site.

I.6. La sécurité : Rien ne figure dans le projet concernant ce sujet (éclairages spécifiques, passages agrandis, vidéo-surveillance etc....).

(Obs. n°1 ; 30 ; 32 et courriers C4 ; C28)

Des installations visant à promouvoir l'utilisation de la bicyclette en toute sécurité sont également proposées (OBS n°26 à l'intérieur du périmètre de la DUP, et 29).

Par ailleurs, des aménagements visant à améliorer la circulation routière aux abords du site sont proposés (OBS n°5 ; et C11). De même, un aménagement pour piétons est demandé (OBS 24)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la sécurité de l'espace public, le projet respectera la réglementation en vigueur concernant l'éclairage des espaces publics et plus particulièrement les cœurs d'îlot. La vidéo-surveillance sur l'espace public relève de la compétence de la mairie de Tours. Le projet proposé permettra d'installer ce type d'équipement si un tel choix est fait par la collectivité.

La sécurité des cheminements piétons est renforcée par ce projet qui prévoit de réserver une grande partie des emprises aux piétons et de favoriser les pentes douces plutôt que les marches et escaliers. La place de la voiture, notamment dans l'îlot Ouest, est limitée au strict besoin d'accès aux garages privés. Les véhicules ne pourront plus faire le tour complet de l'actuelle école des beaux arts. Le projet permet ainsi de répondre en grande partie aux difficultés rencontrées actuellement par les personnes à mobilité réduite. Les 2 roues sont en effet à prendre en compte dans le projet. Un local vélos doit être aménagé à cet effet. Sa localisation précise n'est pas à ce jour encore arrêtée.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Avis conforme.

La sécurité dans l'espace public (risques de zonage, surveillance, dégradations..) relève effectivement de la mairie.

Concernant l'aménagement du local vélo, je demande à la SET et à la mairie d'étudier les propositions intéressantes faites dans l'observation n°26 par le collectif cycliste sur le fonctionnement du local vélo en particulier pour tous les usagers quotidiens potentiels et pour les touristes.

Les propositions des observations Obs. n°5 ; 24 ; 29 et C11 ne relèvent pas du maître d'ouvrage mais de la mairie de Tours. Elles concernent les conditions de circulation dans les rues voisines de la rue Nationale (rue André Malraux, pont Wilson), la sécurité des piétons rue Constantine et l'une d'elles demande que les rues Colbert et du Commerce soient réservées uniquement aux cyclistes. Elles méritent d'être étudiées et je demande à la ville de Tours de les examiner avec attention selon leur faisabilité.

I.7. L'aspect financier (en dehors des demandes d'indemnisation)

C21 : Concernant l'aspect financier il est affirmé en s'appuyant sur des documents que la volonté de dédommager les commerçants est bien en deçà du prix du marché et que le plan de financement de la SET n'est pas sincère et véritable. Des questions précises sont posées :

- Une société aux capitaux Eiffage/SET va-t-elle être créée ? Comment les recettes de la SET vont-elles être perçues ? Quel est le coût pour la ville de Tours et quel retour sur investissement attend-t-elle ? Quel le coût pour Tours Plus ? La région ? L'Etat ? L'Europe ? L'association estime que l'information donnée au citoyen n'est pas complète.

- Concernant les nouveaux commerces, l'Association demande quels seront les investisseurs, quelles seront les possibilités de se porter acquéreur des murs, à combien s'élèveront les loyers et si les actuels occupants seront prioritaires pour investir ? Elle demande également qui a décidé du choix des secteurs du commerce ?

- Quels seront les délais de l'opération d'aménagement ?

- C25 : Il manque une étude économique qui justifie une dépense de 17 millions d'Euros. La SET a-t-elle la capacité de supporter un tel projet ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le dédommagement des commerçants, le calcul des indemnités répond tout à la fois à :

- une obligation réglementaire qu'est celle de la saisine des services fiscaux
- une méthode utilisée par tous les professionnels de l'immobilier et de la cession de fonds de commerces.
- la comparaison avec des cessions similaires sur le centre de Tours.

La création d'une société aux capitaux Eiffage/SET n'est pas envisagée.

Les recettes de l'opération seront issues de la cession des droits à construire et de la participation de la collectivité.

La participation de la Ville de Tours est précisée dans le point V.1. ci-après, ainsi que les retombées attendues.

Une subvention a été sollicitée auprès de l'Etat pour l'aménagement du parvis de l'église Saint Julien. A ce jour aucune subvention n'a été sollicitée auprès de la communauté d'agglomération, la Région ou l'Europe.

Concernant les futurs commerces, les réponses sont apportées dans le point I.5 ci-dessus. Pour ce qui est de la programmation commerciale envisagée, elle a été élaborée de manière concertée entre :

- le promoteur pressenti,
- la SET
- la Ville de Tours
- la Communauté d'Agglomération
- l'architecte-urbaniste
- le programmiste commercial de l'urbaniste
- l'assistant à maître d'ouvrage auprès de la SET sur le volet spécifique des commerces.

Les délais prévisionnels de l'opération sont les suivants :

- démarrage des travaux du centre d'art contemporain en septembre 2014
- acquisition amiable ou par voie judiciaire jusqu'en juin 2015
- démolition fin 2015
- démarrage des constructions en janvier 2016
- aménagement des espaces publics en accompagnement des constructions

Concernant la capacité de la SET à supporter un tel projet. Il est nécessaire de rappeler que le projet du Haut de la Rue Nationale, comme toute opération d'aménagement, fait l'objet d'une comptabilité et d'un financement à part. La SET porte de très nombreuses opérations dont certaines d'un montant supérieur et ce depuis plus de 50 ans.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Je prends acte de tous ces éléments donnés par le maître d'ouvrage. Je considère qu'ils apportent les réponses attendues aux questions du public.

Concernant la dépense de 17 millions d'euros, elle est assumée par la Set, à ses risques économiques, dans le cadre de la concession d'aménagement du 03/04/2012. Le montant des dépenses a été évalué par la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFP37).

J'ajouterai sur la capacité de la SET à supporter le projet que cette société dispose d'un capital détenu majoritairement par les collectivités locales et la Caisse des Dépôts.

I.8. La justification de la DUP : Des questions précises sont posées :

- Sur la qualification de « consultation préalable à la DUP » et le recours à cette solution en particulier pour les travaux à engager dans l'espace public (cœur d'îlots),
- Le périmètre de la DUP réduit aux seuls îlots A B C V en délaissant la place Anatole France,
- A propos de l'enquête unique qui porte à la fois sur la DUP et l'enquête parcellaire,
- Sur le fait que la DUP ne réalisera qu'un équipement public (le CCCOD) et va acquérir par expropriation des biens privés pour les vendre à d'autres acteurs privés. Est-ce que l'intérêt général doit se faire au détriment de 35 intérêts particuliers ?
- Sur le fait que l'enquête DUP ne porte que sur 15000m² au lieu de 34000m² prévus dans l'appel d'offres. Il est demandé si le prestataire a produit une note de compatibilité avec le PSMV ou une proposition d'évolution de la réglementation au regard des paris commerciaux et urbains proposés,

- Le nouveau plan parcellaire n'étant pas connu, cela soulève la notion d'intérêt public. Il est demandé s'il n'y a pas d'autres documents graphiques qui permettraient de disposer d'une information plus complète et si le projet est suffisamment décrit pour en apprécier l'intérêt public.

(OBS n° 22 et courriers C2 ; C7 ; C15 ; C17 ; C18 ; C21 ; C25 ; C34)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Les remarques portent essentiellement sur la recherche du sens de l'utilité publique dans un tel projet : pourquoi démolir des bâtiments privés pour remettre des bâtiments privés ?

Le projet d'aménagement soumis à enquête n'est pas une simple opération immobilière. Il s'agit de restructurer un espace urbain emblématique au sein de la ville de Tours. Ce site a constitué pendant de nombreux siècles tout à la fois l'une des plus belles entrées de ville de France et un lieu de vie et d'animation populaire très prisé par les tourangeaux. C'est aujourd'hui un ensemble bâti de piètre qualité et constituant une extrémité de rue commerçante faiblement attractive.

L'objectif et le sens de ce projet est d'en faire de nouveau un lieu de destination pour tous et lui redonner une densité, une qualité architecturale et paysagère à la hauteur du patrimoine tourangeaux et du val de Loire.

Pour cela, les objectifs de cette opération sont multiples et couvrent des enjeux urbains, économiques, touristiques, patrimoniaux, de mobilité et d'accessibilité....

En effet l'utilité publique prend du sens dans l'ensemble de ces thématiques et pas simplement dans l'acquisition des commerces pour un nouveau programme à dominante commerciale.

Les lignes fortes de l'utilité publique résumées ci dessous sont développées dans le tableau de synthèse joint au tome 1 pièce A du dossier soumis à enquête.

Mobilité

Le projet permet de faciliter les accès et les perméabilités Est/Ouest en intégrant la problématique de la topographie.

Le cœur d'îlot autour du futur CCCOD sera rendu aux modes doux avec une gestion externe (Parking Anatole France entre autres) des stationnements.

Aujourd'hui l'accès aux cœurs d'îlot pour les personnes à mobilité réduite est par certains endroits impossible et par d'autres peu sécurisé.

Patrimoine/ Urbanisme

Redonner de la lecture aux différentes strates de l'histoire urbaine de ce secteur.

Valoriser le patrimoine architectural existant grâce à un traitement fin de l'espace public permettant notamment :

- d'offrir un parvis à l'église St Julien,
- d'aménager une esplanade en pente douce devant l'Ecole des Beaux Arts (futur centre d'art contemporain),
- de créer un jardin en creux pour mettre en valeur la façade de l'hôtel Gouin,
- de redécouvrir le musée des vins (classé au titre des monuments historiques) aujourd'hui totalement masqué et peu accessible.
- de mettre en valeur le cloître et le bâtiment du musée du compagnonnage tout en améliorant l'accès au musée.

La volumétrie et la forme urbaine qui sont parfaitement compatibles avec le PSMV ont été conçues de manière à ce que le projet souligne le patrimoine d'ensemble urbain de Patout.

Une véritable silhouette d'entrée de Ville sera de nouveau présente face à la Loire, dans l'axe du pont Wilson.

La Mission Val de Loire, associée tant au moment de la mise au point du PSMV qu'au moment de la conception du projet urbain souligne l'intérêt des signaux urbains entrant dans le critère de monumentalité propre au val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.

Développement économique et urbain

Au-delà du nombre de m² de surfaces commerciales créées dans le cadre du projet, c'est bien l'ambition de faire de ce site un nouveau lieu de destination commerciale à l'échelle de la Ville qui est portée par ce projet. On passe ainsi de vieux commerces en RDC alignés à l'extrémité d'une rue à une place urbaine valorisante, offrant une densité commerciale renouvelée avec des moyennes surfaces attractives et une nouvelle qualité architecturale et paysagère.

C'est l'ensemble de l'attractivité commerciale de la principale artère commerciale de Tours qui se voit ainsi « boostée ». Le projet contribue en cela au renforcement de la dynamique commerciale de l'ensemble du centre ville et non pas uniquement du périmètre de l'opération.

La mutation du secteur a déjà commencé et son impact encourage le renouvellement et la densification des commerces du site:

- La station de tramway située en vis-à-vis deviendra une porte d'entrée du centre-ville, notamment pour les habitants du Nord de l'agglomération, pour les 6 000 étudiants du site des tanneurs ainsi que pour la clientèle touristique du centre-ville. La forte fréquentation d'ores et déjà mesurée de cette station va renforcer la commercialité des activités qui lui feront face. (4 200 voyageurs / jour sur cette station entre février et avril 2014).

- La rue Nationale n'est plus accessible en voiture. Cependant, la partie de la rue Nationale située dans le périmètre de projet restera visible depuis les flux automobiles empruntant les quais de la Loire.

Elle profitera du parc de stationnement dont la fréquentation sera sans doute renforcée.

- Le projet urbain permet de doubler les surfaces commerciales, de développer des commerces qui se retournent vers le CCCOD tout en restant accessible en façade. On passe ici d'une rue à une véritable place publique.

Tourisme/ culture

L'installation du CCCOD, la mise en valeur des éléments de patrimoine et des musées présents dans le périmètre vont renforcer la fréquentation touristique de ce secteur déjà positionné sur les parcours touristiques (château/cathédrale vers le secteur Plumereau empruntant les rues Colbert et du Commerce).

La situation géographique privilégiée des hôtels en bord de Loire, à proximité immédiate d'une station de tramway, de parkings, d'un patrimoine architectural rénové, d'une offre muséale renouvelée et d'un axe marchand de niveau 1 est propice au développement touristique et donc favorable à l'économie.

Le périmètre

Le périmètre de la DUP est situé à l'intérieur du périmètre de concession. La compatibilité entre les deux est ainsi démontrée, car il n'y a pas d'obligation à ce que le périmètre de DUP soit le même que le périmètre de concession. La place Anatole France n'est intégrée à aucun de ces deux périmètres. Il n'y a pas d'obligation réglementaire à l'intégrer. Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, l'aménageur a étendu le périmètre de réflexion pour

intégrer les bords de Loire. Ainsi, le projet présenté dans le cadre de l'enquête est pleinement compatible avec une évolution des usages et des aménagements de la place et des bords de Loire. Rien dans le projet ne vient hypothéquer l'évolution de ces emprises.

Concernant la remarque portant sur le « nouveau plan parcellaire » le futur découpage parcellaire qui sera issu de la réalisation des nouvelles constructions n'a pas d'impact particulier sur la situation actuelle. Les nouvelles emprises foncières seront déterminées par les nouveaux bâtiments. Les espaces libres seront pour l'essentiel du domaine public. Il n'y a donc pas lieu de préciser davantage ces aspects cadastraux à ce stade du projet. Cela n'apporterait d'ailleurs aucune information supplémentaire susceptible de constituer un élément d'appréciation nouveau.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Avis conforme. Je valide les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

La DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique mais pas obligatoirement pour réaliser une construction publique (ex : route, monument public..).

Le cœur de l'îlot Ouest est inclus dans le périmètre de la DUP en raison de l'aménagement de l'espace qui le place dans le périmètre d'intervention.

Je considère que le maître d'ouvrage a répondu comme il convient à la justification de la DUP en indiquant que les objectifs de cette opération sont multiples (notamment économiques, touristiques, patrimoniaux, etc..) et démontrent ainsi l'intérêt général du projet d'aménagement soumis à enquête. J'estime que dans le dossier ce projet est suffisamment décrit pour en apprécier l'utilité publique. Je reprendrai ce point à la fin de ce rapport dans ma conclusion et avis sur l'utilité publique du projet urbain présenté.

La SET ne réalise pas le CCCOD. C'est TOUR(s) Plus qui en est propriétaire depuis mai 2014.

L'enquête est intitulée enquête unique bien que portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire. Elle remplace ce qui s'appelait jusqu'au 1^{er} juin 2012 les enquêtes conjointes, mais cela ne change rien sur le fond car seule la forme diffère (un seul registre au lieu de 2, remise d'un seul rapport mais deux conclusions motivées, l'une pour la DUP et l'autre pour l'enquête parcellaire).

Concernant les questions portant sur le périmètre de la DUP, je n'ai rien à ajouter.

Dans le cadre de la procédure de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (dialogue compétitif) il a été demandé une note de compatibilité au Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur ou de proposition d'évolution de la réglementation au regard des partis urbains et commerciaux proposés.

Cette note n'a aucune valeur réglementaire et visait à ouvrir un dialogue conformément à la procédure retenue. Les propositions d'évolution étant tout à fait mineures puisque la modification du PSMV était déjà approuvée au moment de cette consultation.

L'approbation de la modification du PSMV a eu lieu le 9 mai 2012 et la diffusion du cahier des charges de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la consultation a eu lieu le 16 juillet 2012.

I.9. La mixité urbaine

La mixité urbaine est souhaitée. Il est demandé de ne pas prévoir que des commerces de luxe pour la clientèle des hôtels. (OBS n° 8 ; 18)

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la mixité urbaine, le projet vient la renforcer de manière considérable. Aujourd'hui le secteur contient : des commerces, une école et deux musées.

Le projet prévoit : des commerces, deux hôtels, 3 musées et des logements. Par ailleurs, si les enseignes commerciales ne sont pas à ce jour identifiées, les cibles visées sont toutefois celles du grand public et non pas celles d'une clientèle de luxe.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Il n'est pas question dans le dossier qu'il n'y ait que des commerces de luxe. Ce ne serait pas pas souhaitable et non conforme au projet.

II. AUTRES OBSERVATIONS

II.1. Un cas très particulier : le problème de l'immeuble situé au 2, place Anatole France (Courriers C8 ; C16 ; C17 ; C27 ; C28 ; C35) qui est soulevé dans le dossier d'enquête mais non traité.

Le problème porte sur 3 points :

◦ D'abord, la perte importante de l'ensoleillement des appartements des copropriétaires lorsque les immeubles Est dont l'un hôtel (au total R+7) seront construits à quelques mètres seulement, sans oublier la perte de la vue panoramique.

◦ L'accès des véhicules aux garages. Le maintien de leur accès à la voirie est demandé quelle que soit la solution architecturale retenue.

◦ La suppression de l'accès à la terrasse du niveau 3 qui fait que les portes-fenêtres de ce niveau donneront sur le vide.

✓ Réponse du maître d'ouvrage

La perte partielle d'ensoleillement et de vue engendrée par le projet est une conséquence dont l'aménageur a conscience depuis le début du projet. Il est nécessaire de rappeler tout d'abord que l'implantation et la hauteur des futurs bâtiments ont été décidées et arrêtées par le PSMV et non pas par le projet soumis à l'enquête. La SET a pris des contacts avec la copropriété et avec chaque copropriétaire dès le début du projet et poursuit ses échanges avec eux. Le projet d'ensemble présenté au public n'a pas à détailler les solutions à envisager. Il s'agit d'un cas particulier qui doit se traiter entre les parties de manière particulière. C'est ce qui a été amorcé et qui se poursuivra. La Set et la collectivité apportent une attention toute particulière à ce sujet délicat.

Concernant l'accès aux garages, le plan présenté dans le projet soumis à enquête préserve d'ores et déjà un possible accès carrossable sur la façade Ouest du bâtiment au niveau de la cour. Il conviendra, quelque soit le dessin architectural final de reconstituer cet accès.

Concernant l'accès à la terrasse du niveau 3, il s'agit d'une anomalie liée à la construction d'origine du bâtiment qui n'a pas prévu d'accès direct sur un balcon au Nord. Par usage, l'occupant utilise les toitures terrasses des commerces pour y accéder, sans pour autant bénéficier de servitude établie. Il s'agit là également d'un cas particulier pour lequel plusieurs hypothèses techniques ont déjà été évoquées avec le propriétaire. Il conviendra de trancher sur l'une d'entre elles le moment venu.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Je prends acte des réponses apportées concernant l'accès aux garages et à la perte d'accès à la terrasse du niveau 3.

La perte d'ensoleillement à l'ouest et la perte de la vue panoramique sont vraiment dommageables. Je sais que les reculs prescrits par le PSMV sont respectés et que les

personnes concernées ne sont pas propriétaires de la vue panoramique, mais il n'en demeure pas moins qu'aujourd'hui il y a une dévalorisation des appartements en question. Je note que la SET est consciente des nuisances engendrées par le projet et que des discussions sont en cours avec les propriétaires. Cette situation doit être prise en compte et je souhaite que les discussions engagées conduisent à une solution négociée acceptable pour tous.

I.10. D'autres explications sont demandées :

C17 : - A propos de la première phrase du préambule de la pièce C : « Le plan général des travaux vise à présenter le projet soumis à la déclaration publique, son emprise et les principaux travaux réalisés dans cette emprise...ce document ne préjuge pas des adaptations de détail qui pourraient se révéler nécessaires, sans porter atteinte à l'économie du projet ». que l'Association interprète comme suit: « L'économie sera donc préservée avant l'esprit ou l'intérêt public ».

- De même, pour la dernière phrase de ce préambule qui laisse penser selon cette association « que sur la partie qui n'est pas publique tout est, et sera encore possible, tant pour l'architecture que sur les surfaces et même pour les hauteurs...sans que l'on connaisse la qualité environnementale des constructions proposées ».

- C18 : La question de la compatibilité du projet avec les règles de construction du PSMV et notamment avec les articles US 11 D dont on ne peut apprécier l'application dans le projet.

✓ Réponses du maître d'ouvrage

L'économie générale du projet (C17): la remarque interprète le mot économie dans son sens financier. C'est une erreur qu'il convient de rectifier. L'économie générale du projet (il en est de même pour les PLU) renvoie aux grands principes d'aménagement, de construction, de déplacements... Le sens qu'il faut retenir est donc le suivant : le dossier soumis à enquête présente les grands principes du projet mais pas ses détails. La définition de ces dits détails ne viendra pas remettre en cause les principes généraux du projet présentés dans le dossier.

La capacité d'évolution des projets de bâtiments (C17) : affirmer que tout est encore possible concernant les bâtiments à construire est une erreur. S'il est vrai que l'aspect architectural reste à définir, les implantations, les volumes et les hauteurs des bâtiments sont « cadrés » par le règlement du PSMV. Concernant la qualité environnementale des constructions c'est le code de la construction et de l'habitation et le code de l'environnement qui fixent le cadre réglementaire que ces futurs bâtiments respecteront.

La compatibilité du projet avec le PSMV (C18) : l'article du PSMV mentionné (US 11 D) correspond au traitement extérieur des futurs bâtiments : façades, matériaux, couleurs, toitures, etc... Ce sujet sera apprécié le moment venu, dans le cadre de la mise au point de l'aspect architectural des bâtiments. La compatibilité avec le PSMV sur ce sujet précis relève de l'instruction du ou des futurs permis de construire et non pas de la procédure d'enquête publique. L'architecte des bâtiments de France sera amené à émettre un avis conforme sur les dossiers de permis de construire.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Avis tout à fait conforme. Les réponses apportées sont adaptées, claires et sans ambiguïté.

III. OBSERVATIONS RELEVANT DIRECTEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Il s'agit de demandes de prise en compte d'informations et de renseignements donnés par le public, à savoir :

(Obs. n°19 ; C9 ; C10 ; C12)

- Une demande de modification de surface pour la parcelle DZ21 comprise dans l'emprise du projet,

- Des informations concernant des baux commerciaux dans des immeubles compris dans l'emprise du projet,
- Une réponse au questionnaire d'enquête parcellaire précisant le propriétaire de la parcelle DZ26

✓ Réponses du maître d'ouvrage

Toutes les informations transmises par les personnes intéressées par l'enquête parcellaire seront intégrées.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Accord avec la réponse donnée. L'aménageur ne peut pas faire autrement.

IV. OBSERVATIONS RELATIVES AUX INDEMNISATIONS FORMULEES PAR LES PROPRIETAIRES DE BATIMENTS COMMERCIAUX EXPROPRIES.

Elles mentionnent que les propositions faites sont jugées insuffisantes. Des questions précises sont par ailleurs posées:

- Y a-t-il eu des impossibilités d'acquérir à l'amiable des propriétés commerciales ou foncières dans les années 2009-2013 ?

- Serons-nous dédommagés de la perte de loyers pendant la durée des travaux ?

- Sera-t-il possible d'avoir un magasin dans le même secteur et de même superficie ?

- Peut-il être envisagé de proposer aux commerçants en place une possibilité dans les nouvelles structures? Quelles seront les possibilités de se porter acquéreur ?

- Il est demandé que les propositions d'achat soient d'un montant qui permet de retrouver le montant actuel des loyers.

(OBS n°19 ; 20 ; 22 ; 27 ; 31 ; 33 et courrier C5 ; C18)

✓ Réponses du maître d'ouvrage

Concernant le montant des indemnités proposées aux propriétaires jugées insuffisantes : ce n'est pas l'objet de la présente enquête. Toutefois, à titre d'information, les indemnités sont évaluées après croisement de 3 approches : celle de l'aménageur, celle d'un cabinet indépendant et celle des services fiscaux. Selon des méthodes de calcul reconnues par les professionnels du secteur.

Concernant l'impossibilité d'acquérir à l'amiable des propriétés commerciales ou foncières dans les années 2009-2013, cela n'a pas été le cas.

Concernant la perte de loyer pendant la durée des travaux, il n'y a pas de sujet puisque l'aménageur prévoit d'acquérir les murs commerciaux puis de les démolir.

Concernant la possibilité pour les propriétaires de murs et les propriétaires de fonds actuellement en place de réinvestir dans le nouveau projet : à ce jour le projet prévoit une unité de propriété des murs commerciaux. Cela vise à assurer une bonne gestion dans le temps de ce patrimoine, une cohérence et une complémentarité entre les différentes enseignes et un traitement qualitatif des façades.

Concernant la réinstallation des commerces existants ce sujet relève de cas toujours particuliers et fait l'objet d'échanges au cas par cas entre l'aménageur et le commerçant. La difficulté étant pour la plupart des commerçants d'accepter de prendre le risque de se déplacer une première fois à l'extérieur du périmètre (pour permettre la démolition des bâtiments existants) puis de revenir sur le site pour intégrer les nouvelles cellules

commerciales (après 2 ans de construction). Souvent, les commerçants craignent une perte de clientèle et de chiffre d'affaire.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Le montant des indemnités ne relève pas de l'enquête en cours. Je n'ai pas à me prononcer sur ce sujet.

Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage pour les autres questions. Cependant, je regrette qu'il soit difficile pour les propriétaires de murs et les propriétaires de fonds actuels d'investir dans les nouveaux locaux. Le choix fait par la SET de prévoir une unité de propriété des murs commerciaux ne relève pas de l'enquête d'utilité publique.

V. OBSERVATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Courriers C3 ; C4 ; C32 sur les « éventuels désagréments à supporter pendant les travaux » et l'emplacement de la chaufferie de l'îlot ABC.

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les désagréments à supporter pendant les travaux. L'accès aux halls d'immeubles et aux garages sera maintenu pendant les travaux. Des installations de chantier avec grilles et portail permettant d'assurer la sécurité des passants seront systématiquement mises en place. Des réunions d'information auprès des riverains seront organisées préalablement à chaque phase de chantier.

Concernant l'accès à la chaufferie côté Ouest à l'entrée de la place François 1^{er} depuis la rue Constantine. Le bâtiment couvrant l'entrée est prévu d'être démoli. Toutefois, l'accès lui même pourra soit être maintenu sur site via une trappe d'accès sécurisée, soit reconstitué dans les immeubles existants via des accès secondaires déjà existant.

➤ *Avis du commissaire enquêteur*

Pas de remarques à faire sur ces points soulevés par le public. A ces réponses faites par le maître d'ouvrage, je prends en compte le courrier (C36) fait par la SET en réponse à des demandes (C3) adressées par la société FONCIA DELESTRE. Ces courriers entre ces deux organismes ne m'étaient pas directement adressés mais envoyés comme copies pour information. Ils portaient sur les répercussions du projet sur les îlots ABC et V, en particulier au niveau des réseaux.

Je note que La SET s'engage à faire en sorte de limiter les désagréments pour les riverains.

V. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

V.1. Aspects financiers

Concernant l'appréciation sommaire des dépenses présentée dans le tome 3 pièce H du dossier :

- Pouvez-vous détailler les recettes prévues pour couvrir les dépenses ?
- Pouvez-vous donner des précisions sur la différence entre l'estimation des acquisitions foncières globale produite par la DDFIP37 qui s'élève à 21 700 000 € et le montant indiqué dans le tableau qui n'est que de 11 500 000€ ? Il est question d'aléas, lesquels ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les recettes de l'opération.

Les recettes prévues pour couvrir les dépenses de l'opération sont principalement de 2 natures : la cession des droits à construire et la participation de la collectivité (Ville de Tours). En complément, une subvention auprès de l'Etat a été sollicitée au titre des abords

de l'église Saint Julien. La participation de la collectivité s'élève à 9 355 000 €, telle qu'elle est inscrite contractuellement dans le contrat de concession.

Ce montant de participation est à mettre en rapport avec l'intérêt que produira ce projet au bénéfice de la collectivité. De manière non exhaustive voici les principaux retours attendus :

- requalification des espaces publics,
- accessibilité et sécurité des déplacements retrouvées pour les piétons et plus particulièrement les PMR,
- mise en valeur des monuments et du patrimoine local,
- accompagnement du centre d'art contemporain qui sans le projet serait refermé dans un cœur d'îlot peu attractif et peu visible,
- redynamisation de l'attractivité commerciale de la principale rue commerçante et de l'ensemble du centre ville,
- renforcement de l'attractivité touristique et du potentiel de nuitées (loisirs et professionnels) sur le centre ville,
- effet incitatif du projet sur la réhabilitation progressive du parc privé,
- notoriété renforcée de la ville avec une façade de Loire à la hauteur du patrimoine mondial et de l'histoire du site,
- recettes fiscales à venir avec plus de 10 000 m² construits,
- image d'une ville dynamique propice aux investissements,
- création d'emplois locaux (travaux, commerces, hôtels, centre d'art...).

Concernant l'estimation des acquisitions

Le document H du tome 3 apporte les éléments de réponse à cette question.

La différence entre l'estimation des acquisitions produite par la DDFIP37 et le montant indiqué dans le dossier provient de différents points :

- des aléas intégrés par la DDFIP en plus de leur estimation de base, sans plus de précision,
 - une indemnité de réemploi considérant que toutes les acquisitions se feraient par voie d'expropriation. L'avancée des négociations en cours démontre le contraire.
 - l'intégration de l'acquisition de la totalité des fonds commerciaux, alors que la SET envisage d'accompagner certains fonds dans le cadre de leur déménagement,
 - certaines estimations produites par la DDFIP sur lesquelles la SET n'est pas d'accord et considère qu'elles sont trop élevées.
 - l'issue de certaines négociations amiables dont la DDFIP n'a pas encore connaissance.
- Ces éléments créent un différentiel majeur entre les deux estimations expliquant les approches allant du simple au double.

V.2. l'abattage des arbres

Prévoyez-vous d'abattre des arbres dans le jardin François Ier ? Si oui, à quel endroit ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Un état phytosanitaire des sujets a été réalisé par un bureau d'étude indépendant (voir PJ n°3). Le projet paysager définitif (décrit dans le point I – 3 ci-dessus) dégage un bilan positif entre la situation actuelle et la situation future. L'ensemble des arbres seront à priori abattus. Toutefois, pour les sujets actuels situés sur les emprises végétales futures une analyse au cas par cas sera réalisée afin de déterminer l'opportunité et la possibilité de les maintenir.

V.3. Les parkings

Un parking sous le 2^{ème} hôtel n'est pas prévu. Quelles en sont les raisons ?

Concernant les parkings, ne serait-il pas prudent de faire dès maintenant une étude de l'aménagement du parking des Tanneurs de façon à être réactif au moment où le besoin s'en fera sentir?

En effet, compte tenu du doublement des surfaces commerciales, de l'augmentation du nombre de logements, de la présence des 2 hôtels, de l'augmentation des personnels travaillant dans toutes ces structures, du nombre croissant de clients, de chaland et de touristes surtout si le site du haut de la rue Nationale devient attractif, le nombre de places de parking prévu dans le dossier risque d'être insuffisant.

✓ Réponse du maître d'ouvrage

La réflexion sur les usages à développer, au niveau des RDC bas (niveau intérieur des îlots) des futurs bâtiments, a conduit aux conclusions suivantes :

- A l'Ouest le niveau bas s'ouvre sur une cour technique sur laquelle il n'était pas opportun voir impossible de développer des usages nobles (commerce, logement, etc...). Le choix a donc été d'optimiser ces emprises pour intégrer du stationnement.

- A l'Est le niveau bas s'ouvre en grande partie sur le cloître de Saint Julien et le musée du compagnonnage. Par ailleurs, le devenir du musée des vins n'est pas arrêté, mais ce monument historique pourrait à terme bénéficier d'ouvertures directes sur le cloître. Enfin, dans le projet présenté un espace commercial est prévu au pied du bâtiment d'accueil de l'entrée du musée du compagnonnage. Tous ces éléments ont conduit à favoriser des usages nobles en RDC bas (commerce) afin qu'ils contribuent à une animation du cloître dans l'avenir. Implanter un parking à cet endroit aurait porté atteinte à la valorisation patrimoniale, culturelle et commerciale de la cour du musée du compagnonnage.

Concernant le projet d'ouverture du parking universitaire des Tanneurs au public, ce sujet est développé dans le point I – 4 ci-dessus. L'étude suggérée par Monsieur le Commissaire Enquêteur est en cours. Concernant l'insuffisance potentielle du nombre de places de stationnement prévues dans le projet, il convient également de se reporter au point I – 4 ci-dessus. La réponse à ce besoin sera apporté par les disponibilités importantes dans le parking Anatole France, par les places créées dans le cadre du projet, par le transfert modal sur le tramway et les bus (nous avons vu qu'il était d'ores et déjà en cours) et à moyen terme par l'ouverture du parking des Tanneurs.

V.4. cas du 2, place Anatole France

Concernant le problème des appartements situés au 2 place Anatole France (voir II.1 ci-dessus), quelles sont les propositions de la SET face aux nuisances inévitables ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

La réponse est apportée au II – 1 ci-dessus. Les nuisances évoquées concernent les pertes de vue et d'ensoleillement partielles. Il est ici rappelé que c'est le PSMV qui a défini les implantations et les hauteurs des bâtiments à construire. Le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique sera conforme au PSMV et respectera la réglementation en vigueur notamment au titre du code de l'urbanisme et du code du patrimoine. La SET entretient depuis le démarrage du projet des relations constantes avec la copropriété concernée. Il n'est à ce stade pas possible de déterminer les mesures qui pourraient être prises en la matière.

Quel est le nombre de logements prévus dans le périmètre de la DUP, où se trouveront-ils et quelle est leur typologie ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Les logements prévus dans le cadre du projet seront implantés au-dessus des commerces le long de la rue Nationale, dans le prolongement de l'hôtel, ainsi que dans le bâtiment prévu à l'angle de la rue du Commerce et de la rue Nationale. La surface de plancher développée pour le logement sera d'environ 3 000 m². La typologie exacte n'est pas arrêtée à ce jour. Toutefois, le nombre total de logements peut être estimé à environ 45.

V.6. Enquête parcellaire

Concernant l'enquête parcellaire, pouvez-vous faire le point sur les retours des notifications envoyées aux propriétaires ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

La procédure liée à l'enquête parcellaire a été menée conformément à la réglementation. Chaque propriétaire a été destinataire d'une notification l'informant de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'enquête. Pour les recommandés nous ayant été retournés sans retrait, un affichage a été réalisé en Mairie pendant toute la durée de l'enquête. Le constat d'affichage est fourni en pièce jointe n°4.

➤ *Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble des réponses ci-dessus.
Pas d'observations particulières. Je prends en compte tous les renseignements donnés.*

I Avis des services de l'Etat

1. Conclusions de l'autorité environnementale :

Le projet de réaménagement du haut de la rue nationale a fait l'objet d'une étude d'impact dont les analyses sont proportionnées aux enjeux du territoire. Claire et illustrée dans l'ensemble, elle témoigne d'une bonne prise en compte de l'environnement par le projet, et présente une réflexion particulièrement approfondie autour des enjeux liés au paysage et au patrimoine.

2. Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie :

Pas d'observation particulière. Veiller à la bonne insertion des équipements hôteliers prévus dans le prolongement de l'ensemble conçu par l'architecte Patou après-guerre.

3. Ministère de la Culture et de la Communication :

Agrément préalable sous réserve de veiller au respect des dispositions suivantes :

- les 2 bâtiments proue façade Nord de part et d'autre de la rue Nationale ne devront pas entrer en concurrence visuelle avec le clocher de l'église Saint Julien classé MH en 1840,
- la percée urbaine sur le cœur d'îlot ouest sera assurée par un alignement « ouvert » sur la rue Nationale,
- L'implantation du pignon du bâtiment Sud (îlot Est) devra respecter l'alignement obligatoire du secteur sauvegardé et assurer ainsi un dégagement suffisant du chevet de l'église Saint Julien,
- L'écriture architecturale de l'ensemble sera actuelle et contextuelle conformément aux dispositions du PSMV.

4. Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) :

Pas de remarque sur le fond. Avis favorable.

5. Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire et Institut National de l'Origine et de la Qualité :
Pas de remarques.

➤ *Avis du commissaire enquêteur : Les observations des institutions de l'Etat ne remettent pas en cause le projet présenté pour l'aménagement du haut de la rue Nationale. Les quelques réserves émises devront bien sûr être prises en compte par le maître d'ouvrage.*

❖ Remarques générales suite à l'étude des observations du public

○ La très grande majorité des observations indique que le haut de la rue Nationale doit être remanié et réhabilité.

○ Les nombreuses remarques faites sur la hauteur des bâtiments de l'entrée de ville (souvent décrits tours-hôtels) ne relèvent pas de cette enquête mais relevaient de celles relatives au PSMV et en particulier de celle sur sa modification qui a été validée en 2012. Un public assez nombreux a dit ses préférences et ses inquiétudes sur le style architectural des futurs bâtiments qui, à ce stade du projet urbain, ne fait pas partie du dossier présenté.

○ Bien qu'un certain nombre d'observations soient hors enquête, j'ai tenu qu'elles reçoivent toutes une réponse.

○ Il m'est apparu que le dossier n'a pas été lu ou pas lu dans le détail car un certain nombre de questions soulevées avaient la réponse contenue dans les différents documents présentés.

○ Les autres observations ont soulevé des questions diverses portant sur les stationnements, la circulation, la sécurité, la végétalisation de l'espace, les limites et la justification de la DUP, l'aspect financier, etc... Beaucoup d'entre elles ont porté sur la minéralisation de la rue Nationale jugée excessive.

○ Cinq observations ont été favorables au projet.

○ Par contre, 10 oppositions au projet ou demandes de sa remise à plat ont été formulées pour les raisons suivantes :

- la hauteur excessive des bâtiments présentés comme « signaux urbains » à l'entrée de ville,

- l'incertitude de la composante architecturale des futures constructions,

- la destruction du patrimoine végétal existant et la trop importante minéralisation de la rue Nationale,

- le non respect des préceptes affichés par la mission Val de Loire pour être en adéquation au patrimoine mondial de l'UNESCO,

- l'inutilité de construire de nouveaux hôtels et davantage de commerces,

- la délimitation des limites de la DUP,

- la notion d'utilité publique au bénéfice de groupes privés,

- les nuisances visuelles et la perte d'ensoleillement pour les appartements du 2, place

Anatole France.

Ces différents points ont été examinés au cours de l'analyse des observations et ont reçu des réponses. Aucun n'est susceptible de remettre en cause le projet.

○ Les contre propositions présentées sur l'aménagement du haut de la rue Nationale ne sont pas conformes au PSMV, par conséquent elles n'ont pas été étudiées.

Compte tenu des éléments du présent rapport et selon l'usage, les conclusions et avis font l'objet d'un document séparé.

Celui-ci comportera 2 parties :

- les conclusions et avis sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- les conclusions et avis sur l'enquête parcellaire.

A ESVRES le 20 août 2014,
Le commissaire enquêteur,

Michel HERVE



**Enquête publique unique portant sur la déclaration
d'utilité publique et l'enquête parcellaire
du
PROJET D'AMENAGEMENT
du HAUT de la RUE NATIONALE de TOURS (Indre-et-Loire)**

**CONCLUSIONS et AVIS
du commissaire enquêteur**

I. CADRE JURIDIQUE

- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 11-1 et suivants, R 11-1 et suivants;
- Code de l'Environnement, notamment les articles L 122-1 et suivants, L123-1 et suivants, R 122-1 et suivants, R123-1 et suivants ;
- Décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;
- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 19 mars 2012 désignant la Société d'Equipement de la Touraine (SET) comme titulaire de la concession d'aménagement du haut de la rue Nationale et approuvant le traité de concession ;
- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 20 décembre 2013 sollicitant la mise en œuvre, au bénéfice de la SET, aménageur désigné, de la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire, nécessaire à la réalisation de l'opération susvisée ;
- Demande de la SET du 11 février 2014 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire nécessaire à la réalisation du projet sus-visé ;
- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement ;
- Dossier d'enquête parcellaire constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Ordonnances de Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 6 mars 2014 et du 14 mai 2014 désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ;
- Avis du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, chargé des sites du 12 mai 2014 ;
- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du 9 avril 2014 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire du 24 avril 2014 ;
- Saisine du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Région Centre en date du 11 février 2014 et son avis réputé favorable ;
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 25 février 2014.

II. OBJET de L'ENQUETE

La demande présentée par la commune de Tours en vue de procéder à l'aménagement du Haut de la Rue Nationale porte sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet et l'enquête parcellaire.

Ce site est décrit comme se trouvant dans un secteur préférentiel de développement qui manque actuellement d'aménités, d'espaces publics conviviaux et de connexion avec la dynamique commerciale présente sur l'ensemble de la rue.

Le projet présenté prévoit de renforcer l'attractivité de ce site et d'en faire un lieu de destination par une opération de restructuration et de renouvellement urbain liant préservation et aménagement.

Les principaux objectifs de ce projet sont de:

- Mettre en valeur le patrimoine architectural du site et de renforcer l'attraction touristique et culturelle de la ville de TOURS,
- Réaménager les espaces publics aux abords des monuments et des musées de façon à recréer des cœurs d'îlots accueillants,
- Favoriser la vocation économique et commerciale du site
- Développer l'offre de logements
- Revaloriser le front de Loire

Ce projet d'aménagement est encadré par le document réglementaire qu'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du patrimoine modifié puis révisé en 2012 et 2013.

La réalisation de cette opération « Haut de la rue Nationale » nécessite l'acquisition de bâtiments le long de la rue puis leur démolition d'où l'enquête sur l'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire.

Le périmètre de la DUP objet de l'enquête comprend le développement de nouvelles surfaces hôtelières, commerciales et de logements après démolition des bâtiments existants et le traitement de l'espace public.

II. MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 16 mai 2014 à 9h au lundi 21 juillet 2014 à 18h soit pendant une durée de 36 jours.

L'information du public a été faite conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier d'enquête a été déposé à la Mairie de Tours où il était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public dans une salle prévue à cet effet.

Les observations sur le projet pouvaient être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ou par écrit à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou par courrier électronique à l'adresse suivante :

Pref-ep-hautruenationale-tours@indre-et-loire.gouv.fr

4 permanences à la mairie de Tours ont été assurées aux dates suivantes :

- le mardi 17 juin 2014 de 9h à 12h30 (prolongation de 0h30)
- le samedi 5 juillet 2014 de 9h à 12h
- le mercredi 9 juillet 2014 de 13h à 16h
- le lundi 21 juillet de 14h à 18h. (Prolongation d'une heure en raison de

l'affluence du public).

III. PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

◦ Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois, malgré une participation importante entraînant un temps d'attente parfois important pour le public.

◦ 33 observations écrites ont été portées sur le registre et 35 courriers ont été remis (dont 10 par courrier électronique), soit un total de 68 contributions de la part du public dont 7 associations. Parmi les 68 observations, 4 relèvent réellement de l'enquête parcellaire.

◦ Par ailleurs, 10 personnes sont venues examiner le dossier en dehors des permanences sans laisser d'observations écrites.

Un courrier électronique est parvenu à la préfecture à 18h49 et n'a pu parvenir à la mairie avant la fermeture de la permanence. Celui-ci est le double exact du document remis à l'enquête le 5 juillet (il apporte en plus une toute petite précision sur l'essence des arbres et leur état sanitaire).

◦ Les contributions émanent de façon très majoritaire de tourangeaux qui n'habitent pas le haut de la rue Nationale ou les rues adjacentes. Cela témoigne de l'attachement qu'ils portent à leur ville. Les quelques contributions des riverains sont surtout celles de propriétaires des commerces ou de commerçants directement concernés par le projet.

◦ 5 observations sont favorables au projet.

◦ Aucune pétition n'a été déposée. Dix observations demandent une remise à plat du projet et émettent un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- la hauteur excessive des bâtiments (R+7) présentés comme « signaux urbains » à l'entrée de ville,

- l'incertitude de la composante architecturale des futures constructions,

- la destruction du patrimoine végétal existant et la trop importante minéralisation de la rue Nationale,

- le non respect des préceptes affichés par la mission Val de Loire pour être en adéquation au patrimoine mondial de l'UNESCO,

- l'inutilité de construire de nouveaux hôtels et davantage de commerces,

- la délimitation des limites de la DUP,

- la notion d'utilité publique au bénéfice de groupes privés,

- les nuisances visuelles et la perte d'ensoleillement pour les appartements du 2, place Anatole France.

Ces différents points ont été examinés au cours de l'analyse des observations et ont reçu des réponses. Aucun n'est susceptible de remettre en cause le projet.

Les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur font l'objet de 2 documents séparés :

- les conclusions et avis sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

- les conclusions et avis sur l'enquête parcellaire.

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Sur

l'utilité publique du projet

L'utilité publique du projet est l'un des objets de la présente enquête publique qui consiste à déterminer si le projet sert ou non l'intérêt général. Elle doit être considérée à travers une approche comparative entre les avantages et les inconvénients du projet.

Si les avantages l'emportent sur les inconvénients, le projet sert l'intérêt général et son utilité publique est établie. Dans le cas contraire, son utilité publique n'est pas justifiée.

❖ Rappels des principaux objectifs du projet d'aménagement du haut de la rue Nationale

▪ Mise en valeur du patrimoine architectural du site

▪ Renforcement de l'attractivité touristique et culturelle

- Réaménagement des espaces publics aux abords des monuments et des musées de façon à recréer des cœurs d'îlots accueillants
- Développement de l'offre de logements
- Favorisation de la vocation économique et commerciale du lieu
- Revalorisation des fronts de Loire

↓ Mes observations après enquête et étude du dossier.

I. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.

Je note que le projet est :

1. compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle adopté le 27/09/2103: Les objectifs du projet s'inscrivent dans les orientations du PADD du SCoT tels que faire grandir la ville de l'intérieur avec la construction des logements ,faire le pari du commerce en ville pour en revitaliser le centre avec le doublement prévu des surfaces commerciales, faire de l'agglomération une adresse touristique avec la création du CCCOD et la mise en valeur du patrimoine existant (parvis Saint Julien, Musée du Compagnonnage, Musée des vins).

2. compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de TOUR(s) Plus adopté le 30 juin 2011 compte tenu de la construction prévue de logements.

3. compatible avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération de TOURS. En effet, le développement d'activités dans le « corridor » du tramway et la plus grande place accordée aux piétons et aux cycles ont pour but de limiter la place de l'automobile en centre ville.

4. conforme au PLU et au PSMV de la ville de TOURS. Le réaménagement du haut de la rue Nationale est l'un des huit grands projets du PLU de la ville approuvé le 11 juillet 2011 et modifié le 9 juillet 2012. L'emprise à aménager est située en zone urbaine U.S.S.A qui correspond au secteur sauvegardé et de mise en valeur (PSMV) qui se substitue au PLU. Ce PSMV a été modifié en 2012 (le site en question était l'un des enjeux majeurs de cette modification) puis révisé en 2013 pour permettre l'entière compatibilité du projet. La modification visait à restructurer l'entrée nord du secteur sauvegardé, requalifier et embellir les cœurs d'îlot autour du CCCOD, de l'église Saint Julien et des musées ainsi qu'à redensifier la ville. Après étude du dossier, je constate que le projet est en cohérence avec les prérogatives et les prescriptions définies dans le PSMV.

Ce projet respecte également les critères de définition de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire (VUE) patrimoine de l'UNESCO.

5. Conforme avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire et avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne).

Remarque : Les contre projets proposés par le public dans certaines observations (aménagement d'un espace végétalisé et piétonnier à la place des constructions, construction d'un seul immeuble côté Ouest présentant une symétrie avec le clocher de l'église Saint Julien, faire l'entrée de ville au niveau des rues Colbert et du Commerce, placer des fontaines à la place des « tours-hôtels ») ne sont pas conformes avec le PSMV. Leur étude ne peut donc être retenue.

II. ETUDE DES IMPACTS DU PROJET

1. Impacts sur le cadre paysager

Le projet induit une modification du paysage local avec un traitement de l'espace public permettant :

- La construction de nouveaux bâtiments remplaçant le bâti existant sans cachet et dégradé,
- La mise en valeur de l'église Saint Julien avec la reprise de son parvis et la mise en valeur de son cloître,
- L'aménagement du cœur d'îlot Ouest autour du futur CCCOD avec requalification complète du paysage et sans parking,
- L'amélioration des accès en cœur d'îlots avec un meilleur traitement des dénivelés, l'organisation de perspectives et de cheminements pour piétons, etc....
- Le retournement de la façade commerciale coté Ouest vers le futur CCCOD qui invite à rentrer dans le cœur d'îlot,
- L'affirmation d'une entrée de ville avec les deux « signaux » (hôtels) respectant l'ordonnancement symétrique des lieux,
- La création d'un jardin en creux derrière l'hôtel Gouin.

Le projet respecte la tradition des entrées de ville.

Globalement j'estime que l'impact sur le cadre paysager est positif malgré le fait que l'église Saint Julien ne soit plus visible directement en venant du pont Wilson. En revanche, l'aménagement de son parvis mettra l'édifice en valeur dès l'entrée dans la rue Nationale ou en remontant cette rue en venant du centre de la ville.

2. Impacts sur l'habitat

○ Les effets positifs :

- Construire de nouveaux logements conformément à l'objectif de renouvellement urbain du PLU afin de renouveler l'attractivité résidentielle et renforcer l'animation dans cette partie de la ville,
- L'amélioration du cadre de vie avec la valorisation de l'espace public en particulier dans l'îlot Ouest afin de le rendre plus accueillant et plus convivial,
- La multiplication prévue des accès et cheminements piétons, PMR et cycles aux cœurs d'îlots,
- La proximité d'une offre complémentaire d'activités commerciales et de services pour les habitants,
- Les hôtels qui renforcent le caractère urbain du site,
- La proximité d'infrastructures de transports en commun (la station de tramway Anatole France),
- La présence des « signaux urbains » qui redonne au site la monumentalité des bâtiments qui marquaient l'entrée de la ville avant leur destruction.

○ Les effets négatifs :

- La dévalorisation actuelle des appartements à l'extrémité de l'immeuble situé place Anatole France à l'est de la rue Nationale due à la perte partielle de la vue panoramique et de l'ensoleillement. Cette situation fait l'objet de négociations suivies entre le maître d'ouvrage et les copropriétaires.

- La suppression de places de parking au cœur de l'îlot François Ier situé dans le périmètre de la DUP s'ajoutant à un besoin important en matière de stationnements dû au développement des activités commerciales et hôtelière du site.

Des mesures compensatoires proposées sont d'utiliser les potentialités offertes par les parkings souterrains à proximité (Anatole France et les Tanneurs) et la création d'un parking sous dalle au nord de l'îlot Ouest. Ces mesures sont estimées insuffisantes dans plusieurs observations du public. L'effet Tram est certes escompté. Je pense qu'il faut accélérer l'aménagement du parking des Tanneurs. En effet, actuellement si le parking situé sous la place Anatole France ne fait pas le plein en semaine, il est totalement rempli le samedi. Cela

permet de penser que lorsque l'aménagement du haut de la rue sera terminé, il risque d'être vite saturé. Je demande donc à la ville de Tours d'accélérer l'étude technique de l'ouverture du parking des Tanneurs au public et les modalités de son utilisation.

3. Impacts sur l'environnement naturel biologique ou écologique

○ L'aménagement du haut de la rue Nationale s'inscrit dans un contexte topographique largement artificialisé avec une faune peu diversifiée et une végétation qui se limite à quelques espaces verts et des alignements d'arbres d'espèces courantes.

○ Le projet n'affectant pas les bords de Loire, il n'y a pas d'impact sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites NATURA 2000 tout proches, ni sur les 2 ZNIEFF également proches.

Conclusion : L'impact sur la flore et la faune sauvages est donc très limité. La seule atteinte est due à l'abattage des arbres en place dans l'îlot François Ier. Cet abattage qui prête à controverse laisse toutefois place à un projet davantage qualitatif en termes de surface végétale plus importante, d'ambiance paysagère pour les passants et de biodiversité végétale accrue par rapport à la situation actuelle.

4. Impacts sur les activités économiques et le tourisme

○ Effets positifs: Le projet prévoit le doublement de la surface commerciale (environ 5500m² au total) et l'édification de deux hôtels pour atteindre les objectifs suivants :

○ Développer l'économie locale,

○ Diversifier l'offre commerciale, permettre au haut de la rue Nationale de devenir un emplacement commercial n°1, compléter les parcours commerciaux de l'hypercentre, répondre à la demande en locaux pour les moyennes surfaces permettant d'accueillir des enseignes populaires capables de drainer une population importante, répondre à la pluralité des populations nouvelles attirées par ce lieu réaménagé,

○ Promouvoir le tourisme avec la mise en valeur des éléments du patrimoine (cloître et église saint Julien, Hôtel Gouin), des musées actuels (compagnonnage et musée des vins) et l'installation du CCCOD au milieu du parcours entre les deux pôles historiques de tours (quartier saint Gatien, château de Tours et la basilique saint Martin, place Plumereau).

○ La situation privilégiée des hôtels en bordure de Loire, au cœur du patrimoine historique de la ville, à proximité d'une zone commerciale de niveau 1, de parkings devraient permettre de renforcer la fréquentation touristique,

○ Renforcer les potentialités de la ville de TOURS en tant qu'organisatrice de congrès avec le centre de congrès internationaux Vinci grâce à l'offre hôtelière davantage diversifiée.

○ Créer des emplois dans l'hôtellerie, les commerces et le musée CCCOD.

En outre, la présence du tramway et de parkings à proximité devraient faciliter la commercialité des activités de ce site.

Le projet contribuera aussi à dynamiser et à renforcer l'activité commerciale non seulement dans le haut de la rue nationale mais également dans l'ensemble de cette rue et des rues adjacentes.

○ Effets négatifs : suppression de commerces (environ 2600m² de locaux) nécessitant des expropriations en absence d'arrangements à l'amiable avec les ayants droit. Des indemnités seront proposées en compensation.

5. impacts sur la santé

Je note que des mesures seront prises pour la protection des eaux, des réseaux divers mais aussi pour la protection des riverains au sujet de nuisances inévitables occasionnées par les travaux (phoniques en particulier, poussières, déchets...).

Globalement, le projet devrait avoir un impact limité sur la santé des riverains, des usagers et des clients des commerces.

6. Eventuels inconvénients d'ordre social et atteintes à d'autres intérêts publics

Je n'ai pas relevé de tels inconvénients ou atteintes.

7. Coût financier

Le montant estimé des dépenses a été réalisé par la Direction Départementale Des Finances Publiques. Des renseignements complémentaires ont été fournis par le maître d'ouvrage sur les recettes. La participation de la ville de TOURS votée en budget doit être jugée au regard des bénéfices et des retombées qu'elle tirera à terme lorsque l'aménagement sera terminé. Par ailleurs, la SET société d'économie mixte a l'expérience de nombreuses opérations dont certaines d'un montant supérieur à celui de l'opération en cours et ce, depuis plus de 50 ans. Je pense que la SET et la ville de TOURS ont la capacité de supporter un tel projet.

↓ Mes conclusions

▣ Au terme de cette analyse, je considère que les avantages que présente le projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère.

Ainsi, je considère que le projet sert l'intérêt général et présente un caractère d'intérêt public.

En effet, il renforcera l'image culturelle et touristique de la ville (le poids économique de l'industrie touristique dans le département est important), renouvellera et renforcera l'offre commerciale et hôtelière dans le corridor du tramway (le périmètre du projet ne présente pas actuellement d'attractivité forte ou de positionnement commercial pour drainer la clientèle jusqu'à l'extrémité nord de la rue), il revalorisera la qualité des espaces publics et mettra en valeur les monuments patrimoniaux et les musées.

Ce projet fera en sorte que les deux îlots Ouest et Est trouvent une valeur d'usage et une valeur d'agrément nettement meilleures que celles d'aujourd'hui.

L'aménagement présenté contribuera ainsi à rendre cette partie de la rue Nationale plus attractive, plus animée et non plus actuellement comme un bout de rue. En même temps, il contribuera à revitaliser le centre ville.

Il redonnera une identité forte à ce lieu et une hiérarchie par rapport à ses environs.

Il renforcera le rayonnement de TOURS aux yeux des touristes mais aussi des tourangeaux attachés à leur ville.

Il donnera l'image d'une ville dynamique, moderne, fière de son passé et de son patrimoine historique mais aussi résolument tournée vers l'avenir.

L'architecture des constructions futures a fait l'objet de nombreuses observations de la part du public. Ce point sensible n'est cependant pas l'objet de cette enquête mais son enjeu est particulièrement important. La présentation au public des aspects architecturaux des futurs bâtiments est sans nul doute très attendue. La réussite du projet d'aménagement de cette partie de la rue Nationale dépendra surtout de la réussite du projet architectural.

■ Pour réaliser le projet, les expropriations envisagées sont nécessaires puisque les bâtiments actuels situés le long de la rue Nationale doivent être démolis pour permettre les aménagements prévus par le projet (hôtels, commerces, logements, parvis). Ces atteintes à la propriété seront compensées par des indemnités prévues dans le coût des dépenses.

↓ Mon avis

Compte tenu de tout ce qui précède, je constate que :

- L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur,
 - Le public a pu accéder sans difficultés au dossier, lequel permettait de se faire une idée du projet d'aménagement et de ses enjeux.
 - Le projet est en cohérence avec les documents d'urbanisme,
 - Le caractère d'utilité publique du projet est établi,
 - Ce projet est suffisamment important pour justifier les inconvénients qu'il implique en termes d'atteinte à la propriété.
 - Les expropriations sont nécessaires à sa réalisation
 - Les contre-projets présentés n'étant pas conformes au PSMV n'ont pas été retenus,
 - Les demandes de remises à plat ou de révision du projet ont été étudiées, ont reçu des réponses appropriées et ne sont pas en mesure de le remettre en cause.
 - Les avis des services de l'état consultés sont favorables,
 - La SET et la ville de Tours ont les capacités à mener le projet à terme.
 - Le montant des dépenses n'est pas disproportionné avec les ressources de la ville de Tours. Ce coût est à mettre en rapport avec les nombreux avantages que l'agglomération tourangelle tirera de l'aménagement de cette partie de la rue Nationale.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** sur l'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement du haut de la rue Nationale.

A ESVRES, le 20 août 2014
Le commissaire enquêteur,


Michel HERVE

**Enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique
et l'enquête parcellaire
Du PROJET D'AMENAGEMENT
du HAUT de la RUE NATIONALE de TOURS (Indre-et-Loire)**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
sur l'enquête parcellaire**

Préambule

Ce deuxième avis concerne la partie de l'enquête unique qui porte sur l'enquête parcellaire. Il ne reprend pas tous les paragraphes développés portant sur l'organisation et le déroulement de l'enquête unique (pages 1 à 9) puisqu'ils sont communs à la fois à l'enquête portant sur la DUP et à l'enquête parcellaire.

Je rappellerai seulement et brièvement l'objet de l'enquête unique, la composition du dossier et les objectifs de l'enquête parcellaire.

I. OBJET de L'ENQUETE UNIQUE

La demande présentée par la commune de Tours en vue de procéder à l'aménagement du Haut de la rue Nationale porte sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet et l'enquête parcellaire.

Ce site est décrit comme se trouvant dans un secteur préférentiel de développement qui manque actuellement d'aménités, d'espaces publics conviviaux et de connexion avec la dynamique commerciale présente sur l'ensemble de la rue. Le projet présenté prévoit de renforcer l'attractivité de ce site et d'en faire un lieu de destination par une opération de restructuration et de renouvellement urbain liant préservation et aménagement.

Les principaux objectifs de ce projet sont de:

- Mettre en valeur le patrimoine architectural du site et de renforcer l'attraction touristique et culturelle de la ville de TOURS,
- Réaménager les espaces publics aux abords des monuments et des musées de façon à recréer des cœurs d'îlots accueillants,
- Favoriser la vocation économique et commerciale du site
- Développer l'offre de logements
- Revaloriser le front de Loire

Ce projet d'aménagement est encadré par le document règlementaire qu'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du patrimoine modifié puis révisé en 2012 et 2013.

La réalisation de cette opération « Haut de la rue Nationale » nécessite l'acquisition de bâtiments le long de la rue puis leur démolition d'où l'enquête sur l'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire.

Le périmètre de la DUP objet de l'enquête comprend le développement de nouvelles surfaces hôtelières, commerciales et de logements après démolition d'un certain nombre de bâtiments existants et le traitement de l'espace public.

II. COMPOSITION DU DOSSIER

- Pièce n°1 : Notice explicative de 5 pages présentant en particulier les caractéristiques de l'opération d'aménagement du haut de la rue nationale, l'objectif de l'enquête parcellaire, les modalités de recherches des propriétaires et l'arrêté de cessibilité.

- Pièce n°2 : Plan parcellaire au 1/500 réalisé par un cabinet de géomètres experts.
- Pièce n°3 : Etat parcellaire indiquant les noms et adresses des propriétaires, les références cadastrales, la nature des propriétés, leur superficie et leur origine.

III. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

La réalisation du projet d'aménagement du haut de la rue Nationale nécessite l'acquisition d'un certain nombre de parcelles pour la réalisation des travaux. L'enquête parcellaire a pour objectifs de déterminer avec précision la nature et la consistance des emprises devant faire l'objet d'acquisitions, éventuellement par voie d'expropriation, et de procéder à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et de toutes autres personnes intéressées. Elle doit permettre à ces derniers d'exprimer leurs observations.

Seules les emprises sur le domaine privé sont susceptibles de faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

IV. OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

1 observation portée sur le registre et 3 courriers relèvent réellement de l'enquête parcellaire

IV.1. Observations relevant directement de l'objet de l'enquête parcellaire:

Ces observations concernent :

- Une demande de modification de surface pour la parcelle DZ21 comprise dans l'emprise du projet. Après vérification, il s'est avéré qu'il n'y avait pas lieu de modifier ce qui était inscrit dans l'état parcellaire.

- Deux informations concernant les titulaires de baux commerciaux dans des immeubles compris dans l'emprise du projet (parcelles DZ24 et DZ28),

- Une réponse au questionnaire d'enquête parcellaire précisant le propriétaire de la parcelle DZ26

Ces observations ont été intégrées par le maître d'ouvrage.

IV.2. Observations liées aux expropriations (hors enquête)

Sept observations rapportent que les indemnités proposées par le maître d'ouvrage sont insuffisantes. Bien que hors enquête parcellaire, je les rapporte ici car elles sont liées aux expropriations. Elles font surtout état de l'insuffisance du montant des indemnités proposées par la SET.

Je n'ai pas d'avis à porter sur la valeur des biens à acquérir. Le maître d'ouvrage en a pris connaissance et a donné des éléments de réponses dans la partie du rapport consacrée à l'étude des observations du public.

V. DELIMITATION DES PARCELLES

Le premier but de l'enquête parcellaire est de délimiter exactement les immeubles ou parcelles à acquérir.

Dans le cadre de la présente enquête ce but est atteint. Le plan parcellaire indique clairement les limites géographiques des parcelles à acquérir à l'intérieur du périmètre de la DUP.

Il s'agit :

- des parcelles référencées au cadastre DZ18 ; DZ19 ; DZ20 ; DZ21 ; DZ368 ; DZ23 ; DZ24 ; DZ25 ; DZ26 ; DZ27 ; DZ28 et DZ29 ; à l'Ouest de la rue Nationale,

- des parcelles référencés DY301 ; DY300 ; DY225 ; DY224 ; DY223 ; DY222 ; DY203 ; DY204 ; DY248 ; DY 249 à l'Est de la rue Nationale.

Remarque : à l'intérieur du périmètre de la DUP, les parcelles DZ11 ; DZ40 et DY236 sont des cas spécifiques et particuliers. Aux différents immeubles objets de l'enquête parcellaire sont attachés des tantièmes de copropriétés ayant trait aux galeries communes et au système

de chaufferie collective. Les galeries et la chaufferie n'ont pas été insérées dans les actes de propriété comme étant des servitudes mais ont fait l'objet de règlements de copropriété distincts : la copropriété de l'îlot A, B, C (galeries communes DZ11 et chaufferie DZ40) et la copropriété de l'îlot V (DY236). Le périmètre de la DUP intègre donc ces parcelles parce qu'elles portent ces tantièmes de copropriété mais il n'est pas envisagé d'acquérir ni d'intervenir sur les structures en place actuellement sur les dites parcelles.

V. IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES

Le second but de l'enquête parcellaire est d'identifier de façon précise les propriétaires et autres titulaires de droit concernés pour réaliser le projet d'acquisition.

Avant l'enquête, une notification individuelle du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire en mairie a été envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SET aux propriétaires indiqués dans le dossier conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2014.

Cette formalité a été accomplie avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et le dépôt du dossier en mairie, soit avant le 16 juin 2014.

75 courriers ont ainsi été adressés.

14 n'ont pu aboutir à leur destinataires, ces derniers étant introuvables à l'adresse indiquée ou n'ayant pas retiré leur courrier ou décédés. Le recours à l'affichage en mairie (voir annexe n°4) a donc été nécessaire du 16 juin au 21 juillet 2014 conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2014.

Cette recherche a donc été faite conformément à la réglementation en vigueur.

↓ CONCLUSION ET AVIS

De l'étude du dossier et des éléments de l'enquête il ressort que :

- Le contenu du dossier d'enquête parcellaire est conforme aux stipulations réglementaires et notamment aux dispositions de l'article R. 11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

- L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur,

- Aucune observation défavorable concernant la délimitation des parcelles n'a été formulée (la contestation de la superficie de l'une d'elles s'est avérée erronée)

- Elles font bien partie du projet soumis à enquête préalable de Déclaration d'Utilité Publique pour laquelle j'ai donné un avis favorable.

- Les parcelles à exproprier sont bien déterminées, aucune ambiguïté n'est possible sur leur limite géographique,

- Elles sont prévues pour recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux envisagés.

En conséquence, compte tenu de ce qui précède, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'acquisition des parcelles définies dans le dossier parcellaire par voie amiable ou par expropriation. Il s'agit des parcelles suivantes référencées :

DZ18 ; DZ19 ; DZ20 ; DZ21 ; DZ23 ; DZ24. DZ25. DZ26. DZ27. DZ28; DZ29 et DZ368 à l'Ouest de la rue Nationale,

DY300 ; DY301 ; DY225 ; DY224 ; DY223 ; DY222 ; DY203 ; DY204 ; DY248 et DY 249 à l'Est de la rue Nationale.

Remarques sur les autres parcelles du périmètre de DUP:

- les parcelles DZ11 et DY236 sont des cas particuliers parce qu'elles portent des tantièmes de copropriété et il n'est pas envisagé d'acquérir ni d'intervenir sur les bâtiments en place actuellement sur les dites parcelles.

• Le bâtiment A situé sur les parcelles DZ40 (galeries souterraines de distribution en copropriété) et DZ41 (transformateur électrique) sera démoli et les différents éléments techniques qui s'y trouvent seront restitués.

Fait à ESVRES, le 20 août 2014,
Le commissaire enquêteur,



Michel HERVE

ANNEXES

Département d'Ivoire et Loire
 Commune de TOURS
 Rue Nationale
 Section D2 n° 18 et 21, 23, 26 et D3 n° 203, 204, 202 et 226 et
 200, 201

PLAN PERIMETRE DE D.U.P.

Parcelle	Contenance	Origine
1	1 500,00 m ²	Copropriété co-propriété
2	2 500,00 m ²	Expropriation D.U.P.
3	1 500,00 m ²	Expropriation D.U.P.
4	1 500,00 m ²	Expropriation D.U.P.
5	1 500,00 m ²	Expropriation D.U.P.

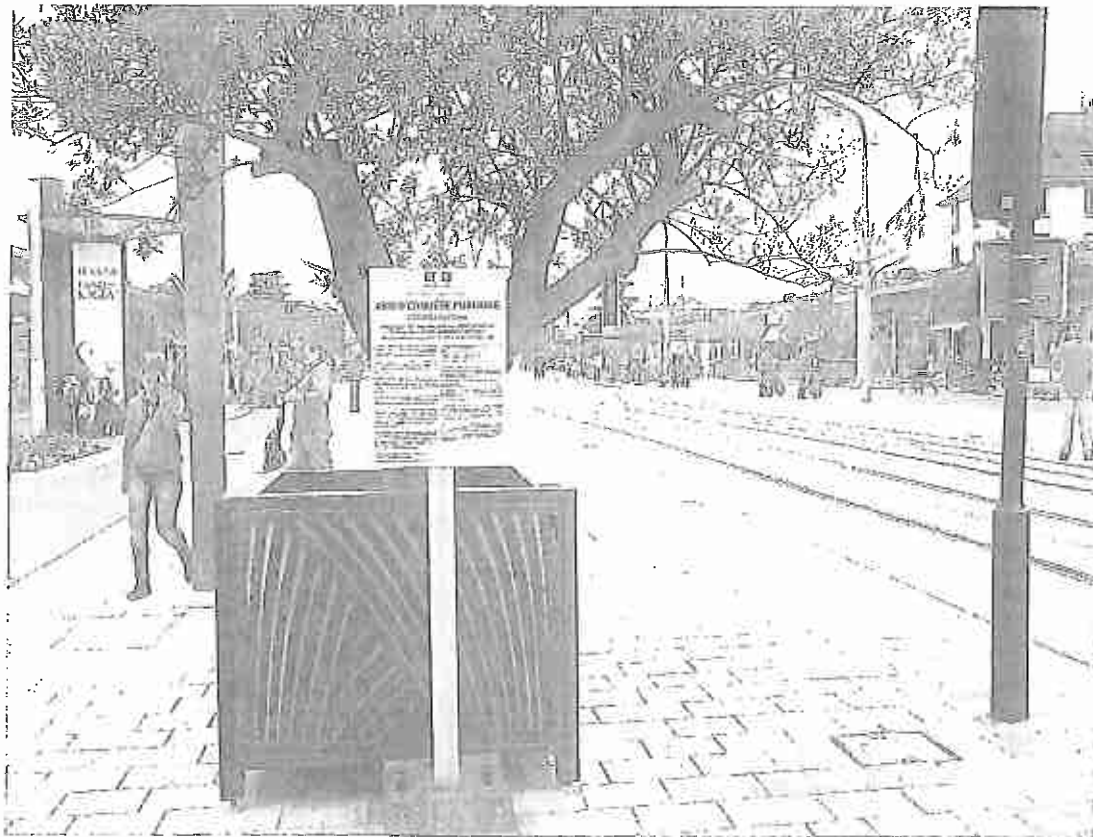
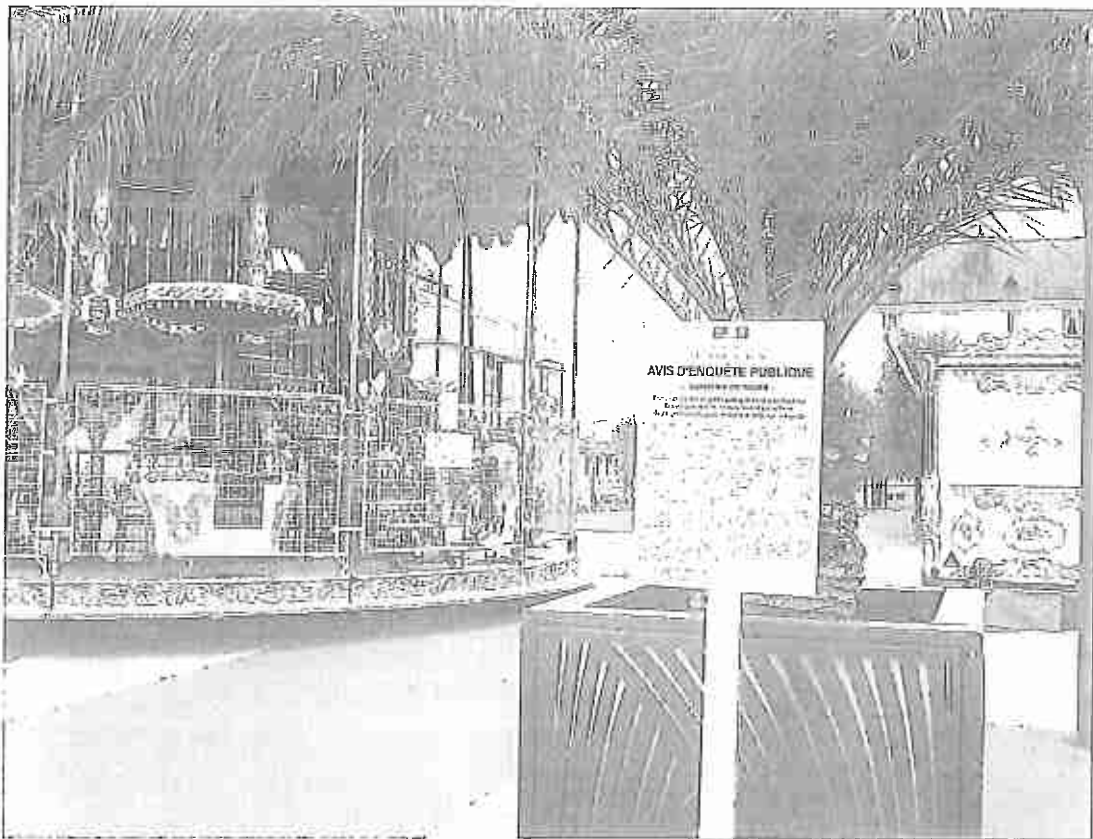
Date de mise à jour : 15/05/2014
 Révisé par : [Signature]
 Approuvé par : [Signature]

LEGENDE
 - - - - - Perimètre de l'Etat
 - - - - - Perimètre de la Commune
 - - - - - Perimètre de la Section
 - - - - - Perimètre de la D.U.P.

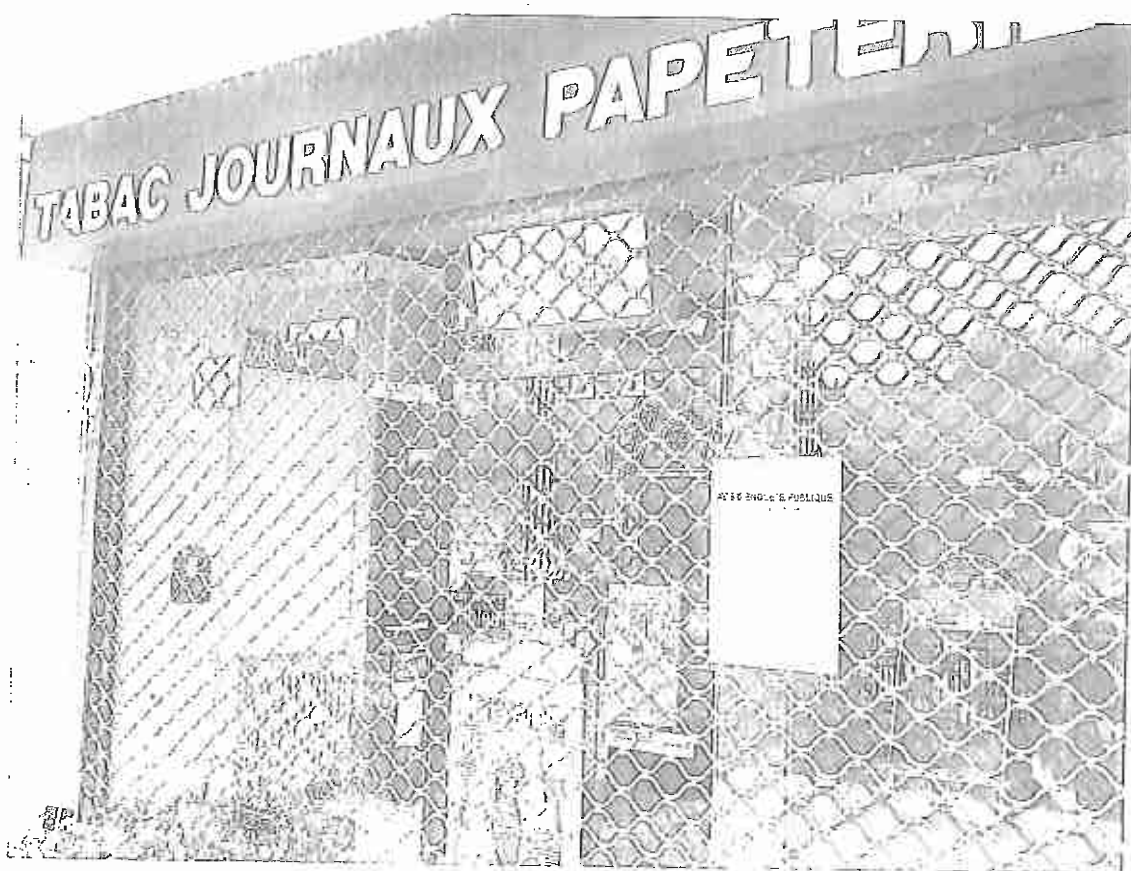


Le périmètre de DUP intègre les parcelles identifiées B,C ci-dessus uniquement parce qu'elles « portent » les tantièmes de copropriété correspondant aux droits attachés aux bâtiments devant être acquis et démolis pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du Haut de la Rue Nationale. Par conséquent il n'est pas envisagé d'acquiescer ni d'intervenir physiquement sur les bâtiments construits actuellement sur les dites parcelles.

Le bâtiment identifié A sur ce plan abrite un transformateur, un poste gaz ainsi que l'accès à la galerie technique. Il a vocation à être démolit, les différents éléments techniques seront restitués.



AFFICHAGES en haut de la Rue Nationale



Affichages en haut de la rue Nationale

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE TOURS

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, Le Maire de la commune de TOURS, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique relatif à l'enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique et parcellaire du projet d'aménagement du haut de la rue Nationale sur la commune de Tours a été publié à compter du vendredi 30 mai 2014 dans la commune de Tours, et dans les Mairies annexes de Sainte Radegonde, Saint Symphorien et des Fontaines.

Il est resté affiché jusqu'à la fin de l'enquête soit jusqu'au lundi 21 juillet 2014 inclus, à la porte des Mairies.

Fait à Tours, le 30 juillet 2014



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

Françoise AMIOT

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

PROJET d'AMENAGEMENT du HAUT de la RUE NATIONALE

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE Portant sur la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire

I. Références :

- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 11-1 et suivants, R 11-1 et suivants;
- Code de l'Environnement, notamment les articles L 122-1 et suivants, L123-1 et suivants, R 122-1 et suivants, R123-1 et suivants ;
- Décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;
- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 19 mars 2012 désignant la Société d'Équipement de la Touraine (SET) comme titulaire de la concession d'aménagement du haut de la rue Nationale et approuvant le traité de concession ;
- Délibération du Conseil Municipal de Tours du 20 décembre 2013 sollicitant la mise en œuvre, au bénéfice de la SET, aménageur désigné, de la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire, nécessaire à la réalisation de l'opération sus-visée ;
- Demande de la SET du 11 février 2014 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire nécessaire à la réalisation du projet sus-visé ;
- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement ;
- Dossier d'enquête parcellaire constitué conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Ordonnances de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 6 mars 2014 et du 14 mai 2014 désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ;
- Avis du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, chargé des sites du 12 mai 2014 ;
- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du 9 avril 2014 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire du 24 avril 2014 ;
- Saisine du Centre Régional de la Propriété Forestière de la Région Centre en date du 11 février 2014 et son avis réputé favorable ;
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 25 février 2014 ;

II. Déroulement de l'enquête

✓ Dates de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du lundi 16 mai 2014 à 9h au lundi 21 juillet 2014 à 17h soit pendant une durée de 36 jours.

✓ **Dates des permanences en mairie :**

Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral, je me suis tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie de Tours aux dates suivantes :

- le mardi 17 juin 2014 de 9h à 12h30 (prolongation de 0h30)
- le samedi 5 juillet 2014 de 9h à 12h
- le mercredi 9 juillet 2014 de 13h à 16h
- le lundi 21 juillet de 14h à 18h (prolongation d'une heure).

✓ **Mise à disposition des documents au public**

▫ Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur étaient à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels. Les documents pouvaient être étudiés sereinement dans une salle du service de l'urbanisme de la Mairie de la ville de TOURS.

▫ Les mesures de publicité et d'information du public ont été conformes à la réglementation. Il est à regretter que certains panneaux du haut de la rue nationale aient disparu pendant l'enquête et aient dû être remplacés à plusieurs reprises.

✓ **Climat de l'enquête :**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois, malgré une participation importante entraînant un temps d'attente parfois important pour le public.

✓ **Participation du public et relation comptable des observations recueillies**

33 observations écrites ont été portées sur le registre et 35 courriers ont été remis, soit au total 68 contributions de la part du public dont 7 associations. Par ailleurs, 10 personnes sont venues examiner le dossier pendant les permanences pour s'informer du projet et n'ont pas sans laisser d'observations écrites. Parmi l'ensemble des observations 4 d'entre elles relèvent de l'enquête parcellaire.

Un courrier électronique est parvenu à la préfecture à 18h49 et n'a pu parvenir à la mairie avant la fermeture de la permanence. Celui-ci est le double exact du document remis à l'enquête le 5 juillet. Il apporte en plus une petite précision complémentaire sur les essences d'arbres.

Aucune pétition n'a été déposée. 10 observations demandent une remise à plat ou une révision du projet et 5 sont favorables.

Les contributions émanent de façon très majoritaire de tourangeaux qui n'habitent pas le haut de la rue Nationale ou les quartiers voisins. Cela témoigne de l'attachement qu'ils portent à leur ville. Toutefois, ramené à l'ensemble de la population tourangelle, je considère que la participation n'a pas été élevée. Les quelques contributions de riverains sont surtout celles de propriétaires des commerces ou de commerçants directement concernés par le projet.

LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Remarques préliminaires

Leur lecture montre qu'elles reprennent parfois les mêmes thèmes. Aussi, elles ne sont pas reproduites ci-dessous in extenso.

Je communique l'ensemble des thèmes traités afin de vous permettre d'apporter les réponses les plus complètes et les plus précises possibles. Pour ce faire vous disposez également des photocopies de chaque observation écrite sur le registre ou remises par courrier et répertoriées de la façon suivante :

- Les observations écrites sur les registres sont référencées OBS suivi du numéro d'inscription sur le registre.

- Les courriers sont référencés par la lettre C suivi d'un numéro d'inscription correspondant à leur ordre d'arrivée.

I. OBSERVATIONS GENERALES (hors parcellaires)

❖ Les différents thèmes récurrents le plus souvent abordés :

1. **Le projet des deux « tours-hôtels »** dans le haut de la rue Nationale est diversement apprécié. Pendant que certains louent ce projet, d'autres plus nombreux trouvent les tours trop hautes, estiment qu'elles détériorent, ferment l'entrée de ville, cassent les perspectives et qu'elles entrent en concurrence visuelle avec l'église Saint Julien. Certaines observations laissent entendre que leur hauteur pourrait être plus grande que R+7 étages en se référant à la page 73 du PSMV. La question de la réalité de la transparence des vitrines des commerces au-dessus du musée des vins pour visualiser le cloître est posée.

Des contre-projets sont présentés. Certaines observations demandent un vaste espace végétalisé et piétonnier à la place des « tours », faisant ainsi référence à la Touraine, jardin de la France et ouvrant le site vers la Loire, d'autres proposent de ne construire qu'un immeuble côté Ouest présentant une symétrie avec le clocher de l'église Saint Julien ou de faire l'entrée de ville au niveau des rues Colbert et du Commerce ou encore de placer des fontaines à la place des tours-hôtels...etc.

(Obs.2 ;3 ;6 ;7 ;9 ;10 ;11 ;14 ;17 ;18 ;21 ;23 ;25 ;28 ;30)

(Courriers C6 ; C7 ; C13 ; C19 ; C25 ; 26 ; 29 ; 35)

2. **L'architecture des futures constructions** fait débat et nourrit des craintes. Quel sera le style architectural retenu ? L'absence de précisions sur les matériaux employés (béton ou pierre naturelle, verre, aluminium, etc....) et la crainte de voir s'élever des tours en béton et sans toit d'ardoise sont mentionnées dans de nombreuses observations. Des références au néo-classicisme sont notées à plusieurs reprises et la peur de voir les bâtiments futurs en

discordance avec le style des bâtiments existants est ressentie. Il est également question de la norme RT2012 et de bâtiments HQE. L'aménagement de l'espace pour les PMR est évoqué à plusieurs reprises et notamment pour les commerces en R-1 et R+1.

La question est posée de savoir comment des commerces vont pouvoir se développer avec des vitrines composées pour moitié d'impostes. Le nombre de logements prévu n'est pas indiqué. Pour certains, l'aspect architectural du projet est estimé pas assez détaillé dans sa représentation pour que le public soit en mesure de se faire une idée. Il manque des indications sur le front de Loire.

Dans plusieurs observations, il est fait mention de l'atteinte au classement par l'UNESCO et du fait que l'avis de la Mission Val de Loire ne figure pas dans le dossier. Même remarque pour la Commission départementale des Sites et Paysages.

Plusieurs demandes sont faites : celle d'un concours international d'architecte (5 fois) ou encore celle de projets présentés aux tourangeaux (2 fois) qui les départageraient.

(Obs. n°4 ; 5 ; 11 ; 13 ; 14 ; 21 ; 23)

(Courriers C1 ; C6 ; C7 ; C13 ; C17 ; C21 ; C24 ; C26 ; C29 ; C30 ; C31 ; C32 ; C33 et C35).

3. Une autre crainte est partagée, celle d'un espace trop minéral. Il est noté que la minéralisation de la rue nationale a été excessive et n'illustre pas le jardin de la France. Il est demandé que les larges trottoirs de cette rue soient arborés.

L'abattage des arbres au cœur de l'îlot Ouest n'est pas jugée utile et, à ce sujet, la notion de saccage végétal et d'atteinte au patrimoine végétal a été employée. Il est fait référence au classement de ces arbres en EBC.

(OBS n°6 ; 7 ; 18 ; 21 ; 25 ; 30 et courriers C6 ; C17 ; C22 ; C25 ; C29 ; C33 ; C24 ; C35)

4. Les parkings. En dehors d'une appréciation estimant qu'ils seront largement suffisants, la suppression de places de stationnements square François Ier et l'absence de parking sous l'hôtel Est inquiètent un certain nombre de personnes qui affirment que la circulation et le stationnement paraissent insuffisamment évalués. Une solution décente est demandée pour les résidents riverains.

Concernant la circulation, le problème de l'accès des autocars et des taxis pour la desserte des hôtels est soulevé ainsi que l'approvisionnement des commerces.

L'ajout de nouveaux véhicules en centre ville est jugé non conciliable avec le PLU et le PDU de l'agglomération tourangelle. L'accès des riverains du jardin François Ier est évoqué et une dépose-minute est demandée.

Une proposition est faite pour améliorer le trafic routier dans cette partie de la ville.

Une observation pose le problème du demi-tour dans l'impasse située derrière l'immeuble du 2 place Anatole France ?

(OBS n°1 ; 25 ; et courriers C4 ; C11 ; 18 ; 19 ; 28 ; 29 ; 32)

5. Les commerces. Pour certains, la prévision d'hôtels, l'augmentation des surfaces commerciales et celle du nombre de logements ne sont pas justifiées au vu du taux de remplissage des établissements hôteliers et de la situation du commerce en centre ville. Rien

n'est prévu pour l'installation de professionnels (bureaux). Une observation indique qu'installer les hôtels près de la gare aurait eu plus de signification. Des questions sont posées : qui décide du choix des secteurs du commerce, quels seront-ils ? Y aura des commerces de proximité ?

(OBS n°6 ; 12 ; 15 et courriers C2 ; C14 ; C19 ; C21 ; C25 ; C34 ; C35)

6. La sécurité : Rien ne figure dans le projet concernant ce sujet (éclairages spécifiques, passages agrandis, vidéo-surveillance etc....).

(Obs. n°1 ; 30 ; 32 et courriers C4 ; C28)

Des installations visant à promouvoir l'utilisation de la bicyclette en toute sécurité sont également proposées (OBS n°26 à l'intérieur du périmètre de la DUP, et 27).

Par ailleurs, des aménagements visant à améliorer la circulation routière aux abords du site sont proposés (OBS n°5 ; et C11). De même, un aménagement pour piétons est demandé (OBS 24)

7. L'aspect financier en dehors des demandes d'indemnisation (Obs. n°9 ; 10 et courriers C2 ; C21 ; C25).

Des questions précises sont posées :

- C21 : Concernant l'aspect financier il est affirmé en s'appuyant sur des documents que la volonté de dédommager les commerçants est bien en deçà du prix du marché et que le plan de financement de la SET n'est pas sincère et véritable. Des questions précises sont posées :

- Une société aux capitaux Eiffage/SET va-t-elle être créée ? Comment les recettes de la SET vont-elles être perçues ? Quel est le coût pour la ville de Tours et quel retour sur investissement attend-t-elle ? Quel le coût pour Tours Plus ? La région ? L'Etat ? L'Europe ? L'association estime que l'information donnée au citoyen n'est pas complète.

- Concernant les nouveaux commerces, l'Association demande quels seront les investisseurs, quelles seront les possibilités de se porter acquéreur des murs, à combien s'élèveront les loyers et si les actuels occupants seront prioritaires pour investir ? Elle demande également qui a décidé du choix des secteurs du commerce ?

- Quels seront les délais de l'opération d'aménagement ?

- C25 : Il manque une étude économique qui justifie une dépense de 17 millions d'Euros. La SET a-t-elle la capacité de supporter un tel projet ?

8. La justification de la DUP :

Des questions précises sont posées :

- Sur la qualification de « consultation préalable à la DUP » et le recours à cette solution en particulier pour les travaux à engager dans l'espace public (cœur d'îlots)

- Le périmètre de la DUP réduit aux seuls îlots A B C V en délaissant la place Anatole France.

- A propos de l'enquête unique qui porte à la fois sur la DUP et l'enquête parcellaire.

- Sur le fait que la DUP ne réalisera qu'un équipement public (le CCCOD) et va acquérir par expropriation des biens privés pour les vendre à d'autres acteurs privés. Est-ce que l'intérêt général doit se faire au détriment de 35 intérêts particuliers ?

- Sur le fait que l'enquête DUP ne porte que sur 15000m² au lieu de 34000m² prévus dans l'appel d'offres. Il est demandé si le prestataire a produit une note de compatibilité avec le PSMV ou une proposition d'évolution de la réglementation au regard des parcs commerciaux et urbains proposés.

- Le nouveau plan parcellaire n'étant pas connu, cela soulève la notion d'intérêt public. Il est demandé s'il n'y a pas d'autres documents graphiques qui permettraient de disposer d'une information plus complète et si le projet est suffisamment décrit pour en apprécier l'intérêt public.

(OBS n° 22 et courriers C2 ; C7 ; C15 ; C17 ; C18 ; C21 ; C25 ; C34)

9. La mixité urbaine est souhaitée. Il est demandé de ne pas prévoir que des commerces de luxe pour la clientèle des hôtels. (OBS n° 8 ; 18)

II. AUTRES OBSERVATIONS

1. Un cas très particulier : le problème de l'immeuble situé au 2, place Anatole France (Courriers C8 ; C16 ; C17 ; C27 ; C28 ; C35) qui est soulevé dans le dossier mais non traité.

Les observations portent sur 3 points :

- La perte importante de l'ensoleillement des appartements des copropriétaires lorsque les immeubles Est dont l'un hôtel (au total R+7) seront construits à quelques mètres seulement, sans oublier la perte de la vue panoramique.

- L'accès des véhicules aux garages. Le maintien de leur accès à la voirie est demandé quelle que soit la solution architecturale retenue.

- La suppression de l'accès à la terrasse du niveau 3 qui fait que les portes-fenêtres de ce niveau donneront sur le vide.

2. D'autres explications sont demandées :

C17 : - A propos de la première phrase du préambule de la pièce C : « Le plan général des travaux vise à présenter le projet soumis à la déclaration publique, son emprise et les principaux travaux réalisés dans cette emprise...ce document ne préjuge pas des adaptations de détail qui pourraient se révéler nécessaires, sans porter atteinte à l'économie du projet ». que l'Association interprète comme suit: « L'économie sera donc préservée avant l'esprit ou l'intérêt public ».

- De même, pour la dernière phrase de ce préambule qui laisse penser selon cette association « que sur la partie qui n'est pas publique tout est, et sera encore possible, tant pour l'architecture que sur les surfaces et même pour les hauteurs...sans que l'on connaisse la qualité environnementale des constructions proposées ».

- C18 : La question de la compatibilité du projet avec les règles de construction du PSMV et notamment avec les articles US 11 D dont on ne peut apprécier l'application dans le projet.

III. OBSERVATIONS RELEVANT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE et DES AYANTS DROITS

1. Demande de prise en compte d'informations et de renseignements donnés par le public :

(OBS n°19 ; et courriers C9 ; C10 ; C12)

IV. OBSERVATIONS RELATIVES AUX INDEMNISATIONS ET AUX DEMANDES FORMULEES PAR LES PROPRIETAIRES DE BATIMENTS.

Elles mentionnent que les propositions faites sont jugées insuffisantes. Des questions précises sont par ailleurs posées:

- Y a-t-il eu des impossibilités d'acquérir à l'amiable des propriétés commerciales ou foncières dans les années 2009-2013 ?

- Serons-nous dédommagés de la perte de loyers pendant la durée des travaux ?

- Sera-t-il possible d'avoir un magasin dans le même secteur et de même superficie ?

- Peut-il être envisagé de proposer aux commerçants en place une possibilité dans les nouvelles structures? Quelles seront les possibilités de se porter acquéreur ?

- Il est demandé que les propositions d'achat soient d'un montant qui permet de retrouver le montant actuel des loyers.

(OBS n°19 ; 20 ; 22 ; 27 ; 31 ; 33 et courrier C5 ; C18)

V. OBSERVATIONS DIVERSES RELATIVES AUX TRAVAUX

1. Courrier C3 : copie pour information du courrier de la Société FONCIA DELESTRE adressé à la SET.

2. Courrier copie pour information de la réponse de la SET donnée le 16 juillet 2014 à la société ci-dessus désignée. A la demande de celle-ci le courrier C3 a été communiqué au commissaire enquêteur pour qu'il figure dans le rapport.

3. Courriers C4 et 32 sur les « éventuels désagréments à supporter pendant les travaux » et l'emplacement de la chaufferie de l'îlot ABC.

VI. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Concernant l'appréciation sommaire des dépenses présentée dans le tome 3 pièce H du dossier :

- Pouvez-vous détailler les recettes prévues pour couvrir les dépenses ?

- Pouvez-vous donner des précisions sur la différence entre l'estimation des acquisitions foncières globale produite par la DDFIP37 qui s'élève à 21 700 000 € et le montant indiqué dans le tableau qui n'est que de 11 500 5000€ ? Il est question d'aléas, lesquels ?

2. Prévoyez-vous d'abattre des arbres dans le jardin François Ier ? Si oui, à quel endroit ?

3. Un parking sous le 2^{ème} hôtel n'est pas prévu. Quelles en sont les raisons ?

Concernant les parkings, ne serait-il pas prudent de faire dès maintenant une étude de l'aménagement du parking des Tanneurs de façon à être réactif au moment où le besoin s'en fera sentir?

En effet, compte tenu du doublement des surfaces commerciales, de l'augmentation du nombre de logements, de la présence des 2 hôtels, de l'augmentation des personnels travaillant dans toutes ces structures, du nombre croissant de clients, de chalands et de touristes surtout si le site du haut de la rue Nationale devient attractif, le nombre de places de parking prévu dans le dossier risque d'être insuffisant.

4. Concernant le problème des appartements situés au 2 place Anatole France (voir II.1 ci-dessus), quelles sont les propositions de la SET face aux nuisances inévitables ?

5. Quel est le nombre de logements prévus dans le périmètre de la DUP, où se trouveront-ils et quelle est leur typologie ?

6. Concernant l'enquête parcellaire, pouvez-vous faire le point sur les retours des notifications envoyées aux propriétaires ?


Mémoire en réponse

La Société d'Équipement de Touraine, maître d'ouvrage du projet est invitée à fournir au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations, remarques, demandes et questions posées ci-dessus dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

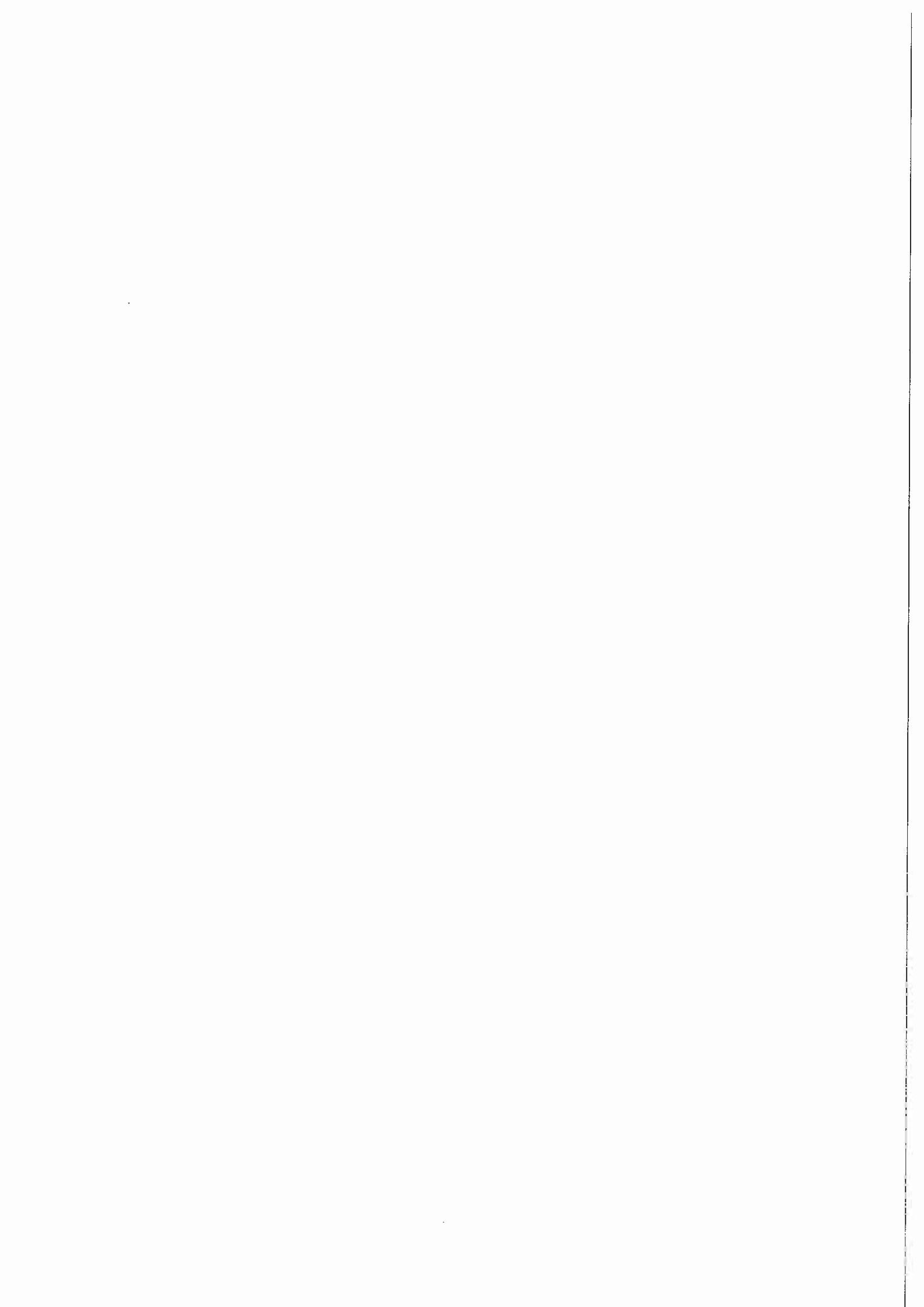
TOURS, le 28 juillet 2014
Le commissaire enquêteur
Michel HERVE

Document remis à Mr GOMEZ représentant la SET
A la mairie de TOURS,
Le 28 juillet 2014

(Préciser la qualité du signataire)


Chef de Projet

MEMOIRE EN REPONSE
DU MAITRE D'OUVRAGE



**Enquête publique portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête
parcellaire du projet d'aménagement du Haut de la Rue Nationale**

**Mémoire en réponse de la SET aux observations, remarques, demandes et
questions recueillies au cours de l'enquête publique**

Fait à Tours, le 01 août 2014

Sur la base du procès verbal établi par le commissaire enquêteur, et conformément à l'article R123-18 du code de environnement, le maître d'ouvrage peut apporter des éléments de réponses et/ou précisions sur le projet.

I - OBSERVATIONS GENERALES

1 / Le projet des deux « tours-hôtels »

L'ensemble du projet présenté dans le présent dossier d'enquête s'appuie et respecte le document d'urbanisme en vigueur sur ce secteur : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Celui ci a fait l'objet de 2 procédures permettant à la fois de l'étendre et de le réviser. Ces procédures ont été menées conjointement par les services de l'Etat et les services de la Ville de Tours. Cette procédure a abouti à une délibération du conseil municipal et un arrêté préfectoral approuvant le nouveau PSMV. Contrairement à certaines observations son objectif n'est pas de figer la ville mais bien d'encadrer les conditions de son évolution compte tenu des forts enjeux patrimoniaux et l'attractivité que cela peut représenter.

Ces procédures lourdes de modification puis de révision, encadrées par de multiples instances expertes en matière de patrimoine, ont été le fruit d'un travail d'études de longue haleine.

Le projet a ainsi été soumis à la commission locale des secteurs sauvegardés et la commission nationale des secteurs sauvegardés qui ont toutes deux rendu un avis favorable à l'unanimité. De plus l'ensemble du projet et modification puis de révision a été soumis à enquête publique.

Les procédures sont arrivées à leur terme et le règlement d'urbanisme est aujourd'hui applicable et opposable au projet d'aménagement du haut de la rue Nationale présenté dans la présente enquête publique.

Le projet urbain ne fait que respecter la règle ainsi prédéfinie.

En complément de l'observation ci-dessus, la maîtrise d'ouvrage rappelle de façon synthétique l'argumentaire développé dans le cadre du PSMV ayant abouti à la définition des volumes aujourd'hui arrêtés.

- 1- L'histoire urbaine de la Ville de Tours montre que le haut de la rue Nationale était la porte d'entrée, la vitrine de la ville, dominant la Loire et soulignant un nouvel axe Nord Sud dont le pont Wilson est la plus belle illustration. Les bâtiments monumentaux de l'époque marquaient cette entrée de façon nette. (voir annexe n°1)
- 2- Après les bombardements de la seconde Guerre Mondiale le secteur, en grande partie détruit, fait l'objet de nombreux projets de reconstruction développés

notamment par l'architecte Pierre Patout. Le site tel qu'il est aujourd'hui est en réalité le résultat d'un projet ayant été remanié à de nombreuses reprises et resté inachevé.

- 3- L'intérêt patrimonial dans ce secteur, au delà des monuments historiques, et du patrimoine que constitue la Loire est l'urbanisme d'ensemble de la reconstruction.

Ainsi la conservation de portiques, la structuration de la rue Nationale et la renaissance d'un front bâti fort et symétrique ponctué de 2 signaux sont l'expression de l'esprit de Patout. (voir annexe n°2).

2 / L'architecture des futures constructions

En préambule il convient de préciser que les illustrations du dossier d'enquête ne sont en aucun cas des illustrations architecturales, il ne s'agit que de volumes volontairement grossiers permettant d'illustrer les proportions.

Le maître d'ouvrage rappelle que le temps de l'urbanisme n'est pas celui de l'architecture. En effet l'objet de la présente enquête est de présenter le projet urbain global : volumétries, alignements, principes de traitement des espaces publics, ambiances recherchées, perméabilités, circulation et accessibilités, programme...

L'architecture doit s'insérer dans un projet urbain ainsi que dans l'environnement et le contexte au sens large. Aucune proposition ou esquisse architecturale n'est réalisée au moment de cette enquête.

Toutefois le maître d'ouvrage a parfaitement conscience que si l'urbanisme est un préalable à la réussite d'un projet d'aménagement, l'architecture sera ici emblématique et essentielle. Il est ici rappelé que le concours d'architecture n'est pas une obligation réglementaire dans le cas présent.

Le choix de procéder à une consultation pour retenir un architecte - urbaniste coordonnateur plutôt que conduire un concours d'architecture repose sur deux fondements :

- la nécessité d'avoir un garant de la cohérence d'ensemble des projets architecturaux qui seront successivement engagés avec le projet urbain. L'équipe SEURA compte ainsi dans sa mission la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et l'organisation d'un dialogue avec les concepteurs des opérations en lien avec l'ensemble des acteurs concernés (cf infra).
- Par ailleurs, la méthode retenue à ce jour a été de sélectionner un constructeur et un architecte avec qui un dialogue sur l'architecture va pouvoir s'instaurer en lien avec l'aménageur, les services de la collectivité, les élus, l'Architecte des Bâtiments de France et l'architecte-urbaniste du projet d'ensemble. C'est à l'issue de nombreuses itérations que l'aspect architectural sera arrêté. Cette méthode collaborative, qui vise à prendre en compte le patrimoine proche dans les choix

esthétiques des futurs bâtiments, ne serait pas possible dans le cadre d'un concours international. Un concours présente le risque de déboucher sur un « catalogue » d'objets architecturaux contemporains, constituant plus des œuvres indépendantes que des architectures adaptées au site spécifique du Haut de la Rue Nationale.

Concernant l'orientation architecturale souhaitée ou demandée dans un certain nombre d'observations on perçoit bien la divergence de point de vue possible entre les approches dites « néo-classique » et les approches dites « contemporaines ». L'objet de l'enquête publique n'est pas de trancher sur ce sujet.

Une présentation au public des aspects architecturaux des futurs bâtiments sera organisée le moment venu.

Une observation porte sur la capacité des commerces à se développer avec des impostes sur la moitié des surfaces. Le projet ne mentionne pas cet aspect technique. Il n'est pas envisagé à ce stade du projet de couvrir les façades commerciales à 50% d'impostes. Concernant l'accessibilité de ces surfaces, elles respecteront bien entendu la réglementation liée aux personnes à mobilité réduite. Pour ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, elle sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire : définie à ce jour par la RT 2012.

Concernant le val de Loire et plus particulièrement la prise en compte du label UNESCO. Dans le cadre de l'élaboration du projet, et plus particulièrement au moment de l'étude d'impact, les services de la Mission Val de Loire ont été pleinement associés. Cela a donné lieu à des compléments d'analyse, notamment pour intégrer des vues lointaines depuis la rive droite de la Loire sur le site du projet. Une modélisation 3D spécifique de Tours a été développée pour ce projet, afin d'en mesurer les impacts sur les vues. Le chapitre 5.4 de l'étude d'impact, particulièrement développé, porte spécifiquement sur ce sujet. Enfin, l'avis de la DREAL porte notamment sur ce sujet et précise : « ... les différents projets s'inscrivent dans le respect du site et de sa composition et ne portent pas atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle. Les deux hôtels s'inscrivent dans la silhouette urbaine dessinée par l'architecte Patout sur le modèle antérieur. Le choix d'implantation de ces deux bâtiments renoue avec une entrée monumentale dans le prolongement du pont Wilson... ».

3 / L'aspect minéral

Les remarques portant sur l'aspect trop minéral de la rue nationale suite à l'aménagement du tramway n'ont pas de lien avec l'objet de la présente enquête publique.

Concernant les craintes sur les espaces qui seront aménagés dans le cadre du projet soumis à enquête, il convient de préciser les points suivants.

La place François 1^{er} est aujourd'hui dans une configuration de parking et d'arrière cour technique peu valorisant et d'une pauvreté paysagère avérée (alignements d'arbres calés sur les stationnement, absence de biodiversité avec une seule espèce et état phytosanitaire des arbres assez dégradé). On constate aujourd'hui les aménagements suivants : 950 m² d'espace enherbé, 70 arbres d'une seule espèce (dans des fosses d'arbres non adaptées) et des parkings. Un bureau d'étude indépendant a réalisé une expertise relative à l'état phytosanitaire des sujets. (voir annexe n°3). Leur espérance de vie est limitée.

Il est important de rappeler que le projet s'inscrit dans le PSMV. Celui-ci préconise de réaliser des aménagements permettant d'accompagner et d'asseoir le bâtiment du futur centre d'art contemporain. Le projet paysager développé dans le cadre du projet est entièrement tourné vers cet objectif.

Il convient par ailleurs de rappeler que le projet prévoit spécifiquement : 1435 m² de surface perméable, dont : 57 arbres de 7 espèces différentes, 715 m² de pelouse et 720 m² de vivaces et graminées. Le reste étant majoritairement aménagé pour les piétons. Une partie des nouveaux espaces végétalisés seront aménagés de manière à recueillir les eaux de pluie. Ils favoriseront ainsi le développement d'une biodiversité riche.

Le bilan paysager avant / après est donc très favorable. Tant en terme de surface végétale, que de biodiversité ou encore d'ambiance paysagère offerte aux passants.

4 / Les parkings et la circulation

Concernant le stationnement, des remarques émises lors de l'enquête évoquent un nombre sous-estimé de places prévues dans le cadre du projet.

Sur ce sujet, il est important de prendre en compte 2 principes majeurs :

- le 1^{er} est que le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération vise à favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle en centre ville. Par conséquent, tout projet d'ampleur comme le Haut de la Rue Nationale se doit de prendre en compte cette orientation majeure qui renvoie par ailleurs à des politiques publiques de l'Etat en matière de mobilité et de protection de l'environnement. Autrement dit, un tel projet ne peut reposer exclusivement sur l'offre de stationnement de surface pour répondre aux besoins de déplacement.
- Le 2nd principe majeur est de favoriser le changement des comportement pour libérer les emprises en surface au bénéfice des piétons et 2 roues. Pour cela, le projet doit favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et, de manière complémentaire, le stationnement dans les parkings souterrains proches.

Par ailleurs, il est ici rappelé que les sources d'information utilisées sont les suivantes :

- Etude de stationnement réalisée par le BE EGIS
- Données transmises par Vinci sur les capacités du Parking Anatole France
- Données relatives aux taux d'occupation des voiries alentours
- Etude d'impact réalisée par le BE Théma environnement

En matière de stationnement :

Le parking François 1^{er} ne comptera plus que 6 places sur les 130 existantes. Etant donné qu'il est utilisé à 100% la Set propose de retrouver les 124 places manquantes dans le Parking Anatole France. Celui-ci ayant un taux d'occupation moyen relativement faible. (La réserve de place moyenne est au minimum de 161 places).

Concernant les nouveaux besoins, il s'agit de prendre en compte uniquement les surfaces supplémentaires créées, soit : les surfaces hôtelières, les logements et environ 2 500m² de commerces. Ainsi les nouveaux besoins sont de l'ordre de 90 places.

Ce chiffre de 90 places est établi suivant deux méthodes de calcul :

- 1- avec l'utilisation de ratios usuels basés sur des expériences comparables
- 2- avec l'application des exigences réglementaires inscrites dans le document d'urbanisme

Ils sont gérés d'une part sous l'hôtel au niveau du RDC coté CCCOD (30 places)
Et d'autre part dans le parking Anatole France (37 places)

Les 23 places qui ne trouvent pas compensation dans le projet et qui sont liées à la fréquentation des nouveaux commerces pourront être absorbées :

- soit par le parking Anatole France, dont la fréquentation depuis l'ouverture du tram connaît une tendance à la baisse.
- soit par le parking des Tanneurs si toutefois le besoin était bien réel. La Ville travaille actuellement en partenariat avec l'université à la faisabilité technique de l'ouverture du parking des tanneurs au public. L'audit est en cours. Son potentiel est évalué à 250 places (le nombre de places appelées à être effectivement ouvertes au public n'est pas arrêté aujourd'hui).
- soit par le report modal sur les transports en commun bus et tramway. Les premiers chiffres après la mise en circulation font apparaître des volumes de fréquentation du tramway supérieurs aux objectifs fixés. Cela démontre que les comportements en matière de déplacement évoluent.

En matière de circulation

Les halls d'accueil des deux hôtels sont prévus en front de Loire, sur la place Anatole France. La voie de circulation sur berge est circulaire pour des taxis et des bus. Ces derniers pourront déposer leur client à proximité et poursuivre leur cheminement pour se garer ailleurs en ville. Aujourd'hui, la Ville conduit une réflexion à l'échelle de son territoire pour améliorer l'accueil des bus et autocars en desserte, régulation et stationnement.

Les riverains de la place François 1^{er} pourront toujours avoir accès à leur garage pendant et après les travaux. Tant le projet final d'aménagement que les installations de chantier le permettront. Quant au demi-tour nécessaire à l'arrière du 2 place Anatole France, le niveau de détail actuel du projet ne permet pas de le visualiser. Toutefois, les

emprises disponibles permettent en toute sécurité de prévoir ces manœuvres et ce besoin sera intégré au projet.

La compatibilité du projet avec le PLU et le PDU fait l'objet d'un chapitre particulier dans l'étude d'impact qui démontre qu'il n'y a pas d'incompatibilité.

Concernant les inquiétudes sur les flux de circulation à plus grande échelle il faut rappeler que la proportion de nouvelles surfaces créées reste relativement faible par rapport à cette thématique et qu'aucun axe de circulation n'est perturbé par le projet.

5 / Les commerces

En matière d'établissement hôtelier

Pour rappel, la programmation d'une offre hôtelière sur le quartier du Haut de la Rue Nationale répond à l'objectif de diversifier l'offre hôtelière à l'échelle de la ville de Tours.

L'ambition hôtelière du projet du Haut de la Rue Nationale est de répondre à ces besoins nouveaux, non encore couverts au sein de la ville et de l'agglomération. L'offre hôtelière du Haut de la Rue Nationale sera innovante, en lien avec les nouvelles tendances du marché hôtelier. Notre souhait est donc de diversifier la gamme des 3* et 4* à Tours.

Pour ce qui concerne la localisation, le site du Haut de la Rue Nationale concentre un certain nombre d'atouts aujourd'hui peu encore exploités par l'industrie touristique en général et hôtelière en particulier. Parfaitement accessible par les transports en commun et les voies routières, disposant d'un stationnement sous-terrain, l'offre nouvelle d'hôtels bénéficiera sur le Haut de la Rue Nationale d'une localisation géographique exceptionnelle, en bord de Loire, au cœur d'un patrimoine architectural en cours de réhabilitation et au sein d'un espace de vie renforcé par la présence de commerces et services et par le déploiement / redéploiement d'une offre de musées de renommée nationale (Musée du Compagnonnage, Centre d'Art Contemporain Olivier Debré). En ce sens, le déploiement de commerces et hôtels à proximité de ce site répond au souhait de renforcer le tourisme d'agrément sur le centre-ville.

Par ailleurs, la localisation d'une nouvelle offre hôtelière sur le secteur Gare / Palais des Congrès de Tours n'apparaît pas opportune. En effet, ce secteur concentre déjà, à lui seul 21 hôtels d'ores-et-déjà en activité.

En matière de commerces

Concernant les surfaces commerciales, le sujet n'est pas uniquement quantitatif. D'une part, il est à constater que les locaux commerciaux dans le secteur concerné par le projet sont tous occupés, ce qui tend à démontrer qu'il n'y a pas un excédent d'offre. D'autre part le projet vise sur le plan commercial à créer un véritable lieu de destination commercial attractif sur ce site, à l'échelle de la Ville de Tours. Ce qui n'est pas le cas actuellement. L'objectif étant de constituer une offre de commerces neufs, de qualité,

avec une capacité d'attractivité liée à l'installation de moyennes surfaces (600 à 800 m²) couplées avec des boutiques et de la restauration. Tout cela dans un cadre urbain entièrement renouvelé et offrant une qualité architecturale, urbaine et paysagère nouvelle. L'installation du centre d'art contemporain à l'Ouest et la mise en valeur du musée du compagnonnage à l'Est viendront renforcer cette attractivité. Concernant le choix définitif des enseignes et des commerçants, l'état d'avancement du projet ne permet pas de le dire pour le moment. Le principe retenu pour le moment est double :

- éviter un morcellement de la propriété des murs commerciaux afin de garantir une bonne gestion dans le temps des locaux et une cohérence entre les différentes enseignes
- sélectionner les enseignes lors de la première installation en concertation entre le promoteur, les investisseurs, l'aménageur et la collectivité.

Le programme ne prévoit pas de bureaux dans le cadre de ce projet. D'autres quartiers de Tours développent et développeront de manière intense ce type d'offre (Les 2 lions, les Casernes Beaumont-Chauveau, le site Mame, etc...).

6 / La sécurité

Concernant la sécurité de l'espace public, le projet respectera la réglementation en vigueur concernant l'éclairage des espaces publics et plus particulièrement les cœurs d'îlot. La vidéo-surveillance sur l'espace public relève de la compétence de la mairie de Tours. Le projet proposé permettra d'installer ce type d'équipement si un tel choix est fait par la collectivité.

La sécurité des cheminements piétons est renforcée par ce projet qui prévoit de réserver une grande partie des emprises aux piétons et de favoriser les pentes douces plutôt que les marches et escaliers. La place de la voiture, notamment dans l'îlot Ouest, est limitée au strict besoin d'accès aux garages privés. Les véhicules ne pourront plus faire le tour complet de l'actuelle école des beaux arts. Le projet permet ainsi de répondre en grande partie aux difficultés rencontrées actuellement par les personnes à mobilité réduite.

Les 2 roues sont en effet à prendre en compte dans le projet. Un local vélos doit être aménagé à cet effet. Sa localisation précise n'est pas à ce jour encore arrêtée.

7 / L'aspect financier

Concernant le dédommagement des commerçants, le calcul des indemnités répond tout à la fois à :

- une obligation réglementaire qu'est celle de la saisine des services fiscaux
- une méthode utilisée par tous les professionnels de l'immobilier et de la cession de fonds de commerces.
- la comparaison avec des cessions similaires sur le centre de Tours.

La création d'une société aux capitaux Eiffage/SET n'est pas envisagée.

Les recettes de l'opération seront issues de la cession des droits à construire et de la participation de la collectivité.

La participation de la Ville de Tours est précisée dans le point V - 1 ci-après, ainsi que les retombées attendues.

Une subvention a été sollicitée auprès de l'Etat pour l'aménagement du parvis de l'église Saint Julien. A ce jour aucune subvention n'a été sollicitée auprès de la communauté d'agglomération, la Région ou l'Europe.

Concernant les futurs commerces, les réponses sont apportées dans le point 5 - 1 ci-dessus. Pour ce qui est de la programmation commerciale envisagée, elle a été élaborée de manière concertée entre :

- le promoteur pressenti,
- la SET
- la Ville de Tours
- la Communauté d'Agglomération
- l'architecte-urbaniste
- le programmiste commercial de l'urbaniste
- l'assistant à maître d'ouvrage auprès de la SET sur le volet spécifique des commerces.

Les délais prévisionnels de l'opération sont les suivants :

- démarrage des travaux du centre d'art contemporain en septembre 2014
- acquisition amiable ou par voie judiciaire jusqu'en juin 2015
- démolition fin 2015
- démarrage des constructions en janvier 2016
- aménagement des espaces publics en accompagnement des constructions

Concernant la capacité de la SET à supporter un tel projet. Il est nécessaire de rappeler que le projet du Haut de la Rue Nationale, comme toute opération d'aménagement, fait l'objet d'une comptabilité et d'un financement à part. La SET porte de très nombreuses opérations dont certaines d'un montant supérieur et ce depuis plus de 50 ans.

8 / La justification de la DUP

Les remarques portent essentiellement sur la recherche du sens de l'utilité public dans un tel projet : pourquoi démolir des bâtiments privés pour remettre des bâtiments privés ?

Le projet d'aménagement soumis à enquête n'est pas une simple opération immobilière. Il s'agit de restructurer un espace urbain emblématique au sein de la ville de Tours. Ce site a constitué pendant de nombreux siècles tout à la fois l'une des plus belles entrées de ville de France et un lieu de vie et d'animation populaire très prisé par les tourangeaux. C'est aujourd'hui un ensemble bâti de piètre qualité et constituant une extrémité de rue commerçante faiblement attractive.

L'objectif et le sens de ce projet est d'en faire de nouveau un lieu de destination pour tous et lui redonner une densité, une qualité architecturale et paysagère à la hauteur du patrimoine tourangeaux et du val de Loire.

Pour cela, les objectifs de cette opération sont multiples et couvrent des enjeux urbains, économiques, touristiques, patrimoniaux, de mobilité et d'accessibilité....

En effet l'utilité publique prend du sens dans l'ensemble de ces thématiques et pas simplement dans l'acquisition des commerces pour un nouveau programme à dominante commerciale.

Les lignes fortes de l'utilité publique résumées ci dessous sont développées dans le tableau de synthèse joint au tome 1 pièce A du dossier soumis à enquête.

Mobilité

Le projet permet de faciliter les accès et les perméabilités Est/Ouest en intégrant la problématique de la topographie.

Le cœur d'îlot autour du futur CCCOD sera rendu aux modes doux avec une gestion externe (Parking Anatole France entre autres) des stationnements.

Aujourd'hui l'accès aux cœurs d'îlot pour les personnes à mobilité réduite est par certains endroits impossible et par d'autres peu sécurisé.

Patrimoine/Urbanisme

Redonner de la lecture aux différentes strates de l'histoire urbaine de ce secteur.
Valoriser le patrimoine architectural existant grâce à un traitement fin de l'espace public permettant notamment :

- d'offrir un parvis à l'église St Julien,
- d'aménager une esplanade en pente douce devant l'Ecole des Beaux Arts (futur centre d'art contemporain),
- de créer un jardin en creux pour mettre en valeur la façade de l'hôtel Gouin,
- de redécouvrir le musée des vins (classé au titre des monuments historiques) aujourd'hui totalement masqué et peu accessible.
- de mettre en valeur le cloître et le bâtiment du musée du compagnonnage tout en améliorant l'accès au musée.

La volumétrie et la forme urbaine qui sont parfaitement compatibles avec le PSMV ont été conçues de manière à ce que le projet souligne le patrimoine d'ensemble urbain de Patout. Une véritable silhouette d'entrée de Ville sera de nouveau présente face à la Loire, dans l'axe du pont Wilson.

La Mission Val de Loire, associée tant au moment de la mise au point du PSMV qu'au moment de la conception du projet urbain souligne l'intérêt des signaux urbains entrant

dans le critère de monumentalité propre au val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.

Développement économique et urbain

Au-delà du nombre de m² de surfaces commerciales créées dans le cadre du projet, c'est bien l'ambition de faire de ce site un nouveau lieu de destination commerciale à l'échelle de la Ville qui est portée par ce projet. On passe ainsi de vieux commerces en RDC alignés à l'extrémité d'une rue à une place urbaine valorisante, offrant une densité commerciale renouvelée avec des moyennes surfaces attractives et une nouvelle qualité architecturale et paysagère.

C'est l'ensemble de l'attractivité commerciale de la principale artère commerciale de Tours qui se voit ainsi « boostée ». Le projet contribue en cela au renforcement de la dynamique commerciale de l'ensemble du centre ville et non pas uniquement du périmètre de l'opération.

La mutation du secteur a déjà commencé et son impact encourage le renouvellement et la densification des commerces du site:

- La station de tramway située en vis-à-vis deviendra une porte d'entrée du centre-ville, notamment pour les habitants du Nord de l'agglomération, pour les 6 000 étudiants du site des tanneurs ainsi que pour la clientèle touristique du centre-ville. La forte fréquentation d'ores et déjà mesurée de cette station va renforcer la commercialité des activités qui lui feront face. (4 200 voyageurs / jour sur cette station entre février et avril 2014).
- La rue Nationale n'est plus accessible en voiture. Cependant, la partie de la rue Nationale située dans le périmètre de projet restera visible depuis les flux automobiles empruntant les quais de la Loire. Elle profitera du parc de stationnement dont la fréquentation sera sans doute renforcée.
- Le projet urbain permet de doubler les surfaces commerciales, de développer des commerces qui se retournent vers le CCCOD tout en restant accessible en façade. On passe ici d'une rue à une véritable place publique.

Tourisme/ culture

L'installation du CCCOD, la mise en valeur des éléments de patrimoine et des musées présents dans le périmètre vont renforcer la fréquentation touristique de ce secteur déjà positionné sur les parcours touristiques (château/cathédrale vers le secteur Plumereau empruntant les rues Colbert et du Commerce).

La situation géographique privilégiée des hôtels en bord de Loire, à proximité immédiate d'une station de tramway, de parkings, d'un patrimoine architectural rénové,

d'une offre muséale renouvelée et d'un axe marchand de niveau 1 est propice au développement touristique et donc favorable à l'économie.

Le périmètre

Le périmètre de la DUP est situé à l'intérieur du périmètre de concession. La compatibilité entre les deux est ainsi démontrée, car il n'y a pas d'obligation à ce que le périmètre de DUP soit le même que le périmètre de concession. La place Anatole France n'est intégrée à aucun de ces deux périmètres. Il n'y a pas d'obligation réglementaire à l'intégrer. Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, l'aménageur a étendu le périmètre de réflexion pour intégrer les bords de Loire. Ainsi, le projet présenté dans le cadre de l'enquête est pleinement compatible avec une évolution des usages et des aménagements de la place et des bords de Loire. Rien dans le projet ne vient hypothéquer l'évolution de ces emprises.

Concernant la remarque portant sur le « nouveau plan parcellaire ». Le futur découpage parcellaire qui sera issu de la réalisation des nouvelles constructions n'a pas d'impact particulier sur la situation actuelle. Les nouvelles emprises foncières seront déterminées par les nouveaux bâtiments. Les espaces libres seront pour l'essentiel du domaine public. Il n'y donc pas lieu de préciser davantage ces aspects cadastraux à ce stade du projet. Cela n'apporterait d'ailleurs aucune information supplémentaire susceptible de constituer un élément d'appréciation nouveau.

9 / La mixité urbaine

Concernant la mixité urbaine, le projet vient la renforcer de manière considérable. Aujourd'hui le secteur contient : des commerces, une école et deux musées.

Le projet prévoit : des commerces, deux hôtels, 3 musées et des logements. Par ailleurs, si les enseignes commerciales ne sont pas à ce jour identifiées, les cibles visées sont toutefois celles du grand public et non pas celles d'une clientèle de luxe.

II - AUTRES OBSERVATIONS

1 / Le 2 place Anatole France

La perte partielle d'ensoleillement et de vue engendrée par le projet est une conséquence dont l'aménageur a conscience depuis le début du projet. Il est nécessaire de rappeler tout d'abord que l'implantation et la hauteur des futurs bâtiments ont été décidées et arrêtées par le PSMV et non pas par le projet soumis à l'enquête. La SET a pris des contacts avec la copropriété et avec chaque copropriétaire dès le début du projet et poursuit ses échanges avec eux. Le projet d'ensemble présenté au public n'a pas à détailler les solutions à envisager. Il s'agit d'un cas particulier qui doit se traiter entre les parties de manière particulière. C'est ce qui a été amorcé et qui se poursuivra. La Set et la collectivité apportent une attention toute particulière à ce sujet délicat.

Concernant l'accès aux garages, le plan présenté dans le projet soumis à enquête préserve d'ores et déjà un possible accès carrossable sur la façade Ouest du bâtiment au niveau de la cour. Il conviendra, quelque soit le dessin architectural final de reconstituer cet accès.

Concernant l'accès à la terrasse du niveau 3, il s'agit d'une anomalie liée à la construction d'origine du bâtiment qui n'a pas prévu d'accès direct sur un balcon au Nord. Par usage, l'occupant utilise les toitures terrasses des commerces pour y accéder, sans pour autant bénéficier de servitude établie. Il s'agit là également d'un cas particulier pour lequel plusieurs hypothèses techniques ont déjà été évoquées avec le propriétaire. Il conviendra de trancher sur l'une d'entre elles le moment venu.

2 / Autres observations

L'économie générale du projet (C17) : la remarque interprète le mot économie dans son sens financier. C'est une erreur qu'il convient de rectifier. L'économie général du projet (il en est de même pour les PLU) renvoie aux grands principes d'aménagement, de construction, de déplacements... Le sens qu'il faut retenir est donc le suivant : le dossier soumis à enquête présente les grands principes du projet mais pas ses détails. La définition de ces dits détails ne viendra pas remettre en cause les principes généraux du projet présentés dans le dossier.

La capacité d'évolution des projets de bâtiments (C17) : affirmer que tout est encore possible concernant les bâtiments à construire est une erreur. S'il est vrai que l'aspect architectural reste à définir, les implantations, les volumes et les hauteurs des bâtiments sont « cadrés » par le règlement du PSMV. Concernant la qualité environnementale des constructions c'est le code de la construction et de l'habitation et le code de l'environnement qui fixent le cadre réglementaire que ces futurs bâtiments respecteront.

La compatibilité du projet avec le PSMV (C18) : l'article du PSMV mentionné (US 11 D) correspond au traitement extérieur des futurs bâtiments : façades, matériaux, couleurs, toitures, etc... Ce sujet sera apprécié le moment venu, dans le cadre de la mise au point de l'aspect architectural des bâtiments. La compatibilité avec le PSMV sur ce sujet précis relève de l'instruction du ou des futurs permis de construire et non pas de la procédure d'enquête publique. L'architecte des bâtiments de France sera amené à émettre un avis conforme sur les dossiers de permis de construire.

III - OBSERVATIONS RELEVANT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Toutes les informations transmises par les personnes intéressées par l'enquête parcellaire seront intégrées.

IV – OBSERVATIONS RELATIVES AUX INDEMNISATIONS ET AUX DEMANDES FORMULEES PAR LES PROPRIETAIRES DE BATIMENTS

Concernant le montant des indemnités proposées aux propriétaires jugées insuffisantes : ce n'est pas l'objet de la présente enquête. Toutefois, à titre d'information, les indemnités sont évaluées après croisement de 3 approches : celle de l'aménageur, celle d'un cabinet indépendant et celle des services fiscaux. Selon des méthodes de calcul reconnues par les professionnels du secteur.

Concernant l'impossibilité d'acquérir à l'amiable des propriétés commerciales ou foncières dans les années 2009-2013, cela n'a pas été le cas.

Concernant la perte de loyer pendant la durée des travaux, il n'y a pas de sujet puisque l'aménageur prévoit d'acquérir les murs commerciaux puis de les démolir.

Concernant la possibilité pour les propriétaires de murs et les propriétaires de fonds actuellement en place de réinvestir dans le nouveau projet : à ce jour le projet prévoit une unité de propriété des murs commerciaux. Cela vise à assurer une bonne gestion dans le temps de ce patrimoine, une cohérence et une complémentarité entre les différentes enseignes et un traitement qualitatif des façades.

Concernant la réinstallation des commerces existants ce sujet relève de cas toujours particuliers et fait l'objet d'échanges au cas par cas entre l'aménageur et le commerçant. La difficulté étant pour la plupart des commerçants d'accepter de prendre le risque de se déplacer une première fois à l'extérieur du périmètre (pour permettre la démolition des bâtiments existants) puis de revenir sur le site pour intégrer les nouvelles cellules commerciales (après 2 ans de construction). Souvent, les commerçants craignent une perte de clientèle et de chiffre d'affaire.

IV – OBSERVATIONS DIVERSES RELATIVES AUX TRAVAUX

Concernant les désagréments à supporter pendant les travaux. L'accès aux halls d'immeuble et aux garages sera maintenu pendant les travaux. Des installations de chantier avec grilles et portail permettant d'assurer la sécurité des passants seront systématiquement mises en place. Des réunions d'information auprès des riverains seront organisées préalablement à chaque phase de chantier.

Concernant l'accès à la chaufferie côté Ouest à l'entrée de la place François 1^{er} depuis la rue Constantine. Le bâtiment couvrant l'entrée est prévu d'être démolit. Toutefois, l'accès lui même pourra soit être maintenu sur site via une trappe d'accès sécurisée, soit reconstitué dans les immeubles existants via des accès secondaires déjà existant.

V - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 / Aspects financiers

Concernant les recettes de l'opération.

Les recettes prévues pour couvrir les dépenses de l'opération sont principalement de 2 natures : la cession des droits à construire et la participation de la collectivité (Ville de Tours). En complément, une subvention auprès de l'Etat a été sollicitée au titre des abords de l'église Saint Julien. La participation de la collectivité s'élève à 9 355 000 €, telle qu'elle est inscrite contractuellement dans le contrat de concession.

Ce montant de participation est à mettre en rapport avec l'intérêt que produira ce projet au bénéfice de la collectivité. De manière non exhaustive voici les principaux retours attendus :

- requalification des espaces publics,
- accessibilité et sécurité des déplacements retrouvées pour les piétons et plus particulièrement les PMR,
- mise en valeur des monuments et du patrimoine local,
- accompagnement du centre d'art contemporain qui sans le projet serait refermé dans un cœur d'îlot peu attractif et peu visible,
- redynamisation de l'attractivité commerciale de la principale rue commerçante et de l'ensemble du centre ville,
- renforcement de l'attractivité touristique et du potentiel de nuitées (loisirs et professionnels) sur le centre ville,
- effet incitatif du projet sur la réhabilitation progressive du parc privé,
- notoriété renforcée de la ville avec une façade de Loire à la hauteur du patrimoine mondial et de l'histoire du site,
- recettes fiscales à venir avec plus de 10 000 m² construits,
- image d'une ville dynamique propice aux investissements,
- création d'emplois locaux (travaux, commerces, hôtels, centre d'art...),

Concernant l'estimation des acquisitions

Le document H du tome 3 apporte les éléments de réponse à cette question.

La différence entre l'estimation des acquisitions produite par la DDFIP37 et le montant indiqué dans le dossier provient de différents points :

- des aléas intégrés par la DDFIP en plus de leur estimation de base, sans plus de précision,
- une indemnité de réemploi considérant que toutes les acquisitions se feraient par voie d'expropriation. L'avancée des négociations en cours démontre le contraire.
- l'intégration de l'acquisition de la totalité des fonds commerciaux, alors que la SET envisage d'accompagner certains fonds dans le cadre de leur déménagement,

- certaines estimations produites par la DDFIP sur lesquelles la SET n'est pas d'accord et considère qu'elles sont trop élevées.
- l'issue de certaines négociations amiables dont la DDFIP n'a pas encore connaissance.

Ces éléments créent un différentiel majeur entre les deux estimations expliquant les approches allant du simple au double.

2 / Abattage des arbres

Un état phytosanitaire des sujets a été réalisé par un bureau d'étude indépendant (voir PJ n°3). Le projet paysager définitif (décrit dans le point I - 3 ci-dessus) dégage un bilan positif entre la situation actuelle et la situation future. L'ensemble des arbres seront à priori abattus. Toutefois, pour les sujets actuels situés sur les emprises végétales futures une analyse au cas par cas sera réalisée afin de déterminer l'opportunité et la possibilité de les maintenir.

3 / Les parkings

La réflexion sur les usages à développer, au niveau des RDC bas (niveau intérieur des îlots) des futurs bâtiments, a conduit aux conclusions suivantes :

- A l'Ouest le niveau bas s'ouvre sur une cour technique sur laquelle il n'était pas opportun voir impossible de développer des usages nobles (commerce, logement, etc...). Le choix a donc été d'optimiser ces emprises pour intégrer du stationnement.
- A l'Est le niveau bas s'ouvre en grande partie sur le cloître de Saint Julien et le musée du compagnonnage. Par ailleurs, le devenir du musée des vins n'est pas arrêté, mais ce monument historique pourrait à terme bénéficier d'ouvertures directes sur le cloître. Enfin, dans le projet présenté un espace commercial est prévu au pied du bâtiment d'accueil de l'entrée du musée du compagnonnage. Tous ces éléments ont conduit à favoriser des usages nobles en RDC bas (commerce) afin qu'ils contribuent à une animation du cloître dans l'avenir. Implanter un parking à cet endroit aurait porté atteinte à la valorisation patrimoniale, culturelle et commerciale de la cour du musée du compagnonnage.

Concernant le projet d'ouverture du parking universitaire des Tanneurs au public, ce sujet est développé dans le point I - 4 ci-dessus. L'étude suggérée par Monsieur le Commissaire Enquêteur est en cours. Concernant l'insuffisance potentielle du nombre de places de stationnement prévues dans le projet, il convient également de se reporter au point I - 4 ci-dessus. La réponse à ce besoin sera apporté par les disponibilités importantes dans le parking Anatole France, par les places créées dans le cadre du projet, par le transfert modal sur le tramway et les bus (nous avons vu qu'il était d'ores et déjà en cours) et à moyen terme par l'ouverture du parking des Tanneurs.

4 / Le 2 Anatole France

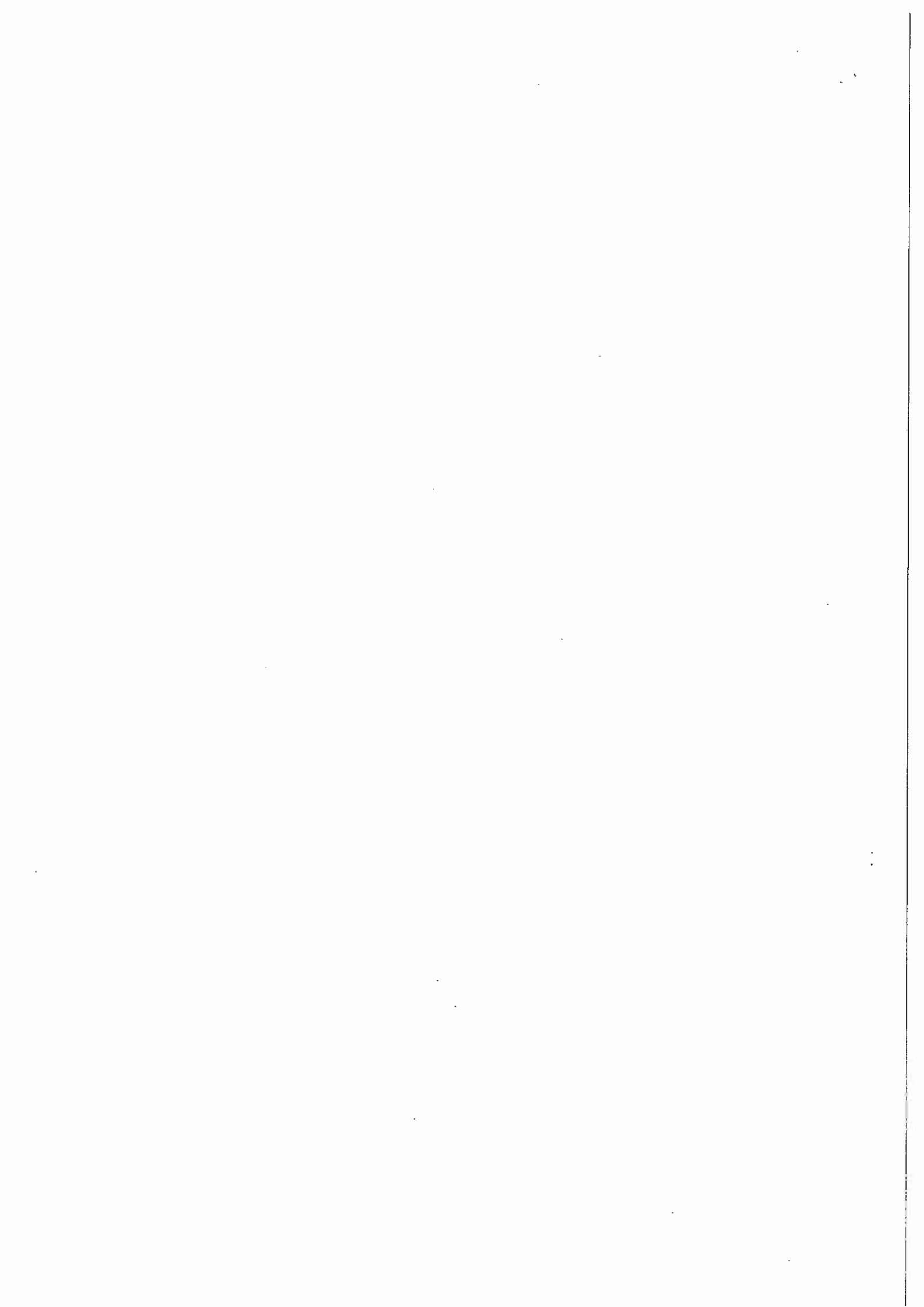
La réponse est apportée au II - 1 ci-dessus. Les nuisances évoquées concernent les pertes de vue et d'ensoleillement partielles. Il est ici rappelé que c'est le PSMV qui a défini les implantations et les hauteurs des bâtiments à construire. Le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique sera conforme au PSMV et respectera la réglementation en vigueur notamment au titre du code de l'urbanisme et du code du patrimoine. La SET entretient depuis le démarrage du projet des relations constantes avec la copropriété concernée. Il n'est à ce stade pas possible de déterminer les mesures qui pourraient être prises en la matière.

5 / Les logements

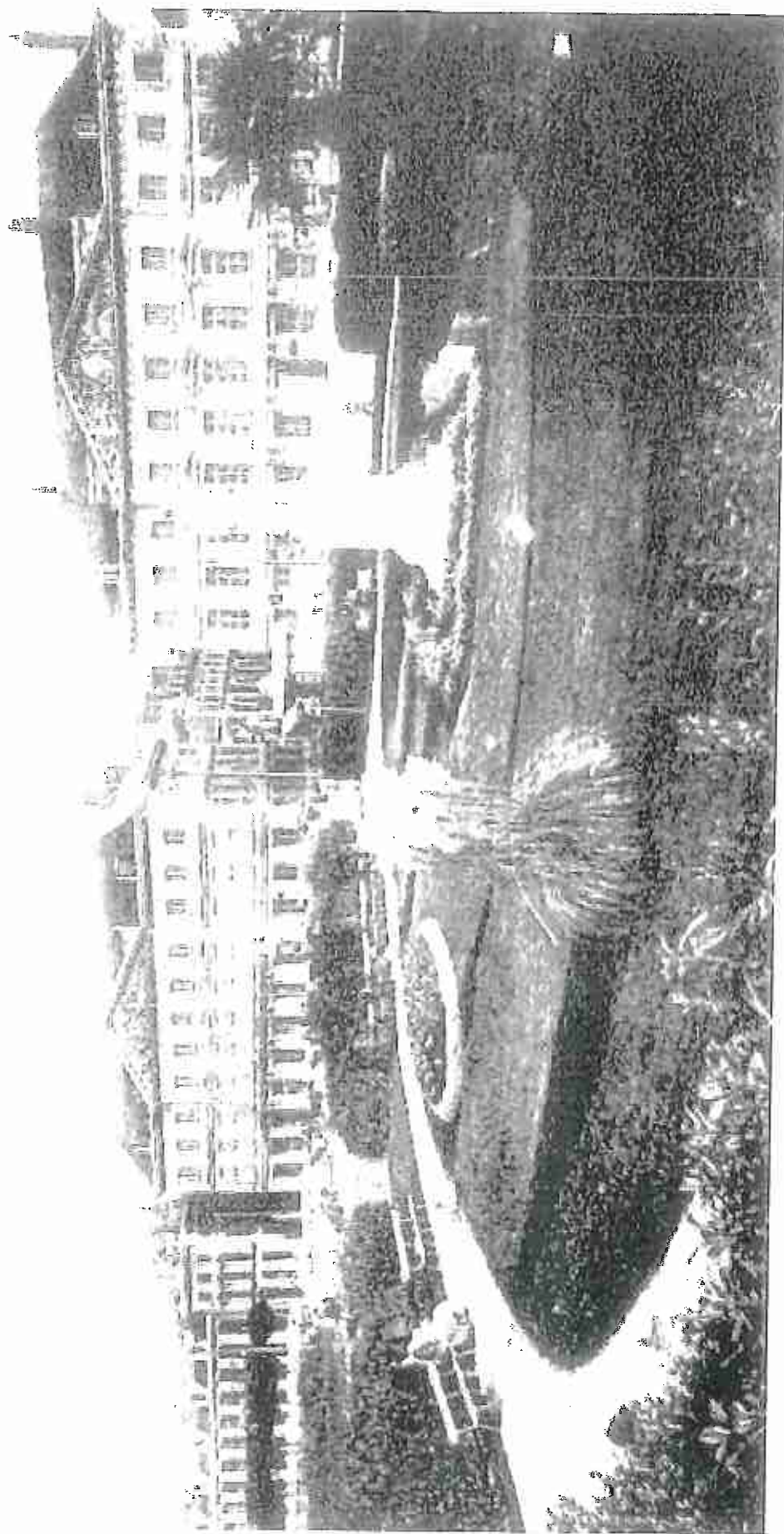
Les logements prévus dans le cadre du projet seront implantés au-dessus des commerces le long de la rue Nationale, dans le prolongement de l'hôtel, ainsi que dans le bâtiment prévu à l'angle de la rue du Commerce et de la rue Nationale. La surface de plancher développée pour le logement sera d'environ 3 000 m². La typologie exacte n'est pas arrêtée à ce jour. Toutefois, le nombre total de logements peut être estimé à environ 45.

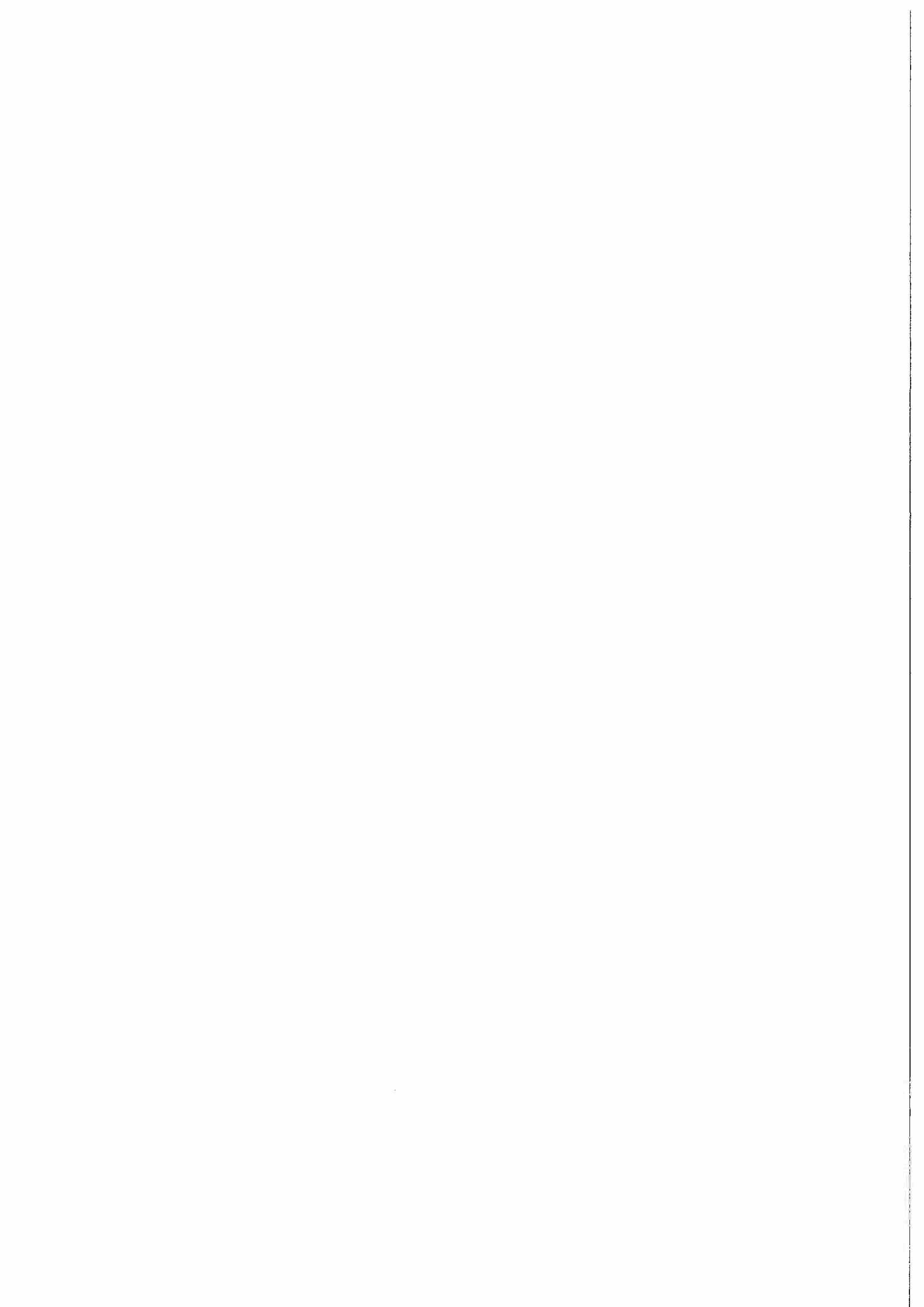
6 / Enquête parcellaire

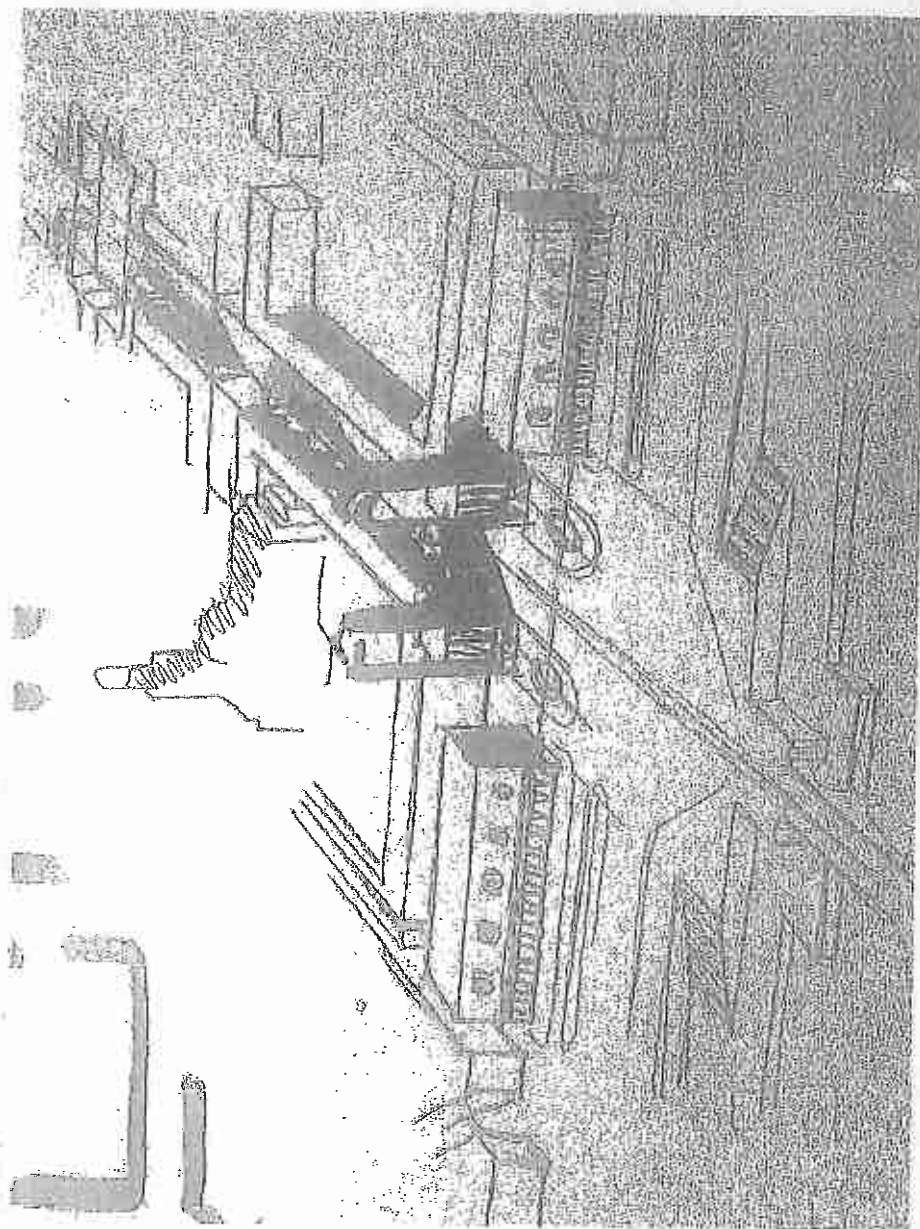
La procédure liée à l'enquête parcellaire a été menée conformément à la réglementation. Chaque propriétaire a été destinataire d'une notification l'informant de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'enquête. Pour les recommandés nous ayant été retournés sans retrait, un affichage a été réalisé en Mairie pendant toute la durée de l'enquête. Le constat d'affichage est fourni en pièce jointe n°4.



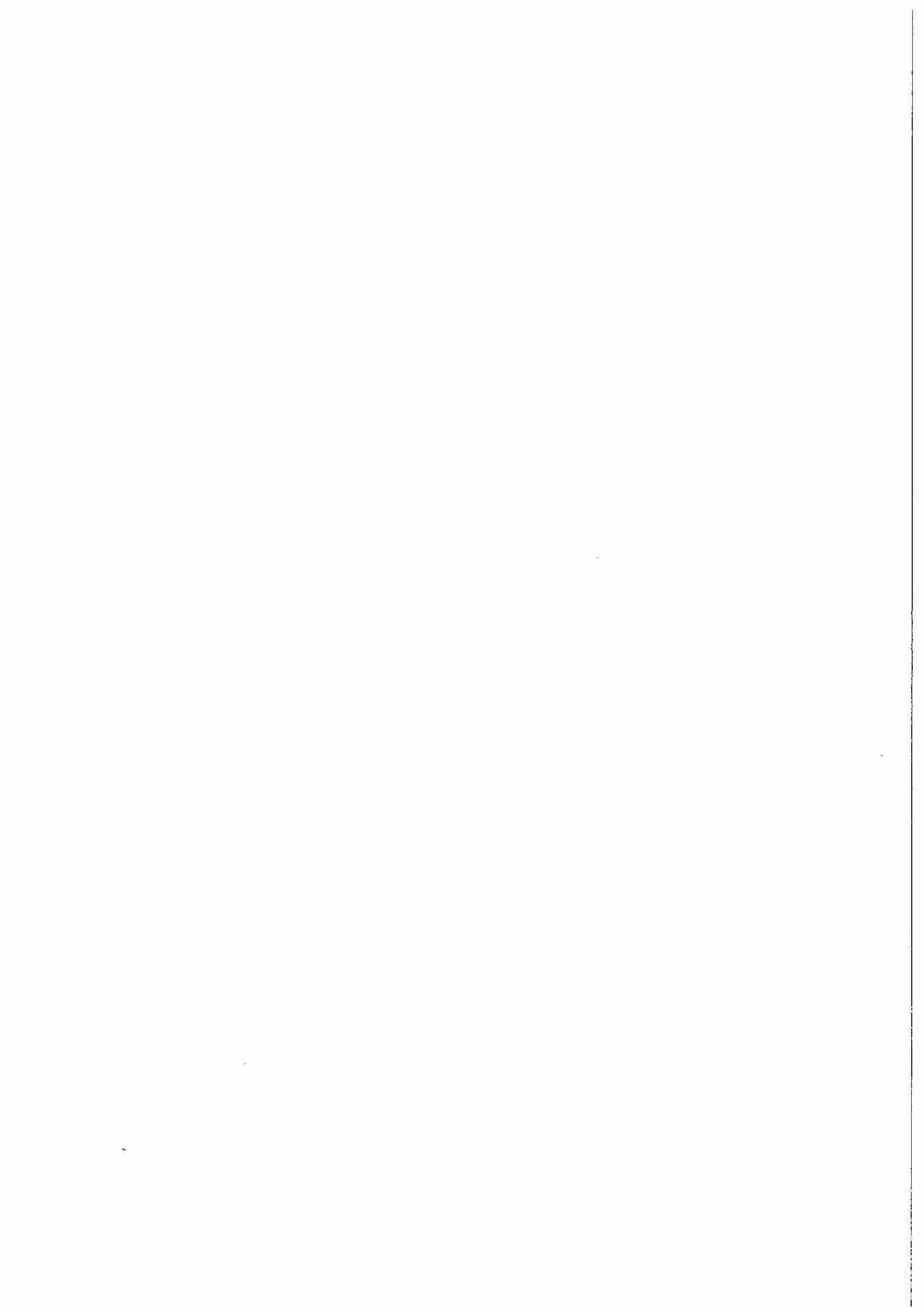
ANNEXES N° 1 à 4

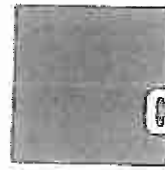






Travail préparatoire - Croquis de Pierre PATOUT -
Archives municipale de Tours





Conclusion générale

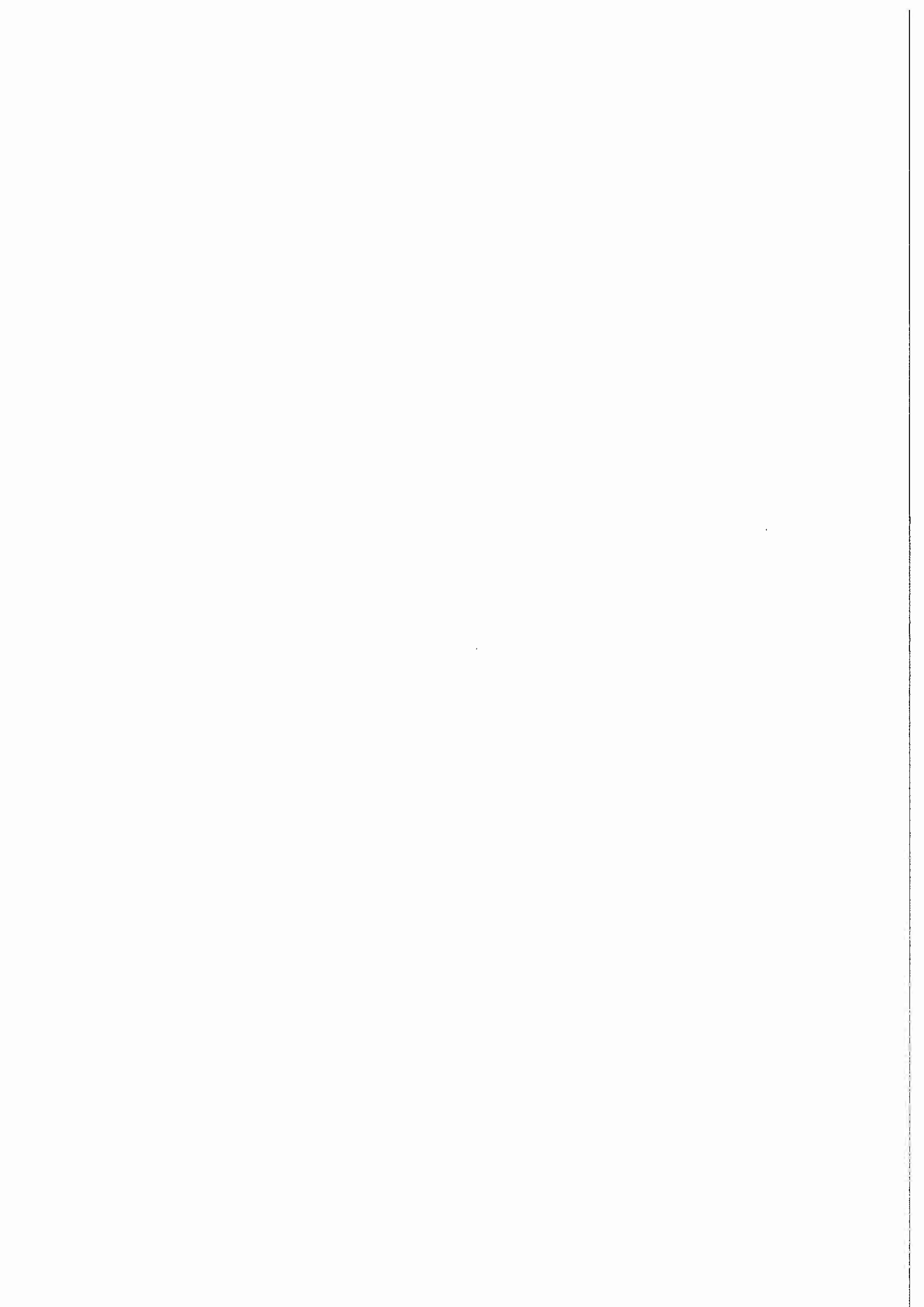
4 CONCLUSION GENERALE

L'expertise phytosanitaire démontre que la majorité des arbres présents au sein de l'aire d'étude est en mauvais état phytosanitaire (blessures, cavités...) et n'a aucun avenir sur le long terme.

En outre, les inventaires faunistiques ont également démontré l'absence d'intérêt des arbres et plus globalement des espaces verts étudiés pour des espèces animales protégées, bien que certaines espèces protégées (oiseaux, chiroptères) utilisent le site d'étude en tant que secteur d'alimentation.

Ainsi, le maintien (conservation) des arbres (malades, abimés, ou non) ne se justifie ni du point de vue phytosanitaire ni du point de vue de l'accueil d'une faune protégée.

Concernant les espèces d'oiseaux protégées observées sur le site et présentant un statut de nicheur probable, il est à noter que ces espèces sont communes à très communes, et que leur mode de vie et leur adaptation au milieu urbain ne nécessitent pas de mesures particulières en phase travaux. L'abattage des arbres nécessité par le projet pourra toutefois être réalisé en dehors de la période végétative, soit entre octobre et février inclus, afin de ne pas interférer avec la période de nidification de l'avifaune.



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, *Mme Françoise AMIOT, L'Adjointe Déléguée du* Maire de TOURS en exercice, certifie avoir procédé à l'affichage des lettres concernant l'objet désigné ci-après et dont les destinataires sont décédés ou introuvables à l'adresse indiquée :

Haut de la Rue Nationale – Commune de TOURS
Notification de l'ouverture d'enquête parcellaire

N° propriété	Nom du propriétaire et Dernière adresse connue
T2	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 1, rue Nationale 37000 TOURS
T5	Monsieur LAURENTIN Charles-Henri 33, rue de la Condamine 75017 PARIS
T6	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 3, rue Nationale 37000 TOURS
T9	SCI SAINT ANTOINE DE L'ARCHET Représentée par Madame SOURIT Lucette Villa Poupinette 132 Chemin de Saint Antoine 06200 NICE
T10	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 7, rue Nationale 37000 TOURS
T13	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 9, rue Nationale 37000 TOURS
T17	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 11, rue Nationale 37000 TOURS
T21	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 13, rue Nationale 37000 TOURS
T28	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 5, rue du Commerce 37000 TOURS
T35	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 12, rue Nationale 37000 TOURS
T41	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 8, rue Nationale 37000 TOURS

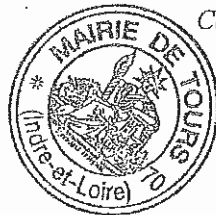
T44	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 4-6, rue Nationale 37000 TOURS
T46	Monsieur CLÉMENT Gérard 40, rue du Noyer Pigeon 37500 CHINON
T49	Monsieur GUIGNE Michel 5, avenue des Champs Chardon 37100 TOURS

Cet affichage a été effectué en Mairie de TOURS du 16 juin 2014 au 21 juillet inclus.

TOURS, le 22/07/2014

F. Duru

Cachet + signature



laSet



Florence BENEYTOUT
consultante

À votre disposition
pour tout renseignement

2014

Service Foncier - Transaction
Primat - 2, avenue de Paris - 45056 ORLÉANS cedex 1
tél. : 02 38 79 62 15 - Fax : 02 38 79 62 45 - Port : 06 75 07 33 62
florence.beneytout@scet.fr

MAIRIE DE TOURS
Affaires Juridiques et Domaniales
1 rue des Minimes
37926 TOURS CEDEX 9

Les notifications d'ouverture d'enquête unique
ont été recommandées avec accusé de réception

Projet d'aménagement du haut de la rue Nationale
Commune de TOURS

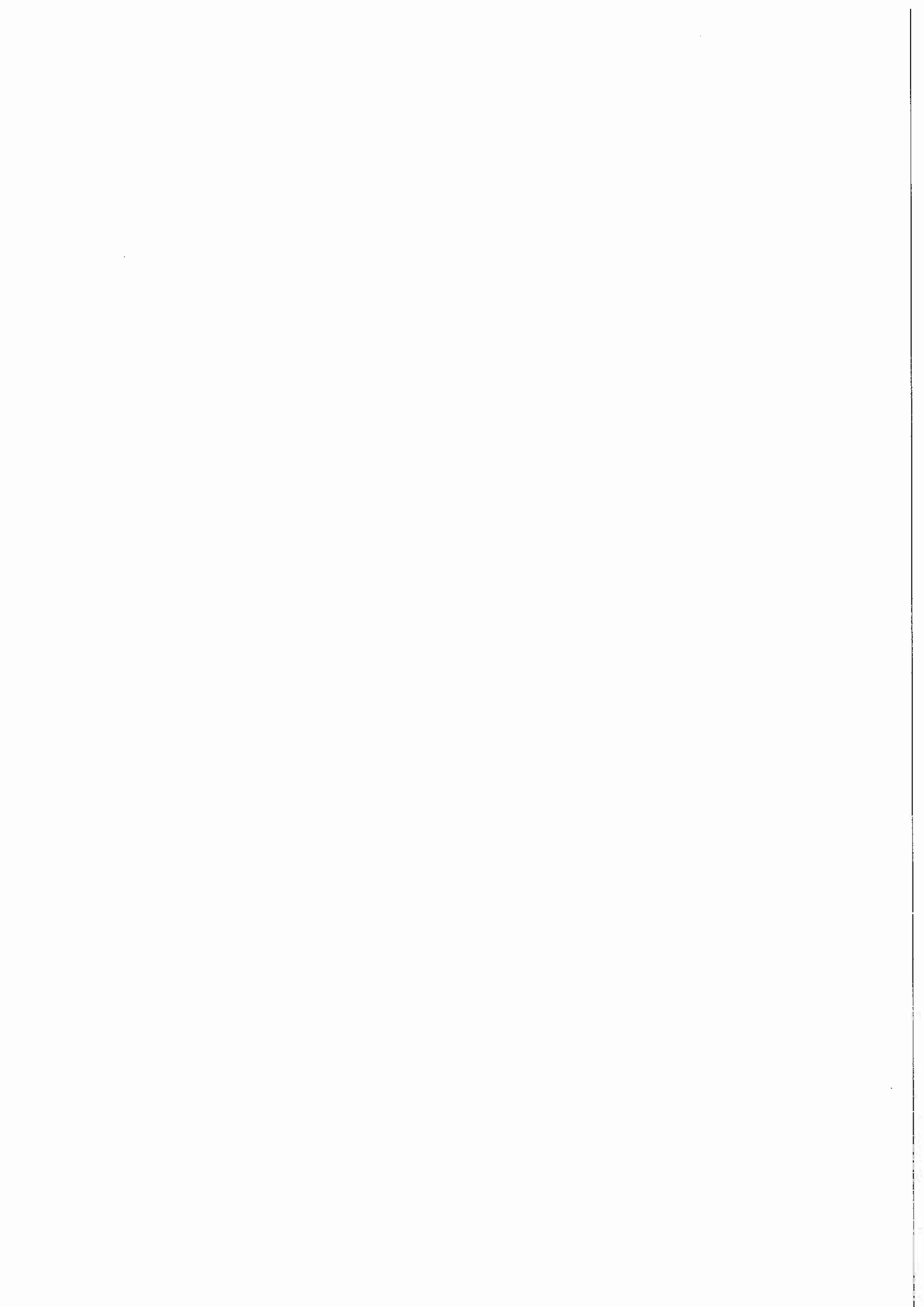
Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous transmettre, ci-joint, pour affichage durant toute la durée de l'enquête publique (du 16 juin au 21 juillet), les lettres de notification de l'ouverture d'enquête parcellaire concernant l'opération citée en objet, qui ne peuvent aboutir à leurs destinataires, ces derniers étant décédés, introuvables à l'adresse indiquée ou n'ayant pas retiré leur courrier.

N° propriété	Nom du propriétaire et Dernière adresse connue
T2	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 1, rue Nationale 37000 TOURS
T5	Monsieur LAURENTIN Charles-Henri 33, rue de la Condamine 75017 PARIS
T6	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 3, rue Nationale 37000 TOURS
T9	SCI SAINT ANTOINE DE L'ARCHET Représentée par Madamé SOURIT Lucette Villa Poupinette 132 Chemin de Saint Antoine 06200 NICE
T10	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 7, rue Nationale 37000 TOURS
T13	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 9, rue Nationale 37000 TOURS
T17	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 11, rue Nationale 37000 TOURS
T21	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 13, rue Nationale 37000 TOURS

Acticampus I
40 rue James Watt
B.P. 20605
37206 Tours cedex 3
Tel. 02 47 80 44 44
Fax 02 47 27 80 09
www.set.fr







T28	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 5, rue du Commerce 37000 TOURS
T35	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 12, rue Nationale 37000 TOURS
T41	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 8, rue Nationale 37000 TOURS
T44	Mesdames et Messieurs les Copropriétaires 4-6, rue Nationale 37000 TOURS
T46	Monsieur CLÉMENT Gérard 40, rue du Noyer Pigeon 37500 CHINON
T49	Monsieur GUIGNE Michel 5, avenue des Champs Chardon 37100 TOURS


À l'issue de cette période d'affichage, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser le certificat d'affichage, ci-joint, à l'aide de l'enveloppe timbrée, dûment complété afin que nous puissions le joindre au dossier.

Ces notifications vous sont adressées en deux exemplaires, un exemplaire étant à conserver par la Mairie.

Si un propriétaire ou un ayant-droit se présentait en Mairie, vous pouvez lui remettre la notification le concernant. Toutefois, il est nécessaire qu'il appose sa signature sur la copie en indiquant que la notification lui a été remise en mains-propres.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Bertrand NEYRET



Directeur Général

PJ :

- Lettres de notifications,
- Certificat d'affichage et enveloppe timbrée.

