



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRI

LE PRÉFET,

Orléans, le

19 SEP. 2014

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Opération de construction sur le site « Goya » sur la commune de Tours (37).
Demande de permis de construire

I. Contexte et présentation du projet

Val Touraine Habitat (VTH) souhaite lancer un programme de construction sur le site « Goya », au sud du territoire communal de Tours, dans le quartier des Fontaines. Ce programme prévoit, à terme, sur un terrain d'assiette de 11 734 m², la construction d'environ 160 logements, d'un pôle de santé et d'activités tertiaires ; la surface de plancher du programme prévu est d'environ 20 000 m².

Le projet d'aménagement et de construction relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, dite « *autorité environnementale* », désignée par la réglementation doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de demande de permis de construire relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

II. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour :

- des risques d'inondation,
- de l'environnement sonore.

III. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact décrit avec clarté et pédagogie les différents aspects du projet. Le dossier est accompagné de nombreuses photographies et documents iconographiques qui facilitent l'appréhension de l'opération ; des annexes thématiques (notices paysagère, architecturale,...) complètent utilement l'étude.

Description du projet

Le parti d'aménagement retenu résulte de la volonté de création, en entrée de ville, d'un projet structurant qui offre une mixité des usages et un habitat diversifié.

Le site d'implantation du projet se situe entre le « Petit Cher » et la route de Saint-Avertin (RD n° 976) à proximité de l'A10 et de sa bretelle d'accès. Le projet consiste en l'implantation en L des différents bâtiments composant l'opération pour préserver un cœur d'îlot réservé aux jardins. Scindé en trois parties l'aménagement prévoit :

- sur la parcelle ouest, un pôle santé de 5 000 m² comprenant une « pharmacie-drive » et une quinzaine de professionnels de santé. Une quarantaine de logements T2, T3 et T4 surplomberont l'ensemble (entre R+2 et R+7) dont une moitié est destinée au locatif social tandis que l'autre moitié sera proposée en accession sociale à la propriété ;
- sur la parcelle centrale qui sera cédée à des promoteurs, la construction d'une centaine de logements (R+5) en accession libre ;
- le troisième espace, sur la parcelle de l'est en bordure de l'autoroute, accueillerait des activités tertiaires. Vingt logements sociaux locatifs devraient être construits jusqu'en R+7.

Chacun des bâtiments comportera des parkings souterrains. Le projet prévoit un parc de stationnement de surface (20 places) et l'aménagement d'un accès piéton.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le dossier démontre précisément que le projet est compatible avec les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (p.137, avec une référence dans l'encart récapitulatif au SDAGE Seine-Normandie qui est erronée), qu'il est cohérent avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle et qu'il prend en considération son plan de déplacement urbain (PDU). Il précise que l'opération prend correctement en compte le règlement de la zone US (zone urbaine caractérisée par des grandes entités urbaines) du plan local de l'urbanisme (PLU) de Tours approuvé le 9 juillet 2012 dans laquelle se situe l'opération.

Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. La définition des aires d'études pour chaque thématique et les raisons de leur choix sont explicitées de manière précise en préambule à l'état initial.

Le risque inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe

Le dossier met correctement en évidence la localisation du site classé en zone d'aléa faible B1b (zone inondable urbanisée ou aménagée) au plan de prévention du risque d'inondations (PPRi) Val de Tours - Val de Luynes. Il rapporte les prescriptions relatives aux nouvelles constructions dans cette zone d'aléa, ainsi que les dispositions et recommandations qui doivent être respectées pour l'aménagement du site.

Toutefois, il n'est fait pas état de la révision du PPRi Tours-Luynes, prescrite par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012, pour laquelle des informations sont d'ores et déjà disponibles (carte des aléas pour le PPRi révisé) et qui accentue la caractérisation de l'aléa sur ce site.

L'état initial de l'étude d'impact mentionne correctement que le site de l'opération est soumis à l'aléa inondation par remontée de nappe classé « très élevé, nappe affleurante ».

L'environnement sonore

La problématique du bruit et le cadre réglementaire relatif aux infrastructures routières qui bordent le site sont décrits correctement. Sur la base des cartographies de bruit sur Tours, le dossier rapporte des valeurs de bruit comprises entre 65 et 75 dB(A). La synthèse de l'état initial (p. 98) indique la nécessité d'un isolement acoustique spécifique pour pallier les émissions sonores des infrastructures proches (A10, route de Saint-Avertin).

Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, y remédier

Le risque inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe

L'étude d'impact (p. 131) annonce que le projet d'aménagement du « site Goya » respectera les dispositions du règlement du PPRi associé au site d'étude et que les prescriptions associées seront bien prises en compte. Toutefois, le dossier aurait mérité de préciser de façon très explicite si l'organisation du bâti et celui de l'aménagement sont conçus de manière à préserver la capacité d'écoulement en cas de crue, et n'entravent pas son étalement éventuel.

Le dossier aurait également gagné à expliquer quelles sont les dispositions envisagées pour prendre en compte ce risque (situation des réseaux et des locaux techniques par rapport aux plus hautes eaux connues, dispositifs d'étanchéité et de vidanges à mettre en œuvre pour limiter le risque de dégradation par les eaux des parkings...).

De plus, la prise en compte de l'aléa « remontée de nappe » aurait mérité d'être démontrée alors que les équipements souterrains y sont particulièrement vulnérables et que le projet prévoit des stationnements en sous-sol.

L'environnement sonore

Le dossier mentionne que l'aménagement du site n'engendrera pas de perturbations sonores. Il indique de manière adéquate que les infrastructures les plus bruyantes conduiront le porteur de projet à minimiser l'impact du bruit sur les parties habitées en isolant avec des protections phoniques adaptées les bâtiments affectés. Il rappelle que l'objectif réglementaire d'isolement acoustique pour les bâtiments vis-à-vis des bruits extérieurs pour la route de Saint-Avertin est de 38 dB et de 30 dB pour l'A10.

A cet égard, il aurait été souhaitable que le dossier précise comment le parti d'aménagement retenu prend en compte cet enjeu dans l'implantation des bâtiments, l'orientation des logements ou la localisation des jardins.

IV. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

L'évaluation des incidences du projet sur l'état de conservation des sites Natura 2000 les plus proches (ZPS « La Loire de Candes Saint-Martin à Mosnes » et ZSC « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » à 4 km) conclut de manière argumentée à l'absence d'effets significatifs.

Phase chantier

Les incidences de la phase chantier sont décrits avec précision et les mesures proposées pour en réduire les impacts sont adaptées et proportionnées : les cheminements piétons, handicapés et

cyclistes seront aménagés, les accès des services publics et de secours seront maintenus et les plans d'intervention seront actualisés en fonction de l'avancement du chantier.

La gestion du réseau viaire impacté par les travaux, la desserte des riverains et du chantier comme la manœuvre des engins seront sécurisées. Une signalisation adéquate sera mise en place.

Insertion du projet dans son environnement

Le projet prend en considération la nécessité de concilier le cadre de vie, les activités urbaines et l'environnement dans une entrée de ville où les infrastructures sont omniprésentes. Aussi, le dossier propose de manière judicieuse la réalisation d'un axe urbain arboré avec une séquence de jardins thématiques et une petite place qui s'insèrent dans la structure en L du bâti. Ces éléments constituent un grand espace public protégé par un merlon végétalisé formant écran vis-à-vis des nuisances de la route de Saint-Avertin. Le dossier considère que l'aménagement paysager du site forme une trame qui s'associe au parc de Grammont voisin, site inscrit qui est correctement pris en compte dans le dossier.

Le projet maintient, de façon pertinente, sur le site, la continuité des liaisons douces, ainsi que les éléments paysagers sur les rives du Petit Cher. Il prend en considération la promenade le long de ce dernier avec des ouvertures dans le bâti qui préservent judicieusement les vues sur les berges.

Les mouvements de terrain

S'il est fait mention dans l'étude d'impact des risques « mouvements de terrain », il n'est pas indiqué comment ils ont été pris en compte. Le diagnostic aurait pu préciser que le terrain est à proximité d'un coteau à risque de mouvement identifié au plan local de l'urbanisme, au sud de la route de Saint-Avertin.

V. Résumé non technique

Le résumé technique est concis, clair et illustré correctement. Il présente les objectifs du projet et le parti pris d'aménagement qui sont accompagnés du descriptif du programme de construction. Des plans d'ensemble et des simulations des vues des façades à partir de différents points de vue facilitent l'appréhension du projet par le lecteur. Un tableau thématique de synthèse fournit l'analyse des impacts temporaires et permanents du projet ainsi que les mesures envisagées pour y remédier. Toutefois, le résumé indique à la page 24 que le site est susceptible d'être impacté par « un fort aléa inondation par remontée de nappe selon le bureau de recherche géologique et minière (BRGM), mais par un aléa faible selon le PPRi » ; la formulation laisse entendre que le BRGM et le PPRi donnent deux informations contradictoires ce qui n'est pas le cas puisqu'il s'agit de deux risques différents.

VI. Conclusion

L'étude d'impact et son diagnostic identifient correctement les problématiques environnementales et les choix d'aménagement retenus prennent en compte la plupart des enjeux. Cependant, l'étude d'impact nécessite d'être complétée notamment sur la problématique du risque inondation (fluviale et par remontée de nappe) en intégrant les dernières données disponibles et en précisant les mesures prévues.

Pierre-Etienne RISOH

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	+	Le dossier démontre que les incidences sur le milieu naturel, la faune et la flore seront minimales.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	+	Le dossier prend en considération les zones Natura 2000 ZPS « La Loire de Candes Saint-Martin à Mosnes » et ZSC « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » et conclut correctement à l'absence d'incidences notables sur l'état de conservation de ces sites.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	+	Les trames biologiques sont correctement prises en compte par le projet.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	La commune de Tours est située en ZRE (les apports ne compensant pas les prélèvements) pour la nappe du Cénomani qui est utilisée intensément pour alimenter en eau potable une partie de l'agglomération de Tours. Les besoins du projet en eau potable ne pourront qu'augmenter la pression sur la ressource. Le dossier indique que le projet entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées qui pourraient provoquer la migration de flux pollués vers les systèmes aquatiques ; à ce titre, il rend compte correctement de la collecte des eaux pluviales du site qui seront acheminées vers le réseau d'assainissement d'eaux pluviales du secteur.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	NC	0	Le dossier mentionne correctement que le site est situé en dehors des périmètres de captage.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	L	+	Le projet intègre la nouvelle réglementation thermique issue du Grenelle de l'environnement afin d'améliorer les performances énergétiques du bâti.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	E	+	Le projet intègre partiellement cette composante par la promotion d'une isolation efficace des bâtiments. Le dossier aurait mérité d'être plus précis quant à la prise en compte de cette problématique.
Sols (pollutions)	NC	0	
Air (pollutions)	L	+	Les mesures de réduction des incidences sur la qualité de l'air en phase chantier sont adéquates. Aucune influence sensible du projet sur la pollution de fond (véhicules). L'étude aurait pu préciser les mesures pouvant être prises pour améliorer la qualité de l'air dans des logements et locaux situés à côté d'infrastructures polluantes.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+++	Cf. corps du texte.
Risques technologiques	L	+	Le dossier indique correctement que deux axes sont concernés par le transport de matière dangereuse aux abords du site, il s'agit de l'A10 et la RD 976.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Le dossier montre qu'un schéma d'organisation et de gestion des déchets sera mis en place pour la phase chantier. L'agglomération de Tours dispose d'un réseau adéquat de collecte, de gestion et de traitement des déchets.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Le site est une friche urbaine depuis 2012, il a fait l'objet d'une démolition récente, il retrouve avec ce projet la vocation d'habitat et d'activités qui lui a été échu.
Patrimoine architectural, historique	E	+	Le diagnostic recense correctement le site inscrit de la propriété de Montjoyeux situé à 75 m au sud-ouest du site et signale qu'il devra faire l'objet d'une attention particulière mais l'étude ne précise pas comment l'aménagement le prend en compte.
Paysages	E	+	L'insertion paysagère du projet est correctement démontrée.
Odeurs	NC	0	
Émissions lumineuses	L	+	Le projet engendrera des émissions lumineuses qui sont liés à l'éclairage du site et de l'habitat.
Trafic routier	L	+	Le dossier montre correctement que le trafic supplémentaire engendré par l'opération s'insérera sans incidence dans le réseau viaire.

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	L	+	L'accessibilité, et les liaisons douces sont correctement prises en considération dans le projet.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Le dossier prend correctement en compte la sécurité et la salubrité publique notamment pendant la phase de chantier.
Santé	L	+	Des mesures adéquates seront employées en phase chantier pour limiter les émissions de particules qui affecteraient la qualité de l'air et la santé des riverains. Le dossier indique que l'enjeu du projet est de fournir un cadre de vie et un urbanisme favorisant des conditions sanitaires correctes.
Bruit	L	++	Cf. corps du texte.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	L	+	Les servitudes radioélectrique du centre de Chambray-les-Tours, de dégagement de l'aérodrome de Tours-Saint-Symphorien et relatives aux zones de protection des habitations situées au voisinage des infrastructures terrestres sont correctement prises en considération dans le projet.

*** Étendue du territoire impacté**

E : ensemble du territoire

L : localement

NC : non concerné

ABS : absence d'information

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné