

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Aménagement de la zone commerciale de la ZAC "les Courelières" à Joué-lès-Tours

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom **MARCHAND**

Prénom **Alain**

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

JOUE DISTRIBUTION

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Alain Marchand, président

RCS / SIRET

40440176200012

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36°	Surface bâtie totale : 25 800 m ² ,

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Aménagement de la zone commerciale prévue dans le projet de la ZAC "les Courelières" ayant fait l'objet d'une étude d'impact en février 2013. Cette zone commerciale comprend :

- construction d'un hypermarché de 6000 m² de surface de vente ouvert sur la place piétonne principale de la ZAC, ainsi qu'une galerie marchande de 3000 m², elle aussi ouverte sur la place.
- construction d'une station service.
- construction de moyennes surfaces.
- construction des voiries d'accès aux différents éléments de la zone commerciale. 976 places de parking sont prévues, dont 680 en sous-sol de l'hypermarché.

4.2 Objectifs du projet

Proposer une offre commerciale nécessaire au développement et à la vie de l'éco-quartier en construction.
Concevoir une zone commerciale intégrée au tissu urbain capable de répondre aux problématiques du développement durable et aux objectifs fixés par le projet global de l'éco-quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet sera mis en chantier dans son ensemble sans phasage particulier. Les travaux s'étaleront sur 18 mois, sans provoquer de problème sur la RD86.

Le projet fera l'objet d'une démarche "chantier vert", avec des mesures pour réduire son impact. Un coordonnateur de la sécurité et de la protection de la santé (CSPS) sera chargé de faire appliquer une charte pour gérer au mieux les nuisances acoustiques et la collecte des déchets lors de la phase chantier. Son action régit les points suivant :

- Contrôle des flux de circulation (horaires, sens de rotation, nombres de rotation...)
- Mesure des bruits pour limiter le niveau sur les abords à 85 dB(A)
- Maîtrise des poussières en maintenant l'état des sols et en supprimant les travaux générateurs : un maximum de produits préfabriqués avec un calepinage adapté sera employé pour réduire les nuisances et pour mieux gérer les risques de pollution accidentelle.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En continuité avec la zone de la Liodière (et du futur pôle économique de la Thibaudière prévu à l'est des voies ferrées), le centre commercial envisagé est étudié pour s'intégrer au mieux au quartier et à la place. Constitué d'une surface de 25 800 m², cet équipement commercial regroupe une dizaine de boutique autour d'un mail et d'un hypermarché de 6 000 m² de surface de vente avec station-service.

Un parking de 976 places ainsi qu'une station service complètent l'ensemble. Afin de limiter l'étalement des places, et l'imperméabilisation des sols, la plus grande partie des places sera réalisée sous le bâtiment.

Considéré comme un bâtiment à part entière du nouveau quartier ce centre s'adressera directement à la place publique. Des surfaces atypiques (restaurant, cafétéria, boutiques...) s'ouvriront sur la place afin de constituer une façade ouverte et animée sur l'environnement.

Le projet prévoit la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales avec bassin de rétention aérien et connexion au réseau de la ZAC conformément au protocole d'accord entre Bouygues Immobilier et le Maître d'Ouvrage de la zone commerciale.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de construire
- Déclaration au titre de la loi sur l'eau
- Enregistrement au titre des ICPE (station service principalement)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

- Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie globale du projet	61 500 m2
Surfaces des bâtiments	25 800 m2
Surfaces imperméabilisée totale	47 320 m2
Nombre de place de parking extérieures	296
Nombre de place de parking sous bâtiment	680

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route de Monts
37300 Joué-Lès-Tours

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 39' 47 " Lat. 47 ° 19' 36 "

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ° ' " Lat. ° ' " "

Point d'arrivée : Long. ° ' " Lat. ° ' " "

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?**4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**

Oui ☒ Non ☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le programme de la ZAC des Courelières comprend l'aménagement de 150 Ha réparti en 3 phases. La première phase de 50ha comprend :

- environ 1 200 logements sous des formes d'habitat variées (maisons individuelles, accolées, logements intermédiaires, collectifs...) répondant aux parcours résidentiels des ménages
- une centralité commerciale (objet de ce formulaire) et des activités économiques,
- des espaces extérieurs publics variés, adaptés à différents usages et dont la conception traduira l'ambition environnementale du projet.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Les sols prévus pour la zone commerciale sont actuellement à usage agricole (grandes cultures) exclusivement.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

La commune de Joué-lès-Tours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 septembre 2013. Cette dernière version du PLU intègre la ZAC des Courelières, créée le 23 mars 2009, au projet d'aménagement global de la commune. Les règles de la zone 3AU ont été adaptées pour permettre le projet des Courelières. La modification a fait l'objet d'une enquête publique (arrêté n°2013-830 du 6 juin 2013).

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐ Non ☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Plan de Prévention du Risque (PPR) inondation du Val de Tours – Val de Luynes approuvé le 29 janvier 2001. Le terrain n'est pas situé sur une zone à risque.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle sensible. Le site d'étude se trouve à environ 8 kilomètres au sud des deux sites Natura 2000 de la Loire. Il en est séparé par l'agglomération de Tours et ne présente aucun des habitats naturels d'intérêt communautaire ayant justifié leur désignation. Le projet n'a donc pas d'incidence sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	L'étude de sol montre que le niveau des eaux souterraine est très bas au droit du site, à au moins 6m de profondeur. Le projet n'aura pas de modification sur leur écoulement à cette profondeur.
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La création du parking souterrain va nécessiter d'évacuer les terres excavées, même si un maximum sera utilisé sur place.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet nécessite l'emploi de matériaux préfabriqués issus de sources très variées. L'usage des ressources du sol est limité à la couche de terre végétale qui sera réutilisée pour les espaces verts.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet se situe sur une zone présentant une biodiversité très pauvre du fait de l'usage agricole du secteur. Cette zone ne constitue pas un habitat d'intérêt écologique, ni un corridor écologique (rupture existante avec la ligne sncf). Aucune espèce animale d'intérêt n'a été recensée mais divers insectes comme le Tircis ou la Cétoine dorée ont pu être observés.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le projet engendre la consommation de 61 500 m ² de terrains agricoles soit environ 0.7% de la superficie agricole de la commune.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par le périmètre SEVESO de l'usine Air Liquide située à 700 m.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	La zone de livraison de l'hyper provoque des nuisances sonores inévitable lors de la livraison des produits par poids lourds. La conception a néanmoins pris en compte cette contrainte en ceinturant de réserves la zone de livraison de l'hyper, elle-même orientée du côté du chemin de fer, donc sans nuisance pour les habitations.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☒	☐	Les laboratoires de l'hypermarché sont susceptibles de provoquer des odeurs. Néanmoins ils sont équipés de hottes une alternance de filtres tricots et de plaques d'obturation en inox brossé, et si besoin de filtres à charbons actifs pour neutraliser les odeurs. L'impact est donc très réduit.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Les vibrations sont principalement dues aux passages des poids-lourds lors de la livraison des marchandises. Les emplacements des aires de livraisons, éloignés des habitations, permettent d'éviter les nuisances pour les habitations à proximité.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	L'éclairage des façades et des parkings est une source pollution lumineuse la nuit. Cette pollution sera limitée par l'extinction automatique des luminaires hors des heures d'ouverture.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est par ailleurs concerné par les émissions lumineuses du quartier à proximité. Le projet d'éco-quartier prévoit néanmoins l'extinction de l'éclairage public au coeur de la nuit.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	Si le mode de chauffage au gaz est retenu, le site rejettera alors les produits de combustion de la centrale gaz, principalement composés de CO2. Les résidus de combustion, telles que le CO ou les particules fines seront très faibles, le gaz comptant parmi les énergies les plus propres.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les rejets hydrauliques concernent : - les eaux usées, qui sont acheminée dans le réseau de la ZAC jusqu'à la station d'épuration. - les eaux pluviales : après traitement naturel dans un bassin de rétention avec plantes filtrantes (bio-accumulation) les eaux sont rejetées avec un débit de fuite de 10l/s dans une des noues de rétention de la ZAC prévue à cet effet.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les activités commerciales engendrent un production de déchets non dangereux qui font l'objet d'un tri et d'un recyclage avancé. Le traitement des déchets a toujours été un thème majeur pour les hypermarchés Leclerc qui suivent une charte stricte et disposent de moyens conséquents pour mettre en oeuvre une politique de gestion des déchets exemplaire.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Modification des activités agricoles du site actuel.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Les incidences du projet sont intrinsèquement liées à celles de la ZAC globale, déjà étudiées dans une étude d'impact et soumis au public à travers une enquête publique au titre de la modification du PLU, ainsi qu'au travers de consultations publiques préalables. Il n'y a donc pas de cumul réel car les effets du projet sont déjà pris en compte par le projet de la ZAC des Courelières, tel que défini par ses concepteurs.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Compte tenu de l'évaluation environnementale déjà effectuée à l'échelle de toute la ZAC des Courelières (étude d'impact THEMA environnement, 2013), une étude d'impact pour la zone commerciale uniquement semble redondante. Les impacts particuliers de la zone commerciale qui ne sont pas traités par l'étude globale, sont de faibles importances et relèvent d'autres dossiers dont :

- le dossier ICPE, niveau enregistrement, qui intégrera la station service et les stockages de produits combustibles dans les réserves de l'hypermarché.
- le dossier loi sur l'eau (porter à connaissance ou déclaration) pour préciser la gestion des eaux pluviales sur le site.

Les impacts urbanistiques et environnementaux du projet commercial sont traités dans le cadre du dossier de ZAC dont le volet commercial ne constitue qu'une composante (25 800 m2 de surface de plancher sur 137 000 m2 de surface de plancher que compte la ZAC au total)

Par ailleurs, le projet fait l'objet d'une démarche d'éco-conception intéressante, ayant abouti à des choix comme la présence de sheds apportant de la lumière naturelle sur la surface de vente, ou encore comme la création du parking souterrain. Comme souligné par la Commission d'Aménagement Commerciale qui a validé le projet, celui-ci "comporte un volet très complet d'actions de gestion durable des ressources autour d'un système de gestion technique du bâtiment auto-adaptative de nature à préserver l'environnement". Connecté à l'éco-quartier via la place principale, l'ensemble du mail apporte une offre commerciale adaptée à la population qui favorise les déplacements doux et l'achat de proximité.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à Joué-lès-Tours

le 10-02-2014

Signature

MAÎTRE D'OUVRAGE
SAS JOUE DISTRIBUTION

MAÎTRE D'ŒUVRE
BRUNO & BRUNO
ARCHITECTES

COMMUNE
JOUE-LES-TOURS
ZAC des COURELÈRES
OPERATION
CREATION D'UN CENTRE
COMMERCIAL

PLAN DE SITUATION

DATE
27/01/14

DES
VRF

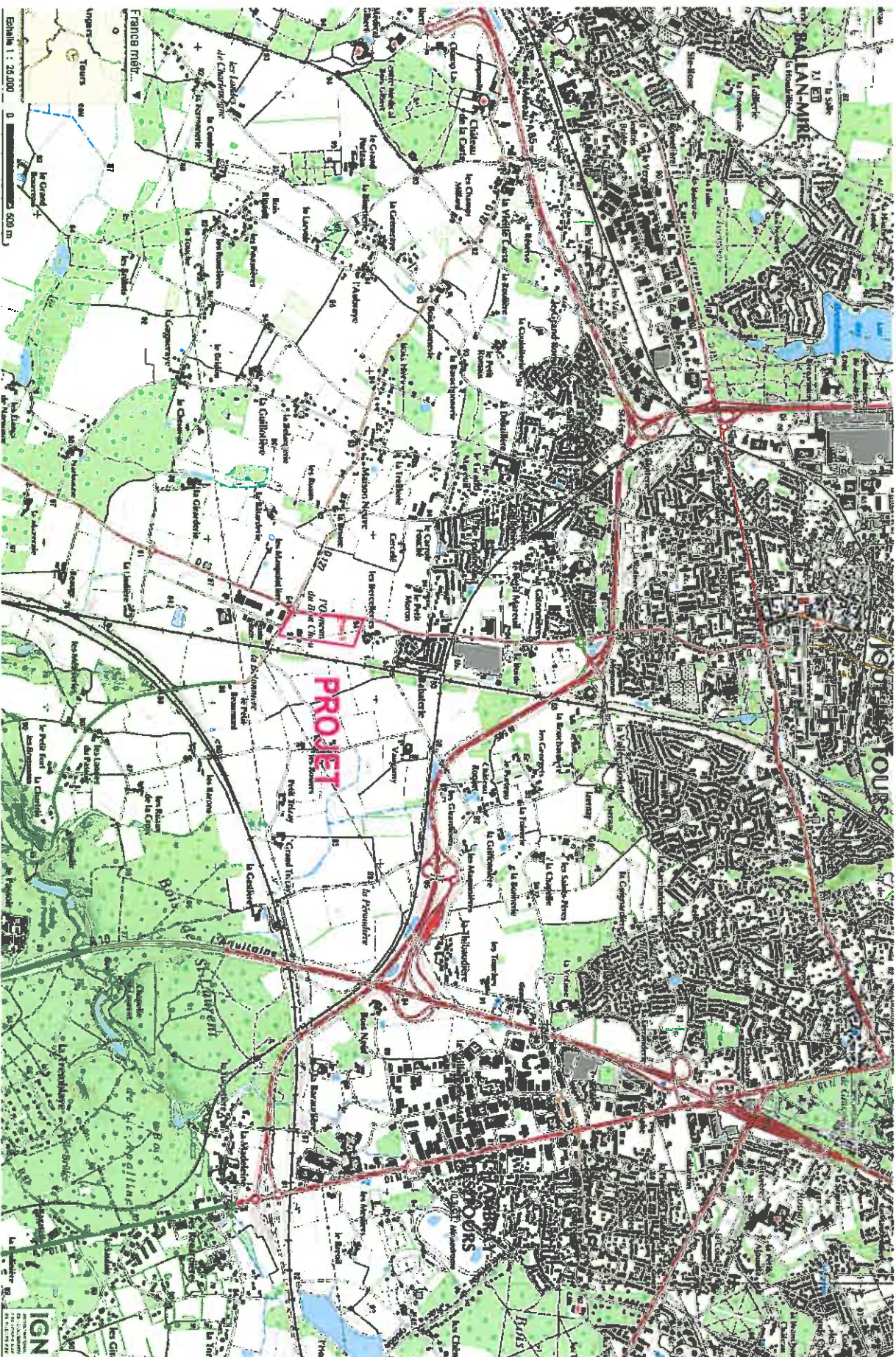
EXEMPLE
1/25000

CODE
2012-036

PHASE
DPC

NUMERO
00

INDICE



MAÎTRE D'OUVRAGE
SAS JOUE DISTRIBUTION

MAÎTRE D'ŒUVRE
BRUNIERE & TRUSSARDI
ARCHITECTES

COMMUNE
JOUE-LES-TOURS
ZAC IM COURELIERES
OPERATION
CREATION D'UN CENTRE
COMMERCIAL

PHOTO AERIEUNE
sept 2013

DATE	ECHELLE
27/04/13	1/25000
DES	VRF

CODE	PHASE
2012-006	DPC
NUMERO	INDICE
000	00





MAÎTRE D'OUVRAGE
 SAS JOUE DISTRIBUTION

 MAÎTRE D'ŒUVRE
 BRUYÈRE & BRUSSON
 ARCHITECTES

 COMMUNE
 JOUE-LES-TOURS
 ZAC des COURRELERES

 OPERATION
 CREATION D'UN CENTRE
 COMMERCIAL

PHOTOS DU SITE

DATE	27/07/14	ECHELLE	-
DÉS	VRP		
CODE	PHASE		
2012-036	DPC		
NUMERO	INDICE		
001	00		



Image de synthèse place publique + entrée hypermarché

Image de synthèse place publique
et sheds en toitures

MAÎTRE D'OUVRAGE
SAS JOUE DISTRIBUTION

MAÎTRE D'ŒUVRE
BRUNIERE BRISQ
ARCHITECTES

COMMUNE
JOUÉ-LES-TOURS
ZAC IM COQUELIERES
OPERATION
CREATION D'UN CENTRE
COMMERCIAL

PLAN DE MASSE PROJET

DATE
27/01/14

DES
VRF

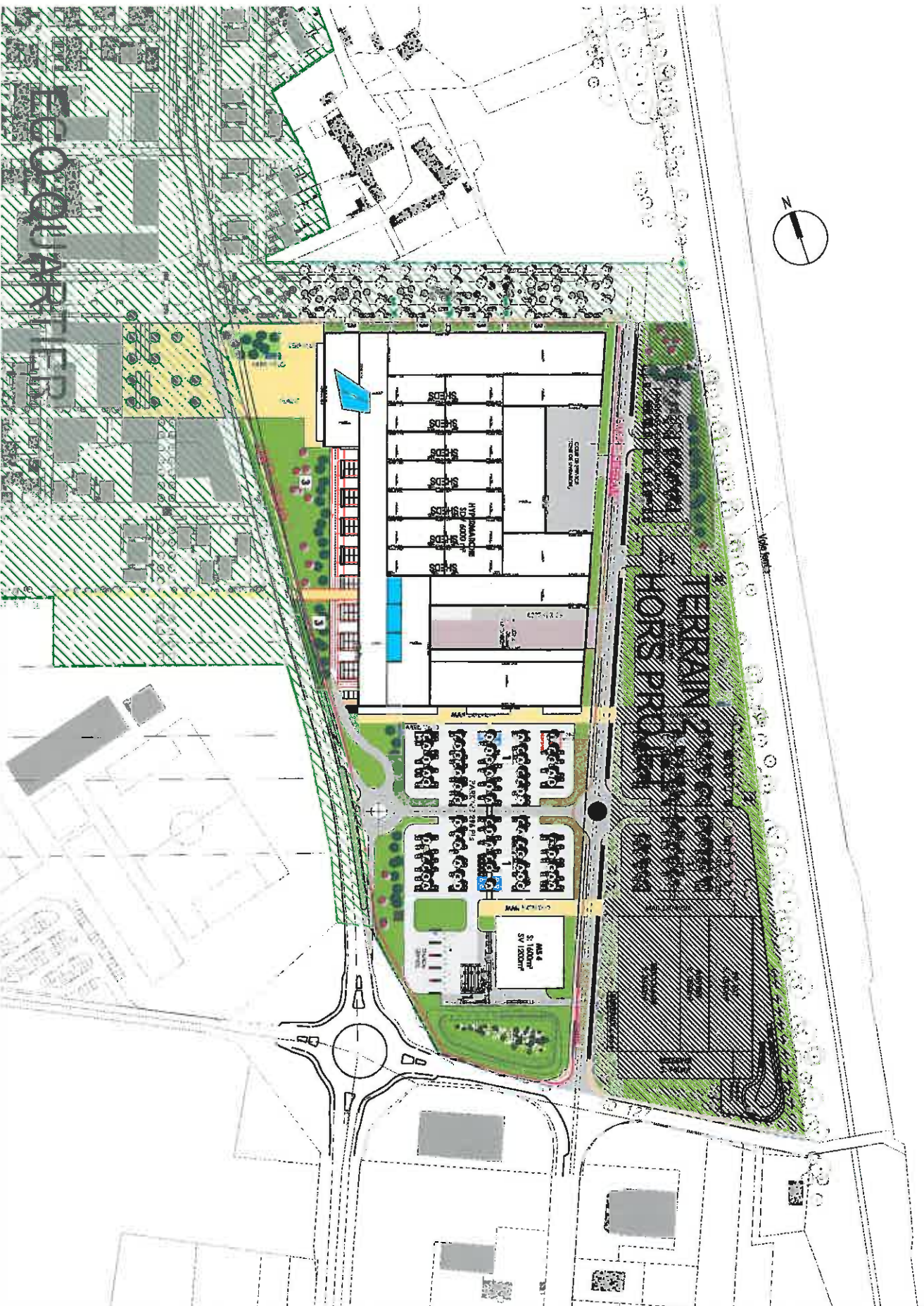
ECHELLE
1/2000e

CODE
2012-006

PHASE
DPC

NUMERO
040

INDICE
00

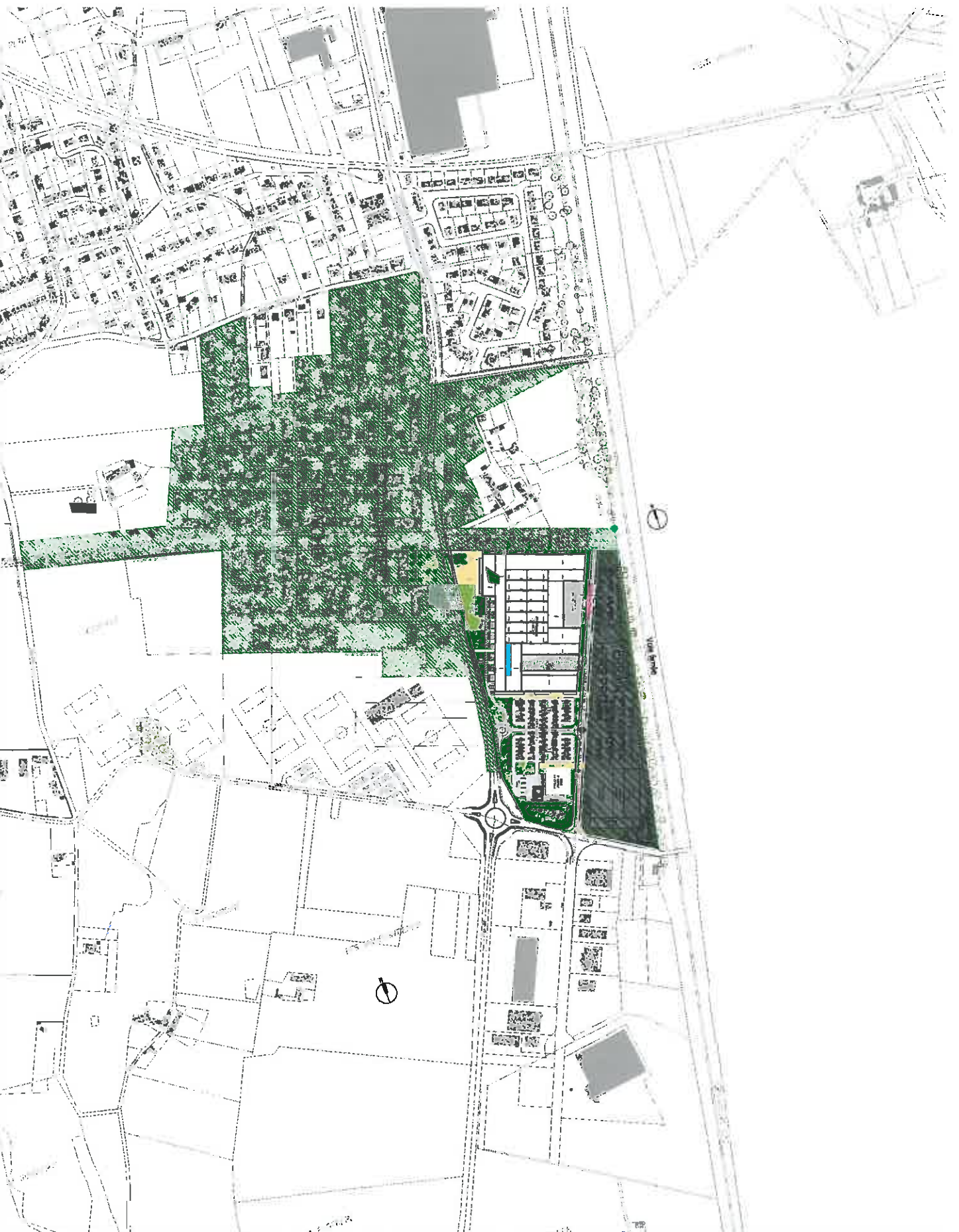


MAÎTRE D'OUVRAGE
SAS JOUE DISTRIBUTION

MAÎTRE D'ŒUVRE
BRUNIERE ARISSE
ARCHITECTES

COMMUNE
JOUE-LES-TOURS
ZAC n°3 COURBES ÈRES
OPERATION
CREATION D'UN CENTRE
COMMERCIAL

PLAN DE MASSE
ABORDS PROJET



DATE ECHELLE

27/01/14 1/5000e

DSS VRF

CODE PHASE

2012-036 DPC

NUMERO INDEXE

039 00