



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

La PREFECTORAL REGIONAL  
en date du 23/03/2023  
enregistré le 23/03/2023  
sous le numéro 23.058

**COPIE**

**ARRÊTÉ**

Portant décision après examen au cas par cas  
de la demande enregistrée sous le numéro F02422P0247  
en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement

La Préfète de la région Centre-Val de Loire  
Chevalier de la Légion d'honneur

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

**VU** l'arrêté ministériel du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02422P0247 relative à la réalisation d'un projet d'aménagement mixte (habitat et activité) sur ancienne friche Gaury « Saint-Sauveur » à Tours (37), reçue le 23 décembre 2022 ;

**VU** la décision tacite, née le 27 janvier 2023, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 6 février 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste à reconverter des terrains, situés sur le territoire de la commune de Tours (37) et déjà urbanisés (ancien site industriel, dit friche Gaury « Saint-Sauveur »), en un espace comprenant de l'habitat, de l'hôtellerie, des bureaux, des ateliers pour artisans, une scène culturelle, des commerces, des services et un centre de traumatologie ;

**CONSIDÉRANT** que le projet relève des catégories 39 (travaux, constructions et opérations d'aménagement, 41 (aire de stationnement) et 44 (autres équipements) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, parallèlement à la réhabilitation de la grande halle Gaury, nécessite la démolition d'anciennes habitations et infrastructures industrielles présentes sur le site, compte tenu de leur état de dégradation ou d'instabilité ;

**CONSIDÉRANT** que le projet est localisé sur des parcelles ayant dans le passé accueilli une activité de briqueterie puis de tôlerie ; qu'elle correspond à une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sous le régime de la déclaration ;

**CONSIDÉRANT** que le site est par conséquent soumis aux obligations de remise en état du code de l'environnement prévues notamment à l'article R. 512-66-1 ; que la remise en état du site a été réalisée de manière à permettre un usage futur comparable à la dernière période d'activité, à savoir pour la friche Gaury « Saint-Sauveur » un usage industriel ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'appuie sur un diagnostic environnemental du milieu souterrain mettant en évidence une pollution des sols au droit du site aux métaux (cuivre, mercure, plomb et zinc) et aux hydrocarbures ;

**CONSIDÉRANT** que le diagnostic environnemental conclut à l'incompatibilité des usages projetés avec le niveau et la nature des pollutions du site, tout en préconisant la réalisation de mesures de gestion de la pollution, dont une évaluation des risques sanitaires et un plan de gestion définissant les mesures de réhabilitation ;

**CONSIDÉRANT** qu'un changement d'usage, porté par une autre entité juridique que l'exploitant de l'ICPE est possible, sous condition ; qu'un tiers intéressé peut se substituer à l'exploitant, pour réaliser des travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné, suivant les modalités de mise en œuvre définies aux articles R. 512-76 à R. 512-81 du code de l'environnement qui prévoient :

- la production d'un mémoire présentant l'état des sols et des eaux souterraines et les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et des eaux souterraines et le ou les usages futurs (mesures de maîtrise des risques et travaux de réhabilitation liés aux sols et aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement pollués, surveillance à exercer et limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par le tiers demandeur pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage),
- la présentation d'une estimation du montant et de la durée des travaux de réhabilitation,
- la présentation des capacités techniques et financières du porteur ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, étant situé en zone inondable (cf. plan de prévention du risque inondation Val de Tours – Val de Luynes) et compte tenu des risques de mobilisation des polluants, les conditions de dépollution doivent en tenir compte ;

**CONSIDÉRANT** que le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement, les travailleurs et les riverains lors de la phase de travaux ;

**CONSIDÉRANT** qu'en l'absence de données sur un niveau éventuel de pollution résiduelle après travaux, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur les futurs occupants ;

**CONSIDÉRANT** que la protection des populations constituées d'usagers sensibles n'est pas assurée par les conditions de réalisation du projet ;

**CONSIDÉRANT** que l'agglomération tourangelle est classée en zone sensible pour la qualité de l'air ; que le projet est susceptible de générer une hausse significative du trafic routier dont les conséquences en matière de congestion urbaine, de nuisances sonores et de pollution atmosphérique n'ont pas été évaluées par le pétitionnaire ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard du dossier, la saturation d'axes routiers proches est relevée sans que son impact soit suffisamment étudié ; que l'accessibilité du projet par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle n'est pas suffisamment étudiée ;

**CONSIDÉRANT** ainsi que le projet d'aménagement mixte (habitat et activité) sur ancienne friche Gaury « Saint-Sauveur » à Tours (37) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La décision tacite, née le 27 janvier 2022, soumettant à évaluation environnementale la réalisation d'un projet mixte sur ancienne friche Gaury « Saint-Sauveur » à Tours (37) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

**ARTICLE 2** : La réalisation d'un projet mixte sur ancienne friche Gaury « Saint-Sauveur » à Tours (37) est soumise à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement. Cette évaluation environnementale nécessite la réalisation d'une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

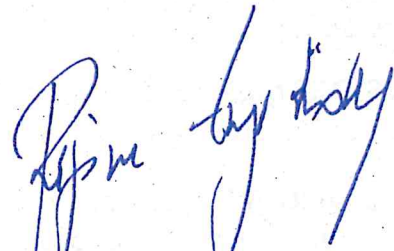
**ARTICLE 3** : La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

**ARTICLE 4** : Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le **23 MARS 2023**



La Préfète  
Régine ENGSTRÖM

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à : **Mme. la Préfète de la région Centre-Val de Loire**  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

Le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s) ;**

Le recours contentieux doit être adressé au : **Tribunal administratif**  
28, rue de la Bretonnerie  
45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site Internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)