

**ARRETE**

Portant décision après examen au cas par cas  
de la demande enregistrée sous le numéro F02424P0315  
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  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**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 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2025 portant délégation de signature de la préfète de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02424P0315 relative au projet de démolition et de reconstruction d'une surface commerciale avec création de 154 logements collectifs, de bureaux, d'un parking en sous-sol porté par la SCCV « Tours rue du docteur Chaumier » sur la commune de Tours (37), reçue complète le 19 décembre 2024 ;

**VU** la décision tacite, née le 23 janvier 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 17 janvier 2025 ;

**CONSIDERANT** que le projet consiste à renouveler une zone urbaine à usage commercial pour reconstruire des logements, des commerces, des bureaux et des places de stationnement au numéro 14 de la rue du docteur Chaumier à Tours (37) ;

**CONSIDERANT** que le projet, dont l'assiette foncière globale est d'environ 6 450 m<sup>2</sup>, a pour objectif d'améliorer le fonctionnement de cette zone et prévoit des opérations en surélévation d'une nouvelle surface commerciale reconstruite en rez-de-chaussée sur 2 062 m<sup>2</sup> :

- la construction de quatre bâtiments de hauteur variable et qui regroupent 154 logements pour une surface de plancher totale d'environ 8 400 m<sup>2</sup>, un plateau de bureaux d'une surface de plancher d'environ 420 m<sup>2</sup> en R+1,
- la création de voiries et d'un parc de stationnement enterré de deux niveaux regroupant 195 places de stationnement, dont 75 places de parking ouvertes au public,
- l'aménagement d'un jardin public formant un parvis d'accès au nouveau centre commercial dans la partie ouest du site,
- la création d'une voie dédiée aux piétons et aux cycles d'environ 8 m de large, située dans la partie sud de la parcelle qui jouxte les anciens ateliers de l'imprimerie Mame, pour relier la rue du docteur Chaumier et celle de la rue du 501<sup>ème</sup> régiment des chars de combat,
- l'aménagement des espaces dédiés au fonctionnement de l'espace commercial dans la partie est du site pour y intégrer un espace de livraison, des équipements techniques, la zone de stationnement du personnel, une place pour le drive et autres transports de fond,
- l'aménagement d'un jardin suspendu en R+1 accessible depuis les logements et depuis les escaliers donnant le long de la voie douce ;

**CONSIDERANT** que le projet relève de la catégorie 41-a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**CONSIDERANT** que le projet se situe de manière contiguë à l'imprimerie Mame partiellement inscrite à l'inventaire des monuments historiques et qu'il est localisé à moins de 100 m du périmètre du site « Val de Loire de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire » inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco ; qu'il figure précisément dans la zone tampon du bien inscrit à l'Unesco et doit respecter le plan de gestion afin de préserver la valeur universelle exceptionnelle du site ;

**CONSIDERANT** que les informations du dossier permettent de démontrer que l'ensemble du projet respecte et valorise la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bien précité :

- par l'aménagement des quatre bâtiments derrière les bâtiments résidentiels « Gutenberg » qui masquent en grande partie le projet depuis la Loire,
- par le maintien d'un espace non bâti dans la partie ouest du site et dans l'alignement des anciens ateliers de l'imprimerie Mame, afin de laisser les vues vers le bâtiment siège de l'imprimerie depuis les bords de la Loire,
- par une hauteur limitée à R+3 du bâtiment A au droit du bâtiment siège de l'imprimerie Mame afin de maintenir des vues vers la Loire et le coteau opposé depuis la partie haute du bâtiment siège,
- par l'épannelage progressif des bâtiments du sud-ouest vers le nord-est pour maintenir le cône de visibilité existant vers le coteau nord de la Loire ;

**CONSIDERANT** que le projet est localisé rue du docteur Chaumier, axe figurant en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et dont la largeur du secteur affecté par le bruit est de l'ordre de 30 m ; que l'avenue Proudhon localisée à moins de 100 m du projet est classée en catégorie 3 avec une largeur du secteur affecté par le bruit de l'ordre de 100 m ;

**CONSIDERANT** que le projet est susceptible de générer une hausse du trafic dans des proportions non précisées et que l'activité de la surface commerciale peut-être une source de nuisances sonore pour le voisinage (livraisons, trafic routier notamment) ;

**CONSIDERANT** que l'accessibilité du projet par des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (modes doux) est démontré et que d'après les informations disponibles, le quartier est desservi de manière satisfaisante par le réseau de bus ;

**CONSIDERANT** qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en place les dispositions constructives nécessaires pour limiter tout risque de nuisances sonores pour les résidents ;

**CONSIDERANT** que le projet est potentiellement sujet aux inondations par remontée de nappes et que le dossier ne permet pas de s'assurer qu'une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction sera mise en place ;

**CONSIDERANT** que le projet est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) Val de Tours – Val de Luynes, dans une zone située hors d'eau ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit d'augmenter la couverture végétale de la zone et de privilégier l'infiltration des eaux de pluie afin de limiter le rejet au réseau public à 3 l/s/ha ;

**CONSIDERANT** que ces informations sont à ce stade insuffisantes pour s'assurer d'une bonne prise en compte des risques naturels précités et que le pétitionnaire prévoit de mener des études complémentaires qui permettront, le cas échéant, de décrire les mesures de prévention des risques naturels à prendre pour garantir la maîtrise des risques ;

**CONSIDERANT** de plus, que le projet selon ses caractéristiques et sa localisation sera susceptible de faire l'objet d'une procédure au titre de la « Loi sur l'eau », laquelle permettra d'assurer la prise en compte des incidences potentielles du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;

**CONSIDERANT** ainsi qu'au regard de sa nature, de ses caractéristiques et de sa localisation, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine,

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La décision tacite, née le 23 janvier 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet de démolition et de reconstruction d'une surface commerciale avec création de 154 logements collectifs, de bureaux, d'un parking en sous-sol porté par la SCCV « Tours rue du docteur Chaumier » sur la commune de Tours (37) est annulée.

**ARTICLE 2** : Le projet de démolition et de reconstruction d'une surface commerciale avec création de 154 logements collectifs, de bureaux, d'un parking en sous-sol porté par la SCCV « Tours rue du docteur Chaumier » sur la commune de Tours (37) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier 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 7 février 2025

Pour la Préfète de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

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 Télerecours accessible par le site Internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)**