



ICADE PROMOTION

Site sis 11, avenue du Chanoine
Carlotti, commune de Tours (37)

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour l'opération d'aménagement « Carlotti »

Rapport

Réf : CICELB151324 / RICELB00239

PFR / FGN / PL

17/11/2015



www.burgeap.fr

ICADE PROMOTION

Site sis 11, avenue du Chanoine Carlotti, commune de Tours (37)

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour l'opération d'aménagement « Carlotti »

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	17/11/2015	01	P. FRETIGNE		F. GADIN		P. PICARD	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICELB151324 / RICELB00239
Numéro d'affaire :	A38944
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	ETUDE AU CAS PAR CAS

Agence Loire-Bretagne – site de Tours
8, 10, 12, rue du docteur Herpin – 37000 Tours
Tél : 02.47.75.25.45 • Fax : 02.47.75.02.07
agence.de.tours@burgeap.fr

Réf : CICELB151324 / RICELB00239	
PFR / FGN / PL	
17/11/2015	Page 2/22

SOMMAIRE

Introduction – Eléments complémentaires au CERFA 14734-02.....	4
5 - SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE	5
6 . SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE	15
6.1 - Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes.....	15
6.2 - Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulée avec d'autres projets connus ?.....	19
6.3 - Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontalière ?	19
7 . AUTO-EVALUATION.....	19
8 . ANNEXE	20
8.1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire.....	20
8.2 - Plan de situation au 1/25 000	21
8.2 - Photographies du site dans son environnement.....	22

Introduction – Eléments complémentaires au CERFA 14734-02

La société Icade Promotion envisage le projet d'aménagement « Carlotti » au 11, avenue du Chanoine Carlotti, sur la commune de Tours (37). Le site est actuellement occupé par des locaux, bureaux, centres d'appels et aires de services appartenant à la société Orange. L'opération s'étend sur une superficie de 1,976 ha.

La parcelle concernée par le projet est notée 757 DI au cadastre. Elle est située au sud de la commune de Tours, à proximité du lycée et de l'université de Grandmont. Le site est accessible par l'avenue du Chanoine Carlotti au nord et par l'avenue Eugène Gouin à l'est.

Au regard des caractéristiques du projet et du décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 issu de la loi Grenelle 2, l'opération d'aménagement « Carlotti » serait soumise à une procédure de cas par cas.

En effet, le décret n° 2011-2019 prévu par la loi Grenelle 2 (article 230), portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est paru au Journal Officiel le 30 décembre 2011. Ce texte modifie le champ d'application, la procédure et le contenu de l'étude d'impact et affirme le rôle de l'Autorité environnementale (créée par décret le 30 avril 2009). L'objectif de ce décret est de consolider les études d'impact afin de mieux prévoir et/ou corriger les incidences des projets sur l'environnement.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projets dont les dossiers seront déposés après le 1^{er} juin 2012.

Avec la nouvelle réglementation, dans le cas présent :

- l'opération d'aménagement intervient sur une commune dotée d'un PLU (commune de Tours) mais n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens des articles L.121-10 et suivants, R.121-14 et suivants et R.123-2-1 du code de l'urbanisme ;
- la capacité constructive maximale du site autorisée par la Ville de Tours est de 16 500 m² SPL > 10 000 m².

Le projet peut par conséquent être concerné par l'alinéa 36° de l'Annexe de l'article R122.2 du code de l'environnement présentée ci-dessous :

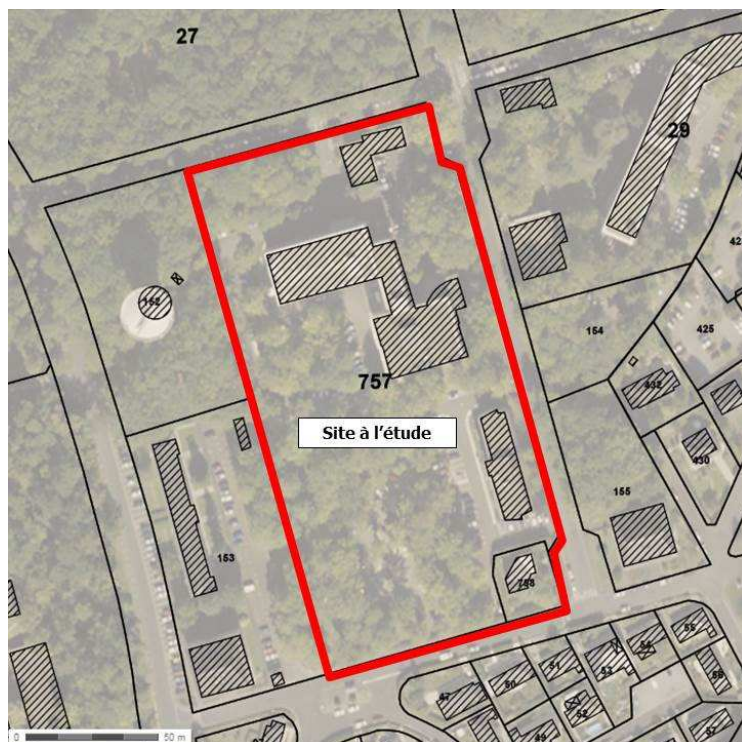
CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à la procédure de « Cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas l'objet d'une évaluation environnementale	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 m ²	Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m²

5 - SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE

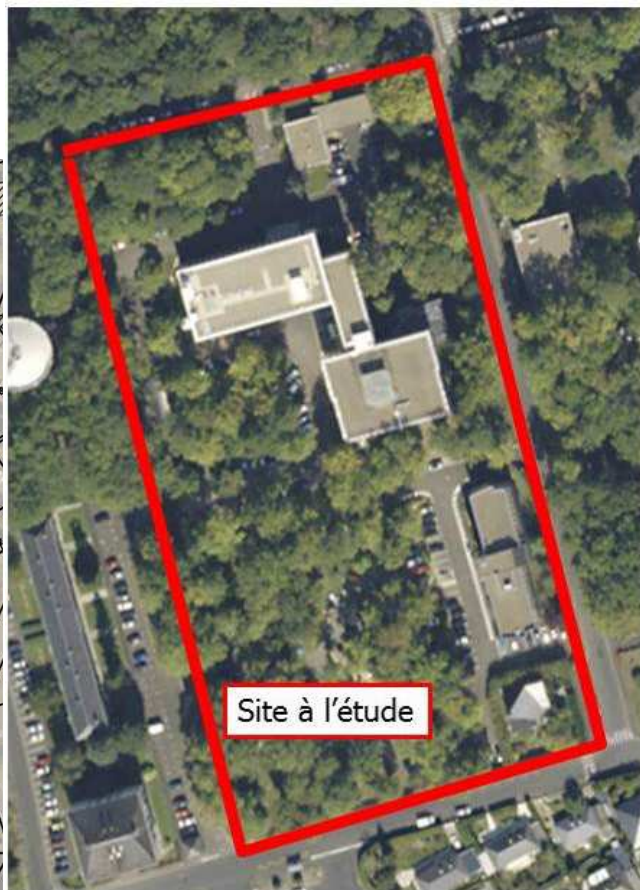
5.1 - Occupation des sols

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

Partition parcellaire	Commune	Référence cadastrale	Propriétaire	Superficie (m ²)	Occupation / usage
	Tours	DI 757	Société Orange	19 760	Espaces verts, boisés, bureaux, parkings et aires de services
	Superficie totale :			19 760 m ²	

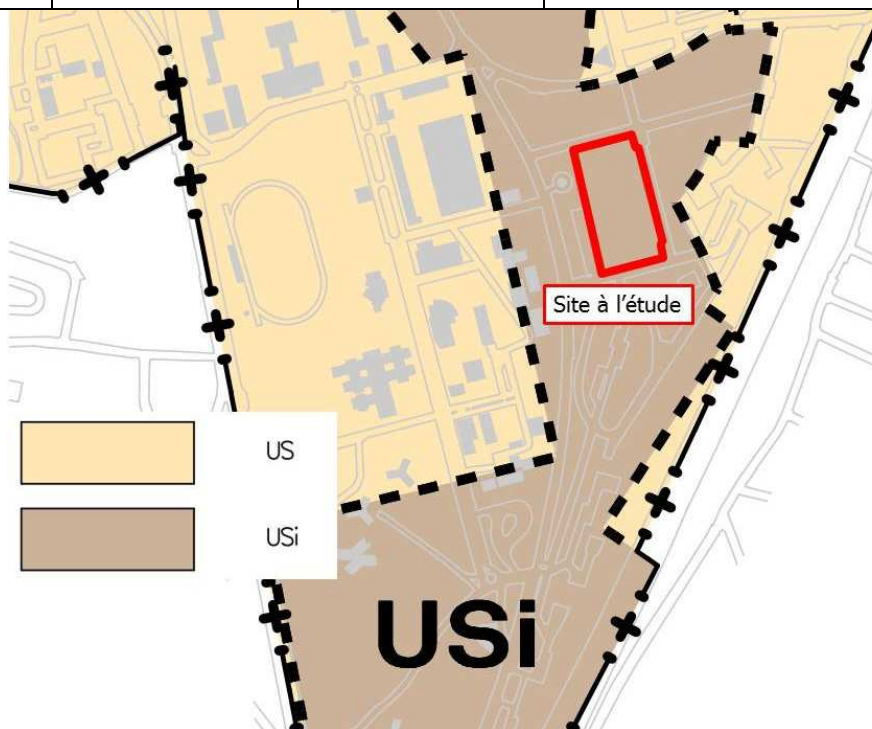


Cadastre



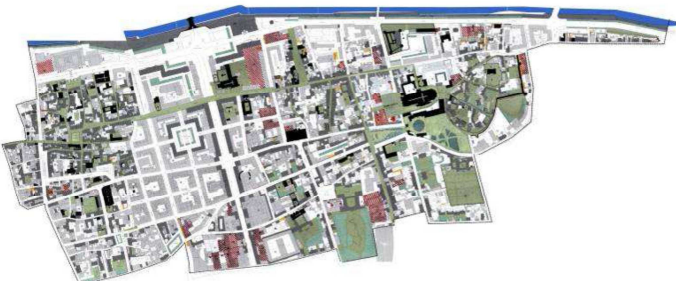
Vue aérienne

Situation vis-à-vis de l'urbanisme (PLU Tours)	Nature du zonage	Référence	Règlement applicable
	PLU, approuvé le 11/07/2011 1 ^{ère} modification approuvée le 09/07/2012 2 ^{ème} modification approuvée le 20/12/2013	USi	Le site est localisé en zonage USi correspondant au site inscrit de Montjoyeux et Grandmont en zone Urbaine Sud (US). La zone urbaine est caractérisée par de grandes entités urbaines aux limites bien établies, plus ou moins cloisonnées par les grandes infrastructures et par la topographie. Le secteur spécifique USi correspond au site inscrit Montjoyeux et Grandmont. Dans ce secteur, la qualité paysagère doit être prise en compte dans les opérations d'aménagement. Le règlement indique dans son article 1 que sont interdites « les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2, les terrains de camping et de caravaning, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques. »


PLU de Tours (2013, 2^{ème} modification)

Environnement du site	Position	A environ 3 780 m au sud-est de l'hôtel de ville, sur le plateau au sud de Tours, en bordure du Cher
	Repère local	Au sud de l'avenue du Chanoine Carlotti, à l'est de la faculté et du lycée de Grandmont et à l'est du château d'eau
	Usages des sites adjacents	Nord : l'avenue du Chanoine Carlotti, bordée par un espace boisé Ouest : un château d'eau entouré d'un espace boisé sur la parcelle cadastrée 152 et deux bâtiments de logements collectifs avec un parking attenant sur la parcelle cadastrée 153 Sud : l'avenue Duquesne, donnant sur des logements individuels Est : l'avenue Eugène Gouin, donnant sur d'autres logements collectifs entourés d'arbres

5.2 - Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée

	Type	Numéro - référence	Nom	Position / site	Le site est-il inclus dans le périmètre
Zones naturelles (DREAL Centre)	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1		ILOTS ET GREVES A STERNES DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE	4 km (nord)	Non
	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2		LOIRE TOURANGELLE	4 km (nord)	Non
	NATURA 2000	ZPS FR2410012	VALLEE DE LOIRE D'INDRE ET LOIRE	4 km (nord)	Non
		SIC FR2400548	LA LOIRE DE CANDES SAINT MARTIN A MOSNES	4 km (nord)	Non
Zone de montagne	Non				
Commune littorale	Non				
Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle ou parc naturel régional (DREAL Centre)	Parc naturel Loire Anjou-Touraine			13,7 km (sud-ouest)	Non
Secteur Sauvegardé, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (PLU Tours)	Secteur Sauvegardé de Tours 			3,6 km (nord)	Non

Plan de prévention du bruit

(Tours Plus, Elaboré en Janvier 2015)

Le site est compris dans une zone de niveau sonore compris entre 55 et 60 db (jaune). Seule la limite sud du site est en zone de niveau sonore compris entre 60 et 65 db (orange).

L'origine des nuisances sonores est principalement causée par la circulation des véhicules sur les axes routiers et notamment sur l'autoroute A10. L'autoroute A10 se situe à 300 m au sud-est du site. Les survols aériens et la circulation des trains ne sont pas une cause de nuisances sonores au droit de ce site.

Cartographie stratégique du bruit cumulé : Situation 2005-2010

Agglomération tourangelle

Tours Sud

Indicateur nocturne : Ln (22h-6h)



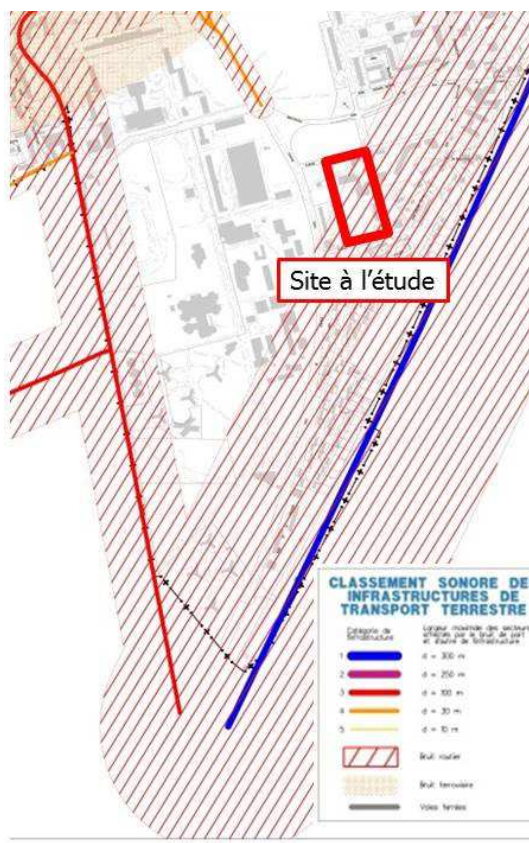
Cartographie : Sol Data Acoustique - Décembre 2010
Sources : Tours Plus et communes - BD Topo IGN -
DDT37 - CC21 - COPROROUTE - RIF - GISEAL - BA765 -
GISEAL - SIAAGIS - Préfecture 37 - ATU - SIREC
Format d'impression : A3 / Echelle 1:20 000
(Document d'information non opposable - À jour au 1er
octobre 2010 - Dernière mise à jour : 1er octobre 2010 -
Date de validité : 1er octobre 2010 - 31/12/2011)

Niveaux sonores :
inférieur à 50 dB(A)
De 50 dB(A) à 55 dB(A)
De 55 dB(A) à 60 dB(A)
De 60 dB(A) à 65 dB(A)
De 65 dB(A) à 70 dB(A)
De 70 dB(A) à 75 dB(A)
Supérieur à 75 dB(A)

Topographie :
Limite de commune
Route
Voie ferrée
Réseau hydrographique
Bâtiment
Bâtiment sensible (Zones de protection des sites)

Sol Data
0 500 1 000 Mètres

Tours Plus



Cartographie du bruit (Tours Plus) : CICELB151324 / RICELB00239

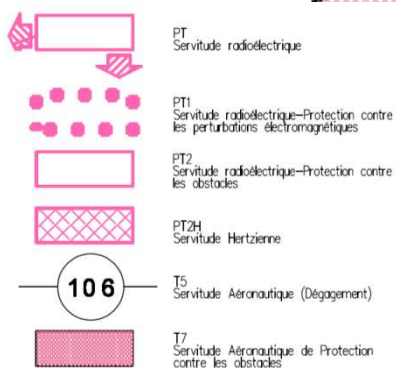
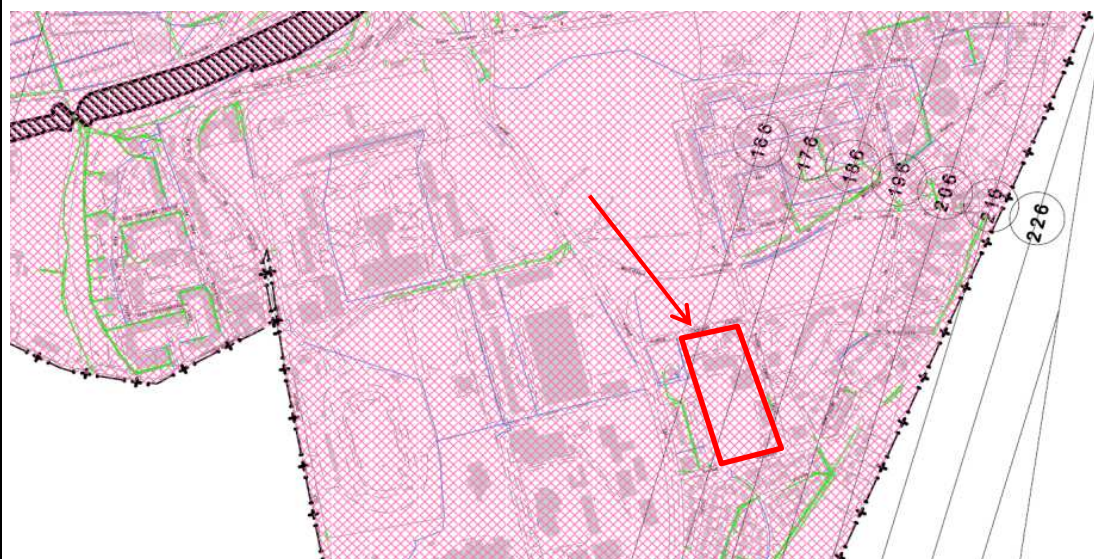
PFR / FGN / PL

17/11/2015

Page 8/22

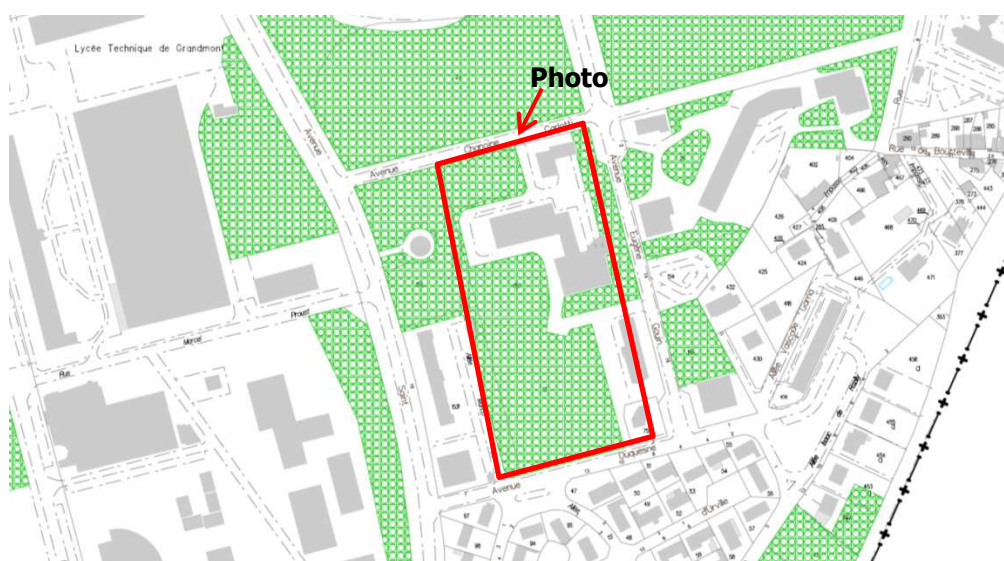
bpg200/7

Servitudes d'utilité publique (PLU de Tours)



Le site est concerné par les servitudes Hertzienne PT2H et Aéronautique T5 (dégagement à 166 m NGF minimum au droit du site)

Espace Boisé Classé
(PLU Tours)

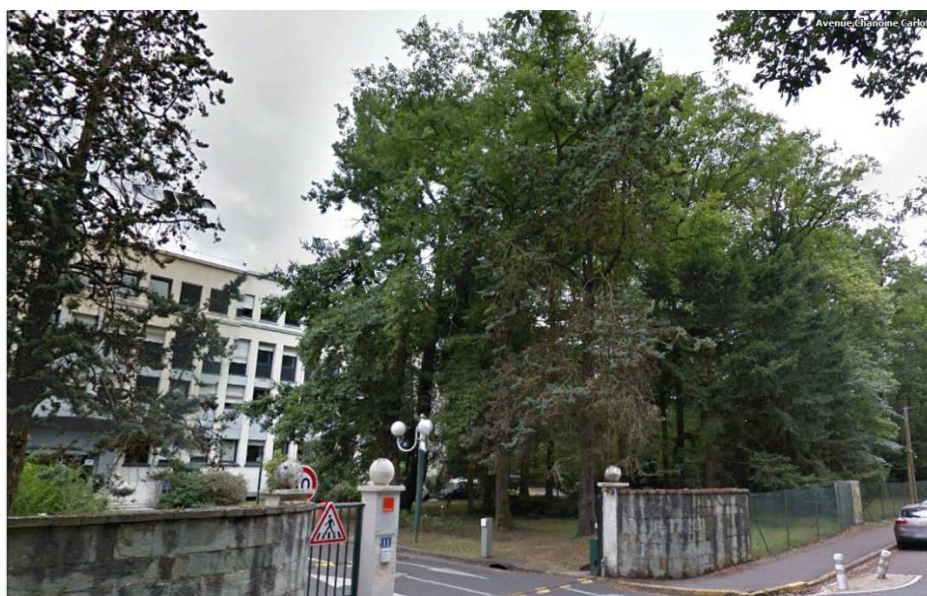


LEGENDE DPP

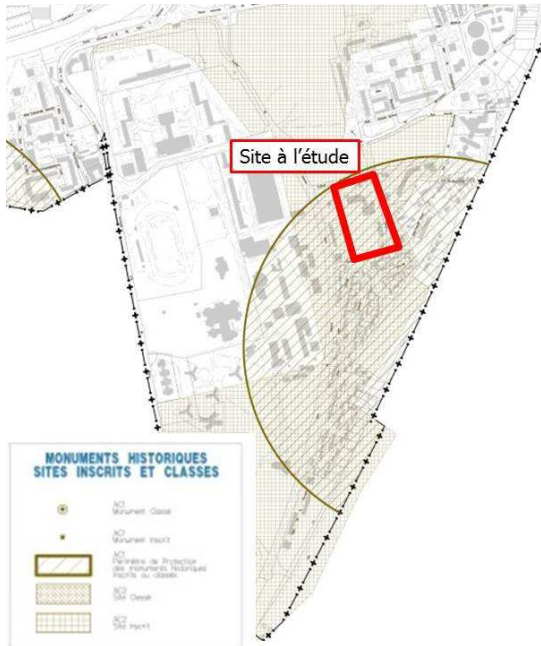



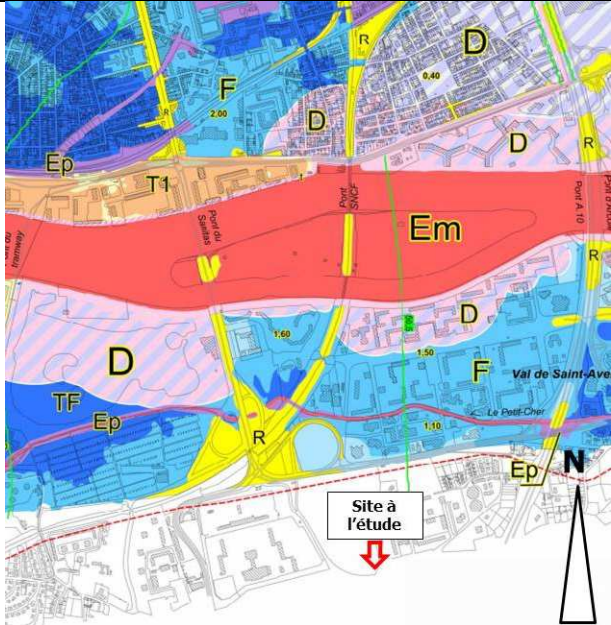
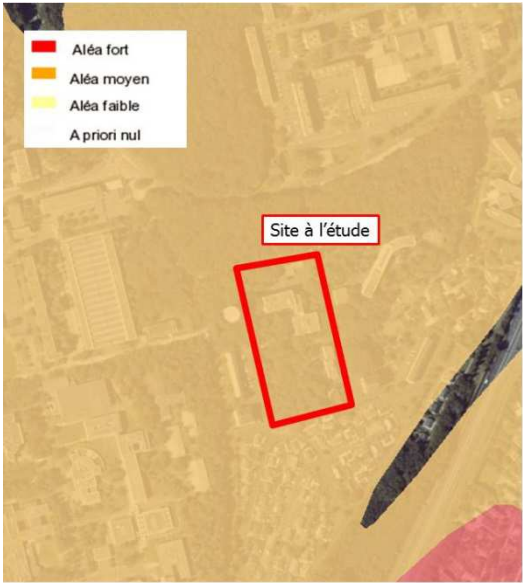
Espace boisé classé


Le site d'étude est situé au sein d'un espace boisé classé.



Vue du bâtiment principal existant au sein du boisement depuis la rue du Chanoine Carlotti

	Type	Nom - description	Le site est-il inclus dans le périmètre
Site inscrit – site classé (DREAL Centre)	Inscrit	<p>Le site est localisé dans le secteur du site inscrit du parc de Grandmont, (noté AC2 dans le PLU de Tours), d'une surface d'environ 60 ha. Ce parc est enclavé entre l'A10, la RN10 et la RN76. Urbanisé en grande partie (quartier pavillonnaire, résidence universitaire, logements collectifs...), son principal intérêt réside aujourd'hui dans son caractère boisé.</p> 	Oui
Bâti remarquable – Monuments Historiques (visite site, PLU)	<p>Dans le périmètre de protection du monument historique inscrit « Manoir de la Sagerie » (17e siècle) - 1942/06/24 : inscrit au MH par arrêté du 24 juin 1942</p>	<p>« Le manoir se compose d'un corps de bâtiment principal, flanqué de deux pavillons. L'entrée de la cour d'honneur est constituée par un portail monumental composé d'une arcade en plein cintre à refends, encadrée de deux pilastres doriques et surmontée d'un fronton courbe dont le tympan est orné de cartouches mutilés. Deux portes plus petites donnent accès latéralement aux communs dans le mur d'enceinte, qui conserve des tourelles cylindriques à chacun de ses angles. A l'intérieur, boiseries, tapisseries et peintures. »</p>  <p><i>Vue du monument depuis la rue de la Sagerie</i></p> <p>Ce monument est situé de l'autre côté de l'A10, rue de la Sagerie, sans co-visibilité avec le site d'étude (présence du parc de Grandmont).</p>	Oui

Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques (préfecture 37)	Type	Nom - description	Le site est-il inclus dans le périmètre
	PPR Inondation	 <p>PPRI sur la Loire moyenne « Tours Val de Luynes » approuvé, en cours de révision (septembre 2014)</p>	Non
	Aléa retrait-gonflement d'argiles (BRGM)		Oui
	DDRM	Aucun de site à risque n'est situé à proximité du projet. Le site le plus proche est situé sur la commune de Joué-lès-Tours (Air liquide - SEVESO seuil bas), à plus de 5 km au sud-ouest	Non

Site et sols pollués (BRGM)	Basias	CEN37011762 TOTAL à 560 m au nord-est CEN3701696 ROMEFORT à 770 m au nord-est CEN3702639 Station-Service ANTAR à 990 m au nord-est	Non
	Basol	N°37.0014 EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE à 3,3 km au nord-ouest	Non
Zone humide (DDT37)	<i>Inventaire des zones humides d'Indre et Loire (DDT37)</i>		Non
Zone de répartition des eaux (DDT37)	Eau souterraine	Nappe du cénomanien classée en ZRE par décret n° 2003-869 du 11 septembre 2003 L'arrêté préfectoral du 20 décembre 2006 indique que Tours fait partie de cette ZRE	Oui
Périmètre de protection rapprochée d'un captage pour l'alimentation humaine	ARS	Nom Captages (code SISE/BSS) – distance (profondeur-nappe) : - ROSNAY F. (000767/457.8.0306) à 1 000 m au sud-est (225 m dans l'aquifère du Cénomanién) - LES PIECES DE LA BRANCHOIRE (000124/458.5.0190) à 2 000 m au sud-est (-) - SAINT SAUVEUR F1 (000801/457.8.0010) à 2 100 m au nord-ouest (203 m dans l'aquifère du Cénomanién) - SAINT SAUVEUR F2 (000802/457.8.0303) à 2 100 m au nord-ouest (219 m dans l'aquifère du Cénomanién) - PRISE EAU SAINT SAUVEUR (000805/457.8.DDASS1) à 2 200 m au nord-ouest (0 m prise d'eau du Cher)	Non

**Catastrophes
naturelles sur la
commune de
Tours**

Annexe à l'arrêté préfectoral du 29 avril 2011

Commune de TOURS
Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle


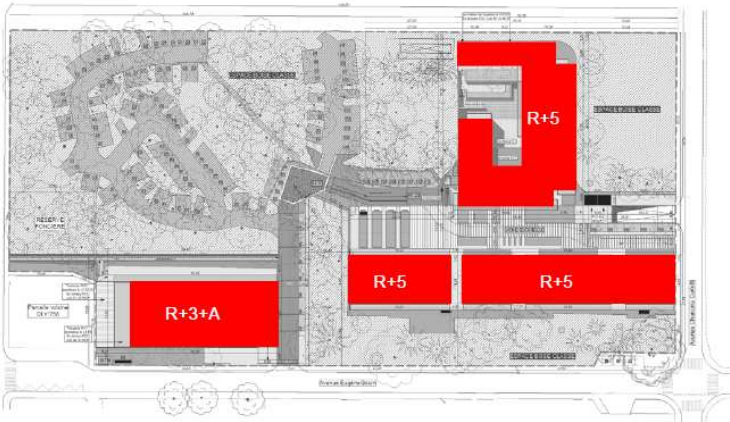
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	21/06/1983	21/06/1983	15/11/1983	18/11/1983
Affondrement / éboulement de coteaux	29/01/1985	29/01/1985	26/06/1985	10/07/1985
Inondations et coulées de boue	07/05/1988	07/05/1988	02/08/1988	13/08/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/12/1990	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	30/04/1993	27/05/1994	10/06/1994
Inondations et coulées de boue	30/06/1993	30/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1995	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1995	31/08/1996	11/02/1997	23/02/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/09/1996	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1997	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999
Effondrements / éboulements	24/04/1998	24/04/1998	22/10/1998	13/11/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	08/12/2003	10/12/2003	11/05/2004	23/05/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Non




6 . SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGEE

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

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Ressource	Prélèvements d'eau		X	
	Drainage, modification sensible des masses d'eau souterraines		X	
	Excédent de matériaux		X	
	Déficit en matériaux (ressource utilisée)		X	
Risques et nuisances	Concerné par des risques technologiques		X	
Risques et nuisances	Concerné par des risques naturels	X		Aléa moyen retrait-gonflement d'argiles
Risques et nuisances	Risques sanitaires		X	
Milieu naturel	Perturbation, dégradation, destruction de la biodiversité existante		X	Intervention en dehors de l'EBC
	Consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritime		X	Le site est déjà en partie urbanisé. Aucun déboisement important n'est prévu.

Milieu naturel (suite)	<p>Incidences sur les zones à sensibilité particulière (cf. 5.2)</p>	<p>X</p>	<p>Le site d'étude est d'ores et déjà aménagé de constructions qui seront détruites et reconstruites, en dehors de l'EBC (cf. schéma ci-dessous). Bien que situé en zone boisée classée et dans le site inscrit du Parc de Grandmont, les incidences seront négligeables.</p>  <p>Site actuel : EBC (vert) – bâtiments existants (rouge)</p>  <p>Projet : bâtiments créés (rouge)</p> <p>L'environnement du site est moyennement sensible puisque composé principalement d'habitations collectives et individuelles, de bureaux, d'un château d'eau, de la faculté et du lycée de Grandmont et d'espaces boisés.</p>
-----------------------------------	--	----------	---

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Commodités de voisinage	Concerné ou à l'origine de bruit ?	X		Aucune activité bruyante n'est implantée à proximité du site. 300 m séparent le site de l'autoroute A10 qui est la source majeure de nuisances sonores à proximité du site. Les cartographies d'exposition au bruit montrent que la largeur maximale d'impact est de 300 m de part et d'autre de l'autoroute. Ainsi les nuisances liées à cette infrastructure restent limitées. Pas d'impact résiduel.
	Concerné ou à l'origine d'odeurs ?		X	
	Concerné ou à l'origine de vibrations		X	
	Concerné ou à l'origine d'émissions lumineuses	X		Aucune incidence par rapport à l'existant
Pollutions	A l'origine de polluants dans l'air		X	Le flux de véhicules pourra être à l'origine de rejets polluants dans l'air, mais la fréquentation de la zone ne devrait pas être augmentée de manière significative dans le cadre du projet (destruction de locaux et construction d'habitat).
	A l'origine de rejets hydrauliques	X		L'exutoire final des eaux pluviales du site est le Cher, après traitement dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales (cf. dossier loi sur l'eau – extension du réseau exutoire). Aucune incidence résiduelle.
	A l'origine de la production d'effluents, de déchets dangereux ou non, inertes?	X		Uniquement production de déchets non dangereux dans le cadre de l'utilisation des locaux. Les effluents issus du parking seront collectés au sein d'un ouvrage de traitement des eaux de pluie, de sorte à abaisser les éventuelles concentrations en polluants.

<p>Patrimoine, cadre de vie, population</p>	<p>Porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique ou paysager</p>	<p>X</p>	<p>Le projet ne prévoit pas de déboisement au sein de l'espace boisé classé. L'implantation des futurs bâtiments et des parkings recoupe l'occupation actuelle des bâtiments existants.</p>  <p><i>Implantation du projet au sein de l'EBC</i></p> <p>Bien que le site soit inclus dans un périmètre de protection du monument historique inscrit « Manoir de la Sagerie » (1942/06/24 : inscrit au MH par arrêté du 24 juin 1942), aucune co-visibilité n'existe entre le projet et ce bâtiment, situé au-delà de l'A10 et du parc boisé de Grandmont (végétation d'environ 15-20 m), à plus de 250 m.</p>  <p><i>Vue du site (photographie aérienne et vue depuis l'A10)</i></p> 
	<p>Modification sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements)</p>	<p>X</p>	<p>Remplacement des bureaux de la société Orange par des bâtiments destinés à de l'habitat collectif.</p>

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

Oui	Non	Lesquelles ?
	X	

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

Oui	Non	Lesquelles ?
	X	

7 . AUTO-EVALUATION

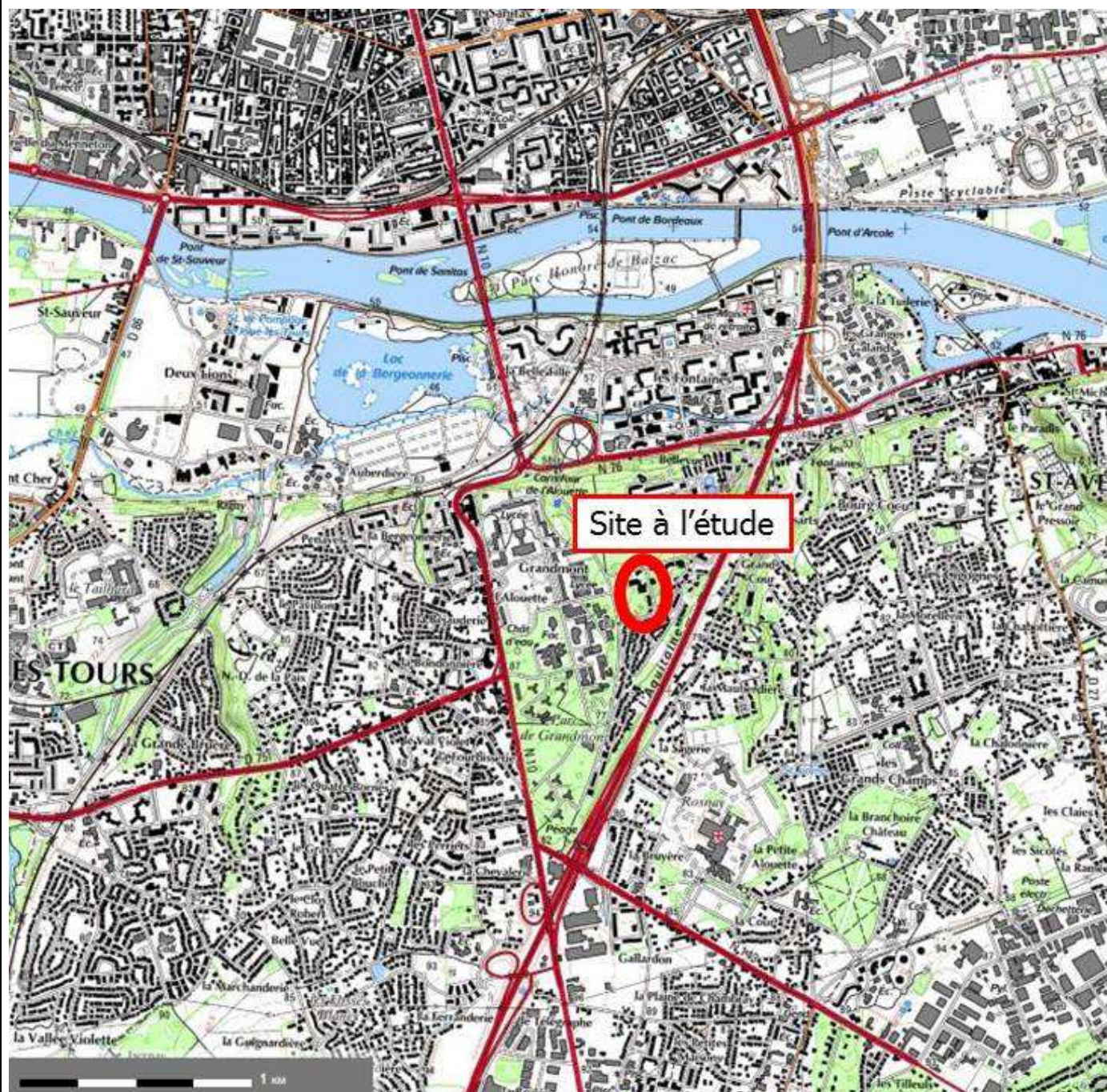
Au regard du formulaire rempli, le maître d'ouvrage estime-t-il nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou doit-il en être dispensé ? Pourquoi ?

Oui	Non	
	X	<p>Dans la mesure où le projet s'inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une parcelle déjà urbanisée, dans le cadre du renouvellement urbain, - dans un secteur avec une demande en logements, - dans un environnement sensible du fait de la présence d'un EBC mais celui-ci étant pleinement intégré au projet, - dans le périmètre de protection du manoir de la Sagerie, mais sans aucune co-visibilité avec celui-ci (présence de l'A10 et du parc boisé de Gradmont), <p>Le projet ne prévoit pas de déboisement et respectera les espaces boisés en place.</p> <p>Le projet ne sera pas source de pollution sonore ou même visuelle en respectant les prescriptions d'aménagements définies dans le PLU de Tours.</p>

8 . ANNEXE

8.1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

8.2 - Plan de situation au 1/25 000



8.2 - Photographies du site dans son environnement



Avenue du Chanoine Carlotti au nord du site



Avenue Eugène Gouin à l'est du site



Portail d'accès au site (vue depuis l'avenue Carlotti au nord)



Vue du château d'eau, des bureaux et de l'espace boisé classé depuis le site même



Vue du parking au sein de l'espace boisé classé, au sud du site



Vue du parking et des bâtiments au sein de l'espace boisé classé, à l'est du site