

**Demande d'examen au cas par cas préalable  
à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

**Cadre réservé à l'autorité environnementale**

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

**1. Intitulé du projet**

*Création d'un programme de logements sur les Hauts de Sainte Radegonde*

**2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)**

**2.1 Personne physique**

Nom

Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

*Tours Habitat*

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

*Grégoire SIMON*

RCS / SIRET

*3 5 1 2 4 3 0 7 6 0 0 0 1 2*

Forme juridique

*Etablissement public à  
caractère industriel et  
commercial*

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

**3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie                                    | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie<br>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)) |
|--|--|
| <i>39. Travaux<br/>constructions et opérations<br/>d'aménagement</i> | <i>- superficie : 50 444 m<sup>2</sup><br/>- surface de plancher prévisionnelle (susceptible d'évoluer<br/>à +/- 10%) : 23 018 m<sup>2</sup></i>                     |

**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, y compris les éventuels travaux de démolition**

*Sur l'emprise foncière maîtrisée par Tours Habitat :*

- construction d'un programme prévisionnel de 326 logements de type R+1 attique à R+3 attique (+/- 10%).*
- construction des places de parking afférentes*
- création d'un parc urbain de 2,5 hectares*
- réalisation de voiries, tranchées et réseaux*

#### 4.2 Objectifs du projet

- Développer un programme de logements pensé pour convaincre les propriétaires occupants de rester à Tours et conférer au site une ambiance résidentielle forte.
- Créer une coulée verte de 2,5 ha
- Articuler la trame urbaine existante
- Permettre la réduction importante voire l'abolition de l'automobile en cœur d'opération
- 20 % de logements locatifs sociaux, 80 % d'accession

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

L'opération devrait être réalisée en 5 ou 6 tranches de CCI. Le parc urbain sera réalisé par la métropole de Tours (financé dans le cadre d'un PUP) au lancement de la 1<sup>ère</sup> tranche.

Les réseaux sont à la charge du PUP. Les voies de desserte interne à la charge des opérateurs

Planning prévisionnel : 5 à 10 ans avant la livraison complète

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le parc sera géré par la collectivité (métropole ou ville).

Les résidences en accession seront gérées en copropriété.

Les résidences en locatif social seront gérées par Tours Habitat.



4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire valent division

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

| Grandeurs caractéristiques  | Valeur(s)             |
|---|-----------------------|
| Superficie globale du projet  | 50 474 m <sup>2</sup> |
| Surface de plancher créée   | 23 018 m <sup>2</sup> |
| Surface brute créée   | 32 717 m <sup>2</sup> |
| Surface parc urbain (pour la partie maîtrisée par<br>Tours Habitat) | 2 ha                  |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

parcelle AX 395  
soit un terrain  
de 50 474 m<sup>2</sup>

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 47° 25' 15" N Lat. 0° 42' 37" E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d),  
10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°,  
38° ; 43° a), b) de l'annexe à  
l'article R. 122-2 du code de  
l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Tours

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation  
environnementale ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les  
différentes composantes de votre projet et  
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

| 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) ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| En zone de montagne ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| Sur le territoire d'une commune littorale ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | PEB du 11 Décembre 2012 |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |

Dans une commune  
couverte par un plan de  
prévention des risques  
naturels prévisibles (PPRN)  
ou par un plan de  
prévention des risques  
technologiques (PPRT) ?

☒ ☐

PPRI du 18 Juillet 2016

Si oui, est-il prescrit ou  
approuvé ?

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 la  
consommation humaine  
ou d'eau minérale  
naturelle ?

☐ ☒

Dans un site inscrit ?

☐ ☒

**Le projet se situe-t-il, dans  
ou à proximité :**

**Oui Non**

**Lequel et à quelle distance ?**

D'un site Natura 2000 ?

☐ ☒

D'un site classé ?

☐ ☒



## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles |   | Oui                                 | Non                                 | De quelle nature ? De quelle importance ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel   |
|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Ressources              | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
|                         | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | L'étude hydrogéologique indique la présence de nappes de surfaces liées aux événements climatiques. Dans ce cadre, la création de drains localisés pourrait être nécessaire.   |
|                         | Est-il excédentaire en matériaux ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
|                         | Est-il déficitaire en matériaux ?<br>Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |
| Milieu naturel          | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Les constructions seront effectuées sur des zones non encore construites mais toutefois, les fouilles archéologiques menées ont profondément bouleversé le biosystème (fouilles de -1 m à -35 m de profondeur sur les 2/3 de la zone). |
|                         | Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |  |

|           |  |   |  |  |
|-----------|--|---|--|--|
|           | Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ? | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>  |  |
|           | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?   | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>  | La zone concernée par le projet est une zone constructible depuis 2011 au PLU de la ville de Tours.<br>Il s'agit d'anciennes terres agricoles. |
| Risques   | Est-il concerné par des risques technologiques ?   | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>  |  |
|           | Est-il concerné par des risques naturels ?   | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>   | Zone sismique 2  |
|           | Engendre-t-il des risques sanitaires ?<br>Est-il concerné par des risques sanitaires ?   | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | Bonne qualité de l'air (3/10 indice ATMO)  |
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics   | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>   | Liés aux futurs logements (environ 300 - 400)  |
|           | Est-il source de bruit ?<br>Est-il concerné par des nuisances sonores ?  | <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>            | PEB : nuisances liées à l'aéroport et très accessoirement au trafic routier.   |

|                  |  |  |  |                        |
|------------------|--|--|--|------------------------|
|                  | Engendre-t-il des odeurs ?<br>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> |                        |
|                  | Engendre-t-il des vibrations ?<br>Est-il concerné par des vibrations ?                     | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> |                        |
|                  | Engendre-t-il des émissions lumineuses ?<br>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> | <i>Candélabres ...</i> |
| <b>Emissions</b> | Engendre-t-il des rejets dans l'air ?  | <input type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>  |                        |
|                  | Engendre-t-il des rejets liquides ?<br>Si oui, dans quel milieu ?                          | <input type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>  |                        |
|                  | Engendre-t-il des effluents ?  | <input type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>  |                        |
|                  | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?                 | <input type="checkbox"/>                             | <input checked="" type="checkbox"/>  |                        |



|  |   |                                     |                                     |                                  |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Patrimoine /<br>Cadre de vie<br>/ Population | Est-il susceptible de<br>porter atteinte au<br>patrimoine<br>architectural,<br>culturel,<br>archéologique et<br>paysager ?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                  |
|  | Engendre-t-il des<br>modifications sur les<br>activités humaines<br>(agriculture,<br>sylviculture,<br>urbanisme,<br>aménagements),<br>notamment l'usage<br>du sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Transformation des usages du sol |

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

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

Le programme de logements effectué par Tours Habitat s'inscrit plus largement dans le projet d'aménagement des hauts de Sainte Radegonde qui prévoit l'aménagement d'une surface totale de 12 hectares sur laquelle interviennent différents opérateurs :

- Eiffage construction envisage un programme de plusieurs centaines de logements dans la partie Nord Ouest de la zone, à proximité des lots réalisés par Tours Habitat (lots HB1 et H1A notamment, voir plan du projet).
- Gambetta envisage un programme d'environ 100 logements sur les parcelles A<sub>x</sub> 151, 149, 57, 117, 120, 125, 124

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

- Place importante accordée au végétal grâce au plan d'aménagement que ce soit au travers du parc paysagé ou des jardins privés attribués aux grands logements.
- Tous Habitat envisage de rechercher systématiquement l'obtention du label Biodiversity sur les programmes de construction.
- La proximité du projet à la ligne de tramway et la présence du parc devraient permettre la réduction importante voire l'abolition de l'automobile en cœur d'opération.

## 7. Auto-évaluation (facultatif)

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

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

| Objet |  |                                     |
|-------|--|-------------------------------------|
| 1     | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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) ;   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 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 ;  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4     | Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5     | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ; | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6     | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.  | <input type="checkbox"/>            |

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

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

Objet

- Etude urbanistique ANYOJI BELTRANDO du 24 Juin 2015

## 9. Engagement et signature

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

☐

Fait à

Tours

le

23/03/2018

Signature

  
Le Directeur Général  
de TOURSHABITAT