

Saint Avertin, le 24/10/2019



ANNEXES DU CERFA n°14734*2

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (ART. R.122-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

SARL Les Dunes de Flandres
2 rue de Leday, le Nouvel Hermitage
80100 ABBEVILLE
Contact : M DUBOCQ Cédric

AFFAIRE N : 1909-033
Date d'édition du rapport : 24/10/2019

AUTEUR : Fabien Pelletier - Thomas Tessier
Email : fabien.pelletier@socotec.com ; Tél. : 02.47.70.40.44

SOCOTEC - Agence Environnement & Sécurité - Centre Val de Loire
2, Allée du Petit Cher – BP 40155 – 37551 Saint Avertin Cedex
Tél : (+33)2 47 70 40 40 - Fax : (+33)2 47 70 40 01

SOCOTEC ENVIRONNEMENT - S.A.S au capital de 3 600 100 euros
Siège social : 5, place des Frères Montgolfier- CS 20732 – Guyancourt - 78182 St-Quentin-en-Yvelines Cedex – France
834 096 497 RCS Versailles – APE 7120B - n° TVA intracommunautaire : FR 00 834096497 - www.socotec.fr

LISTE DES ANNEXES A FOURNIR

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 checked="" type="checkbox"/>

Annexe 7 : Carte du zonage du PPRN inondation

Annexe 8 : Etat initial de l'environnement (THEMA environnement 2014)

Annexe 9 : Notice paysagère du projet (AAUPC CHAVANNES ET ASSOCIES 2019)

Annexe 10 : Dossier de cessation d'activités (DEKRA 2009)

Annexe 11 : Diagnostic de pollution des sols Phase 2 (DEKRA 2009)

NOTA : les annexes 1 et 8 à 11 sont indépendantes du présent dossier



ANNEXE 1

Informations nominatives relatives au pétitionnaire

ANNEXE INDEPENDANTE DU DOSSIER



ANNEXE 2

Plans de situation sur fond IGN et cadastrale

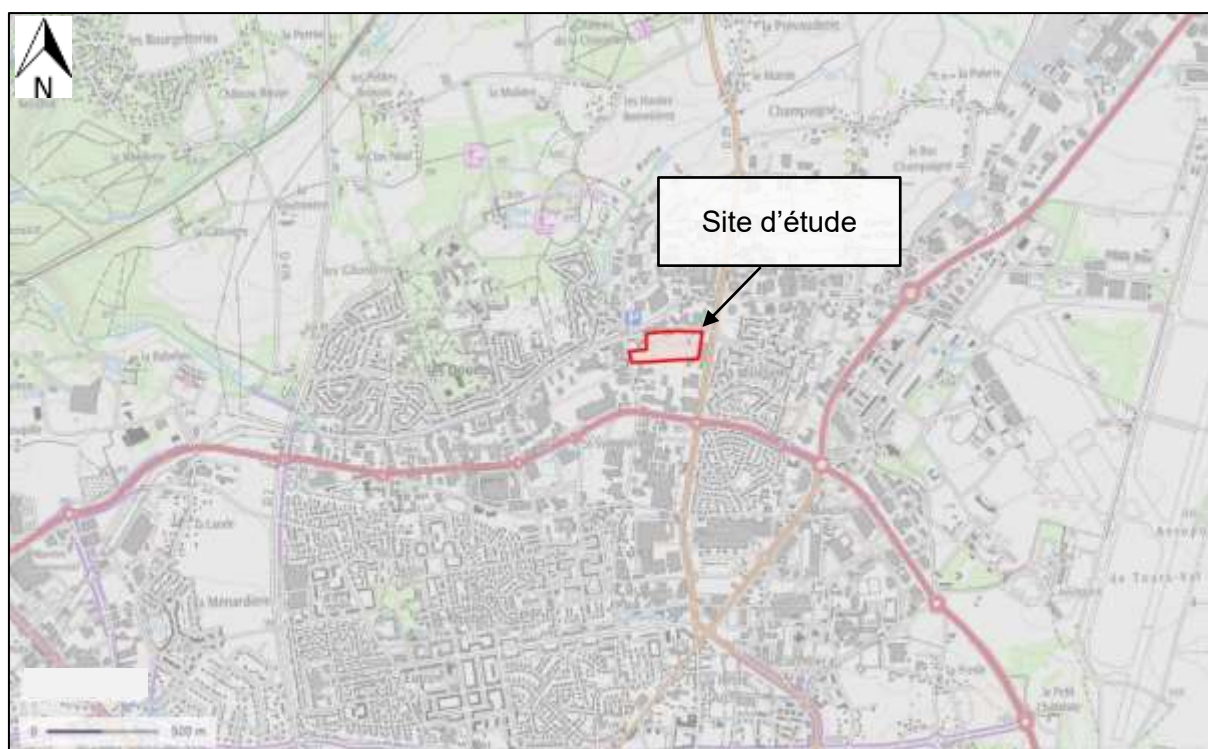


Figure 1 : Plan de situation sur fond IGN (Source : Géoportail)

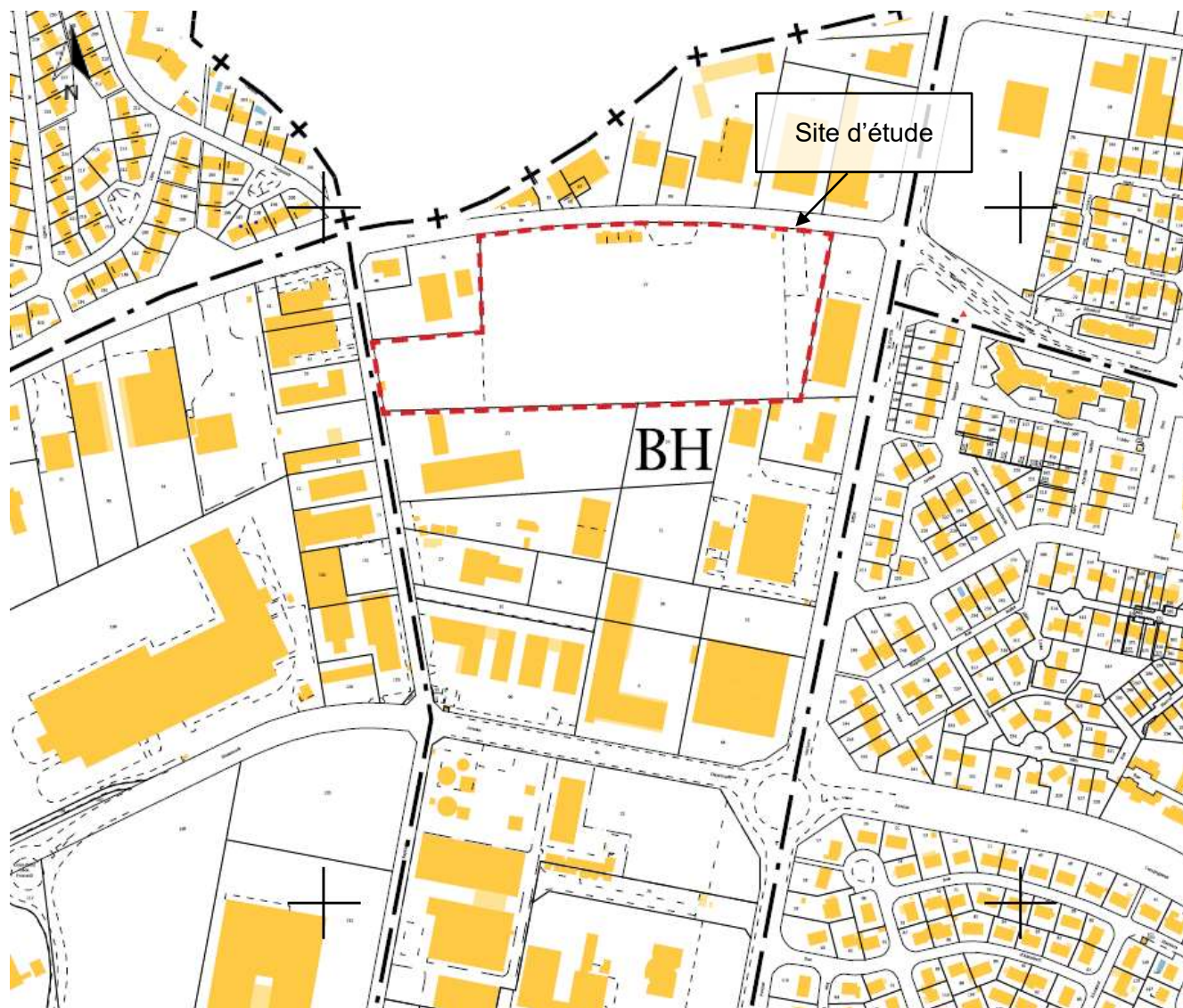


Figure 2 : Plan cadastral avec localisation



ANNEXE 3

Photographies du site et de ses abords

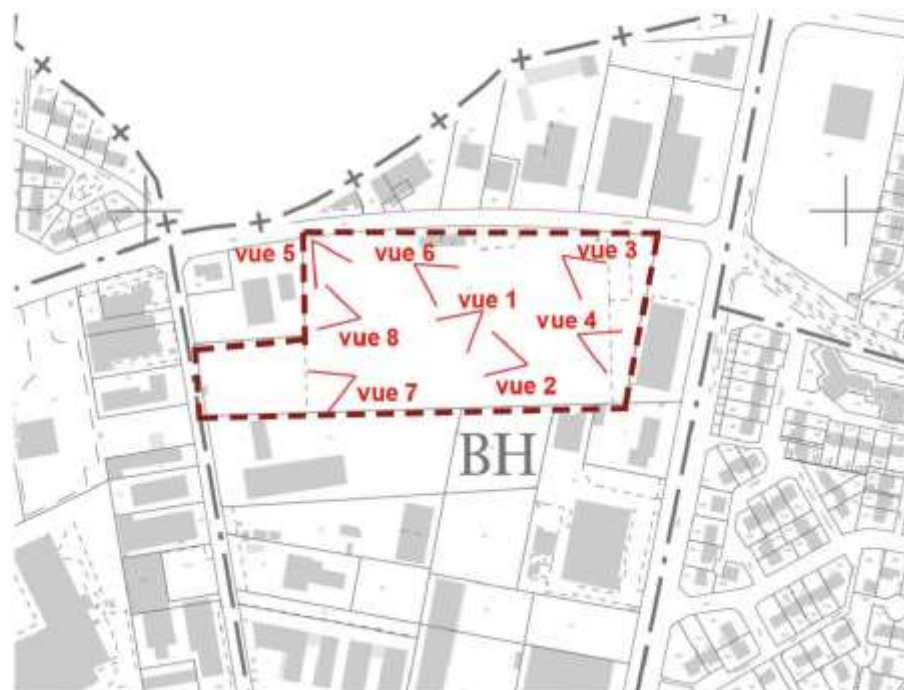


Figure 3 : Photos du site

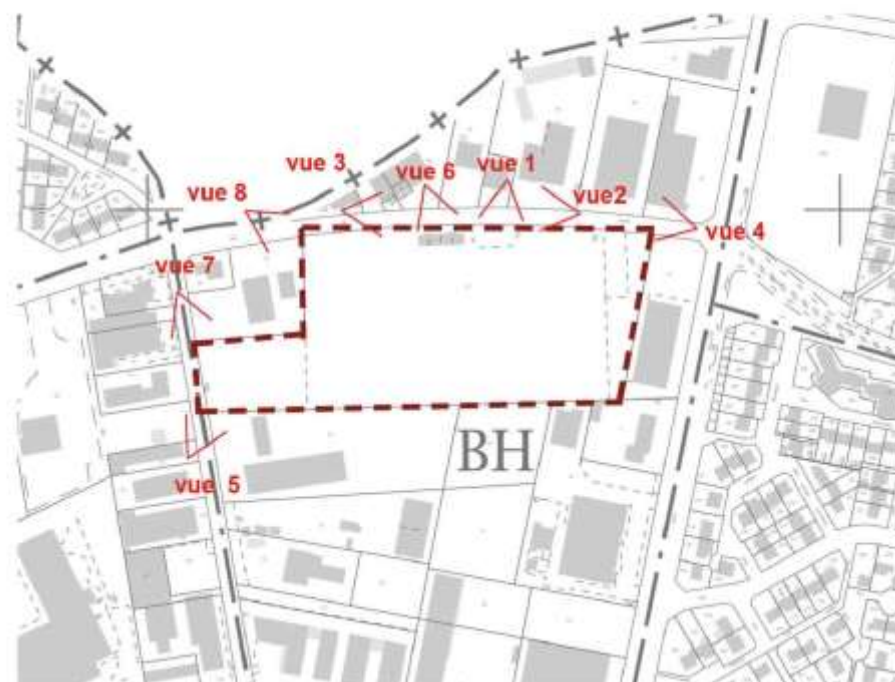


Figure 4 : Photographies des abords du site



ANNEXE 4

Plans du projet



Figure 5 : Plan de masse du projet



Domaine de Suède, Tours

PC4

P 2

Préambule

Notre volonté a été guidée par le souci de valoriser et d'optimiser la qualité de vie de la future résidence, et la mise en valeur d'un site très « fatigué » par ses occupations antérieures.

Pour mener à bien le travail de valorisation du site du Domaine de Suède, l'opération immobilière est fondée sur trois « Idées Forces » essentielles à la recherche d'une qualité d'ensemble explicite qui s'adresse simultanément aux futurs habitants de la résidence et riverains.

Nous avons voulu aussi faciliter le repositionnement d'un secteur urbain de la Ville, aujourd'hui très hétérogène et peu attrayant en dépit d'atouts existants significatifs (bien équipé).

Les choix opérés ici, sont la première pierre d'un renouveau identitaire de ce quartier nord de la ville de Tours.

Cette recherche tient autant aux paysages créés, à la programmation, à son architecture qu'aux ambiances de proximité résidentielle de l'opération.

L'esprit d'un urbanisme aimable et confortable, presque villageois.

- **La première Idée Force** est l'installation d'une trame paysagère dominante, qui structure tout le site du projet et préserve les arbres existants les plus remarquables indiqués par les services de la ville.

Cette attitude de respect du patrimoine végétal est amplifiée car nous envisageons de conserver non pas 2 arbres remarquables mais la majorité des arbres existants de qualité, en particulier ceux situés sur la périphérie du site.

- **La seconde Idée Force** est de mettre cette trame paysagère au service des usages des habitants de la résidence du domaine de Suède qui vivront dans un cadre bâti, aux échelles variées du pavillonnaire urbain c'est-à-dire la « villa urbaine » ou maison de ville, typologie qui sera déclinée en petits assemblages mitoyens, maison jumelles ou villa isolée comme celles aussi des logements intermédiaires et collectifs.

Cette composition favorise la création et la mise en valeur d'aménités paysagères : des sentes, des chemins de promenade, et d'une grande courée collective très paysagée. Dans ce jeu d'espaces croisés, nord-sud et est-ouest, le paysagement se développe pour servir une urbanité mesurée entièrement tournée vers une qualité de vie par la mise en valeur d'une nature retrouvée.

Les usages de ces lieux de vie sont connus : jardin privés, prairies arborées

collectives avec leurs jeux d'enfants, les noues en creux pour installation de petites mares facilitant une gestion vertueuse de l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le corollaire de cette seconde Idée Force est la faible emprise bâtie du projet. Elle se limite à un tiers de la totalité de la surface foncière de l'opération. Deux tiers du site est libre de construction, sans pour autant être attribué strictement à l'automobile !

Cette attitude est particulièrement vertueuse. Elle consacre l'engagement très clair du projet pour recouvrer des équilibres de natures urbaines avec la présence significatives d'aires de « pleine-terre » en vue de favoriser l'installation d'une biodiversité végétale et animale.

- **La troisième Idée Force** est la volonté de renouer avec une architecture de « toit penté », historiquement inscrite au patrimoine architectural tourangeau mais abandonné aujourd'hui par facilité.

Nous voulons montrer qu'il est possible de constituer une alternative aux effets déculturant de bien des Zac et des lotissements d'aujourd'hui dans le paysagement et l'aménagement du territoire.

Nous voulons ici, réaffirmer un Nouveau Contrat entre ville et terroir.

Le site possède les prérequis nécessaires : la proximité de la plaine agricole du nord de Tours, des bourgs, des villages, hameaux, des bois et du parc de la Cousinerie et à proximité de zone pavillonnaire des 30 glorieuses, en dépit des zones d'activités qui ont proliférées un peu partout autour de l'ancien site des abattoirs municipaux, demain résidence du domaine de Suède.

Ce nouveau contrat pour l'opération résidentielle passe par la reconnaissance des formes consacrées et identitaires bâties de la ville et ses terroirs.

Nous avons retenu deux caractéristiques essentielles pour asseoir ce renouveau :

- o l'esprit et les formes d'une architecture contemporaine de toit,
- o l'affirmation des verticalités, déclinées à toutes les échelles du bâti,
- o la création d'espaces collectifs structurants au service du cadre de vie, des usages communs, récréatif ou facilitant le lien social : le bien vivre ensemble.

Cette rencontre originale entre ces architectures « domestiques » et un paysage poreux pourra se relier à des opérations voisines ultérieures pour servir de référent aux quartiers limitrophes, sur des usages et non des tracés arbitraires clivant.

Patrick Chavannes, le 25 septembre 2019.

Programme

- Villas urbaines
- Immeubles urbains - rue Baptise Marcet
- Les logements intermédiaires
- Petit collectif
- Immeubles collectifs de la Courée





ANNEXE 5

Localisation du projet sur fond de vue aérienne



Figure 6 : Localisation du projet et occupation du sol (Vue aérienne Géoportail)



Figure 7 : Localisation du projet dans son environnement proche



ANNEXE 6

Carte de localisation des zones Natura 2000



Figure 8 : Zonage Natura 2000



ANNEXE 7

Carte du zonage du PPRN inondation

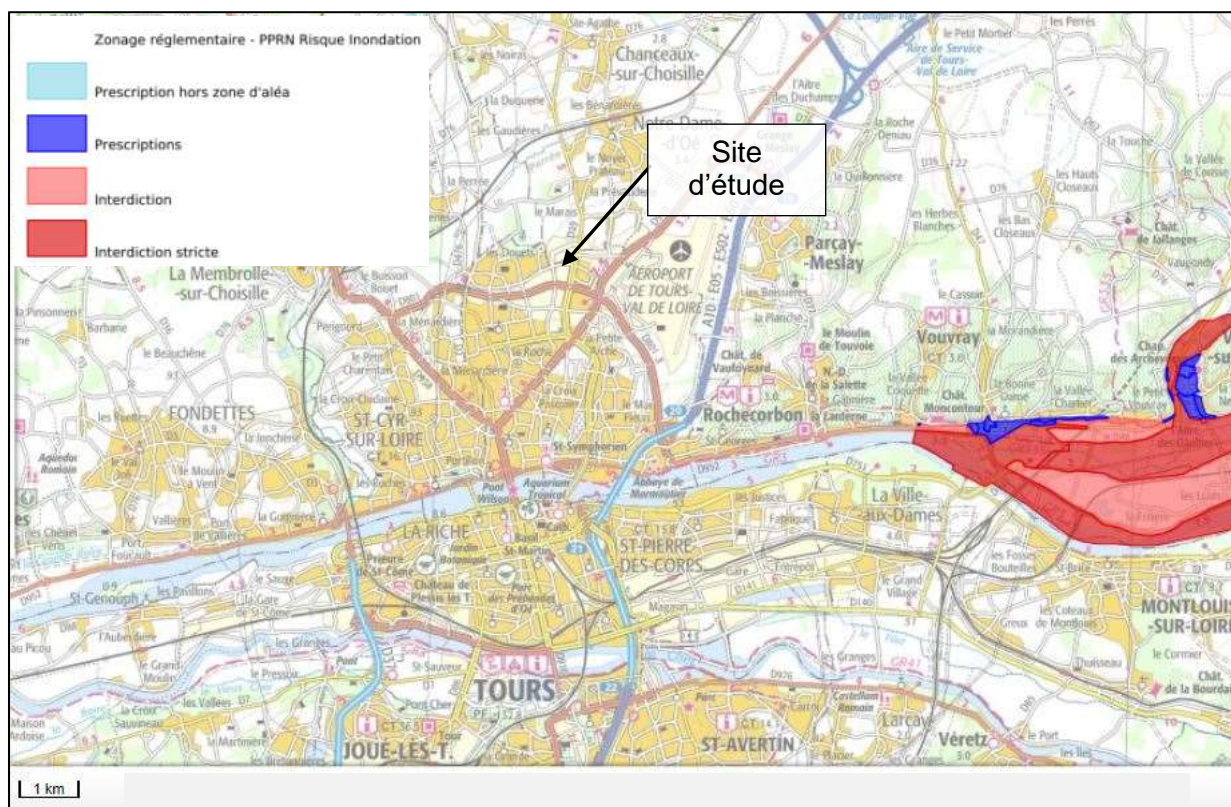


Figure 9 : Zonage réglementaire du PPRN Risque inondation (Géorisques)