

Madame la Préfète
Mme Régine Engström
Centre-Val de Loire
181 rue de Bourgogne
45042 Orléans Cedex 1

Boulogne-Billancourt, le 13/06/2022

Envoi anticipé par mail à :

mathieu.santune@developpement-durable.gouv.fr
yann.deraco@developpement-durable.gouv.fr
marion.mondot@centre-val-de-loire.gouv.fr

Objet : Recours administratif gracieux prescription évaluation environnementale

Site : Le Grand Magasin Général – Saint-Pierre-des-Corps

Par LRAR n° 1A 137 018 0543 0

Madame la Préfète,

Par le présent recours gracieux, la société VINCI Immobilier Aménagement sollicite le retrait de votre décision du 3 mai 2022 portant obligation de soumettre notre projet du Grand Magasin Général à Saint-Pierre-des-Corps à évaluation environnementale.

Pour les raisons qui seront exposées ci-après, notre projet devrait être dispensé de la réalisation d'une étude d'impact au regard de sa nature et des éléments communiqués dans le cadre du présent recours.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire portant sur cette opération, le 8 avril 2022, nous avons déposé le 9 février 2022 un dossier de demande d'examen au cas par cas au titre des rubriques n°39 a) et 41 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement. Cette demande a été enregistrée sous le numéro F02422P0015.

L'objet de cette demande concerne un ancien site industriel (Magasins Généraux SNCF) laissé à l'état de friche depuis 2007. Ce site est situé rue des Magasins Généraux, au cœur d'une zone d'activité industrielle à proximité immédiate de la gare TGV. Le terrain est composé d'une halle ferroviaire de 1,2 ha d'emprise conçue par Eugène Freyssinet dans les années 1920 pour les Chemins de Fer de Paris-Orléans. Les espaces extérieurs d'environ 5,6 ha sont vagues, bétonnés ou enherbés. Ce bâtiment figure dans l'inventaire du patrimoine remarquable du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre des Corps et est labellisé Architecture Contemporaine Remarquable.

Notre projet vise à redynamiser cette friche industrielle en créant un campus industriel du 21^{ème} siècle aux usages multiples, associant des espaces de travail (activité, bureaux, salles blanches, locaux attenants) autour de domaines de l'innovation et de la Medtech ainsi qu'un hébergement hôtelier dédié aux chercheurs travaillant sur site. Le cœur du projet sera industriel, mais des extensions sont prévues ouvertes au public, une brasserie et un auditorium, dans le cadre de nos engagements avec la commune de Saint-Pierre-des-Corps de manière à créer des espaces de convivialité au service des entreprises du secteur et du public. Les espaces extérieurs seront eux aussi valorisés et largement désimperméabilisés notamment via la création d'un parc paysagé qui sera ouvert au public.

Le site existant est abandonné depuis 16 ans et fait l'objet d'intrusions et d'actions de vandalisme très fréquentes. De plus, les espaces sont pollués, amiantés et la faune flore des espaces extérieurs est de faible intérêt.

Notre projet prévoit la dépollution et le désamiantage du site afin de revenir à des espaces sains. Il tâchera aussi de conserver et mettre en valeur le patrimoine industriel signal, tout en rénovant le bâti afin de le rendre plus performant thermiquement. Aussi, l'intégration de re-végétalisation, de désimperméabilisation, de réemploi ainsi que d'optimisation énergétique en font un projet vertueux.

Les activités industrielles qui seront exercées sur site auront peu d'impact sur l'environnement en termes de trafic poids lourd, nuisances sonores et pollution atmosphérique. Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place de nombreuses mesures favorisant l'usage de modes de transports doux proposés aux futurs utilisateurs.

Enfin, ce projet, qui redonnera vie au quartier et à son environnement, présente d'indéniables intérêts économiques et sociaux. Il permet, au niveau local, d'offrir au quartier de nombreux emplois de natures variées mais aussi de rayonner à l'international en accueillant des chercheurs du monde entier.

Tous ces points sont précisés dans une note détaillée en annexe du présent courrier qui complète le dossier d'examen au cas par cas.

A la lumière de ces éléments, nous vous demandons respectueusement de bien vouloir, d'une part, retirer votre décision du 3 mai 2022 et d'autre part, dispenser le projet de reconversion du Grand Magasin Général d'une évaluation environnementale.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire et vous prions de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Aurélia SIMON
Directrice de Département Bureaux
et Produits Mixtes

DocuSigned by:
SIMON Aurélia
811C6229E3FA4DB...

Note détaillée de réponse aux points évoqués dans l'arrêté

« CONSIDÉRANT que le projet est localisé sur un site ayant accueilli des activités polluantes dans le passé et qu'un diagnostic des milieux réalisé entre septembre et novembre 2021 a mis en évidence la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), d'hydrocarbures, de composés aromatiques volatils (COV) et de métaux lourds (arsenic, cuivre, mercure, plomb et zinc), à des teneurs variables et significatives pour certains sondages ;

CONSIDÉRANT de plus que le diagnostic précité émet des réserves en matière de représentativité de ces résultats et recommande de compléter les investigations ;

CONSIDÉRANT dès lors que l'état des lieux et les recommandations formulées en conséquence, présentés dans le dossier, ne permettent pas de garantir avec certitude l'adéquation des mesures de dépollution prévues avec les usages futurs du site ; » Extrait arrêté Préfecture

Le sujet a été traité au point 4.10 de l'annexe 8 du dossier d'examen au cas par cas.

En préambule, il convient de rappeler que dans le cadre de la procédure de déclassement du site par la SNCF, préalablement à sa cession à la commune, des études ont donné lieu à la prescription de réalisation de mesures de surveillance des eaux souterraines par l'arrêté préfectoral n°19177 du 29 février 2012 et cette prescription a été levée depuis par l'arrêté n°21062 du 29 novembre 2021.

A l'initiative de VINCI Immobilier, le site a fait depuis l'objet de plusieurs campagnes de sondages et études environnementales sur les milieux sols, eaux souterraines et gaz du sol, comprises dans le dossier cas par cas. Malgré un passif industriel long, le site ne présentait pas sur cette emprise d'activité fortement polluantes, en dehors de la chaufferie au fioul et du stockage d'hydrocarbures en aérien dans un petit local annexe. Les enjeux relevés sur site sont en lien avec la composition des remblais ayant servi à la construction du site. Les polluants détectés sont des hydrocarbures, COV et métaux lourds. Il est important de préciser qu'il s'agit de sources diffuses, et qu'il n'y a pas de zones sur site avec d'importantes concentrations de polluants.

Le projet développé sur le site reste un usage d'activité, avec présence d'adultes sur des horaires de travail et d'enfant, ponctuellement, dans la brasserie et ou en circulation sur le site. L'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires réalisée par Archimed (comprise dans le dossier cas par cas) conclue que le terrain est compatible avec un usage tertiaire/commercial/activités et un usage de « résidence hôtelière ponctuelle » sous réserve :

- d'éliminer les matériaux pollués (traverses, cuve) et les tas de déblais et matériaux terreux impactés ;
- d'effectuer un recouvrement de surface aux endroits du terrain où il a été détecté de la pollution, soit par du béton poreux/matériau semi-étanche soit par de la terre végétale en fonction des futures zones de voirie ou espaces verts. Cela permettra d'empêcher tout contact direct entre les usagers du site et les remblais. Pour donner un ordre de grandeur, sur les 20 échantillons de terre du site analysés, 5 présentent des dépassements des critères ISDI ;
- de protéger les canalisations d'eau potable enterrées avec un matériau anti-contaminant.

Dans le cadre des études complémentaires de 2021, la société TAUW a préconisé la mise en œuvre d'investigations complémentaires ou de travaux qui ont bien été pris en compte.

En effet, il est prévu :

- L'élimination des cuves de carburant et des sols adjacents au démarrage des travaux de réhabilitation. Des contrôles de qualité des sols en bord et fond de fouille seront réalisés en complément pour valider l'arrêt des travaux ;
- L'élimination des matériaux impactés relevés dans le cadre du diagnostic : matériaux terreux présents sous les parquets du bâtiment « col blanc » et tas de déblais en attente.

La société TAUW avait aussi recommandé la réalisation d'investigations complémentaires sur les gaz du sol, en période chaude, notamment si l'EQRS mettait à jour des résultats proches des limites de risques et/ou des incertitudes fortes sur ce milieu. L'EQRS n'ayant pas mise en évidence d'incertitudes fortes, la réalisation d'une 3ème campagne de mesure sur les gaz du sol n'avait pas été retenue. En concertation avec vos services, nous avons toutefois programmé la réalisation d'une nouvelle campagne de mesure, en période chaude, d'ici l'été 2022.

S'agissant du suivi des eaux souterraines recommandé par la société TAUW, il faut noter que la servitude d'usage imposant des mesures régulières à la SNCF a été levée par les services de la DREAL, en l'absence de pollution mesurée à l'issue de plusieurs années de suivi.

Enfin, le rapport TAUW recommandait la réalisation de sondages complémentaires pour délimiter l'extension de l'impact sur S40. Cette approche n'avait pas été retenue initialement car les matériaux localisés au droit de S40 devaient être éliminés en phase chantier pour la création d'un aménagement paysager. Nous avons donc prévu de faire des contrôles à l'avancement pour valider l'arrêt de la purge.

Bien que non strictement indispensable, nous avons néanmoins prévu de faire réaliser des sondages complémentaires courant juin 2022 autour de S40, permettant de répondre avec précision aux recommandations du rapport de TAUW.

Depuis le dépôt du dossier d'examen au cas par cas, l'aménagement paysager au droit de S40 a évolué mais l'excavation de terres est toujours d'actualité. En effet, la phase AVP/PRO des espaces extérieurs est en cours, avec rédaction d'un plan de gestion des sols par le BET ARCHIMED Environnement prévu pour juin 2022. Cette étape nous conduit actuellement à envisager le décapage et la substitution de matériaux sur une partie des espaces non bâti actuel pour permettre de créer des voiries et des espaces verts conformes à la réglementation et qualitatif vis-à-vis des futures plantations. Une solution alternative de compactage est aussi en cours d'étude. Pour affiner les modalités de gestion de ces matériaux sur site (recyclage) ou hors site, nous envisageons de faire réaliser de nouveaux sondages en certains points du site en juin 2022.

Au regard des données à notre disposition et du projet envisagé, nous avons une excellente connaissance du site que nous terminerons d'affiner avec les analyses complémentaires prévues d'ici l'été 2022.

« CONSIDÉRANT que l'agglomération tourangelle est classée en zone sensible pour la qualité de l'air et que la commune de Saint-Pierre-des-Corps est située dans l'aire du plan de protection de l'atmosphère (PPA) ;

CONSIDÉRANT 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, au regard du dossier, que l'accessibilité du projet par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle n'est pas démontrée et qu'aucune mesure n'est prévue pour inciter à leur usage par les futurs salariés et utilisateurs ; » Extrait arrêté Préfecture

- Qualité de l'air

Ce sujet a été traité au point 4.5 de l'annexe 8 du dossier d'examen au cas par cas.

Le site a toujours été localisé dans un secteur industriel, encadré de longue date par les voies de chemins de fer, des axes routiers fortement utilisés et des bâtiments avoisinants aux activités industrielles. Les données présentées dans le rapport complémentaire sont issues des modélisations réalisées par le LigAir sur le secteur ainsi que d'une étude de mesures des émissions atmosphériques de Biomasse DALKIA dans le cadre d'un contrôle réglementaire.

Les résultats révèlent que la qualité de l'air au droit du site est bonne et que les émissions de DALKIA respectent la Valeur Limite d'Emission. Dès le démarrage de l'opération, le sujet de la qualité de l'air a été étudié et pris en compte dans le projet de réhabilitation du bâti. En effet, il est primordial de ne pas exposer les futurs usagers du site à une mauvaise qualité de l'air et de protéger leur santé. Nous avons alors conçu le projet avec une approche fine des systèmes de circulation d'air et des débits en localisant les prises d'air proche du sol sur la façade sud, opposée à Dalkia, en localisant de manière réfléchie les activités dans le bâtiment, en mettant en place une ventilation double flux et des systèmes de filtration de l'air importants.

Concernant la participation du projet à une éventuelle dégradation de la qualité de l'air, nous souhaitons apporter quelques compléments.

La production de la société DOLIAM ne génère pas de pollution atmosphérique. Le site en lui-même ne sera pas générateur de source de pollution pouvant dégrader la qualité de l'air. La question de la dégradation de la qualité de l'air se réduit donc à l'impact potentiel des flux de personnes et de matières/production générés par l'activité du site. Les activités développées par la société DOLIAM comprennent un volet R&D et un volet « industriel ». Mais il ne s'agit pas d'une industrie de gros volume. La production envisagée concerne des éléments de taille millimétrique, de faible volume et de faible poids. Ces produits ne sont pas transportés dans des véhicules à fort tonnage. Par ailleurs, les livraisons envisagées sur le site seront classiques, de type nourriture et fourniture, pour l'exploitation des espaces de restauration et d'hébergement hôtelier. Ainsi, le flux de véhicules lourds/poids lourds sera particulièrement faible pour un usage industriel.

Concernant le trafic véhicules légers envisagé sur site, bien que celui-ci prévoit 600 places de stationnement, il est important de préciser que seulement 260 véhicules sont comptés en heure de pointe du matin et 220 véhicules en heure de pointe le soir. En complément, les 150 places de stationnement envisagées pour le parking public du site répondront aux usagers de la brasserie ou du parc qui s'y rendront pour l'essentiel en soirée ou le week-end.

Par ailleurs, de manière à limiter la pollution générée par le trafic, notre projet met en place certaines mesures. En particulier, 120 places de stationnement seront à destination de véhicules électriques, donc non polluants et non bruyants. De la même manière, le projet favorise l'usage de modes doux grâce à des cheminements piétons ou une offre de stationnement vélo attractive de 700 m² à terme (après modification du PLU en cours).

Enfin, la végétalisation et le peuplement arboré du site reposera sur des stratégies multiples :

- Plantations forestières denses de jeunes plants suivant un principe analogue à celui des micro-forêts,
- Plantations d'alignements d'arbres à fort et moyen développements,
- Plantation de bosquets d'arbres à croissance lente mais à fort développement.

Ces aménagements seront favorables à la biodiversité et permettront de, créer des îlots de fraîcheur et un véritable poumon vert, de manière à rendre le site attractif en toutes saisons et d'améliorer la qualité de l'air de cette zone industrielle et commerciale.

- Congestion urbaine, accessibilité et modes de transports alternatifs

Tout d'abord, et comme expliqué ci-dessus, le site est localisé dans un secteur industriel générant beaucoup de trafic, et en particulier de flux poids lourds. L'activité industrielle déployée sur notre projet consiste à fabriquer des éléments de taille millimétrique réduisant très fortement la nécessité de transports poids lourds. Par ailleurs, une partie non négligeable des salariés et usagers du site proviendront de grandes métropoles françaises ou de l'étranger (70% d'Europe et 30% hors Europe) et y accéderont par voies ferroviaires. Cette part est évaluée à 25%. De ce fait, ce mode de fonctionnement générera moins de trafic qu'un projet de type industriel et/ou ferroviaire ou que les équipements existants voisins.

Aussi, le site bénéficie actuellement d'une faible accessibilité. Cependant, la collectivité étudie plusieurs projets de requalification de la zone gare et Magasin Général qui apporteront une nette amélioration de l'accessibilité du site en modes actifs et transports collectifs :

- Requalification de l'avenue Yves Farge et de la rue des Yvaudières avec création de pistes cyclables et de cheminements piétons (programmés par l'agglomération tourangelle en 2023-2024),
- Aménagement du pôle gare et création d'une continuité Est-Ouest pour les modes actifs en prolongement de la rue des Grands Mortiers et permettant une meilleure connexion avec le pôle gare,
- Eventualité d'une desserte par la ligne 3 de tramway,
- Inscription de la liaison ferroviaire Tours-SPDC dans l'offre métropolitaine,
- Prolongement de la ligne BHNS jusqu'à l'île ferroviaire et restructuration locale du réseau de bus au droit des secteurs Grands mortiers et Magasin Général,
- Requalification envisagée de l'avenue Jacques Duclos en boulevard urbain avec aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons.

Il est par conséquent difficile de positionner le projet dans cette zone où de nombreuses réflexions d'aménagement du secteur sont en cours. Néanmoins il est important de souligner que la collectivité a conscience de la congestion et faible accessibilité de la zone et étudie plusieurs solutions d'amélioration.

Concernant le stationnement envisagé sur site, il a été séparé en deux poches. Sur les 600 places, 150 sont attribuées à un parking public utilisé principalement en soirée ou le weekend pour les riverains souhaitant venir manger au restaurant ou profiter du parc. Le reste (soit 450 places) sera à destination des salariés de l'entreprise qui se rendront donc sur site en journée et durant la semaine.

Il est important de souligner que le trafic relatif à l'occupation du site sera à horaires décalés et que les activités de restauration ou du parc n'auront pas d'incidences sur la congestion en heure de pointe le matin et le soir.

Ensuite, une partie non négligeable des salariés et usagers du site proviendront de Paris ou de l'étranger, et certains seront hébergés sur le site, dans la résidence dédiée de 35 chambres, nécessaire au suivi des activités des salles blanches.

De plus, le projet favorise largement l'usage des modes de circulation doux avec une offre de stationnement vélos et véhicules électriques importante. En effet, le projet prévoit la création à terme de 700 m² de stationnement vélo.

Toutes ces conditions, intégrées dans le cadre de l'étude trafic annexée au présent courrier, démontrent que la réalisation du projet n'aura pas d'impact significatif sur les flux routiers de la zone. La situation actuelle présente déjà une limite de capacité au niveau des carrefours avenue Jacques Duclos. Cette étude envisage une saturation du réseau routier au niveau de ces carrefours à l'horizon 2030, sans même avoir intégré notre projet dans l'étude. Des mesures d'accompagnement sont donc jugées nécessaires pour gérer la congestion aux heures de pointe sur l'avenue Jacques Duclos, même en l'absence de projet.

L'intégration de notre projet n'ajoute en 2030 que 1 à 5% supplémentaire de trafic au niveau du carrefour rue de la Pichotière et 11 à 22% au niveau du carrefour rue Colombier. En effet, même si notre projet envisage 1000 emplois et 600 places de parking, au regard des conditions décrites ci-dessus, l'étude trafic ne prévoit en heure de pointe du matin l'arrivée sur site de seulement 260 véhicules, et en heure de pointe du soir le départ du site de seulement 220 véhicules. Cela ne vient donc pas modifier significativement les résultats de trafic en 2030.

Ces résultats seront nettement améliorés après réaménagement du secteur et mise en place des solutions envisagées par la collectivité en termes de transports collectifs et modes doux.

Par ailleurs, le taux d'occupation du site envisagée par l'exploitant ne sera pas maximal dès les premières années. Il est prévu une montée en charge continue de l'effectif (10% la première année en 2026, puis 30% en 2027, 65% en 2028 et enfin 98% d'ici 2029-2030). Cette installation progressive permettra aux parties prenantes de prendre le temps de la réflexion et de mettre en place les mesures nécessaires.

Enfin, nous avons entamé des échanges avec les collectivités de manière à réfléchir conjointement aux mesures qui peuvent être mises en place afin de veiller à la bonne intégration de notre projet dans le secteur en termes de mobilité et transport. Nous avons planifié une réunion en juin 2022 avec les services de la Métropole et de la commune de Saint-Pierre-des-Corps au sujet des voiries du secteur et en particulier du projet de requalification de l'avenue Yves Farges.

Nous avons aussi pris contact avec le Syndicat des Mobilités de Touraine pour discuter des potentielles adaptations du réseau de transports en commun ainsi que de la desserte du site dans le cadre d'une réunion qui a été planifiée courant juin.

« CONSIDÉRANT que la dimension bioclimatique des bâtiments et la faisabilité d'un recours aux éco-matériaux et aux énergies renouvelables auraient dû être prises en compte pour un projet de cette ampleur ; » Extrait arrêté Préfecture

Comme indiqué dans le dossier d'examen au cas par cas (CERFA et annexe 8), le projet architectural porte essentiellement sur la réhabilitation de la Halle du Magasin Général objet d'une Protection Patrimoniale (bâtiment figurant dans l'inventaire du patrimoine remarquable du PLU de Saint-Pierre-des-Corps et labellisé « *architecture contemporaine remarquable* »). Le projet sera par ailleurs multi labellisé et vise les certifications environnementales suivantes, HQE Bâtiment Durable, label EFFINERGIE Patrimoine ainsi que le label BIODIVERCITY, gages de qualité dans la réflexion environnementale, la conception énergétique et bioclimatique, et les aspects de préservations du patrimoine, et de la biodiversité avoisinante.

- Enveloppe extérieure

A ce titre et afin de satisfaire au respect de l'architecture originelle du bâti, les interventions sur les façades et les toitures du projet sont contraintes à se conformer aux matérialités d'origine.

La conservation et la mise en valeur de la totalité de la structure béton d'origine du bâti représente à elle seule un modèle vertueux de réemploi en ce qui concerne le bilan carbone de l'opération.

Les menuiseries extérieures vont, elles, être entièrement remplacées par des modèles à hautes performances thermiques nécessaires au respect des règles de construction en vigueur et au respect des labels environnementaux envisagés sur le projet. Pour réduire également les consommations énergétiques et donc son impact carbone, nous étudions la mise en place de protection solaires mobiles (intérieurs pour les stores) et fixes (casquettes, auvents).

Les toitures sont composées de sheds conoïdes type « Freyssinet » qui constituent la signature architecturale et patrimoniale de cet immeuble protégé. Ces derniers sont strictement conservés et habillés depuis l'extérieur par des ensembles d'isolation mince respectant la forme et la couleur du bâti tout en conférant les performances thermiques attendues.

Le projet ira au-delà des exigences réglementaires de la réglementation thermique Existant "Elément par élément" par la recherche de la certification HQE et du label Effinergie Patrimoine.

- Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs feront l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

A travers notamment du label BiodiverCity, le projet pourra être éligible au label « bâtiment biosourcés ». En ce sens, nous prévoyons le recours dès que cela est possible à des matériaux intérieurs respectueux de l'environnement, par exemple à travers colles et peintures.

Les isolants thermiques et acoustiques seront aussi choisis autant que possible en fonction de leur provenance biosourcée.

- Recours aux énergies renouvelables

Par le raccordement au réseau de chaleur urbain DALKIA, chaufferie Biomasse adjacente, le projet prévoit un recours aux énergies renouvelables.

En complément, le projet étudiera la possibilité de produire une partie de l'énergie nécessaire au fonctionnement de certaines activités directement en récupérant l'énergie dégagée par d'autres activités. En effet, une réflexion est engagée sur la mutualisation des besoins et le potentiel de transfert d'énergie d'un espace vers un autre. Par exemple, les laboratoires auront des besoins de refroidissement en permanence au cours de l'année de même que les espaces RIE, cafétéria, brasserie et fitness auront des besoins de chauffage tout au long de l'année. Il sera donc étudié la récupération d'énergie sur la ou les productions frigorifiques (énergie fatale) pour être dirigée vers un préchauffage de l'Eau Chaude Sanitaire ou des circuits de chauffage en fonction du potentiel d'énergie récupérable.

Nous étudierons aussi un process de récupération d'énergie de l'air chaud provenant des espaces sanitaires, vestiaires et des activités des laboratoires contenant une quantité d'énergie récupérable.

Enfin, le recours aux énergies renouvelables pourra se traduire sur le projet par la mise en place de panneaux photovoltaïques en extérieur, démarche en cours d'étude de faisabilité en fonction des contraintes d'emprise au sol issues du PPRI. Cette production photovoltaïque aurait pour objectif de fournir une partie de l'électricité nécessaire aux besoins d'éclairage du parc paysager. La conservation de l'architecture remarquable des sheds ne permet pas la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal.

« CONSIDÉRANT que le site d'implantation du projet est inclus dans la zone tampon du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, ce qui impose une prise en compte accrue du caractère paysager et patrimonial des lieux ; que le dossier présenté ignore cette question ; » Extrait arrêté Préfecture

Par sa situation et ses enjeux d'aménagements extérieurs, le caractère exceptionnel du site compris dans la zone tampon du Val de Loire, patrimoine mondial par l'Unesco a bien été pris en compte.

- Architecture remarquable et volumétrie

Comme développé dans le cadre du point précédent, le bâtiment ne subit aucune modification des volumes existants.

Les interventions à l'intérieur du bâtiment sont extrêmement modestes en ce qui concerne les démolitions envisagées et les façades sont conservées et remises en valeur. En accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, les fermetures actuelles (non d'origine) sont prévues remplacées par des ensembles respectant le dessin des façades originelles. Les toitures en sheds Freyssinet sont aussi conservés et réhabilités. Les constructions neuves limitées restent très inférieures en volume et en emprise à la construction principale du Magasin Général.

Le projet a été établi en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France avec qui nous avons échangé à plusieurs reprises, présenté le dossier PC et fait visiter le site en février 2022. Nous veillerons à intégrer ses remarques tout au long du projet.

- Aménagement du site et espaces extérieurs

Comme indiqué dans le dossier d'examen au cas par cas (CERFA et annexe 8), le projet ne se limite pas au réaménagement de la halle principale mais à la réhabilitation de l'ensemble du site et notamment la mise en valeur des espaces extérieurs.

Le site étant conçu initialement comme une installation logistique importante à vocation ferroviaire, une grande partie des espaces extérieurs, imperméables, étaient couverts de zones de stockages de matières et de matériaux surmontés de ponts roulants et jalonnés de voies de chemin de fer. Le terrain est très pauvre sur l'aspect faune flore et possède des espèces invasives.

Notre projet vise en premier lieu la remise en état et l'assainissement de l'existant en le dépolluant.

Ensuite, le projet paysager s'attachera à intégrer le site dans son environnement :

- Ne pas étendre les surfaces minéralisées plus que nécessaire pour préserver des espaces renaturés,
- Renforcer la végétalisation du site en s'attachant à y développer des milieux endémiques,
- Créer des îlots de fraîcheur à l'échelle du site le rendant ainsi praticable et attractif en toute saison,
- Développer pratiques et usages en prolongeant le teneur sportif existant au sud-ouest du site et les « lanières natures » de la boire du bois de plante au sud-est,
- Valoriser l'histoire ferroviaire du lieu en respectant le palimpseste des voies, rails, tracés, en conservant une partie des portiques et ponts roulants et infrastructures pouvant être conservés et valorisés,
- Ouvrir le parc mais aussi sécuriser l'occupation du site.

La palette végétale proposée sera adaptée à la situation géographique, aux contraintes du site et aux bâtiments. Les jardins seront végétalisés de la façon suivante. Il est prévu la plantation d'environ 500 arbres sur la parcelle et près de 16 500m² de parc.

- Une strate arborée avec des arbres à grand développement apporteront une structure visuelle au projet ainsi que des zones d'ombre,
- Une strate arborée avec des arbres de plus petit développement viendra créer des corridors écologiques propices au développement de la faune,
- Ensuite une strate arbustive viendra délimiter les espaces privatifs entre les jardins et aux abords du bâtiment elle permettra d'occulter les vues. Elle accompagnera les circulations et les abords du site,

- Pour finir une strate herbacée consolidera l'idée d'espaces verts avec de grands espaces de plaine libre et des noues paysagères.

Par ailleurs, les surfaces extérieures sont rendues au maximum perméables (hors voies de circulation véhicules) et les eaux pluviales sont gérées par infiltration au sein de la parcelle via des noues et bassins afin de tendre vers le zéro rejet, de lutter contre le réchauffement climatique et favoriser la biodiversité. Les sujets relatifs au risque d'inondation sont suivis par les services de la préfecture.

La végétalisation et le respect des enjeux écologiques seront assurés par la démarche et la recherche du label BiodiverCity. Ce label assure la prise en compte de la biodiversité sur la parcelle, et promeut des constructions plus écologiques prenant en compte et mettant en valeur les sciences des systèmes vivant et améliorant le cadre de vie.

Il intègre la question de la biodiversité à l'acte de construire dans : le programme, le projet, le système de management de l'opération, la gestion et l'entretien.

Le parc est ouvert au public, jalonné de promenades et d'équipements de sports d'extérieur et envisage de servir à nouveau de lien avec les espaces naturels situées au sud du projet tel que le Boire du bois de plante, le cher et le Lac des Peupleraies. L'objectif est d'inscrire le projet urbain dans la logique du paysage et de se reconnecter aux liaisons écologiques existantes afin de satisfaire aux enjeux du patrimoine mondial (UNESCO) du Val de Loire. Nous avons par ailleurs pris contact avec la Mission Val de Loire afin de leur présenter le projet lors d'une réunion en juillet. Nous veillerons à prendre en compte leurs éventuelles observations autant que possible dans le cadre du projet.

Ces éléments permettront à terme une reconquête par la faune et la flore de ces espaces initialement à vocation industrielle.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRÊTÉ

Portant décision après examen au cas par cas
de la demande enregistrée sous le numéro F02422P0015
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 F02422P0015 relative au projet de reconversion de l'ancien site industriel dits des « Magasins Généraux » à Saint-Pierre-des-Corps (37), reçue complète le 9 février 2022 ;

VU la décision tacite, née le 16 mars 2022, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 11 mars 2022 ;

CONSIDÉRANT que le projet a pour objet la reconversion du site anciennement exploité par la SNCF dit des « Magasins Généraux », localisé sur la parcelle cadastrée n°176 section AV au sud de la commune de Saint-Pierre-des Corps, d'une emprise de 5,6 ha ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit :

- la réhabilitation du bâtiment principal présent sur le site et de ses annexes, en vue d'accueillir un campus d'activités de technologies médicales associant des espaces de travail (salles blanches, bureaux, espaces modulables, etc) et des services associés (lieux de restauration, locaux techniques et de maintenance, résidence hôtelière ponctuelle, salle de sport privative, stationnement pour vélo),
- la construction d'un silo technique à distance du bâtiment existant,
- la démolition de l'ancien local à hydrocarbures et la rénovation de l'ancien poste de commandes,
- l'aménagement des espaces extérieurs avec notamment 600 places de parking, un terrain de tennis, un cheminement arboré pour piétons, des pelouses et des zones de plantation ;

CONSIDÉRANT que le projet relève des catégories 39°a) et 41°a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet est située en zone urbaine Uxa du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-des-Corps, dont la vocation prioritaire est l'accueil d'activités industrielles ; qu'elle est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Grand Sud », dont l'un des objectifs est de développer *un pôle de compétences industrielles et ferroviaires sur le site du Magasin Général* ;

CONSIDÉRANT que le projet est localisé sur un site ayant accueilli des activités polluantes dans le passé et qu'un diagnostic des milieux réalisé entre septembre et novembre 2021 a mis en évidence la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), d'hydrocarbures, de composés aromatiques volatils (COV) et de métaux lourds (arsenic, cuivre, mercure, plomb et zinc), à des teneurs variables et significatives pour certains sondages ;

CONSIDÉRANT de plus que le diagnostic précité émet des réserves en matière de représentativité de ces résultats et recommande de compléter les investigations ;

CONSIDÉRANT dès lors que l'état des lieux et les recommandations formulées en conséquences, présentés dans le dossier, ne permettent pas de garantir avec certitude l'adéquation des mesures de dépollution prévues avec les usages futurs du site ;

CONSIDÉRANT que l'agglomération tourangelle est classée en zone sensible pour la qualité de l'air et que la commune de Saint-Pierre-des-Corps est située dans l'aire du plan de protection de l'atmosphère (PPA) ;

CONSIDÉRANT 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, au regard du dossier, que l'accessibilité du projet par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle n'est pas démontrée et qu'aucune mesure n'est prévue pour inciter à leur usage par les futurs salariés et utilisateurs ;

CONSIDÉRANT que la dimension bioclimatique des bâtiments et la faisabilité d'un recours aux éco-matériaux et aux énergies renouvelables auraient dû être prises en compte pour un projet de cette ampleur ;

CONSIDÉRANT que le site d'implantation du projet est inclus dans la zone tampon du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, ce qui impose une prise en compte accrue du caractère paysager et patrimonial des lieux ; que le dossier présenté ignore cette question ;

CONSIDÉRANT ainsi que le projet est susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite, née le 16 mars 2022, soumettant à évaluation environnementale le projet de reconversion de l'ancien site industriel dits des « Magasins Généraux » à Saint-Pierre-des-Corps (37) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

ARTICLE 2 : La réalisation du projet de reconversion de l'ancien site industriel dits des « Magasins Généraux » à Saint-Pierre-des-Corps (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 03 MAI 2022


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