



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire
sur le projet urbain « Les Hauts de Sainte Radegonde » sur
la commune de Tours (37)
Permis de construire**

N°2020 –2894

I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Le présent projet urbain relève du régime des projets prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il doit, à ce titre, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public. L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, le présent avis est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

En Centre-Val de Loire, cette dernière s'est réunie par visio-conférence le 24 juillet 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement au lieu-dit « Les Hauts de Sainte Radegonde » à Tours (37) déposé par Tours Habitat (37).

Étaient présents et ont délibéré : Christian LE COZ, François LEFORT, Caroline SERGENT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

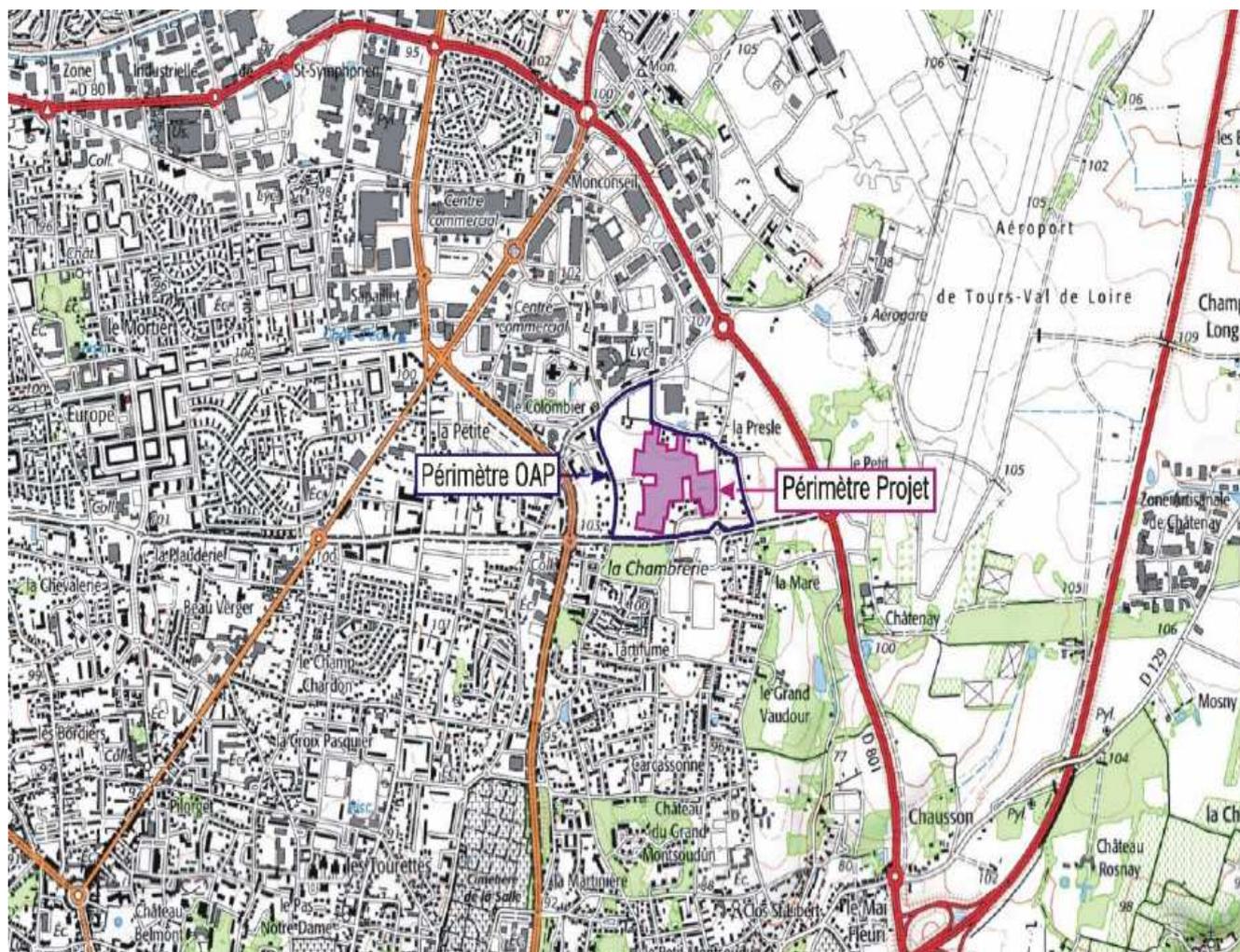
L'autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projet.

II. Contexte et présentation du projet

L'opération d'aménagement, objet du présent avis, est prévue au lieu-dit « Les Hauts de Sainte Radegonde » et doit s'étendre sur 5 ha au nord de Tours. Elle s'insère dans un programme global d'aménagement qui couvre une le territoire d'une ancienne ferme d'une superficie totale d'environ 12 ha.

Le plan local d'urbanisme de la ville de Tours, approuvé le 20 janvier 2020, a prévu une orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) pour cette zone entourée d'habitations, d'équipements (ligne du tramway, établissement scolaires, complexe cinématographique, etc).



Localisation du projet global et de l'OAP. Source : étude d'impact 2019, page 13.

Il s'ajoute à un ensemble de projets réalisés ou en cours de réalisation au sein de ce nouveau quartier.

La finalité du projet global d'habitat « Les hauts de Sainte Radegonde », examiné dans l'évaluation environnementale, est la suivante :

- permettre la construction de 700 à 900 logements ;
- préserver le bâti rural existant et notamment la valorisation de l'ancienne ferme de la Babinière par la création de locaux destinés à accueillir des commerces et/ou des professions libérales ;
- créer une coulée verte et des espaces paysagers sur environ 3 ha ;
- penser à l'échelle du projet d'ensemble les dessertes, les voies, les cheminements piétonniers et les parkings.

L'aménagement couvert par le permis de construire déposé par l'office public de l'Habitat « Tours Habitat » examiné ici porte sur une superficie d'environ 5 ha au sein de l'OAP de 26 ha, localisée dans le prolongement du vallon de « Sainte Radegonde ». Il concerne uniquement la création de 154 logements¹. L'arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 a soumis à évaluation environnementale cette opération et a précisé que *cette opération étant un élément constitutif du projet d'aménagement d'ensemble couvert par l'OAP « Les Hauts de Sainte Radegonde », l'étude d'impact sera menée à l'échelle du projet d'ensemble, pris dans sa globalité.*

L'évaluation environnementale présentée couvre bien sur les incidences du projet global mais l'autorité environnementale constate que l'opération globale de construction des 700 à 900 logements n'est pas décrite, rendant de fait complexe la compréhension de cette évaluation.

III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Seuls les enjeux forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis. De par la nature du projet, ils concernent :

- la consommation d'espaces ;
- l'eau ;
- la mobilité ;
- la qualité de l'air ;
- le bruit ;
- les énergies renouvelables.

IV. Qualité de l'étude d'impact

IV 1. Description du projet et justification des choix

La description du projet

Le projet global, d'une superficie de 25 ha doit permettre l'accueil d'une population estimée à 1 350 habitants.

La description du projet global est peu précise dans l'étude d'impact et ses annexes. Elle présente quelques composantes telles que la localisation du projet, le parc et la végétalisation du site mais les fonctions du bâti et les différents principes

1 Nombre de logements objet de la demande de permis de construire alors que l'évaluation dénombre (en préambule) 293 logements pour la partie du projet relevant de « Tours Habitat ».

d'implantation sont peu décrits. Seuls les éléments fournis à l'appui de la demande de permis de construire permettent d'appréhender plus finement le projet faisant l'objet de la demande (bâtiments identifiés H4x et H5x des îlots H4 et H5 situés en partie sud du projet global).



Plan masse et localisation des lots H4 et H5 objet de la présente demande de permis de construire (source : évaluation environnementale)

Il n'est pas présenté dans l'évaluation environnementale des éléments d'information concernant l'intégration du projet global dans le tissu urbain existant afin d'en permettre une meilleure appréhension en termes de visualisation (traitement des hauteurs), de perspectives et de cohérence avec le bâti environnant.

La justification des choix

Aucun scénario visant à répondre au besoin de construction, ne concerne des implantations du projet sur d'autres secteurs. L'autorité environnementale constate que l'évaluation environnementale n'a pas examiné de véritables variantes du projet conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 alinéa 7 du code de l'environnement qui imposent que soit présentée « une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction

du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué... ».

La partie « 6 PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION EXAMINEES », réduite à 11 lignes (p. 441 de l'étude d'impact), ne cherche pas à traiter le sujet et justifie le choix par le respect de l'OAP. Mais l'autorité environnementale convient que la réflexion sur ces solutions de substitution ne relève pas directement de la responsabilité du porteur de projet mais de celle de la ville de Tours.

La justification du projet au regard de l'environnement repose sur les principaux enjeux décrits en pages 31 et 297 de l'étude d'impact :

- « prendre en compte la géographie et le caractère naturel du site ;
- conserver et mettre en valeur le patrimoine agricole ;
- proposer une nouvelle offre de logements à dominante collective (...) ;
- faciliter les déplacements doux et dissuader l'usage de la voiture à l'intérieur du site ».

L'autorité environnementale mesure la qualité des réflexions et propositions qui conduisent au projet actuel. Le projet global est présenté des pages 293 à 344. L'autorité environnementale n'a pas pu consulter le projet de transformation du site, élaboré par l'agence Anyoji Beltrando en 2014-2015 pour Tours Habitat et la Ville de Tours dans le but d'appréhender le niveau de définition de l'étude sur l'ensemble de l'OAP et le respect par le projet actuel des orientations de l'étude.

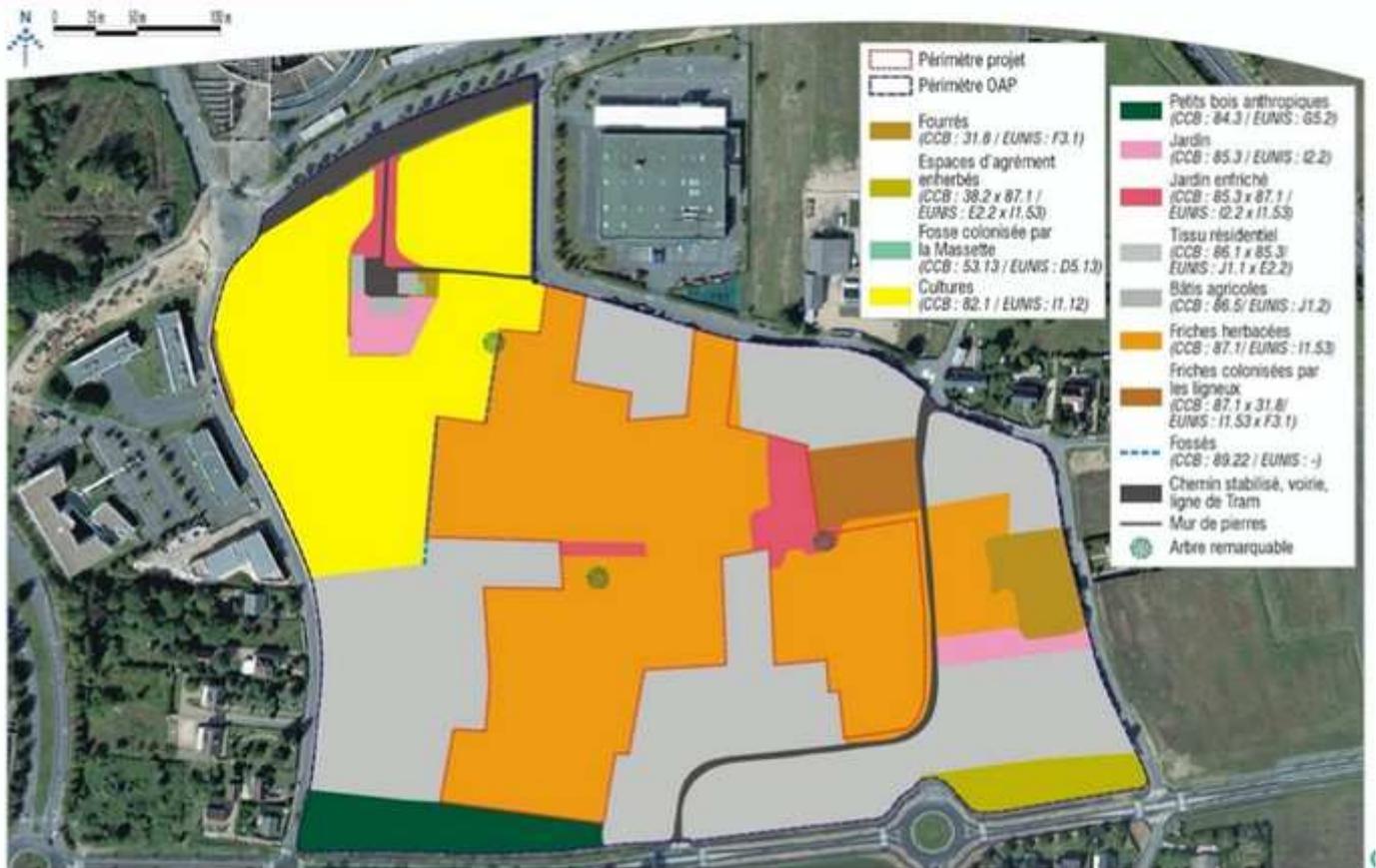
Cependant, il n'y a pas eu d'anticipation par la ville de Tours du besoin d'évaluation environnementale pour l'ensemble de l'opération. De ce fait, la décision préfectorale a été de soumettre à évaluation environnementale le premier permis de construire et de faire porter l'évaluation environnementale sur l'ensemble du projet. Dans le cas présent, cette stratégie palliative atteint ses limites en raison de l'insuffisante définition des autres projets sur l'ensemble de l'OAP.

IV 2 . Description de l'état initial

La consommation de l'espace

Les milieux présents sur le site du projet sont caractérisés par « *une grande parcelle de cultures intensives et des friches herbacées* », p. 131 de l'étude d'impact.

L'occupation des sols est bien restituée au travers d'illustrations.



Occupation du sol du périmètre de l'OAP (Source : étude d'impact, page 133)

L'eau

La description du contexte physique, hydrologique et hydrogéologique dans l'aire d'étude du projet est correctement réalisée. L'analyse de l'état initial met bien en évidence les enjeux d'alimentation en eau potable et identifie les contraintes du site liées à l'assainissement.

Les eaux superficielles

L'étude relève à bon escient qu'aucun cours d'eau permanent ou temporaire n'a été recensé et précise que les masses d'eau superficielles concernées par le projet sont « la Choisille et ses affluents depuis Cerelles jusqu'à la confluence avec la Loire » et « la Loire depuis Saint-Denis-en-Val jusqu'à sa confluence avec le Cher ». Ces masses d'eau présentent un état écologique moyen et un objectif de bon état global fixé à 2021 par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021.

Les eaux souterraines

L'étude précise que les masses d'eau souterraines concernées par le projet sont les sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine, la Craie du SENO-Turonien Touraine Nord et les sables et grès captifs du Cénomaniens unité de la Loire. Leurs états chimique et quantitatif ainsi que les objectifs d'état global sont bien précisés dans le dossier.

Les eaux usées

L'état initial de l'environnement prend en compte de manière adaptée le classement de la ville de Tours en zone sensible à l'eutrophisation².

La commune est desservie par un réseau d'assainissement majoritairement en séparatif. Les eaux usées sont actuellement traitées par la station d'épuration de la Grange David, située sur la commune de La Riche.

L'eau potable

Il est correctement fait état du classement de la commune de Tours en zone de répartition des eaux (ZRE)³ en ce qui concerne la nappe phréatique du Cénomaniens.

La mobilité

Concernant la mobilité, l'état initial s'appuie sur une étude de trafic et de circulation annexée à l'étude d'impact. Le dossier présente correctement les caractéristiques majeures de l'état des réseaux viaires, du réseau de transports en commun. Il relate à bon escient que le trafic est fluide dans la zone du projet et que les carrefours disposent d'une bonne réserve de capacité. La trame dédiée aux modes actifs est décrite de manière adaptée.

La qualité de l'air

Le dossier mentionne la classification de la commune de Tours en zone sensible pour la qualité de l'air et le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération est mentionné (p. 204 et s.). Le dossier argumente un impact existant sur la qualité de l'air induit par la circulation dans le quartier. L'enjeu est correctement estimé comme faible à modéré dans la zone du projet.

Le bruit

Le dossier relève correctement les arrêtés de classification sonore des infrastructures de transport terrestre, les cartes stratégiques du bruit et le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Tours qui concernent l'aire d'étude du projet (p. 171 et s.).

L'état initial s'appuie sur une étude d'impact sonore réalisée en octobre 2019 et met en évidence la situation du site au regard des nuisances sonores, ayant pour origine essentielle la circulation automobile et l'aéroport Tours Val de Loire (p. 181 et s.). La modélisation intègre à bon escient le nouveau Forum Méliès en construction au nord-est du projet.

Les mesures acoustiques réalisées, dont les résultats sont fournis dans le dossier, permettent de montrer qu'en l'état actuel, avec un trafic d'environ 230 véhicules/h supplémentaires en heure de pointe et 1150 véhicules/h supplémentaires en trafic moyen, le site présente une ambiance sonore caractérisée comme « *de type périurbain* » le jour, marquée par le bruit généré par la circulation routière et plus ponctuellement par l'aéroport (p. 203).

- 2 À l'intérieur des « zones sensibles », les traitements des eaux usées, les niveaux de qualité minimaux à fixer pour les rejets et les emplacements pour d'éventuelles unités de traitement doivent permettre d'éviter les risques de pollutions ponctuelles des eaux superficielles et des nappes souterraines.
- 3 Les ZRE sont des zones (bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou systèmes aquifères) où sont constatées une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Elles sont définies afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau.

Les énergies renouvelables

Conformément au décret n° 2019-474 du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, une étude sur le développement du potentiel des énergies renouvelables possibles dans l'emprise du projet a été menée. Plusieurs énergies renouvelables sont étudiées à l'exception des éoliennes de toiture à axe horizontal qui ne sont pas mentionnées dans le dossier.

V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

La consommation de l'espace

Le dossier justifie quelques caractéristiques concernant une partie seulement du projet par rapport au tissu urbain environnant, (telles que la hauteur des constructions des lots H4 H5, les aménagements extérieurs). Toutefois, les principes d'aménagement énoncés ne permettent pas d'apprécier de manière précise l'importance de l'opération globale.

L'aménagement retenu pour le projet apparaît en phase avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle en matière de densité minimale de construction (ici 154 logements sur près de 5 ha pour un objectif du SCoT de 25 logements par hectare). Toutefois, au vu des plans des bâtiments projetés joints en annexe (et de leurs caractéristiques avec des hauteurs de R+1 à R+3), de la coulée verte de 3 ha, ainsi que des dessertes, des voies, des cheminements piétonniers et des parkings, la consommation d'espace vierge de toute construction en cœur urbain et l'imperméabilisation de la zone pourraient être réduites.

Le dossier se réfère au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tours en date de 2011. L'autorité environnementale rappelle que le PLU révisé de la commune a été approuvé le 20 janvier 2020. La compatibilité du projet avec les documents d'urbanismes existants ou sur le point d'être approuvés lors de la réalisation de l'évaluation environnementale n'est pas clairement démontrée. Cette erreur sur le document d'urbanisme de référence et l'absence de descriptif précis de l'ensemble des aménagements ne permettent pas, d'une part, de porter une appréciation sur la compatibilité du projet « Les Hauts de Sainte Radegonde » avec le PLU de Tours et, d'autre part, d'apprécier le scénario d'aménagement retenu et l'espace imperméabilisé par ce projet.

L'autorité environnementale recommande d'apporter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet « Les Hauts de Sainte Radegonde » avec les principes d'aménagements de l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU de Tours de 2020 relative au projet urbain « Les Hauts de Sainte Radegonde ».

L'eau

La maîtrise des prélèvements d'eau dans un contexte de hausse des prélèvements et de changement climatique est un enjeu significatif relevé dans l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2018 soumettant le projet « Les Hauts de Sainte Radegonde » à évaluation environnementale.

En outre, l'imperméabilité des sols étant très hétérogène dans le périmètre du projet, l'incidence des rejets d'eau pluviale doit être maîtrisée par le porteur de projet.

Les eaux superficielles et souterraines

L'étude prévoit la mise en place de dispositifs de régulation ainsi que le tamponnage des eaux pluviales sur le site. L'étude de perméabilité des sols a montré que les valeurs de perméabilité sont très hétérogènes mais permettent d'envisager l'infiltration des eaux pluviales sur certains secteurs.

Il est prévu des voiries en enrobé drainant ainsi que des noues paysagères et des espaces verts creux en proportion importante.

L'eau potable

Les besoins en eau du projet global sont évalués à 202 m³ par jour. Le porteur de projet précise que l'eau sera fournie à partir des captages de la nappe alluviale de la Loire, la nappe du Cénomaniens n'étant sollicité qu'en secours. L'analyse de l'impact sur l'eau aurait mérité d'être développée avec une estimation de la consommation d'eau attendue du fait de l'ensemble des projets de la métropole dont particulièrement le secteur entier des « Hauts de Sainte Radegonde ». Des mesures permettant de limiter la consommation d'eau aurait également pu être développées (solutions de substitution, récupération d'eau).

Les eaux usées

Le dossier précise que la gestion des eaux usées repose sur le raccordement au réseau d'assainissement collectif de la ville. La station d'épuration Grange David paraît dimensionnée pour permettre la prise en charge des effluents sanitaires supplémentaires générés par le projet.

La mobilité

La mobilité fait l'objet de développements adaptés dans le dossier. Il est fait état des projections de trafic en phase d'exploitation. Elle décrit une situation de référence correspondant à la création de 435 logements répartis en 5 phases. Ces constructions génèrent un trafic journalier estimé en 2018 à environ 220 véhicules particuliers pour les déplacements du matin et un peu moins le soir (p. 3 de l'étude de trafic Dynalogic, jointe en annexe 2 de l'étude d'impact du projet). Il est constaté une bonne circulation globale une fois le projet réalisé, avec néanmoins un trafic chargé en heure de pointe sur le carrefour entre la rue Mayer et la rue Ronsard. Il est fait état de remontées de file jusqu'au giratoire entre la rue Mayer et le Boulevard du Maréchal Juin, en heure de pointe du matin.

Face à la congestion de ces carrefours, une mesure de compensation est prévue par la limitation de l'usage de la voiture et le développement d'une liaison douce piétonne et cyclable le long de la rue de la Chamberrie. Toutefois, ces mesures pourraient s'avérer efficace si les axes projetés en périphérie du projet viennent effectivement compléter les voies de circulation du secteur.

Concernant les déplacements doux, le dossier identifie bien comme mesure d'évitement et de réduction la dissuasion de la voiture à l'intérieur du périmètre et le développement et la sécurisation de l'ensemble des voies de circulation (aménagements spécifiques d'ilôts, limitation de la vitesse...). Un plan de circulation est prévu.

La qualité de l'air

L'évaluation environnementale tient compte de la pollution atmosphérique générée par le chantier. Cette dernière est considérée comme limitée. Le dossier indique qu'un plan de circulation des engins de chantiers sera mis en place et qu'une signalétique adaptée permettra de maintenir la circulation et la sécurité dans le quartier.

En phase d'exploitation, le porteur de projet estime sans l'argumenter que le développement des modes actifs devrait permettre de réduire l'impact du projet sur la qualité de l'air. Il évoque une altération possible de la qualité de l'air une fois les aménagements réalisés en lien avec quelques phénomènes de congestion de la circulation. Toutefois, les mesures de compensation de la pollution atmosphérique sont absentes du dossier.

L'autorité environnementale recommande de décliner localement les dispositions du schéma régional climat air énergie (SRCAE), reprises dans le SRADDET⁴, qui traduisent les enjeux liés à l'air, en vue de compenser les congestions générées par le projet qui impactent la qualité de l'air.

Le bruit

À certains égards, la prise en compte du bruit généré par le trafic routier est lacunaire. Les nuisances sonores dans le quartier vont nécessairement augmenter avec l'arrivée de nouvelles populations, et l'impact sur les habitations existantes rue de la Perle et de la Chamberrie pourront être significatifs. Sur ce point, le dossier précise néanmoins qu'aucune modification ne devrait avoir lieu sur ces voiries et qu'aucune mesure compensatoire n'est prévue pour les habitations les plus proches.

Pour les nouveaux bâtiments construits dans le cadre du projet, en compensation, un isolement de façade est prévu en prenant en compte l'augmentation de la circulation routière sur certains axes. Les seuils d'émergence du bruit de l'aéroport de Tours sont bien pris en compte et les mesures prévues pour l'isolation de façade des bâtiments du projet permettent d'être en dessous du seuil de 50 DB(A) de l'organisation mondiale de la santé (OMS)⁵.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts liés au bruit de la circulation sont génériques. Sur ce point, le dossier mentionne notamment que l'apaisement de la circulation et le développement des modes actifs devraient permettre de réduire l'impact sonore du trafic routier généré par le projet. Il est fait état du souhait de classer la rue Daniel Mayer en voie bruyante de 3e catégorie⁶, ce qui ne préjuge pas d'une réduction des nuisances sonores dans le quartier.

Les énergies renouvelables

- 4 Les enjeux associés au climat, à l'air et l'énergie, traduits dans les SRCAE, sont désormais intégrés dans un schéma plus large traitant des différentes politiques de développement durable – le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Le SRADDET de la région centre-Val de Loire a été approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020, postérieurement à la réalisation de l'évaluation environnementale du projet urbain « Les Hauts de Sainte Radegonde ». En conséquence le dossier aurait dû à minima décliner les dispositions du SRCAE.
- 5 L'OMS a fixé à 53 décibels l'objectif à atteindre pour se prémunir de l'impact négatif du bruit sur la population. À partir de 50-55 DB(A) en journée, l'OMS estime que des effets extra-auditifs du bruit peuvent se manifester.
- 6 En application de l'article 13 de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992 dite « loi bruit », les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

L'évaluation environnementale du projet des « Hauts de Sainte Radegonde » montre que la mise en œuvre de l'énergie solaire en toiture n'est guère faisable. Les lots H4-H5 ne pourront pas être raccordés au réseau de chaleur actuellement à l'étude par la métropole sur Tours nord pour des questions de délais de réalisation. En revanche, les autres opérations qui seront construites dans le secteur à l'échelle de l'OAP auront la possibilité de bénéficier de ce réseau de chaleur.

L'autorité environnementale recommande, à défaut de solution individuelle de fourniture d'énergie sur toiture, de raccorder les futurs lots du projet global au réseau de chaleur qui sera déployé par la métropole.

VI. Articulation du projet avec les plans programmes et modalités de suivi du projet

Articulation du projet avec les plans programmes concernés

Concernant la nécessité de maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales, la compatibilité du projet avec le SDAGE précité est étudiée dans l'état initial du projet.

En ce qui concerne la maîtrise des prélèvements d'eau potable, dans la prise en compte de l'enjeu par le projet, l'étude d'impact comporte peu d'éléments sur la compatibilité du projet avec le SDAGE.

L'étude ne justifie pas en quoi la ressource et les capacités de production et de stockage existantes sont jugées suffisantes pour répondre au besoin du projet. Il est simplement rappelé qu'afin de diminuer les pressions sur la nappe du Cénomaniens, la ville de Tours a réduit ses prélèvements à la couverture des besoins liés aux opérations de maintenance, ainsi qu'en cas de pollution de la Loire, nécessitant l'arrêt de pompage dans la nappe alluviale qui alimente actuellement l'ensemble du territoire communal. Cette réduction initiée par la ville de Tours s'inscrit dans la disposition 7C-5 du SDAGE Loire-Bretagne et le porteur de projet ne peut pas s'en prévaloir dans le cadre de la réalisation du projet des « Hauts de Sainte Radegonde ».

L'autorité environnementale recommande d'examiner si les prélèvements d'eau potable liés au projet sont compatibles avec les dispositions de SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

VII. Résumé non technique

L'autorité environnementale remarque que le résumé non-technique est de qualité inégale et ne permet pas de s'approprier le projet et l'ensemble de ses enjeux. Même s'il décrit correctement le projet faisant l'objet du présent dossier, un travail complémentaire de synthèse et de vulgarisation permettrait de le rendre accessible au public.

VIII. Conclusion

L'étude d'impact du projet urbain « Les Hauts de Sainte Radegonde » est de qualité inégale. Certains enjeux environnementaux sont pris en compte. Des analyses complémentaires sont attendues sur le volet de la consommation d'espaces, de la consommation d'eau potable et de la maîtrise des rejets d'eau pluviale sur le vallon. L'autorité environnementale rappelle que le porteur de projet doit présenter le plus en amont possible l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les impacts environnementaux du projet global, dans tous les domaines susceptibles d'influencer le projet.

Des approfondissements et des compléments sont nécessaires, notamment au regard de la gestion de l'eau.

L'autorité environnementale recommande principalement d'apporter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet « Les Hauts de Sainte Radegonde » avec les principes d'aménagements de l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU de Tours de 2020 relative au projet urbain « Les Hauts de Sainte Radegonde ».

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.