



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la mise en compatibilité n°1
du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours (37)
dans le cadre
du projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie**

N°MRAe 2023-4471

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 29 mars 2024, en présence de

Christian Le COZ, Corinne LARRUE, Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours, reçue complète le 7 février 2024 et enregistrée sous le n° 2023-4471 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 7 mars 2024 ;

Considérant que la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours vise à permettre le projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie sur une emprise d'environ un hectare dans le quartier du Sanitas au sud de la gare de Tours ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4471 en date du 29 mars 2024

Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours (37)

Considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble de quatre bâtiments :

- une résidence étudiante avec 166 chambres, ainsi que des espaces communs et une salle de sport en rez-de-chaussée,
- une tour de 18 niveaux avec 123 logements et des bureaux,
- un immeuble de 6 niveaux avec 20 logements sociaux et des bureaux,
- un bâtiment de 4 niveaux abritant deux équipements recevant du public (un tiers-lieu et un centre social) ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU a pour objet :

- d'actualiser le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) par l'insertion d'un nouveau paragraphe relatif au rôle de l'îlot dans le paysage de l'entrée ferroviaire de la Ville de Tours,
- de délimiter dans le règlement graphique un nouveau secteur UMc au sein de la zone UM (zone urbaine mixte à dominante d'habitat) au droit de l'îlot Marie Curie,
- de spécifier les dispositions applicables au secteur UMc dans le règlement écrit,
- de modifier les orientations écrites et graphiques relatives à l'îlot Marie-Curie au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 « Sanitas-Hallebardier » ;

Considérant que le secteur géographique concerné est localisé :

- en zone inondable d'aléa fort du PPRI val de Tours - val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016,
- dans le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Tours, pour lequel une stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) a été approuvée le 12 juillet 2017,
- dans l'aire du plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération tourangelle à l'horizon 2030, approuvé le 4 janvier 2024,
- dans la zone tampon du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco,
- dans le périmètre de protection de monuments historiques ;

Considérant que la présence de sous-sols pollués sur une partie du site de l'îlot Marie Curie a fait l'objet d'un diagnostic spécifique de la qualité environnementale réalisé par la société Antea Group ; que cependant les éléments actuellement apportés ne permettent pas de s'assurer de l'adéquation entre l'état du site et les usages envisagés ;

Considérant l'absence d'information dans le dossier sur :

- l'état initial de la qualité de l'air dans le quartier du Sanitas ;
- l'impact du projet sur le trafic routier local et par conséquent l'évaluation des émissions de polluants atmosphériques induites par le projet ;
- le niveau de pollution de l'air ambiant et les risques sanitaires auxquels seront exposés les futurs occupants et riverains du projet ;

Considérant que l'intégration paysagère des futurs bâtiments, en particulier le plus élevé (54 m, R+17 étages) n'est pas étudiée ; qu'il est nécessaire de produire des photomontages permettant d'apprécier l'impact visuel des constructions depuis les points de vue présentant des enjeux pour la ville de Tours et l'agglomération ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4471 en date du 29 mars 2024

Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours (37)

Considérant que la mise en compatibilité du PLU aurait dû prévoir des dispositions concernant la dimension bioclimatique des bâtiments et la faisabilité d'un recours aux éco-matériaux et aux énergies renouvelables notamment pour un projet de cette ampleur ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie conduit à une augmentation de 30 % de la densité démographique (passant de 482 habitants à 600 habitants), alors que la SLGRI fixe comme objectif « un développement du val (inondable) résolu et résilient » et une stabilisation de la population pour le val de Tours à l'horizon de 2030 (110 000 habitants) ;

Considérant que le dossier ne fournit pas toutes les informations nécessaires pour évaluer la compatibilité du projet de renouvellement urbain avec le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne, s'agissant notamment de la mise en sécurité des populations, des capacités d'évacuation, de la réduction la vulnérabilité du territoire et de l'amélioration de sa résilience face aux inondations ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération de Tours Métropole Val de Loire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la mise en compatibilité du PLU de Tours pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'îlot Marie Curie (37) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il est nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté d'agglomération de Tours Métropole Val de Loire.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de Tours Métropole Val de Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 29 mars 2024,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4471 en date du 29 mars 2024

Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tours (37)