



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRETE

Portant décision après examen au cas par cas
de la demande enregistrée sous le numéro CVL-2026-0016203/KK P
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

LE PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE
Officier 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 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 mai 2026 portant délégation de signature du préfet de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

VU la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CVL-2026-16203/KK P relative au projet de renouvellement urbain Marne / Colombier (« Quartier de l'Arche »), porté par la société EQUILIS FRANCE SERVICES, sur la commune de Tours (37), reçue complète le 20 avril 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 30 avril 2026 ;

CONSIDERANT que le projet de renouvellement urbain Marne / Colombier consiste à requalifier une friche commerciale et à implanter deux bâtiments composés de 140

logements collectifs et de locaux tertiaires pour une surface totale de plancher de 13 357 m², sur un terrain d'assiette de 1,2 hectare localisé dans le quartier de l'Arche à Tours (37) ;

CONSIDERANT que la réalisation du projet implique notamment :

- la démolition de deux bâtiments existants sur le site (le magasin Saint-Maclou et le restaurant « Buffet Wok ») ;
- la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 21 m (R+2 à R+5) d'une surface de plancher d'environ 5400 m² sur la partie ouest, comprenant des commerces en rez-de-chaussée (RDC), un équipement médical en R+1, environ 65 logements en accession ainsi qu'un parking silo de 224 places dont 110 ouvertes au public ;
- la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 21,5 m (R+2 à R+5) d'une surface de plancher d'environ 7900 m² sur la partie est, comprenant des commerces en rez-de-chaussée, un équipement de loisirs en R+1 et environ 75 logements sociaux et intermédiaires ;
- l'aménagement des espaces publics : réalisation d'une voie de desserte d'une longueur d'environ 180 m reliant les avenues A. Maginot et G. Eiffel en bordure nord du site, la création des espaces verts sur environ 5 000 m² et des cheminements doux ;

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

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur des espaces largement artificialisés en zone urbaine mixte à dominante d'habitat (UM) au plan local d'urbanisme (PLU) de Tours, qui permet l'opération ;
- dans un secteur bien desservi par les transports collectifs, notamment la ligne A de tramway, et par le futur réseau cyclable structurant Vélival ;
- en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection concernant la biodiversité ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ;
- dans la zone tampon du site « Val de la Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » inscrit au patrimoine mondial par l'Unesco ;

CONSIDÉRANT que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6 « Marne/Colombier », couvrant le secteur du projet, définit les principes applicables en matière d'implantation des constructions, de qualité architecturale et paysagère, de liaisons douces et de stationnement ;

CONSIDÉRANT que l'inventaire faune-flore réalisé en 2023 conclut à de faibles enjeux en matière de biodiversité, ce qui reste néanmoins à confirmer concernant les espèces de chiroptères présentes dans le bâti ;

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire prévoit de désimperméabiliser une surface d'environ 1 600 m² dans le cadre du projet, en créant des espaces végétalisés largement arborés entre les bâtiments ;

CONSIDÉRANT que la station d'épuration de La Grange David à La Riche dispose à l'heure actuelle de capacités suffisantes pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet ;

CONSIDÉRANT que le dossier évalue le flux routier généré par le projet à un millier de véhicules par jour entrant ou sortant du site ; selon l'étude de trafic réalisée en novembre 2025, les voiries et carrefours à proximité du projet disposent d'une réserve de capacité suffisante pour absorber ce flux supplémentaire aux heures de pointe du matin et du soir ;

CONSIDÉRANT que la campagne de mesure de la qualité de l'air, effectuée du 25 juin au 9 juillet 2025, n'indique aucun dépassement potentiel de la valeur limite pour le dioxyde d'azote, aussi bien en bordure des voies que sur les points représentatifs de l'exposition chronique de la population à la pollution atmosphérique ;

CONSIDÉRANT que le site du projet est exposé au bruit routier en provenance de l'avenue Maginot, du boulevard du Maréchal Juin et de l'avenue Gustave Eiffel, concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ; qu'il appartient au pétitionnaire de respecter les prescriptions acoustiques applicables aux futurs bâtiments ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage des logements par pompe à chaleur ;

CONSIDÉRANT que le projet relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0 « Rejets d'eaux pluviales », laquelle permet d'assurer la prise en compte des enjeux de préservation de la ressource en eau, des milieux aquatiques et de la biodiversité ;

CONSIDÉRANT au regard des éléments précédents, que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine,

ARRETE

ARTICLE 1 : La décision tacite soumettant à évaluation environnementale le projet susvisé est annulée.

ARTICLE 2 : Le projet susvisé n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

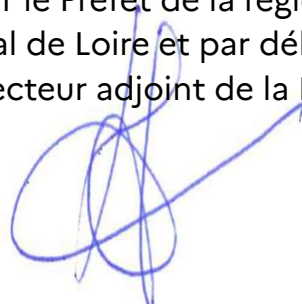
ARTICLE 3 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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 du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>).

Fait à Orléans, le 17 juin 2026
Pour le Préfet de la région
Centre-Val de Loire et par délégation,
Le directeur adjoint de la DREAL



Nicolas HARDOUIN

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. Ce recours gracieux peut être fait depuis le site internet du portail de l'évaluation environnementale.

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 : **M. le Préfet 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