



**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<sup>ER</sup>** : 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](http://www.telerecours.fr)**