

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Les Hauts de Mazagran à La Membrolle-sur-Choisille (37)

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Conseils & Patrimoine

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

REGNIER Nicolas, co-gérant

RCS / SIRET

4 3 4 1 9 0 9 4 8 0 0 0 3 5

Forme juridique SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39	opération d'aménagement située sur un terrain de 6.1 ha environ, avec création de 113 logements environ soit une SDP de 11 500 m <sup>2</sup> environ, plus une activité économique

### 4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prend place sur un terrain actuellement non bâti.

Il comporte la réalisation des travaux de viabilisation et la création de logements de typologie diversifiée:

\*accession privée:

-21 logements collectifs (R+1+combles)

-28 maisons groupées (petits logements plein pied + logements intermédiaires R+2 maximum)

-30 maisons individuelles (terrains à bâtir)

\*34 logements sociaux (collectifs ou intermédiaires) réalisés par un bailleur

Il permettra également de viabiliser un terrain de 3000 m<sup>2</sup> environ, situé le long de la RD 959, pour l'instant conservé par la commune et qui pourra à terme accueillir une activité économique

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à répondre à la forte demande de logements sur la commune de La Membrolle, et au constat du vieillissement de la population. Il s'agit donc de pouvoir accueillir des nouveaux habitants, mais aussi d'accroître et de diversifier l'offre de logement pour faciliter le parcours résidentiel.

En termes d'aménagement, les objectifs poursuivis sont les suivants:

- intégrer le quartier dans le grand paysage du plateau, concevoir une transition douce entre zone urbaine et zone agricole;
- développer une qualité urbaine et paysagère affirmée, en particulier avec une forte armature paysagère, des espaces publics de qualité; des gabarits de constructions et d'espaces publics cohérents avec ceux du bourg,....;
- inscrire le nouveau quartier dans la continuité du centre-bourg, tant du point de vue urbain que de celui des mobilités;
- encadrer l'imperméabilisation des sols

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

La phase travaux comportera les étapes suivantes:

- réalisation de terrassement
- aménagement de voiries équipées de réseaux,
- construction de bâtiments
- aménagement des espaces verts

Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs dureront environ 6 mois.

Les aménagements pourront être réalisés en plusieurs phases, selon les contraintes de viabilisation et le rythme de construction

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ce nouveau quartier de logements sera desservi à partir de la rue Charles de Gaulle.

Seule l'activité économique pourra avoir un accès direct sur la RD 959.

Il est conçu de façon à encourager les liens avec les autres quartiers, et notamment celui de Mazargan: liaisons piétonnes, programmation des espaces publics proposant des usages attrayants et conviviaux pour les futurs habitants mais aussi les riverains.



**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

permis d'aménager

permis de construire

dossier loi sur l'eau le cas échéant (selon les résultats de l'étude de sol, les eaux pluviales seraient infiltrées)

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
superficie du terrain	6.14ha environ
nombre de logements	113
hauteur maximale des constructions	R+2
Superficie des espaces publics dont:	24 100 m <sup>2</sup> environ dont
-parc public	13 500 m <sup>2</sup>
-espaces verts d'accompagnement	1 200 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue de Château Lavallière  
Rue Maryse Bastié  
37 390 La Membrolle-sur-Choisille

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 00° 6' 2' 36" ... Lat. 47° 44' 00" ...

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ... Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ...

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ... Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ...

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche se trouve à 1.5 km (type 1: Bois de Champs Grimont et de la gagnerie) cf: pré diagnostic écologique en annexe
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	source: géoportail
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	source: geoportail
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE de l'agglomération de Tours approuvé le 27 juin 2022
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La partie nord est du site se trouve dans le périmètre de protection d'un monument inscrit: Le Moulin Boutard
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude n'a pas fait l'objet d'une étude de caractérisation des zones humides. Selon le rapport de présentation du PLU, un diagnostic des zones humides a été réalisé sur le département par le Conseil Départemental et la DDT. Les zones humides identifiées sur la commune correspondent exclusivement aux fonds de vallée (cf. annexes cartographiques)



Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?  Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	pas de PPRn ni de PPRT selon le site géorisques Selon le rapport de présentation du PLU, la Choisille est sujette à débordement, ceux-ci concernent essentiellement le sud est du bourg., et non pas le site du projet Des mouvements de terrains ont également été recensés sur la commune, mais le site du projet ne fait l'objet d'aucune préconisation à ce sujet.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas recensé sur les bases de données basol et basias. Un bureau d'études a été mandaté pour réaliser une étude historique, et pour lever les doutes sur la nécessité d'investigations complémentaires. Selon ses conclusions, des études complémentaires pourront être menées
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE de la nappe du Cénomanien (arrêté préfectoral du 20/12/2006)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	source: carte des servitudes du PLU
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	source: Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à 5.7 km environ: (ZPS vallée de la Loire d'Indre-et-Loire, et ZCS La Loire de Candés Saint Martin à Mosnes (cf. pré diagnostic écologique réalisé par AEU en annexe)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	source: Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire

## 6. Caractéristiques de l'Impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	pas de prélèvements autres que ceux liés à la construction des immeubles et aux usages résidentiels (alimentation en eau potable, lavage, arrosage, ...). Selon le rapport de présentation du PLU, la commune est alimentée en eau potable à partir de la nappe alluviale de la Loire.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les études de sol et de piézométrie sont en cours, cependant la présence d'une nappe à faible profondeur, sur ce secteur de plateau, est peu probable. Par ailleurs, à ce stade, le projet ne prévoit pas de sous-sols.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain ne comporte pas de relief important, et le projet ne nécessitera pas de décaissements importants Le terrain ne comporte aucune construction, et le nivellement du projet sera conçu de façon à équilibrer les déblais et les remblais. Il n'y aura donc pas de matériaux excédentaires.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain ne comporte pas de relief important, et le projet ne nécessitera pas de remblais. Une attention sera portée à l'équilibre des déblais - remblais. A l'exception de ceux nécessaires pour la construction et l'aménagement, il n'est pas prévu d'apport de matériaux
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un prédiagnostic écologique a été réalisé par le BE AEU, à la demande du maître d'ouvrage (cf. annexe). Il fait apparaître que les enjeux sur le site sont globalement moyens (prairie de fauche avec un intérêt pour l'entomofaune et l'avifaune, présence de quelques espèces faunistiques). En limite de site, une haie et un fourré présentent des enjeux forts pour les oiseaux. Ils sont en dehors de l'emprise, et ne seront donc pas détruits par le projet.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe essentiellement sur une prairie de fauche (ancien terrain agricole en attente d'aménagement), et sur une zone enfrichée
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon le site géorisques, la commune n'est pas concernée par des risques technologiques, si ce n'est ceux liés à la présence d'ICPE sur le territoire communal. Selon le rapport de présentation du PLU, ils sont au nombre de 7: Le plus proche est la station service "le relais de Mazagran", riveraine du projet. Cette station service est aujourd'hui fermée. Le suivant (DG désamiantage) se situe à plus de 200 m.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	inondations: non mouvements de terrain: non cavités souterraines: non séismes: risque faible potentiel radon: risque faible retrait gonflement des sols argileux: risque fort
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet comporte exclusivement des logements, ils n'engendrera donc pas de risques sanitaires
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	les futurs habitants seront amenés à se déplacer. Au regard du programme, on peut estimer le nombre de nouveaux habitants sera de l'ordre de 350. En considérant 3.67 déplacements / hab/jour, et une part modale de la voiture de l'ordre de 59% (chiffres provenant du diagnostic du PDU 2013-2023), le nombre de véhicules générés chaque jour par l'opération sera de 750 environ.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Hormis pendant la phase travaux, le projet ne provoquera que les bruits classiques d'un quartier résidentiel.  Selon le PBE de Tours, le site du projet est essentiellement concerné par le bruit routier lié à la RD 959, qui est classée en catégorie 3

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormis en phase chantier
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à l'exception de l'éclairage des espaces publics
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales ruisselant sur le projet seront gérées si possible par infiltration (études de sols en cours).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les effluents seront les eaux vannes et usées provenant des habitations. Ils seront évacués vers les réseaux de la CA de Tours (réseau séparatif), puis traitées à la station d'épuration de la Grange David sur la commune de La Riche.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il s'agira de déchets non dangereux: -des déchets liés à la construction -puis des déchets des ménages



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La partie nord est du terrain se trouve à moins de 500 m d'un monument historique (Moulin Boutard)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les sols sont actuellement à l'état de prairie de fauche

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

- Des espaces publics qualitatifs, pensés sous l'angle des usages et de la qualité de vie (espaces de détente, parcours de santé, place pour des événements, ....)
- Les aménagements paysagers sont conséquents (plus de 20 % de l'emprise totale), proposent des ambiances différentes selon les usages (des secteurs plus naturels jusqu'aux secteurs d'intensité). Ils permettront de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain. Ils intégreront également de nombreux chemins pour les mobilités douces, qui seront raccordés aux trottoirs et chemins existants
- Le parc linéaire représentera un corridor écologique ininterrompu, d'une longueur de près de 700 m, en contact direct avec l'espace agricole voisin.
- Une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces verts, et qui cherchera à s'approcher au maximum du cycle naturel (infiltration si possible ou à minima abattement des premières pluies)

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet respecte les objectifs fixés par l'OAP du PLU, qui a fait l'objet d'une enquête publique.

L'aménageur a pris soin de réaliser les études nécessaires afin de pouvoir prendre en compte, le cas échéant, et le plus en amont possible, les enjeux environnementaux spécifiques au site et appliquer la démarche ERC: pré diagnostic écologique (en annexe), études de sols en cours (perméabilité, piézométrie, levée de doute sur la pollution).

Il a nommé une équipe de maîtrise d'oeuvre intégrant toutes les compétences nécessaires pour répondre aux enjeux (urbaniste, architecte, paysagiste, hydraulique, environnement).

Les principaux enjeux identifiés à ce stade sont liés au terrain : consommation de terre agricole, mobilités, et ont donc été intégrés par l'OAP. En conséquence, le pourrait être dispensé d'évaluation environnementale.

#### 8. Annexes

##### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié ;</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>



## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
annexes cartographiques supplémentaires note de présentation et d'évaluation des enjeux pré diagnostic écologique réalisé par l'Atelier d'Ecologie Urbaine le 22/09/2022

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

CHATEAUNEUF SUR LOIRE

le,

18/10/2022

Signature

**CONSEILS ET PATRIMOINE**

SARL au capital de 507 700 Euros

52 Avenue du Gâtinais - BP n° 34

45110 CHATEAUNEUF SUR LOIRE

RCS ORLÉANS n° 434 190 948