

# 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

N° 14734\*03

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

Projet de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Bourges (18)

### 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

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

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

M. PLEURMEAU Baptiste

RCS / SIRET

4 8 0 7 7 2 3 2 6 0 0 2 0 7

Forme juridique SASU

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) Travaux, construction et opérations d'aménagement	Surface du terrain : 6 452 m <sup>2</sup> Surface au sol des bâtiments : 1 601 m <sup>2</sup> Surface de Plancher : 12000 m <sup>2</sup> environ

### 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 consiste en la construction d'un ensemble immobilier composé : de 60 logements collectifs (accession libre et sociaux), d'une crèche intergénérationnelle et d'une résidence services seniors. Le projet prévoit également la construction de places de stationnement privées et la création d'espace extérieurs partagés (500 m<sup>2</sup>).

L'aménagement est localisé à l'angle de la rue Marcel et René Cherrier et de l'allée d'Aveiro sur la commune de Bourges (18). Il prend place sur les parcelles n°250, 251, 252, 253, 254 et 316 de la section DR. Le projet s'implantera sur une parcelle d'environ 6 452 m<sup>2</sup> composée actuellement d'une friche herbacée.

Les eaux pluviales du projet seront collectées sur la parcelle dans des aménagements dédiés.

Les terrains ne sont pas concernés par des bâtiments existants.

## **4.2 Objectifs du projet**

- Création de logements collectifs
- Création d'une crèche intergénérationnelle
- Création d'une résidence services seniors
- Création de places de stationnement privées

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase travaux**

D'un point de vu chronologique, les travaux consisteront à :

- Terrasser le terrain
- Viabiliser les parcelles
- Construire les bâtiments et les routes
- Paysager des espaces collectifs et réaliser les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

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

Dans sa phase d'exploitation, le projet proposera plusieurs logements collectifs ainsi que des activités tertiaires.

**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).

Le projet sera soumis à Permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain	~6 057 m <sup>2</sup>
Surface au sol du projet	1 061 m <sup>2</sup>
Places de parking	60 places
Espace extérieur	500 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	Env 12000 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

A l'angle de la rue Marcel et René  
Cherrier et de l'allée d'Aveiro,  
Bourges (18).

Parcelles :  
n°251,252, 253, 254 et 316 de la  
section DR

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 47° 06' 43" 35 Lat. 02° 39' 48" 85

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 zone naturelle d'intérêt écologique la plus proche est située à environ 1,9 km au Sud-Est du périmètre projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type I "Cavités d'hibernation à chiroptères de Bourges (carrière de la Rottée et du château)" (240031611). Source : IGN
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source : Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source : IGN
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source : Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986
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"/>	Le zonage le plus proche est le PNR FR9300161 "Mardelles de prémery", situé à environ 69 km à l'Est du site. Source : IGN
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"/>	Le commune de Bourges est couverte depuis 2021 par un plan de prévention du bruit dans l'environnement 3ème échéance (PPBE). Source : Mairie de Bourges
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Source : Atlas des patrimoines
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'a pas fait l'objet de délimitation spécifique. Le site d'étude est en partie localisé en milieu potentiellement humide avec une probabilité forte (cf annexe spécifique).

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bourges est couverte par un PPRn de type inondation nommé PPRI de l'Yèvre amont approuvé en 2011. Le site n'est pas concerné par le zonage du PPRI.  Il est approuvé.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de sites BASIAS sur le périmètre d'étude. Dans un rayon de 500 m autour du site sont identifiés : - 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), - 3 sites référencés dans l'inventaire BASIAS, - 1 site pollué ou potentiellement pollué (BASOL).  Sources : Géorisques / Infoterre
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE Bassin du Cher.
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"/>	Non le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection rapprochée d'après les données d'Atlas santé.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non le projet ne se situe pas sur un site inscrit d'après l'Atlas des patrimoines.
<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"/>	Non la zone d'étude ne se trouve pas au sein d'un site natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 1,1 km au Sud-Ouest. Il s'agit de la ZSC "Carrières de Bourges" (FR2400516).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non le projet ne se situe pas sur un site classé d'après l'Atlas des patrimoines ni à proximité.

## 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prélèvement d'eau potable issu d'un réseau d'eau communal AEP pour les besoins sanitaires et domestiques.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A ce stade, le drainage n'est pas retenu.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va tendre vers un équilibre remblai/déblai. Dans le cas où des terres excavées seraient excédentaires, celles-ci seront évacuées vers des filières adaptées.
	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 projet n'est pas déficitaire en matériaux. Toutefois, les aménagements obligeront à faire venir des matériaux spécifiques pour réaliser les infrastructures (bâtiments, voiries,...).
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"/>	Le site est composé d'une friche, elle présente peu d'intérêt écologique.
	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"/>	Les effets directs et indirects sur cette zone sont jugés non significatifs au regard des milieux actuellement rencontrés (zone urbanisée) et de la distance avec le premier site NATURA 2000 (1,1 km).



	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 consomme de l'espace naturel, voué à l'aménagement dans le PLUi. Il présente peu d'intérêt au regard de son environnement proche.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>D'après Géorisques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Canalisations de transport de matières dangereuses : risques existants sur la commune mais pas aux abords immédiats du projet</li> <li>- Installation de site industriel : présence d'une ICPE à 200 mètres du site (sans PPRT)</li> <li>- Radon (Risque faible)</li> </ul>
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>D'après Géorisques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques d'inondation : hors zonage PPRI</li> <li>- Risque de Séisme (modéré)</li> <li>- Retrait et gonflement des argile (Exposition moyenne)</li> <li>- Mouvement de terrain : hors zonage PPR</li> </ul>
	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"/>	Aucune des activités prévues n'est de nature à engendrer des risques sanitaires.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un trafic sera généré quotidiennement par les allées et venues des habitants, des employés de la maison sénior et de la crèche ainsi que par les visiteurs extérieurs à ces structures.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit lors de la phase travaux. Lors de la phase d'exploitation, le bruit sera principalement lié au trafic routier.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des odeurs.
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné pas des odeurs particulières
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des vibrations.
Emissions	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les voiries et le parking seront éclairés.
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné indirectement par l'éclairage des voiries limitrophes.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des rejets dans l'air significatifs. On notera toutefois les rejets liés à la circulation, aux systèmes de chauffage
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet occasionnera des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation des sols.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des eaux usées pour une charge journalière manuelle d'environ 150 à 200 EH.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera la création de déchets liés à l'activité à la nature même du projet (ordures ménagères, tri..).



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se trouve dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques d'après Atlas des patrimoines.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'intègre au droit d'une friche. Il n'est pas de nature à engendrer de modifications sur les activités humaines.

**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 :

Aucun projet n'est recensé dans les bases de données disponible dans un rayon de moins de 3 km (source DREAL - avis de l'autorité environnementale - Période 2019 / 2022.

**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) :**

Il sera prêté une attention particulière aux enjeux jugés important, à savoir :

- la circulation routière : étude fine de la connexion avec le réseau viaire existant afin d'éviter les remontées de files et les risques d'accidents
- les eaux de ruissellement : gestion adaptées de flux afin de ne pas aggraver la situation existante et répondre aux exigences de la réglementation en vigueur.

### 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.

## 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
Annexe 7 : Prélocalisation des zones humides
Annexe 8 : Extrait du PPRI

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Tours

le, 21/12/2022

Signature



