



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRETE PREFECTORAL REGIONAL
en date du 19/02/26
enregistré le 26/02/26
sous le numéro 26.037

**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-2025-008840/KK P
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

La Préfète de la région Centre-Val de Loire

Officier de la Légion d'honneur

Officier de l'ordre national du Mérite

Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres

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 la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CVL-2025-008840/KK P relative au projet de requalification du site Fuzeau porté par la société d'équipement de la Touraine, sur la commune de Ballan-Miré (37), reçue complète le 14 novembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 18 décembre 2025 ;

CONSIDERANT que le projet consiste en la requalification d'une friche de type industriel (site « Fuzeau », ancienne scierie) sur 2.4 ha pour la construction d'environ 200 logements individuels et collectifs et d'activités tertiaires et équipements (clinique vétérinaire et maison médicale notamment) sur la commune de Ballan-Miré (37) ;

CONSIDERANT que le projet comprend :

- la démolition des constructions existantes et l'évacuation des matériaux,
- la remise en état du terrain (décroustement des enrobés avec évacuation des déblais et, si besoin, dépollution des sols souillés),
- l'apport de terre végétale et le nivellement du terrain,
- le terrassement et l'incorporation des réseaux divers en souterrain,
- la création de 10 à 15 lots à bâtir pour pavillons de 300 / 550 m²,
- la construction de bâtiments pour environ 180 logements en petit collectifs (R+1 à R+4) dont 55 logements sociaux et pour des services à vocation sanitaire,
- la réalisation des voiries, venelles piétonnes, espaces publics végétalisés ;

CONSIDERANT que le projet relève de la catégorie 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT que le projet participe à la réduction du déficit en logements sociaux de la commune de Ballan-Miré ayant un taux de logements sociaux de 19.28 % au 1^{er} janvier 2024 ;

CONSIDERANT que l'emprise du projet est située en zone UB (zone urbaine mixte du centre-ville élargi) du plan local d'urbanisme (PLU) de Ballan-Miré ; qu'elle est concernée par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Quartier de la Gare ;

CONSIDERANT que le projet est situé en dehors de tout zonage de protection ou d'inventaire concernant la biodiversité ;

CONSIDERANT qu'un pré-diagnostic écologique faune-flore a été réalisé en un seul passage en juin 2025 et n'a pas révélé d'enjeux particuliers sur le site ; qu'il est prévu la mise en place d'un protocole de recherche de gîtes pour les chiroptères dans les bâtiments voués à la démolition, le suivi de chantier en cas de présence et la compensation des gîtes détruits ;

CONSIDERANT que le projet jouxte la gare de Ballan-Miré et les voies ferrées (ligne Joué-lès-Tours – Chinon) ; que la gare de Ballan-Miré devrait gagner en cadencement et en fréquentation, dans le cadre du Service Express régional métropolitain de Touraine ; que cependant, l'emprise du projet se trouve en dehors des zones de bruit définies au titre du classement sonores des infrastructures de transports terrestres (routes et voies ferrées) ;

CONSIDERANT que l'emprise du projet est concernée par une exposition forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles ;

CONSIDERANT que la création d'environ 200 nouveaux logements engendrera un trafic supplémentaire lié notamment aux déplacements domicile-travail ; qu'une étude de trafic a été réalisée en 2025 et conclut à des réserves de capacité suffisantes du carrefour boulevard Jean Jaurès / avenue des Acacias / rue du Puits Tessier pour l'opération ; que néanmoins, un réaménagement du carrefour est prévu et pourrait remettre en cause ces résultats ;

CONSIDERANT que le site se situe en totalité dans le périmètre de protection de l'église Saint-Venant, monument inscrit en 1944 et situé à moins de 500 m à l'ouest du site ; que le projet sera soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDERANT que le projet, comme l'ensemble de la commune de Ballan-Miré est situé en zone tampon du site UNESCO du Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes ;

CONSIDERANT que le projet s'insère dans un tissu pavillonnaire avec une faible densité de bâti et des hauteurs limitées ; que le projet, par sa densité élevée en logements et ses hauteurs allant jusqu'à 5 étages, dont rez-de-chaussée, semble en rupture avec le tissu existant ; qu'aucun élément n'est disponible dans le dossier pour évaluer l'intégration paysagère du projet ;

CONSIDERANT que la scierie Fuzeau est répertoriée comme site et sols potentiellement pollués sur la base CASIAS (site CEN3700050 – société des Bois et parquet avec des activités de sciage et rabotage du bois, hors imprégnation, en activité depuis 1954) ;

CONSIDERANT que la procédure de cessation d'activité de l'établissement FUZEAU est en cours et que les éléments justifiant de la détermination de l'usage futur n'ont pas été communiqués à l'administration ;

CONSIDERANT que compte tenu des pollutions potentielles du site (présence d'un transformateur et de stockage de lubrifiant, de fioul et de gasoil), un diagnostic de pollution des sols a été réalisé en 2023 et est joint au dossier ; que des traces de métaux, HCT et HAP ont été mises en évidence et que l'impact en hydrocarbures au droit du sondage S7 (au centre-sud du terrain, où se trouvait une cuve de gasoil) représente un risque par contact direct pour les usagers du site ;

CONSIDERANT que ce diagnostic des sols n'a pas pris en compte les activités de traitement du bois et de stockage de produits de préservation du bois et a été réalisé pour un usage futur identique, donc industriel, et non résidentiel et tertiaire comme le prévoit le projet ;

CONSIDERANT que les éléments d'appréciation (ATTES-SECUR, ATTES-MEMOIRE et le cas échéant ATTES-TRAVAUX), permettant de vérifier que l'état du site est compatible avec l'usage futur, n'ont pas été communiquées à l'administration ;

CONSIDERANT que des investigations complémentaires sont prévues notamment en vue de l'installation de logements ;

CONSIDERANT qu'en l'absence des éléments permettant de vérifier que l'état du site est compatible avec l'usage futur prévu résidentiel et tertiaire, l'impact de la pollution des sols sur le futur public du site ne peut pas être à ce jour correctement évalué et ne peut donc pas être négligé ;

CONSIDERANT que le projet de requalification du site Fuzeau porté par la société d'équipement de la Touraine, sur la commune de Ballan-Miré (37) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite soumettant à évaluation environnementale le projet susvisé est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

ARTICLE 2 : Le projet susvisé est soumis 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.

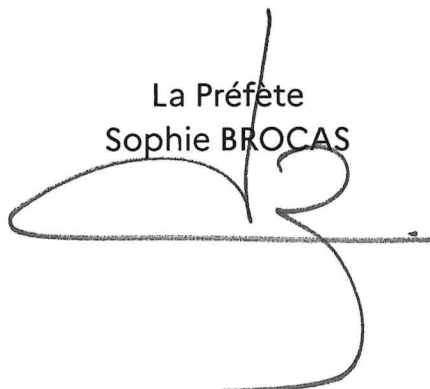
ARTICLE 4 : Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié sur le site internet du portail de l'évaluation environnementale

(<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>).

Fait à Orléans, le **19 FEV. 2026**

La Préfète
Sophie BROCAS

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'SB', is written over the printed name 'Sophie BROCAS'.

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 : **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