



**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 F02421P0172  
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** le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Giennoises ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02421P0172 relative à la construction d'un EHPAD<sup>1</sup>, d'un hôtel, de logements collectifs et individuels à Gien (45), reçu le 15 septembre 2021 ;

**VU** la décision tacite, née le 21 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 22 octobre 2021 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste au renouvellement urbain d'un site vacant localisé au nord du centre-ville et au sud de la gare de Gien (45), d'une surface totale d'environ 18 050 m<sup>2</sup> ;

---

1 Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste à démolir les infrastructures existantes de l'ancienne polyclinique Jeanne d'Arc, d'un centre de consultation et des aires de stationnement afin d'y construire les aménagements suivants :

- un EHPAD de 106 chambres (d'une emprise de 6 000 m<sup>2</sup>) ;
- un hôtel d'environ 70 chambres (1 700 m<sup>2</sup>) ;
- environ 110 logements collectifs (3 000 m<sup>2</sup>) et individuels (1 200 m<sup>2</sup>) ;
- et environ 170 places de stationnement privés, dont 30 en sous-sol ;

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

**CONSIDÉRANT** que la surface de plancher totale du projet est de 13 700 m<sup>2</sup> et que le projet intègre de nombreux espaces verts répartis entre les différents bâtiments ;

**CONSIDÉRANT** que le site est classé dans la zone urbaine « UBb » du plan de zonage du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Giennoises, et qu'il fait partie intégrante du périmètre d'attente du projet d'aménagement global (PAPAG) du quartier de la gare ;

**CONSIDÉRANT** que la Communauté de Communes Giennoises a engagé une procédure de modification du PLUi qui a notamment pour objet de supprimer ce périmètre afin de permettre la réalisation du projet ;

**CONSIDÉRANT** que le porteur de projet s'engage à réaliser des diagnostics plomb et amiante avant la démolition des bâtiments et qu'il devra éliminer les déchets générés vers les filières appropriées ;

**CONSIDÉRANT** qu'une étude préalable relative à la pollution des sols a permis d'identifier les sources potentielles de contamination, notamment au droit d'une ancienne zone de stockage, et qu'une étude approfondie sera réalisée avant les travaux pour garantir la compatibilité des usages avec l'état du sol, afin d'éviter tout risque sanitaire pour les futurs résidents ;

**CONSIDÉRANT** que la gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par infiltration et que les éventuels surplus et les eaux usées seront évacués vers le réseau d'assainissement communal ;

**CONSIDÉRANT** qu'il appartient au porteur de projet de garantir une isolation acoustique adaptée pour les logements exposés aux bruits des infrastructures de transport terrestre existantes aux abords du projet, comme l'avenue du Président Wilson, la rue de la Marne, la voie ferrée et la gare de Gien ;

**CONSIDÉRANT** que le projet entraînera une légère augmentation du trafic routier sur les voies adjacentes, mais qu'il ne devrait pas être de nature à induire de perturbations particulières ;

**CONSIDÉRANT** que le projet n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation du site Natura 2000 le plus proche « Vallée de la Loire et du Loiret », située à 1,2 km au sud ;

**CONSIDÉRANT** que l'opération permet de valoriser ce secteur à l'abandon pour répondre aux besoins en logement en densifiant le centre-ville de Gien et sans consommation d'espaces naturels ou agricoles ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de sa nature, de ses caractéristiques et de sa localisation, le projet n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine,

### **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>**: La décision tacite, née le 21 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale la construction d'un EHPAD, d'un hôtel, de logements collectifs et individuels à Gien (45) est annulée.

**ARTICLE 2** : Le projet de construction d'un EHPAD, d'un hôtel, de logements collectifs et individuels à Gien (45) 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 de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le  
Pour la Préfète de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un **recours gracieux**, 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 ;
- un **recours hiérarchique**, adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s)** ;
- un **recours contentieux**, en saisissant le **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)**

Dans les deux premiers cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.  
Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.