



**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 F02421P0168
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 F02421P0168 relative à l'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45), reçue complète le 9 septembre 2021 ;

VU la décision tacite, née le 15 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 30 septembre 2021 ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la création, par tranches successives (2022 et 2023) de deux lotissements, l'un à usage industriel et commercial et l'autre à usage d'habitation, sur l'ancien site de l'usine « Tuilerie Monier », à l'état de friche industrielle, sur le territoire de la commune de Saint-Jean-le-Blanc ;

CONSIDÉRANT que le projet, d'une emprise totale d'environ 6,2 ha, pour une surface de plancher totale de 34 000 m² comprendra :

- s'agissant du lotissement à vocation d'habitation, d'une surface de 4,4 ha, au nord du site : 14 à 18 terrains à bâtir, chacun permettant la construction d'un ou deux logements ainsi que 6 îlots à vocation de logements collectifs,
- 4 îlots pour le lotissement à vocation industrielle et commerciale au sud du site, d'une surface totale de 1,8 ha ;
- la création de places de stationnements dont le nombre, non précisé dans le cerfa, peut être évalué à 350 places à partir du plan de masse joint en annexe 4 du dossier en ce qui concerne le lotissement à vocation d'habitation ;
- la création de deux voiries nouvelles afin d'accéder à chacun des lotissements : l'une pour connecter la partie sud à la rue de la Cornaillère et l'autre traversant la partie nord du site pour relier la route de Saint Cyr à la route de Sandillon ;

CONSIDÉRANT que le projet relève des catégories 39°b) et 41a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet est incluse dans une zone regroupant les secteurs de projet et de revitalisation urbaine (UP) du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) en cours d'élaboration ; que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Monier » du PLUM indique sur cette zone un potentiel estimé à environ 150 logements dont 20 % dédiés aux logements sociaux et la création d'une résidence seniors d'environ 15 logements sociaux, éléments apparaissant uniquement sur le plan de masse dans l'annexe 4 du dossier qui ne présente pas clairement le projet en matière de logements à créer ; qu'il appartient au pétitionnaire de justifier du respect des dispositions du PLUM par son projet ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli des activités polluantes mais qu'aucune étude des sols n'est jointe au dossier permettant d'infirmier ou de confirmer la présence de polluants sur le site et éventuellement d'en délimiter précisément la localisation ; que tous les bâtiments présents sur l'emprise n'ont pas été démolis ; qu'aucun élément ne permet de garantir que l'état du site soit compatible avec les usages futurs du site, et en particulier de l'usage d'habitation et de l'aménagement d'une résidence senior, population sensible ;

CONSIDÉRANT qu'il ne ressort pas du dossier qu'il soit prévu de réaliser une analyse des risques résiduels avant occupation des lieux afin d'écartier la possibilité que les terrassements prévus soient susceptibles de mobiliser des poches de pollution ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet n'est pas concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT en revanche que la commune est soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) et à un plan de prévention des risques inondation (PPRI), que l'emprise du projet se situe dans la zone risque inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau et qu'il appartiendra au porteur de projet d'intégrer ces contraintes dans son projet ;

CONSIDÉRANT que la commune est également exposée au retrait-gonflement des sols argileux en aléa moyen et que le dossier ne permet pas de s'assurer qu'une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction sera mise en place ;

CONSIDÉRANT que le dossier ne mentionne pas clairement le nombre de stationnements envisagé et qu'il est nécessaire de se référer au plan de masse ; que s'agissant du lotissement à vocation industrielle et commerciale, le nombre de stationnements n'est précisé ni pour les salariés ni pour les clients ;

CONSIDÉRANT le projet est susceptible de générer une hausse du trafic routier dont l'impact sur les conditions de circulation n'a pas été évaluée alors qu'elle est susceptible d'aggraver les situations de congestion aux heures de pointes du matin et du soir, dans une zone déjà à forte densité de circulation, sur la route de Sandillon (RD 951) et la route de St Cyr (RD 126), voies structurantes permettant de rejoindre Orléans et la Loire par le sud-est de la métropole ; qu'elle accroîtra également la pollution de l'air et les nuisances sonores ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'au regard de ses caractéristiques et de sa localisation, le projet est susceptible d'avoir d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite, née le 15 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

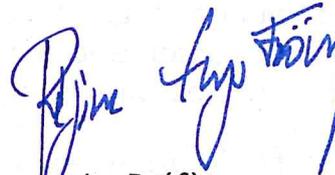
ARTICLE 2: Le projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45) est soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement. 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 de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 04 NOV. 2021



La Préfète
Régine ENGSTRÖM

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

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.