



**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 F02422P0060  
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 F02422P0060 relative à la création d'un nouveau magasin alimentaire et d'une boulangerie à Saint-Maur (36), reçue complète le 11 avril 2022 ;

**VU** la décision tacite, née le 16 mai 2022, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 17 mai 2022 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste en la création d'un nouveau magasin alimentaire et d'une boulangerie, situé route de Genièvre (zone commerciale Cap Sud) à Saint-Maur (36), sur un terrain d'assiette d'une superficie totale de 20 365 m<sup>2</sup> et prévoit :

- la construction d'un bâtiment d'une emprise au sol de 2 132 m<sup>2</sup>,
- la création de voiries sur une surface de 4 135 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement d'un parking ouvert au public d'une surface de 1 700 m<sup>2</sup> comportant 135 places de stationnement et d'un bassin de rétention des eaux pluviales au sud ;

**CONSIDÉRANT** que le projet relève de la catégorie 41-a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le site du projet correspond à un terrain agricole en jachère en continuité des espaces urbanisés dans une zone dédiée à l'usage commercial ;

**CONSIDÉRANT** la localisation du projet :

- dans une commune couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Castellois qui vise un ralentissement de la consommation foncière en s'appuyant notamment sur une densification et une restructuration des espaces commerciaux et une optimisation de l'organisation du stationnement en périphérie dans un objectif de gestion économe de l'espace,
- sur un secteur situé dans un zonage réservé aux extensions commerciales (Uy4 « zones commerciales périphériques ») du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole ;

**CONSIDÉRANT** que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi précité prévoit le maintien d'activités commerciales dans les « zones périphériques » dont Cap Sud :

- par le réinvestissement et la requalification des locaux pour y implanter en priorité de nouveaux commerces,
- par une mutualisation des stationnements,
- par la mise en place d'aménagements qualitatifs des espaces publics et un traitement architectural de qualité des bâtiments,

que le projet, tel que conçu et présenté, ne prend pas en compte ces leviers destinés à modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles ;

**CONSIDÉRANT** que le projet ne permet donc pas une gestion économe des espaces et conduirait à une artificialisation des sols sans présenter d'analyse de la sensibilité environnementale des lieux (état initial en matière de biodiversité notamment) ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, au regard des orientations locales en termes de limitation de la consommation d'espaces, nécessite d'être justifié par une présentation de solutions de substitution et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

**CONSIDÉRANT** que le projet ne présente pas les choix architecturaux et énergétiques visés, ni leur incidence sur le climat, ni la cohérence paysagère en entrée de zone d'activité ;

**CONSIDÉRANT** les éventuels impacts du projet sur la circulation des véhicules dans la zone du projet, potentiellement renforcés par des éventuels effets de congestion et les nuisances associées au trafic (bruit et émissions de polluants) subies par les quartiers d'habitation à proximité ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de sa nature de sa taille et de sa localisation, le projet de création d'un nouveau magasin alimentaire et d'une boulangerie à Saint-Maur (36) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

## ARRÊTE

ARTICLE 1<sup>ER</sup> : La décision tacite, née le 16 mai 2022, soumettant à évaluation environnementale la création d'un nouveau magasin alimentaire et d'une boulangerie à Saint-Maur (36) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

ARTICLE 2 : La création d'un nouveau magasin alimentaire et d'une boulangerie à Saint-Maur (36) est soumise 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 28 JUIN 2022



La Préfète  
Régine ENGSTRÖM

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.

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](http://www.telerecours.fr)**