



**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 F02424P0196  
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  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**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** l'arrêté préfectoral n°24-95 du 27 mai 2024 portant délégation de signature de la préfète de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02424P0196 relative au projet de réhabilitation d'une friche commerciale au Controis-en-Sologne (41), porté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis, reçue complète le 12 août 2024 ;

**VU** la décision tacite, née le 16 septembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 5 septembre 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet a pour objet la réhabilitation d'une friche commerciale située avenue du Général de Galle au Controis-en-Sologne, d'une surface de 3,2 ha majoritairement imperméabilisée (70%) et complètement anthropisée ;

**CONSIDÉRANT** que le projet prévoit :

- la reconversion du bâtiment commercial Intermarché de 4 211 m<sup>2</sup> présent sur le site, en vue d'accueillir des activités sportives (padel, « CrossFit ») et un restaurant,
- la création d'un cinéma sur une partie du parking actuel,
- l'aménagement des espaces extérieurs comprenant 237 places de stationnement automobile et 20 places pour vélo, des terrasses, des zones de plantation et les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues) ;

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

**CONSIDÉRANT** que le terrain d'accueil du projet est situé :

- en zones AUi et Ui au plan local d'urbanisme (PLU) de Contres, qui permet l'opération,
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine,
- en dehors de tout zonage d'inventaire et de protection relatif à la biodiversité ;

**CONSIDÉRANT** néanmoins qu'il appartient au pétitionnaire de faire appel à un écologue pour vérifier, avant le démarrage des travaux, la présence ou l'absence d'espèces protégées (notamment chauves-souris et oiseaux nicheurs tels que les hirondelles et les moineaux) et/ou de leur habitat dans l'emprise du projet ;

**CONSIDÉRANT** qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement), en recherchant pour l'aménagement projeté, l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impacts résiduels et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

**CONSIDÉRANT** que le projet induit une diminution, d'environ 50%, des surfaces imperméabilisées ;

**CONSIDÉRANT** que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront examinées dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau à laquelle le projet est soumis pour la rubrique 2.1.5.0 « Rejets d'eaux pluviales » ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de la réhabilitation du quartier, il est envisagé la construction d'un lotissement à proximité de l'emprise du projet ; qu'il appartient au pétitionnaire de respecter la réglementation en vigueur en matière de nuisances sonores afin de préserver la qualité de vie des riverains ;

**CONSIDÉRANT** au regard de tout ce qui précède, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

### **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La décision tacite, née le 16 septembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet de réhabilitation d'une friche commerciale au Controis-en-Sologne (41), porté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis est annulée.

**ARTICLE 2** : Le projet de réhabilitation d'une friche commerciale au Controis-en-Sologne (41), porté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis 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 8 octobre 2024  
Pour la Préfète de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

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)