



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

ARRETE PREFECTORAL REGIONAL  
en date du 12/11/2024  
enregistré le 15/11/2024  
sous le numéro 24.270

### ARRÊTÉ

Portant décision après examen au cas par cas  
de la demande enregistrée sous le numéro F02424P0190  
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** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02424P0190 relative au projet de construction du programme mixte immobilier Le Clos César, porté par la SARL Immo Promotion IDF sur la commune de Beaugency (45), reçue complète le 8 août 2024 ;

**VU** la décision tacite, née le 13 septembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** la demande de contribution à l'agence régionale de santé du 21 août 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste en la construction d'un programme mixte comprenant un hôtel, une résidence seniors, une crèche, des logements individuels et collectifs (dont des logements militaires), des commerces, (soit 6 bâtiments principaux

et 5 maisons résidentielles) et des stationnements sur un terrain d'assiette d'environ 1,5 ha et pour une surface de plancher totale de 13 433 m<sup>2</sup> à Beaugency (45) ;

**CONSIDÉRANT** que le projet relève notamment de la catégorie 39<sup>a</sup>) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le projet prend place sur l'emprise du stade Paul Lebluge qui comprend plusieurs terrains en gazon, un terrain goudronné et des constructions de type vestiaires et gradins, qui seront détruits dans le cadre du projet ;

**CONSIDÉRANT** la localisation du projet :

- au sein de la zone cœur du « *Val de Loire de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49)* » inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco en tant que « *paysage culturel* »,
- en contact direct avec le bourg ancien de Beaugency, dans le tissu urbain de ses premières extensions ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, tel que présenté dans le dossier, risque de créer une rupture avec le bourg ancien, tant par son échelle (bâtiments allant du R+1 au R+3+A) que par son traitement architectural ;

**CONSIDÉRANT** que tout nouveau projet urbain prenant place dans le périmètre du Val de Loire Unesco doit veiller à se fondre dans la trame ligérienne existante sans chercher à créer un point d'appel visuel ni à être un évènement architectural fort et contemporain ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, compte tenu de sa forte visibilité dans le paysage (depuis les abords proches, la rive opposée et le val agricole) et de ses caractéristiques est susceptible de porter préjudice à la qualité des paysages culturels du Val de Loire Unesco ;

**CONSIDÉRANT** que le projet est situé en zone UB (extensions ouest, nord et est de la ville) du plan local d'urbanisme (PLU) de Beaugency, dont le règlement permet ce projet ;

**CONSIDÉRANT** néanmoins que la consommation foncière du projet proposé est supérieure à la moyenne de consommation foncière annuelle de Beaugency ;

**CONSIDÉRANT** qu'au vu notamment de la création de nouveaux logements et des 272 places de stationnement prévues dans le projet, le dossier identifie bien que le flux de véhicules sera densifié par rapport à l'usage actuel des sites, d'autant plus que l'offre de transport à proximité du site est limitée, mais ne traite pas pour autant de ces questions d'accès et de mobilité ;

**CONSIDÉRANT** que la base de données CASIAS identifie au droit du site, au niveau du terrain goudronné, plusieurs anciens sites industriels avec des activités de dépôt de liquides inflammables, de traitement et revêtement des métaux, de fabrication, fusion, dépôts de goudron, et de fabrication de pâte à papier, de papier et de carton ; que le dossier ne donne pas d'informations sur la pollution éventuelle des sols, ni par conséquent sur sa gestion ;

**CONSIDÉRANT** que le projet implique une imperméabilisation des sols sur une majeure partie de la surface du terrain d'assiette ; que la question de la gestion des eaux pluviales n'est cependant pas traitée dans le dossier ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de construction du programme mixte immobilier Le Clos César, porté par la SARL Immo Promotion IDF sur la commune de Beaugency (45) 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 13 septembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet de construction du programme mixte immobilier Le Clos César, porté par la SARL Immo Promotion IDF sur la commune de Beaugency (45) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

**ARTICLE 2** : Le projet de construction du programme mixte immobilier Le Clos César, porté par la SARL Immo Promotion IDF sur la commune de Beaugency (45) 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 12 NOV. 2024



La Préfète  
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.

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)