PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

ARRETE
Portant décision après examen au cas par cas
de la demande enregistrée sous le numéro F02424P0311
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°24-246 du 7 octobre 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 F02424P0311 relative au projet de construction des phases III et IV du programme résidentiel « Les Hauts de la Chapelle », porté par la SARL Amori Conseil sur la commune de La Chapelle-Saint-Ursin (18), considérée complète le 17 décembre 2024 ;

VU la décision tacite, née le 21 janvier 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 17 janvier 2025 ;

Préfecture de la région Centre-Val de Loire – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS CEDEX 1
Tél. (standard) 02 38 91 45 45 – www.prefectures-regions.gouv.fr/centre-val-de-loire

CONSIDERANT que le projet consiste à aménager la troisième et la quatrième tranche du programme résidentiel « Les Hauts de la Chapelle » à la Chapelle-Saint-Ursin (18) ; qu'il consiste à réaliser 19 lots pour des terrains à bâtir ainsi qu'environ 40 logements locatifs sociaux sur une surface totale de 3,14 ha à l'ouest des deux premières tranches ;

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

CONSIDERANT que le projet a été segmenté en quatre tranches, mobilisant :

- pour les deux premières, respectivement 4ha95 et 1ha47, soit un total de 6ha42, surface supérieure au seuil de 5ha donnant lieu à examen au cas par cas prévu par l'article R.122-2 du code de l'environnement ; que l'autorité en charge du cas par cas n'avait pas été saisie d'une demande d'examen au cas par cas lors de la réalisation de la deuxième phase du programme résidentiel,
- pour les phases III et IV, une surface respectivement de 1ha37 et 1ha57, portant la surface totale consommée par le projet dans sa globalité à 9ha36, nécessitant un examen au cas par cas prévu par le 39°b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT que la réalisation du projet implique, outre les lot et les logements sociaux, la création d'espaces verts, de réseaux viaires et de liaisons douces ;

CONSIDERANT que l'emprise du projet est classée en secteur 1AUd (Urbanisation future à vocation dominante habitat ou mixte) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus, faisant l'objet d'une OAP sectorielle (OAP n°13 « l'Aiguillon »), sur une parcelle en friche ;

CONSIDERANT que la densité brute des logements prévus dans le projet s'élève à 19 logements/ha, ce qui est supérieur à la densité de 15 logements/ha prévue par l'OAP et démontre une volonté de sobriété foncière ;

CONSIDERANT que le projet prévoit un accès en impasse par le nouveau lotissement rue du Mistral alors que l'OAP prévoit un accès par le chemin de la grande Miton à viabiliser ; que l'accès au projet, prévu par le rond-point de la RD16, engendrera une augmentation sensible du trafic routier en période de pointe ;

CONSIDERANT que le projet se situe en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection concernant la biodiversité ;

CONSIDERANT que le porteur prévoit que le projet utilise des matériaux locaux et responsables ;

CONSIDERANT que le projet devra faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, d'un permis d'aménager, de permis de construire ainsi que d'un diagnostic archéologique ;

CONSIDERANT qu'au regard des éléments fournis, ce projet, de par sa localisation et ses caractéristiques, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

ARRETE

ARTICLE 1er : La décision tacite, née le 21 janvier 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet de construction des phases III et IV du programme résidentiel « Les Hauts de la Chapelle », porté par la SARL Amori Conseil sur la commune de La Chapelle-Saint-Ursin (18) est annulée.

ARTICLE 2 : Le projet de construction des phases III et IV du programme résidentiel « Les Hauts de la Chapelle », porté par la SARL Amori Conseil sur la commune de La Chapelle-Saint-Ursin (18) 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 22 janvier 2025
Pour la Préfète de la région
Centre-Val de Loire et par délégation,

Yann
DERACO
yann.deraco

Signature numérique
de Yann DERACO
yann.deraco
Date : 2025.01.24
17:47:24 +01'00'

Préfecture de la région Centre-Val de Loire – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS CEDEX 1
Tél. (standard) 02 38 91 45 45 – www.prefectures-regions.gouv.fr/centre-val-de-loire

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