

SCCV GIEN WILSON MARNE

Rue de la Marne à Gien (45)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICELB211765 / RICELB01152

CEC-LAN / CLBT / DN





03/09/2021



SCCV GIEN WILSON MARNE

Rue de la Marne à Gien (45)
Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	03/09/2021	01	C.CAIZERGUES  L.NASSIVERA 	C. BOUTILLON 	D. NEUBAUER 

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICELB211765 / RICELB01152
Numéro d'affaire :	A56969
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • Fax : 01.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Présentation du projet	5
1.3	Présentation du document	7
2.	Annexes obligatoires.....	8
2.1	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage ...	8
2.2	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	8
2.3	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords.....	9
2.4	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	17
2.5	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site	29
2.6	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000.....	31
3.	Annexes volontairement transmises	33
3.1	Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site....	33
3.1.1	Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	33
3.1.2	Protection du patrimoine	34
3.1.3	Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou Technologiques (PPRT).....	34
3.1.4	Sites et sols pollués	36
3.1.5	Biodiversité.....	39
3.1.6	Caractéristique géologique et hydrogéologique	40
3.2	Annexe volontaire n°2 : Etude historique, documentaire et de vulnérabilité des milieux	41
3.3	Annexe volontaire n°3 : Diagnostic faune, flore et habitats	42

TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (en vigueur au 03/09/2021).....	6
Tableau 2 : Informations sur les anciens sites industriels ou activités de service, source BASIAS	36

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000	8
Figure 2 : Localisation des prises de vue	9
Figure 3 : Emprise du projet – vue satellitaire	17
Figure 4 : Plan masse du projet au 1/1000 ^{ème}	18
Figure 5 : Plan du rez-de-chaussée bas au 1/500 ^{ème}	19
Figure 6 : Plan du rez-de-chaussée haut au 1/500 ^{ème}	20
Figure 7 : Plans étages 1 & 2 au 1/500 ^{ème}	21
Figure 8 : Plan étage 3 au 1/500 ^{ème}	22
Figure 9 : Plans étage courants au 1/200 ^{ème}	23
Figure 10 : Coupes du projet	24
Figure 11 : Vues 3D du projet (1/2)	25
Figure 12 : Vue 3D du projet (2/2)	26
Figure 13 : Plan des abords du site du projet.....	30
Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000	32
Figure 15 : ZNIEFF aux alentours du site.....	33
Figure 16 : Périmètres de protection des monuments historiques	34
Figure 17 : Extrait de la carte de retrait-gonflement des argiles	35
Figure 18 : Carte des plus hautes eaux connues (PHEC) au droit de la commune de Gien	36
Figure 19 : Localisation des sites BASIAS et BASOL à proximité de la zone d'étude	37
Figure 20 : Localisation des sources de contamination potentielle des sols à investiguer	39
Figure 21 : Extrait des cartes géologiques de Chatillon-Coligny et de Gien au 1/50 000 ^{ème}	40

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue de la parcelle 294 depuis l'angle Sud-Est de la parcelle (zone Nord-Ouest du site étudié)	10
Photographie 2 : Vue du bâtiment principal depuis l'angle Nord-Est du site étudié	10
Photographie 3 : Vue du chemin bordant le Nord du site.....	11
Photographie 4 : Vue de la face Nord-Ouest du bâtiment principal	11
Photographie 5 : Vue de la rue de la Marne vers le Sud, le long de la bordure Nord-Est du site.....	12
Photographie 6 : Vue du bâtiment existant depuis la rue de la Marne.....	12
Photographie 7 : Vue de la face Sud-Ouest du bâtiment principal	13
Photographie 8 : Vue de la bordure Ouest du site	13
Photographie 9 : Vue de la partie Sud du site depuis la rue de la Marne	14
Photographie 10 : Vue de la rue de la Marne vers le Sud, le long de la bordure Sud-Est du site.....	14
Photographie 11 : Vue de la parcelle 240 depuis l'angle Nord-Est de la parcelle	15
Photographie 12 : Vue de l'avenue du Président vers le Nord, le long de la bordure Sud-Ouest du site	15
Photographie 13 : Vue de l'angle Sud-Ouest du bâtiment principal.....	16
Photographie 14 : Station-service situé au Nord de la zone d'étude	38

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes récents y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette nouvelle réforme a pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante** (Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet immobilier comprenant la réalisation d'un EHPAD, d'un hôtel, de logements collectifs et individuels et de zones de parking, Rue de la Marne, à GIEN (45).

Le projet est porté par la société SCCV GIEN WILSON MARNE. L'opération consiste en la réalisation de plusieurs bâtiments et d'environ **170 places de parking privatif**, à destination de l'EHPAD (environ 50 places en extérieur), un hôtel et des logements (collectifs, individuels) avec environ 90 places en extérieur et 30 places en sous-sol (sous les collectifs B et C).

Le projet développe une surface de plancher totale d'environ **13 700 m²** (6 000 m² pour l'EHPAD, 1 700 m² pour l'hôtel et 6 000 m² de logements).

Le projet, en raison de ses caractéristiques rappelées ci-dessus et de l'extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, est soumis à la procédure d'examen au cas par cas.

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (en vigueur au 03/09/2021)

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha , ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² .

La demande d'examen au cas par cas fera l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DREAL), donnant lieu à une décision de nécessité ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35j calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande (enjeux associés au projet et à son contexte).

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- **Annexes obligatoires n° 2 à 6 :**
 - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
 - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
 - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
 - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
 - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- **Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :**
 - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
 - Etude historique, documentaire et de vulnérabilité des milieux (annexe volontaire n°2)
 - Diagnostic faune, flore et habitats et zones humides (annexe volontaire n°3)

2. Annexes obligatoires

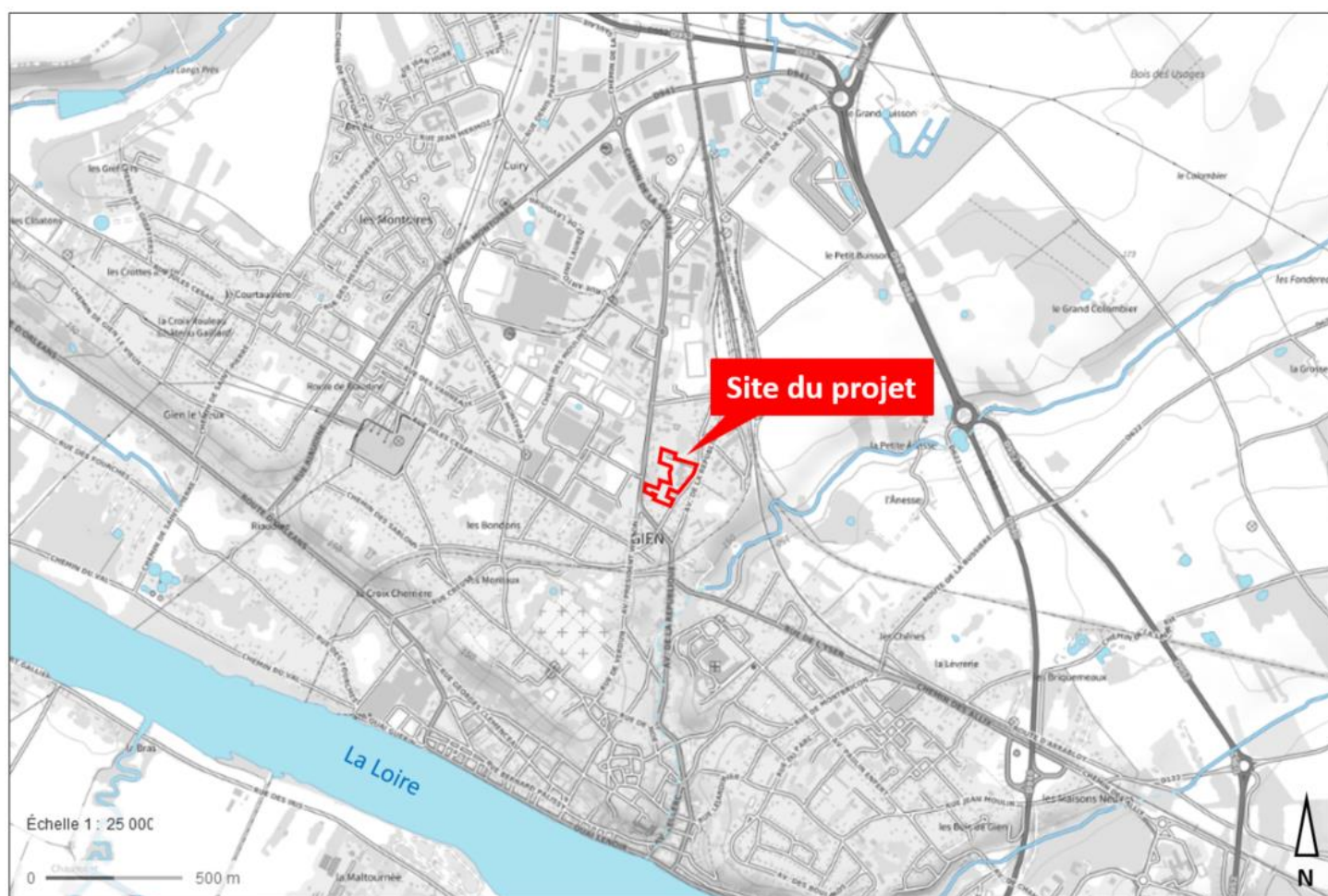
2.1 Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

2.2 Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734*03.

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

2.3 Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **30 aout 2021**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Burgeap

Photographie 1 : Vue de la parcelle 294 depuis l'angle Sud-Est de la parcelle (zone Nord-Ouest du site étudié)



Photographie 2 : Vue du bâtiment principal depuis l'angle Nord-Est du site étudié



Photographie 3 : Vue du chemin bordant le Nord du site



Photographie 4 : Vue de la face Nord-Ouest du bâtiment principal



Photographie 5 : Vue de la rue de la Marne vers le Sud, le long de la bordure Nord-Est du site



Photographie 6 : Vue du bâtiment existant depuis la rue de la Marne



Photographie 7 : Vue de la face Sud-Ouest du bâtiment principal



Photographie 8 : Vue de la bordure Ouest du site



Photographie 9 : Vue de la partie Sud du site depuis la rue de la Marne



Photographie 10 : Vue de la rue de la Marne vers le Sud, le long de la bordure Sud-Est du site



Photographie 11 : Vue de la parcelle 240 depuis l'angle Nord-Est de la parcelle



Photographie 12 : Vue de l'avenue du Président vers le Nord, le long de la bordure Sud-Ouest du site



Photographie 13 : Vue de l'angle Sud-Ouest du bâtiment principal



2.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

► Contexte

La commune de Gien se situe à environ 66 km au sud-ouest d'Orléans, dans le département du Loiret (45), en région Centre-Val de Loire. Le secteur d'étude est implanté dans une zone pavillonnaire, à proximité d'un site militaire (12^{ème} BSMAT - Base de Soutien du MATériel du ministère des armées).

Le site du projet est délimité par la rue de la Marne à l'est et l'Avenue Président Wilson à l'ouest. Au sud et au nord s'étend de l'habitat individuel.

Le site du projet est actuellement occupé par **l'ancienne polyclinique Jeanne d'Arc côté rue de la Marne et un centre de consultation avenue Wilson**. Les bâtiments médicaux sont toujours présents mais laissés à l'abandon ; les espaces de stationnement goudronnés anciennement dédiés à l'accueil du public et du personnel du site sont en mauvais état.

Figure 3 : Emprise du projet – vue satellitaire



Source : Geoportail, 2020

► Programme

Le projet est réalisé par la société SCCV GIEN WILSON MARNE. Il consiste en la réalisation **d'immeubles de logements individuels et collectifs, un EHPAD et un hôtel** et d'environ 170 places de stationnement en extérieur (environ 50 places en extérieur pour l'EHPAD et environ 90 places en extérieur pour les logements collectifs, individuels et pour l'hôtel, auxquels s'ajoute environ 30 places supplémentaires en sous-sol sous les collectifs B et C.

L'organisation générale de ce nouvel ensemble urbain s'articule autour de la création de **nouveaux bâtiments**, séparés par des **espaces verts**. Le projet ne génère pas la création de voirie supplémentaire, car les espaces extérieurs en cœur d'îlot sont entièrement consacrés à des jardins et des zones de pleine terre.

Le projet s'établit sur un terrain d'une surface d'environ **18 050 m²**.

Le projet prévoit :

- la **démolition totale de l'existant**, au 4^e trimestre 2022,
- la **construction de l'EHPAD** en 2023-2024,
- la **construction des logements et de l'hôtel** entre 2023 et 2025.

Le plan de masse du projet est présenté en Figure 4.

Figure 4 : Plan masse du projet au 1/1000^{ème}



Source : Interpromotion 2021

Figure 5 : Plan du rez-de-chaussée bas au 1/500^{ème}



Source : Interpromotion 2021

Figure 6 : Plan du rez-de-chaussée haut au 1/500^{ème}



Source : Interpromotion 2021

Figure 7 : Plans étages 1 & 2 au 1/500^{ème}

INTERPROMOTION & IMRING/ EHPAD, hôtel et logements collectifs - 37 rue de la marne - gien - 45500

ESQ - plans étage 1&2 - 1/500ème - 04



bm architectes 5 place stalingrad 92 190 meudon téléphone 01 46 89 07 72 contact@bmarchitectes.fr

mai 2021

Source : Interpromotion 2021

Figure 8 : Plan étage 3 au 1/500^{ème}

INTERPROMOTION & IMRING/ EHPAD, hôtel et logements collectifs - 37 rue de la marne - gien - 45500

ESQ - plans étage 3 - 1/500^{ème} - 05



bm architectes 5 place stalingrad 92 190 meudon téléphone 01 46 89 07 72 contact@bmarchitectes.fr

mai 2021

Source : Interpromotion 2021

Figure 9 : Plans étage courants au 1/200^{ème}

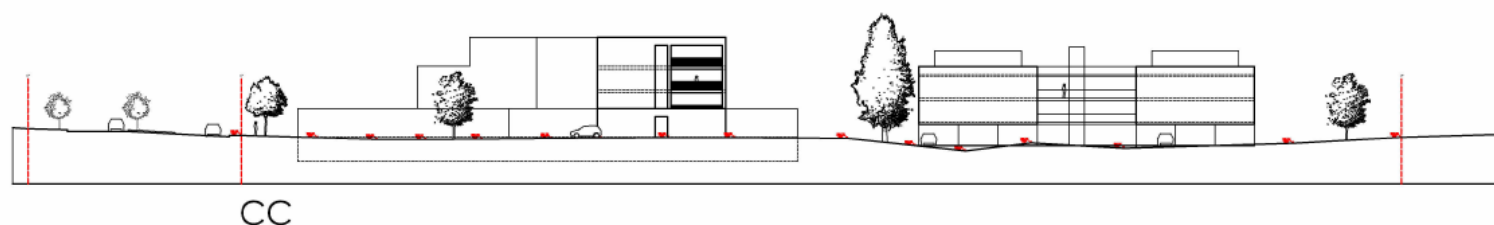
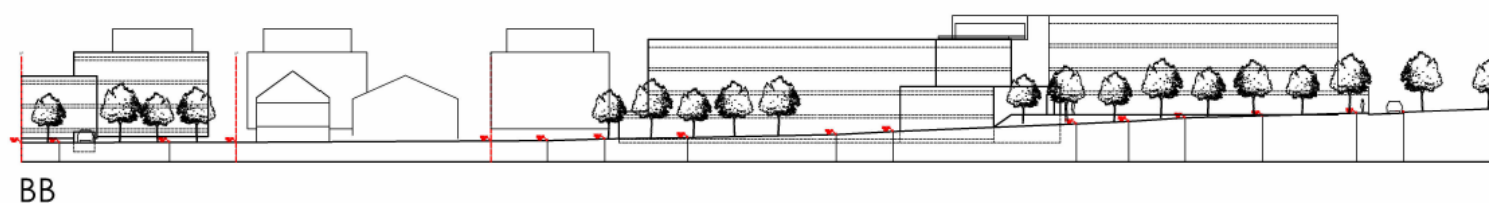
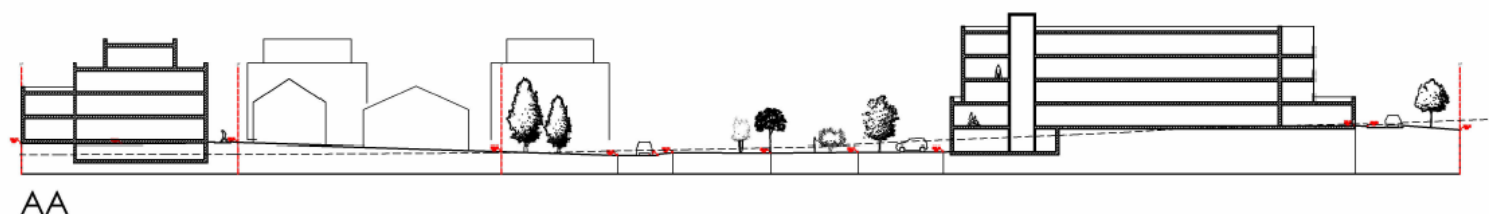


Source : Interpromotion 2021

Figure 10 : Coupes du projet

INTERPROMOTION & IMRING/ EHPAD, hôtel et logements collectifs - 37 rue de la marne - gien - 45500

ESQ - coupes - 07

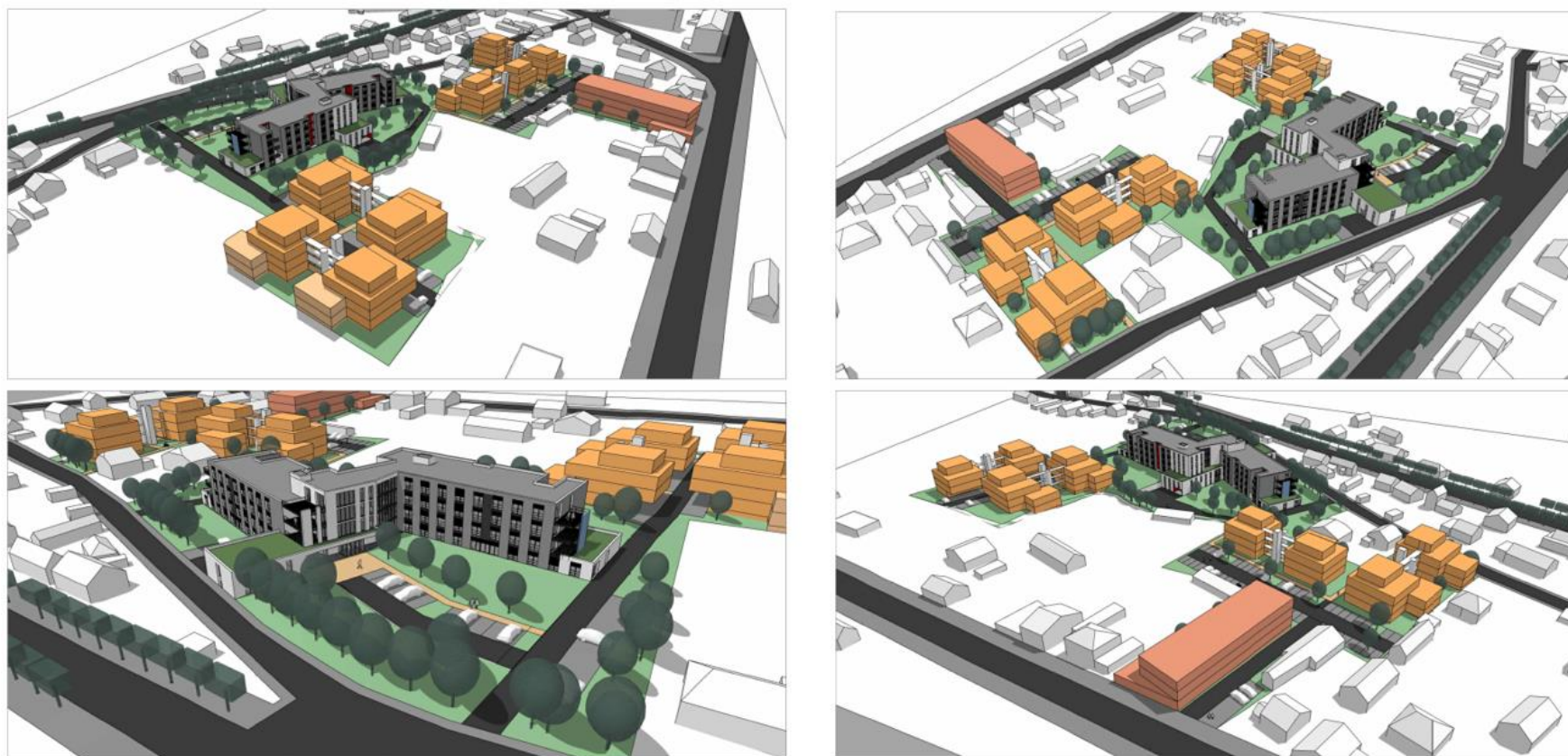


bm architectes 5 place stalingrad 92 190 meudon téléphone 01 46 89 07 72 contact@bmarchitectes.fr

mai 2021

Source : Interpromotion 2021

Figure 11 : Vues 3D du projet (1/2)



Source : Interpromotion 2021

Figure 12 : Vue 3D du projet (2/2)



Source : Interpromotion 2021

► Planning

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- Dépôt demande d'examen au cas par cas : septembre 2021
- Modification du PLU en enquête publique : septembre 2021
- Dépôt du permis de construire : novembre – décembre 2022
- Démolition : 4^e trimestre 2022
- Construction de l'EHPAD : 2023-2024
- Construction des logements et hôtel : 2023-2025. Le démarrage sera en principe postérieur à l'EHPAD mais sans grand décalage.

► Accès et stationnement

L'accès principal aux parkings est prévu via la rue de la Marne pour l'EHPAD, qui compte environ 50 places de stationnements en extérieur et via l'avenue du président Wilson pour les logements collectifs et l'hôtel, qui comptent environ 90 places extérieures et 30 places en sous-sol.

► Règles d'urbanisme

Le site de projet se situe dans la **zone UBb** du plan de zonage urbain du PLUI de Gien. Cette zone définit un **tissu urbain récent** des communes de Coullons, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Saint-Martin-sur-Ocre.

Les édifices possèdent en général des hauteurs moyennes plus hautes que dans les villages ruraux. En effet, cette prescription particulière relève le gabarit maximal des constructions à 9 m par rapport au terrain naturel. L'emprise au sol permise est à hauteur de 60 % de l'unité foncière.

► Parti paysager

Le projet, dans son ensemble, comportera de nombreux espaces verts répartis de manière homogène sur la surface de la parcelle et en conformité avec le PLUI. Les surfaces de circulation et de stationnement goudronnées actuellement seront réemployées et réduites afin de limiter l'imperméabilité des sols. Ces zones de stationnement conservées seront plantées d'arbres et d'arbustes.

L'espace vert constitué le long des deux maisons individuelles au cœur de la parcelle sera conservé et agrémenté de mobiliers urbains (bancs, espace jeux extérieurs...). Les grands peupliers en fond de parcelle à l'est de l'EHPAD seront également conservés si leur état sanitaire le permet.

Des arbres d'alignement seront plantés le long de la rue de la Marne afin de créer un « front vert » permettant de délimiter l'espace public et privé. Des arbres seront replantés sur les espaces verts disponibles et de pleine terre. Un jardin thérapeutique sera réalisé pour l'EHPAD.

► Démarche environnementale

L'EHPAD fera l'objet d'une certification **NF Habitat HQE**.

► Parti architectural

Le projet prévoit la réalisation de 10 bâtiments répartis de manière homogène sur l'ensemble du site. Ils seront tous édifiés avec 3 niveaux de superstructures. Le projet proposera de grands espaces verts répartis autour des différents bâtiments.

► Travaux

Il s'agit d'un chantier de **démolition de l'existant et de réalisation d'immeubles résidentiels**. Des **diagnostics amiante/plomb seront menés avant démolition**. Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions seront signalées de manière adéquate.

Les travaux consisteront en :

- La démolition de l'existant et l'abattage des arbres ne pouvant être conservés ;
- La construction de l'ensemble immobilier.

2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le projet se situe sur la commune de Gien, dans le département du Loiret, au sud-ouest d'Orléans.

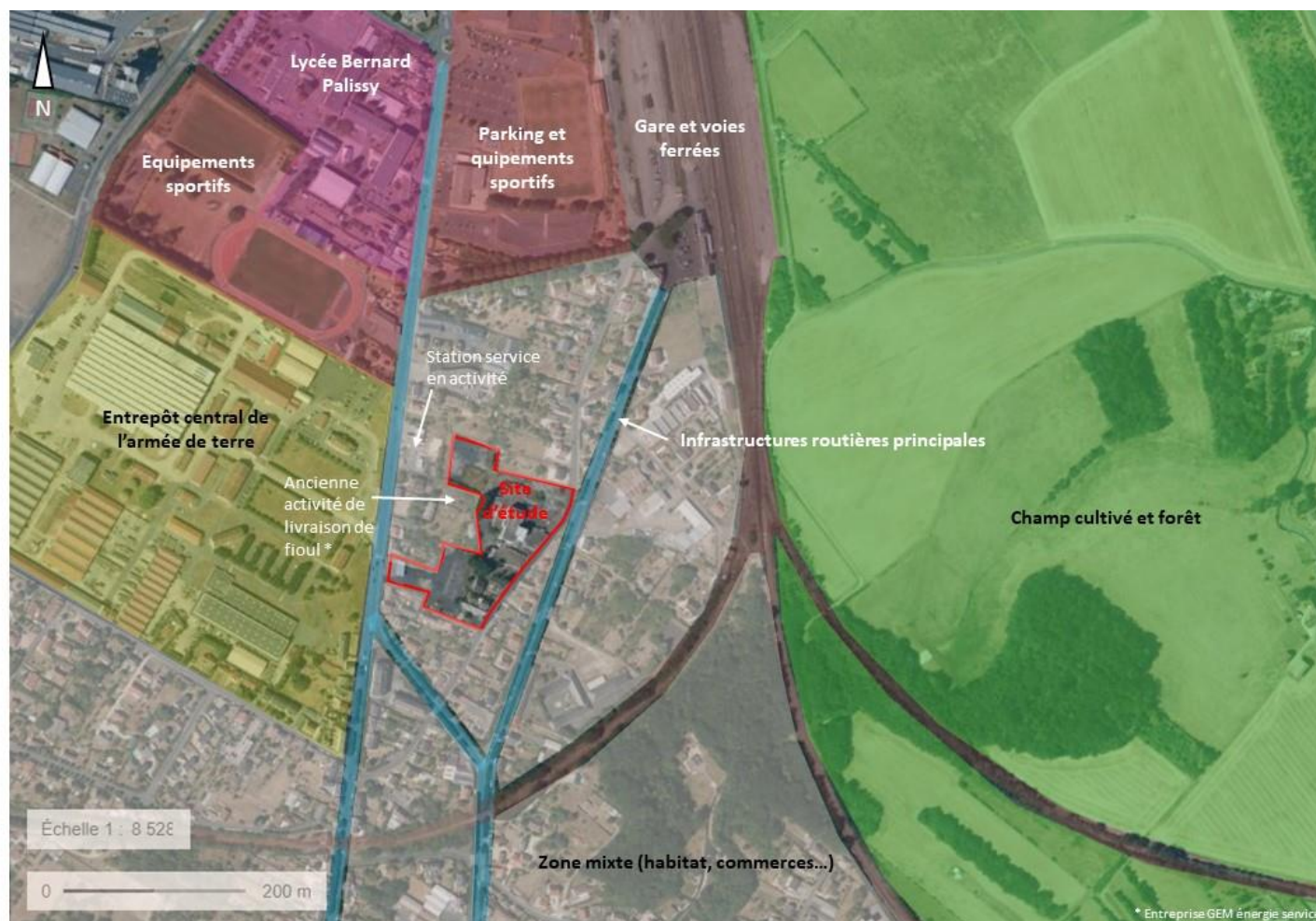
Bordant **l'avenue Président Wilson**, le terrain du projet est également desservi par une deuxième voie de moindre importance, **rue de la Marne**. Une voie ferrée est également présente à environ 200 m à l'est du site et dessert la gare de Gien située à 350 m au nord-est.

Le site s'inscrit au sein d'une **zone urbaine pavillonnaire composée de maisons individuelles, d'une école primaire, d'une station-service, une ancienne activité de livraison de fioul et de quelques restaurants**. A noter la présence à l'ouest du site d'un entrepôt central de l'armée de terre (12^e BSMAT).

Plusieurs monuments historiques dont les aires de protection ne concernent pas le site sont recensés au sud, notamment l'ensemble « Eglise, château et maison », localisés dans le centre ancien de Gien.

L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la Figure 13 en page suivante.

Figure 13 : Plan des abords du site du projet



Source : BURGEAP, fond de plan Géoportail

2.6 Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Le réseau « NATURA 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La Figure 14, en page suivante, présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site, située à **1,2 km** au sud :

- **ZPS « Vallée de la Loire du Loiret »** (code : FR2410017).

Cette ZPS présente un bon état de conservation des milieux. L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériennes liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent de nombreuses espèces de l'Annexe II de la Directive Habitats. De vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur sont recensées et sont parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne.

- **ZSC « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire »** (code : FR2400528)

Cette ZSC présente un bon état de conservation des milieux. L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériens liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent de nombreuses espèces de l'Annexe II. De vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur sont recensées et sont parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne. A noter la présence de groupements végétaux automnaux remarquables des rives exondées. Sont recensés des colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin, de sites de pêche du Balbuzard pêcheur et du Héron bihoreau. Cette ZSC accueille également des sites de reproduction du Milan noir et du Martin pêcheur.

A noter également la présence à 7,2 km à l'ouest du site de la **ZSC « Sologne »** (FR2402001) et à 9 km au nord-ouest du site d'étude la **ZPS « Forêt d'Orléans »** (FR2410018).

Le site du projet est implanté en **milieu urbain** ; il comprend d'anciens bâtiments médicaux désaffectés et de larges espaces goudronnés. Les parcelles sont peu arborées et isolées dans un contexte minéral. Aucune trame verte et bleue n'est identifiée sur le site par le SRCE d'Ile de France. Cependant, plusieurs continuités sont localisées en bordure, sur les pourtours de la Loire.

Au regard de ces éléments, il est peu probable que le site d'étude accueille des espèces d'oiseaux visées par la directive.

Les possibles interactions avec les ZPS et ZSC, en termes de fonctionnalité avifaunistique, sont **nulles**, compte tenu de son isolement au sein d'un **milieu fortement urbanisé** et de la **distance** avec les sites Natura 2000 (> 1,2 km).

Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

3. Annexes volontairement transmises

3.1 Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des principaux enjeux environnementaux du site d'étude, et des mesures d'évitement et de réduction prises par le projet en phase chantier et en exploitation.

3.1.1 Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF les plus proches du site sont des ZNIEFF de type 2 « Loire Berrichonne » à 1,6 km de distance et « Massif forestier d'Orléans », à 3,6 km de distance.

Figure 15 : ZNIEFF aux alentours du site



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

D'après le diagnostic faune/habitat/zones humides réalisé en août 2021 par CALIDRIS, un seul habitat a été identifié sur le site d'étude. Il s'agit de terrains vagues des zones urbaines et suburbaines à enjeu faible.

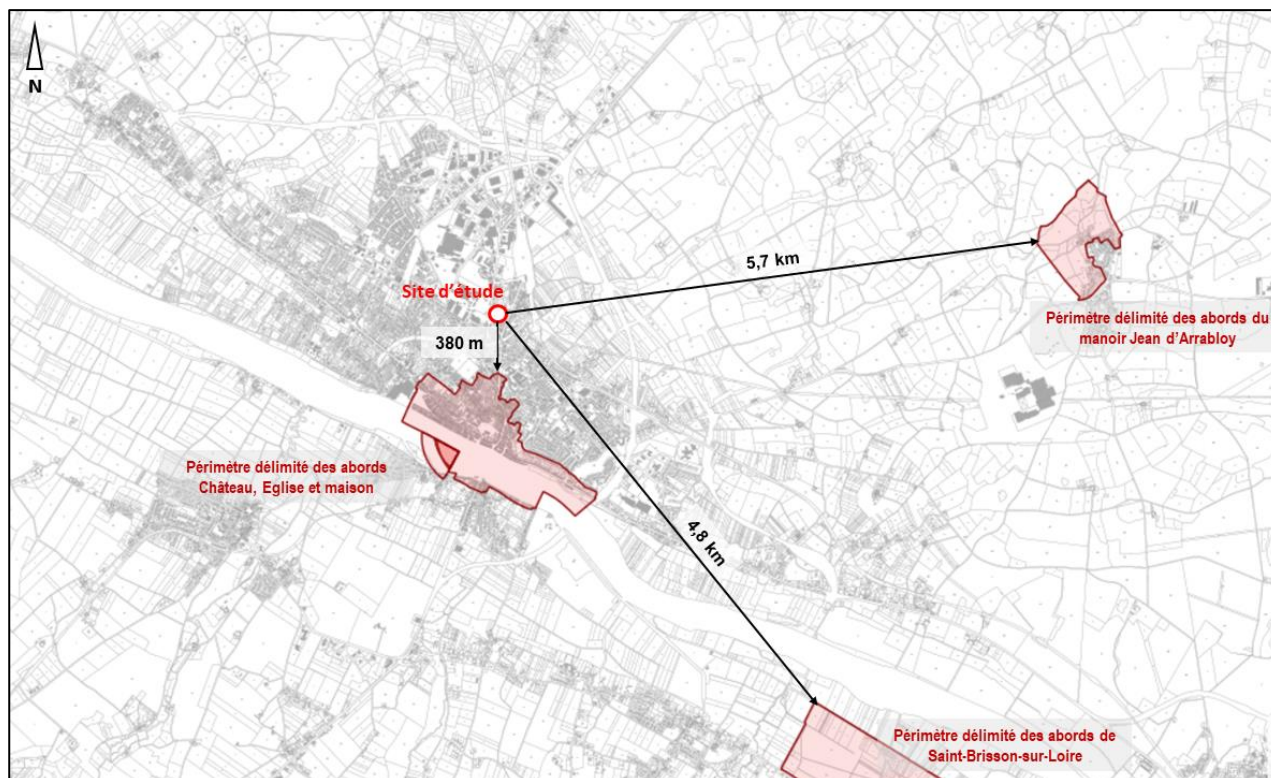
3.1.2 Protection du patrimoine

Le site n'est compris dans aucun périmètre de protection du patrimoine.

Il se localise toutefois à proximité de plusieurs périmètres de protection aux abords de monument historique, dont le plus proche se situe à 380 m au Sud du site étudié.

Compte tenu du tissu bâti existant qui sépare les deux sites et de la présence de la voie ferrée, le projet ne possède pas de co-visibilité avec le périmètre délimité.

Figure 16 : Périmètres de protection des monuments historiques



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>, fond de carte Géoportail et annotations BURGEAP

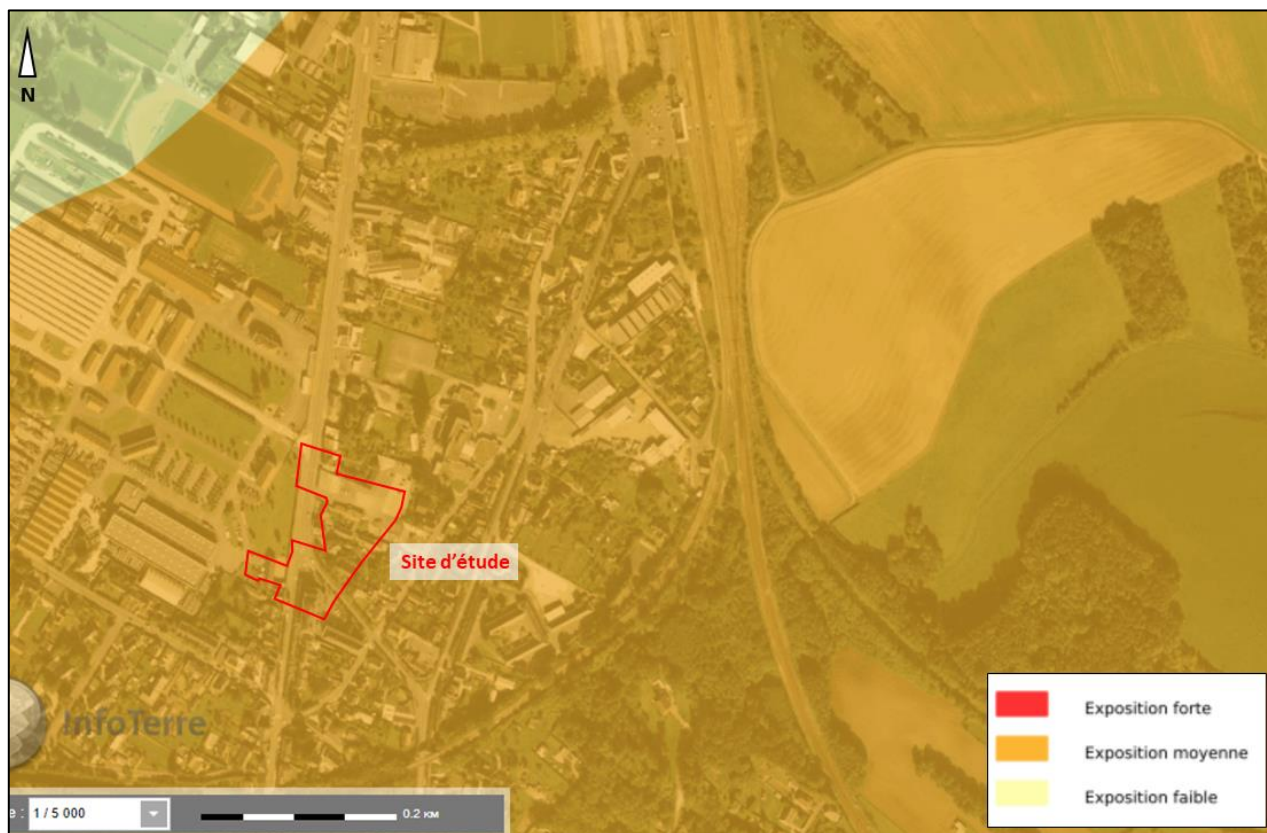
Le PLUI identifie un bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver à environ 40 m au Sud de la zone de projet.

3.1.3 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou Technologiques (PPRT)

3.1.3.1 Risque lié au retrait-gonflement des argiles

D'après les données du BRGM, le site est en zone d'**aléa moyen vis-à-vis des phénomènes de retrait-gonflement** qui affectent les matériaux argileux. Cette contrainte sera prise en compte dans les études géotechniques de conception.

Figure 17 : Extrait de la carte de retrait-gonflement des argiles

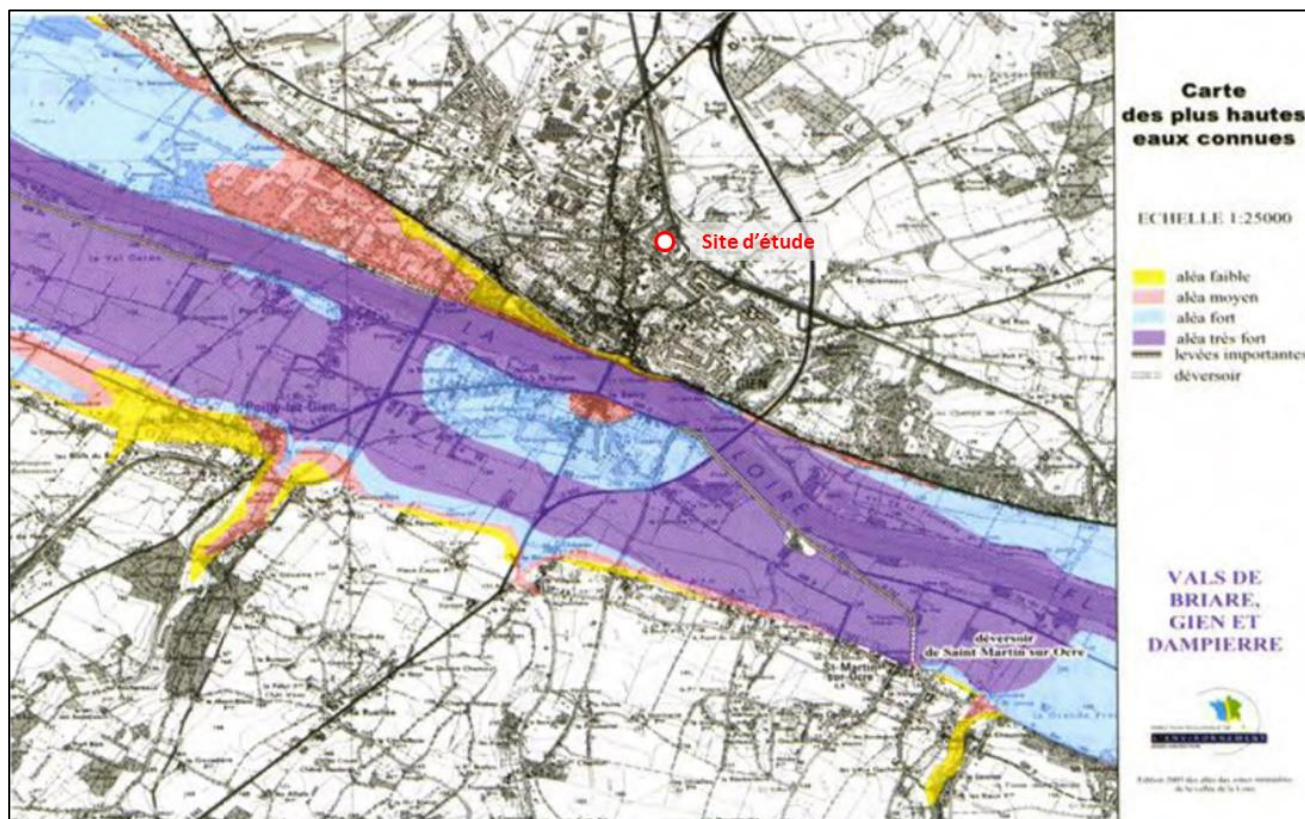


Source : BRGM, annotations BURGEAP

3.1.3.2 Risque inondation

La commune de Gien possède un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Loire. La zone étudiée est située hors zone inondable par débordement de la Loire.

Figure 18 : Carte des plus hautes eaux connues (PHEC) au droit de la commune de Gien



Source : DRICIM, commune de Gien et annotations BURGEAP

3.1.4 Sites et sols pollués

3.1.4.1 Sites recensés dans les bases de données BASIAS et BASOL

D'après la base de données BASIAS, plusieurs sites aux alentours de la zone d'étude exercent ou ont exercé une activité potentiellement polluante, mais dont la pollution n'est pas avérée. Quatre sites sont localisés à proximité du projet et sont répertoriés dans le Tableau 2.

Aucun site BASIAS n'est recensé au droit de la parcelle. Le plus proche se situe à 45 m et son activité est terminée depuis 1973.

Tableau 2 : Informations sur les anciens sites industriels ou activités de service, source BASIAS

N° site	Etat du site	Distance au site d'étude (m)	Raison sociale	Activité
CEN4500725	Activité terminée	170 m	MARGUERITAT G.	Dépôt de liquide inflammable
CEN4500728	Activité terminée	45 m	PETIT Frères (Ets)	Ancienne zone de fabrication de machines agricoles et forestières et de réparation

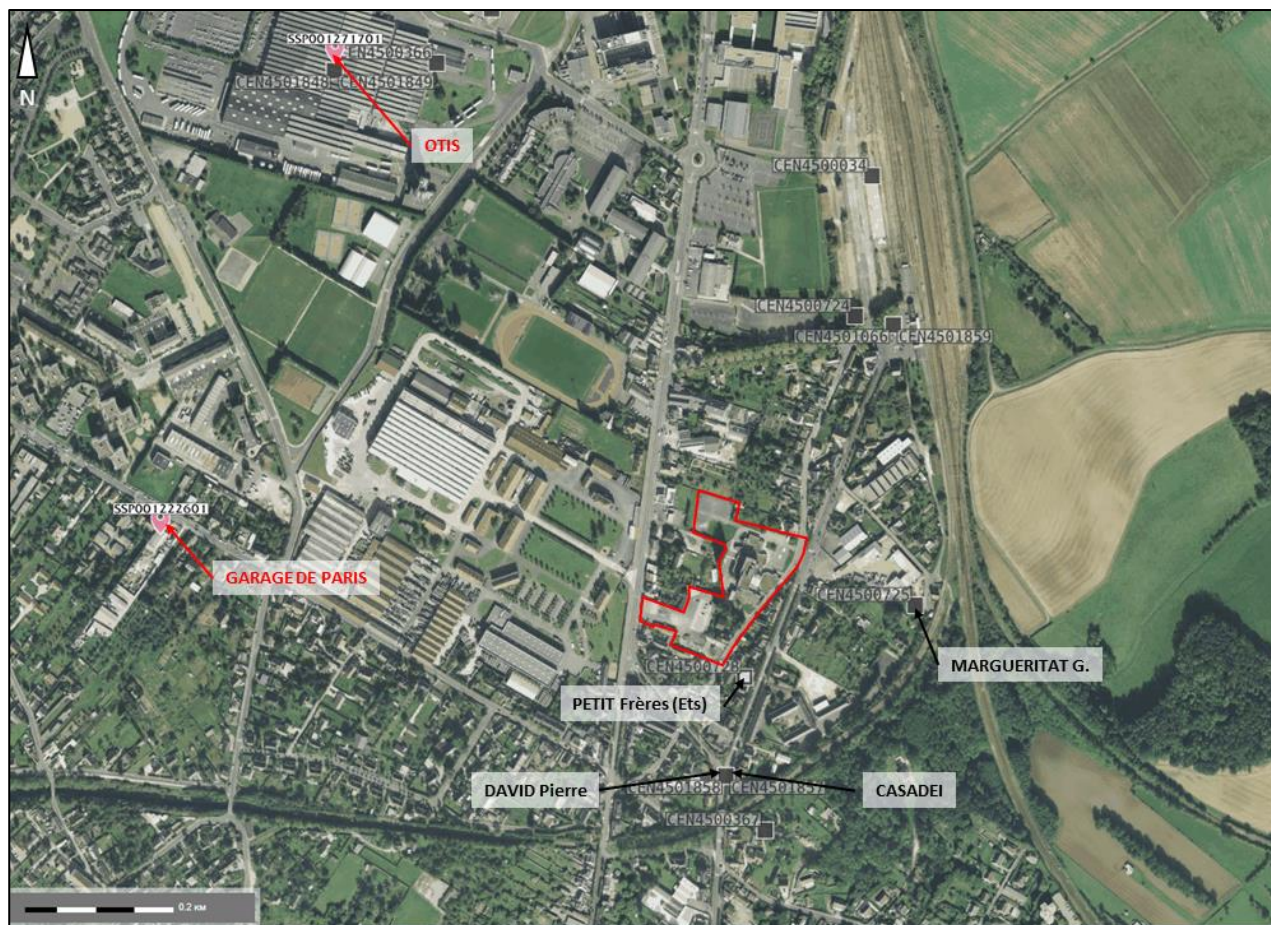
N° site	Etat du site	Distance au site d'étude (m)	Raison sociale	Activité
CEN4501857	En activité	200 m	CASADEI	Maintenance industrielle, ex garage automobile
CEN4501858	En activité	200 m	DAVID Pierre	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis

Deux sites BASOL (GARAGE DE PARIS et OTIS) sont référencés dans les environs du site et se trouvent respectivement à une distance de 745 m et 825 m.

Le site GARAGE DE PARIS exerce une activité de réparation et de vente de véhicules. Le site n'a fait l'objet d'aucune étude spécifique relative à la pollution des sols.

La société OTIS exerçait des activités relatives à la fabrication d'ascenseurs jusqu'en 2016, date de cessation d'activité. En février 2014, des investigations ont été menées sur les sols vers 10 m de profondeur et ont mis en évidence la présence d'HCT, de composés aromatiques volatil, de zinc et de cuivre.

Figure 19 : Localisation des sites BASIAS et BASOL à proximité de la zone d'étude



Source : Géorisque, annotations BURGEAP

Il est précisé qu'à proximité du périmètre de projet, sont présents une station-service en activité ainsi qu'une ancienne activité de livraison de fioul (entreprise GEM énergie service), dont la localisation est précisée en Figure 13 : Plan des abords du site du projet en page 30.

Photographie 14 : Station-service situé au Nord de la zone d'étude



3.1.4.2 Pré-étude de pollution

Dans le cadre de cette étude, GINGER CEBTP a effectué :

- Une recherche historique et documentaire,
- Une visite de site,
- Un programme prévisionnel d'investigations.

Actuellement le site est composé d'anciennes zones de parking, occupant l'essentiel de la superficie et d'un ancien bâtiment (ancien laboratoire de biologie médicale exploités entre les années 1969 et 2015). Sur cette période, des zones de stockage extérieures et des anciens casiers de stockage (granulats supposés) étaient présents.

L'étude de pollution préliminaire a permis de cibler les sources potentielles de contamination des sols au droit des anciennes zones de stockage (cf. Figure 20)¹.

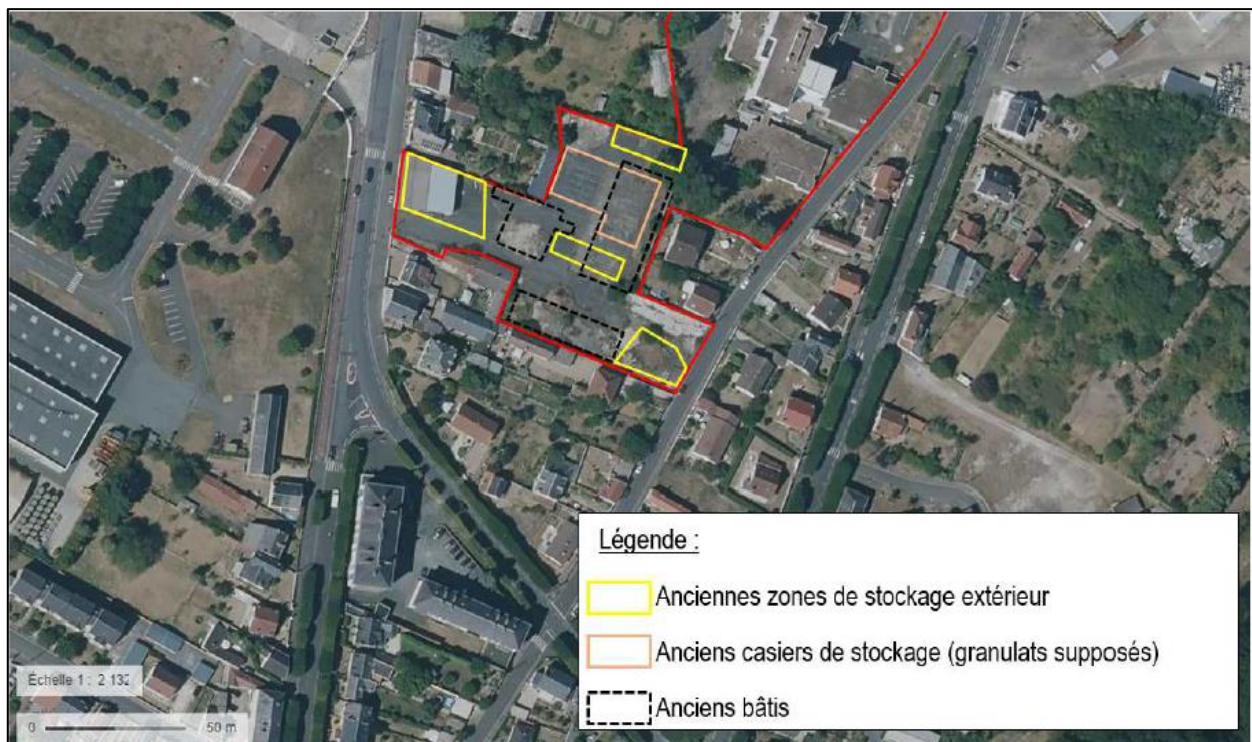
¹ Il est précisé que l'étude n'avait pas pour but de définir le risque lié aux éventuelles contaminations suspectées, ni de délimiter précisément l'étendue de celles-ci. Ces questions devraient faire l'objet d'études complémentaires dans le cadre de conditions d'usage bien définies.

La figure suivante synthétise les cibles à privilégier pour la recherche de polluants, aux droits des anciennes zones de stockage (stockage extérieur et anciens casiers de stockage), et tel que :

- La stratégie analytique se limitera dans un premier temps à un bilan ISDI1 et recherche de métaux lourds ;
- La stratégie d'investigations et d'échantillonnage à des fins d'analyses pourra se limiter à 1.5 m de profondeur, mais les terrains sous-jacents jusqu'à 3 m seront néanmoins observés, échantillonnés et conservés.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°2.

Figure 20 : Localisation des sources de contamination potentielle des sols à investiguer



3.1.5 Biodiversité

Dans le cadre du projet, la société Calidris a établi un diagnostic écologique intégrant une visite de site et un inventaire des habitats, des zones humides et de la flore.

Un seul habitat a été identifié sur le site d'étude. Il s'agit de terrains vagues de zones urbaines et suburbaines à enjeu faible (habitat EUNIS : J1.51).

Plusieurs sondages ont été réalisés et ont mis en évidence la présence de remblais sur la majorité des espaces enherbés. Ces sondages n'ont révélé aucune trace d'oxydoréduction ni d'humidité et donc de zones humides.

Cette forte anthropisation octroie des enjeux par secteurs nuls sur la quasi-totalité du site pour l'ensemble des espèces répertoriées, à l'exception d'un mur qui présente des enjeux forts du fait de la présence de Lézard des murailles, espèce protégée.

En ce qui concerne les enjeux par espèces, ils sont tous faibles : **toutes les espèces répertoriées sont en préoccupation mineure sur les listes rouge nationale et régionale.**

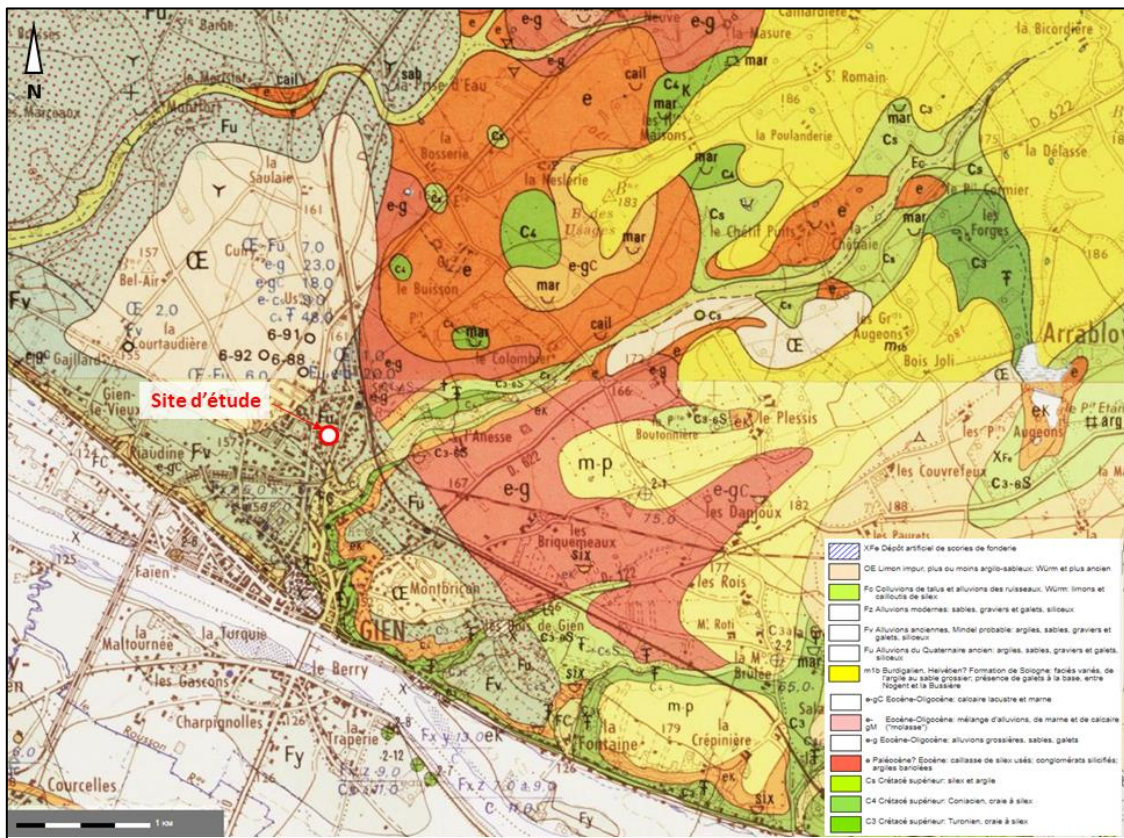
Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°3.

3.1.6 Caractéristique géologique et hydrogéologique

La zone d'étude repose sur le substratum de la Craie Séno-Turonienne située entre 15,5 et 26 m de profondeur environ (campagne de basses eaux de 2008 et de hautes eaux de 2002). Au droit de la zone d'étude, la craie est recouverte par le calcaire de Briare, épais de quelques mètres et des alluvions anciennes de la Loire.

La carte géologique est disponible en Figure 21.

Figure 21 : Extrait des cartes géologiques de Chatillon-Coligny et de Gien au 1/50 000^{ème}



Source : BRGM, annotations BURGEAP

La nappe principale s'établit dans la craie Sénonienne.

Compte tenu de la situation de la nappe et du projet (1 seul niveau de sous-sol), le projet n'aura pas d'interaction avec le toit de la nappe. Aucun pompage ne sera nécessaire durant la phase du chantier.

3.2 Annexe volontaire n°2 : Etude historique, documentaire et de vulnérabilité des milieux

Audit historique et environnemental

GINGER CEBTP

27/07/2021

Cette annexe contient 73 pages.

3.3 Annexe volontaire n°3 : Diagnostic faune, flore et habitats

Diagnostic écologique

CALIDRIS

Aout 2021

Cette annexe contient 30 pages.