



**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 F02421P0168
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 F02421P0168 relative à l'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45), reçue complète le 9 septembre 2021 ;

VU la décision tacite, née le 15 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 30 septembre 2021 ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la création, par tranches successives (2022 et 2023) de deux lotissements, l'un à usage industriel et commercial et l'autre à usage d'habitation, sur l'ancien site de l'usine « Tuilerie Monier », à l'état de friche industrielle, sur le territoire de la commune de Saint-Jean-le-Blanc ;

CONSIDÉRANT que le projet, d'une emprise totale d'environ 6,2 ha, pour une surface de plancher totale de 34 000 m² comprendra :

- s'agissant du lotissement à vocation d'habitation, d'une surface de 4,4 ha, au nord du site : 14 à 18 terrains à bâtir, chacun permettant la construction d'un ou deux logements ainsi que 6 îlots à vocation de logements collectifs,
- 4 îlots pour le lotissement à vocation industrielle et commerciale au sud du site, d'une surface totale de 1,8 ha ;
- la création de places de stationnements dont le nombre, non précisé dans le cerfa, peut être évalué à 350 places à partir du plan de masse joint en annexe 4 du dossier en ce qui concerne le lotissement à vocation d'habitation ;
- la création de deux voiries nouvelles afin d'accéder à chacun des lotissements : l'une pour connecter la partie sud à la rue de la Cornaillère et l'autre traversant la partie nord du site pour relier la route de Saint Cyr à la route de Sandillon ;

CONSIDÉRANT que le projet relève des catégories 39°b) et 41a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet est incluse dans une zone regroupant les secteurs de projet et de revitalisation urbaine (UP) du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) en cours d'élaboration ; que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Monier » du PLUM indique sur cette zone un potentiel estimé à environ 150 logements dont 20 % dédiés aux logements sociaux et la création d'une résidence seniors d'environ 15 logements sociaux, éléments apparaissant uniquement sur le plan de masse dans l'annexe 4 du dossier qui ne présente pas clairement le projet en matière de logements à créer ; qu'il appartient au pétitionnaire de justifier du respect des dispositions du PLUM par son projet ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli des activités polluantes mais qu'aucune étude des sols n'est jointe au dossier permettant d'infirmier ou de confirmer la présence de polluants sur le site et éventuellement d'en délimiter précisément la localisation ; que tous les bâtiments présents sur l'emprise n'ont pas été démolis ; qu'aucun élément ne permet de garantir que l'état du site soit compatible avec les usages futurs du site, et en particulier de l'usage d'habitation et de l'aménagement d'une résidence senior, population sensible ;

CONSIDÉRANT qu'il ne ressort pas du dossier qu'il soit prévu de réaliser une analyse des risques résiduels avant occupation des lieux afin d'écartier la possibilité que les terrassements prévus soient susceptibles de mobiliser des poches de pollution ;

CONSIDÉRANT que l'emprise du projet n'est pas concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT en revanche que la commune est soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) et à un plan de prévention des risques inondation (PPRI), que l'emprise du projet se situe dans la zone risque inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau et qu'il appartiendra au porteur de projet d'intégrer ces contraintes dans son projet ;

CONSIDÉRANT que la commune est également exposée au retrait-gonflement des sols argileux en aléa moyen et que le dossier ne permet pas de s'assurer qu'une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction sera mise en place ;

CONSIDÉRANT que le dossier ne mentionne pas clairement le nombre de stationnements envisagé et qu'il est nécessaire de se référer au plan de masse ; que s'agissant du lotissement à vocation industrielle et commerciale, le nombre de stationnements n'est précisé ni pour les salariés ni pour les clients ;

CONSIDÉRANT le projet est susceptible de générer une hausse du trafic routier dont l'impact sur les conditions de circulation n'a pas été évaluée alors qu'elle est susceptible d'aggraver les situations de congestion aux heures de pointes du matin et du soir, dans une zone déjà à forte densité de circulation, sur la route de Sandillon (RD 951) et la route de St Cyr (RD 126), voies structurantes permettant de rejoindre Orléans et la Loire par le sud-est de la métropole ; qu'elle accroîtra également la pollution de l'air et les nuisances sonores ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'au regard de ses caractéristiques et de sa localisation, le projet est susceptible d'avoir d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite, née le 15 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45) est modifiée en tant qu'elle est remplacée par la présente décision.

ARTICLE 2: Le projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation à Saint-Jean-le-Blanc (45) est soumis 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 04 NOV. 2021



La Préfète
Régine ENGSTRÖM

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, 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 ;
- un recours hiérarchique, adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s)** ;
- un recours contentieux, en saisissant le **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

Dans les deux premiers cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.
Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

Notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique

Projet d'aménagement de deux lotissements, l'un a usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation

Par la délibération du conseil métropolitain du 7 Avril 2022, l'OAP Monier située sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-Le-Blanc a été reconduite. Cette OAP prévoit l'aménagement d'une friche industrielle sur le site dit "Monier".

Dans le cadre de l'instruction du Permis d'Aménager N° PA 045 286 21 B0002 déposé le 4 août 2021, un arrêté du 4 novembre 2021 de la préfète de la région Centre-Val-de-Loire portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02421P0168 en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, a soumis, en application des articles R104-28 à R104-33 du Code de l'urbanisme, compte-tenu de l'incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine, le projet à la réalisation d'une étude d'impact.

Le dossier faisant ainsi l'objet d'une évaluation environnementale relève de la procédure de participation du public par voie électronique telle que définie à l'article L.123-19 en application des dispositions de l'article R.123-2 du même code.

La présente notice a pour objet d'expliquer la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent pour réaliser le projet.

I. Les modalités de la participation du public

a. Compétence

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par la commune de Saint-Jean-Le-Blanc (Articles L.123-19-1 et suivants du Code de l'Environnement).

b. Le contenu du dossier

Le dossier soumis à la participation du public comprend :

- Le dossier de demande de permis d'aménager
- Les avis émis sur cette demande
- L'étude d'impact comprenant un résumé non technique de l'opération
- Le retour de l'autorité environnementale
- L'arrêté du Maire prescrivant la procédure de participation du public
- La présente notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique

c. La mise à disposition

Ces documents seront mis à disposition du lundi 26 décembre 2022 au jeudi 2 février 2023 inclus dans les lieux suivants:

- En mairie de Saint-Jean-Le-Blanc – Place de l'église – 45650 SAINT-JEAN-LE-BLANC, au Service Urbanisme, du Lundi au jeudi de 08h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 ainsi que le vendredi de 08h30 à 12h15 et de 13h30 à 16h45.
- Sur le site internet de la Commune de Saint-Jean-Le-Blanc: <https://www.saintjeanleblanc.com>

d. Déroulement

Le public a été informé via un avis, dix-neuf jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Une réunion publique d'information est tenue le 12 décembre 2022 à partir de 18h30. Elle est organisée par la mairie ainsi que le porteur de projet afin de présenter le projet aux intéressés.

Durant les 39 jours de mise à disposition du dossier:

- Les intéressés pourront prendre connaissance du dossier et faire part de leurs observations ou questions en utilisant l'adresse de courrier électronique suivante : enquetepublique@saintjeanleblanc.com
- Les intéressés pourront également prendre connaissance du dossier et faire part de leurs observations sur le registre papier disponible à l'accueil du service urbanisme de la Commune

Ces observations seront publiées sur le site internet de la commune, enregistrées et conservées.

Dans un délai d'au moins 4 jours après la clôture de la consultation, la mairie de Saint-Jean-Le-Blanc prendra en considération les observations et propositions déposées par le public et en rédigera une synthèse.

Elle pourra ensuite adopter la décision pour le Permis d'Aménager.

Après avoir adopté la décision, La Mairie de Saint-Jean-Le-Blanc rendra public sur le site de la commune (<https://www.saintjeanleblanc.com>) pendant une durée de 3 mois, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document de synthèse distinct, les motifs de la décision (Article L. 123-19-1 II du code de l'environnement)

e. Issue de la procédure de participation

A l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique, la commune sera amenée à se prononcer sur la demande de Permis d'Aménager via un arrêté.

II. Les textes en vigueur

a. Articles du code de l'Environnement

Article L.123-19 : champ d'application de la procédure de participation

Article L.123-2 : champ d'application des enquêtes publiques

Articles L.123-19-1 L.123-19-5 à : conditions et termes de la participation du public

Article L.123-12 : Mise en ligne du dossier : Aucune concertation préalable n'a été organisée dans les conditions définies aux articles L. [121-16](#) et L. [121-16-1](#) du présent code

Article R.123-8 : Contenu du dossier

Article R.123-46-1 : Dispositions relatives à l'avis au public

Article D.123-46-2 Demande de consultation sur support papier

b. Article L.123-19 du Code de l'environnement

Pour l'essentiel la procédure est codifiée à l'article L.123-19 du Code de l'environnement intégralement reproduit ci-dessous :

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12. Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfectures et les sous-préfectures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets.

Cet avis mentionne :

- 1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;
- 2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;
- 3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;
- 4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;
- 5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;
- 6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés
- 7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou du programme.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, ainsi que les dispositions des articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5.

ARRÊTÉ DU MAIRE - n° AR-2022-URBA-001

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE DEUX LOTISSEMENTS, L'UN A USAGE INDUSTRIEL, COMMERCIAL ET L'AUTRE A USAGE D'HABITATION

Le Maire de la VILLE DE SAINT JEAN LE BLANC,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 421-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants ainsi que R. 122-3 et R.122-3-1 du Code de l'environnement, relatifs à la procédure d'examen au cas par cas des projets,

Vu les articles L.123-19 et suivants ainsi que R.123-46-1 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement définissant la procédure de participation du public par voie électronique

Vu la délibération du Conseil Métropolitain arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Métropolitain le 29 Avril 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean-Le-Blanc du 30 Juin 2021 approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Vu l'arrêté préfectoral du 04/11/2021 portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02421P0168 en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Vu la transmission à l'autorité environnementale, conformément à l'article L.122-1 V du code de l'environnement, de l'étude d'impact relative au projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation et du permis d'aménager de la zone commerciale,

Vu l'absence d'avis du 18 septembre 2022 et publié le 28 octobre 2022 de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact relative au projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation,

Vu le dossier de permis d'aménager n° PA 045 286 21 B0002 déposé le 4 août 2021, se rapportant à l'aménagement de la partie commerciale du projet d'aménagement,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L. 123-2 1° du Code de l'environnement, l'opération d'aménagement de deux lotissements l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation du site Monier soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique en application des dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'environnement,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une participation du public par voie électronique sur le dossier de Permis d'Aménager n° PA 045 286 21 B0002 déposé le 4 août 2021 et l'étude d'impact qui y est liée.

ARTICLE 2 :

Cette participation du public par voie électronique a pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur le projet d'aménagement de deux lotissements, l'un à usage industriel, commercial et l'autre à usage d'habitation sur le site Monier.

Ce projet vise la revitalisation d'une ancienne tuilerie, devenue friche industrielle. Le secteur, visé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devra accueillir des espaces d'habitations, des espaces de vie ainsi que des commerces de proximité et/ou activités artisanales afin de faire renaître cet espace en tant que nouveau quartier de la commune. L'objectif étant un aménagement raisonné et en harmonie avec le contexte urbain d'une part et permettant une transition avec le secteur d'activité économique d'autre part.

A l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique, le permis d'aménager sera instruit et fera l'objet d'un arrêté délivré par le Maire, au nom de la Commune de Saint-Jean-Le-Blanc.

ARTICLE 3 :

Cette procédure de participation du public par voie électronique se déroulera sur une durée de 39 jours consécutifs, du Lundi 26 décembre 2022 au Jeudi 2 Février 2023 inclus.

ARTICLE 4 :

Quinze jours avant le début de la mise à disposition du dossier de participation du public par voie électronique, avis en sera publié dans le journal *la Rép* ainsi que dans le *Journal de Gien*. Une information sera également publiée sur le site internet de la commune ainsi que par les réseaux sociaux de la commune. Un affichage de l'avis de mise à disposition sera également réalisé quinze jours avant le début de la participation du public par voie électronique en mairie ainsi que sur les lieux concernés par le projet.

ARTICLE 5 :

Un dossier établi conformément aux textes en vigueur sera mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique.

Ces documents seront consultables sur la page d'accueil du site internet de la Ville, rubrique « actualités » (<https://www.saintjeanleblanc.com/>)

Les observations du public seront à adresser à la ville de Saint-Jean-Le-Blanc par l'adresse mail enquetepublique@saintjeanleblanc.com ou sur le registre prévu à cet effet disponible à l'accueil du service Urbanisme pendant les heures d'ouvertures de la mairie au public.

Pour une totale transparence, l'ensemble des observations seront consultables par un cahier d'observation dématérialisé accessible sur le site internet de la commune, rubrique « urbanisme PLU et PLUM » pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 6 :

Le service urbanisme reste à disposition pour tous renseignements concernant cette procédure par téléphone (02 38 66 77 49) et à l'adresse suivante : urbanisme@saintjeanleblanc.com.

ARTICLE 7 :

Au terme de cette phase de consultation du public par voie électronique, une synthèse des observations et propositions du public sera établie par arrêté.

Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Le dossier entier de participation du public par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les motifs de la décision dans un document séparé et la décision intervenue sur le dossier de permis d'aménager seront consultables sur le site de la commune, rubrique « urbanisme PLU et PLUM » pendant au moins trois mois, à partir de la publication de la décision relative au permis d'aménager.

Signé numériquement
à Saint Jean le Blanc,
le lundi 05 décembre 2022
GRIVOTET Françoise
Maire

