



**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 CVL-2025-006044/KK P
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
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

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 du 30 août 2025 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 CVL-2025-006044/KK P relative au projet d'aménagement du Clos de la Vanoise à Olivet (45), porté par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier, sur la commune d'Olivet (45), reçue le 18 juillet 2025 et considérée comme complète le 22 septembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 21 octobre 2025 ;

CONSIDERANT que le projet consiste en l'aménagement d'une surface actuellement non construite d'environ 4 ha, le « Clos de la Vanoise », accessible notamment depuis la rue de la Vallée sur la commune d'Olivet (45) ;

CONSIDERANT que le projet comprend en particulier des bâtiments à vocation résidentielle principalement d'une surface de plancher maximum d'environ 13 400 m², d'environ 200 places de stationnement, dont 26 pour les visiteurs extérieurs, des voiries, des cheminements piétons, des espaces verts, et des ouvrages pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassins) ;

CONSIDERANT que le projet nécessite par ailleurs une opération de déboisement ; que la plantation d'arbres est prévue en compensation ;

CONSIDERANT que le projet relève des catégories 39°b), 41°a) et 47°b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT que le projet est situé :

- sur une zone composée d'anciens vergers, de friches à des stades différents de développement, de fonds de jardins privés,
- en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection concernant la biodiversité,
- en dent creuse au sein d'un tissu urbain pavillonnaire,
- dans le périmètre de protection du monument historique « église paroissiale Saint-Martin », située à 375 m à l'Est, et en grande partie dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret,
- dans la zone 1AU-R-NC (zone à urbaniser dans un premier temps) du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) d'Orléans Métropole, et au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Vanoise ;

CONSIDERANT qu'un projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) était précédemment porté par la mairie au niveau du site du projet, mais qu'il n'a pas été mis en œuvre ; que cette ZAC avait fait l'objet d'une étude d'impact, réalisée de manière volontaire par le porteur de projet ; que cette étude d'impact permet d'avoir une connaissance de l'état initial du site, par l'existence d'étude réalisées entre 2018 et 2019 (étude faune-flore, étude de circulation, étude de potentiel en énergies

renouvelables) ; qu'un avis de l'autorité environnementale a été rendu sur ce précédent projet le 21 février 2020 (n°2019-2785) ;

CONSIDERANT que le projet actuel concerne un périmètre d'implantation plus retreint (4 ha au lieu de 6 ha) ; qu'une étude faune-flore et zones humides complémentaire et une étude géotechnique préalable ont été réalisés en 2024 ; que des études géotechniques complémentaires devront être effectuées aux différentes phases du projet ;

CONSIDERANT que d'après les études réalisées en 2018 et 2024 sur la zone d'implantation, aucune zone humide n'a été identifiée sur le site du projet ;

CONSIDERANT qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en œuvre les recommandations présentes dans l'étude faune-flore de 2024 et toute mesure visant à préserver la biodiversité, notamment l'adaptation du calendrier des opérations ;

CONSIDERANT que le projet prévoit l'évitement du boisement le plus ancien, la préservation des lisières, des futaies de chênes, des taillis de bouleaux et de peupliers existants au sein du site ;

CONSIDERANT que des prescriptions architecturales et paysagères sont prévues, différenciées selon quatre sous-zones à l'intérieur du site ;

CONSIDERANT que le projet est soumis à déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 pour l'imperméabilisation des sols ; que cette procédure permettra notamment de prendre en compte la question de la gestion des eaux pluviales sur ce projet ;

CONSIDERANT que la présence de vergers et de potagers peut induire l'existence de contaminations localisées (pesticides, engrais) et qu'une contamination au Zinc très localisée a été identifiée dans le cadre d'une étude « sites et sols potentiellement pollués » réalisée en 2018 ; que le pétitionnaire s'engage à réaliser une étude complémentaire concernant le paramètre Zinc afin d'appréhender la zone de contamination ; qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en œuvre toute mesure adaptée pour gérer cette contamination ;

CONSIDERANT que le projet engendrera de nouveaux déplacements d'usagers ; qu'une étude de circulation avait été réalisée en 2019 dans le cadre du projet de ZAC ;

CONSIDERANT que le règlement du projet prévoit, en accord avec les dispositions du PLUm, un taux minimal de logements sociaux de 26 % sur l'opération ;

CONSIDERANT qu'au regard de sa nature, de ses caractéristiques et de sa localisation, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La décision tacite soumettant à évaluation environnementale le projet susvisé est annulée.

ARTICLE 2 : Le projet susvisé 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 du portail de l'évaluation environnementale

(<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portailReviews>).

Fait à Orléans, le 2 décembre 2025
Pour la Préfète de la région
Centre-Val de Loire et par délégation,

**Florian
LEWIS**

florian.lewis

Signature numérique
de Florian LEWIS
florian.lewis
Date : 2025.12.02
13:46:53 +01'00'

Le directeur adjoint de la DREAL

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. Ce recours gracieux peut être fait depuis le site internet du portail de l'évaluation environnementale.

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