



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délégué sur
sur le projet immobilier Le Clos César
sur le territoire de la commune de Beaugency (45)
Permis de construire

N°MRAe CVL-2025-
009755/A P

PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 23 janvier 2026 cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à Stéphane GATTO après consultation de ses membres.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique et jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

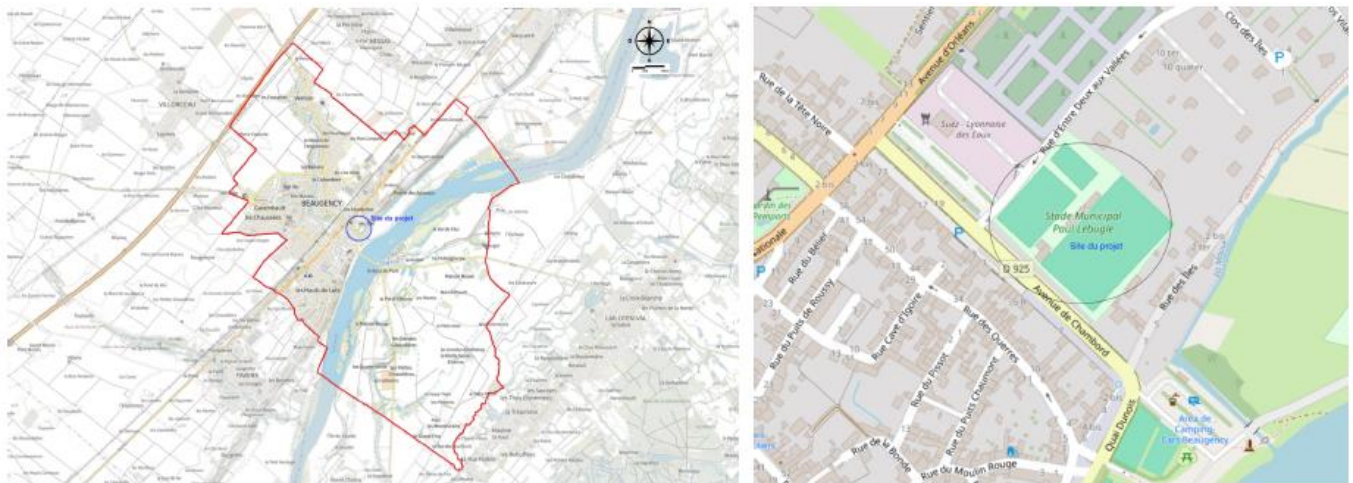
1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du projet

Le projet consiste en l'aménagement sur une surface cadastrale totale d'environ 15 070 m², avenue de Chambord sur la commune de Beaugency (45).

Le site d'implantation du projet est localisé dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, à proximité immédiate du centre bourg (marqué par son architecture médiévale et Renaissance) et par conséquent dans plusieurs périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques et à proximité immédiate (environ 100 m) du bord de Loire et de la promenade des Accruaux. Il est desservi par des axes viaires structurants, l'avenue de Chambord - D925 (qui le longe) et l'avenue d'Orléans – D2152 (à proximité).

Le site est actuellement occupé par le stade communal Paul LEBUGLE, espace sportif en plein air entièrement clôturé. Il comprend des terrains de sport ainsi que 3 constructions vétustes en partie centrale abritant l'accueil, les vestiaires, les tribunes et gradins et leurs installations techniques. Le site présente un dénivelé important, entre la partie nord-ouest et la partie sud-est.



Localisation du projet (résumé non technique, p. 4)

Le projet Le Clos César vise à créer :

- 57 logements collectifs dans cinq bâtiments (A à E) de typologies variées (du studio au T5) situés sur les entités « Le Donjon », « Les Pavillons de Chasse » et « Les Pavillons Cheval » ;
- 5 villas groupées individuelles de 4 pièces chacune sur l'entité « Villas Chambord » ;
- 68 logements en résidence seniors dans le bâtiment F (du studio au T3) sur l'entité « Le Cloître » ;
- un hôtel de 70 chambres et une crèche dans le bâtiment G ; sur l'entité « Le Cloître ».

Avis délégué de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-009755/A P en date du 31 janvier 2026

Projet immobilier Le Clos César sur la commune de Beaugency (45)

Le projet s'accompagne d'aménagements d'espaces paysagers sur environ 7 200 m², dont 5 680 m² en pleine terre, avec quelques espaces spécifiques (Grand mail, Petit mail, Le Parc, un potager, une serre, une Piazza). 272 places de stationnements sont prévues en parking en sous-sol sur 2 zones. 3 locaux commerciaux d'environ 500 m² seront également créés.



Plan de masse du projet (résumé non technique, p. 6)

Le projet était soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39°a) de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, compte tenu de son emprise foncière supérieure à 10 hectares. Il a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2024 (référence F02424P0190).

La décision de soumission à évaluation environnementale était justifiée en particulier par les incidences paysagères du projet, compte tenu de sa localisation en contact immédiat avec le bourg de Beaugency et dans le périmètre du Val de Loire UNESCO, et de ses caractéristiques. Les enjeux potentiels liés à la

Avis délégué de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-009755/A P en date du 31 janvier 2026

Projet immobilier Le Clos César sur la commune de Beaugency (45)

pollution des sols, la gestion des eaux pluviales au regard de l'imperméabilisation des sols dû au projet, ainsi qu'aux flux générés par l'accueil de population supplémentaire ont également été soulevées.

1.2 Justification des choix et analyse des solutions de substitution

L'article .122-5 du code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact comprenne notamment « *une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine* ». L'étude d'impact du projet du Clos César ne présente pas de partie dédiée à des solutions alternatives, notamment de localisation pour l'implantation d'un tel projet. Les éléments justifiant du choix d'implantation du projet (réutilisation d'un terrain anthropisé, besoins en logements de la commune) ou des choix concernant la conception du projet sont peu nombreux et dispersés au sein de l'étude d'impact et de ses différentes parties thématiques.

L'autorité environnementale recommande d'apporter un chapitre supplémentaire à l'étude d'impact concernant les solutions de substitution et regroupant les éléments justifiant le choix concernant l'implantation du projet et la conception du projet.

1.3 Qualité des mesures ERC et des mesures de suivi

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées dans l'étude d'impact ne sont, de manière générale, pas exposées de manière suffisamment claire et formalisée (par thématique, par type de mesure, éventuellement identifiées par un numéro) et pas définies de manière suffisamment détaillées. Seules les mesures concernant la biodiversité et la gestion des déchets issus de la démolition sont présentées selon leur nature (évitement, réduction et compensation). Des mesures concernant d'autres thématiques¹ existent, mais ne sont pas présentées comme telles ou très peu développées. Ce manque de formalisation et de description nuit à la bonne appréciation du dispositif de mesures ERC. Le tableau de synthèse des impacts et des mesures ERC (pages 138 et suivantes) offre un résumé mais ne permet pas d'apprécier la suffisance et l'opérabilité des mesures.

L'autorité environnementale recommande de formaliser et développer les mesures ERC prévues dans le cadre de ce projet pour l'ensemble des thématiques pertinentes.

Ces mesures ERC doivent être accompagnées d'un dispositif de suivi² destiné à vérifier leur degré d'efficacité et à apprécier le respect des engagements et des obligations du maître d'ouvrage.

¹ Développement de la mobilité douce, possibilité de raccordement à une énergie renouvelable ultérieure...

² Article R. 122-5 du code de l'environnement.

En l'occurrence, l'étude d'impact ne comporte pas de partie dédiée à un quelconque programme de mesures de suivi sur l'ensemble des thématiques. On peut seulement noter la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique et différenciée sur une durée minimale de cinq ans, incluant un suivi par un écologue (étude d'impact, pages 124 et 126). Ce plan de gestion n'est pas détaillé dans l'étude d'impact. Quelques suivis en phase chantier sont aussi rapidement évoqués, notamment le suivi des déchets issus de la démolition. La mise en œuvre d'un réel dispositif de suivi détaillé doit reposer sur des mesures ERC suffisamment identifiées et détaillées.

Par ailleurs, en cas d'impacts plus importants que prévus ou non identifiés au préalable, des mesures correctives seront à déployer par le maître d'ouvrage, lesquelles ne sont pas mentionnées dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de proposer dans l'étude d'impact un dispositif de suivi des mesures et de proposer des mesures correctives.

2 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

Le présent avis développera l'enjeu de l'insertion paysagère du projet, motif important de soumission du projet à évaluation environnementale, ainsi que les enjeux de santé, dont la pollution des sols, également mentionné dans la décision de soumission à évaluation environnementale.

2.1 Insertion paysagère

Le secteur du stade Paul Lebugle est inclus totalement dans le bien inscrit du Val de Loire UNESCO, et localisé au contact de la frange nord-est de la ville ancienne, dans la pente du coteau nord de la Loire, en arrière-plan du port sur la Loire. Il bénéficie d'une forte visibilité et s'inscrit dans la silhouette de la ville offerte depuis la Loire et la rive d'en face. Il s'insère donc dans un site sensible et présente des enjeux d'insertion paysagère importants au sein d'une ville de bord de Loire, Beaugency, encore marquée par une organisation ancienne typiquement ligérienne.

Le val de Loire de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire est inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial depuis novembre 2000 dans la catégorie des paysages culturels. La valeur universelle exceptionnelle (VUE) constitue les motivations de l'inscription. Les caractéristiques de ce paysage culturel s'expriment à travers la répétition de motifs paysagers reconnaissables dont la ville de Beaugency est un témoin parmi les plus emblématiques (bâtiments civils ou religieux, front bâtis, port, coteaux, levées, organisation urbaine...). Afin de garantir un développement harmonieux et d'encadrer les projets du territoire, le val de Loire UNESCO s'est doté d'un plan de gestion en 2012 qui permet d'envisager des aménagements dans le respect de la VUE.

Ainsi, tout projet d'ampleur envisagé dans le périmètre du Val de Loire UNESCO, comme le projet du Clos César, doit être conçu en s'assurant que l'opportunité du site d'implantation et les choix retenus ne viennent pas porter atteinte à la VUE. Les éléments du dossier doivent par conséquent permettre de caractériser ce qui relève de la VUE, indiquer en quoi le projet vient l'impacter et préciser les mesures correctrices.

Le projet du Clos César avait dans ce cadre fait l'objet d'un premier dépôt de permis de construire en 2024 ayant reçu un avis défavorable en date du 20 février 2025 pour la non prise en compte de l'enjeu lié au Val de Loire UNESCO et des incidences de ce projet sur le bien inscrit.



Axonométrie du projet (résumé non technique, p. 5)

Le dossier actuel, élaboré dans le cadre d'un troisième dépôt de permis de construire³, présente effectivement une étude d'impact paysagère sur le Val de Loire UNESCO (disponible en Annexe 13), qui détaille de manière suffisante le contexte d'implantation du projet, à savoir :

- le Val de Loire UNESCO et les raisons de son inscription sur la liste du patrimoine mondial (valeur universelle exceptionnelle) ;
- le contexte général et le paysage du val de Beaugency ;
- le paysage de la commune de Beaugency (trame verte et bleue, topographie, protections paysagères et patrimoniales, ports et quais, mails...) ;

³ Un deuxième dépôt de permis de construire avait été réalisé précédemment mais ne comportait pas l'étude d'impact attendue suite à la soumission à évaluation environnementale du projet.

- le contexte autour du site d'implantation du projet (typologie des habitats, matériaux, végétaux, relief...).

D'autre part, l'étude propose une analyse du projet au regard de son contexte d'implantation, qui permet d'évaluer l'impact du projet sur la VUE du Val de Loire UNESCO, et notamment :

- une description des aménagements, des matériaux, des toitures... ;
- une coupe en long du projet dans l'avenue de Chambord ;
- des plans de plantation précisant les arbres en pleine terre ou sur dalle, l'emplacement des réseaux, l'emprise des houppiers ;
- différents photomontages présentant le projet depuis des points de vue proches et plus éloignés, dont certains avec et sans arbres constituant des écrans paysagers.

Le dossier comporte trois séries de photomontages, réparties dans différentes pièces⁴, proposant des photomontages de qualité variable pour des points de vue identiques. C'est notamment le cas pour le point de vue de la plaine des Accrux (point de vue 10, PC6-1, et point de vue 2, PC6-2), qui est déterminant pour qualifier l'impact du projet. En effet, dans la pièce PC 6-1 « Insertions paysagères » (utilisée aussi dans l'étude d'impact UNESCO), les bâtiments projetés atteignent largement le château d'eau en arrière-plan et le masquent en partie, tandis que dans la pièce PC 6-2 « Dossier UNESCO », les bâtiments projetés semblent moins volumineux, le château d'eau émergeant largement de l'horizon. La différence de représentation du projet sur ces deux photomontages pourtant pris depuis un point similaire pose question quant à la juste représentation du projet et à la qualification de ses impacts réels.

⁴ L'étude d'impact UNESCO, la pièce PC 6-1 « Insertions paysagères » et la pièce PC 6-2 « Dossier UNESCO ».



Vue d'insertion depuis la plaine des Accruaux sans arbre (étude d'impact UNESCO, p. 87)

Par ailleurs, certains photomontages de la pièce PC 6-2 « Dossier UNESCO » (point de vue 2, 3, 6 et 7), semblent réalisés à partir de photos provenant de l'application Google Street, ce qui n'est pas recommandé car les photographies issues de Google Street sont prises avec un appareil grand-angle, installé sur le toit de la voiture, ce qui a tendance à déformer les volumes, les lignes et les rapports d'échelles, et ne permet pas une prise de vue à hauteur d'yeux (1,60 m). Certains de ces photomontages sont d'ailleurs repris dans l'étude d'impact UNESCO (points de vue 3, 6 et 7). Néanmoins, les conclusions de l'étude d'impact UNESCO restent recevables sur les points de vue concernés (pièce PC6.1).

L'autorité environnementale recommande d'éviter la reprise de photomontages effectués à partir de Google Street dans l'étude d'impact UNESCO si son usage est confirmé, et d'utiliser d'autres points de vue équivalents pris sur le terrain de la pièce PC 6-1.

L'étude d'impact UNESCO proposée présente différents éléments de diagnostic permettant de comprendre le contexte d'implantation du projet comme le patrimoine historique et ligérien ou encore la description des ambiances paysagères proches et des formes urbaines. Néanmoins, à l'issue de ce diagnostic relativement complet, l'étude fait peu le lien entre les éléments du diagnostic constitutifs de la

Valeur Universelle Exceptionnelle du bien, et les choix urbanistiques, architecturaux ou paysagers qui ont été retenus.

Plusieurs adaptations du projet ont bien été réalisées et ce, suite à des échanges et ateliers organisés avec l'architecte des Bâtiments de France, les services de l'État et la ville. Celles-ci concernent, d'après le dossier : les caractéristiques du mail qui longe l'avenue de Chambord, la typologie des végétaux dont les essences doivent être adaptées à la palette régionale, et plusieurs modifications architecturales. Le dossier présente ainsi à la fin de l'étude paysagère un document intitulé « Genèse du projet » et présentant en image l'évolution architecturale du projet au cours de sa conception (hauteurs, matériaux, éléments spécifiques, toitures). Une évolution importante concerne la diminution de la hauteur maximum des bâtiments passant de R+3+A⁵ (projet initialement présenté au stade de l'examen au cas par cas) à R+2+A. L'attique en retrait de 1,5 m environ permet de minimiser l'effet de masse de la toiture et de masquer les superstructures techniques. Des adaptations des matériaux, de couleurs et d'écriture architecturale des constructions à l'identité architecturale de Beaugency ont été réalisées.

Pour autant, le diagnostic aurait pu guider davantage la conception du projet. Le projet proposé vient en effet toujours se heurter, comme le montre le photomontage ci-dessus, à :

- l'implantation, au sein d'un tissu urbain composé de maisons individuelles plus ou moins denses, d'immeubles collectifs aux volumes et hauteurs plus imposantes,
- la construction dans la pente du coteau d'immeubles hauts et volumineux qui créent un effet de surplomb important des habitations de la rue des Îles depuis les Accruaux.

Les immeubles prévus dans la pente du coteau, du fait de leur hauteur et de leur volumétrie, impliquent ainsi toujours des effets négatifs sur le paysage et sur la préservation de la VUE. L'intégration paysagère du projet repose donc sur des mesures de réduction supplémentaires, à savoir un accompagnement végétal. Depuis le point de vue de la prairie des Accruaux en particulier, le porteur de projet a choisi la mise en place d'un filtre arboré entre les nouveaux immeubles et les habitations de la rue des Îles afin de masquer les constructions.

L'efficacité de cette mesure de réduction repose sur une bonne prise racinaire des végétaux qui constituent ce masque et l'existence ou la mise en place de bonnes conditions pour leur développement et leur pérennité.

Si certains points sont abordés par l'étude d'impact UNESCO (taille des houppiers, distances aux réseaux et aux limites de propriétés et aux façades des bâtiments, plantation avant le début des travaux, mise

⁵ A = attique - Petit étage qui est au-dessus de la corniche supérieure d'une maison, d'un édifice : c'est une sorte de piédestal continu placé au-dessus de l'entablement d'un ordre d'architecture. (source : Dictionnaire de l'académie française).

en place d'une palissade de protection, paillage et arrosage des plans, cf. pages 73 et suivantes), le dossier mériterait d'être complété sur certains points concernant les conditions techniques de plantations et de développements des végétaux, en particulier :

- la capacité du substrat à accueillir et assurer l'installation et le développement d'une bande arborée et arbustive et l'adéquation entre le substrat et le choix des végétaux. L'étude de sol réalisée dans le cadre de l'étude d'impact (Annexe 8) analyse le sous-sol du site seulement au regard des fondations des bâtiments ;
- le bon respect de la période de plantation recommandée pour le bon ancrage des arbres (entre octobre et janvier), primordiale à la prise racinaire des végétaux ;
- le suivi de chantier strict sur la question de la végétation afin de prévenir tout stockage de matériels, installation de base de vie ou encore traversée d'engin, et ce, malgré la mise en place des palissades ;
- la pérennisation de la végétation à l'issue du chantier. L'étude d'impact aurait dû préciser les éléments prévus afin de s'assurer de la pérennité des plantations : par exemple, inscription en espace boisé classé dans le PLU, sacralisation de la bande végétale dans le règlement de la copropriété, gestion et suivi régulier des plantations afin d'anticiper leur renouvellement.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur les points soulevés ci-dessus, afin de s'assurer de l'efficacité des mesures de réduction paysagères basées sur la végétation.

2.2 Santé

Pollution des sols :

Le dossier traite l'enjeu relatif à la pollution des sols par un diagnostic de l'état des milieux incluant une étude historique et un schéma conceptuel. À ce stade, la seule étude rendue disponible dans le dossier est le rapport d'une mission INFOS⁶ (analyse documentaire et schéma conceptuel). La visite de site et l'étude historique réalisées dans ce cadre ont permis d'identifier une source de pollution potentielle hors site, liée aux activités voisines du site référencé dans la base de données CASIAS (SSP3829242/CEN4500142 - GULLARD- Fabrique de machines-outils) enregistré pour l'utilisation de vernis et la fabrication de machines pour le travail des métaux⁷. Cette étude propose ainsi un programme d'investigations et d'analyses concernant la recherche de pollution au niveau des futurs espaces potager prévus, la

⁶ La mission INFOS (information et suivi) joue un rôle essentiel dans la gestion des sites et sols pollués (SSP). Elle concerne la collecte, la centralisation et la diffusion d'informations relatives à l'état environnemental des sites, ainsi que le suivi des mesures prises pour la gestion des pollutions.

⁷ 4 sites sont par ailleurs référencés par CASIAS sur le terrain d'assiette du projet. Pour chacun d'entre eux, la parcelle cadastrale n'est pas renseignée et l'adresse reprise dans la fiche ne correspond pas à l'adresse du site d'étude. Il s'agit probablement d'erreurs de géolocalisation et de report dans la base de données.

recherche de pollution au niveau des futures maisons individuelles de plain-pied, et la gestion des terres à excaver (sous-sol et gestion de la pente).

Le dossier ne présente cependant pas le rapport de la mission DIAG (investigation des sols). Certains éléments concernant l'investigation des sols sont repris dans l'étude d'impact du projet (pages 103 et 104), mais sont incomplets : par exemple, pas de plan d'implantation définitif précis des sondages, pas de présentation exhaustive des résultats des analyses, etc.

Les investigations de sol réalisées le 3 octobre 2025 comprennent la réalisation de 10 sondages des sols jusqu'à 3 m de profondeur (correspondant à un niveau de sous-sol excavé) et de 4 sondages de sol jusqu'à 1 m de profondeur à l'aide d'une tarière mécanique, qui ont conduit au prélèvement de 24 échantillons de sol. Les analyses de ces résultats ont montré :

- des dépassements du seuil ASPITET⁸ 1 sur les niveaux de cuivre natif (la localisation sur le site de tous les points cités n'est pas donnée dans l'étude d'impact) ;
- des dépassements des valeurs seuil de la fraction soluble prévus dans l'arrêté du 12/12/2014⁹ ;
- des dépassements des seuils de l'arrêté du 12/12/2014 en fluorure.

Sur la base de ces résultats, l'étude d'impact semble reprendre les conclusions, recommandations et mesures de l'étude d'investigation des sols et considère que l'état des sols est compatible avec le projet du Clos César sous réserve de :

- réaliser une nouvelle visite de site, afin d'auditer l'intérieur des bâtiments non visités au cours de cette étude ;
- décaper les 50 premiers centimètres de terre au droit du futur potager au droit des sondages S3 et S4 (soit sur une surface d'environ 260 m²) et leur remplacement par une couche équivalente de terre saine ;
- si une autre source de pollution des sols est identifiée sur le site, procéder le cas échéant à des travaux d'excavation et/ou de traitement complémentaires aux terrassements prévus pour les sous-sols pour traiter la source.

Le dossier indique qu'un plan de gestion des terres sera établi, les terres devant être évacuées vers différentes classes (ISDI¹⁰ 3x3 et ISDI).

Au regard des usages sensibles prévus (résidentiel, tertiaire, agricole - potager) et de l'accueil de populations sensibles (enfants, personnes âgées), le niveau d'information disponible dans le dossier et dans

⁸ « Apports d'une Stratification Pédologique à l'Interprétation des Teneurs en Éléments Traces » - Programme de l'INRA.

⁹ Arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées.

¹⁰ Installation de stockage de déchets inertes.

l'étude d'impact, ainsi que la description des mesures prévues ne permettent pas de conclure définitivement à la compatibilité sanitaire du site avec le projet.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec l'étude d'investigation des sols citée dans l'étude d'impact, de réaliser la nouvelle visite de terrain recommandée et de développer les mesures concernant la pollution des sols.

Nuisances sonores :

Le dossier identifie l'enjeu des nuisances sonores, compte tenu de la proximité de voiries structurantes et du trafic existant. Des dispositions sont prévues pour limiter l'exposition des futurs occupants et des tiers (étude d'impact, page 134). Le dossier indique qu'une étude acoustique sera réalisée en phase de conception. Toutefois, l'absence de mesures et de modélisation acoustiques dans le dossier d'étude d'impact ne permet pas d'apprécier complètement l'exposition sonore des futurs usagers.

L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire produise une étude acoustique complète afin d'évaluer l'impact sonore du projet et de définir, si besoin, des mesures correctrices adaptées.

Ressource en eau potable :

Le dossier recense brièvement les captages d'alimentation en eau potable (AEP) situés dans un rayon de 2 km autour du projet. Toutefois, le dossier aurait pu préciser si ces captages disposent de périmètres de protection et si le projet est concerné ou situé à proximité.

De plus, compte tenu de l'implantation du projet en zone de répartition des eaux (ZRE) et l'importance du programme (logements, résidence seniors, hôtel, crèche, commerces), il aurait été utile de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable, et d'analyser de la capacité du réseau à répondre à ces besoins.

Ambroisie et espèces allergènes/invasives

Le porteur de projet n'a pas spécifiquement développé l'enjeu relatif à l'ambroisie et aux espèces allergènes ou invasives. Compte tenu de la création d'espaces végétalisés, cet enjeu mériterait d'être explicitement pris en compte dans le dossier. Il pourrait être utile de formaliser des mesures de prévention et de surveillance afin de rendre l'analyse plus complète au regard des enjeux de santé publique.

3 Résumé non technique

Le résumé non technique est présenté dans un document à part identifiable par le public mais particulièrement succinct (14 pages). Il présente la localisation et la description du projet, le contenu du dossier et l'historique du dossier de manière claire et concise. En revanche, l'état initial du site et l'évaluation des enjeux présents sur le site devraient être davantage exposés, afin de permettre au public de mieux appréhender les sensibilités du site. Il serait opportun dans ce cadre de reprendre notamment le tableau de synthèse des enjeux environnementaux du site disponible en pages 118 et suivantes de l'étude d'impact. L'enjeu d'intégration paysagère et patrimoniale étant prégnant dans ce projet, apporter des informations supplémentaires sur cet enjeu, et intégrer des photomontages permettrait au public, dont de potentiels riverains, de visualiser plus rapidement l'impact du projet sur le paysage. Le résumé non technique souffre de plus des mêmes lacunes que l'étude d'impact (absence de solutions de substitution, mesures de suivi...).

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique sur l'état initial du site, l'évaluation des enjeux et les impacts concernant les principaux enjeux en particulier concernant l'intégration paysagère.

4 Conclusion

Le projet du Clos César à Beaugency est une opération d'aménagement visant la création de 130 logements, d'un hôtel de 70 chambres et d'une crèche. Il s'inscrit en rupture avec un tissu pavillonnaire peu dense environnant, par la hauteur des bâtiments et la densité importante de logements. Il s'insère donc dans un site sensible et présente des enjeux d'insertion paysagère importants au vu de sa localisation dans l'aire du Val de Loire UNESCO, au contact de la frange nord-est de la ville ancienne, dans la pente du coteau nord de la Loire. Malgré des adaptations du projet notables, et notamment une diminution de la hauteur maximale, la bonne intégration du projet repose en partie sur l'efficacité et la pérennité de la mise en place de végétaux constituant un écran paysager. Le dossier mérite par ailleurs d'être complété sur les enjeux de santé, et particulièrement de pollution des sols, eu égard aux usages sensibles prévus et à la présence de personnes vulnérables. Enfin, l'étude d'impact présente des lacunes quant à la mise en œuvre du processus d'évaluation environnementale ou a minima sa bonne retranscription : solutions alternatives, mesures ERC, mesures de suivi, résumé non technique.

Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis.