

NOTICE EXPLICATIVE
PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE
PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE
n° PC 0450282500012 sis 4 avenue de Chambord



Introduction

Dans le cadre du renouvellement urbain de la ville de Beaugency, une demande de permis de construire n° PC 045 028 25 00012 a été déposée sous maîtrise d'ouvrage de la société IMMOBLEU PROMOTION, représentée par Monsieur Adrien CANNET. Le projet vise à la création :

- d'une résidence seniors,
- de bâtiments d'habitation collectifs,
- de bâtiments d'habitation individuels,
- de locaux commerciaux,
- d'un hôtel,
- d'une crèche,

sur les parcelles F 0581 (1 495 m²) et F 0582 (13 573 m²), situées 4 avenue de Chambord, pour une surface de plancher démolie de 480 m², et une surface de plancher créée de 12 003 m².

En application notamment de l'article L.123-19 du Code de l'environnement issu de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement », la demande de permis de construire n° PC 045 028 25 00012 « Clos César » sur le territoire de la Ville de Beaugency est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.



Par décision du 12 novembre 2024, le Préfet de la région Centre-Val de Loire a soumis le projet, après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02424P0190 à la réalisation d'une évaluation environnementale subordonnée à la réalisation d'une étude d'impact dont le contenu est défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement, et la réalisation d'une participation du public par voie électronique.

Ces dispositions sont applicables à cette demande d'autorisation d'urbanisme dans la mesure où, en application des dispositions susmentionnées, une enquête publique n'est pas requise. 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 – Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique

La procédure de participation du public par voie électronique a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L.122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant. La procédure de participation du public par voie électronique est régie notamment par les articles L.123-19, R.123-46-1 du Code de l'environnement.

Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Cette procédure s'applique aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale et aux projets soumis à étude d'impact pour lesquels une enquête publique n'est pas requise.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser les projets ou approuver les plans et programmes. Le Maire dispose en outre de la compétence pour ouvrir la procédure de participation du public par voie électronique au titre de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

La composition du dossier soumis à la participation est prévue à l'article L.123-19 II du Code de l'environnement, il comporte les mêmes pièces que celles prévues aux articles L.123-12 et R.123-8 du même Code.

Ce dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours.

Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique. Le public est informé via un avis quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique. Pour toute information complémentaire sur la procédure de participation du public par voie électronique, il convient de se référer aux articles précités du Code de l'environnement.



II- Textes régissant la procédure de participation du public par voie électronique

L'article L. 123-2 du code de l'environnement exclut notamment du champ de l'enquête publique les demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. La participation du public par voie électronique (PPVE) est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues aux articles L. 123-12 et R. 1238 du code de l'environnement, qui régissent le contenu du dossier d'enquête publique environnementale.

Ce dossier est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande, mis en consultation sur support papier au siège de l'autorité, en mairie en ce qui concerne les décisions des communes. 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. Le contenu de cet avis est défini par l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Cet avis mentionne :

1. 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 les 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 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 État 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 lieux (x) où il peut être consulté.



Par ailleurs, l'article R. 123-46-1 du code de l'environnement précise que l'avis est mis en ligne sur le site de l'autorité compétente pour autoriser le projet. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet de la préfecture. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au Préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

Cet avis est en outre publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné et affiché dans les locaux de l'autorité compétente pour autoriser le projet. L'avis est également publié par voie d'affichage dans les mairies des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet.

A l'issue de la participation du public, l'autorité compétente pour autoriser le projet rend public l'ensemble des documents exigés en application du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 sur son site internet. Pour les projets, ces documents sont adressés au maître d'ouvrage.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de la participation du public par voie électronique sont à la charge du maître d'ouvrage.

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.

Les trois derniers alinéas de l'article L.123-19-1 II du code de l'environnement s'appliquent à la procédure de participation du public par voie électronique. Ces dispositions prévoient que :

- Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.
- Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.
- Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, 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 séparé, les motifs de la décision.



III- Insertion de cette procédure de participation dans la procédure de demande de permis de construire n° PC 045 028 25 00012 « Clos César »

1. Historique des procédures mises en œuvre

Pour la réalisation de ce projet, les procédures suivantes ont déjà été engagées au titre du code de l'urbanisme :

- Présentation du projet au conseil municipal le 30 mai 2024 ;
- Dépôt d'une demande de permis de construire par le pétitionnaire 07 octobre 2024 ;
- Arrêté Préfectoral du 12 novembre 2024 décidant la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- Demande de retrait de la demande de permis de construire par le pétitionnaire le 07 avril 2025 ;
- Dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire par le pétitionnaire le 4 juin 2025 ;

2. Soumission du projet à évaluation environnementale

L'article L.122-1 du code de l'environnement définit le champ d'application de l'évaluation environnementale des projets : « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire ».

Le III de l'article L.122-1 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale est un processus constitué par :

- La réalisation d'une étude d'impact décrivant et évaluant les effets potentiels du projet sur l'environnement afin de les éviter, de réduire ceux qui n'ont pu être suffisamment évités et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. À cette fin, la réalisation de l'étude d'impact doit commencer dès la conception du projet et constitue un instrument destiné à améliorer la qualité du projet et son insertion dans l'environnement ;
- « L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage ». Il s'agit d'un élément déterminant du processus d'évaluation environnementale. En effet, l'évaluation environnementale a pour objet de permettre à l'autorité compétente pour autoriser le projet, de prendre une décision éclairée quant aux conséquences du projet sur l'environnement et la santé humaine ;
- Les consultations de l'Autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements qui éclairent le maître d'ouvrage, le public et l'autorité compétente pour prendre la décision ;
- L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage ;

- A l'issue de ce processus, est prise une décision d'autorisation du projet répondant aux conditions définies à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

Les études d'impact préalables à la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements sont réalisées sous la responsabilité du pétitionnaire (Article R.122-1 du code de l'environnement).

En l'espèce, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès du Préfet de la Région Centre-Val de Loire, qui, par une décision en date du 12 novembre 2024, a décidé de soumettre le projet à la réalisation d'une évaluation environnementale avec étude d'impact.

Le contenu de l'étude d'impact du présent dossier est conforme aux dispositions des articles L.122-3 et R.122-5 du code de l'environnement relatifs au contenu de l'étude d'impact.

L'étude d'impact du projet du Clos César, a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) le 02 octobre 2025. La MRAe a émis un avis le 31 janvier 2026. La SARL IMMOBLEU PROMOTION a pris acte de ses observations et a rédigé un mémoire en réponse.

3. Procédure de participation du public en amont

Le présent projet n'est pas soumis à la procédure de débat public définie aux articles L.121-8 à L.121-15 du Code de l'Environnement, ni à celle des concertations définies aux articles L.121-16 du même code et L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Une telle procédure n'a donc pas été mise en œuvre, bien que la société IMMOBLEU PROMOTION ait tenu des permanences en mairie pour informer et échanger avec les riverains sur le projet.





IV- Déroulement global de la procédure de PPVE

1. Objet

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de la participation du public par voie électronique préalable à délivrance du permis de construire du projet d'implantation d'un ensemble immobilier comprenant la création :

- d'une résidence seniors ;
- de bâtiments d'habitations collectives et d'habitation individuelles ;
- de locaux commerciaux ;
- d'un hôtel et d'une crèche ;

sur les parcelles F0581 (1 495 m²) et F 0582 (13 573 m²), situées 4 avenue de Chambord, pour une surface de plancher démolie de 480 m², et une surface de plancher créée de 12 003 m² ;

Le Maître d'Ouvrage de l'opération est la SARL IMMOBLEU PROMOTION.

L'opération est menée sur le territoire de la commune de Beaugency.

Il est rappelé que la PPVE vise à :

- Informer le public des caractéristiques du projet et des conditions de son intégration dans son environnement ;
- Permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leurs observations, notamment sur les registres électroniques prévus à cet effet.

L'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation des travaux ainsi que pour ouvrir et organiser la présente PPVE est le Maire de la ville de Beaugency.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale, le dossier comprenant l'étude d'impact est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale (la Mission régionale de l'Autorité environnementale - article R.122-6 du code de l'environnement).

L'avis est publié sur le site internet de l'Autorité environnementale. Cet avis, émis le 31 janvier 2026, est joint au dossier de PPVE, ainsi que le mémoire en réponse du pétitionnaire.

2. Ouverture et objet de la PPVE

Le public a été informé par un avis mis en ligne sur le site internet de la commune le 17 août 2026, par un affichage en mairie et sur le lieu concerné et par voie de publication dans La République du Centre le 17 août 2026 et dans Le Courrier de Loiret 45 le 12 août 2026, soit au moins quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. Cet avis est conforme à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.



3. Durée de la PPVE

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.

En l'espèce, la PPVE se déroulera du mardi 1^{er} septembre 2026 au jeudi 1^{er} octobre 2026 inclus.

4. Contenu du dossier de PPVE, modalités d'accès et observations du public

Outre les pièces relatives à la demande de permis de construire, le dossier soumis à la présente PPVE comprend :

- Une note explicative (Pièce n°1) ;
- Le dossier de demande de permis de construire (Pièce n°2)
- L'arrêté du 12 novembre 2024 du Préfet de la Région Centre-Val de Loire portant décision d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (Pièce n°3) ;
- L'étude d'impact et son résumé non technique (Pièce n°4) ;
- L'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) n°MRAe CVL-2025-009755/A P rendu le 31 janvier 2026 sur le projet (Pièce n°5) ;
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (Pièce n°6) ;
- L'arrêté du Maire de Beaugency en date du 27 juillet 2026 prescrivant la procédure de participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis de construire déposé par la SARL IMMOBLEU PROMOTION pour le projet de construction du « Clos César » (Pièce n°7) ;
- Les avis publiés dans la presse (Pièce n°8).

A compter de l'ouverture de la participation du public et pendant toute sa durée mentionnée à l'article premier, l'ensemble du dossier dématérialisé est mis à disposition du public sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr>.

Les éventuelles observations, propositions ou questions du public sont uniquement consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr>.

Le dossier et le registre dématérialisé sont mis à disposition de public gratuitement sur un poste informatique situé en mairie de Beaugency, siège de l'autorité organisatrice de la procédure de participation du public :

Hôtel de ville de Beaugency

20 rue du change, 45190 Beaugency

Les horaires d'accès au poste informatique sont :

Les Lundi et jeudi : de 9h00 à 12h30

Les mardi, mercredi et vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Le dossier est également consultable sur support papier, dans les locaux de la mairie de Beaugency, 20 rue du change, à Beaugency, sur rendez-vous en téléphonant à l'accueil de la mairie (02.38.44.50.01).



Les avis et observations du public seront uniquement déposables par voie électronique sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr>

5. Issue de la PPVE et décision

Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation. L'issue de la PPVE donnera lieu, en l'occurrence à un arrêté municipal du Maire de Beaugency accordant ou non le permis de construire.

A l'issue de la participation du public et au plus tard à la date de la publication de sa décision, la commune de Beaugency rendra public sur son site internet 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 séparé, les motifs de la décision. Ces éléments seront disponibles durant une période minimale de trois mois.

6. Décision susceptible d'être adoptée au terme de la PPVE et autorité compétente

Au terme de la présente participation du public par voie électronique, la décision susceptible d'être adoptée est un arrêté du Maire de Beaugency accordant ou non le permis de construire. S'il accorde le permis, il devra être assorti des mentions prévues par l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.