



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire  
sur la déclaration de projet n°1  
emportant mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Cour-Cheverny (41)**

n° : 2020-2906

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 17 septembre 2020, à Orléans. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Cour-Cheverny (41).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian LE COZ, Corinne LARRUE et François LEFORT*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie par la communauté d'agglomération de Blois, Agglopolys. Le dossier a été reçu le 5 juin 2020.*

*Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.*

*Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020.*

*En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 17 juin 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 03 juillet 2020.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## 1. Présentation du contexte territorial

La commune de Cour-Cheverny appartient à la communauté de communes AGGLOPOLYS (communauté d'agglomération de Blois) qui réunit 43 communes et près de 110 000 habitants. Située au sud-est de Blois dans le Loir-et-Cher, la commune s'étend sur près de 30 km<sup>2</sup> et comptait 2845 habitants en 2017 (INSEE). Cour-Cheverny est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 mai 2016 et précédemment modifié le 3 octobre 2019.

Une partie de la commune est incluse dans le périmètre du site Natura 2000 « Sologne », véritable réservoir de biodiversité composé de milieux forestiers, ouverts et humides.



*Figure 1: Localisation de Cour-Cheverny au sein de la communauté de communes Agglopolys (Source : dossier)*

## 2. Un projet de résidence intergénérationnelle nécessitant une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)

Le projet vise à créer une résidence senior en extension de l'actuel hôtel-restaurant du Relais des Trois Châteaux au cœur de Cour-Cheverny. L'ensemble immobilier se composera de 84 logements. D'une surface de 7 800 m<sup>2</sup>, il pourra accueillir près de 100 occupants, personnel compris. Le projet est localisé en arrière de l'église et des bâtiments en bord de rue, au cœur du bourg de Cour-Cheverny. Sa position à proximité des services permettrait de maintenir la vitalité du centre bourg. Par ailleurs, le projet prévoit la création de 89 places de stationnement dont 37 en sous-sol.

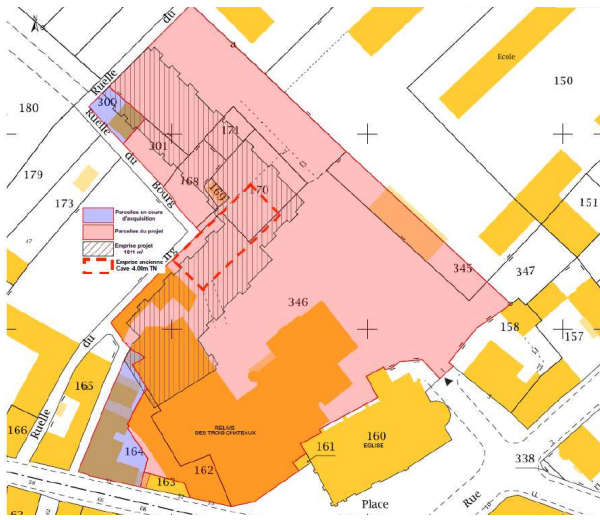


Figure 2: Emprise du projet au cœur de Cour-Cheverny  
(Source : dossier)



Figure 3: Projet de résidence intergénérationnelle (Source : dossier)

Le projet de logements adaptés aux seniors, a pour ambition de répondre aux attentes de la population vieillissante de la commune : la part des personnes de plus de 60 ans est passée de 31,6 % à 33,8 % de 2011 à 2016.

Actuellement, l'emprise foncière du projet est classée :

- en partie en zone Ua (3 700 m<sup>2</sup>), correspondant au centre urbain ancien, qui est compris dans le périmètre des monuments historiques de l'église et du château de Cheverny ;
- en partie en zone Uh (3 560 m<sup>2</sup>), zone à dominante d'habitat.

En plus d'accueillir des logements, ces zones reçoivent des activités artisanales, des commerces de proximité et des équipements publics.

Le règlement du PLU ne permet pas en l'état la réalisation du projet en lui-même, d'où la nécessité de la mise en compatibilité. Il est ainsi prévu la création d'un sous-secteur Us de 7 297 m<sup>2</sup> qui reprend la majeure partie des caractéristiques des zones Uh et Ua à quelques exceptions près qui sont les suivantes :

- la possibilité d'échapper à la part obligatoire de 20 % de logements sociaux si l'hébergement est destiné à des publics spécifiques (résidences seniors...);
- l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière (contre 40 % en zone Uh) ;
- la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 13,5 m (contre 10 m en zone Uh et 12 m en zone Ua) ;
- la limitation des besoins en stationnement à 0,5 place par logement pour les hébergements à destination d'un public spécifique.

D'autre part, il est prévu de faire évoluer l'axe 1 du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU avec l'ajout de la possibilité de diversifier l'offre d'habitat en proposant des hébergements destinés à des publics spécifiques (comme la résidence senior) dans les zones de développement.

Conformément à l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, les PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale notamment à l'occasion de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31<sup>1</sup>.

1 1.1° de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, correspondant au changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

#### 3.1 Espaces protégés et consommation d'espace

Le projet est situé dans un secteur complètement intégré dans l'enveloppe urbaine, au cœur du bourg, et son implantation s'inscrit dans un contexte de densification de l'habitat et d'optimisation foncière. La zone concernée par le projet est située à 1,75 km du site Natura 2000 « Sologne » et n'est pas concernée par un corridor écologique spécifique. La modification du PLU ne concernant qu'une zone très ciblée et déjà urbanisée, elle n'aura pas d'impact significatif sur l'état de conservation du site Natura 2000.

#### 3.2 Intégration paysagère

De par sa proximité avec le château de Cheverny, l'enjeu paysager est potentiellement fort. Le projet se situe à proximité de la route touristique. L'étude d'impact souligne que sa visibilité sera réduite par sa position en second rang, derrière un front urbain continu déjà existant. Étant donné le déplafonnement de la hauteur de construction à 13,50 m dans la nouvelle zone Us (au lieu de 12 m en zone Uh et 10 m en zone Ua de centre ancien), il est regrettable que l'évaluation ne contienne pas davantage de documents graphiques et notamment de coupes permettant de visualiser et de vérifier cette absence d'impact visuel depuis différents points de vue (et pas seulement la « route touristique »).

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **vérifier, par une analyse plus complète, l'absence d'impact du déplafonnement ;**
- **compléter le PLU par des orientations d'aménagement visant à garantir l'intégration paysagère du projet.**

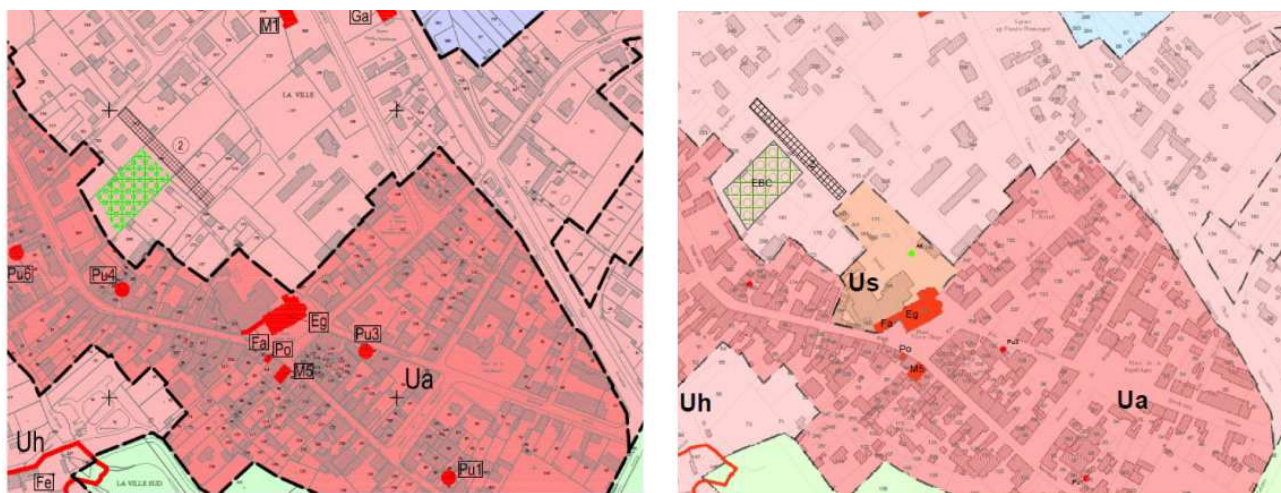
Un arbre du secteur est classé comme arbre remarquable et sera mis en valeur au sein des espaces verts prévus par le projet. De même, l'espace boisé classé (EBC) à proximité est intégré au projet, permettant de garder une vue dégagée depuis la résidence.

L'autorité environnementale attire l'attention sur une incohérence entre le projet et le règlement de la zone Us : il est prévu d'installer des « *toitures en fermettes en zinc à joint debout et une toiture-terrasse végétalisée ou en dalles sur plots pour les terrasses accessibles* », ce que l'article 11 du projet de règlement de la zone Us ne permet pas.

### 4. Evolution du règlement du PLU

Le sous-secteur Us est créé entre les zones Uh et Ua, il compte 10 parcelles cadastrales et a une emprise de 7 297 m<sup>2</sup>.

Un arbre remarquable (cf. figure 4., pastille verte) est intégré au plan de zonage, ce qui permet de l'ajouter aux éléments paysagers à préserver et mettre en valeur sur le secteur.



*Figure 4: Plan de zonage avant (gauche) et après (droite) modification (Source : dossier)*

Par ailleurs, le PADD évolue légèrement en permettant, pour les programmes de constructions qui offrent des types d'hébergements destinés à des publics spécifiques, une exception à l'obligation de construction de 20 % de logements sociaux. La mise en place de cette exception est justifiée d'une part, par le fait que cette règle applicable aux zones U et AU a déjà encouragé la construction de logements aidés et d'autre part, car ce type de programme participe à la diversification de l'offre actuelle d'hébergement et facilite le parcours résidentiel des ménages en proposant de petits logements.

## 5. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Cour-Cheverny identifie correctement les enjeux relatifs au projet de création d'une résidence intergénérationnelle au cœur du bourg de la commune. La description des modifications apportées au PLU est pertinente mais la description du projet et la justification des choix mérite d'être complétée.

L'étude d'impact, bien que concise, est proportionnée aux enjeux en présence, sauf sur l'impact visuel des constructions, qui aurait mérité un approfondissement en raison du déplaçonnement de la hauteur autorisée.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **vérifier, par une analyse plus complète, l'absence d'impact du déplaçonnement ;**
- **compléter le PLU par des orientations d'aménagement visant à garantir l'intégration paysagère du projet.**