



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 révision allégée n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Benais (37)**

n° : 2021-3027

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 8 janvier 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Benais (37).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE, 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 commune de Benais. Le dossier a été reçu le 9 octobre 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.*

*En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 13 octobre 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 23 octobre 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.**

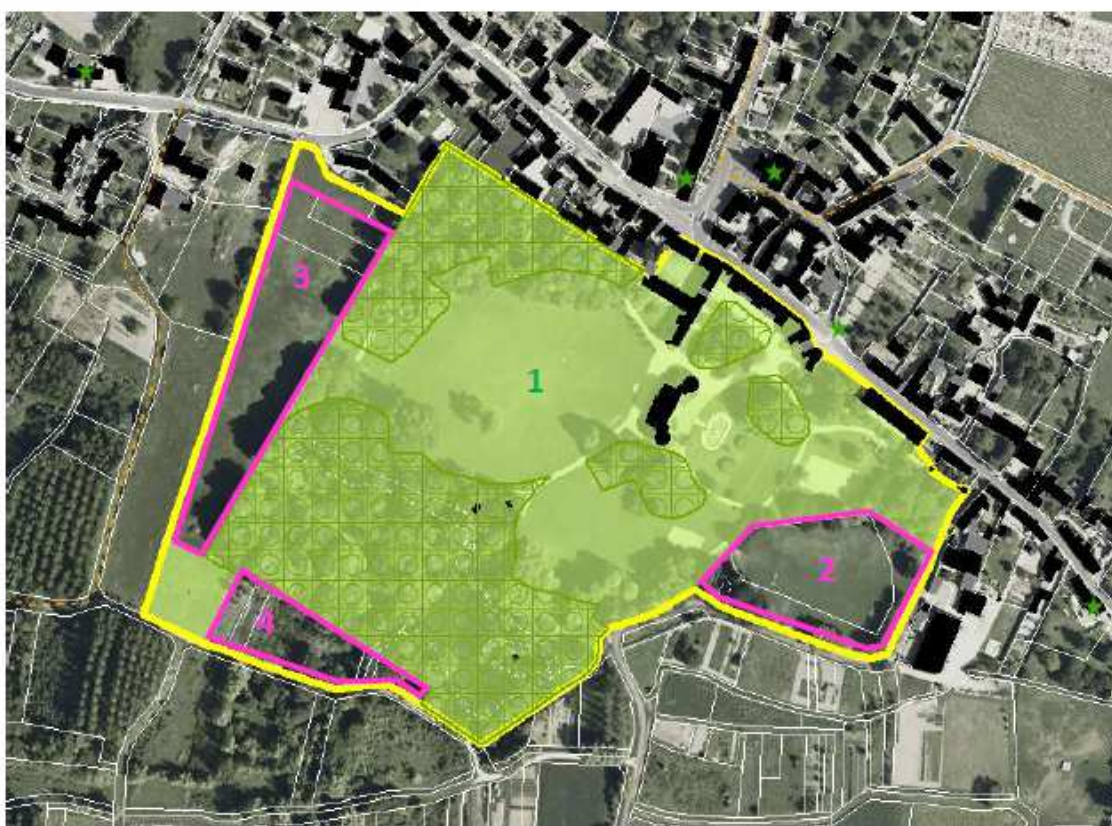
**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## 1. Présentation du contexte territorial

La commune de Benais est située au cœur du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, à environ 40 km à l'ouest de Tours, en Indre-et-Loire (37). Elle appartient à la communauté de communes « Touraine Ouest Val de Loire ».

Le centre-bourg accueille le château de Benais, ses dépendances et son parc qui datent du XVI<sup>e</sup> siècle sur un site d'environ 12 ha. Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1929<sup>1</sup>. Depuis 1951, le site est la propriété de la commune de Boulogne-Billancourt (92) qui y accueillait les classes vertes et colonies de vacances des enfants de la commune. Depuis 2017, elle cherche à vendre ce château, sans trouver preneur jusqu'à maintenant.

Le plan local d'urbanisme de Benais a été approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2015. Il classe le site du château en zone naturelle « N », à l'exception du secteur de l'Orangerie, classé en zone urbaine « UA » du PLU de Benais.



*Illustration 1: Vue du parc du Château de Benais*

*(Zone 1 : espaces sensibles identifiés comme à protéger ; Zones 2-3-4 : futures zones "Nc" destinées à accueillir des hébergements légers) Source : dossier*

Les modifications du plan local d'urbanisme (PLU), objets de la présente révision allégée, ont pour objectif de permettre l'aménagement de certaines parties du site et notamment du parc, en assouplissant certaines dispositions du règlement.

1 Appellation utilisée jusqu'en 2005 pour désigner les biens faisant à présent l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. Il s'agit d'une protection des monuments historiques présentant un intérêt remarquable à l'échelle régionale.

## **2. Une révision allégée du plan local d'urbanisme permettant la valorisation du Château de Benais et de son parc.**

Les modifications du plan local d'urbanisme prévues s'inscrivent dans un contexte de revalorisation du château et de son parc. Le projet consiste à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) permettant le changement de destination de certaines parties du site et l'aménagement de quelques secteurs au cœur du parc, ce que ne permet pas le règlement actuel de la zone « N » du plan local d'urbanisme. Le zonage actuel en zone « N » permet uniquement le logement et l'hébergement touristiques, le bâtiment ayant une capacité d'accueil et d'hébergement de 165 personnes.

Le projet de révision vise à créer une zone « Nc » qui correspondra aux zones 2,3 et 4 de la figure ci-avant, qui représentent une surface totale de 22 300 m<sup>2</sup> environ. Le règlement y permettra notamment d'y installer au maximum 12 unités d'hébergements légers de loisir, en conformité avec les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

En raison de la présence de deux sites Natura 2000<sup>2</sup> sur le territoire communal (« Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » et « Complexe du Changeon et de la Roumer »), ce projet de révision allégée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la révision allégée est l'occasion de corriger une erreur matérielle concernant les terrains urbains cultivés à protéger et d'assouplir quelques dispositions relatives aux règles de constructions d'annexes en zone agricoles et naturelles.

## **3. Identification et prise en compte des enjeux**

L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux en présence et de bonne qualité. Elle s'appuie sur des inventaires de terrains réalisés à une période adaptée (juin 2020). Le projet d'aménagement présente des enjeux faibles pour les milieux, la faune et la flore, ce qui s'explique par :

- l'implantation sur des prairies très entretenues qui ne présentent pas un grand potentiel d'habitat naturel ;
- la préservation des milieux les plus intéressants, à savoir les milieux humides stagnants et les espaces boisés classés (EBC).

Le site est à proximité des corridors des sous-trames des milieux boisés et des milieux aquatiques du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Les aménagements du parc et du château se devront donc d'éviter au maximum les éléments qui risqueraient de fragmenter les espaces naturels.

L'enjeu majeur en terme de biodiversité concerne les chauves-souris, dont la présence est soupçonnée dans les combles et les caves du château. D'éventuels aménagements de ces zones pourraient avoir des impacts sur les espèces. Toutefois, l'impact ne serait pas inhérent à la modification allégée du PLU, comme le souligne à juste titre l'évaluation environnementale. Ainsi, l'étude d'impact préconise une adaptation des périodes de travaux pour prendre en compte ces enjeux et limiter leur impact sur les chauves-souris.

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut de manière argumentée à l'absence d'effet significatif du projet de révision sur l'état de conservation des sites Natura 2000 les plus proches : le « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » à 900 m et le « Complexe du Changeon et de la Roumer » à 1,2 km.

Les modifications du zonage prennent bien en compte les boisements, tous classés en espaces boisés classés (EBC) ainsi que les zones humides.

#### **4. Conclusion**

Le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Benais identifie correctement les potentiels enjeux concernés par le projet d'aménagement du château de Benais et de son parc et s'inscrit dans un objectif de valorisation du patrimoine culturel de la commune. Le dossier apparaît proportionné aux incidences potentielles, très limitées, qui sont susceptibles d'être générées.