



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas,  
sur la modification simplifiée n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU) de Bû (28)**

n° : 2021-3372

**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 15 octobre 2021 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020 et du 15 juin 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Bû (28) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-3372 (y compris ses annexes) relative à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Bû (28), reçue le 11 août 2021 ;

Vu la décision tacite, née le 11 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé du 10 septembre 2021 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Caroline SERGENT, membres de la MRAe ;

**Considérant**, au vu du dossier transmis, que les modifications portent sur divers documents du PLU, notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) également le règlement écrit et le plan de zonage, qui visent à :

- intégrer les adaptations nécessaires au stationnement concernant le renouvellement urbain prévu dans OAP n°3 (« Renouvellement urbain, le silo »), les règles d'implantation des futures constructions au jardin de Touzé (OAP N°4) et rendre inconstructibles les parcelles n°1145 et n°1368 de la section cadastrale H (OAP n°1) pour les affecter aux espaces verts de l'opération ;
- autoriser dans le règlement écrit certaines annexes et extensions sur des secteurs bâtis en zone agricole (A) et naturelle (N), de préciser les conditions d'affectation du sol concernant les dépôts de matériaux ;
- et définir dans le règlement des prescriptions portant sur les aspects extérieurs des constructions (le type de couverture et les pentes des toitures) et interdire les descentes de garage en sous sol (pour tenir compte des aléas naturels) dans les zones de bâti ancien (Ua), les zones de bâti récent (Ub), et les zones de hameaux (Uh) ;

**Considérant**, que les modifications apportées au zonage graphique concernent l'enveloppe urbaine et portent sur :

- le reclassement en zone Nj (secteur naturel de jardins) d'une partie de la zone 1AU (secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat) dédiée au renouvellement urbain, rue de Dreux (OAP n°1) ;
- le reclassement en zone A des parcelles n° 15, 103,106 et 107 de la section ZI initialement classées N à proximité du lieu-dit « Les Toutains » ;
- le reclassement en zone A des fonds de jardin prévus dans l'aménagement des logements au jardin de Touzé (OAP n°4) et classés initialement en zone Nj ;
- le reclassement de parcelles en zone Ue (zone a dominante d'équipements collectifs) en zone Ua et qui ne sont plus dédiées à un équipement public ;
- la définition de deux emplacements réservés pour le stationnement d'une surface totale de 2 650 m<sup>2</sup> et un emplacement réservé dédié au cheminement piéton ;
- la rectification d'une erreur matérielle concernant une parcelle cadastrale localisée au lieu-dit « Les Toutains » en reclassant la parcelle n°53 de la section cadastrale ZK en zone Uh (zone de hameaux) ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bû permettra l'édification d'annexes et d'extensions (dont des piscines privées) en zone N, une évolution limitée du zonage liée au développement d'une activité artisanale, à la création d'espaces de stationnement dans des secteurs qui n'ont pas d'intérêt écologique et paysager notable ;

**Considérant** que la modification simplifiée prescrit le développement d'une liaison destinée aux modes actifs dans le site du silo ;

**Considérant** que les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux zones constructibles définies lors de l'élaboration du document permettent la création de haies et le maintien d'arbres existants ce qui contribue à maintenir la capacité d'accueil du secteur pour les espèces communes et à créer une transition paysagère favorisant l'insertion des projets dans leur environnement immédiat ;

**Considérant** qu'aucun site communautaire n'est localisé sur le territoire communal et que la modification simplifiée n°1 du PLU de Bû n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » localisé à environ 4 km du bourg ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°1 du PLU n'induit pas d'augmentation significative de la charge des effluents sanitaires de la commune de Bû et qui sont traités par la station d'épuration des eaux usées de Bû-Rouvres ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le plan local d'urbanisme de Bû n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

La décision tacite née le 11 octobre 2021, soumettant à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bû (28) est rapportée<sup>1</sup>.

**Article 2**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU), présentée par la commune de Bû, n° 2021-3372, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 3**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Orléans, le 15 octobre 2021,

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
son président



Christian Le COZ

---

<sup>1</sup>Retrait d'un acte administratif unilatéral : disparition ou suppression rétroactive.

### **Voies et délais de recours**

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
DREAL Centre Val de Loire  
5 avenue Buffon  
CS96407  
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.