



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis sur la  
Modification n°1 du  
plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat (PLUi-H)  
de la communauté de communes Beauce Loirétaine (45)**

N°MRAe 2022-3782

# PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée par échange dématérialisé de la MRAe la 3 novembre 2022 cet avis a été rendu par Sylvie BANOUN, après consultation des autres membres de la MRAe.

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.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes de Beauce Loirétaine. Le dossier a été reçu le 4 août 2022.

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 a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 22 août 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 5 octobre 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément 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 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 lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

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.

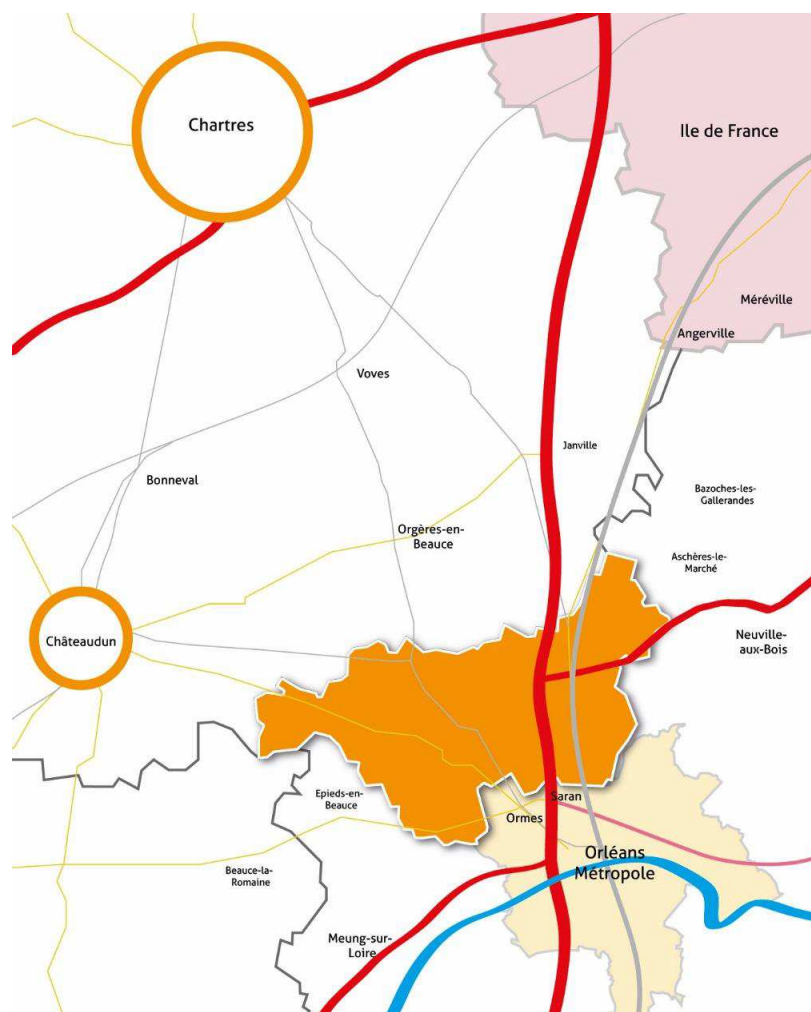
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de modification du PLUi-H

## 1.1 Présentation du contexte territorial

La communauté de communes Beauce Loirétaine est située au nord de l'agglomération orléanaise dans le département du Loiret en limite avec l'Eure-et-Loir. Ce territoire de 400 km<sup>2</sup> qui regroupe 23 communes comptait environ 17 000 habitants en 2019 (Insee).

Dominé par un paysage céréalier, le territoire comprend également des espaces boisés et forestiers assez importants (Bois de Bucy, Forêt d'Orléans).



*Illustration : Localisation de la communauté de communes de Beauce Loirétaine*

*(Source : PLUi-H, Diagnostic de janvier 2020, page 7)*

Pour rappel, l'intercommunalité avait saisi l'autorité environnementale le 4 février 2020 pour avis sur le PLUi-H dans le cadre de son élaboration. L'avis rendu en date du 30 avril 2020, auquel le présent avis fait référence, constatait l'insuffisance de la démarche d'évaluation environnementale en raison de l'absence d'une analyse proportionnée portant sur l'ensemble des enjeux, d'une justification incomplète des choix réalisés et d'une démarche « ERC<sup>1</sup> » incorrectement conduite. L'autorité environnementale constatait également que le projet apparaissait en décalage avec l'engagement régional de tendre vers le « zéro artificialisation net » à un horizon voisin à celui du PLUi-H.

## 1.2 Présentation des objectifs de la modification

Les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) de Beauce Loirétaine sont les suivants :

- la prise en compte de l'atlas des zones inondables dans le document d'urbanisme ;
- l'intégration d'évolutions en lien avec le développement de l'activité économique sur le territoire ;
- des adaptations mineures des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement et des documents graphiques.

### 1.2.1 La prise en compte de l'atlas des zones inondables dans le PLUi-H

Cinq communes du territoire de la Beauce Loirétaine sont concernées par le risque d'inondation du cours d'eau de la Retrève, qui fait l'objet d'un atlas des zones inondables (AZI).

La modification intègre le nouveau périmètre des zones inondables, qui exclut quelques secteurs de celles-ci. Par ailleurs la modification propose de préciser sur les documents graphiques les secteurs inconstructibles présentant une hauteur d'eau supérieure à 2 mètres.

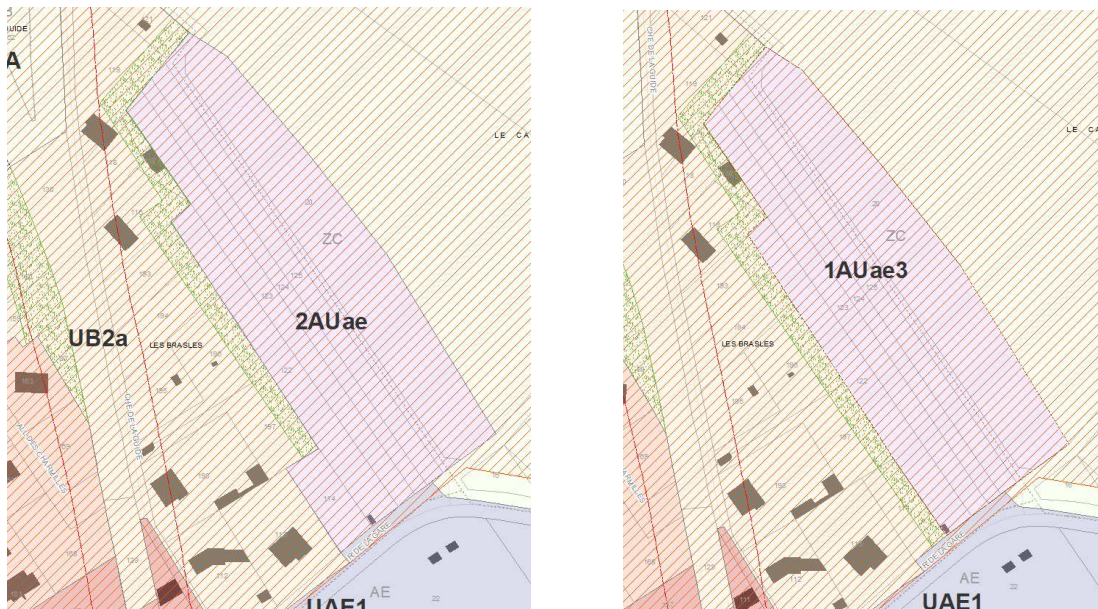
### 1.2.2 Le développement de l'activité économique sur le territoire

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation :

- de la zone « 2AUae » d'une superficie de 1,6 ha, située à l'entrée est du bourg de Patay, qui passe en zone « 1AUae3 » permettant l'extension de la zone d'activités économiques existante ;

---

1 Eviter-Réduire-Compenser



*Illustration : Extraits du zonage actuel (à gauche) et du zonage modifié (à droite) à Patay*

*(Source : Rapport de présentation, pages 13 et 17)*

- de la zone « 2AUae » d'une superficie de 1,8 ha, située au sud du bourg de Cercottes, qui passe en zone « 1AUae3 » permettant également l'extension de la zone d'activités économiques existante.



*Illustration : Extraits du zonage actuel (à gauche) et du zonage modifié (à droite) à Cercottes*

*(Source : Rapport de présentation, pages 18 et 21)*

Elle comprend également l'évolution de l'OAP d'Artenay (phase 3 de la zone d'activités économiques – ZAE interdépartementale). Le centre routier initialement envisagé n'est plus d'actualité et sa suppression de l'OAP est donc proposée. La règle de hauteur maximale est par ailleurs modifiée, passant de 16 à 25 m.

D'autres adaptations plus mineures sont proposées (modification du zonage pour permettre l'installation d'un commerce de proximité à Saint Péray la Colombe, ajout de linéaires commerciaux à préserver dans le bourg de Chevilly).

Avis de la MRaE Centre-Val de Loire n°2022-3782 en date du 4 novembre 2022

Modification n°1 du PLUi-H de la communauté de communes Beauce Loirétaine (45)

### 1.2.3 L'adaptation mineure du dispositif réglementaire (zonage, règlement)

Ces adaptations concernent, entre autres, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des clôtures, les règles de hauteur maximale des constructions dans certains secteurs urbains, la définition des annexes et des piscines, etc.

## 2 Analyse de la qualité de la note explicative et de l'évaluation environnementale

La procédure de modification vise notamment l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine. L'un des secteurs est situé au sein du site Natura 2000<sup>2</sup> « Beauce et vallée de la Cosse », qui peut être affecté de manière significative. C'est à ce titre que la procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La prise en compte de l'atlas des zones inondables et l'adaptation mineure du zonage et du règlement ne sont pas traités dans le présent avis.

### 2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes

L'évaluation indique que la modification n'a pas pour objet l'inscription de nouvelles zones à urbaniser mais l'ouverture à urbanisation de secteurs déjà inscrits et justifiés dans le PLUi-H en vigueur (page 23). L'avis relatif à l'élaboration du document d'urbanisme constatait cependant que l'enveloppe foncière dévolue aux activités économiques faisait l'objet d'une justification sommaire dans le dossier du PLUi-H, et que ce dernier ne contenait pas d'éléments chiffrés sur « les besoins actuels et prévisionnels des entreprises ».

Une justification de la procédure de modification, d'ordre économique, apparaît dans le « rapport de présentation ». Le dossier indique en effet que toutes les zones d'activités du territoire sont occupées « à 100 % ou en cours de réinvestissement », et que la communauté de communes fait face à une forte demande en raison de son positionnement entre les régions parisienne et orléanaise. Il ne fournit cependant pas de liste de demandes non satisfaites à ce jour ni d'analyse du rythme de consommation des espaces disponibles en le comparant avec les disponibilités restantes. Le rapport cite également la proximité immédiate de grandes infrastructures routières et la présence de réseaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les nouvelles activités. Il ne précise pas le rythme de renouvellement. Il indique ainsi successivement une justification fondée sur la demande (saturation des espaces disponibles) et une justification d'offre. L'ensemble ne paraît pas étayé sur des faits.

---

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'autorité environnementale recommande de fournir une liste des demandes non satisfaites ou de documenter le rythme de consommation des espaces disponibles au regard des surfaces non utilisées en précisant le délai nécessaire au rythme actuel avant la saturation des zones d'activités existantes.**

Hormis ces éléments, le dossier n'explique pas les choix retenus au regard des enjeux environnementaux ou des incidences sur l'environnement. L'étude d'impact ne fait pas état de prospections qui auraient pu permettre d'identifier d'autres sites possibles pour conduire un projet de même nature et de comparer leurs impacts respectifs notamment en réemployant des surfaces déjà artificialisées. Il est seulement évoqué en page 15 du rapport de présentation la difficulté de mobilisation de la friche « Chantopac » qui s'étend sur 4,6 ha.

En conséquence, l'autorité environnementale constate que le choix de localisation du projet apparaît issu de l'opportunité d'extension de zones existantes et non d'une véritable analyse des alternatives à l'aménagement proposé, telle que requise par l'article R. 122-5 II alinéa 7 du code de l'environnement, qui prescrit que soit présentée « *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 au regard de son impact sur l'environnement.

**L'autorité environnementale recommande au porteur de projet de présenter des solutions de substitution à l'échelle d'un territoire pertinent.**

La cohérence du projet avec les documents cadres est examinée (évaluation environnementale, pages 9 et suivantes). Le dossier énumère les documents s'appliquant au territoire et rappelle leurs divers objectifs et orientations en lien avec la modification.

## 2.2 Qualité de l'évaluation environnementale et résumé non technique

Le dossier fourni se compose d'une présentation du projet de modification, des pièces du PLUi-H modifiées, d'une analyse de l'état initial et de l'évaluation environnementale.

L'usage des sols concernés par les ouvertures à l'urbanisation à Patay et Cercottes est très peu décrit, le dossier se contentant d'indiquer que les 3,4 ha destinés au développement économique concernent exclusivement des terres agricoles. Aucun diagnostic agricole, permettant d'exposer l'aptitude agronomique des sols, le nombre d'exploitations, etc., n'est ainsi présenté. L'état initial de l'environnement est lacunaire et développe principalement et de manière disproportionnée l'enjeu « biodiversité » au regard de l'usage actuel des parcelles. Or, l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers aurait été intéressant.

L'évaluation environnementale du projet de modification identifie des enjeux forts pour les risques naturels (mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles) et relativise la consommation d'espace agricole, au motif qu'elle était déjà prévue dans le PLUi-H en vigueur, approuvé en 2021.

**L'autorité environnementale recommande de présenter une analyse de l'ensemble des incidences environnementales des scénarios et sur la base de ces éléments de justifier que le scénario de développement économique retenu présente le moindre impact environnemental.**

Un résumé non technique, élément obligatoire du rapport de présentation, est proposé en fin de l'évaluation environnementale. Il reprend globalement les principaux éléments de l'évaluation. Sur la forme, l'absence d'illustration ne facilite pas sa compréhension.

### 3 Conclusion

Le projet de modification du PLUi-H de la Beauce Loirétaine vise notamment à permettre l'extension des zones d'activités existantes de Patay et Cercottes, en reclassant en secteurs « 1AUae3 » des parcelles situées en zone « 2AUae ».

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale minimise, voir élude la question de la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, enjeu pourtant essentiel au regard des objectifs nationaux et régionaux et déjà identifié dans l'avis de l'autorité environnementale du 30 avril 2020.

**Trois recommandations figurent dans le corps de l'avis.**