



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
Modification du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de La Riche (37)**

N°MRAe 2022-3875

# Avis conforme rendu en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par  
Corinne LARRUE, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)  
Centre-Val de Loire,  
après consultation de ses membres ;**

attestant 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,

**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 R. 104-33 à R. 104-38 ;

**Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « 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** la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 al 2 et R.104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de La Riche (37), déposée par Tours Métropole Val de Loire, reçue le 4 octobre 2022 et enregistrée sous le n°2022-3821 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 15 novembre 2022 ;

**Considérant** que le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de La Riche (37) vise à intégrer les évolutions du projet urbain de la commune dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Plessis Botanique, l'hyper Centre et la partie ouest de la rue de la mairie ;

**Considérant** que seront ainsi modifiés :

- les orientations d'aménagement du Plessis Botanique et de Saint-François du Plessis qui sont fusionnées en une nouvelle OAP prévoyant une diminution du nombre de logements initialement prévus dans la partie nord de 1060 à environ 800 mais surtout une augmentation sensible du nombre de logements dans la partie sud de 250 à 600 logements ;
- le plan de zonage avec :
  - la création d'un secteur 1AUz de 3,9 ha à l'intérieur de la zone 1AU (espaces à urbaniser du Botanique) pour la partie centrale de la ZAC, sans extension de zone,
  - la création d'un secteur UAz, à l'intérieur de la zone UA (espaces urbains denses mixte), d'une surface de 7,5 ha pour la partie sud de la ZAC, sans extension de zone,
  - la création d'un secteur UAa, à l'intérieur de la zone UA, d'une surface de 11,3 ha pour l'hyper-centre et la partie ouest de la rue de la mairie et l'îlot Cedéo,
  - la création d'un secteur UAa sur la rive sud de la rue de la mairie,
  - et la réduction de la zone UB de 1,1 ha ;
- le règlement avec, dans les secteurs UAa et UAz, l'autorisation des impasses, l'assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives lorsqu'il s'agit de constituer des cours et des bandes maraîchères, la réduction de l'emprise au sol de 80 % à 70 %, l'augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions de R+5 à R+7, la modification des règles régissant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords, la réduction de la place de la voiture dans les espaces bien desservis par les transports en commun, la réduction des obligations en matière de stationnement et la rectification d'erreurs matérielles,
- ainsi que deux emplacements (1 et 4) réservés avec le décalage à l'est de l'emplacement n°1 relatif à la création d'un accès depuis la rue Chesneau et la suppression de l'emplacement n°4 ;

**Considérant** que le projet prend en compte les enjeux liés aux changements climatiques en prévoyant d'atteindre 50 % de sols perméables dans la ZAC du Plessis Botanique, en réduisant la place de la voiture et en encourageant les déplacements doux et qu'il prend également en considération les thématiques Air Climat Energie en prévoyant des logements à haute isolation thermique, à base d'éco-matériaux et intégrant l'utilisation des énergies renouvelables ;

**Considérant** toutefois que si la modification de l'OAP du Plessis Botanique n'entraîne, à l'échelle de la commune, qu'une augmentation d'une centaine de logements par le jeu des réductions de logements au nord et des augmentations de logements au sud de la ZAC, elle se traduit localement, dans le sud de l'OAP, par une augmentation de 350 logements portant à 600 le nombre de logements créés sur cette zone ; que les conséquences de cette augmentation en termes d'accroissement des flux notamment, de déplacements et donc sur les réseaux viaires ne sont pas examinés dans le dossier. et qu'il importe d'évaluer ces incidences sur l'environnement et la santé humaine et de les prendre en compte à l'échelle du PLU.

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par Tours Métropole Val de Loire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis :

- **la modification du PLU de la Riche est 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 ;
- et doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable, Tours Métropole Val de Loire notamment pour ce qui concerne les incidences de cette modification en termes de flux et d'accessibilité pour les habitants.

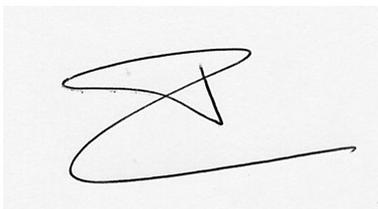
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme Tours Métropole Val de Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre Val de Loire

Fait à Orléans, le 2 décembre 2022

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'C' followed by a horizontal line extending to the right.

Corinne LARRUE