



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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 »  
sur la modification  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne  
Communauté de communes du Betz et de la Cléry (45)**

N°MRAe 2024-4564

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

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 19 avril 2024, en présence de**

**Christian Le COZ, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**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 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

**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 intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Betz et de la Cléry sur le territoire de Courtenay (45), déposée par la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane, reçue le 26 février 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4564 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 29 mars 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4564 en date du 19 avril 2024

Modification du PLUi de l'ancienne CC du Betz et de la Cléry sur le territoire de Courtenay (45)

**Considérant** que la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne a engagé une modification du PLUi du Betz et de la Cléry dans le but de :

- permettre l'installation de nouvelles entreprises industrielles à vocation logistique dans la zone d'activités économiques de Luteau,
- adapter le PLUi à l'évolution du projet de déviation sud du bourg de Courtenay entre la RD 2060 et la RD 162, permettant aux poids-lourds d'éviter la traversée du centre-ville et de desservir plus facilement la zone d'activités économiques de Luteau ;

**Considérant** que pour ce faire, la modification consiste à :

- créer les sous-secteurs UIh (10,3 ha) et 1AUh (5,4 ha) au sein des secteurs UI (zone d'activités existante) et 1AUi (extension de la zone de Luteau) pour lesquels seule la règle de hauteur maximale autorisée est modifiée, passant de 13 à 20 m,
- modifier l'emplacement réservé n°2 en supprimant certaines portions et en ajoutant une nouvelle portion entre la RD 32 et la RD 34 traversant notamment la zone UBa (zone urbaine à dominance habitat), réduisant à 8,9 ha la surface totale de l'ER n°2 au lieu de 11,80 ha,
- ajouter l'emplacement réservé n°13 de 2,6 ha en continuité de l'ER n°2 pour faciliter la réalisation d'aménagements connexes (bassin d'infiltration, voie de garage),
- supprimer l'emplacement réservé n°8 au vu du nouveau tracé de l'ER n°2 et de l'abandon du projet d'équipements sportifs et socio-culturels associé,
- supprimer l'emplacement réservé n°6 au vu de l'abandon du projet d'équipements sportifs et socio-culturels associé ;

**Considérant** que l'augmentation des hauteurs maximales en zones UIh et 1AUh vise à permettre l'installation d'équipements type « transstockeur<sup>1</sup> », permettant aux entreprises une plus grande capacité de stockage en hauteur et une limitation de l'emprise au sol ;

**Considérant** que l'augmentation des hauteurs est limitée aux secteurs de projet identifiés, au sein d'un espace déjà dédié aux activités et partiellement urbanisés ;

**Considérant** qu'une portion de l'espace dédié à l'accueil d'activités logistiques est encore cultivée et déclarée à la politique agricole commune (PAC) ; que les espaces identifiés pour l'accueil de nouvelles activités concernés par la modification sont toutefois identifiés depuis l'élaboration du PLUi ;

**Considérant** que les modifications concernant la délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une déviation desservant la zone d'activités du Luteau doivent faciliter à moyen terme la desserte du secteur ;

---

<sup>1</sup> Le transstockeur est un dispositif automatisé ou non qui permet de ranger des palettes ou des colis dans un rack, souvent à grande hauteur.

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Betz et de la Cléry sur le territoire de Courtenay (45) 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 ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane 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 19 avril 2024,

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

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Le COZ', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Christian Le COZ