



**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 mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45)  
dans le cadre d'une déclaration de projet  
pour l'implantation de l'entreprise DISVAL**

N°MRAe 2024-4584

# 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 3 mai 2024, en présence de**  
**Jérôme PEYRAT et Christophe BRESSAC,**

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 mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-de-l'Hôtel, déposée par la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel, reçue le 13 mars 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4584 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 10 avril 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4584 en date du 3 mai 2024

Mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45)

**Considérant** que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-de-l'Hôtel vise à permettre l'implantation de l'entreprise agroalimentaire DISVAL en entrée de ville, le long de la RD 921 qui relie Fay-aux-Loges (au nord) à La Ferté-Saint-Aubin (au sud) ;

**Considérant** que l'emprise foncière du projet d'implantation de l'entreprise DISVAL, d'une superficie d'environ 4,4 ha, est classée dans le PLU en vigueur en zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à recevoir des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales (1AUTA) et en zone à urbaniser à moyen/long terme destinée à recevoir des établissements tertiaires, des bureaux ainsi que des entreprises artisanales (2AUTA) ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment :

- la construction d'un bâtiment d'une surface totale de 14 694 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :
  - 2 558 m<sup>2</sup> pour la partie bureaux,
  - 12 136 m<sup>2</sup> pour la partie production, comprenant un entrepôt à température dirigées pour la préparation et le stockage des produits frais et surgelés, ainsi que des aires de conditionnement et d'expédition ;
- l'aménagement d'un parking pour véhicules légers réservé au personnel et aux visiteurs de 157 places, d'un parking pour poids lourds de 26 places et d'un abri couvert pour le stationnement des deux-roues ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU consiste à modifier :

- le règlement graphique du PLU :
  - augmentation de la zone 1AUTA de 2,7 ha et suppression de la zone 2AUTA,
  - suppression des protections surfaciques suivantes : une mare et un boisement protégés par le code de l'urbanisme ainsi que l'emplacement réservé n°17 pour l'aménagement de l'entrée de ville ;
- le règlement écrit du PLU :
  - réduction de la distance d'implantation des constructions et installations le long de la RD 921 de 75 à 8 m à compter de l'axe de la voie et augmentation de la hauteur maximale des constructions de 9 m à 12,5 m, dans la zone 1AUTA ;
  - suppression de la zone 2AUTA ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « entrée de ville » ;

**Considérant** que le secteur visé par le projet DISVAL figure au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comme un secteur préférentiel pour l'extension des activités économiques et industrielles ;

**Considérant** que le projet prévoit des mesures de compensation à la destruction de zone humide :

- la création d'une mare permanente dans le quart nord-ouest du secteur, de 410 m<sup>2</sup> de surface et d'environ 2 m de profondeur, qui sera alimentée principalement en eaux pluviales ;
- l'aménagement de quatre noues d'infiltration végétalisées, représentant 1 650 m<sup>2</sup>, dont la fonction première sera la gestion et l'évacuation des eaux pluviales ;

**Considérant** que le projet d'installation de l'entreprise DISVAL est soumis déclaration au titre de la loi sur l'eau ; que cette procédure permettra d'analyser les impacts du projet sur les zones humides en présence et de vérifier la suffisance de la démarche d'évitement, de réduction et de compensation ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4584 en date du 3 mai 2024

Mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45)

**Considérant** les OAP « Zone d'activités - route de Fay-aux-Loges » prévoient la création d'une haie composée d'essences locales et variées en limite de la RD 921 et un traitement qualitatif de l'interface avec les espaces boisés attenants, au nord et à l'est, à travers l'aménagement d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres et d'arbustes diversifiés ;

**Considérant** que les évolutions envisagées n'induisent pas de changements notables par rapport aux précédentes dispositions du PLU ;

**Considérant** ainsi qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement ou à la santé humaine ;

### **AVIS CONFORME**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-de-l'Hôtel (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 commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45).

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45) 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 3 mai 2024,

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



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4584 en date du 3 mai 2024

Mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-de-l'Hôtel (45)