



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas,  
sur l'élaboration du  
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)  
de Châteaudun (28)**

**N°MRAe 2024-4694**

# Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-18 du Code de l'Environnement

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 26 juillet 2024, en présence de**

**Isabelle La Jeunesse Jérôme Peyrat, Stéphane Gatto,**

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'environnement, notamment ses articles L. 122-4 et R. 122-17 à R. 122-18 ;

**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 de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

**Vu** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2024-4694 (y compris ses annexes) relative à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28), reçue le 23 mai 2024 ;

**Vu** la décision tacite du 23 juillet 2024, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 19 juin 2024 ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4694 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28)

**Considérant** que le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de Châteaudun a pour objectif principal de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable, ainsi que l'insertion des constructions neuves sur l'ensemble du site patrimonial remarquable (SPR) de Châteaudun classé par arrêté du 4 septembre 2023 ;

**Considérant** que l'ancienne communauté de communes du Dunois avait prescrit le 24 juin 2010 la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) à Châteaudun menant à la réalisation d'un diagnostic patrimonial approfondi ;

**Considérant** que par délibération de juin 2012 pour faire suite à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, la ZPPAUP a été transformée en AVAP, mais que l'AVAP n'a finalement jamais été approuvée ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de Châteaudun :

- commune d'une superficie d'environ 28,5 km<sup>2</sup>, abritant une population permanente de 12 909 habitants, répartie sur 5835 logements principaux (Insee, 2021), et comprenant 58 monuments historiques,
- faisant partie de la communauté de communes du Grand Châteaudun,
- couverte par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Dunois approuvé en décembre 2019,
- comprise dans le périmètre du SCoT du Pays Dunois approuvé en 2018, qui fixe comme objectif dans son PADD (axe 1, objectif 5) la valorisation des paysages, notamment la valorisation du patrimoine culturel local, dont le château de Châteaudun ;

**Considérant** que la commune est vouée à être à terme couverte par le PLUiH du Grand Châteaudun, dont le projet de PADD prévoit :

- la préservation des vues emblématiques, et remarquables vers et depuis le centre-ville de Châteaudun, en promontoire sur le Loir,
- la valorisation des paysages urbains,
- l'affirmation de l'identité du territoire intégrant notamment la valorisation du patrimoine culturel local, dont le château de Châteaudun ;

**Considérant** que le périmètre du site patrimonial remarquable :

- couvre le noyau médiéval et la ville classique et ses extensions jusqu'au boulevard Kellerman, sur le plateau, ainsi que les faubourgs du val de Saint-Aignan, du quartier des Fouleries et de Saint-Jean de la Chaîne,
- est concerné par deux sites inscrits, à savoir le site inscrit « Ensemble urbain de Châteaudun » d'environ 46 ha concentré sur la vieille ville et en partie le site inscrit « Panorama du Château de Châteaudun »,
- est concerné par une zone de présomption du patrimoine archéologique définie par arrêté du 28 août 2003 couvrant l'ensemble du territoire communal et donc du SPR,

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4694 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28)

- est concerné par le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun »,
- est concerné par la trame verte et bleue « Beauce Dunois »,
- est concerné par l'aléa inondation et par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre arrêté le 23 février 2015,
- est également concerné par les risques de mouvement de terrain, de cavités souterraines, et de retrait-gonflement des argiles ;

**Considérant** que l'élaboration du SPR est justifiée par la richesse patrimoniale présente sur la commune et en particulier par le fait que les décrets d'application des deux sites inscrits n'ayant jamais été publiés, les périmètres de réglementations afférentes ne sont pas opposables au tiers ;

**Considérant** que le travail de traduction réglementaire du PVAP n'est pas finalisé au moment du dépôt du dossier d'examen au cas par cas, dans lequel seuls des premiers éléments de travail sont présentés ;

**Considérant** néanmoins que, d'après le dossier, le projet de PVAP encadrera notamment :

- la préservation des parcs et jardins par leur repérage sur le règlement graphique, ainsi que la préservation des arbres isolés identitaires et des « séquences plantées »,
- les aménagements d'espaces publics et autres équipements, en privilégiant un pourcentage de pleine terre et/ou un pourcentage pour la place du végétal à maintenir ou à créer pour éviter le confortement et le développement d'espaces imperméables,
- les améliorations thermiques sur le bâti protégé en fonction de ses caractéristiques,
- les équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager (notamment la géothermie),
- les principes d'intégration des panneaux solaires en fonction de la catégorie du bâti (protégé ou non) et de la visibilité depuis l'espace public,
- la réflexion dans les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants sur des formes urbaines peu consommatrices en énergie,
- la réflexion sur l'utilisation de matériaux locaux (carrières...) et bio-ressourcés.

**Considérant** que les orientations retenues par le projet ne devront pas remettre en cause une gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain ;

**Considérant** que les orientations devront, en cohérence avec les éléments fournis dans le dossier, préserver et conforter la trame verte et bleue tant sur les aspects de continuité écologique que sur les aspects paysagers, préserver le site Natura 2000, concourir à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur, favoriser la transition énergétique et prendre en compte les risques auxquels est soumis le SPR ;

**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, l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4694 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28)

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 ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4694 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28)

**Décide :**

**Article 1er**

La décision tacite du 23 juillet 2024, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28) est rapportée<sup>1</sup>.

**Article 2**

En application, des dispositions du chapitre II du titre II du Livre Premier du code de l'environnement et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Châteaudun (28), présentée par la communauté de communes du Grand Châteaudun, n° 2024-4694, 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 de l'article R.123-8 du code de l'environnement, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 26 juillet 2024,

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



Jérôme PEYRAT

---

<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.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé 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