



**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 n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
De Cinq-Mars-la-Pile (37)**

N°MRAe 2025-5016

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 7 mars 2025, en présence de

Corinne Larrue, Isabelle La Jeunesse, Jérôme Duchêne, 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 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'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cinq-Mars-la-Pile (37), reçue le 20 janvier 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 13 février 2025 ;

Considérant que la commune de Cinq-Mars-la-Pile a engagé une procédure de modification de son PLU ;

Considérant que cette modification a pour but :

- de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site de l'ancienne discothèque, d'une surface de 1,91 ha, en vue du réaménagement de ce site dans le cadre d'une opération mixte mêlant habitat de diverses typologies, commerces, activités de services et équipements de proximité,
- de modifier l'OAP applicable sur le secteur « Blais Nord » portant sur la création d'un lotissement, afin de prendre en compte les nouvelles obligations, notamment en matière de densité et de préservation d'une zone humide,
- d'apporter quelques adaptations au règlement écrit (suppression de mentions devenues caduques, ajout de précisions sur la gestion des eaux pluviales, assouplissement concernant la teinte des façades et les toitures, encadrement plus strict concernant les clôtures, etc.),
- de prendre en compte les obligations nées de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 concernant la mise en place d'une OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques et la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;

Considérant que le projet de modification du PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces à l'urbanisation et consiste principalement à mettre à jour les OAP ;

Considérant que le dossier présenté témoigne d'une analyse et d'une prise en compte correctes des enjeux environnementaux présents sur le territoire ;

Considérant en particulier que le projet de modification du PLU vise une meilleure préservation de la biodiversité et qu'il n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation des sites Natura 2000 présents sur le territoire communal et ses environs ;

Considérant par ailleurs que ce projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Cinq-Mars-la-Pile, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°1 du PLU de Cinq-Mars-la-Pile 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 Cinq-Mars-la-Pile.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Cinq-Mars-la-Pile 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 7 mars 2025,

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

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line extending to the left.

Jérôme PEYRAT