



**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°2 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune d'Abondant (28)**

N°MRAe 2024-4944

# 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 10 janvier 2025, en présence de**

**Jérôme PEYRAT, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO et Isabelle La JEUNESSE,**

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'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2024-4944 (y compris ses annexes) relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Abondant (28), reçue le 19 novembre 2024 ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 13 décembre 2024 ;

**Considérant** que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Abondant consiste à modifier :

- le règlement écrit, de manière à notamment :
  - adapter le règlement en vue de l'agrandissement du cabinet médical ;
  - proposer une protection stricte des commerces afin de favoriser le maintien d'une vie commerçante en centre-bourg ;
  - assouplir les règles concernant le retrait et préciser le recul minimum des portails sur les voies communales ; autoriser la reprise à l'identique des portails en zone Nh ;
  - assouplir les règles de recul par rapport aux voies communales dans les zones artisanales US ;
  - ajuster la réglementation sur les espaces de pleine terre pour des surfaces dites « perméables » dans l'ensemble des zones ;
  - modifier la réglementation sur les clôtures dans l'ensemble des zones ;
  - modifier et préciser l'emploi de certains matériaux (plaques béton, bac acier, coloris de menuiseries) ;
  - suggérer la mise en place de clôtures perméables pour le passage de la petite faune ;
  - assouplir la surface autorisée des extensions ou annexes en zone Nh tout en limitant sa constructibilité à 10% de la superficie totale de l'unité foncière ;
  - limiter les hauteurs des extensions ou annexes en zone Nh à la hauteur du volume déjà présent sur l'unité foncière ;
  - limiter les hauteurs des extensions ou annexes en zones UA, UB, UAj et UBj à 6 m par rapport au terrain naturel ;
  - imposer la pose des surfaces de captations photovoltaïques dans l'épaisseur de la toiture à l'exception des toitures non visibles depuis la voie de desserte principale ;
  
- et le règlement graphique afin de :
  - rectifier des incohérences d'identification des volumes bâtis en zone UB et de parcelles initialement identifiées en zone UBj en les transférant en zone UB ;
  - actualiser et corriger d'après le dossier « une erreur matérielle » en modifiant le classement de deux parcelles actuellement en zone naturelle, et déjà urbanisées, en zone bâtie UB ;
  - intégrer deux mares en zone naturelle N ;

**Considérant** qu'ils ont pour objectif :

- de mettre en adéquation les règlements écrit et graphique avec la réalité du terrain ;
- de préciser des règles d'intégration paysagère et de préservation d'éléments pouvant participer à la préservation de l'identité patrimoniale de la commune (portails, clôtures, panneaux solaires...) ;
- d'assouplir les règles relatives à la surface des annexes et des extensions afin de laisser davantage de possibilités aux habitants de la commune ;
- de faire évoluer certaines règles concernant les zones Ux dans l'objectif d'optimiser les zones d'activité ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4944 en date du 10 janvier 2025

Modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Abondant (28)

**Considérant** que trois des quatre modifications du règlement graphique, à savoir, les incohérences en zone UB et les mares à intégrer en zone N, sont difficiles à appréhender à la seule lecture des éléments du dossier car les précisions fournies ne permettent pas de les localiser : leur localisation n'est possible que grâce au support présenté aux personnes publiques associées lors de la réunion du 13 octobre 2023 mais non joint au dossier ;

**Considérant** que la modification du règlement graphique consistant à corriger « une erreur matérielle » en modifiant le classement des parcelles D622 et D625, actuellement en zone naturelle mais déjà urbanisées, respectivement en zone bâtie UB et UBj entraîne une réduction de la zone N et ne peut à ce titre être considérée comme la simple rectification d'une erreur matérielle ; que cette modification ne relève non pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme mais devra faire l'objet d'une procédure de révision allégée distincte ;

**Considérant** que les modifications du règlement écrit en zones UAj et UBj consistant à

- ne plus limiter les hauteurs des annexes à 6 m mais à autoriser qu'elles soient équivalentes à celle de la construction principale,
- et de répartir l'enveloppe d'emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> autorisée en plusieurs annexes et non plus en une seule,

risquent d'entraîner une possible multiplication des annexes et extensions ; que s'agissant plus particulièrement de la zone UAj, laquelle correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques, cette modification est susceptible de remettre en cause la protection des espaces naturels dont elle est garante ; qu'il conviendrait donc de prévoir pour ces annexes une contrainte de distance par rapport à la construction principale pour éviter un éclatement trop important ainsi qu'une hauteur maximale ;

**Considérant** que la modification du règlement écrit relative aux extensions et annexes dans le sous-secteur Nh prévoit une augmentation de la superficie maximale de 30m<sup>2</sup> pour les annexes et de 25 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'existant, ainsi qu'une augmentation du faîtage de 2 m pour les annexes et l'absence de hauteur maximale de faîtage pour les extensions ; que le sous-secteur Nh correspond au lotissement de la Coudrée dont la constructibilité a été limitée afin de préserver le caractère naturel boisé du secteur ; que cet objectif de « *protéger les lisières forestières en limitant la constructibilité au niveau du hameau du plateau « La Coudrée »* » figure dans l'axe 1 du PADD ; que cette modification du règlement écrit de nature à engendrer une augmentation de l'artificialisation des sols dans une zone classée en Nh pour protéger les milieux naturels qui s'y trouvent, porte atteinte au respect de la biodiversité et est contraire à l'axe 1 du PADD ;

**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, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Abondant (28), 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 ;

## AVIS CONFORME

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

- **la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Abondant (28), enregistrée sous le n° 2024-4944, 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 ;
- il est nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune d'Abondant.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune d'Abondant (28) 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 10 janvier 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