



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

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 simplifiée
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Graçay (18)**

N°MRAe 2025-5131

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 collectivement le 13 juin 2025, en présence de

Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE, 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 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 simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Graçay (18) reçue le 14 avril 2025 ;

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

Considérant que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Graçay vise à modifier le zonage de deux secteurs sur une surface totale de 5 725 m² de zone N (naturelle) à zone UB (zone urbaine de la périphérie de bourg) situés :

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5131 en date du 13 juin 2025

Modification simplifiée du PLU de Graçay (18)

- rue du Paradis prolongée (4 425 m²) : tout ou partie des parcelles AN-300, 301, 302, 306, 309, 436,
- au lieu-dit Saint-Phallier (1 300 m²) : les parcelles AN-575 et 578 ;

Considérant que le pétitionnaire souhaite « *corriger l'erreur matérielle au regard du traitement des autres parcelles bâties de chaque rue* » ;

Considérant néanmoins que les parcelles AN-301, 302, 306, 575 et 578 sont non bâties ; que seules les parcelles AN-301, 302 et 306 et 436 sont identifiées comme dents creuses dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de Graçay approuvé le 7 décembre 2017 ;

Considérant par ailleurs que les deux secteurs sont respectivement situés à proximité des cours d'eau le Fouzon et le Pouzon ;

Considérant que ces derniers sont concernés par des probabilités de présence de zones humides assez fortes à très fortes, d'après le réseau partenarial des zones humides ;

Considérant que de nouvelles constructions dans ces secteurs pourraient ainsi potentiellement imperméabiliser des zones humides ;

Considérant que les deux secteurs sont également concernés par des risques d'inondation de cave, voire de débordements de nappe, ainsi qu'à une exposition importante au retrait-gonflement des argiles ; que le territoire de la commune a déjà connu sept sécheresses classées en catastrophes naturelles, lesquelles peuvent engendrer des dégâts considérables sur les constructions situées sur un sol qui connaît un phénomène de retrait-gonflement des argiles important ;

Considérant que le règlement écrit de la zone UB ne prévoit pas de dispositions particulières pour prendre en compte ces risques, notamment concernant les dispositions constructives ;

Considérant que d'un point de vue de la biodiversité, des habitats d'intérêt communautaire potentiel¹, ont été identifiés à proximité des deux secteurs ;

Considérant par ailleurs que, durant les années 2021 et 2022, d'après les fichiers fonciers, environ 60 % des espaces naturels agricoles ou forestiers potentiellement artificialisables² sur la période 2021-2031 l'ont déjà été ; que de même, la communauté de communes Vierzon Sologne Berry sur laquelle se situe la commune de Graçay a utilisé en 2021 et 2022 environ 50% du potentiel artificialisables sur la décennie 2021-2031 ;

¹ Notamment des « Megaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des montagnards et alpins » et « Forêts alluviales ».

² Aux termes de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Considérant que la population de la commune a connu une baisse d'environ -1.8 % entre 2015 et 2021 et que le territoire de la commune est caractérisé par un taux de logements vacants de 12 % ;

Considérant que le dossier ne justifie pas de besoin de nouvelles constructions, spécifiquement sur ces secteurs ;

AVIS CONFORME

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

- **la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Graçay (18) 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 communauté de communes Vierzon Sologne Berry.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Vierzon Sologne Berry 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 13 juin 2025,

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



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5131 en date du 13 juin 2025

Modification simplifiée du PLU de Graçay (18)