



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommu-
nal (PLUi) de la communauté de communes Autour de Che-
nonceaux Bléré Val de Cher (37)**

N°MRAe 2025-5179

Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 8 août 2025, en présence de

Stéphane GATTO, 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 L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4 et suivants ;

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'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2025-5179 (y compris ses annexes) relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher (37), reçue le 20 mai 2025, déclarée complète le 17 juin 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 24 juin 2025 ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher (37)

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher (37) consiste à :

- réaliser un recensement du patrimoine bâti rural susceptible de changer de destination en application de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme,
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) la Gangnerie à Athée-sur-Cher, le plan de zonage et le règlement écrit ;

Considérant que la modification concernant l'OAP La Gangnerie consiste à préciser la composition de la programmation des 20% de petits logements prévus, lesquels seront composés de T1 ou de T2 sans engendrer de consommation foncière supplémentaire ou d'artificialisation des sols,

Considérant que les modifications du zonage consistent à :

- supprimer les emplacements réservés :
 - n°1 (ER01) destiné à accueillir la voie de desserte du lotissement du bourg d'Athée, voie qui a déjà été réalisée,
 - n°11 destiné à créer une voie nouvelle entre la rue des Regains et la rue de Tours,
 - n°20 (ER20) à la Varenne sur Bléré qui avait vocation à accueillir la voie d'accès à la zone de la Varenne, depuis la rue de la Varenne,
- modifier les emplacements réservés :
 - n°10 (ER10) en précisant qu'en plus de l'extension du cimetière, il servira également à créer une liaison douce,
 - n°28 (ER28) destiné à créer une voie piétonne entre la rue du 11 novembre et le secteur de la Varenne, en le réduisant au tronçon à l'Est de la zone 1 AUPc,
- recréer un nouvel emplacement réservé :
 - n°11 sur le site de l'ancienne fonderie, friche industrielle située rue des Regains à Bléré afin de construire une aire de stationnement ainsi que des aménagements paysagers et une liaison douce,
 - deux emplacements réservés n°ER13 et 14 à La Croix en Touraine pour accueillir deux bassins tampons (de rétention des eaux pluviales) sur les parcelles ZH 0039 et ZH 0001, au sein de la zone N au profit de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher, afin de remédier aux inondations régulières,
 - n°20 pour établir une continuité piétonne sur le fond de jardins longeant le cimetière, sur une largeur de 5 m rejoignant l'emplacement réservé n°7 afin de créer un cheminement piétonnier continu,

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher
(37)

- corriger des erreurs matérielles :
 - o en supprimant une partie d'un alignement végétalisé à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à Epeigné les Bois,
 - o en rectifiant dans la liste en fin du règlement écrit, le numéro de la parcelle sur laquelle se trouve le petit bâtiment remarquable, impasse des Caves sur La Croix en Touraine, qu'il convient de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcelle a 1253 au lieu de a 1255),
- corriger le zonage en intégrant à Saint Martin le Beau, une trame « risque de rupture de barrage » au Sud-Ouest de l'étang de Battereau,
- modifier les dispositions du règlement écrit concernant :
 - o les implantations en fond de parcelle en zones UB, UP, UC, UH et 1AUb,
 - o les inclinaisons de toitures dans les zones U et AU,
 - o les clôtures en zones UB, UC, UH, UP, 1AUb et 1AUh, la hauteur des clôtures en zones A et N,
 - o l'obligation de plantation d'arbres en zones UH et UP, et l'ajout dans toutes les zones du PLU de la référence à l'annexe sur les végétaux avec la liste des essences végétales recommandées,
 - o les règles quantitatives en matière de stationnement dans la zone UE, et permettre l'implantation libre des annexes dans les zones UB, UC et UH,
 - o généraliser les règles de pose des panneaux photovoltaïques en toiture définies au sein des périmètres des Monuments historiques à l'ensemble des zones Ub, UC, UH, UP, 1AUb, 1AUh, 1AUh, A et N,
 - o autoriser les impasses de plus de 50 m de profondeur dans les zones UB, UC, UE, UH, UP, UEQ et 1AU,
 - o assouplir les interdictions de constructibilité dans le cône de vue de Cigogné afin de permettre l'implantation d'annexes limitées en hauteur à 3,5 m dans 3 jardins situés dans ce cône de vue,
- corriger des coquilles de références textuelles,
- recenser les 166 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme,

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher
(37)

Considérant que les deux emplacements réservés créés sur les parcelles ZH 0001 et ZH 0039 respectivement de 3 358 et 6 990 m², classées en zone N mais hors zonages de protection de la biodiversité sur la commune de La Croix en Touraine, comprennent :

- pour la première parcelle, une zone humide et quelques arbres, à proximité immédiate d'un espace boisé classé,
- et pour la seconde des boisements ;

Considérant que les éléments du dossier ne permettent pas d'évaluer les incidences de ces bassins sur la biodiversité ; que leur réalisation fera toutefois l'objet d'un dossier Loi sur l'eau qui permettra de mesurer et le cas échéant de compenser les effets sur les zones humides ; que la création de ces bassins répond à un impératif de protection de la commune de La Croix en Touraine contre les inondations ;

Considérant que mise à part la création des deux bassins tampon, ces modifications n'induisent pas de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'elles n'engendrent pas d'augmentation de l'artificialisation des sols et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de la biodiversité ;

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°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher (37), 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 ;

Décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet susvisé n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher
(37)

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.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 08 août 2025,

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

son président



Jérôme Peyrat

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher
(37)

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 contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5179 en date du 14 août 2025

Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré Val de Cher
(37)