



**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 n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes du Grand Chambord (41)**

N°MRAe 2025-5248

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par Jérôme PEYRAT,

membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire,

après consultation des autres membres ;

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 intercommunal de la communauté de communes Grand Chambord, reçue le 2 juillet 2025 ;

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

Considérant que la modification n°1 du PLUi du Grand Chambord concerne les pièces suivantes : le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5248 en date du 2 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Grand Chambord (41)

la liste des prescriptions surfaciques ; qu'elle concerne ainsi potentiellement toutes les communes de la communauté de communes du Grand Chambord, dans la mesure où le règlement écrit est modifié ;

Considérant que cette modification vise à :

- modifier les prescriptions graphiques (emplacements réservés, bâtiments susceptibles de changer de destination, éléments de paysage à conserver),
- revoir les limites entre certaines zones urbaines (U) dans le cadre d'une mise en cohérence avec les occupations actuelles et d'une prise en compte d'éventuels projets,
- ajuster le règlement écrit pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- corriger des erreurs matérielles,
- rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;

Considérant que les modifications du règlement écrit sont les suivantes :

- en lien avec la création du nouveau sous-secteur UEt à Bracieux, indiquer les usages et affectations des sols et natures d'activité interdites en zone UEt,
- pour faciliter l'acceptation de certains projets, augmenter la surface maximale des extensions et annexes de 50 m² à 65 m² en zones A et N,
- pour faciliter le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire, admettre les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole en zone N,
- permettre la destination « équipement collectif et service public » le long des voies classées comme linéaires commerciaux, à condition de préserver la façade commerciale (en zone Uap, UB et UC),
- reporter certains points initialement contenus dans l'orientation 1 de l'OAP Patrimoine Grand Chambord (qui s'applique uniquement aux zones Uap) dans le règlement de la zone Uap pour les placer dans un rapport de conformité et plus de compatibilité,
- ajuster les dispositions réglementaires concernant les clôtures et toitures, notamment en introduisant une alternative de mode d'implantation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques sur toiture ;

Considérant que les modifications des OAP sont les suivantes :

- à Bauzy, extension du périmètre de l'OAP « Entrée de Bourg » de 0.4 ha supplémentaires pour l'aménagement d'une coulée verte le long de la RD60,
- à Bracieux, extension du périmètre de l'OAP « Le Chêne I » de 0.3 ha supplémentaires pour inclure l'espace naturel situé à l'Est et assurer un aménagement cohérent de cet espace en entrée de ville ; modification des points d'accès, et passage d'une dominance économique à une

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5248 en date du 2 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Grand Chambord (41)

dominance résidentielle autour de la gendarmerie pour permettre la création de logements associés,

- à Montlivault, ajustements de l'OAP « Cœur de bourg » concernant les volumes de constructions admises (en cohérence avec les gabarits du secteur) et la programmation du secteur, en lien avec l'abandon de projets,
- à Mont-Près-Chambord, création de l'OAP « La Gare » afin de fixer des orientations pour le renouvellement urbain d'une surface de 1.5 ha déjà bâtie, suite à la cessation d'activité de la scierie existante sur cette zone, en proposant une programmation urbaine multiple (équipements, activité et habitat),
- à Saint-Laurent-Nouan, modification de la destination de certains îlots dans le schéma d'aménagement de l'OAP « Le Golf des Bordes » en cohérence avec le programme de développement du Golf des Bordes ;

Considérant que les autres modifications de zonage prévues sont les suivantes :

- à Bracieux :
 - la création d'un nouveau sous-secteur Uet spécialement dédié à l'accueil d'hébergements touristiques et à l'activité du camping en lieu et place de la zone Uap actuelle dans le cadre du développement du site du camping Les Châteaux à Bracieux, et la suppression du périmètre de l'OAP Patrimoine Grand Chambord sur ce site,
 - le changement de zonage de zone AUe à AU en entrée de bourg est de Bracieux en lien avec le projet de logements autour de la future gendarmerie,
- à Mont-Près-Chambord :
 - le changement de zonage des parcelles WN336 et 337 de zone Uc vers la zone A, en cohérence avec leur appartenance à la zone agricole protégée (ZAP),
 - le changement de zonage de la parcelle WH92 de zone Ue en zone Ub, en cohérence avec son occupation actuelle,
 - le changement de zonage sur le secteur de la nouvelle OAP « La Gare », de zone Ue à zone Ub, pour permettre l'accueil d'habitations notamment,
- à Saint-Claude-de-Diray : le changement de zonage d'un secteur dans le bourg de zone Up à zone Uc, dans la continuité du tissu urbain environnant,
- à Saint-Laurent-Nouan : changement de zonage de trois îlots au sein du golf des Bordes de zone AUtgh à AUtgt, pour permettre le développement d'une offre touristique, en lien avec la modification de l'OAP concernée,

Avis conforme de la MR Ae Centre-Val de Loire n°2025-5248 en date du 2 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Grand Chambord (41)

- l'identification de 32 bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination, en majorité à Mont-Près-Chambord (28), ainsi qu'à Bauzy, Crouy-sur-Cosson, Saint-Laurent-Nouan et Tour-en-Sologne,
- la suppression de 16 emplacements réservés, la modification d'un ER, et la création de 5 ER à Bracieux, Fontaines-en-Sologne, Huisseau-sur-Cosson, Mont-Près-Chambord, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Laurent-Nouan et Tour-en-Sologne

Considérant que les modifications prévues concernent essentiellement des espaces déjà inscrits en zone U, et souvent bâtis, en dehors des continuités écologiques, des zones de protection ou d'inventaires concernant la biodiversité ;

Considérant qu'en termes de bilan des surfaces des types de zone, la surface des zones A augmente très légèrement du fait du classement de deux parcelles initialement inscrites en zone U, en zone A ;

Considérant que les espaces agricoles, naturels et forestiers ne seront essentiellement impactés que par l'augmentation de la surface maximale des annexes et extensions, et par la possibilité de construction de bâtiments agricoles en zone naturelle ;

Considérant que la nouvelle OAP « La Gare » à Mont-Près-Chambord est située le long de la RD923, infrastructure linéaire de transport de catégorie 3 pouvant exposer à des nuisances sonores en raison du trafic routier ; que néanmoins, l'OAP prévoit en bordure de cette route un secteur à vocation économique- en retrait par rapport à la route, les maisons individuelles étant prévues en second plan ;

Considérant que la zone Up présente à Saint-Claude-de-Diray définit une zone urbaine à enjeux paysager, en entrée de ville ; que, bien que ce secteur soit effectivement entouré sur trois côtés par une zone Uc, son changement de zonage en zone Uc aurait pu être davantage justifié dans le dossier ;

Considérant qu'il appartient à la communauté de communes de respecter les densités de logements minimales préconisées par le SCoT du Blaisois ; qu'en particulier, l'extension du périmètre de l'OAP « Entrée de Bourg » à Bauzy de 0.4 ha supplémentaires pour l'aménagement d'une coulée verte, a pour conséquence une densité sur l'OAP inférieure à la densité minimale de 10 logements par ha préconisée par le SCoT ;

Considérant qu'il appartient à la communauté de communes de vérifier que les bâtiments visés par de nouveaux changements de destinations entrent dans la définition du patrimoine bâti décrit dans l'annexe « diagnostic et état initial de l'environnement » du PLUi ;

AVIS CONFORME

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5248 en date du 2 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Grand Chambord (41)

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

- **la modification n°1 du PLUi du Grand Chambord (41) 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 communauté de communes du Grand Chambord.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Grand Chambord 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 2 septembre 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