



**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 intercommunal
de la communauté de communes du Castelrenaudais (37)**

N°MRAe 2025-5276

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 Isabelle La JEUNESSE

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 du Castelrenaudais (37), reçue le 17 juillet 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 septembre 2025 ;

Considérant que la modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais concerne les pièces suivantes : le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; qu'elle concerne ainsi potentiellement toutes les communes de la communauté de communes du Castelrenaudais, dans la mesure où le règlement écrit est modifié ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

Considérant que les modifications du règlement écrit visent à ajuster :

- les dispositions communes applicables à toutes les zones concernant l'implantation des constructions pour faciliter les reconstructions de bâtiments après un sinistre ;
- les dispositions réglementaires concernant :
 - l'adaptation des constructions à la topographie du site au sein des zones UA, UB, UG, UH, 1AUH ;
 - la hauteur maximale des constructions en zone 1AUU ;
 - l'aspect des façades en zones UA, UB, UH, URT, 1AUH, A, N ;
 - la hauteur et l'aspect des clôtures en zones UA, UB, UC, UE, UH, UJ, UGV, URT, UY, 1AUE, 1AUH, A, N ;
 - les volets roulants en zones UA, UB, UH, URT, 1AUH, A, N afin de favoriser le recours à l'énergie solaire ;
 - les toitures des constructions annexes en zones UA, UB, UH, UC, UE, URT, 1AUH, A, N ;

Considérant que les évolutions du règlement graphique consistent en :

- la révision de limites entre certaines zones dans le cadre d'une mise en cohérence avec les occupations actuelles des sols et d'une prise en compte d'éventuels projets :
 - à Château-Renault, le changement de zonage de la parcelle AE n°150 (« Place du Général de Gaulle ») de zone UE en zone UC, en cohérence avec le reste du secteur accueillant déjà des bâtiments commerciaux (modification surfacique d'environ 0,3 ha) ;
 - aux Hermites, le changement de zonage des parcelles cadastrales ZP n°114p, 104p, C n°188p de zone UJ en zone UB, pour assurer plus de cohérence avec le tissu bâti environnant et permettre la densification de ce secteur (modification surfacique d'environ 0,2 ha) ;
 - à Neuville-sur-Brenne, le changement de zonage de la parcelle C 679 de zone 2AUhcr en zone UBcr pour un projet d'habitation (modification surfacique d'environ 0,3 ha) ;
- la réduction du périmètre de préservation des rez-de-chaussée commerciaux sur environ 200 mètres linéaires de la rue de la République à Château-Renault, pour favoriser une reprise du parc de logements et permettre la régularisation d'anciens commerces ayant déjà changé de destination ;
- la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés :

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

- à Auzouer-en-Touraine sur les parcelles B n°571p et 1134 à proximité de l'école primaire de la Quintaine, création d'un emplacement pour la réalisation d'un parking d'une superficie de 22 m² ;
- à Nouzilly, réduction de l'emplacement réservé NOU-3 prévu pour la création d'une liaison douce et l'aménagement d'un espace vert de l'emplacement réservé, passant d'une superficie de 1 743 m² à 1 135 m² environ ;
- à Nouzilly, extension de l'emplacement réservé NOU-18 prévu pour l'aménagement d'une aire de covoiturage, dont la superficie est portée à 1 163 m² au lieu de 864 m² ;
- à Saunay, suppression de l'emplacement réservé SAU-7 qui était prévu pour la création d'un accès ;
- à Saunay, suppression des emplacements réservés SAU-11, SAU-13, SAU-14 et SAU-15 qui était prévus pour la sécurisation du carrefour entre la N10 et la RD766 ;
- l'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N, au sein des communes de Crotelles, de La Ferrière, Le Boulay, Morand et Saint-Laurent-en-Gâtines ;
- l'identification d'éléments de paysage à conserver à Crotelles : une mare sur la parcelle A n°653 et un arbre sur la parcelle A n°1471 ;
- l'actualisation des secteurs affectés par le bruit fixés dans le cadre du classement sonore des infrastructures de transport terrestres approuvé par les arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2024 ;

Considérant que les modifications des OAP sont les suivantes :

- à Auzouer-en-Touraine, modification de la pointe nord-est du périmètre de l'OAP « L'Argenterie » afin de rectifier le tracé de la voirie envisagée pour desservir le site, au niveau de la connexion avec la Rue d'Amboise ;
- à Château-Renault, ajustement de schéma de l'OAP « Bel Air » pour permettre la création d'un accès sécurisé sur la rue du Bois Bouquin ;
- à Château-Renault, extension de 0,3 ha du périmètre de l'OAP « Entrée de ville Nord » sur la parcelle AE n° 150 reclassée en zone à dominante commerciale (UC) ;
- à Crotelles, ajustement de l'OAP « ZA de l'Imbauderie » pour que le secteur concerné par la marge de recul de 75 mètres à partir de la RN10 soit aménagé en espaces paysagers et non en tant que zone de stockage et de stationnement ;
- aux Hermites, réduction du secteur dédié aux jardins sur le schéma de l'OAP « Les Arpents », en cohérence avec la réduction de la zone UJ effectuée sur le plan de zonage ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)

- à Nouzilly, ajustement de l'OAP « Saint-Robert » concernant l'aménagement de l'aire de covoiturage ;
- à Saunay, révision d'ensemble du schéma de l'OAP « Chemin Vert » pour favoriser une meilleure circulation et desserte des futurs lots à bâtir ;

Considérant que la redéfinition du périmètre de préservation des rez-de-chaussée commerciaux à Château-Renault apparaît à ce stade insuffisamment justifiée au regard de la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) adoptée par la ville de Château-Renault et la communauté de communes du Castelrenaudais le 28 août 2022 ;

Considérant au vu des éléments transmis et malgré la quantité d'évolutions prévues, qu'aucun enjeu environnemental et sanitaire significatif n'a été identifié dans le projet de modification du PLUi susvisé ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Castelrenaudais, 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 Castelrenaudais (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 ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Castelrenaudais.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Castelrenaudais 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 16 septembre 2025,

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

Par délégation



Isabelle La JEUNESSE

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5276 en date du 16 septembre 2025

Modification n°1 du PLUi du Castelrenaudais (37)