



**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 Habitat et
Déplacements (PLUi-HD) de Blois Agglopolys (41)**

N°MRAe CVL-2025-
005184/KK AC PLU

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

Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cette décision a été rendue 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 Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de Blois Agglopolys (41)), reçue le 14 novembre 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 22 décembre 2025 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de Blois Agglopolys prévoit des modifications de règlement graphique, du règlement écrit, des

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005184/KK AC XX en date du 13 janvier 2026

Modification n°1 du PLUi-HD de Blois Agglopolys (41)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui ne seront pas exposés exhaustivement dans le présent avis ;

Considérant que les modifications de zonage concernent :

- un changement de zonage d'un secteur de 7,6 ha à Villebarou initialement fléché pour étendre la zone commerciale « Blois 2 », de la zone 1AUc (commerce), vers majoritairement la zone 1AUA1 (industrie et artisanat) et la zone Uc1 sur 1 ha correspondant à un Brico-Dépôt existant,
- une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de La Puce à Cheverny en zone 1AU,
- un reclassement d'un secteur Uv1 en Uj2 (jardins) à Chailles,
- un recalage du zonage 1AU sur la zone économique du Parc des Châteaux,
- l'évolution du zonage Ui3 en zonage Ui1 sur le secteur de La Butte à Blois (1,1 ha),
- une réduction de la zone urbaine à Cellettes ;

Considérant que la modification de zonage à Villebarou ne change pas le caractère urbanisable des parcelles, sur lesquelles les enjeux environnementaux ont déjà été évalués lors de l'élaboration du PLUi-HD ;

Considérant que la hauteur maximale autorisée dans ce secteur augmente, passant de 12 m (20 m en cas de process particulier) en 1AUc à 20 m (40 m en cas de process particulier), ce qui est susceptible d'entraîner des impacts plus importants sur le paysage ; qu'il s'inscrit cependant dans un environnement déjà industriel ;

Considérant que le secteur de La Puce dans son ensemble (zone 1AU et 2AU) fait déjà l'objet d'une OAP sectorielle afin d'encadrer son aménagement ;

Considérant que les enjeux environnementaux des secteurs à Villebarou et de La Puce à Cheverny ont été évalués lors de l'élaboration du PLUiHD en 2022 ; que des enjeux notamment de zones humides et de biodiversité ont été mis en évidence lors de cette élaboration, mais que la modification n°1 en elle-même ne nécessite pas une nouvelle évaluation de ces enjeux ;

Considérant que l'évolution du zonage Ui3 en zonage Ui1 sur le secteur de La Butte à Blois a pour effet d'augmenter les hauteurs maximales des constructions de 11,5 à 17,5 m en bande A et de 7 à 11,5 m en bande B ; que les futures constructions risqueraient d'émerger en haut de coteau et d'être visibles depuis les bords de Loire ;

Considérant néanmoins que l'OAP « La Butte » évite la construction des bâtiments les plus hauts sur la rue François 1^{er}, qui serait plus exposée à la vue ; que le site est situé dans le périmètre de protection des abords de l'usine Poulain, monument historique, et que les projets de construction seront donc soumis à l'Architecte des Bâtiments de France ; que le site est situé dans la bande tampon du périmètre Val de

Loire Unesco et donc soumis à l'OAP thématique « UNESCO Val de Loire » ; que le secteur est limité en taille ;

Considérant que le changement de zonage enlève toute réglementation sur l'emprise au sol maximale des constructions sur le site et réduit le taux minimal de pleine terre de 10 % en bande B, voire le supprime en bande A ; que la taille du secteur concerné reste limitée (1,1 ha) ;

Considérant que la modification n°1 prévoit d'autres modifications de documents graphiques : la modification de cinq emplacements réservés, la création de six emplacements réservés, la suppression de six emplacements réservés, l'ajout de mares à protéger, de bâtiments à protéger, de bâtiments pouvant changer de destination, l'extension d'un espace boisé classé, la création d'un périmètre autour de l'entreprise PROCTER&GAMBLE à Blois ;

Considérant que la modification n°1 prévoit la modification de 8 OAP sectorielles, de l'OAP échancier d'ouverture à l'urbanisation et de l'OAP thématique économie ;

Considérant que la modification n°1 prévoit enfin plusieurs modifications de règlement écrit relevant principalement d'ajustements et de précisions ;

Considérant qu'une partie des évolutions prévues par la modification n°1 permettent notamment :

- une prise en compte des risques naturels et technologiques par :
 - l'ajustement de l'écriture du règlement en lien avec le Plan de Prévention des Risques Inondation,
 - le reclassement en zone naturelle des zones inondables du Beuvron,
 - la traduction dans le règlement d'urbanisme du risque technologique sur les abords de l'entreprise PROCTER&GAMBLE à Blois,
- la préservation de quelques enjeux de biodiversité en :
 - repérant des mares,
 - étendant un espace boisé classé en Znieff, créant un emplacement réservé pour préserver un corridor de biodiversité,
 - ajustant le type de zonage urbain à Chailles dans un tissu urbain aéré à un environnement en bordure de zone agricole et de zones naturelles permettant d'encadrer les droits à bâtir,
- l'autorisation des toitures claires qui contribuent à réduire les îlots de chaleur et les besoins en énergie, hors secteurs protégés pour des questions patrimoniales, environnementales et paysagère (monuments historiques et leurs abords, périmètre inscrit du site UNESCO, secteurs à fort enjeu de biodiversité, etc.)

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005184/KK AC XX en date du 13 janvier 2026

Modification n°1 du PLUi-HD de Blois Agglopolys (41)

AVIS CONFORME

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

- **la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) de Blois Agglopolys (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 d'agglomération Blois Agglopolys.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Blois Agglopolys 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 du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 13 janvier 2026,

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

et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle La Jeunesse', is placed over a faint rectangular stamp.

Isabelle La JEUNESSE

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005184/KK AC XX en date du 13 janvier 2026

Modification n°1 du PLUi-HD de Blois Agglopolys (41)