



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré

Sur la

**Révisions allégées et modification du plan local d'urbanisme
(PLU) de Chédigny (37)**

N°MRAe CVL-2026-11192-94-95/A

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 3 avril 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur deux révisions allégées et une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chédigny (37).

Étaient présents et ont délibéré : **Jérôme DUCHENE, Isabelle LA JEUNESSE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.**

La MRAe a été saisie par la commune de Chédigny. Les trois dossiers ont été reçus le 12 janvier 2026. Ces trois dossiers font l'objet d'un seul et unique avis, développé dans les pages suivantes.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation de la modification et Contexte

Conformément à la délibération du 1^{er} décembre 2025, la commune de Chédigny (37) a lancé une évolution, via deux **révisions allégées** et une **modification de droit commun** simultanées, de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de permettre :

- la rectification réglementaire (création d'une orientation d'aménagement programmée), afin d'autoriser l'installation d'un parc photovoltaïque dans la zone artisanale La Prioterie ;
- la création d'espaces boisés classés et la création d'emplacements réservés avec des ajustements réglementaires de zonages sur les différents secteurs.

La **première révision allégée** concerne la réalisation d'un projet de village de vacances de la Saulaie. Ce projet entraîne la réduction d'une zone boisée, afin de construire un bâtiment de 700 m², de trois étages et de 25 chambres. Puis, le zonage, de la parcelle YP20, au lieu-dit la Petite Hubaudière, est transformé de zone naturelle habitable en agricole.

Modification règlement graphique village vacances de la Saulaie

Zonage avant révision



Modification règlement graphique la Petite Hubaudière

Zonage avant révision



Zonage après révision

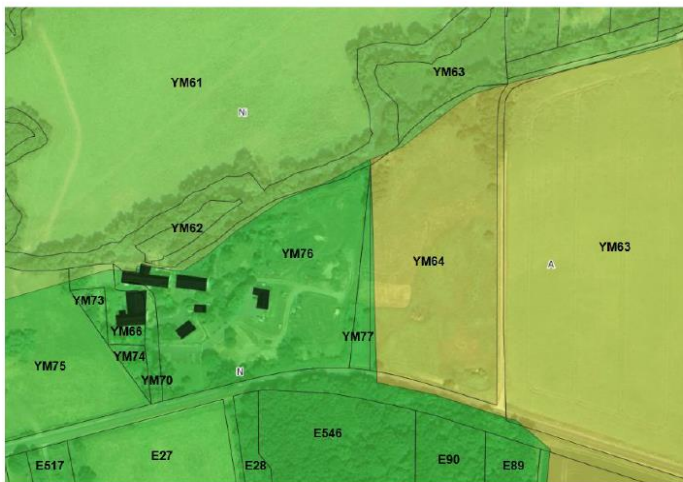


Représentation graphique de la première révision allégée (Dossier de demande) 2/2

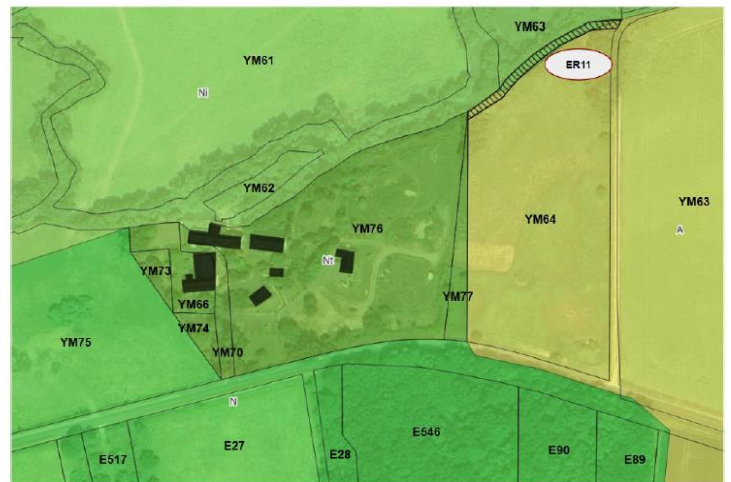
La **seconde révision allégée** concerne la réalisation d'un projet de gîte dit des Foulons sur la parcelle YM76, nécessitant de transformer une zone naturelle (N) en zone naturelle touristique (Nt).

Modification règlement graphique domaine des Foulons

Zonage avant révision



Zonage après révision

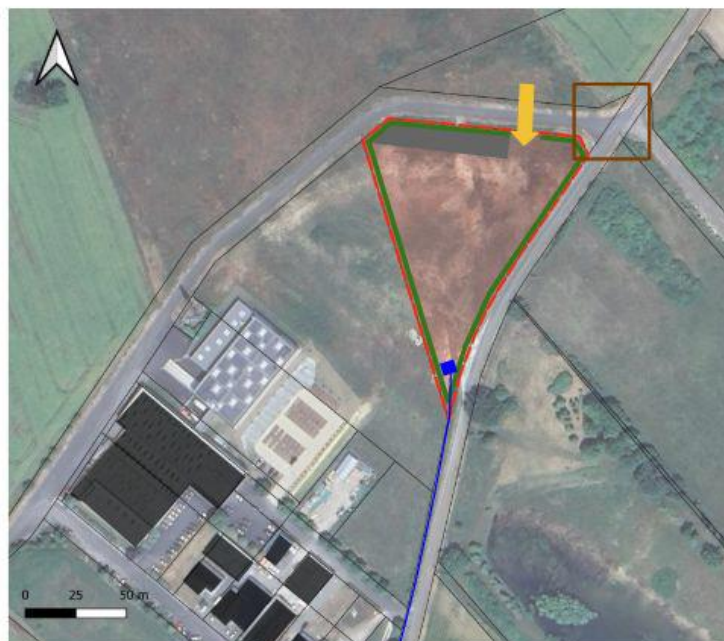


Représentation graphique de la seconde révision allégée (Dossier de demande)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-11192-94-96/A PP en date du 3 avril 2026

Révisions allégées et modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Chédigny (37)

La **modification de droit commun** concerne une opération d'aménagement programmée visant la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol sur la parcelle YC58.



Légende :

 Délimitation du secteur

Equipements :

 Transformateur électrique à installer

 Gestion du raccordement électrique au réseau HTA

Déplacements :

 Possibilité d'accès pour la desserte du site

 Poche de stationnement à créer

 Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

 Plantation d'une haie d'essences locales à prévoir et/ou renforcer

Représentation graphique de la modification de droit commun (Dossier de demande)

La commune de Chédigny est située à environ 9 km au nord de Loches, dans le département d'Indre-et-Loire (37). Elle s'étend sur près de 2 317 ha et compte 564 habitants (INSEE 2017). Elle appartient à la communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST) qui réunit 67 communes et compte près de 53 000 habitants. Le territoire communal est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 3 juillet 2007 qui a fait l'objet d'une récente modification le 22 mai 2025.

2 Évaluation environnementale : enjeux et impacts

2.1 Première révision allégée

Le projet, nécessitant cette première révision allégée du PLU, est en partie lié au développement d'un centre de vacances entraînant la destruction d'un espace boisé classé. L'autre motivation de cette révision est la poursuite d'une activité agricole. Ainsi, la zone naturelle habitable de la parcelle YP20 doit être rendue compatible avec une activité agricole d'où son classement en zonage A (agricole).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-11192-94-96/A PP en date du 3 avril 2026

Révisions allégées et modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Chédigny (37)

La parcelle YP20 est déjà utilisée à des fins agricoles. La modification du PLU est donc sans conséquence pour l'environnement, à condition que les haies en périphérie de la parcelle soient préservées. Cette préservation est affichée dans les documents accompagnant la demande. Cette modification consiste à régulariser un usage ancien de la parcelle concernée.

Bien que s'étendant sur une surface limitée de 750 m², l'extension du village (ou centre) de vacances se manifeste par la destruction d'un espace boisé classé. De surcroît, le projet s'implante au cœur du site Natura 2000¹ de la Champagne. La localisation et les modalités de réalisation du projet mettent en avant un enjeu de préservation de la faune et de la flore. En effet, la commune, dans son évaluation environnementale, préconise la réalisation d'un inventaire faune-flore, renvoyant ainsi sa réalisation au niveau du projet. Or, avec une surface de plancher estimée à 2 000 m², le projet ne sera pas soumis à l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale compte tenu des seuils du code de l'environnement².

Concernant le déboisement préalable à la réalisation du projet et compte tenu de la surface concernée de 700 m², le déboisement ne sera pas non plus soumis à l'examen au cas par cas. En conséquence, les investigations permettant d'inventorier et de protéger la faune et la flore doivent être menées dès ce stade de la procédure, à l'échelle de la parcelle concernée.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par un inventaire de la faune et de la flore de la parcelle dédiée à l'extension du centre de vacances et de déterminer des mesures visant à protéger cette flore et cette faune le cas échéant.

2.2 Seconde révision allégée

La révision allégée relative au Moulin des Foulons consiste à reclasser le site des Foulons de N (naturel) en Nt (naturel touristique), afin de développer l'offre d'accueil touristique de la commune. De plus, un emplacement réservé est créé, afin d'aménager un chemin piétonnier. Le projet touristique consiste à

¹ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

² Le ministère, chargé de la protection de l'environnement, est responsable, dans le cadre des directives européennes, de la définition et du suivi de la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'évaluation environnementale des projets et des documents de planification. Dans ce cadre, il a mis en place une procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, dans le but d'adapter la prise en compte de l'environnement en fonction des enjeux environnementaux des projets, des plans et des programmes. Ainsi, des évaluations environnementales ne sont requises que lorsqu'elles sont jugées nécessaires par l'autorité environnementale (source : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/levaluation-environnementale-demande-dexamen-cas-cas>).

Concernant une extension de village de vacances, la rubrique 40 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, précise que sont soumis au cas par cas les villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale 10 000 m².

créer de l'habitat léger, parallèlement à l'agrandissement d'un bâtiment existant de stockage servant aussi d'atelier.



Légende :

 Délimitation du secteur

Equipements :

 Local professionnel à agrandir

 Zone de création d'habitats légers

Déplacements :

 Maillage de mobilité douce à créer

Paysage et environnement :

 Trame de haies existantes à préserver

 Arbre existant à préserver

Localisation des infrastructures projetées (Dossier de demande, évaluation environnementale : page 21)

Toutefois, l'emprise réelle du projet touristique n'est pas précisée dans l'évaluation environnementale, ce qui ne permet pas d'ajuster le périmètre du zonage Nt. Une meilleure définition du projet permettrait de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, cette définition fine est indispensable à la comptabilisation de la consommation d'espace, elle-même étant indispensable à la maîtrise du Zéro Artificialisation Nette³ (ZAN).

2.3 Modification de droit commun

Le projet de centrale photovoltaïque, nécessitant la modification du PLU, s'étend sur une emprise totale clôturée de près 8 000 m² correspondant à une ancienne décharge municipale. De plus, il entraîne l'installation d'une surface de 4 050 m² de panneaux photovoltaïques, de trois locaux techniques, la création de pistes internes et la pose d'une clôture de 2 m de hauteur.

³ La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Par ailleurs, la loi ZAN du 20 juillet 2023 a permis de renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et de répondre aux difficultés de mise en œuvre du ZAN sur le terrain.

Le site d'implantation est enclavé entre le site Natura 2000 de la Champagne et la Znieff⁴ de type II du Plateau de Champagne entre Bléré et Loches. La parcelle YC 7, jouxtant le projet, fait l'objet d'une mesure agroenvironnementale et climatique (MAEC) en faveur de l'outarde canepetière⁵. De plus, la ligue de protection des oiseaux (LPO) a confirmé la présence régulière d'un mâle chanteur sur la parcelle limitrophe du projet. Par ailleurs, les sites de nidification des outardes sont en général situés à proximité des places de chant. En conséquence, l'enjeu de protection de cette espèce au niveau de la parcelle d'implantation est primordial, du fait de la forte probabilité de présence de nids à proximité immédiate du projet.

Le porteur de projet a clairement défini des périodes de travaux en dehors des périodes sensibles pour la faune, dont l'Outarde et a prévu des haies denses, visant à éviter l'accès du site aux outardes. Ainsi, la notice environnementale du projet est complétée et traite de façon suffisante la protection de l'Outarde canepetière. En conséquence, le projet, par la mise en place de ces mesures de réduction des impacts, apparaît compatible avec son environnement.

Les éléments apportés et les engagements du pétitionnaire permettent une prise en compte satisfaisante des enjeux environnementaux. Enfin, le projet est situé sur une parcelle adaptée à ce type de projet, s'agissant d'une ancienne décharge municipale.

Malgré la sensibilité associée à l'Outarde canepetière, l'évaluation environnementale menée à l'occasion de la modification du PLU est proportionnée aux enjeux en présence.

3 Conclusion

Les projets, nécessitant la modification du PLU de Chédigny, sont d'une surface limitée. Ainsi, les enjeux ayant trait à la protection de l'environnement sont aussi limités. Par conséquent, la commune de Chédigny a rédigé un ensemble de trois évaluations environnementales proportionnées aux enjeux en présence.

Néanmoins, la destruction d'un espace boisé classé, situé dans un site Natura 2000, nécessite une attention particulière.

Une recommandation figure dans le corps de l'avis.

⁴Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

⁵L'outarde canepetière (*Tetrax tetrax*) est un oiseau migrateur qui se rencontre le plus souvent sur les terrains cultivés et les grandes plaines. Il est un des oiseaux les plus menacés en France, source : Muséum national d'Histoire naturelle, <https://www.mnhn.fr>.