



**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 révision allégée
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Saint-Germain-des-Prés (45)**

N°MRAe CVL-2026-
014201/KK AC PLU

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 17 avril 2026, en présence de

Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, 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 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 révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Germain-des-Prés (45), reçue le 24 février 2026 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 31 mars 2026 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-014201/KK AC PLU en date du 17 avril 2026

Révision allégée du PLU de Saint-Germain-des-Prés (45)

Considérant que la révision allégée du PLU de Saint-Germain-des-Prés vise à permettre la réalisation d'un projet touristique sur le domaine du château de Courbevaux comprenant :

- l'implantation d'une douzaine d'hébergements touristiques insolites à destination touristique en zone naturelle,
- l'aménagement d'un jardin-forêt,
- la création d'un arboretum intégrant une serre tropicale et une zone de détente,
- la création d'un parcours de sensations (« barefoot parc »),
- la construction d'une orangerie, verrière de 300 m², qui servira de lieu de réception pouvant accueillir 200 personnes,
- la création d'un espace de stationnement d'environ 35 places en revêtement perméable,
- la rénovation de deux dépendances existantes du château, une maison existante à l'est du château, et la maison du gardien ;

Considérant que le domaine du château de Courbevaux est situé en majorité en secteur naturel N, en dehors des parties déjà aménagées en secteur Nh, et est couvert en grande partie par un espace boisé classé ;

Considérant que le périmètre actuellement délimité du secteur Nh autour des constructions existantes du domaine n'intègre pas le futur domaine de l'Orangerie ni de l'espace de stationnement ; que le secteur N et l'espace boisé classé ne permettent pas l'implantation des habitations légères de loisirs (HLL) ;

Considérant que dans l'objectif de permettre la réalisation du projet, la révision allégée consiste à :

- créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Nt sur une surface de 1.6 ha actuellement classée en secteur N,
- modifier le zonage de 0.2 ha de secteur N à secteur Nh,
- supprimer 1.6 ha d'Espace Boisé Classé, sur l'emprise du Stecal Nt,
- modifier le règlement écrit du PLU afin d'ajouter des dispositions spécifiques au Stecal Nt (destinations autorisées : habitations légères de loisirs fondées sur des pieux dans la limite de 12, emprise au sol maximale de 40 m² par HLL, méthode de calcul de la hauteur pour les constructions et installations de loisir situées dans les arbres) ;

Considérant que le règlement du secteur Nt limite la consommation d'espace naturel par la définition d'un nombre maximal de 12 HLL et d'une surface individuelle maximale de 40 m² ; qu'il limite l'imperméabilisation des sols en imposant des fondations sur pieux ;

Considérant que le règlement du secteur Nh limite déjà l'emprise au sol des constructions à 40 % de la superficie du terrain ;

Considérant que le secteur de projet est situé :

- en dehors de tout zonage de protection ou d'inventaire concernant la biodiversité,
- en dehors de zones présentant des probabilités de présence de zones humides,
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable,
- en dehors de périmètres de protection de monuments historiques, de site classé ou inscrit ;

Considérant néanmoins que le site du projet est composé en majorité de zones naturelles, et notamment de formations arborées de feuillus ;

Considérant qu'il appartient au porteur de projet de réaliser des inventaires faune-flore avant toute réalisation de son projet ;

Considérant que le projet est susceptible d'être soumis à une autorisation de défrichement et est soumis à l'examen au cas par cas au moins au titre de la rubrique 42° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant cependant que les éléments disponibles dans le dossier ne permettent pas de s'assurer de la suffisance des modifications apportées au PLU par rapport aux aménagements futurs présentés dans le dossier ;

AVIS CONFORME

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

- **la révision allégée du PLU de Saint-Germain-des-Prés (45) 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 de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne rendra une décision en ce sens.

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-014201/KK AC PLU en date du 17 avril 2026

Révision allégée du PLU de Saint-Germain-des-Prés (45)

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 17 avril 2026,

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 and a vertical line intersecting it.

Jérôme PEYRAT