



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 FÉVRIER 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 10 février 2026, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 04 février 2026, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN à partir de la délibération A_D2026_003, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BÉRENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT à partir de la délibération A_D2026_003, Henry BOUSSQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Viviane DABIN, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération A_D2026_003, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT à partir de la délibération A_D2026_003, Valéry LANGE, Stéphane LEDOUX, Denis LESIEUR, Catherine LHÉRITIER jusqu'à la délibération A_D2026_021, Claire LOUIS, Florent MARMAGNE, Cédric MARMUSE, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Hélène MENU à partir de la délibération A_D2026_005, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Céline MOREAU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT jusqu'à la délibération A_D2026_002, Bernard PANNEQUIN, Joël PATIN, Éric PESCHARD, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM à partir de la délibération A_D2026_003, Isabelle SOIRAT, Odile SOULES, Serge TOUZELET, Guy VASSEUR à partir de la délibération A_D2026_003, Gildas VIEIRA

Pouvoirs :

Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Alain DUCHALAIS donne pouvoir à Florent MARMAGNE, Yann LAFFONT donne pouvoir à Cédric MARMUSE jusqu'à la délibération A_D2026_002, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Christelle LECLERC donne pouvoir à Marc GRICOURT, David LEGRAND donne pouvoir à Ozgur ESKI, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Gérard CHARZAT à partir de la délibération A_D2026_022, Hélène MENU donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER jusqu'à la délibération A_D2026_004, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Malik BENAKCHA à partir de la délibération A_D2026_003, Alain PROT donne pouvoir à Viviane DABIN, Fabienne QUINET donne pouvoir à Joël PATIN, Christophe REDOUIN donne pouvoir à Éric PESCHARD, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE jusqu'à la délibération A_D2026_002, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Nicolas ORGELET, Alain VÉE donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Jérôme BOUJOT

Excusés :

Yves BARROIS, Jean-Albert BOULAY, Philippe BOURGUEIL, Axel DIEUZAIDE, Nicole LE BELLU, Baptiste MARSEULT, Joël PASQUET, Pierre WARDEGA

Secrétaire de séance : Monsieur Pierre MONTARU

N° A_D2026_010 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale

N° A_D2026_010 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023. Une première modification simplifiée n° 1 a été approuvée le 8 octobre 2024, puis une seconde n° 2 approuvée le 7 octobre 2025.

Une procédure de modification de droit commun n° 1 a été engagée en juin 2025 dont les objectifs sont :

- d'adapter le document pour la mise en œuvre de projets,
- d'apporter des corrections limitées du zonage pour mieux s'adapter au contexte,
- d'améliorer la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux,
- de faciliter l'instruction et la lecture de certaines règles dans le cadre de l'amélioration continue du document.

Cette procédure doit entre autre permettre d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AU dite « La Puce » à Cheverny.

Cette évolution du PLUi est soumise aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles.

La personne publique responsable évalue les incidences de son projet au travers d'un examen dit « cas par cas ad hoc » ou « cas par cas porté par la personne publique responsable ». Ce nouveau cadre d'examen au cas par cas permet à la collectivité compétente d'analyser les incidences de son projet d'évolution de son document d'urbanisme et, de proposer à l'autorité environnementale compétente de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en l'absence d'incidence négative significative. L'autorité environnementale rend alors un avis conforme sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale. Puis, l'organe délibérant de la collectivité compétente doit entériner par délibération sa décision en motivant ce choix.

Conformément à ces dispositions, Agglopolys a procédé à l'analyse des incidences de la modification n°1 du PLUi-HD.

Les modifications réalisées sur le zonage sont ponctuelles. Elles vont notamment permettre de mieux prendre en compte certains risques et l'environnement sur des secteurs ciblés. Elles vont également faciliter la mise en œuvre de certains projets, citons principalement :

- l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU dite « La Puce » à Cheverny qui n'apporte pas d'évolution justifiant une nouvelle évaluation par rapport à ce qui a été prévu et évalué dans le PLUi-HD tel qu'approuvé en 2022. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaille déjà les objectifs d'aménagement du secteur dans sa globalité, et les incidences sur l'environnement de l'urbanisation de la zone sont déjà évaluées ;
- il en va de même de la zone à urbaniser 1AUc de Villebarou qui présente des enjeux environnementaux déjà évalués lors de l'élaboration du PLUi-HD. La modification visant à changer la destination de la zone (du commerce vers l'industrie et l'artisanat) ne modifie pas le caractère urbanisable des parcelles. L'impact de la modification porte principalement sur le paysage avec la possibilité de réaliser des bâtiments industriels de plus grande hauteur. Les futurs bâtiments s'intégreront cependant dans un environnement déjà dédié à l'industrie présentant des volumes importants. De plus, le site bordant une « route touristique » (route de Vendôme), s'appliqueront alors les objectifs renforcés fixés dans les OAP en terme de végétalisation et de qualification des façades ;
- le changement de zonage du secteur d'optimisation urbaine dit « La Butte » à Blois va donner plus de droits à construire sur cette friche. Le contexte urbain justifie cependant ce changement qui

permettra de répondre aux objectifs de création de logements en densification pour cet ensemble de parcelles idéalement placées. L'intégration urbaine et paysagère de l'opération reste encadrée dans le document d'urbanisme en vigueur par des OAP portant notamment sur les objectifs d'intégration dans le grand paysage (OAP UNESCO), et à l'échelle de l'îlot (OAP sectorielle « La Butte ») ;

Les modifications, ajustements et corrections réglementaires viennent préciser les règles dans la philosophie générale portée par le PLUi-HD. L'introduction de la possibilité de réaliser des toitures de couleurs claires dans le règlement, permettre l'expérimentation de ce type de dispositif dans le cadre de l'adaptation des bâtiments au changement climatique, a fait l'objet d'une attention particulière afin d'exclure cette possibilité dans les secteurs les plus sensibles du territoire communautaire.

Les modifications n'impactent pas l'équilibre général du document. Elles n'induisent pas de consommation d'espace, de risques, de nuisances ou encore d'atteintes à la biodiversité supplémentaires notables par rapport au document d'urbanisme actuel. L'évolution du document d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Agglopolys a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle rende un avis sur la base des arguments portés dans une auto-évaluation réalisée par la collectivité. Par un avis conforme n°2025-5184 rendu le 13 janvier 2026, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) confirme l'analyse d'Agglopolys et estime que ledit projet de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Les évolutions portées par le projet de modification ne générant pas d'incidence significative, il est donc proposé au Conseil communautaire d'acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R104-12, R104-33 à 37, L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, rendu exécutoire le 13 janvier 2023,

Vu l'arrêté communautaire du 12 juillet 2023 portant mise à jour n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 14 juin 2024 portant mise à jour n°2 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 11 juillet 2025 portant mise à jour n°3 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 31 octobre 2025 portant mise à jour n°4 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 octobre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2025 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté du Président d'Agglopolys en date du 12 juin 2025 engageant la procédure de modification n°1 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1^{er} juillet 2025 initiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny,

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 13 janvier 2026,

Vu le contenu de la modification n°1 PLUi-HD non susceptible d'affecter l'environnement,

Considérant que le projet est soumis à la procédure de modification de droit commun définie par le Code de l'Urbanisme aux articles L153-36 et suivants,

Considérant qu'en application des articles R104-12, R.104-33 et R.104-36 du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure d'évolution d'un plan local d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du plan local d'urbanisme de considérer les incidences sur l'environnement des modifications apportées, de saisir l'autorité

environnementale au titre de l'examen au cas par cas ad hoc, puis de délibérer pour prendre la décision de la réalisation ou non d'une évaluation environnementale,

Considérant l'examen réalisé par Agglopolys concluant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi-HD et l'avis conforme de l'autorité environnementale sur cette analyse,

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-HD.

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

Le secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Pierre MONTARU

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.