



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis sur la  
Révision allégée du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Sandillon (45)**

N°MRAe 2023-4110

# PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 17 mai 2023, cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à Jérôme DUCHENE après consultation de ses membres.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la mairie de Sandillon. Le dossier a été reçu le 20 mars 2023.

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.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 22 mars 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

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.

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision du PLU

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Sandillon est située dans le quart sud-ouest du département du Loiret, à environ 13 km au sud-est du centre d'Orléans. Elle couvre une superficie de 41,31 km<sup>2</sup> et comptait 4114 habitants en 2019 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes des Loges qui regroupe 20 communes pour plus de 42 600 habitants en 2019 (Insee).

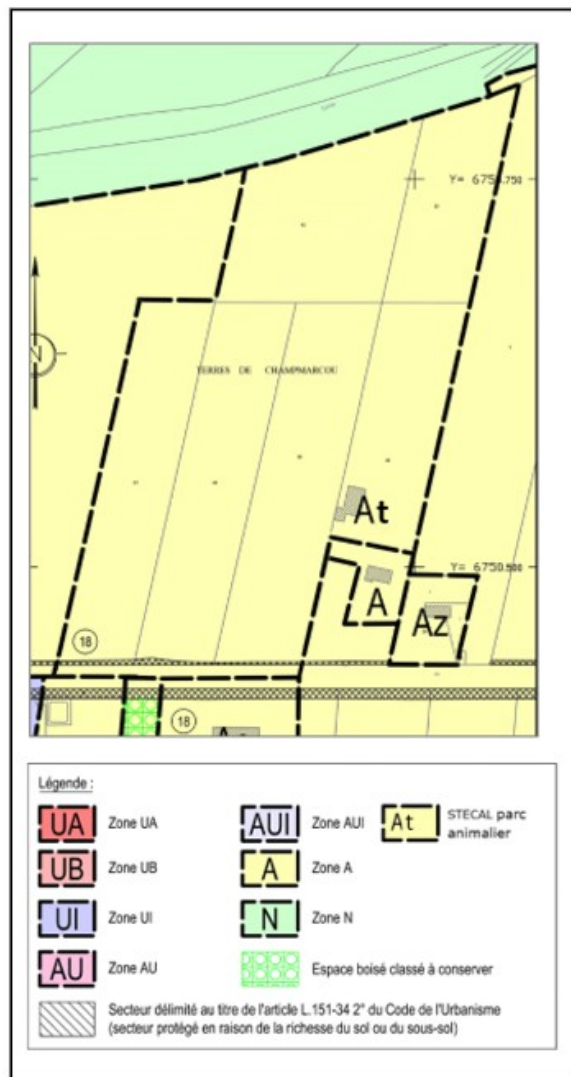
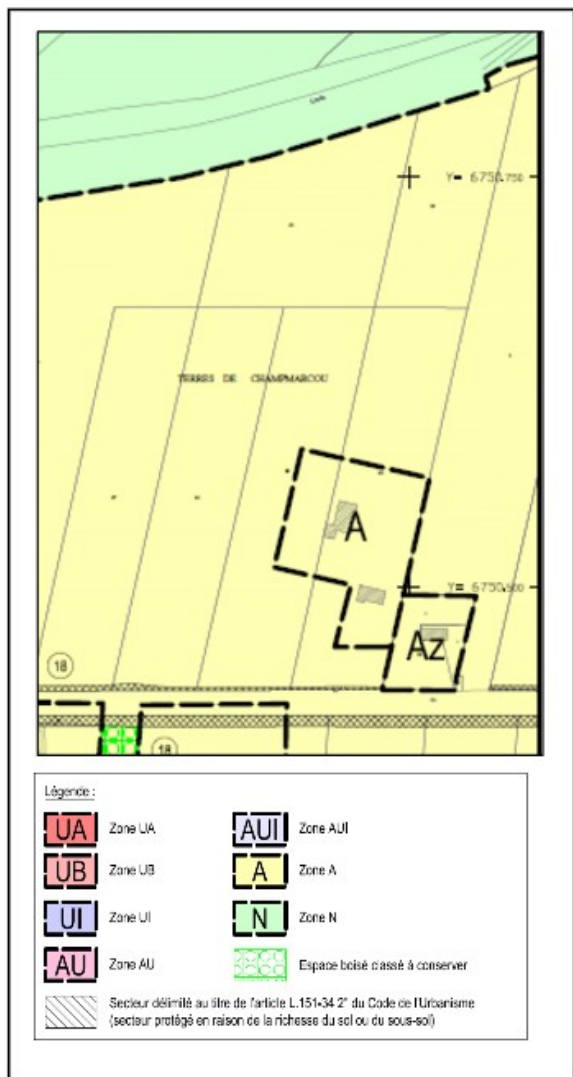


*Illustration 1 : Localisation du projet (Source : Dreal CVL)*

Le territoire se caractérise par son paysage ouvert où dominent les parcelles et exploitations agricoles et horticoles. Située en rive gauche de la Loire, dans son lit majeur, cette partie du Val orléanais est occupée par le maraîchage, les vergers et les pépinières. Enfin, le sud de la commune est marqué par son paysage fermé solognot.

## 1.2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Sandillon dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2017 et a prescrit sa révision le 1<sup>er</sup> février 2023. Celle-ci porte sur la création d'un Stecal<sup>1</sup> en zone agricole « A » pour permettre l'installation d'un parc animalier au lieu-dit de la « Maison Rouge », au nord-est du centre-ville, sur une surface de 6,45 ha. La révision nécessite également la modification du règlement écrit, qui n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'activité du parc ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.



*Illustration 2 : Extrait du zonage avant et après modification (source : dossier)*

1 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Le projet de parc animalier, décrit succinctement dans le dossier, comprend notamment :

- une construction modulaire (120 m<sup>2</sup>) ;
- un stockage sous tunnel pour le foin et la paille (400 m<sup>2</sup>) ;
- un hangar de stockage (250 m<sup>2</sup>) ;
- des abris en bois ou métal (18 m<sup>2</sup> maximum) ;
- un accueil construction modulaire (18 m<sup>2</sup>) ;
- des sanitaires (6 m<sup>2</sup>) ;
- une construction modulaire (54 m<sup>2</sup>) ;
- un espace de stationnements en calcaire perméable (70 m x 25 m).

## 2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de révision du PLU

Le dossier présente un état des lieux proportionné et révèle l'absence d'enjeu significatif sur l'essentiel des items environnementaux. Le secteur est en effet pour l'essentiel constitué de pâturages et de structures anthropiques (bâtiments agricoles, bassin, volière, etc).

Concernant la biodiversité, le dossier conclut à un enjeu négligeable. Le projet de Stecal est localisé en dehors des zones d'inventaires et de protection relatif à la biodiversité, et sa situation derrière la levée de la Loire est à distance éloignée des réservoirs de biodiversité.

L'enjeu majeur du secteur d'étude est le risque d'inondation, ce qui est correctement mentionné dans le dossier. Le territoire communal est en effet couvert par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Val d'Orléans-Val Amont, approuvé le 20 janvier 2015. Le site du projet se situe en zone d'expansion de crues-zone de dissipation d'énergie (ZEC-ZDE), regroupant les secteurs peu ou pas urbanisés et peu aménagés, où des volumes d'eau importants peuvent être stockés. L'aléa varie de faible/moyen à fort (hauteur) sur la partie sud et centrale du site, à très fort (hauteur et vitesse) dans sa frange nord. L'aléa ZDE étant prioritaire sur les autres aléas, seul le chapitre du règlement relatif à cette zone s'applique pour ce projet. Le règlement autorise l'installation de nouvelles implantations humaines dès lors qu'elles sont liées à une activité agricole ou à l'élevage, ce qui semble être le cas du projet de parc animalier. Ce dernier devra être compatible avec ce règlement, notamment en plaçant les équipements sensibles au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).

## 3 Conclusion

L'objet de cette révision est de permettre l'installation d'un parc animalier au lieu-dit de la « Maison Rouge », au nord-est du centre-ville de Sandillon. La mise en compatibilité prend en compte les principaux enjeux environnementaux du secteur. Le projet étant situé en zone d'expansion de crues-

zone de dissipation d'énergie (ZEC-ZDE) au PPRi du Val d'Orléans-Val Amont, il devra en respecter les prescriptions.