



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur l'élaboration du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de Grand Chambord (41)**

n° : 2019-2640

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 24 octobre 2019, donné délégation à son président en application de la décision du 19 janvier 2018 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur le PLUi de Grand Chambord (41).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la communauté de communes de Grand Chambord pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 6 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 7 août 2019 l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution en date du 26 août 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

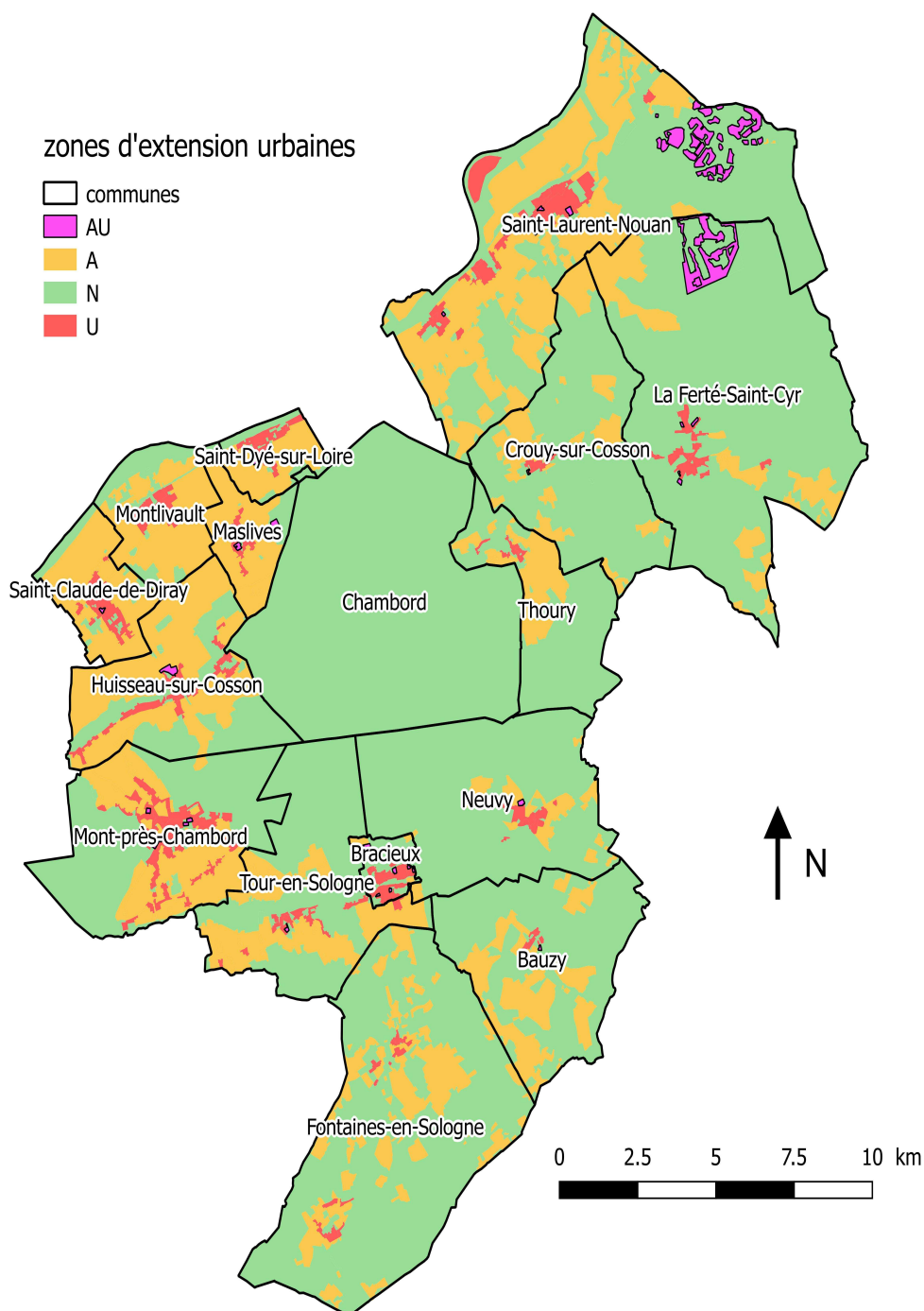
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

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. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

La communauté de communes de Grand Chambord est située au centre-est du département du Loir-et-Cher. Ce territoire de 433 km² regroupe 16 communes peuplées de 20 629 habitants en 2016. Elle concentre une majorité de communes rurales organisées autour de trois pôles relais (Mont-près-Chambord, Saint-Laurent-Nouan et Bracieux) qui regroupent près de la moitié de la population.



Le territoire est particulièrement marqué par la Sologne, première unité paysagère de la communauté de communes en termes de superficie. Sa forêt couvre la quasi-totalité de son territoire et se caractérise par la présence de nombreux étangs, clairières et zones humides. Le Val de Loire est la seconde unité paysagère caractéristique de Grand Chambord et constitue la limite nord-ouest du territoire intercommunal. Le château de Chambord, inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco et palais emblématique de la Renaissance, représente un marqueur identitaire fort au sein du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est décliné en trois axes :

- « Affirmer Grand Chambord comme espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne ;
- Accroître les synergies économiques et sociales locales ;
- Co-construire l'exceptionnalité Grand Chambord. »

Le projet de PLUi s'appuie sur une hypothèse d'accueil de 2 160 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Dans cette perspective, il envisage la création de 1 000 logements, dont 40 % dans les pôles relais identifiés dans le SCoT de l'agglomération blésoise.

Pour éviter la dépendance du territoire aux grandes villes, à la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan ou au domaine de Chambord, le PLUi projeté vise en outre à accroître les activités économiques locales en valorisant les ressources du territoire et en développant l'offre de services et les activités touristiques. Il prévoit notamment le déploiement de deux complexes de golf alliant activités golfiques et occupation résidentielle pour environ 547 hectares.

Afin de remplacer les PLU communaux et autres documents d'urbanisme, la communauté de communes souhaite se doter d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale, qui lui semble naturellement plus pertinente pour coordonner les politiques d'aménagement.

2. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLUi

2.1 Justification des choix opérés

La démarche d'évaluation environnementale doit présenter les éléments d'explication des choix retenus stipulés à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme à partir des principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Trois scénarios alternatifs de développement du territoire sont présentés (p. 16 du document 1.1 « Justifications »). Un scénario de référence, « combinatoire des trois hypothèses de travail¹ » a été formalisé. Aucune hypothèse de croissance démographique n'est présentée pour chacun de ces scénarios et leurs incidences environnementales (émissions de gaz à effet de serre, consommation d'espaces, consommation d'eau et d'énergie, etc.) ne sont pas évaluées. En outre, leur traduction géographique est peu claire, les cartographies présentées ne permettant pas de localiser les surfaces.

2.1.1 Les hypothèses de croissance

Des contradictions apparaissent pour ce qui concerne le nombre d'habitants supplémentaires que la communauté de communes souhaite accueillir pour 2030 entre les différents documents du dossier.

1 De manière générale, le scénario 1 s'appuie sur une meilleure valorisation de l'attractivité résidentielle, le scénario 2 sur une valorisation patrimoniale à partir du domaine de Chambord et le scénario 3 sur une volonté d'ouverture en tirant profit de son positionnement territorial d'interface entre Val de Loire et Sologne.

D'une part, il est avancé un objectif de croissance annuelle de 0,85 % afin d'atteindre 24 160 habitants à l'échéance du document d'urbanisme, soit un gain de 2 160 habitants (p. 32 du document 1.1). D'autre part, l'évaluation environnementale avance un objectif de population de 23 100 habitants, soit une hausse de 1 600 habitants (sur la base d'une population estimée à 21 500 en 2019 (p. 41 du document 1.3 « Évaluation environnementale »). Le PADD se contente quant-à-lui de rappeler l'objectif du SCoT blésois d'accueillir 1 600 habitants sur 2010-2030 (p. 31 du document 2 « PADD »). Il est donc difficile de savoir précisément quel chiffre est visé.

Le document 1.1 s'appuie sur la poursuite d'une tendance démographique enregistrée entre 2008 et 2018 : 0,7 % par an, ce qui paraît adapté. L'autorité environnementale constate cependant que sur la période 2011-2016, ce taux de croissance diminue et se situe autour de 0,5 % par an. L'hypothèse de croissance démographique semble par conséquent en contradiction avec les tendances récentes.

En ce qui concerne le volet résidentiel, la page 33 du document 1.1 fait apparaître un besoin en extension urbaine de l'ordre de 849 logements, en contradiction avec la page précédente, qui avance un objectif moyen de 20 % à réaliser en extension, soit 740 logements.

L'autorité environnementale recommande de :

- **clarifier les éléments du dossier relatif au nombre d'habitants que la communauté de communes souhaite accueillir ;**
- **de justifier l'hypothèse de croissance démographique effectivement retenue, au regard des tendances observées ;**
- **de corriger le dossier concernant les proportions de construction en extension.**

2.1.2 L'impact d'un développement par des projets de golf

Concernant l'économie et le tourisme, les projets de golf sont ceux ayant la consommation foncière de loin la plus importante. La justification présentée au regard des surfaces à urbaniser associées à ces projets alliant parcours de golfs et hébergements apparaît très insuffisante. De plus, aucune justification n'est donnée sur les principes de délimitation des zones à urbaniser « AUtgt » et « AUtgh » qui leur sont dédiées.

L'autorité environnementale recommande, d'apporter les éléments de justification des consommations d'espaces associées aux projets de complexes golifiques (parcours et hébergements) et aux zones à urbaniser à vocation touristique.

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération blésoise constitue le document cadre majeur pour justifier la compatibilité du PLUi avec ceux-ci, ou leur prise en compte le cas échéant.

Avec une consommation d'espaces de 547 ha pour les seuls projets prévus sur le golf des Bordes et le golf les Pommeraux, le projet de PLUi n'apparaît pas compatible avec l'ensemble des éléments du SCoT en vigueur, notamment en matière de consommation d'espaces. Ces projets n'apparaissent d'ailleurs pas explicitement intégrés dans le SCoT. L'autorité environnementale constate l'absence de prise en compte de l'orientation 17 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT qui porte un objectif de localisation préférentielle des nouvelles opérations de construction au sein des enveloppes urbanisées (p. 121), ce qui n'est évidemment pas le cas pour les complexes de golf prévus. De plus, elle rappelle que les plafonds du SCoT constituent une limite supérieure n'ayant pas vocation à être atteinte.

La compatibilité du projet avec le SCoT et les autres documents est traitée plus précisément dans la suite de l'avis, au regard des enjeux concernés.

2.2 Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans le présent avis.

Ils concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- la biodiversité ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les risques naturels.

2.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le rapport de présentation (RP) dresse un bilan de l'occupation des sols qui s'avère très succinct (p. 75 du document 1.2 « Annexes du RP »). Seule la part de la surface territoriale occupée par les forêts et milieux semi-naturels est renseignée (55,4 %). Le rapport propose une cartographie de l'occupation des sols, à partir de Corine Land Cover CLC (2012) bien que la source de cette donnée ne soit pas explicitement précisée.

Présentation de l'occupation du sol :

Les surfaces consommées entre 2010 et 2018 sont estimées à 43 hectares dans le rapport de présentation (p. 40 du document 1.1), soit environ 4,8 hectares par an. 42 hectares du territoire ont été consommés à destination du secteur résidentiel, contre un hectare à destination de l'économie. À propos du secteur résidentiel, la densité à l'hectare des constructions sur ces secteurs n'est pas indiquée. Par ailleurs, afin d'identifier les pressions s'exerçant sur le territoire et orienter sa préservation, il est attendu que l'analyse distingue les types d'espaces consommés sur la période analysée.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'indiquer l'état actuel de l'occupation du sol sur la base de la typologie « espaces agricoles – forêts et milieux semi-naturels – espaces urbains » ;**
- **de distinguer les types d'espaces consommés sur la période 2010-2018.**

Prévision de consommation foncière :

Le PLUi projeté prévoit une consommation foncière en extension de 642 hectares à l'horizon 2030 (p. 56 du document 1.1), répartis comme suit : 54 hectares à destination de l'habitat, 27,1 hectares à vocation économique et 561,1 hectares à vocation touristique.

Cette multiplication par 12 du rythme de consommation d'espaces par rapport à la période 2010-2018 s'explique par les projets liés aux complexes golfs et touristiques (comportant des habitations, des hôtels, des commerces, des services...). En 2030, la surface urbanisée du territoire intercommunal aura progressé de plus de 40 %.

Le projet apparaît être ainsi en contradiction avec la stratégie nationale bas carbone (2015) qui vise à terme un arrêt de la consommation des terres agricoles et naturelles. Le plan biodiversité de 2018 vient conforter et renforcer cette ambition en prévoyant d'atteindre à terme l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

L'autorité environnementale s'étonne de plus que le PLUi projeté prévoit, sans la moindre justification, l'urbanisation de terres classées en appellation d'origine protégée (AOP), en incompatibilité avec le SCoT blésois qui prescrit une préservation stricte de ces terres (p. 121 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT).

Concernant l'habitat, bien que les densités brutes proposées dans le rapport de présentation (p. 32 du document 1.1) respectent la déclinaison des objectifs de densité du SCoT blésois², ceux-ci ne sont pas indiqués dans le PADD, document qui fixe les objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. En outre, pour les secteurs destinés à l'habitat qui sont situés sur l'emprise des golfs, il n'est fait mention d'aucun élément relatif aux densités de construction. L'autorité environnementale s'étonne d'ailleurs que l'ensemble de ces secteurs soit intégré dans la consommation d'espaces à vocation touristique sans aucune justification.

Concernant l'économie, le PLUi prévoit une consommation d'espaces de 23 hectares en extension (p. 40 du document 1.1). Pourtant, la surface totale des zones AUe, AUec et AUea correspondant respectivement aux secteurs d'extension économique, aux zones d'extension économique à vocation agricole et aux zones réservées pour l'implantation de zones commerciales est de 27,1 hectares (p. 56). Toutefois, les objectifs du SCoT blésois sont respectés pour ce qui concerne la création/extension de zones d'activités (hors agriculture et tourisme³).

Concernant les activités touristiques, la consommation foncière totalise 561,1 hectares. Sur ce point, le dossier aurait mérité de justifier la distinction du secteur touristique des autres activités économiques d'autant qu'il est reconnu dans l'évaluation environnementale (document 1.3.a p 45) que « les projets touristiques de golfs se trouvent isolés des enveloppes urbaines et grands consommateurs d'espaces naturels ou agricoles » sans autre justification. En outre, le tableau présentant et hiérarchisant les enjeux environnementaux (p. 89 du document 1.3.a « Évaluation environnementale ») indique que les projets de golfs s'inscrivent dans une logique différente du reste du PLUi. Ce dernier vise à contenir l'étalement urbain et les projets sur les golfs ne répondent donc pas aux enjeux identifiés dans le tableau, ce qui n'est pas justifié.

Concernant les projets de complexes touristiques et golfiques des Bordes et des Pommereaux, l'autorité environnementale recommande que les porteurs de projets s'engagent à les réexaminer. Elle recommande notamment d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle recommande également de préciser les objectifs de densité de construction dans le PADD.

En outre, il n'est pas prévu de phasage des ouvertures à l'urbanisation, notamment de manière à temporaliser voir limiter les incidences sur les milieux. Ainsi l'autorité environnementale suggère de hiérarchiser l'ouverture des zones « AU », en reclassant les opérations en zones « 1AU⁴ » et « 2AU⁵ ».

- 2 Le SCoT recommande des densités minimales de l'ordre de 15-20 logements/ha dans les pôles relais et 10-15 logements/ha pour les autres communes (p. 131 du document d'orientations et d'objectifs).
- 3 Le SCoT blésois prévoit, pour la période 2010-2030, une consommation de 26 hectares en création/extension de zones d'activités (hors agriculture et tourisme) sur le territoire de Grand Chambord (p. 69 du document d'orientations et d'objectifs).
- 4 Zones 1AU : ouvertes à l'urbanisation, immédiatement constructibles.
- 5 zones 2AU : urbanisables à moyen ou long terme (donc « fermées à l'urbanisation) et ne pouvant être ouvertes qu'après évolution du document d'urbanisme (modification ou révision).

2.2.2 La biodiversité

Le rapport de présentation identifie les différents zonages d'inventaire et protection liés à la biodiversité (ZNIEFF⁶, sites Natura 2000), correctement cartographiés et décrits à partir des fiches techniques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN).

Le dossier présente une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui identifie localement de nombreux réservoirs de biodiversité, constitués des milieux les plus patrimoniaux. La trame élaborée à l'échelle du SCoT est également présentée. Le document propose une déclinaison communale de la TVB du SCoT, dont la méthodologie est fondée sur des données anciennes et sur des années différentes (CLC 2006, registre parcellaire graphique issu de la politique agricole commune de 2010, BD TOPO⁷ 2005).

L'autorité environnementale recommande de revoir et de compléter ou à défaut de préciser la méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Une analyse environnementale (document 1.3.b) de la trentaine de sites faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est présentée. Cette analyse, particulièrement sommaire, présente succinctement les habitats naturels ainsi que les résultats d'une étude pédologique des zones humides dont la méthodologie n'est pas précisée. L'autorité environnementale regrette qu'une évaluation de la fonctionnalité des zones humides identifiées et/ou qu'une justification de l'absence d'inventaire de zones humides sur certains secteurs ne soient pas présentées. Ainsi, la zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'accueil de l'hôtel de Chambord à Maslives n'a pas fait l'objet d'inventaire de zones humides, malgré une forte probabilité de présence de celles-ci et le fait que le dossier précise qu'un inventaire y est indispensable. Par ailleurs, bien que le dossier présente des informations dispersées relatives à la faune et la flore remarquables ou protégées, l'absence de périodes d'inventaires, de présentation des protocoles mis en œuvre et de l'effort de prospection, de listes d'espèces ou d'habitats précis ainsi que la période manifestement hivernale des clichés photographiques des sites entraînent un doute sur la fiabilité de ces éléments de diagnostic.

Le PADD identifie cet enjeu dans la mesure où il prévoit de « renforcer les liens Sologne/Val de Loire par des continuités écopaysagères qui contribuent à l'enrichissement biologique » (p. 15).

Bien que les zones d'inventaire et de protection bénéficient d'un zonage naturel « N » au règlement graphique, il serait nécessaire d'envisager des dispositions adaptées aux sensibilités et d'assurer une protection supplémentaire. Par exemple, les ZNIEFF de type I, qui présentent un grand intérêt écologique et sont définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques, pourraient bénéficier d'un sous-zonage.

Concernant les continuités écologiques, le dossier ne permet pas de conclure sur leur bonne prise en compte par le PLUi projeté, et ce malgré la présence de nombreux réservoirs de biodiversité (landes acides, zones humides, pelouses calcaires, gîte à chiroptères). Bien que la plupart de ces réservoirs se situent en zone rurale sans pression urbaine et qu'il est donc possible de garantir leur fonctionnalité écologique sans déployer d'outils forts (le zonage suffit), ce n'est pas le cas de tous. Par exemple, un réservoir issu de la sous-trame « Pelouses et landes sèches à humides » du SRCE à La Ferté-saint-Cyr est situé pour partie en zone urbaine « Up ». Il est possible de mobiliser des outils spécifiques comme l'emplacement réservé pour garantir le maintien des continuités concernées.

L'évaluation environnementale indique que certains secteurs ouverts à l'urbanisation sont constitués en partie ou entièrement de zones humides. Toutefois, à l'exception de mesures génériques vagues, aucune disposition efficace n'est envisagée pour les préserver. Ainsi, la

6 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

7 La BD TOPO est une base de données à l'échelle du 1/25 000e décrivant de manière vectorielle les éléments et infrastructures du territoire.

totalité de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Route de la Ferté » à Crouy-sur-Crosson se situe sur un secteur occupé par une zone humide. Pourtant, ce secteur est identifié en zone à urbaniser. Par ailleurs, la prise en compte de ces enjeux liés aux zones humides est incomplète et ne permet pas d'en assurer à terme leur bonne préservation. Par exemple, l'évaluation environnementale affirme en page 59 que trois zones humides de l'OAP « Petit Four 2 » ont bénéficié de mesures d'évitement, permettant ainsi leur préservation. Or, ces zones humides ne figurent plus dans le périmètre de l'OAP mais demeurent classées en zone urbanisable « Uec » dans le zonage.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'intégrer dans l'analyse environnementale, des résultats des inventaires naturalistes et de zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation ;**
- **une meilleure prise en compte des zonages connus de biodiversité et des continuités écologiques par un zonage et des dispositions adaptées aux diverses sensibilités ;**
- **une meilleure prise en compte des zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels.**

En ce qui concerne spécifiquement les deux projets de golfs, l'évaluation environnementale est lacunaire au regard des surfaces qui leur sont dédiées : 350 hectares pour le golf des Pommereaux à La Ferté-Saint-Cyr et 380 hectares pour le golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan. Bien qu'à ce stade de l'élaboration des projets, l'évaluation n'est pas définitive, il aurait été attendu, compte tenu de l'étendue des espaces naturels et agricoles concernés et de l'ancienneté du projet de Golf mentionné p 45, que les principaux enjeux soient repris. Il aurait été également attendu qu'une esquisse des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) soit proposée. En outre, le document indique en page 49 qu'un pré-cadrage des incidences Natura 2000 est présenté en annexe 4, ce qui n'est pas le cas.

L'autorité environnementale recommande de :

- **réaliser une analyse des enjeux des secteurs destinés aux complexes golifiques ;**
- **sur cette base, de réexaminer les choix retenus sur ces secteurs au travers de la conduite d'une démarche itérative d'évaluation environnementale visant à appliquer la démarche éviter, réduire, compenser (ERC), de manière à assurer l'évitement ou la modération des impacts de ces choix.**

2.2.3 La ressource en eau et les milieux aquatiques

L'état initial de l'environnement n'identifie que succinctement les masses d'eau superficielles qui irriguent le territoire intercommunal (p. 58 du document 1.2). Les noms complets de celles-ci n'apparaissent pas, de même que le code masse d'eau, rendant difficile leur identification. La qualité des cours d'eau est correctement renseignée hormis pour le Cosson et La Bonne Heure. De plus, il n'est pas précisé que la Loire, le Beuvron et le Cosson apparaissent sur les listes 1⁸ et 2⁹ du classement des cours d'eau au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement. S'agissant des eaux souterraines, les principaux aquifères sont correctement identifiés et leur état qualitatif et quantitatif est renseigné.

- 8 La liste 1 vise la non-dégradation de la continuité écologique, par l'interdiction de création de nouveaux obstacles à la continuité.
- 9 La liste 2 vise la restauration de la continuité écologique, par l'obligation de restaurer la circulation des poissons migrateurs et le transport suffisant des sédiments, dans un délai de 5 ans après l'arrêté de classement. Ce délai peut faire l'objet d'une prolongation, sous certaines conditions.

Concernant l'alimentation en eau potable, une cartographie des périmètres de protection de captage est présentée. La nappe sollicitée n'étant en revanche pas précisée, l'autorité environnementale rappelle que le projet de PLUi ne peut s'affranchir d'identifier précisément les ressources actuellement mobilisées et mobilisables au regard des contraintes réglementaires existantes, notamment celles découlant du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2016-2021). Aussi, le document indique que le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire est proche de 100 % « sur les communes du Grand Chambord où ces données sont présentes ». Cependant, le document omet de préciser l'absence de conformité en pesticides pour les communes de Huisseau-sur-Cosson et Saint-Claude-de-Diray.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en :

- **précisant l'aquifère sollicité par les captages d'eau potable du territoire ;**
- **détaillant les éléments de conformité des eaux distribuées.**

Concernant l'assainissement, le rapport de présentation révèle un état des lieux très dégradé : la moitié des stations est non conforme en performance, ce qui est de nature à dégrader la qualité de milieux récepteurs comme le Beuvron et le Cosson. Il en est de même pour l'assainissement non collectif : seules 7 % des installations contrôlées étaient jugées en bon état de fonctionnement¹⁰.

En plus d'une description lacunaire de la ressource en eau, un certain nombre d'incohérences apparaissent dans le dossier. Ainsi, le nombre de forages d'eau potable diffère selon les documents (de 11 à 18 captages entre l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale). Il en est de même pour les stations d'épuration : est ainsi évoqué 18 stations dans l'état initial, contre 15 recensées en 2017 dans l'évaluation environnementale).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial et de corriger les incohérences identifiées.

L'enjeu eau n'est que peu cité dans le PADD. Le PLUi projeté prévoyant une hausse de la population et de la fréquentation touristique y compris et notamment pour ce qui concerne les golfs projetés, il est attendu que le projet d'aménagement prenne en compte la ressource en eau et les milieux aquatiques de manière proportionnée aux incidences potentielles que cette hausse pourrait provoquer.

Compte tenu du nombre de cours d'eau identifiés qui irriguent le territoire, l'autorité environnementale regrette que le PADD ne développe que très peu les actions de protection. Seul l'objectif 4 prévoit la valorisation des grands milieux aquatiques associés au val de Loire et à la Sologne.

Concernant le règlement graphique, le projet prévoit la création de zones urbaines « Ub » et « Uc » en bordure du Cosson et du Beuvron. Toutefois aucune zone tampon, sous la forme d'un zonage naturel « N », n'est envisagée.

Les OAP « Petit Four 1 » et « Petit Four 2 » à Saint-Laurent-Nouan, « Centre » et « Noyer Goujon » à Montlivaut et celle des « Trémailles » à Bracieux interceptent des périmètres de protection de captage. L'évaluation environnementale indique que les orientations d'aménagement prennent en compte la gestion intégrée des eaux de surface par la création de zones tampons paysagères afin de limiter la pression urbaine sur le milieu et assurer la fonctionnalité des TVB. Toutefois si 4 OAP graphiques concernées prévoient une zone tampon paysagère, ce n'est pas le cas de celle des « Trémailles ».

10 1944 installations d'assainissement non collectif ont été contrôlées sur le territoire pour le rapport sur le Prix et la Qualité du Service d'Eau et d'Assainissement de 2014, soit 80 % des installations de la communauté de communes.

De manière générale, les besoins futurs en eau sont insuffisamment évalués dans le PLUi projeté. Les besoins des zones touristiques (complexes golifiques, centre de balnéothérapie) ne sont pas pris en compte dans l'évaluation et aucune recherche de minimisation des impacts n'est présentée comme la réutilisation des eaux usées pour l'irrigation des espaces golifiques par exemple. Il revient également à cette dernière de démontrer et de s'assurer que les forages actuels peuvent satisfaire les besoins supplémentaires dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est précisé, pour le projet de golf des Bordes, que l'utilisation de pesticides serait raisonnée et différenciée selon les types de graminées afin de préserver la ressource en eau (p. 66 du document 1.3.a). Aucune précision n'est en revanche apportée pour le second complexe.

L'autorité environnementale recommande en vue d'une gestion durable de la ressource en eau :

- **d'assurer une meilleure protection de la ressource en eau (trame bleue), sous la forme d'un zonage naturel « N » ;**
- **de créer une zone tampon paysagère pour l'OAP « Trémailles » qui intercepte un périmètre de protection de captage d'eau potable comme cela a été prévu pour les 4 autres OAP concernées ;**
- **de présenter des garanties au niveau de l'approvisionnement en eau et de la minimisation de la consommation.**

La hausse de la population et les activités entraîneront une hausse de la production des eaux usées. Deux stations étant déjà en surcharge et certaines étant non conformes, il est précisé que des travaux de mise en conformité sont « en cours » et permettront d'améliorer progressivement leur performance. Compte tenu de leur état actuel, il est attendu que le dossier précise, année par année, les objectifs de mise en conformité. Aussi, l'autorité environnementale rappelle que la circulaire du 8 décembre 2006 demande de veiller à ce que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne puisse intervenir alors que la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. De même, elle demande que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée par l'accompagnement de travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs. Les projets de golfs auront leur propre station, ce qui est adapté. L'autorité environnementale suggère de présenter un calendrier de mise en conformité des stations qui le nécessitent.

L'autorité environnementale recommande de phaser et de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la réalisation effective des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales est quant à elle correctement traitée dans le dossier. En effet, le PADD prend en compte cet enjeu de manière adaptée en fixant l'objectif d'« intégrer la généralisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle ». La gestion des eaux pluviales est intégrée correctement dans les OAP. Sont ainsi prévus des zones tampons paysagères, des implantations arbustives ou des moyens plus classiques comme des bassins de rétention.

Toutefois, l'autorité environnementale recommande de mettre à jour les éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales en prenant bien en compte la nature du sol et du sous-sol pour les choix d'infiltration à la parcelle, conformément au SDAGE¹¹ Loire-Bretagne.

11 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (2016-2021)

2.2.4 Le paysage et le patrimoine

Le rapport de présentation (pp. 105 et s. du document 1.2) présente de manière claire les unités paysagères. Sont ainsi présentées, pour chacune d'elle, une cartographie et une description des éléments qui les caractérisent. Le document expose également des cartes thématiques (relief, hydrographie, structure parcellaire, logique d'implantation du bâti) qui apportent une bonne compréhension des paysages.

Le dossier présente succinctement l'usage et la représentation sociale du paysage. Il aurait été intéressant que cette partie soit davantage développée et que des enquêtes auprès de la population et des touristes sur leurs usages et pratiques soient réalisées, accompagnées d'une carte de localisation.

Un volet spécifique est dédié à la partie du territoire inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Celui-ci détaille convenablement les composantes contribuant à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) ainsi que les vues majeures. Cependant, il est curieux que la présence du domaine de Chambord et du périmètre des abords du mur d'enceinte du domaine soient présentés comme des faiblesses pour le territoire, du fait des règles particulières qu'ils induisent (p. 145 du document 1.2).

Les édifices classés et inscrits au titre des monuments historiques sont correctement recensés. En dehors des monuments historiques, le dossier établit un recensement du bâti remarquable (patrimoine religieux et châteaux notamment).

Le PADD prend en compte l'enjeu paysager dans la mesure où l'axe 1 fixe l'objectif de mise en valeur des motifs éco-paysagers patrimoniaux.

Les OAP patrimoniales sont particulièrement étayées et qualitatives. Elles se déclinent en deux catégories : d'une part l'OAP « Unesco Val de Loire » qui concerne les communes situées dans le bien classé et sa zone tampon, l'OAP « Patrimoine Grand Chambord » d'autre part, déclinée en « OAP Cœur historique », « OAP Entrées de ville – Lisières urbaines – Routes touristiques » et « OAP Mur de Chambord ». Ces OAP prévoient des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou encore la requalification des éléments présentant un intérêt. Elles pourront s'appuyer sur le travail d'identification et la connaissance du patrimoine particulièrement bien retranscrits dans l'état initial de l'environnement.

Il n'en est pas de même pour les OAP liées aux projets. Bien que l'évaluation environnementale considère que la prise en compte apparaît dans chaque OAP de projet (p. 61), l'autorité environnementale constate une déconnexion entre l'approche patrimoniale du PADD et ces OAP qui ne portent pas d'ambition qualitative. Les limites, notamment les fronts urbains, ne sont que succinctement traités. Ainsi, certaines limites d'OAP (Montlivault – Noyers Goujon, Saint-Dyé-sur-Loire – ZAC, etc.) ne sont pas du tout traitées malgré l'importance de l'enjeu et mériteraient par conséquent la création d'un espace tampon de transition avec les espaces agricoles. De plus, le contenu écrit des OAP est très peu individualisé par secteur de projet et les mêmes grands principes sont redondants d'un secteur à l'autre. Par exemple, la prescription « l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site » apparaît dans chaque OAP, sans que ne soient précisées les caractéristiques de cet équilibre. La prise en compte de cette mention n'apparaît pas clairement.

De manière générale, la plupart des OAP projets ne garantissent pas une qualité des futurs aménagements. À titre d'exemple, l'OAP de Crouy-sur-Cosson sur le secteur de la route de la Ferté laisse une grande liberté quant à l'implantation du bâti, mentionnant seulement, à l'image d'autres OAP, que « l'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et avec la dimension paysagère et agricole du secteur dans lequel il s'inscrit » et que « la composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées ». Pourtant, le diagnostic révèle que cette commune fait partie des villages linéaires. L'OAP devrait donc, sans modification de l'emprise prévue, orienter l'implantation bâtie en précisant les caractéristiques des villages linéaires à respecter.

L'autorité environnementale recommande

- de prendre en compte les espaces de transition entre le front urbain et les espaces naturels et agricoles par la création d'un espace tampon ;
- de personnaliser le contenu écrit de chaque OAP au regard des spécificités qui y sont associées ;
- que les OAP projets soient modifiées de manière à garantir une qualité des futurs aménagements, notamment en respectant les caractéristiques des villages dans lesquels elles s'implantent.

2.2.5 Les risques naturels

L'état initial de l'environnement recense correctement les risques naturels qui concernent le territoire (p. 100 et s. du document 1.2) :

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est correctement identifié et le dossier mentionne le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Loire Amont, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi que les atlas des zones inondables (AZI) du Beuvron et du Cosson. Il présente toutefois les secteurs géographiques impactés à partir de cartographies qui s'avèrent peu lisibles. Le risque de remontée de nappes est également correctement identifié et concerne les secteurs où celles-ci sont affleurantes et plus ou moins liées aux cours d'eau.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux, particulièrement présent sur le territoire, est également identifié. Un plan de prévention des risques naturels (PPRn) mouvement de terrain lié à cet aléa a été arrêté en septembre 2007 sur le territoire de Mont-près-Chambord.

Les autres risques naturels, notamment celui lié aux incendies, sont convenablement recensés.

L'autorité environnement regrettait que le PADD n'affiche aucun objectif de prévention, de protection et de résilience aux risques naturels. L'autorité environnementale rappelle qu'il appartient à ce document de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement, notamment dans le respect des règles de prise en compte des risques.

Risque inondation :

Concernant le risque d'inondation, le PGRI du bassin Loire-Bretagne demande de prendre des mesures permettant de préserver les zones inondables, en dehors des zones urbanisées, de toute nouvelle urbanisation. Cette disposition semble globalement respectée. En effet, aucune zone à urbaniser n'intercepte de zone d'aléa identifiée dans le PPRI ou dans les atlas des zones inondables (AZI) du Cosson et du Beuvron. L'AZI (Atlas des zones inondables) du Cosson a été établi en février 2006 sur la base des plus hautes eaux connues (PHEC). Toutefois, après les crues successives de 2015 et 2016, un travail d'actualisation de l'AZI et l'établissement d'une cartographie de l'ensemble des communes traversées par le Cosson sont apparus nécessaires et sont en cours. Ces cartes finalisées viendront compléter l'atlas réalisé en 2006. Ces documents de connaissance devront être pris en compte et des zones ouvertes à l'urbanisation devront être modifiées le cas échéant. Ce travail d'actualisation est également en cours pour l'AZI du Beuvron.

Le zonage réglementaire fait apparaître les zones de risques d'inondation identifiées dans le PPRI et les AZI au travers d'une trame, ce qui est adapté. Le règlement intègre ce risque dès lors qu'il précise que les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

L'autorité environnementale recommande, une fois l'actualisation des atlas des zones inondables du Cosson et du Beuvron arrêtée, d'adapter la trame « inondation » au regard des nouvelles cartographies des zones d'aléa et, le cas échéant, d'adapter les ouvertures à l'urbanisation prévues.

De manière générale, les secteurs d'aléa inondation sont pris en compte dans la mesure où pour chaque zone urbaine « U », les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues figurant dans l'atlas qui est annexé au PLUi. Le règlement pourrait cependant préciser – en ajoutant une disposition générale

ou une condition dans les différentes zones réglementaires – que les affouillements ou exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'inondation et que le choix des matériaux de construction doit tenir compte de ce risque.

Risque de retrait-gonflement des argiles :

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement précise que les dispositions réglementaires du PPRn Mouvement de terrain de Mont-près-Chambord s'appliquent et que, dans les zones d'aléa fort et moyen, les obligations et normes de constructions doivent être respectées par les constructeurs d'ouvrage. Le règlement devrait toutefois spécifier que sur les zones d'aléa, des études de sols seront à mener et que les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui s'appliqueront à compter de janvier 2020 devront être respectées.

L'autorité environnementale recommande que le règlement spécifie :

- **que les affouillements ou exhaussements de sol ne doivent pas aggraver le risque d'inondation et que le choix des matériaux de construction doit tenir compte de ce risque ;**
- **que sur les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles, des études de sols seront à mener et que les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi ELAN devront être respectées.**

3. Mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Une série d'indicateurs est proposée selon la typologie « type d'indicateur-indicateur-objet étudié-sources et partenaires-fréquence » (p. 93 et s. du document 1.3.a) et couvre l'ensemble des thématiques identifiées.

Certains indicateurs présentent peu d'intérêt, comme le volume d'eau consommé par habitant et par an. Concernant les risques naturels, il est difficile de faire le lien entre les indicateurs proposés, trop génériques, et la thématique en question (par exemple, la somme de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation). Le document pourrait proposer des indicateurs tels que l'évolution des surfaces urbanisées en zones d'aléa retrait-gonflement des argiles et inondation ou encore l'évolution du nombre d'habitants vivant en zone inondable. De plus, un indicateur traitant de l'évolution du linéaire des haies est curieusement proposé, bien que cet enjeu ne soit pas identifié dans l'état initial de l'environnement. Il aurait également pu préciser, pour chaque indicateur, l'objectif correspondant affiché au PADD et plus généralement préciser l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart.

L'autorité environnementale recommande de revoir les indicateurs choisis pour le suivi des impacts du PLUi sur l'environnement et de préciser pour chaque indicateur, lorsque cela est pertinent, l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart.

4. Résumé non technique

Un résumé non technique, élément obligatoire constitutif du rapport de présentation du PLUi¹², est proposé à la fin de l'évaluation environnementale. Sa localisation en fin d'évaluation environnementale ne permet pas à celui-ci d'être bien identifiable.

Ce résumé est largement perfectible, dans la mesure où il ne rappelle pas les orientations du

12 Article R151-3 du code de l'urbanisme

projet d'aménagement. De plus, il apparaît peu accessible du fait de l'utilisation de termes techniques et d'abréviations (ZSC, ZPS, etc.) et mériterait d'être enrichi d'un glossaire. Aussi, il ne recourt à aucun moment aux illustrations, cartographies et tableaux, ne permettant pas une bonne prise de connaissance spatialisée. L'autorité environnementale rappelle que la qualité pédagogique et l'accessibilité doivent conduire la rédaction du résumé non technique.

L'autorité environnementale recommande de :

- **revoir le résumé non technique afin de le rendre accessible au grand public ;**
- **le placer en début de rapport de présentation afin qu'il soit facilement identifiable.**

5. Conclusion

Le projet de PLUi Grand Chambord vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2030. Il identifie de manière très inégale les enjeux environnementaux du territoire. L'autorité environnementale déplore de nombreuses insuffisances dans l'évaluation environnementale et dans la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire et de compenser les impacts.

Les choix de développement retenus, tant en termes de développement résidentiel que de développement économique et touristique, méritent d'être davantage justifiés. Le PLUi projeté repose sur une hypothèse de croissance démographique qui apparaît ambitieuse au regard des tendances récentes et sur un projet de développement touristique dont la justification apparaît insuffisante au regard des conséquences environnementales, de la consommation d'espaces agricoles et naturels et la modification substantielle du paysage qu'il engendrerait.

Ainsi, il ne peut être considéré que le projet de PLUi, en l'état actuel, prend en compte l'environnement de manière adaptée.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **pour les projets de complexes touristiques et golifiques des Bordes et des Pommereaux, que les porteurs s'engagent à les réexaminer afin d'y réduire l'artificialisation des terres et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;**
- **de prendre en compte les zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels ;**
- **de modifier les OAP projets de manière à garantir une qualité des futurs aménagements, notamment en respectant les caractéristiques des villages dans lesquels ils s'implantent ;**
- **qu'une fois l'actualisation des atlas des zones inondables du Cosson et du Beuvron arrêtée, d'adapter la trame « inondation » au regard des nouvelles cartographies des zones d'aléa et, le cas échéant, d'adapter les ouvertures à l'urbanisation prévues.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.