



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 (PLU)
de Saint-Martin-le-Beau (37)**

n° : 2019-2522

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la décision du 19 janvier 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD et conformément à la délégation qui lui a été donnée, le présent avis portant sur le plan local d'urbanisme de Saint-Martin-le-Beau (37) a été rendu par le Président de la MRAe, Étienne LEFEBVRE, après consultation de ses membres.

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 Bléré-Val de Cher pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 16 mai 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 21 mai 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 29 mai 2019.

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

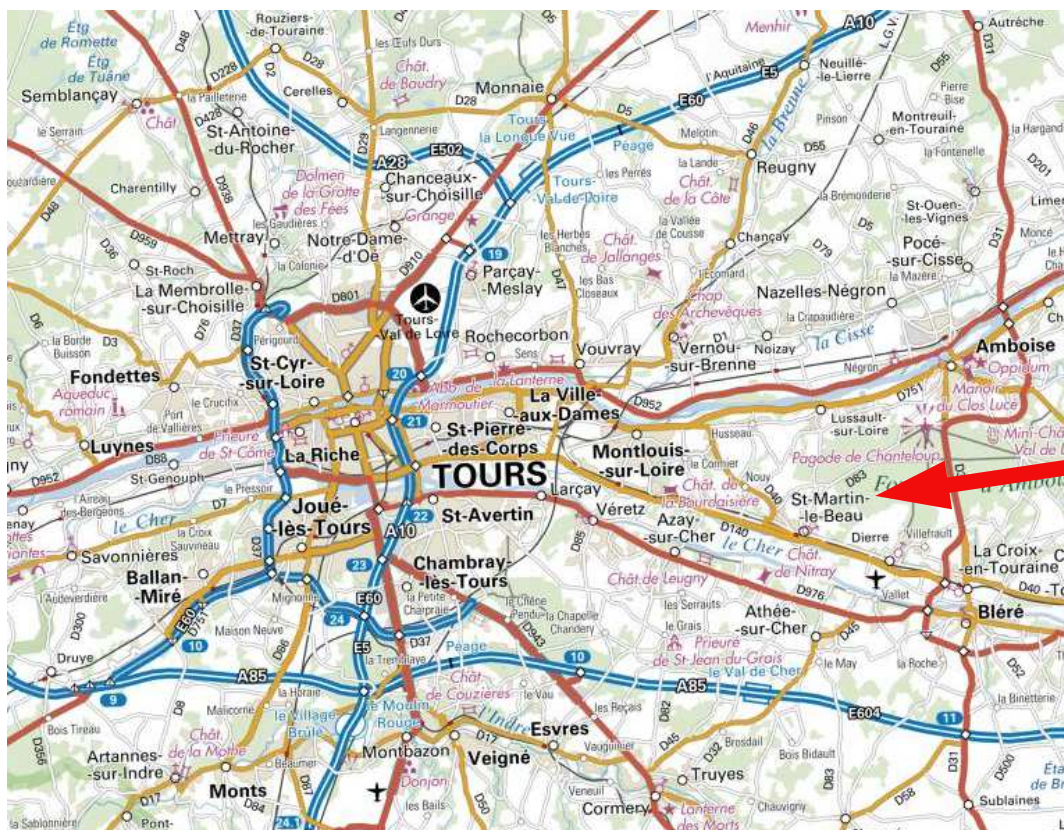
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

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 PLU

Située dans l'Indre-et-Loire, à environ 20 km à l'est-sud-est de Tours, la commune de Saint-Martin-le-Beau couvre une superficie de l'ordre de 20 km². La commune est délimitée au sud par le Cher et au nord par la forêt d'Amboise. Elle dispose d'un patrimoine architectural significatif et est le siège d'une tradition viticole en coteau et maraîchère sur la plaine alluviale du Cher.



Localisation de la commune de Saint-Martin-le-Beau (source : géoportail)

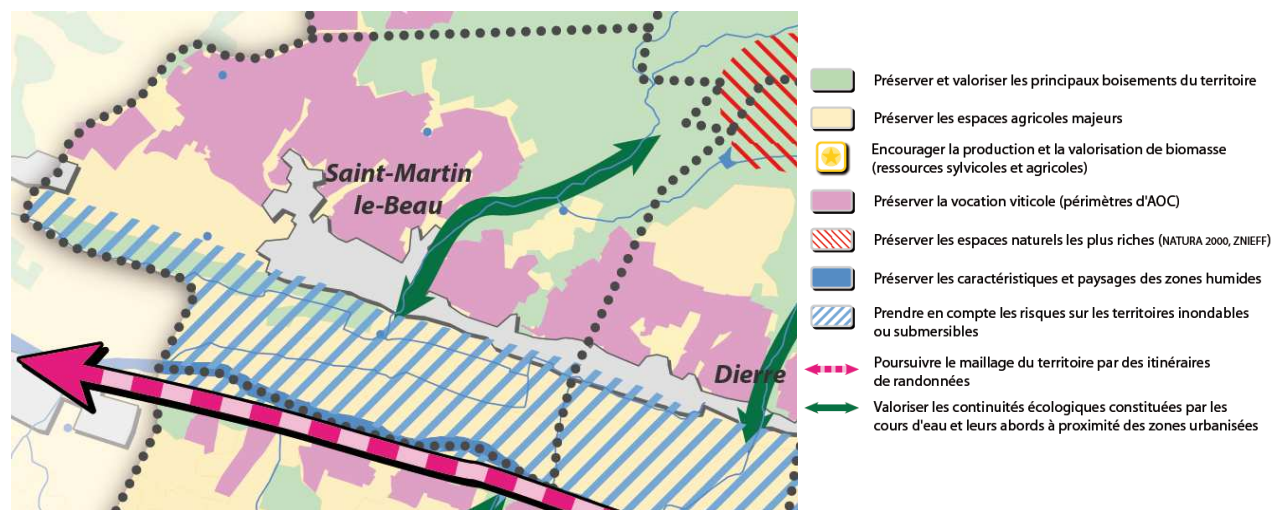
Saint-Martin-le-Beau appartient à plusieurs structures intercommunales. Elle fait notamment partie de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher et du syndicat mixte en charge du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (dit SCoT ABC) (approuvé en février 2008, modifié en octobre 2011 et actuellement en révision).

En 2015, la commune comptait 3 165 habitants et 538 emplois, soit une densité de 158 habitants et 27 emplois par km².

Par délibération en date du 29 juin 2009, le Conseil municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) et sa conversion en PLU. La commune a veillé lors de l'élaboration de son PLU à :

- mettre en cohérence les documents d'urbanisme avec le SCoT ABC et en particulier à intégrer les objectifs s'appliquant spécifiquement à la commune ;
- permettre à certains espaces de se renouveler tout en préservant la qualité architecturale et l'environnement ;
- intégrer une réflexion autour des orientations et des perspectives de développement de la commune.

Les objectifs du SCoT, figurant dans son document d'orientations générales (DOG) définissent des contraintes qui ont structuré le projet de PLU.



(source : dossier)

Après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a pris la décision de soumettre à évaluation environnementale ce projet de PLU (décision du 16 mars 2018 annexée au présent avis). Elle est motivée par plusieurs enjeux et insuffisances du dossier transmis, notamment en matière de sauvegarde des continuités écologiques et d'incompatibilité des orientations du projet en matière d'eau potable et d'assainissement.

Ces éléments soulignent les points que le projet devait s'attacher à faire évoluer. C'est pourquoi cet avis examine en particulier leur prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale.

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

2.1 Justification des choix opérés

La commune de Saint-Martin-le-Beau a connu deux périodes de forte croissance de sa population. Elle a été multipliée par 2 entre 1968 et 1990, pour atteindre 2427 habitants. Une seconde phase de croissance (avec une dynamique d'environ 1,2 %/an) a été observée entre 1999 et 2014 et a porté la population à près de 3200 habitants. Ces tendances sont supérieures à celles des communes voisines.

Le scénario de développement retenu et présenté dans le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur une hypothèse de développement qui prend en compte l'évolution de la population enregistrée entre 2005 et 2015. Il est affirmé en page 114 du rapport de présentation que la commune connaît actuellement une forte croissance démographique. Le PADD retient alors un objectif d'accueil de 330 habitants supplémentaires sur 10 ans et prévoit ainsi de porter la population de la commune à 3480 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de développement apparaît mesurée sans pour autant que le rapport ne justifie précisément cet objectif.

L'autorité environnementale recommande de préciser les éléments de justification de l'hypothèse de croissance retenue.

À partir de cette hypothèse, la municipalité affiche un besoin supplémentaire théorique de 140 à 150 logements d'ici 2030. Bien que le diagnostic et l'analyse du parc de logements (rapport de présentation en page 30) permet de noter qu'il est particulièrement récent (55 % des logements ont été construits après 1975), il convient de noter que le besoin exprimé en logements neufs ne couvre pas les éventuels besoins de renouvellement.

Par ailleurs, la commune fait face à un taux de vacance globalement élevé avec près de 9 % (en augmentation depuis 1999). Les raisons de ce taux de vacance sont, d'après le rapport de présentation, liées à l'ancienneté de ces habitations, alors qu'une bonne partie de ces logements est récente comme indiqué plus haut. Il aurait été utile d'analyser plus en détail les causes de cette vacance de logements et de les contextualiser à l'échelle du territoire de la commune (localisation de ces logements vacants, typologie de ces derniers...). Ces éléments auraient en particulier permis d'enrichir l'analyse du besoin et de présenter une réelle ambition de reprise de ces logements vacants, allant au-delà de 2 par an, tel que prévu dans le PADD.

L'autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic par une présentation des éléments relatifs aux éventuels besoins de renouvellement du parc d'habitations et au taux de vacance.

2.2 Les enjeux principaux et leur prise en compte par le projet de PLU

2.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Au regard de sa forte croissance dans les années 70, la commune a été marquée par un étalement urbain significatif qui a généré une occupation du territoire diffuse faisant apparaître de nombreuses dents creuses et un paysage urbain et pavillonnaire en rupture avec le centre bourg.

La consommation d'espaces s'est élevée en moyenne à 1,9 ha/an depuis 1990. L'examen du diagnostic révèle une consommation totale dédiée à l'habitat de 7,4 ha depuis 2010, pour 115 logements, ce qui correspond à une densité de construction légèrement inférieure à celle prescrite par le SCoT (parcelle de 650 m² pour 600 prescrits).

Le projet de PLU permet une évolution très positive en matière de réduction de la consommation d'espaces et réduit de manière très significative les ouvertures à l'urbanisation comparativement au POS. On relève en particulier le retrait d'importantes possibilités de développement résidentiel en extension et le recentrage du développement au plus près du bourg et en dents creuses.

Les différences en matière de densité sont particulièrement fortes sur le territoire de la commune (de 50 logements/ha en centre bourg à 6 dans les secteurs de développement pavillonnaire). Le projet de la commune prend en compte ces spécificités et prévoit de moduler les densités de construction : de 10 à une vingtaine de logements/ha afin de se caler sur la densité brute minimale à respecter prévu par le SCoT fixée pour Saint-Martin-le-Beau à 16 logements/ha. La consommation d'espace totale est de 11 ha répartie en :

- 3,5 ha sur des dents creuses pour une quarantaine de logements ;
- et 7,5 ha en extension pour la construction de 70 à 90 logements mais aussi l'accueil de commerces/services/équipements.

2.2.2 Biodiversité

L'état de la biodiversité à Saint-Martin-le-Beau fait l'objet d'une présentation de qualité satisfaisante. Aucun zonage réglementaire de biodiversité n'est présent sur le territoire de la commune (la zone Natura 2000 la plus proche est à 6 km). Une ZNIEFF de type II (« Massif forestier de la forêt d'Amboise ») est présente sur une large frange nord-est du territoire de la commune. Les éléments relatifs aux trames vertes et bleues (TVB), ils s'avèrent suffisamment

détaillés et sont présentés à l'échelle régionale (schéma régional de cohérence écologique) et locale (éléments du SCoT et de la déclinaison communale). En outre pour les différentes zones ouvertes à l'urbanisation, des inventaires de caractérisation des zones humides ont été conduits. Pour ces derniers, il est toutefois regrettable que les protocoles utilisés et résultats soient identifiés en annexe mais ne figurent pas au dossier.

Le PADD présente une orientation de préservation et de valorisation de la TVB de la commune (PADD en page 18). Cet objectif se traduit par les choix des zonages retenus par la commune qui prennent en compte de manière satisfaisante les éléments de biodiversité du territoire : classement en zone naturelle ou agricole (zones N et A) des espaces protégés, des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, incluant les vallées principales (du Cher et du Filet), les vallons et les boisements et pour les surfaces en ZNIEFF. L'autorité environnementale relève que, par rapport à la version de 2018, une révision du projet de zonage a permis de préserver un corridor situé entre le centre bourg et le village de Gros Buisson et qui aurait été impacté par la volonté initiale de continuité d'urbanisation désormais abandonnée.

En outre, il faut retenir que ces classements apparaissent ponctuellement renforcés par le classement en espaces boisés classés (EBC), notamment des ripisylves¹.

Les zones ouvertes à l'urbanisation représentent une surface modérée, sur des milieux où les enjeux en matière de biodiversité sont limités (cultures, jardins...) et apparaissent largement réduits par rapport à l'ancien POS (une centaine d'hectares ont été convertis en zones N et A).

Le nouveau projet de PLU justifie ainsi correctement l'absence d'effet négatif notable sur la biodiversité et les continuités écologiques.

2.2.3 L'eau et l'assainissement

Concernant l'état des lieux en matière d'eau, le projet apporte globalement les informations nécessaires mais ces dernières font apparaître des inexactitudes et quelques insuffisances.

Les cours d'eau présents sur le territoire sont bien évoqués, mais la masse d'eau superficielle correspondante n'est que partiellement présentée. Pour les masses d'eau souterraines, les éléments sont très généraux et ne précisent pas les états chimique et quantitatif. Par ailleurs, les éléments relatifs aux objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne qui sont rappelés dans le rapport sont inexacts. Par exemple, l'objectif d'atteinte du bon état chimique de la nappe de la craie du Séno-Turonien est fixé à 2015 et non 2021 tel qu'indiqué dans le rapport de présentation en page 217.

En outre, le rapport aurait pu utilement rappeler que la commune est située en zone de répartition des eaux pour la nappe du Cénomaniens et que le territoire est classé en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible sujette à l'eutrophisation.

L'autorité environnementale recommande de corriger et de compléter le diagnostic relatif aux masses d'eau.

En ce qui concerne le captage en eau potable « les Sablons », qui alimente la commune à partir de la nappe du Cénomaniens, l'autorité environnementale relève des écarts entre les volumes prélevés dans la nappe et les volumes consommés (tableaux présentés en pages 209 et 210 du rapport de présentation) sans que ces derniers ne soient explicités. Toutefois, l'autorité environnementale observe que le projet de PLU prend bien en compte la nécessité de diminuer les prélèvements dans la nappe du Cénomaniens conformément au SDAGE. Même si cet objectif de diminution doit être observé à l'échelle de la zone, il convient que les futurs besoins en eau

1 Formations végétales (boisées, buissonnantes et herbacées) qui se développent sur les bords des cours d'eau.

potable de la commune puissent être satisfaits autrement que par des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens. Il s'agit notamment de ne pas grever les efforts engagés par d'autres collectivités également concernées par cette mesure de réduction. L'autorité environnementale relève que des recherches d'une ressource alternative ont été engagées : étude de faisabilité réalisée pour un prélèvement dans la nappe du Séno-Turonien et étude d'interconnexions avec les collectivités voisines.

Concernant l'assainissement, un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2018-2019. Plusieurs préconisations y sont identifiées. Elles concernent principalement la mise en conformité de branchement d'eaux pluviales et d'eaux usées, la réhabilitation des réseaux existants et des ouvrages de la station d'épuration. Au regard du projet traduit par le PLU, l'absorption par la STEP des effluents supplémentaires induits conduira cette dernière dans une situation de charges hydraulique et organique élevées (entre 90 et 97 %, et dépassement de la capacité nominale d'ici 2033). Il est seulement mentionné qu'il sera alors nécessaire d'envisager la construction d'une nouvelle STEP. L'autorité environnementale note que la commune n'est pas d'ores et déjà engagée dans une réflexion de long terme visant à définir une stratégie permettant de garantir la qualité de son assainissement notamment compte tenu de l'augmentation prévue de la population.

L'autorité environnementale recommande à la commune d'engager une réflexion de long terme visant à anticiper une future situation de saturation de la STEP et permettant ainsi de pérenniser la qualité de l'assainissement.

3. Qualité de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Martin-le-Beau apparaît être globalement d'une qualité satisfaisante sur un plan formel. Elle est développée dans un ensemble de documents cohérent et détaillé et s'avère particulièrement lisible. cependant, d'une manière générale, l'incidence des mesures prévues dans le PLU reste assez mal restituée et il n'est pas fait explicitement référence à la séquence « éviter, réduire, compenser » dans la démonstration de la prise en compte des impacts environnementaux.

L'autorité environnementale recommande de rationaliser la prise en compte des impacts environnementaux en explicitant les étapes d'une démarche permettant leur évitement, leur réduction ou leur compensation.

4. Conclusion

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Martin-le-Beau est donne une bonne idée des enjeux environnementaux du territoire et de leur prise en compte dans le PLU. Des évolutions du projet communal permettent de justifier l'absence d'effet négatif notable sur la biodiversité et les continuités écologiques. Toutefois, il convient de retenir que les questions, relatives au projet démographique, et à l'eau et l'assainissement pourtant visées par la décision de soumission à évaluation environnementale, mériteraient d'être approfondies. La logique imposée par la démarche « éviter, réduire, compenser » les impacts environnementaux semble par ailleurs avoir été ignorée.

Ainsi, l'autorité environnementale recommande :

- **de préciser les éléments de justification de l'hypothèse de croissance retenue ;**
- **de compléter le diagnostic par une présentation des éléments relatifs aux éventuels besoins de renouvellement du parc d'habitations et au taux de vacance ;**

- **de corriger et le cas échéant de compléter le diagnostic relatif aux masses d'eau ;**
- **d'engager une réflexion de long terme visant à anticiper une future situation de saturation de la STEP et permettant ainsi de pérenniser la qualité de l'assainissement ;**
- **de rationaliser la prise en compte des impacts environnementaux en explicitant les étapes d'une démarche permettant leur évitement, leur réduction ou leur compensation.**