



Mission régionale d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

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

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire  
sur le plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi) de la Communauté de communes  
Val de Cher-Controis sur le territoire du Cher à la  
Loire (41)**

n° : 2019-2440

# 1. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 26 avril 2019, donné délégation à son président Etienne Lefebvre 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, après consultation des membres de la MRAe, sur la demande d'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val de Cher-Controis sur le territoire du Cher à la Loire (41).*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 le présent avis.*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Centre-Val de Loire a été saisie par la Communauté de communes Val de Cher-Controis pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 mars 2018.*

*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 mars 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 11 avril 2019.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, 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.**

## **2. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi**

Le territoire intercommunal du Cher à la Loire, non couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, est situé en limite sud-ouest du Loir-et-Cher. D'une superficie de 198 km<sup>2</sup>, il regroupe 8 communes, dont 6 appartiennent à la vallée du Cher (Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher en rive droite, Faverolles-sur-Cher, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon en rive gauche) et 2 sont situées sur le plateau entre Loire et Cher (Pontlevoy et Vallières-les-Grandes).

Ce territoire, dont le développement urbain s'effectue principalement le long de la vallée du Cher, s'organise autour d'un pôle principal, Montrichard Val de Cher, et de deux pôles relais, Pontlevoy au nord et Saint-Georges-sur-Cher au sud-ouest. Il accueille 13 165 habitants en 2015, soit 4 % de la population départementale. Il a connu une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2012, plus nettement perceptible à l'ouest du territoire, en raison de l'influence du bassin de vie de l'agglomération tourangelle et plus localement d'Amboise. Cette évolution s'est inversée ces dernières années, avec une légère baisse de la population (-0,09 % entre 2012 et 2015), imputable principalement à l'érosion démographique de Montrichard-Val-de-Cher.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi envisage l'accueil d'environ 1 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit +0,75 % par an en moyenne. Dans cette perspective, il prévoit la création de 800 logements neufs, répartis de la manière suivante :

- 30 % sur le pôle principal Montrichard Val de Cher ;
- 40 % sur les pôles relais Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy ;
- 30 % sur les communes périphériques.

En outre, le PADD vise à soutenir l'attractivité économique du territoire en développant les zones d'activités existantes (Le Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, Le Clos de la Bonneterie à Montrichard Val de Cher et Les Grandes Rouges à Bourré) et en favorisant l'accueil de nouvelles activités commerciales et artisanales au sein des bourgs.

Enfin, il affiche la volonté de préserver le patrimoine paysager et écologique et de développer un territoire résilient face aux risques et économe en énergie.

## **3. Principaux enjeux environnementaux du territoire**

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci et les hiérarchise. Il contient également des observations formulées par l'autorité environnementale. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Ils concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels ;
- les énergies et le changement climatique.

## **4. Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire**

### **4.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles**

Les surfaces consommées pendant la période 2002-2014 sont estimées dans le rapport de présentation à 143 hectares (11,9 ha/an), dont 117 hectares pour l'habitat, 25 hectares pour les activités économiques et 1 hectare pour les équipements. Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières (75 hectares ont été artificialisés pour réalisation de l'autoroute A85 en 2007), ni les extractions de matériaux (tome 2, p. 162 et s.). L'analyse de la consommation

foncière réalisée via l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales) montre que l'augmentation des surfaces urbanisées s'est faite quasi-exclusivement aux dépens des terres agricoles.

Il est indiqué que les constructions neuves des 12 dernières années se sont implantées majoritairement en extension urbaine, 60 % des habitations et 86 % des bâtiments d'activités ayant été réalisés en dehors des enveloppes urbaines de 2002.

Le potentiel des surfaces restantes en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est cartographié et quantifié pour chacune des communes couvertes par le PLUi. L'analyse du foncier disponible au sein des dents creuses a été réalisée à partir du cadastre, de photos aériennes et d'un travail de terrain (juillet et septembre 2015).

Le rapport de présentation signale un taux important de logements vacants en 2015, particulièrement pour les communes de Montrichard (17,9 % du parc de logements), de Monthou-sur-Cher (12 %), Pontlevoy (12 %) et Saint-Georges-sur-Cher (9,8 %)<sup>1</sup>.

Le diagnostic fait état d'une diminution de la surface agricole utile (SAU) de 480 hectares entre 1988 et 2010 et d'une forte baisse du nombre d'exploitations (passant de 406 à 158 sur la même période). Toutefois, le rythme de consommation d'espace agricole sur ces dernières années aurait mérité d'être précisé afin de mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire. De manière pertinente, le dossier met l'accent sur les enjeux de préservation du terroir viticole des coteaux du Cher (zone AOC Touraine), convoité par l'urbanisation, et de l'élevage dans la Vallée du Cher (enjeux de gestion des crues et d'entretien des paysages).

## 4.2 La ressource en eau

La description de l'état de la ressource en eau pourrait être sensiblement améliorée dans le rapport de présentation, notamment en faisant référence au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Cher Aval dont le périmètre concerne le territoire du PLUi. Il conviendrait notamment de préciser les sources d'information utilisées en ce qui concerne les captages d'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Les masses d'eau superficielles présentes sur le territoire sont identifiées, leur état écologique et l'objectif d'atteinte du bon état précisés (tome 2 p. 18). Toutefois, les données biologiques et physico-chimiques portant sur l'année 2011 auraient mérité d'être actualisées avec l'état des eaux de 2013 réalisé par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne en 2015.

Les masses d'eau souterraines sont évoquées de manière très générale (p. 24) sans que ne soient précisés leur état chimique et quantitatif ni les objectifs d'atteinte du bon état.

**L'autorité environnementale recommande que le rapport de présentation soit complété par une analyse plus précise et actualisée des masses d'eau superficielles et souterraines du territoire sur les plans quantitatifs et qualitatifs, exploitant les données et prescriptions du SAGE Cher Aval et concluant sur les objectifs d'atteinte du bon état.**

Le dossier signale à juste titre que le périmètre du PLUi est classé en zone de répartition des eaux pour la nappe du Cénomaniens, en zone sensible au phosphore et à l'azote et en zone vulnérable aux nitrates.

En ce qui concerne les stations d'épuration, les données 2016-2017 fournies dans le rapport de présentation (p. 130-131) diffèrent de celles disponibles sur le portail de l'assainissement communal. Par ailleurs, le dossier ne dénombre pas les installations concernées par des systèmes d'assainissement autonome et les performances de ceux-ci. Il n'indique pas non plus la présence éventuelle de dysfonctionnements dans les réseaux de collecte publics ni les actions prioritaires à mener le cas échéant pour les conformer aux exigences de la loi sur l'eau.

**L'autorité environnementale recommande que l'état initial de l'environnement soit complété**

1 Le taux de logements vacants est de 10,3 % en 2015 pour le département du Loir-et-Cher (Insee).

**pour ce qui concerne l'état des systèmes d'assainissement autonome, les dysfonctionnements éventuels dans les réseaux de collecte publics et les actions prioritaires à mener pour y remédier.**

Plus généralement, il aurait été opportun de faire des renvois dans le tome 2 aux cartographies sur les réseaux et zonages sur l'eau disponibles en annexes : les réseaux d'eau potable et d'eaux usées (annexes 052a et 052b), les planches de localisation des captages et périmètres de protection associés (annexe 052c) et les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages (annexe 053).

### **4.3 Les risques naturels**

Le rapport de présentation identifie clairement les secteurs exposés aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes dans le périmètre du PLUi. Il renvoie correctement au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Cher (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2000 qui concerne les communes de Monthou-sur-Cher, Bourré, Saint-Julien-de-Chédon, Montrichard, Faverolles-sur-Cher, Chissay-en-Touraine et Saint-Georges-sur-Cher.

Les autres risques naturels, notamment de nature géologique (effondrements de cavités, sensibilité aux retraits-gonflements des argiles, etc.) sont présentés d'une manière appropriée. Le dossier indique à juste titre que les communes de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher sont couvertes par un plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 22 juin 2016, en raison de trois types de phénomènes :

- les instabilités liées au coteau (escarpement rocheux) ;
- les instabilités liées à la présence de cavités (carrières souterraines, cavités troglodytiques, galeries, etc.) ;
- les instabilités liées aux mouvements des sols meubles dans les pentes (glissement de terrain).

### **4.4 Les énergies et le changement climatique**

La question de l'énergie et du changement climatique est traitée de manière sommaire, avec quelques informations dispersées dans l'état initial et le diagnostic territorial.

L'état initial fournit une estimation des émissions de gaz à effet de serre (GES) par habitant sur le territoire intercommunal (7,6 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>) mais les données Lig'air<sup>2</sup> utilisées sont dépassées (2008). De plus, on peut regretter l'absence de quantification des émissions de GES et des consommations énergétiques par principaux postes contributeurs (bâtiment dont secteur résidentiel, transport, industrie et agriculture).

Le diagnostic mentionne brièvement un parc de logements anciens et fortement consommateur d'énergie (tome 1, p. 29) mais n'évalue pas les besoins en matière de rénovation énergétique dans les parcs résidentiels privés et social. De même, il ne renseigne pas sur les performances énergétiques des bâtiments publics communaux et de l'éclairage public.

Le dossier indique les différentes sources d'énergie renouvelable mobilisables sur le territoire (tome 2, p. 99-101). Cependant, il se limite à des généralités et n'expertise pas précisément les potentialités du territoire, en particulier s'agissant de l'énergie solaire et de la biomasse. Il aurait été par exemple opportun de spécifier dans quelle mesure le territoire dispose d'opportunités foncières pour l'implantation de projets photovoltaïques (friches industrielles ou militaires, anciennes carrières, décharges réhabilitées, parkings, etc).

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique.**

2 Lig'air : Association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire

## **5. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

### **5.1 Justification des choix opérés pour éviter au maximum les incidences**

La justification des choix (tome 3 – Justifications du projet) est fondée sur un diagnostic mettant en relief les atouts et faiblesses du territoire, ses principaux enjeux et sur des hypothèses de développement pour l'habitat et les activités au regard de la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le scénario démographique retenu par la collectivité (+ 0,75 % par an) qui sous-tend les besoins fonciers en matière d'habitat aurait mérité d'être mieux justifié, en s'appuyant par exemple sur des projections de populations établies par l'INSEE. En effet, la population sur le territoire est stable depuis 2010 et même en légère baisse entre 2012 et 2015. Il est donc difficile de conclure au caractère réaliste du projet intercommunal proposé.

**L'autorité environnementale recommande, au regard des tendances actuelles observées, que l'hypothèse démographique retenue par le PLUi soit mieux justifiée, en s'appuyant notamment sur des projections de population établies par l'INSEE.**

L'évaluation environnementale expose, pour les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial, les mesures prises pour limiter les incidences du projet de PLUi sur l'environnement. Le dossier ne présente cependant aucun scénario alternatif dans le choix de la localisation des surfaces à urbaniser et ne permet pas, de fait, d'apprécier la pertinence du scénario retenu en matière de limitation des incidences.

L'ensemble des plans et programmes de portée supérieure sont correctement cités dans l'évaluation environnementale. Néanmoins, la compatibilité ou la prise en compte de ces documents dans le PLUi est argumentée de manière plutôt hétérogène. L'articulation du PLUi avec les objectifs du PGRI n'est pas suffisamment démontrée (voir page 9 du présent avis).

De même, l'évaluation environnementale évoque le projet de Schéma régional des carrières (SRC) Centre-Val de Loire, mais aucune intégration spécifique de ce schéma n'est déclinée dans le PLUi. Le projet de SRC étant finalisé et son approbation prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il serait pertinent de le prendre en compte dès à présent. Le territoire du PLUi est concerné par la zone de gisement des alluvions du Cher et, à la marge, par la zone de gisement des sables et argiles de Sologne. Lorsque cela est possible et opportun, le SRC demande aux documents d'urbanisme de privilégier un approvisionnement du territoire à l'échelle locale et de prévoir des accès à ces zones de gisements. Le projet de PLUi répond partiellement à cette demande en créant une zone « Nca » au niveau de la carrière existante de Faverolles-sur-Cher. Cet accès à la ressource (18 ha) reste néanmoins très limité, dans la mesure où le projet de territoire du Cher à la Loire ne prévoit pas l'exploitation de nouvelles carrières en dehors de celle de Faverolles-sur-Cher : ce point devra être réexaminé au regard de l'analyse des besoins du territoire en granulats générés par les choix d'aménagement à l'horizon 2030.

**L'autorité environnementale recommande de préciser l'articulation entre le PLUi et le projet de schéma régional des carrières Centre-Val de Loire.**

### **5.2 Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLU**

#### **5.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles**

Le PADD souscrit à l'enjeu de modération de la consommation d'espace pour le développement du territoire, avec deux objectifs complémentaires : réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat de plus de 50 % par rapport à la période précédente et atteindre 40 % des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines afin de densifier les bourgs.

Cependant, le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer d'une bonne prise en compte de cet enjeu. En effet, le calcul de la modération de la consommation d'espace compare une consommation effective d'espace sur la période passée (estimée à 143 hectares), prenant en

compte les espaces urbanisés au sein des tissus existants et les espaces en extension, à une consommation d'espace uniquement en extension (estimée à 46 hectares) sur la période de référence du PLUi 2017-2030. Il convient d'ajouter le potentiel urbanisable en renouvellement urbain sur la période du PLUi, ce qui conduit à une consommation foncière totale de l'ordre de 113 ha, soit 9 ha / an environ à comparer aux 12 ha / an estimés sur la période passée. En outre, la démonstration aurait mérité de préciser l'évolution de la consommation d'espace par typologie d'utilisation du sol (habitat, activités économiques et équipements).

**L'autorité environnementale recommande de préciser le calcul de la modération de la consommation d'espace, en distinguant pour chaque période les surfaces consommées au sein de l'enveloppe urbaine existante et celles en extension.**

Pour atteindre ses objectifs de croissance démographique, la collectivité envisage la construction de 801 logements supplémentaires sur la période 2017-2030, dont 622 nécessaires à l'accueil des nouvelles populations et 179 nécessaires au maintien de la population déjà installée. Toutefois, ce calcul est établi sans déduction des nouveaux logements construits en 2017 et 2018. Il en résulte une surestimation des besoins en logement à l'horizon 2030 et par conséquent de la consommation foncière envisagée pour l'habitat.

La capacité de mobilisation des logements vacants par la collectivité est estimée à seulement une quarantaine sur la durée d'application du PLUi, ce qui apparaît peu ambitieux. En effet, la vacance dans le parc de logements privé est très élevée sur le territoire et comparable au nombre de logements neufs à créer dans le cadre du PLUi. Elle constitue une menace pour la qualité paysagère et le patrimoine.

La densité moyenne dans les futures zones à urbaniser (AU), fixée à 15 logements par hectare pour le pôle principal (Montrichard Val de Cher) et 12 logements par hectare pour les autres communes, reste celle d'un habitat diffus de type pavillonnaire sur des parcelles dont la taille moyenne est comprise entre 650 et 800 m<sup>2</sup>. Aussi, pour les opérations proches des centres bourgs en zone AU, en cohérence avec la volonté affichée de revitaliser les centres bourgs, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maisons individuelles groupées...), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier. Une diversité de formes urbaines permet également, en variant les tailles de logement, de répondre à la pluralité des besoins et des parcours résidentiels. Cela permet notamment de créer une offre de petits logements et d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUi gagnerait à mieux traiter cet enjeu.

**L'autorité environnementale recommande de rectifier l'estimation des besoins en logements pour la période 2017-2030 en intégrant les nouveaux logements construits en 2017 et 2018 et en prenant davantage en compte la résorption des logements vacants et l'enjeu de densification des logements.**

Au vu des points développés ci-dessus, certaines zones AU à vocation d'habitat notamment sur des terres viticoles classées en AOC pourraient être ajustées voire supprimées, en cohérence avec l'objectif du PADD de préserver les terres agricoles de qualité. C'est le cas notamment de la zone 1AU à Faverolles sur Cher « Le site de Cigogne » dont la situation à distance du centre-bourg et dans un secteur peu dense (autour de 5 logements/ha) ne justifie pas son ouverture à l'urbanisation. De façon générale, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU<sup>3</sup> n'est pas précisé.

**L'autorité environnementale recommande d'ajuster et de mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat, pour limiter les incidences sur les terres agricoles, notamment en zone AOC.**

### 5.2.2 La ressource en eau

3— zones 1AU : ouvertes à l'urbanisation, immédiatement constructibles.

— 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).

Les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau sont bien pris en compte dans le PADD qui prévoit dans :

— l'axe 1, objectif 4 de « poursuivre l'amélioration des réseaux d'assainissement dans les zones déjà desservies et faciliter le raccordement pour les zones non desservies et celles ouvertes à l'urbanisation » et de « préserver la ressource en eau potable et assurer un service de distribution de qualité » ;

— l'axe 2, objectif 4 de « protéger les milieux les plus intéressants du territoire [...] vallée et abord du Cher », « permettre la mise en place d'actions participant à la reconquête du bon état des milieux aquatiques du territoire, conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne ».

Il est prévu pour l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) un raccordement au réseau collectif d'assainissement, à l'exception du site de la rue des Champs Blancs à Saint-Georges-sur-Cher. Pour ce dernier, il est requis que chaque projet mette en œuvre un système d'assainissement autonome adapté et répondant aux normes en vigueur.

L'évaluation environnementale aurait pu quantifier de manière formelle l'augmentation attendue des besoins en assainissement collectif. Elle indique uniquement que les stations d'épuration présentes sur le territoire disposent de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet de développement intercommunal, à l'exception de Saint-Georges-sur-Cher dont la capacité ne permet pas d'assurer le raccordement de l'ensemble des habitants. L'achèvement des travaux de raccordement à la station de Chissay-en-Touraine à l'horizon de la fin d'année 2019 permettra de remédier à cette problématique.

La gestion des eaux pluviales est correctement intégrée et traduite dans le règlement et les OAP, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Cher Aval.

Le règlement prévoit des dispositions générales pour préserver les cours d'eau ou fossés participant à la trame verte et bleue : « Aucune construction, installation ou plantation altérant le caractère humide des abords des cours d'eau et fossés identifiés n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la conservation du caractère humide des lieux ». Néanmoins, il peut être regretté qu'une largeur minimale inconstructible n'ait pas été définie en bordure de cours d'eau.

L'évaluation environnementale présente un calcul estimatif du volume d'eau potable à prélever pour satisfaire les besoins futurs (78 500 m<sup>3</sup>/an). Elle aurait gagné à rapporter plus précisément ces prélèvements supplémentaires aux ressources disponibles sur le territoire et la compatibilité avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et du SGA Cher Aval aurait pu être argumentée à ce titre. La majorité des captages d'eau potable du territoire dispose d'une capacité suffisante au regard de l'augmentation de la population. Toutefois, pour les captages « La Bonneterie » à Montrichard et « Les Bruyères » à Vallières les Grandes, les volumes pompés sont proches ou supérieurs aux volumes autorisés dans les arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP). Il en résulte par conséquent une possible inadéquation entre l'urbanisation projetée dans le PLUi et la capacité du réseau d'alimentation en eau potable.

**L'autorité environnementale recommande d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable.**

L'évaluation environnementale mentionne à juste titre que certains sites faisant l'objet d'OAP sont situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable. Cependant, les interdictions et les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du captage « la Prairie de Bray » ne sont pas prises en compte dans l'OAP du site « les Roches-Ouest » à Saint-Georges-sur-Cher. De plus, des incohérences entre les prescriptions présentées dans le tome 4 (p. 43) et celles rappelées dans l'OAP du site « Champ de Foire » à Saint-Georges-sur-Cher nuisent à leur bonne prise en compte. Il faut donc consulter les arrêtés préfectoraux de DUP des captages en annexe 053 pour savoir quelles sont les prescriptions qui s'appliquent concernant le périmètre de protection rapprochée du captage « la Prairie de Bray ».

**L'autorité environnementale recommande de préciser les prescriptions relatives au**

**périmètre de protection rapprochée du captage « la Prairie de Bray » dans le document d'OAP pour les sites « les Roches-Ouest » et « Champ de Foire » à Saint-Georges-sur-Cher, en cohérence avec les arrêtés préfectoraux de DUP.**

### **5.2.3 Les risques naturels**

Les enjeux liés à la prévention des risques naturels sont pris en compte dans le PADD à travers l'objectif 9 visant à « développer un territoire résilient face aux risques ». L'évaluation environnementale identifie bien les sensibilités vis-à-vis des risques naturels pour chaque site faisant l'objet d'une OAP (p. 14-17), en distinguant quatre niveaux d'enjeu (nul, faible, modéré et fort). Par ailleurs, les secteurs soumis aux plans de prévention des risques naturels sont bien reportés sur le règlement graphique. La zone d'activités des Granges Rouges et le site des Bélitres à Montrichard Val de Cher sont concernés par le plan de prévention des risques mouvements de terrain et le « site de la route de Saint-Aignan » à Saint-Julien-de-Chédon est concerné par le plan de prévention des risques inondation du Val du Cher sur son extrémité nord-est.

Toutefois, le règlement écrit et l'OAP relative au site des Bélitres à Montrichard Val de Cher méritent d'être adaptés pour tenir compte de la problématique des risques naturels, en mentionnant notamment les dispositions réglementaires édictées par les PPR.

**L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le règlement écrit et l'OAP du « site des Bélitres » à Montrichard Val de Cher les dispositions des plans de prévention des risques d'inondation et de mouvement de terrain.**

Certains secteurs d'aménagement à vocation d'habitat, en particulier le « Site rue Eltville » à Montrichard ainsi que le « Site de rue du 8 mai 1945 » et le « Site des Anguilleuses Est et Ouest » à Pontlevoy sont concernés par une sensibilité « remontées de nappes ». Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ces sites auraient mérité de préciser les mesures permettant de tenir compte du caractère inondable des lieux.

**L'autorité environnementale recommande de renforcer la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe dans les OAP concernées.**

De plus, le dossier doit justifier de la bonne prise en compte des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 qui s'imposent au PLUi, notamment en ce qui concerne l'inconstructibilité dans les zones susceptibles d'être submergées par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau (zones dangereuses). En effet, plusieurs zones urbaines (UA et UI) sur les communes de Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Julien de Chédon et plusieurs STECAL<sup>4</sup> sur les communes de Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher, Saint Georges sur Cher, Monthou sur Cher et Saint Julien de Chédon sont inondables par un niveau d'eau de plus de 1 mètre.

**L'autorité environnementale recommande de vérifier la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI.**

### **5.2.4 Les énergies et le changement climatique**

Le PADD prévoit de développer « un territoire économe en énergie », en limitant les besoins en déplacement, en réduisant les consommations énergétiques des logements et bâtiments publics et en encourageant le recours aux énergies renouvelables.

Au travers du choix des sites de développement autour des bourgs mais aussi du maintien d'une offre de commerces et services de proximité, le PLUi contribue à limiter l'empreinte carbone liée aux déplacements, dans un territoire fortement tributaire de l'automobile. Toutefois, il serait souhaitable que les dispositions de stationnement vélos et automobiles concernant les

4 STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

commerces, services et zones d'activités soient davantage précisées dans les OAP et le règlement, afin d'inciter à l'usage des modes alternatifs. Il conviendrait également de fixer un minimum obligatoire pour les places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

**L'autorité environnementale recommande de mieux encadrer les modes de stationnement lié aux commerces, services et zones d'activités dans les OAP et le règlement du PLUi, afin de favoriser le report modal.**

Le projet de PLUi prévoit de développer des places de covoiturage et le linéaire de liaisons douces adaptées aux déplacements du quotidien (se rendre à l'école, au travail, chez les commerçants, etc.), mais leur localisation aurait mérité d'être clairement identifiée et traduite dans le règlement graphique.

Compte tenu des enjeux spécifiques du territoire liés à la rénovation du parc de logement, il est regrettable que les mesures prises pour réduire la vulnérabilité énergétique des ménages restent peu ambitieuses dans le PLUi. Le règlement écrit paraît trop limitatif dans la possibilité de recourir à des toitures « panneaux solaires » et à une isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, le PLUi ne définit pas d'objectif concret en matière d'efficacité énergétique du patrimoine public intercommunal (bâtiments et éclairage public).

S'agissant des constructions neuves, la démarche bioclimatique est évoquée dans le règlement qui autorise « la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) ». Par ailleurs, les OAP incitent à l'implantation des constructions privilégiant l'optimisation des performances énergétiques. Cependant, il est à signaler que la collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des obligations en matière de performances énergétiques pour les constructions nouvelles, par exemple en ayant recours au label bâtiment basse consommation (BBC), au label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en imposant des exigences en termes de production minimale d'énergies renouvelables (articles L151-21<sup>5</sup> et R151-42). Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP, sans attendre le plan d'actions du futur plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Concernant le développement des sources locales de production d'énergies renouvelables, il peut être regretté que les réflexions menées n'aient pas conduit à préciser quantitativement les ambitions du territoire et à localiser des zones susceptibles d'accueillir prioritairement l'implantation de projets photovoltaïques, éoliens et de bioénergie (Justifications des choix, p 26). Un seul emplacement réservé en zone N est identifié en la matière dans le règlement, destiné à la mise en œuvre d'une installation photovoltaïque dans le cadre d'un projet en cours sur le site d'Aiguevives à Faverolles-sur-Cher.

**La MRAe recommande de poursuivre la réflexion et de traduire de manière quantitative et opérationnelle dans le projet de PLUi les objectifs de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.**

### **5.3 Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement**

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise en œuvre du PLUi (p. 78-80). Certains d'entre eux paraissent redondants ou

5 Article L151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

présentent peu d'intérêt pour suivre les incidences du PLUi (ex : les surfaces faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels ou la production de déchets par habitant). De plus, les indicateurs de suivi sur le rythme de consommation foncière annuelle restent à définir plus finement en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et les principes d'une modération de la consommation d'espace.

Par ailleurs, ces indicateurs ne permettent pas de couvrir l'ensemble des ambitions et des thématiques portées par le PADD, notamment en ce qui concerne la préservation du paysage (abords du cher, coteaux viticoles, etc) ou la mobilité (déplacements en transports en commun, bornes électriques, émissions de gaz à effet de serre, etc.).

Enfin, il est nécessaire d'identifier pour tous les indicateurs les sources de données et la fréquence d'actualisation et de préciser, lorsque l'indicateur s'y prête, une valeur initiale, une valeur cible et un remède en cas d'écart.

**L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi du PLUi au regard des objectifs du PADD et de préciser l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart pour donner du sens au dispositif mis en place.**

## 6. Qualité de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation est divisé en quatre documents distincts : le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification du projet et l'évaluation environnementale. Si l'organisation propre à chacun de ces documents témoigne d'un important travail d'appropriation des problématiques se posant au territoire, elle rend plus difficile pour le lecteur la perception des cheminements opérés de l'un à l'autre, en particulier les liens entre enjeux du territoire, justification des choix retenus et analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement.

L'évaluation environnementale comprend un résumé non technique (tome 4 p. 59-68) composé d'un tableau thématique non hiérarchisé énumérant les éléments de contexte et les enjeux du territoire. Il est de fait peu éclairant pour le public, en ce sens qu'il ne permet pas d'appréhender les éléments essentiels du projet de PLUi, ses incidences sur l'environnement ainsi que les apports de l'évaluation environnementale. Il convient d'en faire un document plus pédagogique et communicant.

**L'autorité environnementale recommande d'améliorer le résumé non technique pour qu'il permette au public une bonne appropriation du projet de PLUi et des incidences attendues de sa mise en œuvre.**

## 7. Conclusion

L'évaluation environnementale du projet de PLUi sur le territoire du Cher à la Loire, bien qu'abordant toutes les thématiques environnementales, pourrait nettement être améliorée. En effet, la prise en compte des enjeux environnementaux n'apparaît pas toujours à la hauteur des objectifs du PADD, notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de transition énergétique.

Ainsi, le rythme de consommation foncière projetée mérite de reposer sur des hypothèses démographiques et une quantification des besoins en logement plus étayés. De plus, les dispositions du PLUi en faveur des énergies renouvelables et de la réduction des consommations d'énergie nécessitent d'être renforcées.

Par ailleurs, l'accueil de population projeté d'ici 2030 implique une vigilance accrue au regard des capacités de production d'eau potable. En matière de risques naturels, la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI doit être mieux évaluée.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **de justifier davantage le scénario démographique retenu ;**
- **de revoir l'évaluation des besoins en logement, en prenant davantage en compte les exigences de résorption des logements vacants et de densification du bâti ;**
- **d'ajuster et mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat, afin de limiter la consommation d'espaces et les incidences sur les secteurs agricoles en AOC ;**
- **d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable ;**
- **de vérifier la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI ;**
- **de renforcer le volet énergétique du PLUi ;**
- **de faire du résumé non technique un document auto-portant.**

L'autorité environnementale a formulé d'autres recommandations dans le corps de l'avis.

## Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu * vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
Milieux d'intérêts communautaires	+	L'état initial recense correctement les milieux naturels sur l'ensemble des communes et les illustre à bon escient. Les secteurs ouverts à l'urbanisation, pour 8 communes, ne concernent aucun zonage connu de biodiversité. Sur le site de la ZAC des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, un enjeu fort est toutefois estimé pour l'Azuré du Serpolet, papillon protégé et classé vulnérable sur la liste rouge régionale. Afin d'assurer la conservation de cette espèce, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone prévoit à juste titre d'éviter une partie substantielle des secteurs d'observation de l'Azuré du Serpolet et de forte densité de sa plante-hôte (Origan).
Autres milieux naturels, dont zones humides		
Faune, flore		
Connectivité biologique (trame verte et bleue,...)		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	+++	Cf. corps de l'avis
Alimentation en eau potable (captages, volumes, réseaux...)		
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales		
Énergies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émissions de CO2)	++	Cf. corps de l'avis
Sols (pollutions)	+	Le dossier recense de manière détaillée les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) identifiés dans les bases de données BASIAS et BASOL. L'évaluation environnementale précise (p. 39) qu'aucune zone ouverte à l'urbanisation ne s'inscrit au droit d'un site pollué.
Air (pollutions)	+	Les principales sources de pollution atmosphérique sont identifiées (A85 et routes départementales, chauffage des bâtiments) et la qualité de l'air est jugée globalement bonne en 2017 par extrapolation des mesures de la station de référence de Blois.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	++	Cf. corps de l'avis.
Risques technologiques	+	Les secteurs exposés à des risques technologiques (industries, transports de matières dangereuses, réseau de gaz et pipeline) sont bien identifiés. Le dossier indique la présence de 6 installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire, dont le site industriel Futuragri à Montrichard-Val de Cher et la Ligérienne de Granulats (carrière) à Faverolles-sur-Cher. Il mentionne également la présence de l'établissement de stockage souterrain de gaz Storengy classé « SEVESO Seuil Haut » à Céré-la-Ronde (commune limitrophe du territoire intercommunal du Cher à la Loire) et faisant l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT).

	Enjeu * vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
Déchets (gestions à proximité, centres de traitement)	+	La gestion des déchets est abordée brièvement dans le rapport de présentation (p. 133-134) et l'annexe sanitaire.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+++	Cf. corps de l'avis
Densification urbaine		
Patrimoine architectural, historique	+	Les bâtiments ou édifices remarquables d'intérêt patrimonial à préserver sont bien détaillés dans le rapport de présentation. La protection du patrimoine architectural est correctement argumentée dans l'évaluation environnementale et dans les autres pièces du PLUi. Toutefois, l'intégration du projet de parc photovoltaïque sur le site d'Aiguevives à Faverolles sur Cher qui abrite les vestiges d'une Abbaye du XII <sup>e</sup> , méritera d'être étudiée plus finement afin de le rendre imperceptible, en particulier depuis les chemins de randonnée pédestre qui traversent le site.
Paysages	+	Les OAP prévoient des principes généraux favorables à l'insertion paysagère des aménagements. Ces dispositions gagneraient cependant à être adaptées au regard des particularités paysagères de chaque site. En particulier, l'OAP du site de la rue du Donjon, située sur le plateau agricole qui surplombe la Vallée de Chanvre au-dessus du Donjon de Montrichard Val de Cher, nécessite d'être renforcée afin de rendre les futures constructions aussi discrètes que possible.
Odeurs	0	
Émissions lumineuses	+	La thématique des émissions lumineuses aurait pu être étudiée.
Déplacements	+	Les points noirs de la circulation sont identifiés (traversées du Cher notamment) mais les données de trafic utilisées sont dépassées (2011), les données les plus récentes actuellement disponibles datant de 2017. Une analyse des déplacements domicile-travail est effectuée à partir de données également assez anciennes (entre 2007 et 2012) et conclut à d'importants mouvements pendulaires vers les pôles de Blois et Amboise notamment. La répartition modale des déplacements n'est pas précisée. Les modes actifs sont étudiés pour la promenade, mais pas pour les usages du quotidien (trajets domicile travail...). Les incidences du PLUi sur le trafic routier auraient pu être évaluées.
Trafic routier		
Santé, sécurité et salubrité publique	+	Le dossier analyse succinctement les incidences du PLUi sur la santé humaine (bruit, pollution de l'air et de l'eau). Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (Tome 2), l'A85 est classée en catégorie 2 (et non 3), ce qui implique une zone tampon de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée (et non 100 mètres). Les OAP auraient pu prévoir des espaces tampons non bâtis pour réduire les nuisances sonores dans les zones à vocation mixte associant habitat et activités économiques.
Bruit	+	Cf. enjeu santé.

**\*Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné