



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 la mise en compatibilité, par déclaration de
projet, du plan local d'urbanisme (PLU)
de Cloyes-sur-le-Loir (28)**

n° : 2020-2798

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Centre Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie par visio-conférence le 3 avril 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Cloyes-sur-le-Loir (28).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Philippe de GUIBERT et Caroline SERGENT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités 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 Le Grand Châteaudun pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 16 janvier 2020.

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. L'article R. 104-25 du même code prévoit que l'avis soit rendu dans un délai de trois mois.

Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi susmentionnée¹.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 21 janvier 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 3 mars 2020.

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 Cf. article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et article 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

1. Présentation du contexte territorial

Cloyes-sur-le-Loir est une commune de 2702 habitants (Insee, 2017) située dans le département d'Eure-et-Loir à 11 kilomètres au sud-ouest de Châteaudun. Elle fait partie de la Communauté de communes Le Grand Châteaudun. Elle est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2005.²

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Cloyes-sur-le-Loir est intégrée à la commune nouvelle de Cloyes-les-Trois-Rivières³ (5 662 habitants en 2017), dont elle est le chef-lieu, avec le statut de commune déléguée.

La commune de Cloyes-sur-le-Loir accueillant sur son territoire le site Natura 2000 « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun »⁴ et la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet ayant les mêmes effets qu'une révision au sens du L.153-31 du code de l'urbanisme⁵, elle doit être l'objet d'une évaluation environnementale pour laquelle l'autorité environnementale a été saisie pour rendre un avis.



Situation géographique de Cloyes-sur-le-Loir (source : dossier).

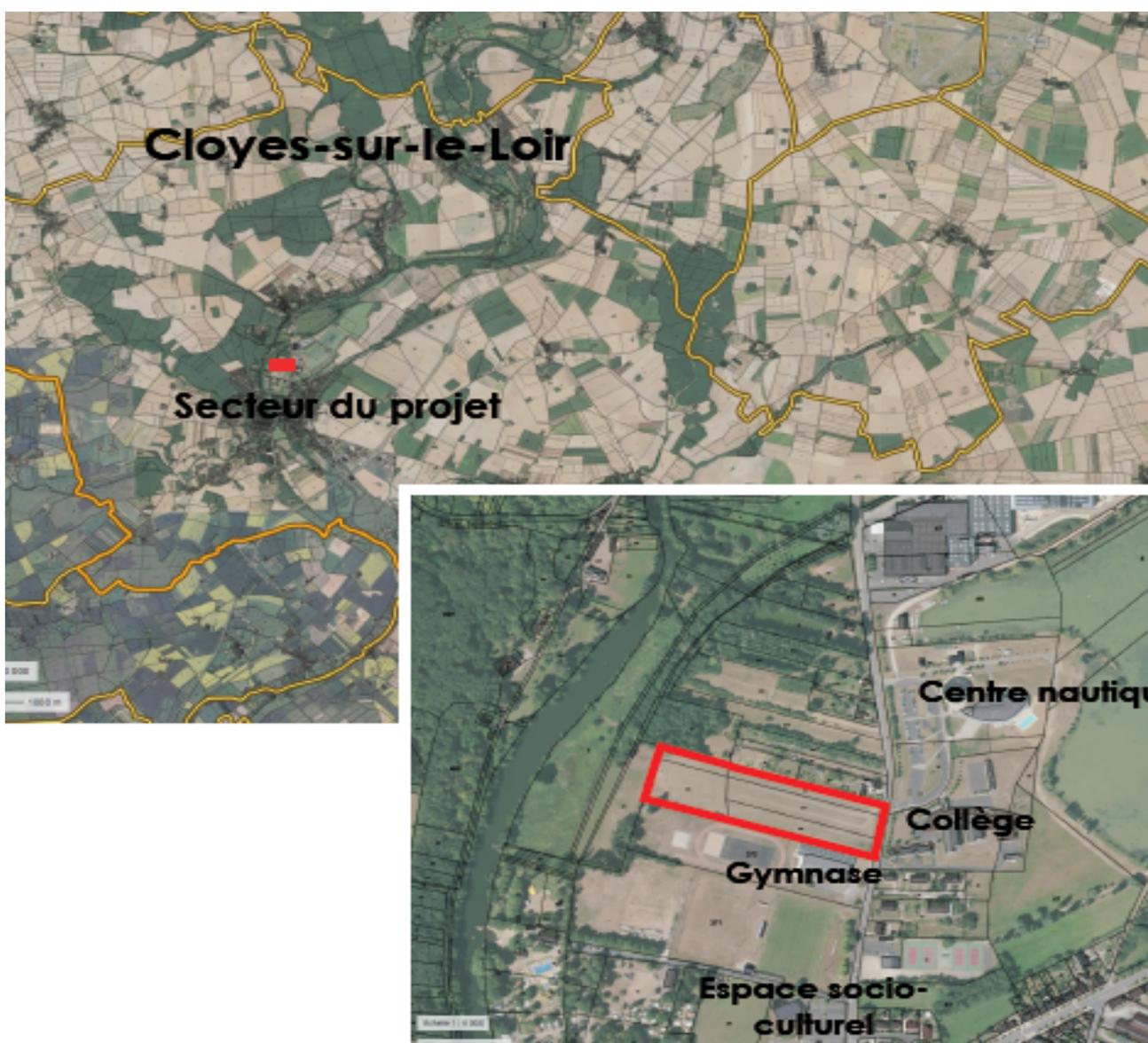
- 2 PLU ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 17/11/2008, modifié le 17/11/2008 et le 19/04/2017.
- 3 La commune nouvelle de Cloyes-les-Trois-Rivières est formée depuis 2017 par le regroupement de neuf communes historiques : Autheuil, Douy, Montigny-le-Gannelon, Charray, La Ferté-Villeneuil, Romilly-sur-Aigre, Cloyes-sur-le-Loir, Le Mée et Saint-Hilaire-sur-Yerre.
- 4 La zone spéciale de conservation (ZSC), désignée au titre de la directive Habitat, « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » s'étend sur une superficie de 1 310 ha et traverse près d'une quarantaine de communes. Cette ZSC abrite plusieurs habitats naturels d'intérêt communautaire (aquatiques, ouverts, forestiers). Les espèces animales ayant mené à sa désignation sont le Triton crêté (amphibien), la Bouvière et le Chabot (poissons), l'Agrion de Mercure (invertébré) et 5 espèces de chauve-souris (Barbastelle, Grand Murin, Grand Rhinolophe, Vespertilion de Bechstein, Vespertilion à oreilles échanquées).
- 5 Changement des orientations du PADD, réduction d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone naturelle ou agricole (N ou A) ou d'une protection.

2. Un projet de groupe scolaire nécessitant une mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU)

La commune nouvelle de Cloyes-les-Trois-Rivières, qui accueille actuellement plus de 400 enfants scolarisés, répartis en 20 classes sur 8 sites différents, envisage de rassembler l'ensemble de ces classes sur un site unique comprenant 4 entités :

- une école maternelle qui pourra accueillir environ 200 enfants ;
- une école élémentaire qui pourra accueillir environ 300 élèves ;
- un restaurant scolaire qui pourra servir environ 450 repas par jour ;
- un accueil périscolaire.

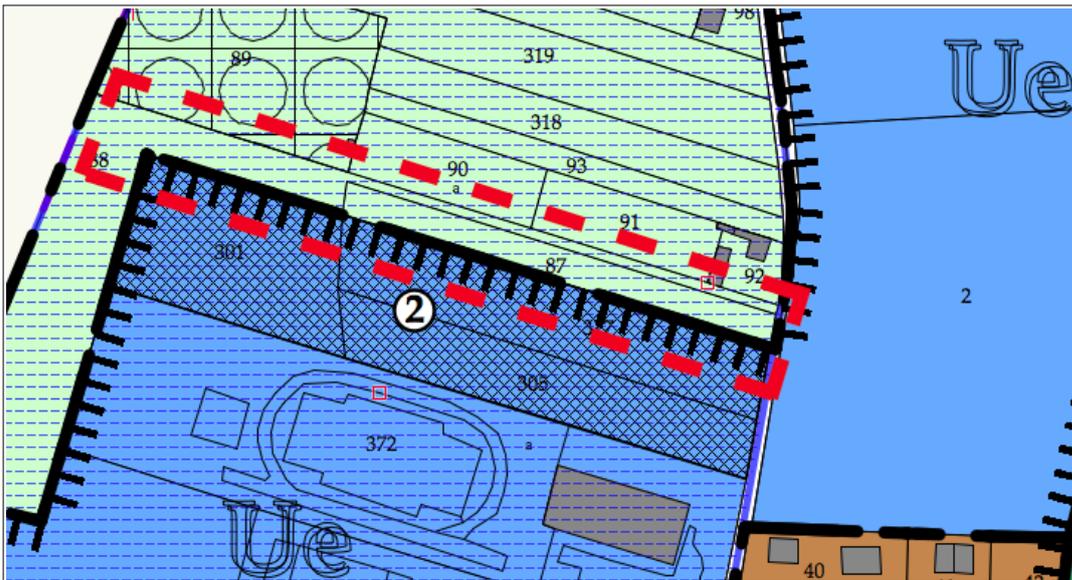
Ce projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de Cloyes-sur-le-Loir pour permettre l'implantation du nouveau groupe scolaire sur un terrain de 19 000 m² à environ une centaine de mètres de la rive gauche du Loir et face au collège François-Rabelais.



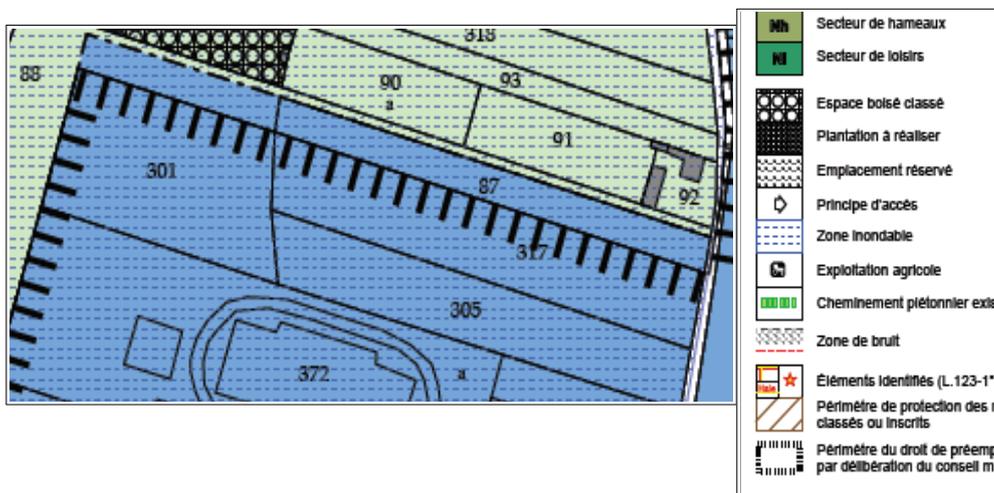
Localisation (cadre rouge) du futur groupe scolaire (source : dossier)

Selon le dossier, les adaptations envisagées du PLU de Cloyes-sur-le-Loir dans le cadre de cette mise en compatibilité consistent à :

- classer la parcelle A 87 et, en continuité à l'ouest, une partie de la parcelle A 88 en zone urbaine d'équipement Ue et non plus en zone naturelle N, afin d'augmenter d'environ 0,3 ha la zone Ue encore disponible laquelle présente une superficie de 1,5 ha. Ces parcelles sont déclarées en prairie à la politique agricole commune dans le registre parcellaire graphique de 2017 ;
- supprimer l'emplacement réservé n° 2 car, d'une part, les parcelles A 301, A 305 et A 317 ont déjà été acquises par la collectivité et d'autre part sa destination trop précise (équipements sportifs) n'est plus adaptée.



Zonage actuel du site concerné par le projet de groupe scolaire (source : dossier)



Zonage après mise en compatibilité du PLU (source : dossier)

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de MECDU

La justification des choix pour éviter au maximum les incidences

La lecture du rapport de présentation doit permettre au public de comprendre comment et dans quelle mesure les critères environnementaux ont pesé sur la localisation du projet et le parti d'aménagement dont la procédure de mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation, et les raisons pour lesquelles la collectivité a préféré ces derniers à d'éventuelles solutions de substitution préalablement étudiées. Cela implique de renseigner le lecteur sur les incidences environnementales des projets alternatifs finalement non retenus.

Au cas présent, le dossier argumente le souhait de limiter les émissions de gaz à effet de serre, puisque le regroupement des écoles maternelle, élémentaire et du collège permet d'optimiser les trajets scolaires tant collectifs qu'individuels, de faciliter le covoiturage des parents et de mutualiser les installations techniques (chaufferie). Le dossier met également en avant que la zone retenue pour le nouveau groupe scolaire se situe en continuité directe du tissu urbain existant et au cœur d'un quartier d'équipements collectifs (gymnase des Trois Rivières, collège François-Rabelais, centre nautique des Trois Rivières), ce qui participe à l'effort de densification demandé par le SCoT du Pays Dunois.

Cependant, l'autorité environnementale constate l'absence de variante d'implantation du nouveau groupe scolaire et qu'il n'est pas possible, de fait, d'apprécier les avantages et inconvénients du site retenu.

De plus, le dossier ne présente aucune analyse d'optimisation du projet en matière de consommation d'espaces. Les besoins de surface zonée Ue (3 000 m²) au détriment de la zone N ne sont pas justifiés. Il est uniquement indiqué que le terrain retenu pour la construction du nouveau groupe scolaire est de 19 000 m² et que la surface utile théorique du nouveau groupe scolaire est de l'ordre de 3 200 m² avec des espaces extérieurs totalisant approximativement 4 000 m² pour le stationnement et les cours de récréation (p.34).

L'autorité environnementale recommande :

- **de justifier que le site retenu pour le nouveau groupe scolaire présente le moindre impact environnemental, au regard d'autres implantations possibles qu'il convient d'analyser ;**
- **de justifier le besoin foncier et l'impossibilité d'un aménagement plus compact du projet permettant de préserver la zone N.**

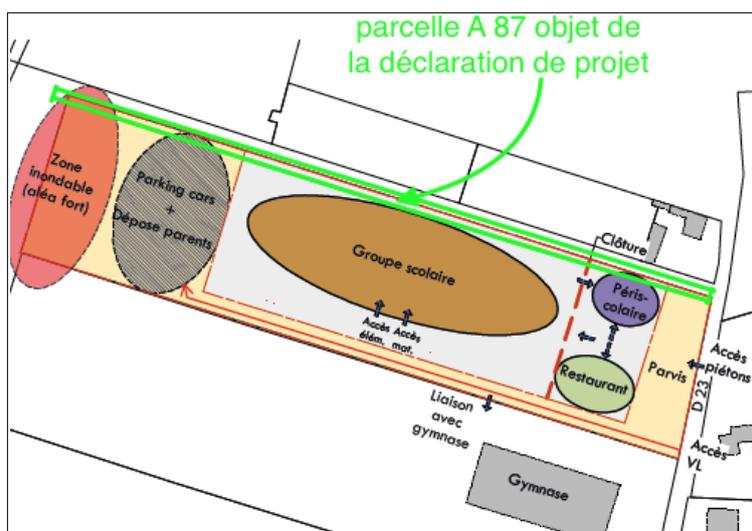


Schéma d'orientations d'aménagement (Source : dossier)

Le risque d'inondation

Le dossier identifie bien la vulnérabilité du site du futur groupe scolaire par rapport aux crues du

Loir. Il précise que l'emprise du projet est située dans le périmètre de la zone bleue du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre (p. 32). Il rappelle que, selon le PPRI, les zones bleues sont « *des zones urbanisées dont le rôle dans l'expansion des crues est limité du fait de l'urbanisation et qui sont soumises à un aléa modéré variant de faible à moyen. Le risque humain y étant faible, l'urbanisation peut être acceptée en s'attachant toutefois à réduire la vulnérabilité des biens* ».

L'évaluation environnementale ainsi présentée ne tient pas compte de manière complètement satisfaisante du risque d'inondation auquel le nouvel établissement scolaire est exposé. L'autorité environnementale constate que le dossier n'intègre pas à ce stade de préconisations permettant d'assurer la transparence hydraulique et la résilience des aménagements (bâtiment, route, parking, clôtures)⁶.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec des préconisations en matière de transparence hydraulique et de résilience que le projet scolaire devra intégrer.

La biodiversité

Le dossier indique que le secteur objet de la présente MECDU présente un enjeu faunistique et floristiques faible (prairie fauchée et pâturée). Les espaces naturels remarquables susceptibles d'être impactés par le projet de mise en compatibilité du PLU sont bien inventoriés. La parcelle de terrain concernée est proche mais non incluse dans la ZSC « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun », la ZNIEFF de type 1 « Bois du Jard » et la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Loir de Bonneval à Cloyes-sur-le-Loir ». Le dossier conclut de manière adaptée que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte au site Natura 2000 ni aux ZNIEFF.

Concernant les zones humides, le secteur du projet est concerné par des zones à dominante humide allant d'une probabilité assez forte à forte (page 27). Le rapport de présentation indique « *qu'une visite très attentive de la parcelle A 87 objet de la déclaration de projet a montré qu'aucune espèce végétale indicatrice de zone humide fonctionnelle n'est repérée sur place* ».

Pour autant, la vérification du caractère humide de la zone concernée est à ce stade incomplète. L'expertise de terrain doit en effet être réalisée en appliquant les dispositions de la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, qui précisent que les zones humides sont définies par le caractère alternatif des critères de sols et de végétation⁷.

Sur ce point, le dossier indique que « *des sondages à la tarière devront être effectués si la construction du groupe scolaire débordait sur la parcelle A 87 et si elle était peu ou prou l'objet d'affouillements ou d'exhaussements du sol ou encore d'imperméabilisation. Si le projet installé sur les parcelles déjà en zone Ue devait présenter un quelconque impact sur une zone humide fonctionnelle, il devra s'ensuivre la séquence « Éviter – compenser – réduire » (ERC) (page 28).*

Eu égard à ces éléments et dans la mesure où la présence effective d'une zone humide serait de nature à faire évoluer l'évaluation environnementale, l'autorité environnementale estime nécessaire d'obtenir les résultats de l'étude de sols plus en amont dans la définition du projet. Ces sondages pédologiques devront être effectués à une période favorable à leur bonne interprétation.

Ainsi, en l'absence d'une localisation précise des zones humides sur le site et, au besoin, d'une description des mesures ERC adaptées, l'autorité environnementale n'est pas en mesure de conclure de manière satisfaisante sur la prise en compte de cet enjeu.

6 Le dossier mentionne uniquement que « le stationnement sera perméable » (page 22) et que « l'aménagement devra respecter certaines règles notamment de limitation voire d'interdiction de l'imperméabilisation » (page 49).

7 Selon l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019, on entend par zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'autorité environnementale recommande de réaliser un état initial des zones humides plus précis et de prévoir, en fonction de la situation, des mesures d'évitement et de réduction pertinentes.

Changement climatique, énergie et mobilité

Le rapport de présentation se contente de mentionner que le projet permettra d'optimiser les déplacements tant collectifs qu'individuels et que « les bâtiments seront conçus pour présenter l'impact environnemental le plus faible possible » (page 22). Afin de conforter cette volonté, le dossier aurait pu préciser si le règlement de la Zone Ue comporte des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions⁸, notamment la mise en œuvre d'énergies renouvelables. En effet, le code de l'urbanisme permet 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 L151-21⁹ et R151-42).

Concernant les déplacements, le dossier aurait par ailleurs gagné à cartographier les voies cyclables et piétonnes existantes permettant de desservir le futur établissement scolaire et, le cas échéant, les nouveaux tronçons de voies douces à aménager pour garantir une bonne desserte.

En conclusion, l'autorité environnementale constate que l'analyse des incidences sur le climat est très sommaire et qu'aucune mesure de réduction n'est prévue.

Le paysage

Le projet est situé dans la partie plane de la vallée alluviale face au coteau boisé et très pentu situé rive droite du Loir. L'analyse paysagère est limitée au seul constat que « *si le projet futur contribue à masquer le gymnase et à préserver une vue vers le coteau en rive droite, l'impact sur le paysage sera nul voire largement amélioré* ». Le dossier ne comporte aucune simulation du projet permettant d'appréhender son intégration paysagère. Il ne précise pas non plus si les dispositions actuelles du règlement de la zone Ue concernant les constructions (hauteur, volumétrie, implantation, aspect extérieur des bâtiments) ou celles régissant les espaces extérieurs (plantations, clôtures, stationnement, etc.) permettent de garantir la bonne intégration paysagère du projet.

L'autorité environnementale recommande d'apporter les éléments concrets (photomontages par exemple) permettant d'appréhender les incidences potentielles du projet sur le paysage et d'adapter, le cas échéant, les dispositions du règlement du PLU.

Assainissement, eau potable

Concernant l'eau potable, le dossier indique que l'interconnexion des réseaux d'eau potable de l'ensemble des communes historiques de Cloyes-les-Trois-Rivières a été réalisée. La ressource actuelle en eau potable est suffisante pour répondre aux besoins de l'établissement scolaire.

- 8 Bâtiment bioclimatique : bâtiment dont l'implantation et la conception prend en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage (orientation du bâtiment, choix de matériaux appropriés, recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, etc.).
- 9 Article L. 151-21 : 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.

D'après le site du ministère chargé de la santé¹⁰, l'eau potable est de bonne qualité bactériologique.

S'agissant de l'assainissement, le dossier précise que le groupe scolaire sera raccordé au réseau d'eaux usées qui a été réhabilité en 2016. La capacité nominale de la station d'épuration de Cloyes-les-Trois-Rivières est de 5500 Équivalent-Habitant (EH)¹¹ et actuellement les charges entrantes sont de l'ordre 3 600 EH. Elle est déclarée conforme en équipement et en performance¹².

4. Conclusion

Globalement le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Cloyes-sur-le-Loir identifie correctement les enjeux du secteur sur lequel le nouveau groupe scolaire est projeté.

Cependant, l'évaluation environnementale présente des lacunes et il apparaît en particulier nécessaire de justifier plus précisément le choix du site d'implantation et les besoins fonciers nécessaires au projet, au regard d'autres alternatives possibles.

L'analyse des incidences environnementales de la MECDU s'avère par ailleurs insuffisante, notamment pour le risque d'inondation, les zones humides et les paysages.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **de justifier que le site retenu pour le nouveau groupe scolaire présente le moindre impact environnemental, au regard d'autres implantations possibles qu'il convient d'analyser ;**
- **de justifier le besoin foncier et l'impossibilité d'un aménagement plus compact du projet permettant de préserver la zone N ;**
- **de réaliser un état initial des zones humides plus précis et de prévoir, en fonction de la situation, des mesures d'évitement et de réduction pertinentes.**

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

10 <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/article/qualite-de-l-eau-potable>.

Concernant la qualité physico-chimique de l'eau, les résultats du contrôle sanitaire du 16/01/2020 font état de dépassements de la limite réglementaire pour les paramètres ESA-metolachlore et ESA-metazachlore.

11 Équivalent-Habitant (EH) : unité de mesure permettant de quantifier la charge brute de pollution organique, 1 EH= 60 g de DBO5 (demande biochimique en oxygène en cinq jours).

12 Portail d'information sur l'assainissement communal : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>