



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis délibéré  
Révision allégée du  
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
du Grand Chambord (41)**

N°MRAe 2023-4413

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 26 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Chambord (41).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Isabelle La JEUNESSE.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Grand Chambord. Le dossier a été reçu le 27 octobre 2024.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 7 novembre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 4 décembre 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

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

## 1.1 Présentation du contexte territorial

La communauté de communes du Grand Chambord est située au centre du département du Loir-et-Cher, en rive sud de la Loire et à proximité de la ville de Blois, localisée à l'ouest du territoire. Son territoire regroupe seize communes couvrant une superficie de 433 km<sup>2</sup> et accueillant environ 20 660 habitants en 2020 (Insee).



*Localisation de la commune de Tour-en-Sologne et du secteur objet de la présente révision allégée (Source : notice explicative, page 6)*

Le territoire du Grand Chambord se caractérise en particulier par son paysage forestier, lié à sa présence sur le plateau solognot qui forme un vaste ensemble boisé. Le Val de Loire constitue pour sa part la limite nord-ouest du territoire.

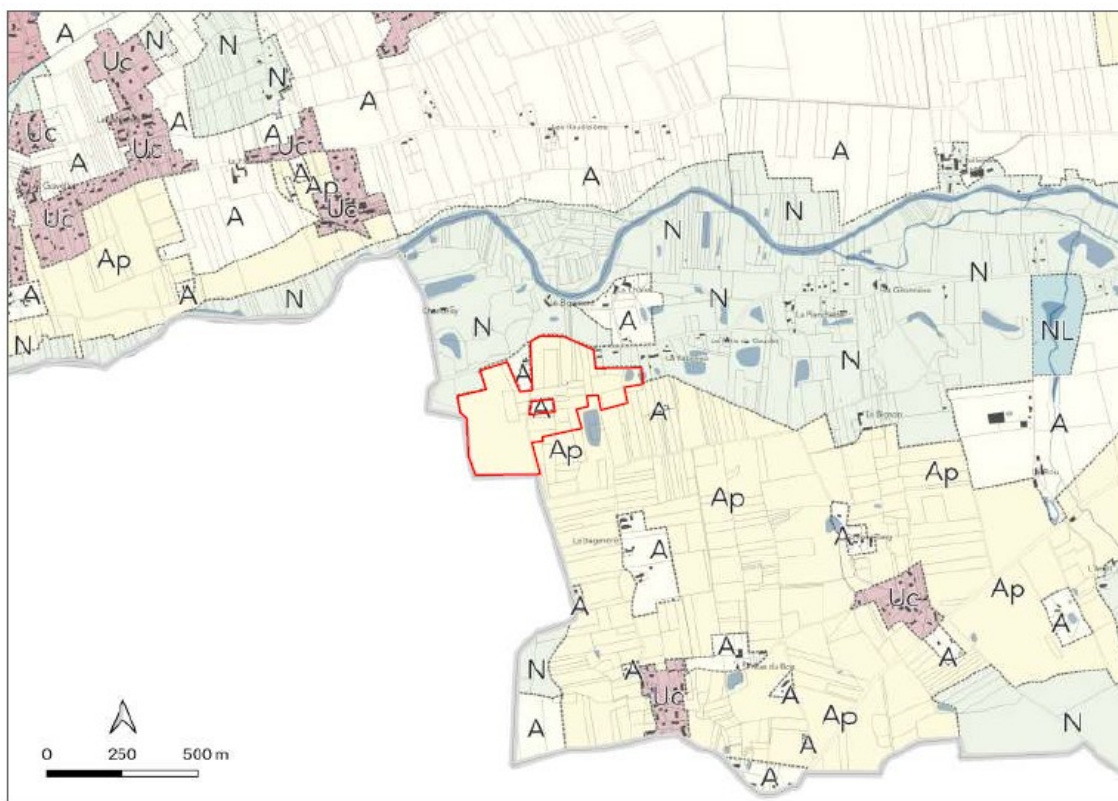
## 1.2 Présentation du projet

La collectivité a engagé une procédure de révision allégée afin de modifier le règlement graphique concernant quatre parcelles non contiguës d'une superficie totale de 14,89 ha situées sur la commune de Tour-en-Sologne, au sud-ouest du territoire du Grand Chambord. Le secteur d'étude est situé à l'ouest du territoire communal, en limite de la commune de Cour-Cheverny et en bordure de la route départementale RD77.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4413 en date du 26 janvier 2024

Révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chambord (41)

Les parcelles concernées sont actuellement classées en secteur agricole paysager « Ap ». La collectivité souhaite revoir ce classement qui restreint fortement les capacités de construction et d'installation et ne lui « apparaît pas opportun sur un secteur aux enjeux agronomiques forts et peu concerné par des enjeux paysagers » (Notice explicative, page 4). Elle envisage ainsi de reclasser ces parcelles en zone « A », qui autorise les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux constructions d'habitation (sous conditions), les changements de destination des constructions existantes (sous conditions).



*Localisation des parcelles concernées sur le territoire du Tour-en-Sologne (Source : Notice explicative, page 6)*

Si la notice explicative laisse supposer que cette révision consiste à corriger une erreur dans le zonage graphique, l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de la séance du 3 mai 2023 et l'évaluation environnementale révèlent que cette procédure vise à autoriser la création d'un atelier de production de fraises en jardins suspendus. Ce projet d'atelier comprend, d'après l'extrait du registre précité, l'installation de 2 ha de serres plastiques froides, un système d'irrigation goutte à goutte s'appuyant sur un forage, un bassin d'irrigation de 10 000 m<sup>3</sup> de capacité, un hangar de 380 m<sup>2</sup>.

Au regard du registre parcellaire graphique (RPG) 2022<sup>1</sup>, la révision allégée semble s'inscrire dans le cadre d'une évolution des productions de l'exploitation agricole, qui s'oriente donc vers du maraîchage sous serres en lieu et place de cultures de plein champ.

<sup>1</sup> Pour l'année 2022, la partie ouest du secteur est déclarée en tant que culture d'avoine, alors que sa partie est n'est pas déclarée au RPG.

## 2 Justification des choix opérés et prise en compte des enjeux environnementaux

### 2.1 Justification du projet et articulation avec les documents cadres

La notice explicative présente les motivations – d’ordre agricole et paysager – pour lesquelles la collectivité a entrepris le reclassement de ces parcelles.

Tout d’abord, le dossier (Notice explicative, page 8) rappelle que le secteur, déjà exploité, constitue un site d’intérêt pour le développement agricole. Il note que la chambre d’agriculture du département remarquait la grande part réservée aux secteurs agricoles paysagers dans le PLUi du Grand Chambord et alertait du risque que cela entraînait sur la possibilité de mettre en valeur ces terres agricoles. Elle recommandait alors de limiter ce classement aux seules zones d’intérêt paysager.

Sur le plan paysager, le dossier justifie la procédure de révision allégée :

- en rappelant que le rapport de présentation du PLUi prévoyait que ces zones « Ap » soient localisées « *le long des routes touristiques inscrites au SCoT du Blaisois* », auxquelles peuvent s’ajouter les itinéraires de randonnées ou de cyclotourisme (Notice explicative, page 10) ;
- qu’ici, le secteur de Tour-en-Sologne concerné est en effet relativement éloigné de ces routes identifiées dans le document d’orientations et d’objectifs (DOO) du SCoT.

Au regard de ce qui a été rappelé précédemment, la notice explicative laisse supposer que cette procédure de révision allégée consiste à corriger une erreur d’appréciation lors de l’élaboration du PLUi dans le classement de ces parcelles en « *espace agricole paysager* » dans le zonage graphique. Or, il s’avère que cette procédure est requise afin de permettre l’installation de serres agricoles destinées à la production de fraises, ce qui n’est nullement évoqué dans la notice explicative.

Par ailleurs, s’il est rappelé qu’une évaluation environnementale doit identifier, décrire et évaluer les solutions de substitution raisonnables en tenant compte des objectifs et du champ d’application du document d’urbanisme (EE, page 6), le dossier ne comporte à aucun moment un tel exposé, pourtant imposé par la réglementation.

La cohérence du projet de révision allégée avec les documents cadres est correctement examinée. L’évaluation détaille notamment de façon relativement précise en quoi la révision allégée du document ne vient pas contrarier les orientations et objectifs du SCoT (page 7 et suivantes).

### 2.2 Qualité du dossier et analyse des principaux enjeux environnementaux

Le dossier fourni se compose d’une notice explicative et d’une évaluation environnementale. L’évaluation environnementale est de bonne qualité et proportionnée aux enjeux. Après un rappel de l’état initial de l’environnement à l’échelle de communauté de communes, le dossier propose une évaluation approfondie du secteur objet de la présente modification. Cet état initial et l’évaluation qui en découle couvrent l’ensemble des thématiques environnementales, avec un développement plus important pour les items les plus forts au regard de la localisation et de la nature du projet : la biodiversité et le paysage.

L'analyse de l'état initial du site repose non seulement sur des données documentaires et bibliographiques, mais aussi sur des investigations sur le terrain.

Le point faible du dossier repose sur un faible niveau d'information relatif au projet de serres destinées à la culture de fraises. Celles-ci sont évoquées deux fois dans l'évaluation environnementale, elles ne sont jamais évoquées dans la notice explicative, laissant entendre, comme évoqué plus haut, que la procédure engagée pour réviser le document d'urbanisme consiste à corriger une erreur de classement du site lors de son élaboration.

En ce qui concerne la biodiversité, le dossier analyse convenablement les enjeux écologiques du secteur. Celui-ci est recouvert pour partie par le site Natura 2000<sup>2</sup> « Sologne », et onze Znieff<sup>3</sup> sont situées dans un rayon de 10 kilomètres. De plus, le secteur est localisé au sein de la sous-trame « étangs et mares » identifiée dans la trame verte et bleue établie dans le cadre du SCoT du Blaisois. En matière de zones humides, les relevés floristiques et les sondages pédologiques ont révélé la présence de 0,4 ha de ce milieu sur le secteur. L'analyse des risques résiduels fait état de la destruction probable d'une partie des zones humides identifiées, sans qu'aucune mesure ne soit envisagée au stade de la procédure de révision du PLUi.

En matière de patrimoine et de paysage, le dossier dresse une description des enjeux qui leur sont liés. Il fait état d'un contexte environnemental constitué par des terres agricoles et marqué par des vues relativement fermées en raison de la présence d'éléments boisés qui bloquent la co-visibilité vis-à-vis de la route touristique la plus proche (route de Cour-Cheverny). Le dossier note également l'éloignement du site relativement aux grands éléments de patrimoine (Val de Loire, Domaine de Chambord, forêts domaniales remarquables, monuments historiques et leurs abords). Si la notice estime que le classement du site en zone « Ap » ne peut pas être justifiée compte tenu des éléments précités, l'évaluation définit toutefois un enjeu fort sur cette thématique.

Un résumé non technique, de moins de dix pages, est placé à la fin de l'évaluation environnementale. Il reprend de manière synthétique les éléments saillant du dossier. Il est informatif (emploi d'un langage courant, absence de jargon technique, etc.), bien que peu illustré.

---

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune-flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats faune-flore » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la Directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

3 Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire).

### 3 Conclusion

Le projet de révision allégée du PLUi du Grand Chambord vise à reclasser en zone « A » 14,89 ha de parcelles actuellement classées en espaces agricoles paysagers « Ap ». L'objectif poursuivi est de permettre la création d'un atelier de fraises en jardins suspendus, projet décrit, de manière succincte, dans l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de la séance du 3 mai 2023, et brièvement cité dans l'évaluation environnementale. La notice explicative, qui n'évoque pas le projet, laisse ainsi entendre que la procédure de révision allégée s'applique à corriger une erreur d'appréciation dans le classement de ces parcelles en zonage agricole protégée au titre du paysage, alors que cette procédure vise à permettre la réalisation d'un projet.

Ainsi l'évaluation environnementale décrit les enjeux en présence, mais l'absence de description du projet dans la notice explicative et l'évaluation environnementale, alors même que la révision ouvre la possibilité de construire des bâtiments agricoles sans limitation de volume, rend difficile l'analyse de la bonne prise en compte de l'environnement.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **compléter le dossier par une description du projet et une analyse des incidences que ce dernier est susceptible d'avoir sur les enjeux environnementaux ;**
- **reprendre le cas échéant les conclusions de l'évaluation environnementale.**