



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis délibéré
Révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Pernay (37)**

N°MRAe 2023-4439

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 9 février 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Pernay (37).

Étaient présents et ont délibéré : Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes de Gâtine Racan. Le dossier a été reçu le 14 novembre 2023.

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 23 novembre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 janvier 2024.

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 commune de Pernay est située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Tours en Indre-et-Loire. Elle couvre une superficie de 17,61 km² et comptait 1451 habitants en 2020 (Insee).



Localisation de la commune de Pernay (Source : Dreal)

Pernay fait partie de la région naturelle de la Gâtine tourangelle, qui couvre notamment le nord de l'Indre-et-Loire. Son paysage se caractérise par l'importance des milieux boisés et forestiers, notamment la partie est du territoire. L'ouest de la commune est quant à lui dominé par un plateau ouvert, essentiellement agricole et ponctué de quelques boisements, en particulier dans sa partie nord. Le sud-ouest du territoire forme enfin un secteur de vallées où le cours d'eau La Garande vient se jeter dans la Bresme au sud du bourg de la commune.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4439 en date du 9 février 2024

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Pernay (37)

Pernay est membre de la communauté de communes de Gâtine-Racan, constituée de 19 communes et peuplée d'environ 22 000 habitants en 2020. La commune est également couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du nord-ouest de la Touraine.

1.2 Présentation du projet

La communauté de communes de Gâtine Racan, qui a la compétence en matière d'urbanisme, a arrêté la révision du PLU de Pernay par délibération le 5 juillet 2023.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est construit autour d'orientations réparties en neuf thématiques :

- habitat,
- aménagement d'équipement commercial publics et de loisirs,
- développement économique,
- transport et déplacements,
- protection du patrimoine,
- protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- préservation ou remise en état des continuités écologiques,
- développement des communications numériques et des énergies renouvelables.

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

2.1 Justification du projet et articulation avec les documents d'urbanisme

Le PADD rappelle que la commune a connu des évolutions démographiques « très positives » ces dernières décennies (page 4). En effet, la commune a connu une croissance démographique importante depuis les années 70, systématiquement au-dessus de la moyenne départementale. Cette croissance a connu un pic à +4,7 % de variation annuelle entre 2009 et 2014 (contre 0,5 % à l'échelle départementale). Entre 2014 et 2020, la croissance démographique se situait à 2,2 % par an, soit deux points de plus qu'au niveau départemental. Souhaitant trouver un équilibre entre croissance démographique et mise en œuvre des orientations nationales et régionales relatives à la modération de la consommation d'espace, la collectivité propose de ralentir l'expansion de la commune et a choisi un scénario de réduction de sa croissance démographique.

C'est pourquoi elle propose l'accueil de 240 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années afin d'atteindre 1 750 habitants, soit une variation annuelle de sa population s'établissant à +1,5 %. Le dossier indique par ailleurs retenir ce scénario « afin de tenir compte de la finalisation de la ZAC en cours, des aléas de mise en œuvre des opérations futures, mais aussi de la diminution des possibilités d'urbanisation des espaces agricoles et naturels » (Dossier complet, page 392). Le scénario retenu est le seul qui semble avoir été envisagé par la collectivité. Si le code de l'urbanisme n'impose pas la formalisation de scénarios, il aurait été utile que le scénario retenu soit a minima confronté au scénario au fil de l'eau. Or, aucune vision prospective de l'état initial ni aucun scénario tendanciel ne sont proposés dans le dossier.

Pour atteindre l'objectif fixé, le PLU envisage la production de dix logements par an, soit une centaine pour la décennie à venir, répartis comme suit :

- dans un premier temps :
 - 30 logements en dents creuses ;
 - 8 logements en autorisant le changement de destination de granges (PADD, page 9) ;
 - 11 a minima sur le secteur de restructuration urbaine rue de la Mairie (OAP, page 10) ;
 - et éventuellement des logements (non estimés dans le PADD) sur deux autres espaces en devenir (une parcelle en prairie située en cœur de bourg et des bâtiments d'activités artisanales dont la mutation urbaine est envisagée – PADD, page 9) ;
- dans un second temps, la production d'une quarantaine de logements en extension (30 au secteur des « Fourneaux » et 9 dans celui des « Prés Chevalliers » (OAP, page 12 et suivantes)).

Le dossier repère dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du nord-ouest de la Touraine les orientations et dispositions importantes et expose de quelle manière elles trouvent traduction dans les différentes pièces du PLU (Dossier complet, page 14).

Si la démonstration est relativement bien menée en ce qui concerne le PADD, elle reste très succincte pour les OAP et le règlement. En effet, le dossier déclare que les OAP (et le règlement) balayent « de nombreux sujets abordés par les orientations du SCoT et en propose une traduction localisée » mais sans proposer une véritable démonstration.

2.2 Qualité du dossier et analyse des principaux enjeux environnementaux

2.2.1 Qualité du dossier

L'évaluation environnementale expose les incidences éventuelles, positives ou négatives, de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (page 138 et suivantes). Les secteurs d'extension urbaine font l'objet d'une évaluation approfondie de leurs incidences. L'analyse aurait cependant mérité d'être étendue aux secteurs urbains susceptibles de connaître des mutations importantes et qui sont également couverts par des OAP, ainsi qu'aux emplacements réservés et aux secteurs en zone naturelle pouvant accueillir des équipements (parc photovoltaïque, station d'épuration, station de pompage, citerne de gaz...).

Le résumé non technique, d'une trentaine de pages, restitue de manière synthétique les principales composantes du dossier (état initial de l'environnement, évaluation environnementale, etc.) (évaluation environnementale, page 208 et suivantes). Il ne présente cependant pas certains éléments importants du projet de PLU, en particulier les orientations générales du PADD comme ses objectifs en termes de croissance démographique et de production de logements, ce qui aurait permis de mettre en perspective la synthèse de l'évaluation.

2.2.2 Analyse des enjeux : la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le dossier estime (PADD, page 6) que 13,5 ha ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021, soit 1,35 ha par an en moyenne.

Pour le projet de révision du PLU, la collectivité prévoit la consommation de :

- 4,2 ha pour l'habitat correspondant à quatre zones à urbaniser ;
- et 0,5 ha destiné à l'aménagement d'un équipement (PADD, page 14).

À cette consommation, il convient d'ajouter les 0,9 ha consacrés à un « *équipement public d'intérêt national* », soit une consommation totale en extension de 5,8 ha. La commune entend ainsi diviser par 2,3 sa consommation d'espace en extension urbaine. Soulignons par ailleurs que le PLU en vigueur prévoit 14 ha en extension à destination des activités économiques (5,4 ha en « 1AUx » et 8,6 ha en « 2AUx ») et que la révision prévoit de reclasser l'ensemble en zone naturelle « N ».

Le projet s'inscrit ainsi dans les objectifs de la loi « Climat et Résilience » qui prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. L'objectif de « zéro artificialisation nette » doit être atteint en 2050. Le Sraddet¹ fixe cependant cet objectif à 2040.

3 Conclusion

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pernay vise à accompagner le développement du territoire pour les dix prochaines années.

Il est prévu, pour les années à venir, de réduire la croissance démographique à 1,5 % par an, contribuant ainsi à réduire le rythme de consommation d'espace. Le projet prévoit ainsi l'accueil de 240 habitants supplémentaires, la construction d'une centaine de logements et la mobilisation d'environ 6 ha d'espaces naturels et agricoles

La collectivité propose ainsi un projet qui s'appuie sur un développement mesuré de son territoire de manière à lui permettre de conserver sa dimension rurale et de s'inscrire dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation d'espace. Le PLU gagnerait également à traduire de manière opérationnelle les enjeux associés à l'énergie et au climat.

1 Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires.