



**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)
d'Ambillou (37)**

N°MRAe 2022-3957

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3957 en date du 17 février 2023

Révision du PLU de la commune d'Ambillou (37)

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 17 février 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme d'Ambillou (37).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

La MRAe a été saisie par le maire de la commune d'Ambillou. Le dossier a été reçu le 17 novembre 2022.

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 8 décembre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 20 janvier 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.

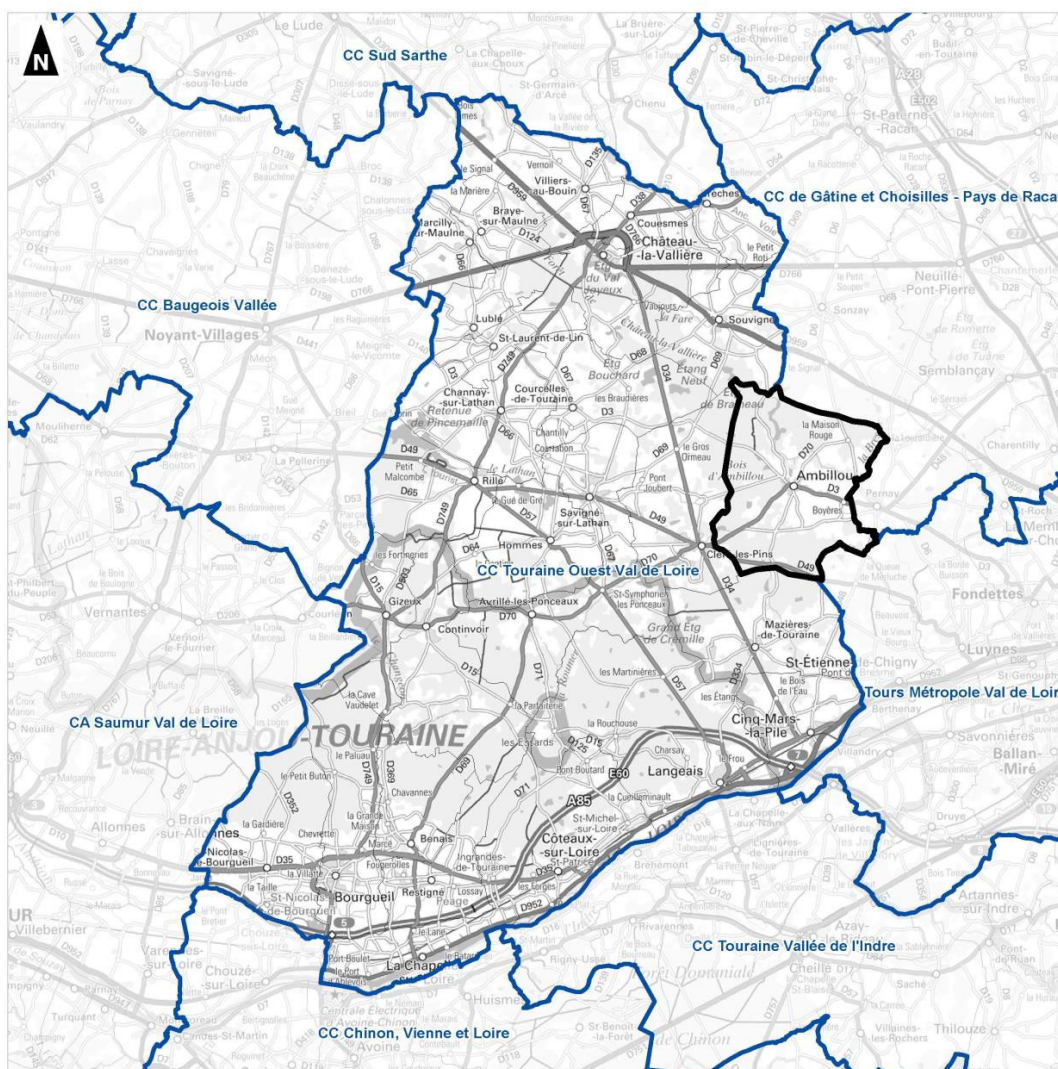
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision du PLU d'Ambillou

1.1 Contexte et présentation du territoire

Ambillou est une commune située à 20 km au nord-ouest de la ville de Tours dans le département d'Indre-et-Loire (37). Bien que située en périphérie immédiate de la métropole de Tours, Ambillou est une commune à caractère rural, elle compte 1 752 habitants (Insee, 2020) sur un territoire de 49 km². La commune appartient à la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, regroupant 28 communes sur 758 km² et comptant environ 390 100 habitants.

Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2010, ayant subi sa dernière modification en 2020.



Carte de situation (source : Rapport de présentation Tome 1a : Diagnostic territorial et État initial de l'Environnement, page 10)

Du fait de son faible éloignement par rapport à la métropole tourangelle, elle bénéficie de l'attractivité de Tours. Le territoire de la commune n'est pas traversé par de grands axes de circulation. Néanmoins, ses pourtours ne sont guère éloignés au nord de la route départementale RD959, au sud-ouest de la RD952 et au sud de l'autoroute A85. Ces axes sont notamment structurants pour rejoindre Tours, Poitiers, Nantes...



Photo aérienne de la commune (source : Rapport de présentation Tome 1a : Diagnostic territorial et état initial de l'Environnement, page 6)

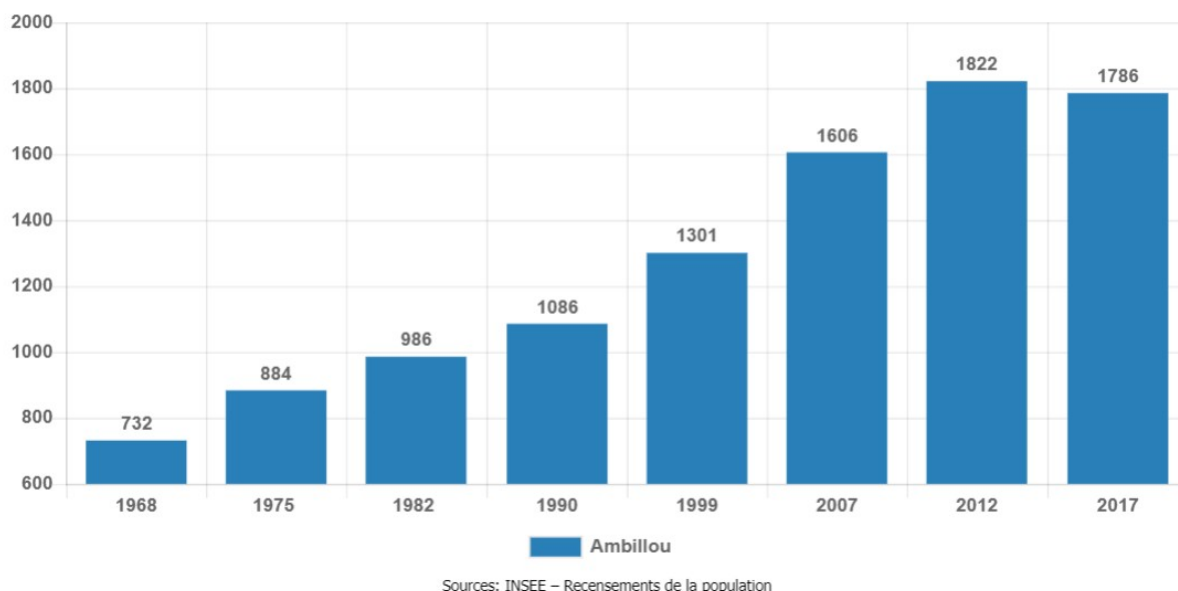
Comme le montre la photo aérienne ci-dessus, la commune Ambillou est implantée au cœur d'une zone forestière et plus précisément dans le massif forestier du nord-ouest tourangeau. Au sud-est du bourg se trouvent des terres agricoles, consacrées à des productions relativement diversifiées : céréaliculture, élevage, maraîchage.

À l'extérieur du centre-bourg, l'habitat urbain est complété par des extensions linéaires le long des principales voies et de petits hameaux éparpillés sur le territoire communal : les Canteries, le Coteau,

Lassy, la Bruyère. Enfin, une vingtaine de métairies et manoirs isolés complètent l'habitat de la commune.

Depuis 1968, la population communale a cru régulièrement, passant de 732 habitants en 1968 à 1 822 en 2012.

Les données de l'année 2017 font état d'une légère baisse de population. Cette dernière s'élevant alors à 1 786 habitants. Les données de l'Insee, pour l'année 2020, confirment cette inversion avec une décroissance, la population s'établissant à 1 752 habitants.

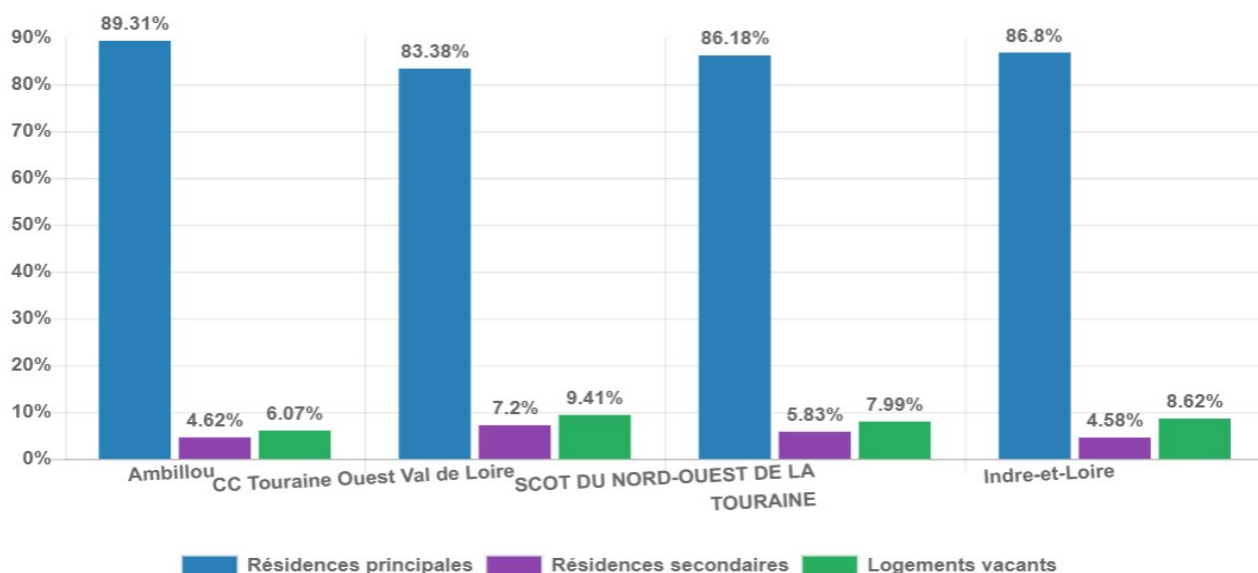


Graphique d'évolution de la population (source : Rapport de présentation Tome 1a : Diagnostic territorial et État initial de l'Environnement, page 22)

Après une analyse détaillée de l'évolution de population communale et des tendances nationales, la commune d'Ambillou conclut dans son diagnostic territorial à la nécessité :

- « d'accueillir de nouvelles familles pour donner un souffle aux équipements scolaires, en attirant notamment de nouveaux arrivants » ;
- de développer « une offre [de logements] plus adaptée à la morphologie et à l'âge des ménages ».

En 2017, la commune disposait d'un parc de 758 logements. La part des logements vacants, bien qu'en augmentation depuis 2012, reste faible, avec un taux de 6,1 %, au regard des observations menées à l'échelle de la Communauté de Communes, du territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays Loire nature ou du département, avec des taux supérieurs à plus de 8 %.



Sources: INSEE – Recensements de la population

Graphique comparatif des différents habitats (source : Rapport de présentation Tome 1a : Diagnostic territorial et État initial de l'Environnement, page 29)

La typologie d'habitat est caractérisée par :

- un taux de vacance faible ;
- une prédominance d'un parc constitué de maisons (94 %), avec offre locative en développement ;
- une présence de grands logements (plus de 4 personnes) ;
- une nécessité de développer une diversité de logements afin de maintenir les personnes seules ou les couples sans enfants ;
- un parc de logements vieillissant.

Compte tenu de la proximité du bassin d'emploi tourangeau, les migrations pendulaires, correspondant à des allers-retours quotidiens des personnes entre leur travail et leur domicile, sont nombreuses. En conséquence, seulement 20 % des actifs travaillent sur la commune. Ce taux est par ailleurs inférieur à la moyenne observée à l'échelle du département. L'offre de transport alternatif aux véhicules individuels pour se rendre sur les autres communes et l'agglomération tourangelle est faible ou présente des horaires peu adaptés aux actifs. Près de 94 % des ménages d'Ambillou possèdent au moins une voiture. Aucune aire de co-voiturage n'est identifiée sur le territoire de la commune alors que l'automobile reste donc le moyen de transport principal des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU d'Ambillou

Dans le cadre de cette révision la commune d'Ambillou, au travers de son PADD a défini quatre axes d'aménagement :

- « axe 1 – dynamiser le centre bourg,
- axe 2 – protéger et valoriser le cadre patrimonial,
- axe 3 – consolider la vie de proximité,
- axe 4 – ancrer et dynamiser l'économie territoriale. »

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3957 en date du 17 février 2023

Révision du PLU de la commune d'Ambillou (37)

Ces quatre axes font eux-mêmes l'objet d'une déclinaison en quinze orientations. Ces orientations sont accompagnées d'objectifs. Les orientations ou objectifs présentant les principaux enjeux environnementaux sont :

- atteindre les 2 100 habitants d'ici 2035 ;
- développer une offre d'habitat adaptée à la population et au changement climatique ;
- soutenir la reconversion du site de la Vacance, futur EcoQuartier de la gare ;
- aménager durablement les futures opérations d'extension ;
- protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement des corridors écologiques ;
- valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités ;
- préserver le patrimoine bâti et naturel communal, notamment les étangs ;
- autoriser les productions d'énergie renouvelable respectueuse de l'environnement ;
- soutenir le développement des mobilités locales et douces ;
- préserver le paysage local
- asseoir le développement d'activité en lien avec le paysage et l'environnement ;
- soutenir le développement ou le maintien des zones d'activités des Devants et de l'Harteloire.

Ces orientations ou objectifs se matérialisent par des mesures plus ou moins concrètes à mettre en œuvre.

2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de révision générale du PLU

2.1 Justification des choix opérés

Le rapport de présentation expose dans sa partie 1b « justification et évaluation environnementale », les motivations qui ont conduit à la révision du PLU. Il présente aussi les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)...

La population de la commune est vieillissante. La commune compte attirer ou maintenir de jeunes couples sur son territoire, en adaptant la morphologie des logements : les foyers comptent moins de membres que par le passé. Le dynamisme de Tours, est un atout pour attirer ces nouveaux habitants, tout en préservant une certaine qualité de vie.

Bien que plusieurs scénarios alternatifs soient évoqués¹ au début de la partie 1b du rapport de présentation, les solutions de substitution qui ont pu être envisagées ne sont pas évaluées. La principale motivation de la révision du PLU est de faire progresser la population de la commune d'Ambillou, jusqu'en 2035, afin d'atteindre les 2 100 habitants. Une telle progression de la population à l'horizon 2035 n'est pas acquise au vu de la récente tendance à la baisse. Le scénario retenu s'appuie ainsi sur un arbitrage des élus qui ont souhaité retenir un scénario ambitieux. Si la formalisation de scénarios n'est pas obligatoire dans le cadre d'une révision, il revient aux documents d'urbanisme d'expliquer les choix réalisés en fonction des solutions de substitution raisonnables envisagées.

¹ Maintien de la population de 2018, taux de croissance de 2008 à 2013, moyenne de ces deux scénarios et objectif d'atteindre une population de 2 100 habitants d'ici 2035.

L'autorité environnementale recommande d'expliciter les facteurs qui vont permettre la croissance de la population de la commune jusqu'en 2035. À défaut, la révision du PLU devra être adaptée en fonction d'une projection raisonnable de population en rapport avec les données démographiques les plus récentes.

2.2 Articulation du PLU d'Ambillou avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation étudie, au travers de l'évaluation environnementale (partie 1b pages 97 à 102), la compatibilité du projet avec des documents de rang supérieur. L'analyse de la compatibilité avec le SCoT du pays Loire nature, approuvé le 22 mars 2022, est bien intégrée à l'évaluation environnementale. La révision du PLU démontre son appropriation des orientations du SCoT qui comprend en tant que SCoT intégrateur les documents de planification supérieurs (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2022-2027, schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)...).

2.3 Principaux enjeux identifiés et leur prise en compte

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la consommation d'espaces ;
- les mobilités ;
- l'énergie ;
- l'eau et l'assainissement.

2.3.1 La consommation d'espaces

Sur la base du scénario amenant à atteindre 2 100 habitant à l'horizon 2035, le PLU révisé prévoit :

- la création de cinq logements par un changement d'usage (anciennes granges) ;
- la création d'environ 103 logements neufs en densifiant le centre-bourg et les hameaux ;
- la création d'environ 60 logements neufs dans le secteur des Chevaupy.

L'extension de l'offre de logement décrite, ci-dessus, pour une grande part se focalise sur une reconversion de bâtiment, une utilisation des dents creuses, permettant ainsi une densification de l'urbanisation sans recourir à l'étalement urbain. Néanmoins, une extension urbaine sera mise en œuvre avec la création de 60 logements dans le secteur des Chevaupy. Cette extension n'est à ce stade pas justifiée au regard des tendances démographiques.

L'autorité environnementale recommande que la mise en œuvre de l'extension du secteur des Chevaupy soit conditionnée à la réalisation préalable des logements en densification qui doit être prioritaire.

La consommation d'espace projetée est de 3,5 ha pour l'habitat et de 1,9 ha pour un usage économique. En se basant sur ces surfaces et la période projetée de 2021 à 2035, la commune a déterminé un taux de consommation d'espace de 0,4 ha/an contre, d'après le dossier², un taux de 0,9 ha/an sur la période 2009 à 2020. Cette baisse de consommation s'inscrit dans les objectifs visant à tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) avec dans un premier temps la réduction de 50 % le rythme d'artificialisation.

Un inventaire des zones humides a été mené sur la base des critères de sols et de végétation, conformément à la réglementation, sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ces zones humides sont caractérisées et délimitées dans un document joint au rapport de présentation. La présence de zones en plusieurs lieux, dont le secteur des Chevaupy. Les zones humides à forts enjeux du secteur des Chevaupy seront évitées, et celles impactées seront compensées. De même une analyse des enjeux et incidences écologiques des espaces ouverts à l'urbanisation a été réalisée.

La commune soutient la conversion de la friche du site de la « Vacance » en futur EcoQuartier de la gare. Cette conversion va dans le sens d'une densification urbaine et évite la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier. En revanche, la friche de la Vacance a été occupée par la société Ambimat. L'activité de la société, spécialisée dans la fourniture de matériaux, produits et outillages de construction ou bricolage, a pu avoir un impact sur les sols, tels qu'un déversement de produit de traitement de charpente ou autres. Bien que ce site ne soit pas répertorié dans la base Basias (Base de données des anciens sites industriels et activités de services), une possible pollution ne peut pas être exclue du fait du manque d'investigation de l'évaluation environnementale sur le sujet. Ainsi, l'usage assigné à la zone peut s'avérer incompatible avec l'état des sols.

Un diagnostic des sols de la friche de la « Vacance » aurait utilement permis de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus.

2.3.2 Les mobilités

Pour l'atteinte de son objectif démographique, la commune d'Ambillou compte attirer sur son territoire des populations exogènes à la commune. Les moyens de transport disponibles sur la commune sont uniquement routiers. En effet, aucune liaison ferroviaire n'est accessible sur Ambillou. L'accès au bourg et les déplacements sur le territoire communal se font par l'intermédiaire de routes départementales et de voies communales. Les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont donc extrêmement limitées et aucune aire de co-voiturage n'est prévue. L'enjeu essentiel lié à la gestion des mobilités est l'émission de gaz à effet de serre.

La commune affiche sa volonté de développer et va mettre en œuvre les liaisons douces à l'intérieur du bourg, afin de connecter les secteurs d'habitation aux commerces et services de la commune.

Néanmoins, la part des déplacements à l'intérieur de la commune est relativement faible par rapport aux mobilités entre communes et en particulier vers l'agglomération de Tours. Les déplacements domicile-travail ne sont pas étudiés alors que 80 % des actifs de la commune exercent leur activité à l'extérieur de son territoire. Si les objectifs de croissance de la population communale sont atteints, ces

2 Pièce 1B, page 33 : « 9,8 ha ont été consommés entre 2009 et 2020 soit un rythme de consommation foncière de 0,9 ha par an ».

déplacements pendulaires vont mécaniquement augmenter, en particulier vers Tours Métropole, avec un usage accru de la voiture individuelle. Ainsi, les émissions de gaz à effet de serre (GES) vont progresser. En ce sens, le PLU ne semble pas répondre à l'orientation n°8 du SCoT³ (« Repenser le système des mobilités »).

L'autorité environnementale recommande d'intégrer à l'évaluation environnementale une étude des mobilités domicile-travail.

2.3.3 L'énergie (les enjeux liés au climat, aux énergies renouvelables)

La révision du PLU aborde la thématique « air climat énergie », notamment au travers de son orientation 7, (page 20 du document 1b du rapport de présentation). La commune se donne l'objectif d'encourager l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants ou nouveaux et d'autres infrastructures (ombrière photovoltaïque). Le dossier mentionne que ces installations « *ne devront pas [...] nuire au paysage local, élément clef du cadre de vie communal* ».

De plus, la révision du PLU, au travers de son orientation 2, explore aussi la thématique du changement climatique et son influence sur les futurs aménagements :

- la réduction des îlots de chaleur et l'encouragement à développer des îlots de fraîcheur ;
- l'orientation des bâtiments pour profiter des apports solaires en hiver et éviter les masques solaires ;
- la mise en place de constructions compactes avec un minimum de déperdition énergétique ;
- le développement d'un maillage de liaisons douces.

La révision du PLU s'inscrit dans une trajectoire énergétique vertueuse. Néanmoins, la commune préconise un développement des énergies renouvelables dès lors qu'elles ne sont pas destinées, en zones agricoles et naturelles, à l'autoconsommation. L'autorité environnementale ne comprend pas cette restriction de l'autoconsommation pour les installations agricoles et s'interroge sur la légalité de cette disposition.

2.3.4 L'eau et l'assainissement

La commune d'Ambillou ne possède pas de captage destiné à l'alimentation en eau potable. La problématique de l'adéquation des approvisionnements avec les besoins communaux n'est pas abordée dans l'évaluation environnementale.

Une partie du territoire communal est couvert par le périmètre de protection du captage des Chauffours situé sur le territoire de la commune limitrophe de Pernay. Les conditions d'exploitation de ce captage sont fixées par l'arrêté préfectoral du 5 avril 1996. Le PLU d'Ambillou intègre déjà ce périmètre au travers de servitudes. Le zonage graphique classant en zones A (agricole) et N (naturelle) les parcelles du périmètre en question, la construction sur ces parcelles est très limitée. La préservation du captage est bien prise en compte dans le projet de révision.

3 De par son rôle intégrateur, le SCoT doit notamment reprendre le Sraddet qui prévoit de fixer un objectif de la part modale de la voiture individuelle et un d'amélioration de diminution des GES dans le secteur du transport.

Concernant l'assainissement, la commune dispose de deux stations d'épuration, présentes sur son territoire. Les capacités des moyens de traitement des eaux usées sont décrites d'une façon confuse dans l'évaluation environnementale. Cette dernière en page 85, affirme⁴ sans le démontrer que la capacité de traitement des eaux usées sur le territoire communal est en phase avec le scénario de croissance retenu. D'une manière générale, le dossier ne présente aucun état des lieux précis des installations collectives et individuelles, de leur conformité...

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- **par une estimation des possibilités d'approvisionnement en eau potable qui prenne en compte les perspectives de développement ainsi que l'impact du changement climatique sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau.**
- **par un descriptif clair des capacités opérationnelles de traitement des eaux usées puis d'en justifier l'adéquation avec le scénario retenu de croissance de la population communale.**

3 Qualité de l'évaluation environnementale et résumé non technique

L'évaluation environnementale dresse un état initial qui présente plusieurs lacunes. Une présentation plus exhaustive de l'état des lieux en matière de consommation d'espaces, d'eau, d'assainissement... aurait permis une meilleure appropriation de la situation du territoire. Elle identifie néanmoins correctement les enjeux liés aux différentes préconisations du futur PLU révisé. En revanche, les impacts sont globalement sous-estimés, voire ignorés, notamment en matière de risque de pollution des sols... Ainsi, les mesures liées à l'évitement, la réduction et la compensation des impacts sont à réévaluer en fonction des impacts revus du projet de PLU.

Un résumé non technique reprenant notamment les grands axes de l'évaluation environnementale est joint au rapport de présentation.

4 Conclusion

L'évaluation environnementale identifie correctement la plupart des enjeux du territoire. Toutefois, le projet de révision du PLU d'Ambillou s'appuie sur un scénario démographique volontariste, justifié selon la commune par l'attractivité du territoire communal qui est à proximité de la métropole de Tours. Ce scénario démographique est insuffisamment justifié. En outre, elle ne traite pas suffisamment des enjeux relatifs aux mobilités, à l'eau, à la transition écologique.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis.

⁴ Alors qu'en page 86 de cette même évaluation, le PLU mentionne un extrait d'article de presse annonçant le besoin d'une nouvelle station.