RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur

sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

de Montbazon (37)

N°MRAe 2025-5040

PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 18 avril 2025 cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à Stéphane GATTO après consultation de ses membres.

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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la commune de Montbazon. Le dossier a été reçu le 11 février 2025.

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 18 février 2025 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 31 mars 2025.

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.

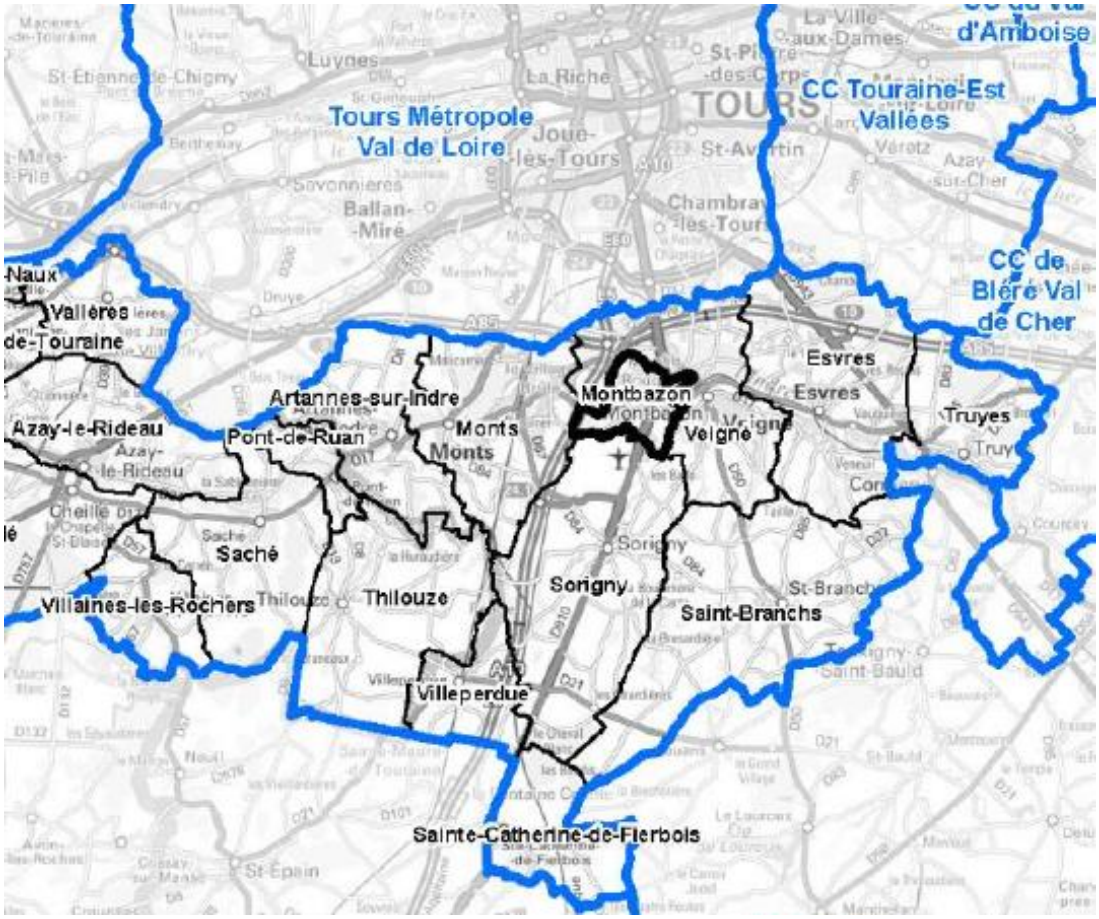
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui 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

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Montbazon est localisée à une quinzaine de kilomètres au sud du centre de Tours, dans le département de l'Indre-et-Loire. Elle s'étend sur 6,5 km² et comptait 4 717 habitants en 2021 (Insee). Elle appartient à la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre, qui réunit 22 communes et 54 026 habitants (Insee, 2021). Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 et actuellement en cours de révision.



Localisation de la commune de Montbazon (source : rapport de présentation - tome 1, page 9)

Le territoire de Montbazon ne comporte ni site Natura 2000[1], ni zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)[2]. Il est composé pour presque moitié d'espaces urbanisés, puis de boisements localisés sur les rives de l'Indre et le long des limites communales. Les parcelles agricoles sont peu nombreuses, souvent enclavées et sujettes à la pression urbaine.

La commune est exposée aux risques de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le promontoire rocheux du coteau de Montbazon, composé de tuffeau creusé de nombreuses cavités, est particulièrement menacé par le risque de mouvement de terrain. Le nord du territoire communal est couvert par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) du val de l'Indre.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'enjeu de maîtrise des prélèvements d'eau puisqu'elle est située en zone de répartition des eaux (ZRE) pour la nappe des sables du Cénomanien.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Montbazon dispose d'un PLU approuvé en avril 2002, dont la révision a été prescrite le 10 décembre 2020. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 7 février 2025.

Le scénario de croissance démographique retenu par le projet s'établit à + 0,32 % par an sur la période 2021-2035, soit l'accueil de 217 habitants supplémentaires portant la population communale à environ 5000 habitants. Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de 95 logements d'ici 2035 (hors coups partis) au sein du tissu urbain existant.

Dans le cadre de cette révision et sur la base de ces hypothèses, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est construit autour de 5 orientations générales :

- Axe 1 – La mobilité durable, clé centrale du développement montbazonnais
- Axe 2 – Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie montbazonnais
- Axe 3 – Promouvoir un développement équilibré et durable
- Axe 4 – Affirmer l'attractivité du « carrefour » montbazonnais
- Axe 5 – Objectifs de modération de la consommation d'espace.

[1] Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

2 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.
Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.
Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Cette révision prévoit en particulier 6 secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant déjà la création de 70 nouveaux logements.

2 Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes

Choix du scénario démographique

Le projet de révision du PLU est notamment guidé par la volonté de la commune de maîtriser l'étalement urbain et préserver le patrimoine naturel existant. De ce fait, la collectivité a ajusté son projet de développement en fonction des possibilités de densification urbaine.

Le scénario démographique retenu est de + 0,32 % par an pour la période 2021-2035, compatible avec l'accueil de la population envisagé par le SCOT de l'agglomération tourangelle. Cette évolution est bien inférieure à la croissance observée entre 2015 et 2021 (+ 2,1 %).

Choix des secteurs de développement

L'évaluation environnementale avance que « pour sélectionner les secteurs de développement de la commune, un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité » (Rapport de présentation -Tome 3, p. 104).

Cependant, le dossier ne démontre pas que les parcelles retenues soient celles permettant d'aboutir à un projet de moindre impact et que la séquence éviter, réduire et compenser ait été correctement menée, notamment vis-à-vis des enjeux de préservation de la biodiversité et des zones humides.

Concernant la biodiversité, les secteurs « Hespéride », « Le Lièvre d'Or » et « la Pommeraie » n'ont pas fait l'objet de prospections de terrain.

L'autorité environnementale recommande de compléter les inventaires de terrain sur l'ensemble des secteurs destinés à être construits afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

De même, la présence ou l'absence de zones humides, d'un point de vue pédologique, n'a pas été vérifiée pour l'ensemble des zones à construire alors que l'ensemble du territoire communal est concerné par cet enjeu et que les élus affichent dans le PADD l'objectif de préserver les zones humides en milieu urbain (PADD p. 13, objectif 3.4).

Par ailleurs, le règlement écrit ne prévoit pas de prescription sur la démarche éviter-réduire-compenser **(**ERC) et le respect du SDAGE par rapport aux zones humides. Pour mémoire, l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme stipule que *« les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans le SAGE. En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document. Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. Le règlement du PLU devra préciser que toute zone humide impactée par un aménagement autorisé dans le cadre du PLU devra être compensée conformément aux dispositions du SDAGE. »*.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'analyser le caractère humide ou non de l'ensemble des zones à construire ;**
- **et le cas échéant, d'assurer la préservation des zones humides repérées en appliquant la séquence éviter-réduire-compenser (ERC), conformément aux dispositions du SDAGE.**

2.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le dispositif de suivi est présenté a minima sous forme d'un tableau proposant différents indicateurs choisis en fonction des grandes orientations du PADD (Rapport de présentation -Tome 3, p. 208-210).

Celui-ci n'apparaît pas adapté au suivi des effets du PLU sur l'environnement. Il ne comporte pas d'indicateur relatif à la biodiversité et à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. Dans l'optique d'inclure les enjeux liés au changement climatique, il conviendrait aussi d'intégrer des indicateurs spécifiques (déplacements, émissions de gaz à effet de serre, consommations d'énergie, etc.) en lien avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) Touraine Vallée de l'Indre.

Par ailleurs, les indicateurs correspondant à l'axe 4 du PADD posent question dans la mesure où ils concernent des projets difficilement voire totalement incompatibles avec le PPRI (extension du camping et nouvelles constructions dans le secteur du château d'Artigny).

De plus, il est nécessaire de préciser pour chaque indicateur mesurable :

- la fréquence (annuelle, biennale, quinquennale, etc.) et la méthode de calcul (par exemple, « Observatoire de la consommation foncière » évoqué sans plus de précision) ;
- la valeur initiale au moment de l'approbation du document d'urbanisme ;
- la valeur cible, afin d'apprécier le degré d'atteinte de l'objectif fixé ;
- les mesures correctives envisagées en cas de non-atteinte de l'objectif.

Enfin, aucune explication n'est donnée sur les modalités retenues pour dresser le bilan des résultats de l'application du plan au bout de 6 ans comme prévu par la réglementation[3].

L'autorité environnementale recommande de revoir le dispositif de suivi, en définissant des indicateurs et des modalités de suivi régulier à même de vérifier les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et en prévoyant, dans la mesure du possible, les mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non-atteinte des objectifs.

2.3 Résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part de 33 pages (Rapport de présentation, Tome 4). Celui-ci est rédigé clairement et contient les éléments nécessaires à la bonne information du public. Il synthétise le projet de PLU, l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, les impacts du PLU sur l'environnement et les mesures associées. Il pourrait utilement être complété par une description du dispositif de suivi.

Sur le fond, il présente les mêmes caractéristiques que l'évaluation environnementale et nécessite donc des aménagements correspondants en fonction des observations et recommandations du présent avis.

3 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet du PLU

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

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- les risques naturels ;
- les ressources en eau et les milieux aquatiques ;
- les énergies et le changement climatique.

3.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le dossier dresse le bilan de la consommation d'espaces de la période précédente, soit 25,6 hectares entre 2011 et 2021, dont 21,5 hectares pour l'habitat, 3,1 hectares pour les activités économiques et 1,1 hectares pour des aménagements sportifs. Il en fournit une cartographie à l'échelle communale mais ne

[3] L'article R-151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 […]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

précise pas la nature des espaces consommés par l'urbanisation. Selon le portail de l'artificialisation, 36,2 hectares ont été consommés sur la période 2011-2020[4].

En application du principe défini par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 visant une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la décennie précédente, la commune de Montbazon ne doit pas dépasser 13 à 18 hectares de consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031.

Habitat

Le scénario démographique retenu (0,32 % par an) conjugué au desserrement des ménages[5] génère selon le dossier un besoin de 289 logements supplémentaires à l'horizon 2035. La commune affichant une production de l'ordre de 194 logements entre 2019 et 2024, il en reste 95 à produire d'ici 2035.

Evolution de la population à l'horizon 2035 : 0,32% par an	Nombre
Besoins en résidences principales nécessaires au maintien du point mort	189
Besoins en résidences principales liés à la croissance démographique	100
A déduire coups partis	194
Logements neufs à produire	**95**

Besoins en logements d'ici 2035 (Source : rapport de présentation, Tome 3 page 22).

L'étude de densification menée démontre une capacité de production d'une centaine de logements au sein du tissu urbain actuel. Dans le cadre de la révision du PLU, la création de 70 logements est déjà programmée au sein de 6 secteurs de densification couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Lacs d'Amour : site de 1,5 ha dans la partie sud du centre bourg, présentant une suspicion de pollution des sols.
- La Pommeraie : site de 0,6 ha de jardin privé d'une habitation.
- Le Champ des Vaches : site de 1,6 ha en centre-ville de Montbazon.
- Hespéride : site de 0,3 ha composé de jardins en cœur d'îlot, à proximité de la gare.
- Le Lièvre d'Or : site de 0,4 ha divisé en 3 terrains privés (fonds de jardin d'habitations existantes) en bordure de voirie, à proximité de la gare.
- Beauregard : site de 1,3 ha au nord-est du territoire communal, composé d'une parcelle agricole au sein d'un boisement, à proximité de la gare.

L'ensemble des OAP prévoit une densité de 15 logements par hectare, correspondant à celle fixée par le SCoT de l'agglomération tourangelle pour les communes périurbaines.

[4] https://beta.gouv.fr/startups/mon-diagnostic-artificialisation.html

[5] Le nombre moyen d'occupants par logement sur la commune est de 2,35 en 2021. Il est estimé à 2,15 en 2035.

Néanmoins, dans le cadre de l'OAP « Beauregard », il aurait été pertinent que la commune fixe un objectif de densification de la construction de logements plus conséquent. En effet, la densification des quartiers proches des gares et des centres de mobilité est un enjeu fort de la transition écologique, à la fois en termes de la consommation d'espaces et de mobilité décarbonée.

Concernant le secteur des Lacs d'Amour, l'OAP conditionne la faisabilité de l'opération à la réalisation d'une étude de pollution des sols.

Seulement 8 logements vacants sont considérés comme mobilisables, sans justification de ce nombre. Une mobilisation plus importante de logements vacants permettrait de réduire la consommation d'espaces.

Le dossier évalue la consommation d'espaces pour le logement à 3,5 hectares d'ici 2035.

L'autorité environnementale recommande de prendre davantage en compte les enjeux de résorption de la vacance et de densification des logements dans le cadre de l'OAP « Beauregard ».

Activités économiques

Le projet de PLU prévoit que la zone d'activités de la Grange Barbier ne pourra évoluer que dans son enveloppe existante. Aucune extension de celle-ci n'est prévue.

Par ailleurs, il définit trois STECAL[6] à vocation de développement touristique en zone N concernant le camping de la Vallée de l'Indre, le site de la Forteresse et le Château d'Artigny afin de permettre leur aménagement, voire certaines constructions.

Consommation foncière totale

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) atteindra 3,5 hectares sur la période 2024-2035, alors qu'elle était de 25,6 hectares entre 2011 et 2021. Le PLU respecte ainsi l'orientation générale de modération de la consommation d'espace définie dans le PADD (axe 5) et s'inscrit dans la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) attendue au titre de la Loi « climat et résilience » du 22 août 2021[7].

[6] STECAL : secteur de taille et de capacite d'accueil limitées.

[7] L'article 191 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit, « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 » que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

3.2 Risques naturels

Inondation

Dans le PADD, l'objectif 6.1 relatif à la prise en compte du risque d'inondation « intégrer et composer le développement du territoire en fonction du risque lié au PPRi, en lien avec la traversée du territoire communal par l'Indre », est intéressant, mais dans les faits, les dispositions retenues dans le règlement écrit ou graphique ne permettent qu'incomplètement sa mise en œuvre. Celle-ci se heurte notamment aux objectifs 11.1 et 11.2 relatifs au développement de l'hébergement touristique, qui est impossible dans les zones inondables d'aléa fort ou très fort du PPRi du Val de l'Indre. Ainsi, les choix de développement qui sont faits en zone inondable pour le camping de la vallée de l'Indre et le château d'Artigny sont potentiellement en partie incompatibles avec le règlement du PPRi.

L'autorité environnementale recommande :

- **de mieux démontrer la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PPRi du val de l'Indre ;**
- **le cas échéant, de faire évoluer le PLU pour assurer cette compatibilité.**

Dans le règlement graphique, les parcelles concernées par le PPRi ont été classées par la commune dans des sous-secteurs avec un indice « i » (UAi – UBi – Npi – Nei – Nci – Nti) avec une réglementation spécifique. Toutefois, il conviendrait de rappeler dans les articles relatifs aux occupations du sol autorisées, aux emprises au sol et aux clôtures, que les dispositions du PPRi en vigueur sont applicables en plus du règlement du PLU.

Dans les STECAL Nti, Nci, il est indiqué dans l'article 4.2.1.2 relatif aux hauteurs, que les règles du PPRI s'imposent. Or, le PPRi ne réglemente pas la hauteur des constructions mais impose seulement un étage habitable au-dessus des Plus hautes eaux connues (PHEC) pour des raisons de réduction de la vulnérabilité.

Il convient également d'ajouter sur l'ensemble des zones et secteurs inondables, dans l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et paysagères que les repères de crues existants doivent obligatoirement être préservés, ils ne doivent pas être altérés, détruits ou recouverts lors de travaux de ravalement ou de remise en état.

Mouvement de terrain et retrait / gonflement des argiles

Le territoire communal de Montbazon présente une sensibilité au risque de retrait / gonflement des argiles. Ce risque a bien été pris en compte puisque le règlement écrit stipule que « Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Dans les zones d'exposition moyenne et forte, cette étude géotechnique est obligatoire ».

Le rapport de présentation fait état du risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines[8]. Une carte issue du site Géorisques localise les caves sur la commune.

Par contre, le risque de mouvements de terrain dû aux chutes de pierres et aux éboulements de coteaux n'est pas du tout évoqué dans le rapport de présentation. La commune de Monbazon possède pourtant au cœur de son centre-ville, un éperon rocheux particulièrement fragile. Ce promontoire recense plusieurs éboulements qui ont conduit à d'importants dégâts matériels.

Par ailleurs, il convient de rappeler que de nombreuses cavités souterraines ont été creusées dans le coteau sur l'ensemble du promontoire rocheux de Montbazon. Certaines cavités ont été localisées dans le périmètre même du village médiéval envisagé en zone Nt située au sud de la forteresse (source : site Géorisques). Il est fort probable qu'il en existe d'autres qui n'ont pas encore été découvertes. Le site est donc particulièrement menacé par le risque de mouvements de terrain. La création d'un village médiéval sur le promontoire et l'aménagement de nouvelles constructions (même sous le contrôle de l'ABF) risque ainsi de représenter une menace pour les visiteurs et les habitations (et les personnes y résidant) situées en pied de coteau, notamment celles situées dans l'impasse de la Farte, dans la rue du Château et dans la rue de Moulins. Une étude générale de stabilité du coteau (géotechnique/géophysique, hydrologique et géologique globale) constitue donc un préalable indispensable pour évaluer les risques de mouvements de terrain et déterminer la faisabilité du projet.

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude générale de stabilité du coteau lié au promontoire rocheux de Montbazon dans le périmètre du village médiéval envisagé, dans l'objectif de prévenir tous risques pour les personnes et les biens liés à la présence de cavités souterraines.

3.3 Ressources en eau et milieux aquatiques

Eau potable

La ressource en eau potable de la commune est issue de 4 forages locaux (Bois Joli, Servolet, Avrins et Vallée de Raintrue) et d'imports depuis les communes de Sorigny et de Chambray-les-Tours. L'évaluation environnementale (page 149) indique le projet de PLU induit une consommation supplémentaire d'eau potable de l'ordre de 7 526 m^3 par an. Elle estime que la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins, en s'appuyant sur des données datant de 2019[9].

Néanmoins, le dossier ne traite pas de l'évolution à long terme de la disponibilité de la ressource en eau, ni de l'incidence sur la ressource des autres projets de développement d'habitat ou d'activités existant sur le territoire intercommunal. De plus, le PLU pourrait utilement analyser les mesures d'économie d'eau

[8] 37 cavités ont été recensées sur le territoire communal.

[9] « En 2019, la ressource d'eau potable pour les communes de Montbazon, Monts et Veigné représente 1 010 750 m^3, alors que le volume vendu n'est que de 879 318 m^3 » (page 149).

envisageables sur la commune, s'agissant aussi bien de l'urbanisation future qu'existante, dans un contexte de tension croissante sur la ressource et les milieux naturels, liée au changement climatique.

L'évaluation environnementale affirme que la révision générale du PLU de Montbazon est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne adopté en mars 2022 (page 197). Elle n'apporte cependant aucune démonstration de la compatibilité du PLU avec l'orientation 7 du SDAGE « Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable », en particulier avec la disposition 7C-5 relative à la gestion de la nappe du Cénomanien[10].

Assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration de Montbazon « Les Bourroux », d'une capacité nominale de 12 000 équivalent-habitant (EH), 2 750 m³/jour par temps de pluie et 720 kg de DBO5/j[11]. L'évaluation environnementale indique, sans plus de précision, que la station d'épuration est en capacité de prendre en charge les raccordements supplémentaires envisagés (page 149).

Cependant, cette installation enregistre régulièrement des dépassements de ses capacités hydrauliques et organiques.

Du point de vue hydraulique, le volume moyen a été de 1 856 m³/jour en 2024 soit 70 % de la capacité par temps de pluie. Toutefois, cette capacité par temps de pluie a été dépassée plusieurs fois en 2024 avec un pic à plus de 5 000 m³/jour. La station collecte donc des eaux parasites, provoquant des déversements dans le milieu naturel d'eaux usées avant traitement ou en cours de traitement.

Du point de vue organique, en 2024, la charge de pollution moyenne reçue est proche de 70 % de la capacité organique nominale. Néanmoins, la capacité organique nominale est atteinte voire dépassée au moins une fois par an lors des bilans d'autosurveillance sur les dernières années. En 2024, la charge brute de pollution organique (mesure la plus importante) est de 726 kg de DBO5 soit 12 106 EH.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif existants.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier concernant :

- **l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins futurs ;**
- **l'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif existants ;**
- **les incidences sur les milieux récepteurs des rejets de la station d'épuration, ainsi que ceux liés aux installations d'assainissement non collectif.**

[10] Montbazon est localisée en zone 1 : région tourangelle, zone la plus déprimée de la nappe depuis plusieurs décennies (SDAGE, Tome 1 : Orientations fondamentales, page 106).

[11] DBO5 : Demande Biochimique en Oxygène sur 5 jours. Il s'agit d'une unité de mesure évaluant la capacité d'une station d'épuration, fondée sur la quantité de pollution par habitant et par jour.

3.4 Energies et changement climatique

Le PLU doit prendre en compte le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Touraine Vallée de l'Indre, approuvé le 8 juillet 2021, qui fixe les objectifs suivants pour le territoire intercommunal :

- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012.
- Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et 40 % de la production d'électricité.
- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990.

La question de l'énergie et du changement climatique est traitée de manière lacunaire dans le diagnostic. Celui-ci ne quantifie pas les consommations énergétiques, ni les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire de Montbazon. Concernant les énergies renouvelables (EnR), le dossier ne détaille pas la production locale existante et se contente de généralités relatives aux gisements solaire, éolien, géothermique et de biomasse. L'étude des possibilités de développement des EnR nécessite d'être affinée à l'échelle locale en cohérence avec les enjeux du territoire (critères environnementaux, paysagers, préservation de la production agricole, identification d'espaces artificialisés).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique, portant notamment sur les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

La commune présente une forte dépendance à la voiture et les voies douces sont surtout destinées à la pratique touristique (L'Indre à vélo). Elle affiche dans l'axe 1 du PADD sa volonté de développer la mobilité durable sur son territoire. Par le choix de localisation des secteurs à construire à proximité du centre bourg, de ses commerces, de ses services et de la gare, le PLU favorise les déplacements en transport en commun et les mobilités actives, participant ainsi à réduire l'utilisation et la place de la voiture individuelle.

Le PLU projette une amélioration du réseau de déplacements doux (pistes cyclables et cheminements piétons) entre les quartiers ainsi que vers le centre-ville et les équipements, dont les équipements scolaires. Les OAP sectorielles intègrent des liaisons douces à créer et le règlement écrit impose des dispositions quant aux stationnements vélos. Cependant, le dossier ne présente pas une cartographie d'ensemble des nouvelles portions de voies douces à aménager pour assurer la continuité du réseau sur le territoire et la connexion aux communes voisines.

Le PADD prévoit « d'anticiper la création d'accès aux énergies alternatives (électrique, stations GNV…) dans les nouvelles opérations ». Cet objectif mériterait d'être mieux traduit dans les OAP qui mentionnent seulement au conditionnel « que le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques ».

Le PLU ne dresse pas d'état des lieux concernant l'efficacité énergétique du patrimoine public communal (bâtiments et éclairage public), qui est pourtant un préalable indispensable à l'identification de pistes

de solution : opportunité de rénover certains équipements (salles des fêtes, salles de sport, etc.), de créer un réseau de chaleur partagé, de remplacer les luminaires énergivores, etc.

S'agissant des logements neufs, la démarche bioclimatique est encouragée dans l'axe 3 du PADD (p. 17). Cependant, cet objectif n'est inscrit que dans l'OAP du secteur d'aménagement « Beauregard » (OAP, p.39).

Par ailleurs, le projet de PLU n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances environnementales et énergétiques ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme[12], susceptibles de s'adresser aux nouvelles opérations de construction mais aussi aux projets de rénovation de bâtiments existants. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites dans le règlement et les OAP.

Le PADD n'aborde pas le sujet du développement des EnR. Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires sur l'ensemble du territoire communal sous condition d'une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant. Mais les autres dispositifs visibles d'EnR (petit éolien et pompes à chaleur) ne sont pas mentionnés dans le règlement écrit.

En zones agricoles et naturelles, les centrales photovoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone. Il aurait été opportun de spécifier si le territoire dispose d'opportunités foncières pour l'implantation de projets photovoltaïques sur des sites déjà anthropisés (parkings, toitures, friches, etc.).

En l'état, l'autorité environnementale considère que le projet de PLU révisé ne se saisit pas de manière satisfaisante des enjeux liés à la transition énergétique et ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans la trajectoire et les objectifs fixés par le PCAET de Touraine Vallée de l'Indre et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)[13].

L'autorité environnementale recommande de traduire de manière quantitative et opérationnelle dans le projet de PLU les objectifs du PCAET de Touraine-Est Vallées et du Sraddet liés à la transition énergétique.

[12] 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.

[13] Sraddet : Le Centre-Val de Loire vise à devenir une région couvrant 100 % de ses consommations énergétiques par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050.
Objectif 6 : réduire la consommation énergétique dans le secteur des bâtiments de 41 % d'ici 2050.
Objectif 13 : tendre vers une réduction de 50 % des émissions globales de gaz à effet de serre d'ici 2030, de 65 % d'ici 2040, de 85 % d'ici 2050 conformément à la loi énergie-climat.
Règle 29 : définir dans les Plans et Programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et de stockage d'énergies renouvelables et de récupération.

Enfin, l'analyse des incidences environnementale du projet de révision du PLU sur l'énergie et le climat est basée sur des considérations d'ordre général et ne fait l'objet d'aucun chiffrage, même sommaire, sur les besoins énergétiques induits par le développement territorial. La notion de bilan carbone du projet d'urbanisation n'est pas évoquée. L'utilisation d'une application web comme GES-Urba[14] aurait pu permettre d'évaluer l'impact global du projet de territoire en termes de consommations d'énergie et d'émissions de GES, en prenant en considération les différentes interactions entre urbanisme, mobilité des personnes et des marchandises, développement des EnR et changement d'usage des sols.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer l'impact global du projet de révision du PLU en termes de consommation d'énergie et d'émission de GES et, le cas échéant, de le faire évoluer pour parvenir à un projet plus vertueux sur le plan climatique.

4 Conclusion

Le projet de révision du PLU de Montbazon s'appuie sur un scénario de croissance démographique modérée (0,32 % par an), compte tenu de l'évolution récente du territoire communal (2,1% entre 2015 et 2021). Pour l'accueil de cette nouvelle population, la commune prévoit la construction d'ici 2035 de 95 logements supplémentaires à l'intérieur du tissu urbain existant. L'enveloppe de consommation d'espace pour mener à bien ce projet, estimée à 3,5 hectares sur la période 2024-2035, répond aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière.

Néanmoins, l'autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les impacts du projet de PLU sur l'environnement et que celle-ci doit être substantiellement complétée. Les inventaires naturalistes et la caractérisation des zones humides sont à conduire sur l'ensemble des secteurs à construire. L'adéquation du projet de développement à la disponibilité de la ressource en eau potable et aux capacités de traitements des eaux usées nécessite d'être démontrée. Il convient également de renforcer les dispositions en faveur des énergies renouvelables et de présenter un bilan énergétique et carbone de la révision du PLU, en lien avec le PCAET de Touraine Vallée de l'Indre.

Enfin, une vigilance accrue est requise concernant la prise en compte des risques naturels et en particulier du risque de mouvements de terrain dans le cadre du projet de village médiéval.

10 recommandations figurent dans le corps de l'avis.

[14] https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/applications/appli-ges-urba