



**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 sur
la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de Sainte-Catherine-de-Fierbois (37)

N°MRAe 2024-4928

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 24 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Catherine-de-Fierbois (37).

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO et Corinne LARRUE.

La MRAe a été saisie par la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois. Le dossier a été reçu le 22 novembre 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 26 novembre 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 12 décembre 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.

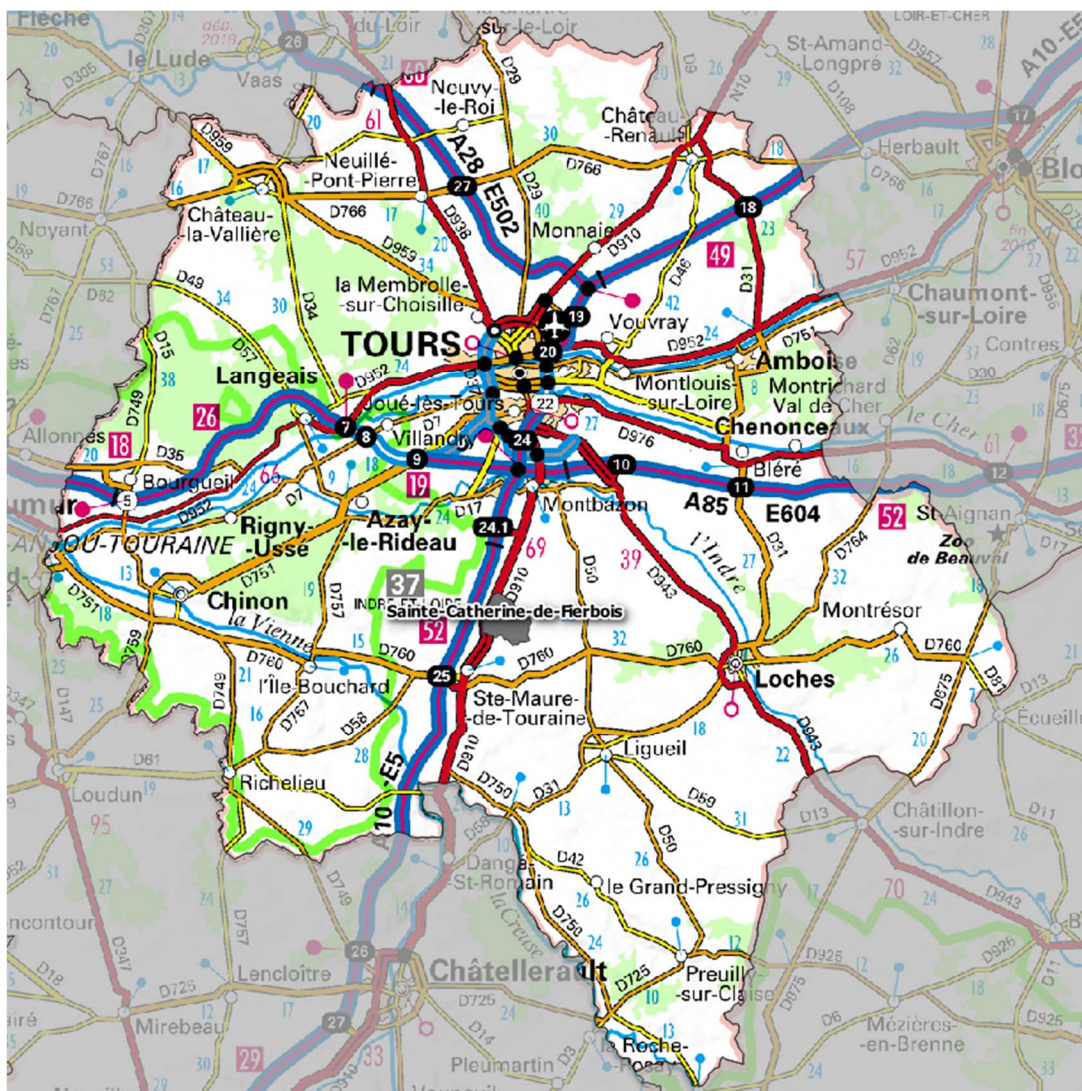
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4928 en date du 24 janvier 2024

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Catherine-de-Fierbois (37)

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte territorial

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois est située à 36 km au sud de Tours et à 45 km au nord de Châtellerault, dans le département de l'Indre-et-Loire (37). Elle s'étend sur 15,49 km² et comptait 789 habitants en 2021 (Insee).



Localisation de la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois (Source : Dreal Centre-Val de Loire)

La commune se situe dans l'unité paysagère du plateau de Sainte-Maure, présentant un relief relativement plat avec quelques vallons et un paysage essentiellement agricole encadré par deux massifs boisés au nord et au sud du territoire.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4928 en date du 24 janvier 2024

Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Catherine-de-Fierbois (37)

Le territoire communal est traversé par une voie ferrée en son centre, en le séparant en deux du sud au nord-ouest. Il n'est cependant desservi par aucune gare. Il est également traversé sur son flanc ouest par la route départementale RD 910 qui relie Tours à Châtellerault. La commune fait partie de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Elle sera par ailleurs située dans le futur périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle en 2025, après la révision du schéma.

1.2 Présentation du projet

Afin de maintenir « *un certain niveau de service et de commerce dans le bourg* » (PADD, page 10), la commune souhaite accueillir de nouvelles populations et accélérer sa croissance démographique.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est construit autour de trois axes :

- « *Un cadre de vie à privilégier,*
- *Des ressources à préserver et à renouveler,*
- *Une proximité à valoriser.* »

2 Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Scénario retenu et justification

Le rapport de présentation expose les dynamiques démographiques de la commune au cours des dernières décennies (diagnostic, page 33). Il montre une population en croissance continue depuis le début des années 1980, culminant à +2,8 % par an sur la période 2010-2015. Les dynamiques les plus récentes tendent à un ralentissement de la croissance, qui s'établit à 0,9 % par an entre 2015 et 2021 (Insee).

Le dossier inscrit le projet communal dans une perspective de croissance démographique plus soutenue par rapport à la période la plus récente. La collectivité entend ainsi accueillir 164 habitants supplémentaires par rapport à 2020 à échéance du PLU, soit atteindre une population de 953 habitants à l'horizon 2033. Cette évolution (+1,5% par an en moyenne), est supérieure de 0,6 point à la croissance observée entre 2015 et 2021. Le scénario retenu (scénario 3) est le plus ambitieux parmi les trois proposés et présentés dans le rapport de présentation¹ (Justification, page 6). Ce choix est justifié au regard des « *actions* [engagées par la commune] *pour favoriser le dynamisme démographique* » (Justification, page 7) : taxe sur la vacance, lotissement à l'étude, etc. Néanmoins il aurait également pu être argumenté au regard des dynamiques du territoire (tendances démographiques, création d'emplois dans le bassin, flux de déplacements, etc.) ainsi que sur les projections établies par l'Insee.

En outre, les scénarios envisagés ne font l'objet d'aucune analyse de leurs incidences environnementales (consommation d'espaces, émissions de gaz à effet de serre, ressource en eau, etc.). Ces scénarios ne font enfin l'objet d'aucune traduction géographique (hypothèses de localisation des projets

¹ Le scénario 1 consiste en un « amortissement » de la croissance démographique, qui se serait établie à +0,4% par an ; le scénario 2 est le scénario tendanciel.

d'aménagements), dont les impacts seraient analysés et comparés afin de justifier l'option présentant le moindre impact environnemental.

L'autorité environnementale recommande d'apprécier les conséquences environnementales des scénarios envisagés afin de justifier à la lumière de ces incidences le scénario retenu.

2.2 Articulation avec les plans et programmes

En l'absence de SCoT - la commune rejoindra le SCoT de l'agglomération tourangelles au cours de l'année 2025 - le PLU doit être compatible ou prendre en compte les plans et programmes de portée supérieure. L'articulation du PLU avec ceux-ci -plus d'une dizaine- est traitée dans l'évaluation environnementale (page 6 et suivantes) mais est très incomplète. L'information selon laquelle « *juridiquement, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le Sdraddet et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe* » (EE, page 6) est erronée. Lorsqu'un SCoT existe, les PLU n'ont plus à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents cadres de rang supérieur au SCoT, ce dernier devant être intégrateur des premiers. En l'absence de SCoT, comme c'est encore le cas ici, le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents cadres, comprenant le Sdraddet quand il existe, mais également avec les autres documents de rang supérieur qui s'appliquent au territoire de la commune (Sdage, SAGE, charte de PNR, etc.).

Par ailleurs, cette partie de l'évaluation environnementale est insuffisante dans la mesure où l'analyse, particulièrement succincte, ne porte que sur la compatibilité du PADD avec les documents cadres. L'analyse doit porter sur l'ensemble des pièces constitutives du PLU : le PADD mais également les OAP ainsi que le règlement (graphique et écrit). L'autorité environnementale rappelle en outre qu'après approbation du SCoT, la collectivité devra engager une procédure de révision afin de s'y conformer.

L'autorité environnementale recommande d'analyser la compatibilité ou la prise en compte de l'ensemble des pièces du PLU avec les documents de rang supérieur.

2.3 Dispositif de suivi

Le rapport de présentation propose un dispositif de suivi destiné à rendre compte des effets de la mise en œuvre du PLU (Justification, page 48 et suivantes). Les indicateurs sont au nombre de 12 et sont présentés selon la structuration des axes du PADD.

Dans l'ensemble, le dispositif proposé souffre d'un manque de définition et l'opérationnalité des indicateurs n'est pas assurée. À titre d'exemple, il est proposé comme indicateurs l'« *Évolution des corridors écologiques identifiés* » ou encore la « *Conservation des cours d'eau existants sur la commune* ». D'autres indicateurs sont peu pertinents, comme « *l'évolution du nombre de panneaux photovoltaïques* ». Un indicateur sur l'évolution de la puissance installée et/ou de la production d'énergie renouvelable serait en effet plus approprié.

En outre, un état initial dit état zéro, le plus actualisé possible, et une valeur cible, sont indispensables pour interpréter l'évolution des indicateurs et mesurer le chemin parcouru et restant à parcourir.

L'autorité environnementale recommande de revoir le dispositif de suivi en :

- **proposant des indicateurs opérationnels et pertinents, reliés au diagnostic ;**
- **indiquant l'état initial de la donnée et une valeur cible.**

2.4 Résumé non technique

Le résumé non technique (EE, page 63 et suivantes) rappelle de manière synthétique les incidences environnementales du PLU, par orientation d'aménagement et de programmation (OAP), puis par enjeu environnemental, le tout consigné sous forme de tableaux. Afin que cette partie soit complète et fidèle au dossier, elle doit comporter tous les aspects de l'évaluation : rappel des objectifs du PADD, synthèse de l'état initial de l'environnement, justification des choix retenus, etc. Il conviendrait également d'en faire une partie plus pédagogique par l'ajout d'illustrations (cartes, schémas, etc.).

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique, afin d'en faire un document complet, pédagogique et fidèle au dossier de PLU.

3 Analyse des enjeux environnementaux

3.1 Consommation d'espaces

Le détail de l'occupation des sols, issu de la base de données Corine Land Cover (2018) révèle un territoire largement occupé par l'agriculture, les terres agricoles représentant près des trois quarts de la commune (EIE, page 23). Les milieux forestiers représentent environ 22% du territoire et le tissu urbain, 3,49%.

L'état initial de l'environnement expose par ailleurs l'évolution de la consommation d'espaces du territoire sur six années, entre 2012 et 2018 (page 60). Pour rappel, le rapport de présentation se doit d'analyser la consommation d'espaces au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU ou depuis la dernière révision du document, conformément au code de l'environnement (article L. 151-4). La révision du plan ayant été arrêté en 2024, le dossier doit donc établir une analyse sur les dix années précédentes.

Quoiqu'il en soit, le dossier indique que 24,69 ha de terres ont été artificialisées entre 2012 et 2018 (EIE, page 60) mais que dans le même temps, les forêts et milieux semi-naturels ont diminué de 77,38 ha. Le document indique que ce différentiel « *peut correspondre à la création de la ligne LGV* », sans être totalement affirmatif sur cette information. Les chiffres avancés sont contradictoires avec ceux indiqués dans la pièce relative à la justification (page 13) qui évoque un hectare de consommé pour l'habitat et zéro pour les activités économiques sur la période 2010-2020.

L'autorité environnementale recommande d'établir un bilan précis de la consommation d'espaces passée sur les dix années précédant le projet de PLU présenté.

Le projet de territoire de la collectivité entraîne un potentiel de consommation d'espaces estimé à 3,3 ha, soit deux secteurs dédiés à l'habitat et classés en zone à urbaniser à court terme « 1AU » et faisant l'objet d'une OAP :

- La Vigne des Bodins (2,3 ha, 30 logements) ;
- Comacre (1,05 ha, 12 logements).

Le PLU permet une extension de l'urbanisation sur 3,35 ha pour 42 logements, soit une densité moyenne de 12,5 logements/ha. Toutefois, aucun objectif de densité minimale pour les opérations d'aménagement n'est défini dans le dossier. L'autorité environnementale rappelle que le Sraddet impose la définition des objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement, en renouvellement urbain comme en extension (Sraddet, règle n°7).

L'analyse des incidences est très peu étayée dans le dossier et l'évaluation environnementale indique, par une formulation approximative, que le projet « *engendre [de] la consommation d'espaces naturels et agricoles* » et que « *certaines zones à urbaniser sont concernées par cette problématique* » (page 53). Une comparaison entre la consommation d'espace passée et celle à venir permettrait de savoir dans quelle mesure le projet de territoire s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Ceux-ci ne sont même pas rappelés, à l'image de ceux définis dans la loi climat et résilience, qui vise la division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier d'ici 2030 par rapport à la période 2011-2021, et à l'atteinte du « *zéro artificialisation nette* » d'ici 2050.

Afin de démontrer l'effort fourni, l'évaluation établit une comparaison entre le projet et le PLU en vigueur, et indique que le PLU projeté « *permettra de libérer des espaces non urbanisés qui étaient classés initialement au zone U et AU et ainsi augmenter le zonage A et N* » (page 53). Pour rappel, 9,6 ha seront supprimés entre l'ancien et le nouveau document. L'analyse de la consommation d'espaces ne peut cependant pas se baser simplement sur la comparaison entre les zones à urbaniser du projet et celles du PLU encore en vigueur. Elle doit se faire au regard de l'espace réellement consommé.

L'autorité environnementale recommande de démontrer dans quelle mesure le PLU s'inscrit dans les objectifs régionaux et nationaux en matière de gestion économe de l'espace.

3.2 Les risques naturels

La commune est particulièrement concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles, étant exposée à un aléa fort sur la quasi-totalité de son territoire.

L'évaluation environnementale indique qu'aucune prescription n'apparaît dans le règlement ou le PADD. Il conviendrait pourtant de mobiliser des outils dans les différentes pièces du PLU afin que ce risque soit correctement pris en compte. Le règlement écrit pourrait rappeler que dans les zones exposées à un aléa moyen à fort, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction.

Il serait également judicieux de renvoyer aux annexes du PLU et d'y mentionner les dispositions relatives aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées. Il serait enfin utile de rappeler, toujours en annexe, les dispositions du décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans ces zones, ainsi que l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction. Ces dispositions permettent par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées d'éviter la survenance du risque sur le bâti nouveau.

4 Conclusion

Le projet de PLU vise à encadrer l'évolution du territoire pour les dix prochaines années et s'appuie sur un projet démographique ambitieux qui diffère de l'évolution historique. Les besoins en logements et en fonciers s'en trouvent par conséquent surestimés. Par ailleurs, le dossier comporte des inexactitudes et l'évaluation environnementale ne démontre pas dans quelle mesure la collectivité a inscrit son projet de territoire dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces établis à l'échelle régionale et nationale.

Six recommandations figurent dans le corps de l'avis.