



**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

**Les modifications n°1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme inter-
communal (PLUi)**

de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire (37)

N°MRAe 2025-
5107/5108/5109/5110

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 13 juin 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur les modifications n°1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire (37).

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE 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 Chinon Vienne et Loire. Le dossier a été reçu le 19 mars 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 3 avril 2025 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 12 mai 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.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)

1 Présentation du contexte territorial et des modifications du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

1.1 Présentation du contexte territorial

Le territoire de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire regroupe 19 communes couvrant 347,10 km², pour 23 445 habitants en 2021 (Insee). Il affiche une stagnation de sa population, celle-ci étant stable depuis les années 90.

Le territoire communautaire se caractérise par une grande richesse paysagère, patrimoniale et culturelle, et se situe majoritairement dans le périmètre du Val de Loire, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Il est traversé, d'est en ouest, par la vallée de la Loire au nord et par la vallée de la Vienne dans sa partie centrale. La confluence entre les deux cours d'eau a lieu sur la frontière ouest de la Communauté de communes. Au nord-est domine la forêt domaniale de Chinon, vaste plateau boisé se caractérisant par un paysage très fermé et par des vues courtes. Au centre du territoire domine Chinon, ville royale constituant un repaire identitaire fort, notamment avec le château de Chinon qui domine la Vienne. Enfin, les terroirs viticoles de la région, concentrés notamment sur les coteaux de la Vienne et de la Loire, sont autant un marqueur du paysage qu'un atout majeur de l'économie locale.

1.2 Projets de modifications 1, 2, 3 et 4

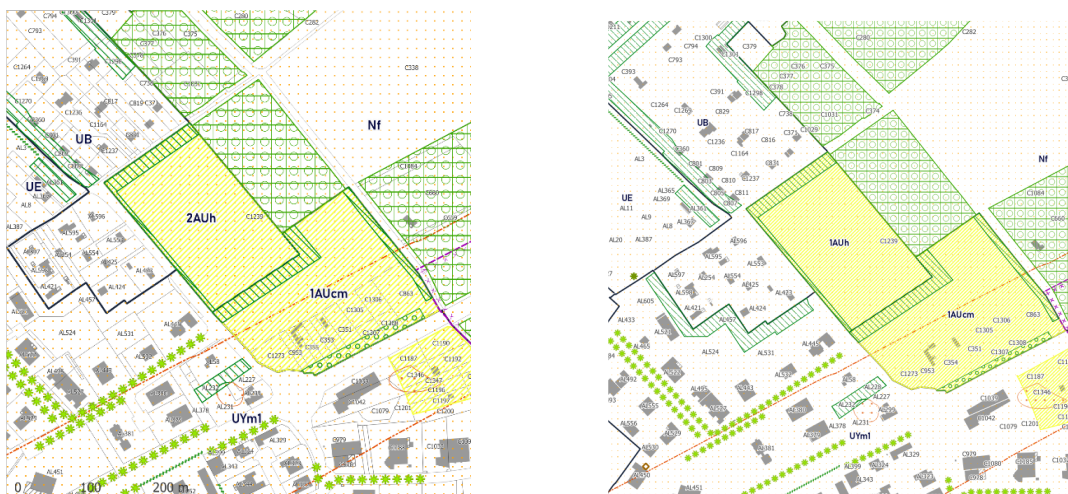
La modification n°1 porte sur :

- Des modifications de plusieurs dispositions du règlement écrit relatives à la hauteur, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, et des ajouts de plusieurs définitions au lexique,
- Des corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage et de plusieurs imprécisions dans le règlement écrit,
- Des modifications du plan de zonage (ajout de patrimoine bâti et végétal, etc.),
- Des modifications et actualisations des annexes du PLUi.

La modification n°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du « Bois Carré » à Chinon. L'objectif est de permettre la construction de 91 logements adaptés aux besoins des seniors. A cette production de logements s'ajoute la création de divers lieux d'activités (club house, crèche, potager, boulodrome). Le projet s'implante sur une parcelle de 3,3 hectares actuellement classée en zone à urbaniser à long terme « 2AUh ». Afin de permettre l'opération, la collectivité prévoit de la classer en zone « 1AUh ».

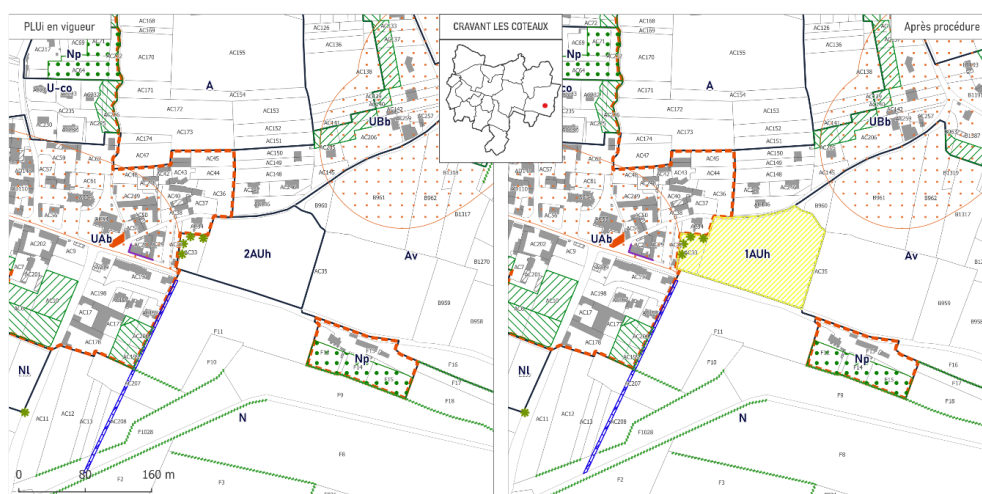
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)



Extrait du zonage avant et après modification (Source : Modification n°2 du PLUi, Notice explicative, p. 11)

La modification n°3 porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Berthaisières à Cravant-les-Côteaux afin d'y proposer 14 lots à bâtir. Ce projet d'aménagement prend place sur une partie de la parcelle AC 35 classée en zone « 2AUh », pour une superficie de 1,24 ha. La collectivité propose de reclasser la parcelle en zone « 1AUh » pour permettre l'opération.



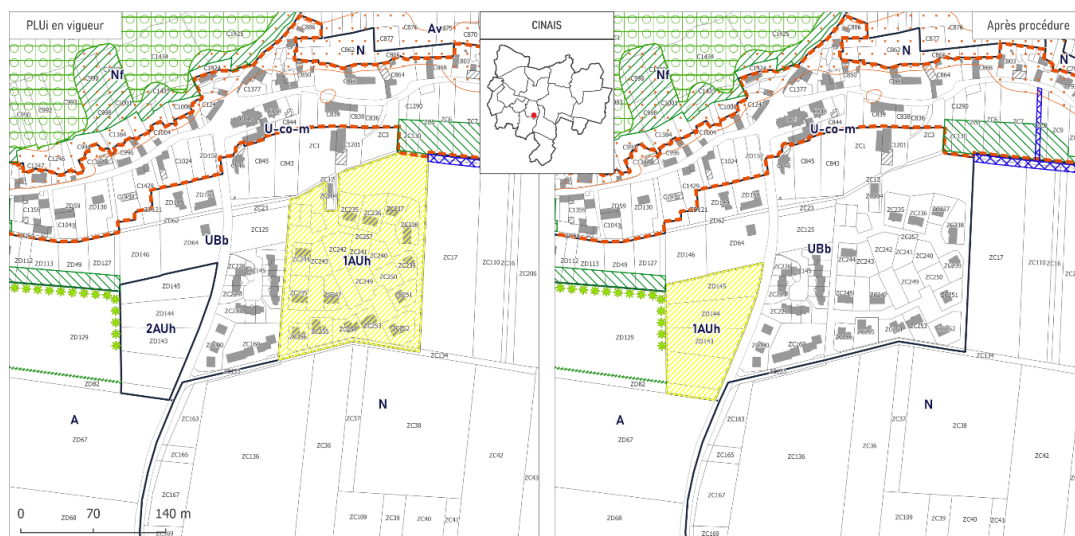
Extrait du zonage avant et après modification (Source : Modification n°3 du PLUi, Notice explicative, p.10)

Enfin, la modification n°4 porte sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la Croix Blanche à Cinais, du Pin/La Chancellerie à Huismes, du Gouffre à Rivière et de la Vallée de Verrière à Thizay. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, d'une superficie totale d'environ 4,7 ha, vise à permettre la construction de logements. Actuellement en zone « 2AUh », ces secteurs seront classés en zone à urbaniser à court

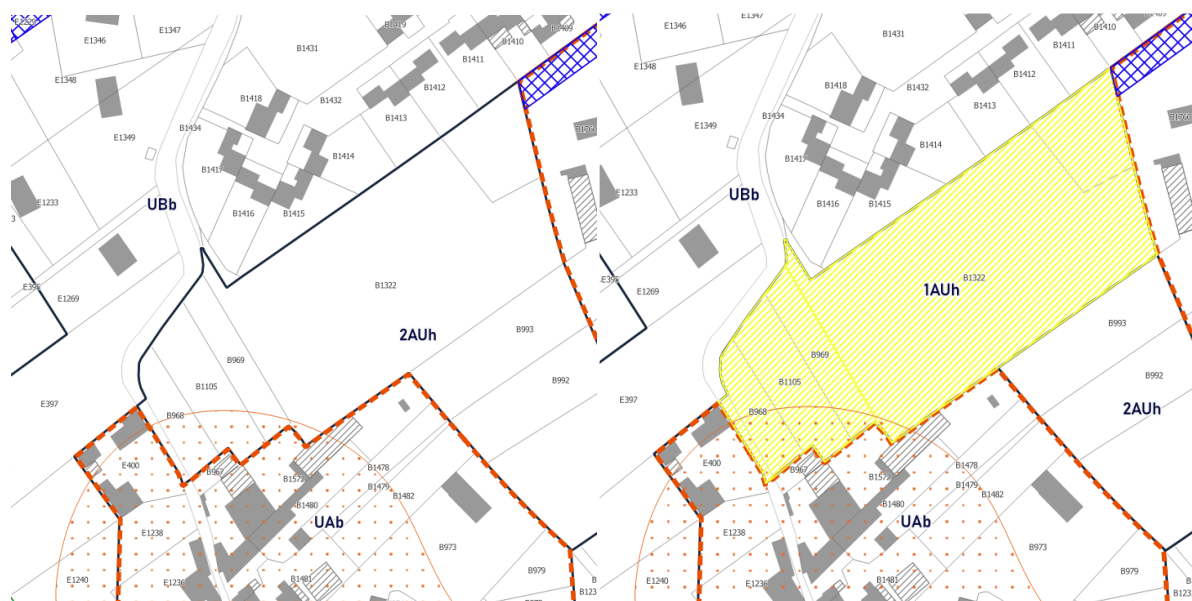
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)

terme « 1AUh » afin de permettre l'opération.

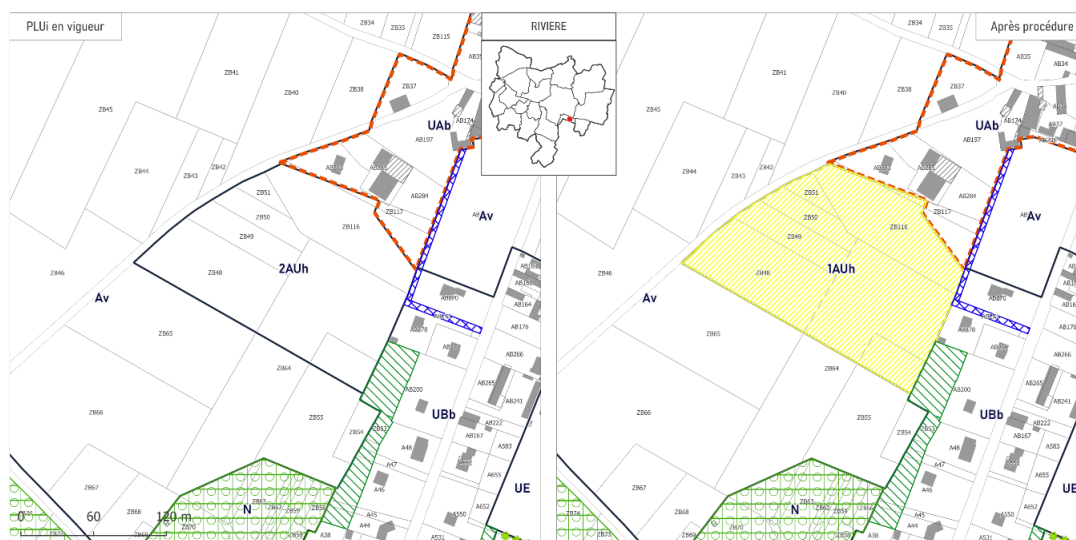


Le secteur de la Croix Blanche avant et après modification (Source : Modification n°4, Notice explicative, p. 21)

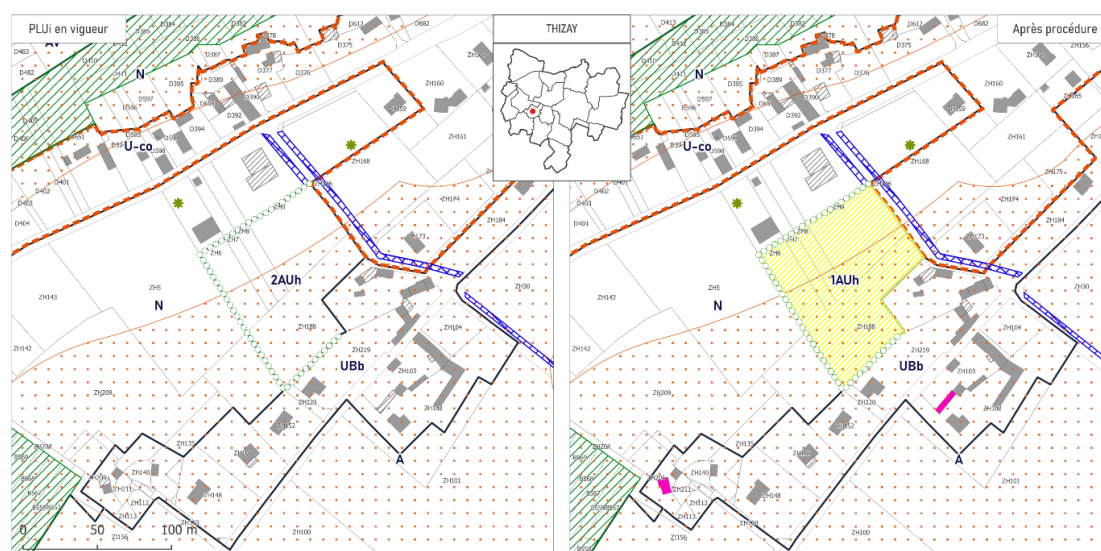


Le secteur du « Pin/La Chancellerie » avant et après modification (Source : Modification n°4, Notice explicative, p. 10)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025
Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)



Le secteur du Gouffre avant et après modification (Source : Modification n°4, Notice explicative, p. 14)



Le secteur de la Vallée de Verrière avant et après modification (Source : Modification n°4, Notice explicative, p. 18)

2 Analyse de la qualité des notices explicatives et des évaluations environnementales

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

Concernant la modification n°1 aucun élément de justification n'est apporté dans la notice explicative et l'évaluation environnementale. Certains points méritent pourtant une certaine attention, en particulier ceux qui réduisent une protection, à l'image du déclassement de plusieurs arbres d'intérêt patrimonial ou paysager, protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de justifier les différents changements apportés dans le PLUi dans le cadre de la modification n°1, en particulier ceux qui réduisent une protection.

Pour ce qui est de la modification n°2 visant à permettre la mise en œuvre du projet de résidence seniors, la notice de présentation commence par un rappel des dynamiques démographiques du territoire, marqué par un vieillissement avancé de la population (page 4-5), ainsi que par une offre d'accueil saturée des personnes âgées. La notice indique par ailleurs que le porteur de projet a mené une étude comparative entre l'ensemble des secteurs de projet en zones « 1AU » et « 2AU ». Les sites non retenus l'ont été en raison, notamment, de la superficie insuffisante de ces secteurs et de l'éloignement des pôles de services et commerces du territoire. Cette étude comparative a néanmoins été menée à l'échelle de la ville de Chinon. Une démonstration à celle de la communauté de communes aurait été plus pertinente.

Par ailleurs, le dossier indique que le choix d'implantation de ce projet est justifié par la proximité d'une zone commerciale. Toutefois, le dossier n'indique pas comment les résidents bénéficieront de solutions de transport collectif adaptées à leurs besoins.

L'autorité environnementale recommande de mener une prospection géographique à l'échelle de la communauté de communes.

En ce qui concerne les modifications relatives aux ouvertures à l'urbanisation destinées à l'habitat, les notices explicatives apportent des justifications très générales, qui sont systématiquement identiques de procédure en procédure. Il est indiqué que le territoire se caractérise par un tissu économique particulièrement dynamique, qui se traduit par une croissance continue du nombre d'emplois depuis le début des années 90. Cependant, cette attractivité économique ne se traduit pas au niveau résidentiel, la population ayant largement stagné sur la même période. Dans son avis du 11 octobre 2019, l'autorité environnementale constatait déjà le manque de justification du scénario démographique retenu. En outre, il convient de rappeler que la définition de zones à urbaniser à long terme, dites zones « 2AU », vise à phaser le développement du territoire afin de permettre une urbanisation progressive et adaptée aux besoins réels. Or, il apparaît, comme évoqué plus haut, qu'il existe des capacités encore inexploitées

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)

dans les zones à urbaniser à court terme, dites « 1AU » et que, par conséquent, des possibilités d'urbanisation alternatives existent sur le territoire. Celles-ci ne font l'objet d'aucune analyse dans les dossiers présentés. Enfin, les raisons des choix opérés doivent notamment se faire du point de vue des préoccupations d'environnement, ce qui n'est pas le cas ici.

L'autorité environnementale recommande :

- **de justifier l'ouverture à l'urbanisation de zones « 2AU » alors que des zones « 1AU » ne sont pas encore urbanisées,**
- **de justifier les raisons des choix opérés du point de vue des préoccupations d'environnement.**

Chacune des évaluations environnementales contient une partie dédiée à l'analyse de l'articulation des modifications projetées avec les documents cadres. Celles-ci sont de manière générale très succinctes au motif qu'une telle analyse a déjà été menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les évaluations précisent qu'une « analyse plus poussée sera réalisée pour les documents approuvés après le PLUi-H (2020 et suivantes) ». Or, ce n'est absolument pas le cas. Ainsi, aucune analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Chinonais, même succincte, n'est proposée dans les évaluations.

Certaines analyses proposées ne se réfèrent pas à la bonne procédure : les procédures de modification 2 et 4, qui concernent des ouvertures à l'urbanisation, voient leur évaluation environnementale faire référence à « une procédure [qui] identifie des Stecal¹ » dans les parties dédiées à l'analyse l'articulation avec les documents cadres².

Autre point important, la compatibilité des procédures de modification avec la charte du parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine n'est pas analysée. Même si la charte 2024-2039 est toujours en cours d'élaboration, le projet de charte a été arrêté le 15 janvier 2025 et son contenu est public sur le site internet du PNR. Les évaluations environnementales auraient pu *a minima* proposer une analyse à partir de ce projet.

L'autorité environnementale recommande de mener des analyses complètes de l'articulation du PLUi modifié avec les documents cadres.

¹ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

² Modification n°2, Evaluation Environnementale, page 11 ; Modification n°4, Evaluation Environnementale, page 13.

2.2 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

2.2.1 La biodiversité

Les enjeux de biodiversité les plus prégnants concernent la modification n°2. Le développement ci-dessous sera donc centré sur cette dernière.

Ce projet s'intègre dans un contexte environnemental relativement riche avec la présence d'un boisement, « le Bois Carré », susceptible d'accueillir des espèces protégées.

De même, ce projet se situe dans la Znieff³ de type II « Massif forestier de chinon ». Bien que le dossier mentionne cette caractéristique, aucun diagnostic écologique s'appuyant sur des relevés récents dédiés à la zone n'est présenté dans le dossier.

Si le dossier propose une partie consacrée à évaluer les incidences sur les sites Natura 2000⁴ (page 22 de l'évaluation environnementale), il ne présente pas les incidences sur la Znieff alors que le « Bois Carré » se situe bien en Znieff de type II « Massif forestier de chinon ».

Par ailleurs, dans la partie consacrée aux mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) (page 19 à 21 de l'évaluation environnementale), il est mentionné que « seule l'étude d'impact pourra mettre en place des mesures ERC suffisantes ». Cette assertion n'est pas pertinente. La mise en place des mesures ne relève pas de l'étude d'impact mais de décisions basées sur cette étude. En outre, aucun élément du dossier ne nous permet de savoir si le projet fera effectivement l'objet d'une étude d'impact. De plus, si elle existe, il aurait été attendu qu'elle figure dans le dossier pour apprécier réellement les enjeux et les impacts associés de ce projet.

Pour rappel, dans l'avis rendu par l'autorité environnementale sur le PLUi de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire, il était déjà précisé : « De manière générale, la nature des diagnostics de terrain évoqués dans le dossier est trop imprécise, et, à l'exception des périodes concernées (novembre 2016 et mars 2019, au demeurant peu propices à une évaluation précise des enjeux), les méthodologies des diagnostics ne sont pas indiquées. Aucune liste d'espèces ou d'habitats précis ne figure au dossier, ce qui ne permet pas, au final, d'appréhender correctement les enjeux.

[...]

³ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique. Lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

⁴ 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).

De même, alors qu'une de ces zones (« le Bois carré » à Chinon) est également identifiée par le SRCE comme réservoir de biodiversité des milieux boisés, aucune mention ni évaluation des impacts spécifiques ne sont présentées dans le dossier.

Ainsi le dossier ne permet pas de s'assurer à ce stade d'une bonne prise en compte de l'enjeu biodiversité. »

La question du défrichement est insuffisamment développée au sein de l'évaluation environnementale. Des compléments sont attendus notamment sur la nature réelle du boisement et sa qualité environnementale. Un possible boisement compensateur est évoqué dans la notice de présentation (page 9), sans toutefois mentionner la temporalité de l'opération ni sa localisation précise.

L'autorité environnementale recommande :

- **D'élargir le périmètre d'exploration à l'ensemble du territoire du PLUi en vue de la construction de ces logements sur un secteur 1AUh où les enjeux environnementaux sont moindres.**
- **Un complément d'inventaire floristique, phytosociologique et faunistique sur la zone du projet, avec une localisation précise des espèces à enjeux.**
- **Des précisions sur les mesures ERC justifiant les choix malgré les incidences notables sur l'environnement.**
- **De prendre en considération la question du défrichement à l'échelle du site.**

2.2.2 Risques naturels

Concernant la modification n°1, les ajustements apportés à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination auraient dû intégrer la suppression du bâtiment identifié au lieu-dit Beaulieu à Savigny-en-Véron, situé en arrière de la digue de Bertignolles, à moins de 100 mètres de celle-ci, dans une zone de danger potentiel en cas de rupture de digue à proximité. Si la digue protège des crues fréquentes, elle constitue un facteur de risque supplémentaire lors de crues majeures qui, en cas de surverse ou d'érosion interne de la digue, peuvent entraîner l'ouverture de brèches dans celle-ci. Il convient dans cette zone, appelée zone de dissipation de l'énergie (ZDE), de ne pas augmenter la vulnérabilité en excluant toute création de logement supplémentaire. Aussi, la possibilité de changer la destination de cette construction en habitation peut porter atteinte à la sécurité publique et ne peut donc être autorisée. Le bâtiment identifié dans le PLUi-H en vigueur aurait dû perdre cette possibilité, car le changement de destination en habitation est rendu impossible suite au porter à la connaissance visant à l'actualisation des informations concernant le risque inondation des vals de Bréhémont et de Langeais.

En ce qui concerne la modification n°2, alors que le projet sera contigu à un massif forestier et que certains arbres seront maintenus sur le site, l'évaluation environnementale définit un risque élevé pour l'enjeu feu de forêt (page 17). La caractérisation du niveau de risque apparaît convenable dans la mesure où le site fait partie intégrante du massif forestier de Chinon, classé comme massif particulièrement exposé au risque feu de forêt. Cependant, l'autorité environnementale constate une déconnexion entre le niveau de risque défini et sa prise en compte, qui est inexistante dans l'évaluation. Cette dernière indique pourtant que le risque d'incendie est « un enjeu important à prendre en compte » (page 18), sans que ne soit défini aucune mesure ERC.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)

L'autorité environnementale recommande de :

- **supprimer au zonage le bâtiment, situé au lieu-dit Beaulieu à Savigny-en-Véron, identifié comme pouvant changer de destination et devenir une habitation ;**
- **de prendre en considération le risque incendie dans les mesures ERC et d'adapter son projet le cas échéant.**

3 Qualité des dossiers et résumés non techniques

La collectivité a décidé d'engager un nombre important de procédures de modifications et de révisions de son document d'urbanisme : les quatre modifications objet du présent avis, ainsi que quatre révisions, soit un total de huit procédures. Si ces démarches visent à répondre à des besoins spécifiques (ouvertures à l'urbanisation, création de Stecal, modification d'orientations d'aménagement et de programmation, etc.), leur multiplication rend difficile une vision claire et globale des changements proposés. En effet, cette succession de modifications complexifie grandement la possibilité de comprendre l'ampleur des changements envisagés et leurs impacts sur l'environnement.

Pour garantir une meilleure transparence, il aurait été souhaitable que la collectivité propose une seule procédure, et donc un seul dossier qui traiterait de l'ensemble des changements et serait accompagné d'une évaluation environnementale globale.

Par ailleurs, de nombreuses erreurs et coquilles apparaissent au fil des dossiers, ce qui nuit à la compréhension de ceux-ci.

Chacune des évaluations environnementales comprend un résumé non technique qui reprend très succinctement les principaux éléments des évaluations environnementales.

L'autorité environnementale recommande à la collectivité d'inclure les changements envisagés dans son PLUi dans une seule procédure et de proposer un dossier assorti d'une évaluation environnementale globale.

4 Conclusion

La communauté de communes de Chinon Vienne et Loire a prescrit quatre procédures d'évolution de son PLUi afin, notamment d'ouvrir à l'urbanisation à court terme certains secteurs destinés à l'habitat et un secteur destiné à l'accueil de résidences seniors.

De manière générale, la succession de modifications complexifie grandement la possibilité de comprendre le dossier, qui souffrent d'une absence d'analyse de solutions alternatives prenant en compte les espaces ouverts à l'urbanisation à court terme (1AU).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5107/5108/5109/5110 en date du 13 juin 2025

Modifications n° 1, 2, 3 et 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon Vienne et Loire
(37)

L'étude de la biodiversité mérite d'être approfondie. Aucun véritable inventaire du site d'implantation n'a été réalisé en amont pour s'assurer des enjeux existants et proposer des mesures ERC adaptées.

Sept recommandations figurent dans le corps de l'avis.