



Evaluation environnementale

Commune de Chédigny

Projet de révision allégée du PLU

Version du 09 décembre 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. Introduction.....	3
2. Régime de l'évaluation environnementale.....	4
1.1 Contexte réglementaire de.....	4
1.2. Articulation du PLU avec.....	5
1.2.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire.....	6
1.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches Sud Touraine.....	9
1.2.3. Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) du Centre.....	12
1.2.4. Le plan régional santé environnement (PRSE) du Centre-Val de Loire.....	13
1.2.5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.....	14
1.2.6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.....	15
1.2.7. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.....	15
1.2.8. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre-Val de Loire.....	16
1.2.9. Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) :.....	17
1.2.10. Autres plans non concernés par le PADD.....	18
du PLU de Chédigny.....	18
3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre de la révision allégée du PLU sur	

l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur.....	19
3.1 . Analyse des incidences sur les sites.....	19
3.1.1. Secteur la petite Hubaudière.....	19
3.1.2. Secteur Village vacances la Saulaie.....	22
3.2. Contexte règlementaire de.....	26
3.2.1. Le milieu physique.....	26
3.2.2. Le milieu naturel.....	29
3.2.3. Paysage et patrimoine.....	30
3.2.4. Agriculture et consommation foncière.....	31
3.2.5. Sols pollués.....	32
3.2.6. Risques naturels.....	32
3.2.7. Risques industriels et technologiques.....	33
3.2.8. Nuisances sonores.....	34
3.2.9. Qualité de l'air.....	34
3.2.10. Assainissement des eaux usées.....	34
3.2.11. Assainissement des eaux pluviales.....	35
3.2.12. Gestion des déchets.....	36
3.2.13. Santé humaine.....	36
4. Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000.39	
4.1 La prise en compte des sites NATURA 2000 par le PLU....	42
4.2 Les incidences potentielles du PLU sur les sites.....	42
5. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement.....	43
5.1. Généralités.....	43
5.2. Estimations des impacts et des.....	43
6. Résumé non technique.....	44
7. Annexes :	45

1. Introduction

Située dans le département d'Indre-et-Loire, dans la région Centre-Val de Loire, Chédigny fait partie des soixante-sept communes qui composent la communauté de communes de Loches Sud Touraine.

La commune, par délibération du conseil municipal du 09 décembre 2025, a entamé une révision allégée de son Plan local d'urbanisme (PLU), qui couvre 2 317 ha. Ce dernier a été approuvé en 2007 puis révisé en 2018.

Les modifications concernent :

Le reclassement d'une zone Nh en zone A :

Suite à la transmission d'une exploitation agricole, le nouveau repreneur souhaite que l'ensemble de la parcelle ait le même zonage. Cela facilitera la reprise de l'exploitation, sachant que la partie concernée par le zonage Nh fait partie d'une parcelle entièrement agricole et est actuellement cultivée.

La suppression d'un espace boisé classé :

Au nord-est de la commune, le village vacances de la Saulaie attire de nombreux voyageurs. L'objectif est de réaménager le site en construisant un nouveau bâtiment afin de restructurer la résidence de vacances. En effet, le site vieillissant doit se restructurer afin de continuer l'accueil de touristes. Étant entouré de bois classés, le projet a l'obligation de se développer sur l'un d'eux.

2. Régime de l'évaluation environnementale

1.1 Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : "les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics" (article L.122-4 du Code de l'Environnement).

La commune de Chédigny est concernée par la zone NATURA 2000 "Champagne", couverte selon la directive oiseaux.

L'évaluation environnementale vérifie que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU favorisent, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de

territoire ; "Éviter, réduire et/ou compenser les éventuels impacts négatifs", en est le principe directeur.

Il n'est pas obligatoire qu'une évaluation environnementale traite de tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention se porte sur les thèmes abordés dans le PLU, qui ont le plus d'incidences et d'enjeux environnementaux.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du document de modification, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification ;

3° Une analyse exposant :

- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour

l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.2. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) est le document stratégique et intégrateur des politiques publiques dans les territoires. Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SRADDET et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. Le PLU doit donc permettre la mise en œuvre du

SCoT. Dans le cas de la commune de Chédigny, le plan d'urbanisme est antérieur au SCoT, certaines orientations sont alors en contradiction et demande une révision allégée du PLU.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Les plans et programmes concernés par la commune de Chédigny sont présentés aux paragraphes suivants.

1.2.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire

Le SRADDET est un document qui définit les objectifs à moyen et long terme de développement durable en abordant différentes thématiques. Il réunit plusieurs documents comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), le Schéma Régional de l'Infrastructure et des Transports (SRIT) et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été modifié et approuvé le 23 octobre 2023 par le préfet de région. Il fixe les grandes orientations stratégiques visant l'amélioration du cadre de vie en tenant compte des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux.

Orientations stratégiques du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PADD du PLU
Enjeux environnementaux et paysagers	
• Une modification en profondeur des modes de production et de consommation d'énergies • L'eau : une richesse de l'humanité à préserver • La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive	• Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants • Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de

• Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée • Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux • Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	Champagne à la forêt de Loches. • Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées. • Protéger les habitats écologiques (NATURA 2000 et ZNIEFF) • Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies,...) • Préserver les vues les plus intéressantes • Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères • Préserver les vues remarquables et charmantes
Enjeux urbains	
• Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos	• Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture

• espaces agricoles, naturels et forestiers • Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques	• Encadrer l'extension de l'urbanisation • Favoriser le développement des secteurs organisés et maîtrisés, veiller à l'aspect qualitatif des espaces d'extension • Conserver des espaces de respiration au centre du village • Définir des espaces d'extension dans la continuité du tissu urbain existant
Enjeux économiques	
• Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique • Une économie à la pointe qui révèle des défis climatiques et environnementaux • La région Centre-Val de Loire, coeur battant de l'Europe • Un habitat toujours plus accessible et à la	• Assurer la pérennité des différents secteurs d'activité présents sur le territoire • Se doter de nouvelles capacités d'accueil, en accord avec la politique économique de la communauté de communes Loches Développement

• hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques • Orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi • L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter	• Conserver le tissu commercial existant • Préserver l'outil agricole et permettre son évolution
---	---

Orientations stratégiques du SRADDET Pays de la Loire	Appropriation dans le PADD du PLU
Enjeux liés aux déplacements	
• Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique	• Prévoir un réseau de liaisons adaptées

Enjeux touristiques	
• Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique • Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive	• Permettre l'évolution de l'accueil touristique : restaurant, hotel, gites ou chambre d'hôtes, résidences secondaires • Encourager le développement de la maison familiale de vacances de la Saulaie

1.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loches Sud Touraine

Le SCoT est un document de planification stratégique intercommunal qui définit les orientations et les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Ce document s'applique à l'échelle de plusieurs communes qui forment un bassin de vie ayant des caractéristiques communes en matière d'habitat, de patrimoine et d'environnement. Approuvé le 27 octobre 2022, le SCoT Loches Sud Touraine indique des orientations stratégiques à intégrer dans le PLU de Chédigny.

Orientations stratégiques du SCoT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PADD du PLU
Enjeux environnementaux et paysagers	
- Mise en oeuvre de mesures de protection adaptées aux activités sylvicoles - Intégration de la trame verte et bleue à toutes les échelles de réflexion - Conservation au minimum de la biodiversité actuelle, facteur d'attractivité du territoire - La conservation de la diversité des paysages	- Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches. - Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées. - Protéger les habitats écologiques (NATURA 2000 et ZNIEFF)

- La protection des zones naturelles à enjeux (ENS, sites NATURA 2000, zones humides) - Maintien de la capacité de forêts existantes - La prise en compte des risques climatiques (eau, sol, pollution diffuse) - L'adaptation du territoire aux changements climatiques (naturel, agricole, forêt, population, urbanisme...). Spécifiquement en lien avec les risques de feux de forêt. - La mise en oeuvre de mesures de protection adaptées aux activités sylvicoles - Maintien du patrimoine "vivant" et "vivable"	- Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies,...) - Préserver les vues les plus intéressantes - Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères
Enjeux urbains	
- Optimisation du foncier - Répartition maîtrisée du logement en lien avec l'armature territoriale - Lutte contre l'augmentation	- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture - Encadrer l'extension de l'urbanisation

• constante des logements vacants • La protection des outils et du foncier agricole • Revitalisation des centres des villes, bourgs et des villages • Le maintien et l'accueil des ménages, quelles que soient leurs ressources, en ayant une action sur les logements sociaux, les coûts du foncier, les tailles de parcelles, les formes urbaines...	• Favoriser le développement des secteurs organisés et maîtrisés, veiller à l'aspect qualitatif des espaces d'extension • Conserver des espaces de respiration au centre du village • Définir des espaces d'extension dans la continuité du tissu urbain existant
Enjeux économiques	
• Équilibre entre base productive et base résidentielle • La clarification des vocations des espaces d'activités économiques et de leur intérêt dans la stratégie communautaire • Le maintien de la dynamique des pôles d'emplois industriels sur la partie nord (Node Park Touraine et Agglomération de Loches) et est (Descartes)	• Assurer la pérennité des différents secteurs d'activité présents sur le territoire • Se doter de nouvelles capacités d'accueil, en accord avec la politique économique de la communauté de communes Loches Développement • Conserver le tissu commercial existant

• La fragilité du maillage en commerces de proximité liée à l'âge des commerçants, à la transmissibilité des établissements (parfois vieillissants et peu accessibles) et à la difficulté de maintenir des activités viables dans les communes rurales • La complémentarité et non concurrence des activités commerciales entre la périphérie et le centre-ville : la protection des centres villes commerciaux • La valorisation économique des filières complémentaires aux activités agricoles traditionnelles • L'optimisation de l'utilisation du foncier	• Préserver l'outil agricole et permettre son évolution
---	---

Orientations stratégiques du SCOT Loches Sud Touraine	Appropriation dans le PADD du PLU
Enjeux liés aux déplacements	
• Le renforcement et l'adaptation des transports collectifs aux besoins des habitants du territoire • La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements de proximité • La prise en compte de l'impact des projets routiers structurants sur les politiques d'urbanisation et l'organisation du territoire (structuration des polarités, maillage...) • La réponse adaptée aux besoins de mobilités alternatives dans un contexte de territoire vaste et rural. • Maintien des temps d'accès acceptables aux services de proximité particulièrement pour	• Prévoir un réseau de liaisons adaptées

les communes situées au sud du territoire	
Enjeux touristiques	
• La poursuite de la mise en valeur du potentiel touristique en lien avec le caractère rural et patrimonial de l'intercommunalité • La valorisation des pôles touristiques majeurs • La valorisation des richesses architecturales, patrimoniales, paysagères, naturelles et itinérances comme atouts touristiques • La montée en gamme de l'offre touristique et du développement de la capacité d'accueil	• Permettre l'évolution de l'accueil touristique : restaurant, hotel, gites ou chambre d'hôtes, résidences secondaires • Encourager le développement de la maison familiale de vacances de la Saulaie

1.2.3. Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) du Centre

Le SRCAE est un document qui définit les grandes orientations concernant la lutte contre le réchauffement climatique et le développement des énergies renouvelables.

Le SRCAE remplace le plan régional de la qualité de l'air (PRQA), instauré par la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi Laure) et vaut schéma régional des énergies renouvelables prévu par l'article 19 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009, dite Grenelle.

Orientations SRCAE du Centre	Appropriation dans le PADD du PLU
• Maîtrise de la consommation et améliorer les performances énergétiques • Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES • Développer les productions d'ENR prenant en compte les enjeux environnementaux et les spécificités du territoire • Promouvoir	• Conserver et préserver des espaces de respiration au centre du village • Empêcher le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles

l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économiques en ressources et énergies	
• Des filières performantes, des professionnels compétents	

1.2.4. Le plan régional santé environnement (PRSE) du Centre-Val de Loire

Précédant le PRSE 4 2023-208 s'articule autour de 4 axes stratégiques :

- Axe 1 : Sensibilisation, information et formation en santé environnement
- Axe 2 : Santé environnementale, végétale, animale et humaine
- Axe 3 : Réduction de prévention des risques environnementaux
- Axe 4 : Des environnements favorables à la santé

Orientations PRSE du Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PADD du PLU
• Action 1.4 : Sensibiliser et former les élus et services des collectivités au concept « Une seule santé », à l'urbanisme favorable à la santé, au changement climatique et à une commande publique plus vertueuse • Action 1.5 : Sensibiliser les acteurs économiques à la santé environnement • Action 9.2 : Accompagner les professionnels du bâtiment à monter en compétence en santé environnement • Action 14.2 : Définir et mettre en place la stratégie régionale pour faire émerger des projets favorables à la santé • Action 14.3 : Accompagner les collectivités, notamment via les CLS, à mieux prendre en compte le lien entre urbanisme et santé dans leurs projets d'aménagement et en faire des territoires démonstrateurs	• Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement du cadre de vie des habitants. • Conserver des espaces de respiration au centre du village. • Améliorer le confort du parc de logement, prendre en compte le problème des bâtiments vacants.

1.2.5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne à l'horizon 2027. Il a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022. Il maintient l'objectif de 61 % des eaux en bon état écologique avec les orientations suivantes :

- 1- Repenser les aménagements des cours d'eau.
- 2- Réduire les pollutions (nitrates, pollutions organiques et bactériologiques, pesticides, substances dangereuses).
- 3- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
- 4- Maîtriser les prélèvements d'eau.
- 5- Préserver les zones humides, la biodiversité aquatique, les têtes de bassin versant.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne	Appropriation dans le PADD du PLU
• Chapitre 1 : Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant • Chapitre 3 : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique • Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau • Chapitre 8 : Préserver et restaurer les zones humides • Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique	• Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondation • Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères

1.2.6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027

Le PGRI planifie les mesures à prendre dans le cadre de la gestion des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il traduit la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation, dite directive inondation.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été arrêté le 15 mars 2022. Les Plans de Prévention liés aux Risque Inondation (PPRI), le SCoT et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du PGRI.

Chédigny est concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Objectifs du PGRI Loire-Bretagne	Appropriation dans le PADD du PLU
• Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines • Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	• Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées. • Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères.

1.2.7. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le document cadre fixe les orientations visant à protéger la biodiversité par la gestion, la préservation et la remise en bon état des milieux naturels qui forment la trame verte et bleue.

Il se décline en deux parties : les choix stratégiques concernant la mise en œuvre de la trame verte et bleue et les enjeux nationaux et transfrontaliers pour sa cohérence écologique.

Ces orientations nationales ont été adoptées le 17 décembre 2019.

Enjeux du document cadre	Appropriation dans le PADD du PLU
• Préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité • Maintien d'une bonne connectivité entre les milieux • Développement de modes de production respectueux de la biodiversité • Maintien et restauration d'infrastructures agroécologiques	• Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies,...) • Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères • Protéger les habitats écologiques

1.2.8. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre-Val de Loire

Le SRCE est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et au bon état écologique des masses d'eau. Le SRCE identifie les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et interrégionale.

Il constitue une référence favorisant la mise en cohérence des politiques existantes et des actions menées en faveur des continuités écologiques sur les différents territoires. Il n'est pas assorti de prescriptions réglementaires directement applicables aux sols ou aux activités.

Le SRCE du Centre-Val de Loire a été approuvé le 30 octobre 2015.

• Maintien des systèmes et des pratiques agricoles favorables à la pérennité des milieux humides • la promotion d'une utilisation économe et durable de la ressource en eau, • Le maintien et/ou le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques	• Protéger les habitats écologiques • Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies...) • Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères
--	--

Enjeux du document cadre	Appropriation dans le PADD du PLU
• Maintien de l'intérêt majeur des milieux humides pour l'accueil de la biodiversité • Atteinte des objectifs pour le bon état écologique des cours d'eau • Amélioration de la qualité de l'eau (lutte contre les pollutions) et préservation de la ressource	• Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches • Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées

1.2.9. Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H) :

Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement consiste à fusionner les Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il traite les questions de logement et d'hébergement pour l'ensemble des habitants et avec une attention particulière aux personnes les plus vulnérables. En plus de ses finalités propres, le PD2H concourt à des objectifs qui le dépasse : cohésion et mixité sociale, vitalité économique, santé et bien-être des habitants, atténuation et adaptation au changement climatique.

Le PD2H à été lancé début 2024 et devrait être approuvé au cours de l'année 2025.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- les métropoles ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Le PLH de Loches Sud Touraine, approuvé en mai 2017 pour la période 2017-2023, est en cours de révision.

Orientations stratégiques du PD2H	Appropriation dans le PADD du PLU
• Faciliter les parcours et choix résidentiels en proposant une offre diversifiée d'habitat et d'hébergement • Accompagner l'innovation pour repenser progressivement les modes de développement de l'offre et son occupation • Organiser le développement de l'habitat et de l'hébergement autour des projets des territoires • Renouveler le dialogue partenarial autour d'une gouvernance agile.	• Conserver la mixité sociale actuelle • Favoriser le développement de secteurs organisés et maîtrisés, veiller à l'aspect qualitatif des espaces d'extension • Améliorer le confort du parc de logements, prendre en compte le problème des bâtiments vacants

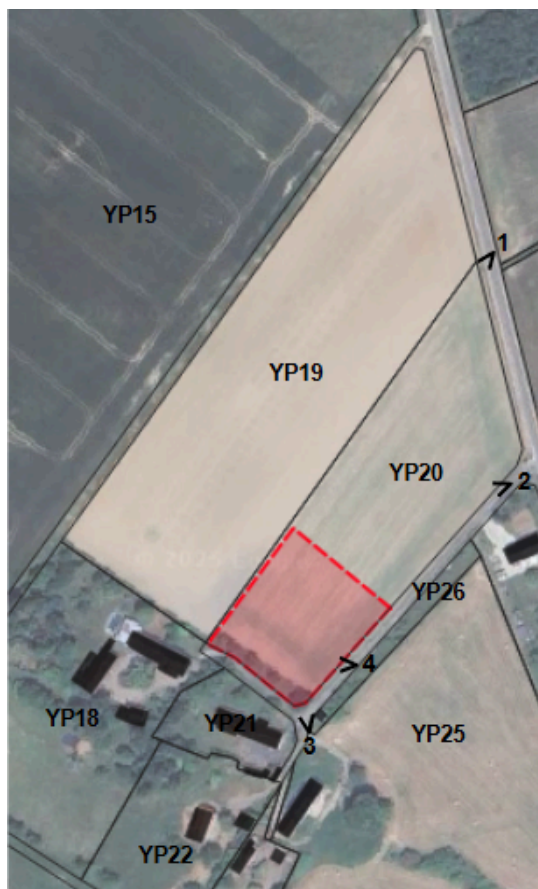
1.2.10. Autres plans non concernés par le PADD du PLU de Chédigny

- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de L'Indre a été approuvé le 22 juin 2012. Il fixe les orientations générales visant à gérer les déchets ménagers, de leur production à leur valorisation.
- Le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) de la région Centre-Val de Loire.
- Le Plan National Santé Environnement 2021-2025 définit les actions à mettre en œuvre afin de réduire les éléments pouvant avoir un impact sur la santé (substances chimiques, agents physiques et agents infectieux portés par les animaux).
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN) a été modifié et arrêté le 30 janvier 2023. Il établit des mesures visant à lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates, essentiellement d'origine agricole.
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Centre-Val de Loire est entré en vigueur le 22 avril 2024. Il décline les mesures du PAN de manière adaptée à chaque territoire de la région.
- Le Schéma Régional des Carrières du Centre-Val de Loire (SRC) identifie les exploitations existantes dans le département et indique les sites à préserver de la réalisation de nouvelles carrières au regard de leur caractère naturel et paysager important. Il a été approuvé le 21 juillet 2020.
- Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du SCoT Loches Sud Touraine a été approuvé le 27 octobre 2022, il fait un diagnostic et indique des orientations stratégiques dans le cadre des énergies.

3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre de la révision allégée du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement

3.1 . Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation

3.1.1. Secteur la petite Hubaudière



- Occupation du sol

Parcelle YP 0020 parcelle agricole avec une partie en zone A et une autre en zone Nh.

- Superficie totale : 1,26 ha
- Surface concernée par la modification de zonage : 0,38 ha

- Enjeux environnementaux

Le secteur est situé au nord du centre ville au lieu-dit de la petite Hubaudière. Il est accessible via et la route départementale D23. Il s'agit aujourd'hui d'une parcelle agricole exploitée pour de l'orge d'hiver. La parcelle est bordée à l'est par la D23, au sud-est par la route de la petite hubaudière, au nord-ouest par une parcelle agricole de maïs et au sud par un alignement d'arbres.

Les arbres qui forment la limite de la parcelle sont des arbres fruitiers sans enjeu environnemental.

- Perspectives d'évolution du site

Le changement de zonage de la parcelle n'aura aucun impact sur l'environnement ou sur un changement de production. L'objectif est de passer l'ensemble de la parcelle en zone A afin de faciliter la passation de l'exploitation et l'utilisation de la parcelle.

- Incidences du projet de PLU

Aucune incidence n'est identifiée pour cette modification de zonage. En effet, l'activité agricole sera la même et la parcelle ne va pas connaître de modification.

- Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation

Aucune mesure n'est à mettre en place pour le changement de zonage d'une parcelle agricole.

Dans ce cadre, le règlement de la zone A prévoit :

"ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A 2-2 DANS LA ZONE A

Sont admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère sans nuisance et naturelle, d'une desserte suffisante par les réseaux et voirie nécessaires et du respect du règlement sanitaire départemental :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification.
Néanmoins, les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, les locaux de transformation et de conditionnement, ainsi que les constructions nécessaires à la diversification

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin,

bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantées d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés."

Dans ce cadre, le règlement de la zone Nh prévoit :

"ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

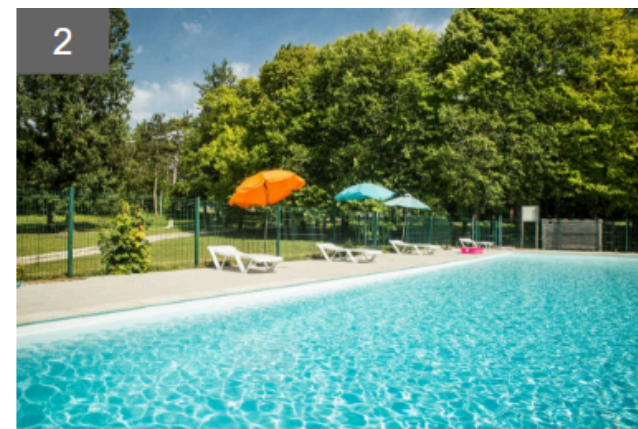
N 2-3 Dans la zone Nh :

Seules les occupations et utilisations du sol suivants sont admises :

- La restauration de l'extension, sans limite de superficie, des constructions existantes
- Les constructions à usage d'habitation ou leurs annexes
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 123 m²
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation, de tourisme, de commerce, d'artisanat ou de services
- Les ouvrages techniques ou les constructions publics, collectifs ou d'intérêt général
- Les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées."

La modification de zonage entre dans la logique de régularisation de l'utilisation réelle de la parcelle. En effet, elle est utilisée comme parcelle agricole, le zonage A semble alors le plus adapté.

3.1.2. Secteur Village vacances la Saulaie



- Occupation du sol

Parcelle OB 0672 parcelle en zone naturelle constituée de bois (zone inscrite en zone boisée classée).

- Superficie totale : 4 ha
- Surface concerné par le projet $\approx 700 \text{ m}^2$
- Enjeux environnementaux

Le secteur identifié se situe au nord-est, à la limite du territoire communal. Le village vacances de la Saulaie est accessible via la route départementale D23. Il s'agit aujourd'hui d'un village vacances qui accueille 5 000 à 6 000 voyageurs par an. Il est constitué de différents bâtiments qui forment le village vacances (couchage, restauration, salle d'animation, piscine...). Les bâtiments sont entourés de bois qui sont identifiés dans le PLU comme zone boisée classée.

Le secteur se situe au sein de la zone NATURA 2000 "Champeigne", qui est une zone d'enjeu de protection de l'avifaune de plaine.

Le projet doit prendre en compte les enjeux liés au zonage NATURA 2000 d'autant plus que le secteur est constitué de bois, habitats d'espèces avifaunes. Tout aménagement sur les zones de bois classées devra limiter au maximum l'abattage d'arbres.

- Perspectives d'évolution du site

Le projet du site est de créer un nouveau bâtiment à destination de couchage. La création de ce nouveau bâtiment sur 3 étages, d'environ 700 m^2 , permettrait de créer 20 à 25 nouvelles chambres et 2 salles d'activité. L'objectif avec la création d'un nouveau bâtiment n'est pas d'augmenter le nombre de couchages

sur site mais plutôt de réorganiser le site et l'aménager de façon optimale pour l'accueil de voyageurs (réfection de bâtiment vétuste et réaménagement des bâtiments existants). Le projet s'inscrit dans une logique de restructuration du village vacances afin de pouvoir maintenir l'activité dans les années futures. La création du nouveau bâtiment se ferait sur un espace boisé classé. Le positionnement et la superficie n'a pas été établie mais le projet serait de créer un bâtiment de $500 \text{ à } 700 \text{ m}^2$ au nord du château de la Saulaie (cf. carte avec implantation potentielle). Ce bâtiment viendrait s'inscrire dans l'ensemble de bâti sans dénaturer le site et en préservant au maximum les espaces boisés.



Implantations potentielles du bâtiment. Source : La Saulaie

- Incidences du projet de PLU

Artificialisation du sol ; dérangement de la faune locale ; modification du paysage .

- Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation

Un inventaire faune/flore sera nécessaire pour évaluer la fonctionnalité du site et prévoir dans le cadre de l'aménagement de ce site des mesures compensatoires, y compris durant la période de chantier.

L'inventaire devra également prendre en compte la présence au sein du site NATURA 2000 afin de relever les enjeux afin d'adapter le site.

Une étude d'implantation de bâtiment devra également être réalisée afin de limiter son impact sur le paysage.

Le projet devra suivre les enjeux et les objectifs cités au sein du DOCOB (annexe 2).

L'installation d'espace de nichage (hirondelles, chiroptères,...) sera nécessaire.

Dans ce cadre, le règlement de la zone N prévoit :

"ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N 2-1 GENERALITES

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés sur les plans de zonage doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et

travaux divers. Les éléments végétaux doivent être remplacés en cas d'abattage volontaire ou sanitaire.

N 2-2 DANS LES ZONES N, Nb et Nt

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les abris pour animaux, d'une superficie inférieure à 25 m², liés ou non à une exploitation agricole sous réserve de respecter le règlement sanitaire départemental
- les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, sous réserve d'être situées à moins de 100 m du siège d'exploitation
- l'entretien, la restauration des constructions existantes, à l'exclusion des bâtiments totalement en ruine (lieu dit "Nurement" notamment)
- le changement de destination à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique des bâtiments existants
- l'extension des bâtiments existants :
 - à l'exception des loges de vignes, des abris de jardins, des bâtiments isolés d'une superficie inférieure à 20 m² et des hangars isolés,
 - dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m²
- Les annexes, quelle que soit leur taille, de bâtiments d'habitations sous réserve :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une maison d'habitation même située dans une autre zone du PLU (distance comptée entre les deux points les plus proches des constructions)
 - et qu'aucune route ouverte à la circulation publique ne sépare l'annexe et la maison d'habitation citée au paragraphe précédent

- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 mètres d'une construction même située dans une autre zone du PLU (distance comptée entre les deux points les plus proches des constructions)
- les ouvrages techniques ou les constructions publics, collectifs ou d'intérêt général
- les réserves d'eau pour la défense incendie ou le gibier, les retenues collinaires, ainsi que tout ouvrage nécessaire à la gestion des eaux pluviales
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- les éoliennes d'une hauteur inférieur à 20 m, situées à moins de 100 m d'une construction agricole ou d'une habitation existante

Dans la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont également admises :

- la création ou l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes,
- les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les équipements touristiques, de loisirs, sportifs et culturels, les équipements hôteliers et de logement touristique ou saisonnier.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être regroupés en bosquet.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantées d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés."

La suppression d'une partie de l'espace boisé classé n'entraîne pas de modifications du règlement écrit. En effet, le projet de création d'un nouveau bâtiment au sein du village vacances de la Saulaie est en cohérence avec le règlement écrit de la zone N et ne mérite pas de modification de règlement écrit.

3.2. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

3.2.1. Le milieu physique

Climat

- *Incidences générales sur le territoire*

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments, les pollutions agricoles (nitrates) et la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer lors de la construction de la centrale photovoltaïque et le développement des zones touristiques.

L'augmentation de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier autour du centre-bourg de la commune. Le développement touristique va également générer des émissions de gaz à effet de serre qui participeront à une dégradation localisée de la qualité de l'air. L'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer.

Il est par ailleurs à noter que certaines mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU vont concourir à la lutte contre le changement climatique, et sont, à ce titre, bénéfiques en termes de qualité de l'air. Ces mesures pourraient venir contrebalancer les pollutions consécutives liées aux nouvelles constructions.

Le projet de restructuration du village vacances de la Saulaie n'entraînera pas une hausse du trafic routier. La construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, s'inscrit également dans une démarche d'efficacité énergétique. En effet, les bâtiments plus anciens génèrent davantage de pollution en raison de leurs

équipements dépassés, comme les fenêtres vieillissantes ou les systèmes de chauffage obsolètes.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

La topographie

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune de Chédigny s'étend sur un vaste plateau calcaire. Dans son tiers inférieur, il est occupé d'est en ouest par la vallée de l'Indrois, qui reçoit des petites vallées secondaires parallèles, orientées sud-ouest/nord-est. L'altitude varie entre 100 m sur les plateaux, et 67 m dans la vallée de l'Indrois. Dans certaines zones de la commune, la topographie est marquée et peut présenter des problématiques de vision et d'intégration dans le paysage. Ce n'est pas le cas au sein du village vacances de la Saulaie où la topographie y est très faible.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné.

- Préserver les vues remarquables et charmantes en limitant la constructibilité dans certains cônes de vues.
- Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches.
- Préserver les vues les plus intéressantes : interdiction des plantations de haute tige sur les secteurs les plus intéressants, instauration de secteurs devant être plantés pour faciliter l'intégration paysagère des bâtiments existants.

Réseau hydrographique

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune appartient au bassin versant de l'Indre. La plus grande partie du territoire de Chédigny appartient au bassin de l'Indrois, dont la vallée coupe la commune dans son tiers sud. Le réseau hydrographique est composé de plusieurs cours d'eau.

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- ❖ l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux. Cet apport supplémentaire et important d'eaux pluviales peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante.
- ❖ La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit en faveur de la protection de la ressource en eau :

- Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

- Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères : interdiction de plantation d'arbres de haute tige sur les secteurs les plus intéressants.

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau :

- En zone U et N "les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau."
- En zone N "le rejet, dans les réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit."

Le rapport de présentation permet également de faire état d'actions pour limiter les risques liés aux eaux pluviales :

- La zone inondable de l'Indrois est strictement protégée par un classement Ni, ou toutes les occupations du sol sont interdites, sauf celles nécessaires aux équipements publics.

Conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, il conviendra de limiter au maximum l'assèchement des zones humides.

Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels

présents.

Concernant les zones humides non cartographiées sur le plan de zonage :

Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide supérieure à 0,1 ha est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.

Quant aux zones humides inférieures à 0,1 ha, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après et sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile.
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes,
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou la réalisation d'opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,
 - les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation),
 - les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

Ressource en eau potable

- *Incidences générales sur le territoire*

La création d'un nouveau bâtiment au village vacances de la Saulaie va entraîner une légère augmentation de la

consommation d'eau potable en provenance des nappes. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.

Le nouveau bâtiment sera raccordé au réseau existant.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le règlement du PLU intègre la nécessité de préserver les eaux souterraines dans un contexte de vulnérabilité du réservoir aquifère :

- Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique.
- Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2.2. Le milieu naturel

La commune ne comporte pas de site géré par le conservatoire d'espaces naturels, de sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, de réserves naturelles régionales, de zones humides d'importance internationale RAMSAR et n'est pas inclus dans le périmètre d'un parc naturel régional.

Les secteurs particulièrement importants sur le plan écologique et matérialisés par des zonages de protection ou d'inventaire sont les ZNIEFF (5 sites) et NATURA 2000 (1 site). En effet, au sein de la commune, on retrouve le site NATURA 2000 directive oiseaux "Champeigne", qui occupe la moitié nord de la commune.

La commune est également concernée par 5 sites ZNIEFF :

- ZNIEFF I PELOUSE DE LA VRILLOTTERIE (identification national : 240030180)
- ZNIEFF I ETANG ET PELOUSE DE LA HUBAUDIÈRE (identifiant national : 240009617)
- ZNIEFF I PELOUSES DE TABARDIÈRES (identifiant national : 240009618)
- ZNIEFF II PLATEAU DE CHAMPEIGNE ENTRE BLÉRÉ ET LOCHES (identifiant national : 240030909)
- ZNIEFF II MASSIF FORESTIER DE LOCHES (identifiant national : 240031220)

La majorité des sites ZNIEFF se situent sur la partie nord du territoire.

La commune est également concernée par un Espace Naturel Sensible (ENS). Situé à l'ouest du bourg de la commune, le site des marais de Chédigny s'étend sur environ 20 ha.

- *Incidences générales sur le territoire*

Les incidences négatives du PLU de Chédigny sont liées à la consommation d'espaces agricoles, naturels et/ou semi-naturels sur les zones vouées à être aménagées.

En effet, le projet de création d'un nouveau bâtiment au sein du

village vacances de la Saulaie entraîne la suppression d'un espace boisé classé de 4063 m². Seulement 700 m² seront directement impactés. Le bâtiment sera implanté de façon à limiter au maximum son impact environnemental. Cette suppression d'un espace boisé entraîne une perte d'habitat pour les espèces présentes, d'autant plus que le site de la Saulaie se situe au sein de la zone NATURA 2000 "Champeigne" (FR2410022). Le bâtiment n'occupe cependant qu'une surface de 700 m² au maximum, ce qui entraîne une suppression minimale d'arbres. De plus, des mesures de compensation (plantation de nouveaux arbres) pourront être réalisées. Au sein du site, les arbres présents et n'impactant pas la réalisation du bâtiment seront conservés.

Le PADD affiche également sa volonté de gérer la consommation des espaces de manière économe, de maintenir la biodiversité par le renforcement des continuités écologiques et de préserver le caractère bocager et agricole de la commune. À l'échelle du territoire, les incidences du PADD sont donc positives :

- Conserver les espaces de respiration au centre du village.
- Définir des espaces d'extension dans la continuité du tissu urbain existant.
- Encadrer l'extension de l'urbanisation.
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture.
- Empêcher le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles.

Dans l'optique de préserver le patrimoine naturel de la commune, sont classées en zones N, Les zones naturelles et forestières. Les espaces à vocation agricole du territoire sont classés en zone A, qui leur confère une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leur terre.

L'analyse des incidences des projets conduit à émettre les conclusions suivantes :

- ❖ Les sites concernés par de l'aménagement à but touristique devront respecter les préconisations de l'évaluation environnementale et devront limiter leur impact sur les espaces naturels.

En résumé, la majorité des secteurs voués à l'urbanisation ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes de la programmation permettra de réaliser des projets d'aménagement intégrés aux contraintes.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité :

- Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches.
- Protéger les habitats écologiques (prise en compte du zonage NATURA 2000 et des inventaires ZNIEFF).
- Rechercher la continuité des couloirs écologiques (boisements, réseau de haies, ...).
- Conserver des zones humides et aménager des sites de frayères.

3.2.3. Paysage et patrimoine

Le territoire communal se situe à la croisée de plusieurs entités pédo-paysagères : les gâtines de Loches, Montrésor et de la Touraine du sud à l'est, le plateau de Champeigne et de "fausse

Champeigne" au nord, les vallées et coteaux de l'Indre et de l'Indrois au sud.

Les espaces bâtis de la commune se composent du bourg et de ses extensions, de la zone d'activité de la Prioterie, et de quelques fermes et hameaux qui émaillent le territoire rural. La commune n'est pas concernée par des monuments protégés au titre des Monuments Historiques, mais dispose en revanche du label "jardin remarquable" et d'un bourg de qualité paysagère reconnue.

- *Incidences générales sur le territoire*

Les incidences sur le territoire de Chédigny seront essentiellement liées à l'implantation de nouvelles constructions et de projets (tourisme).

Les milieux naturels constituant également les entités paysagères propres au territoire sont en revanche protégés comme expliqué précédemment.

L'analyse spécifique de chacun des sites d'ouverture à l'urbanisation a permis d'établir les constats suivants :

- ❖ Aucun site d'ouverture à l'urbanisation ne porte atteinte à des éléments du patrimoine identifié
- ❖ Les aménagements en zone naturelle devront prendre en compte les éléments naturels présents en les conservant et les protégeant.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Les mesures et dispositions explicitées précédemment par rapport aux milieux naturels et aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire ont également pour objet de préserver la qualité paysagère des lieux, notamment en termes d'intégration paysagère des futures constructions, quelle que soit leur nature.

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité :

- Protéger les habitats écologiques.
- Préserver la structure paysagère liée à l'Indrois et à ses vallées associées.
- Conserver la richesse paysagère de la commune, de ses plateaux de Champeigne à la forêt de Loches.
- Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation du paysage et du patrimoine :

- Dans le secteur N "Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme...), pour 6 places."
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

3.2.4. Agriculture et consommation foncière

- *Incidences générales sur le territoire*

La modification de zonage à la Petite Hubaudière entraîne la diminution de zone Nh en faveur de la zone A. En effet, cette modification entraîne une hausse de 3 771 m² de zone agricole. Cette modification de zonage vient dans une logique de

régularisation de zonage par rapport à l'utilisation réelle de la parcelle. En effet, elle est actuellement utilisée comme parcelle agricole.

Le projet du village vacances de la Saulaie n'est pas concerné par une consommation d'espaces agricoles. En effet, il se situe au sein d'une zone Naturelle Touristique (Nt).

Le PADD du PLU énonce la volonté de préserver la fonctionnalité des espaces agricoles participant au maintien des espaces naturels, garants des continuités écologiques. Des orientations générales d'aménagement sont retenues, afin de préserver les terres agricoles, en maintenant la continuité et l'accessibilité entre les installations et les terres agricoles, et en préservant les continuités agricoles sur les secteurs à urbaniser.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la protection de l'agriculture :

- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture.
- Encadrer les activités agricoles sur les secteurs naturels et d'urbanisation.
- Empêcher le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles
- Atténuer les risques de conflits d'usage entre résidents et agriculteurs
- Préserver l'outil agricole et permettre son évolution

3.2.5. Sols pollués

- *Incidences générales sur le territoire*

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif.

La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie) indique qu'aucun site pollué est présent sur le territoire de Chédigny.

En revanche, 1 site pollué ou potentiellement pollué est identifié sur le territoire communal (station d'épuration). Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire étant le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement. Dans la mesure où aucune zone nouvellement ouverte à l'urbanisation ne s'inscrit au droit d'un tel site, aucune incidence n'est à prévoir à ce sujet.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Dans son PADD et son règlement, le PLU de Chédigny n'aborde pas le sujet de pollution des sols étant donné que ceux-ci sont

déjà occupés par des activités existantes. Ils ne feront donc pas l'objet d'un futur aménagement.

- *Préconisations complémentaires de l'évaluation environnementale*

Bien que le PLU ne réglemente pas l'usage des sols vis-à-vis des sites et sols pollués identifiés sur le territoire, des mesures complémentaires peuvent être mises en place en cas d'aménagement.

Ces mesures peuvent se traduire par un diagnostic de pollution pour les sols concernés et ceux situés à proximité. À l'issue de ce diagnostic si celui-ci révèle bien une contamination, alors des travaux de dépollution devront être réalisés.

3.2.6. Risques naturels

- *Incidences générales sur le territoire*

La commune de Chédigny est concernée par les risques naturels suivants :

- ❖ retrait et gonflement des argiles. La commune est exposée aux retraits-gonflements des sols argileux avec des zones où le risque est important.
- ❖ inondation par remontée de nappes. Certains secteurs sont définis comme zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et au débordement de nappe.
- ❖ zone 2, sismicité faible
- ❖ radon, risque faible.

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux inondations sont ceux à prendre principalement en considération, puisqu'ils peuvent affecter les bâtiments. Le projet du village vacances de la Saulaie se situe dans des zones où le

risque est fort.

Concernant le risque sismique, les projets d'aménagement devront se référer aux règles parasismiques définies dans l'Eurocode 8.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PLU prévoit d'adapter la gestion des eaux pluviales pour chaque projet d'aménagement afin de limiter le risque d'inondation qui peut être engendré par un ruissellement plus important lié à l'imperméabilisation des sols (coefficient d'imperméabilisation à respecter).

Au sein du règlement, il est indiqué pour le risque retrait-gonflement des argiles, qu'il appartient aux constructeurs de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol.

- *Préconisations complémentaires de l'évaluation environnementale*

Au regard des risques naturels présents sur la commune, des dispositions devront être mises en œuvre.

Une étude géotechnique devra être réalisée dans le cadre de la loi ELAN et du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Cela permettra d'identifier précisément le risque de mouvement de terrain et ainsi de définir les modalités de construction.

À l'issue de cette étude, il faudra soit suivre ses recommandations, soit appliquer les dispositions constructives mentionnées à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

3.2.7. Risques industriels et technologiques

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement du village vacances de la Saulaie est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines. Toutefois, le règlement des zones naturelles et agricoles précise que les constructions à usage d'activité industrielle sont interdites. De plus, les aménagements prévus ne sont pas concernés par des classements de risques industriels et technologiques.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Aucun secteur ouvert à l'urbanisation se situe à proximité immédiate du site pollué ou potentiellement pollué identifié.

Le risque lié au transport de matières dangereuses est peu présent sur la commune. Le seul axe pouvant être concerné par le risque de transport de matières dangereuses est la D 31, passant à l'est du territoire communal.

3.2.8. Nuisances sonores

- *Incidences générales sur le territoire*

Malgré la volonté affichée dans le PADD de développer les modes de déplacements doux, le développement du secteur touristique de la Saulaie sera nécessairement générateur d'une augmentation des trafics sur les voiries alentour. Le projet en lui-même ne va pas entraîner de nuisances sonores. En effet, les aménagements prévus ne vont pas modifier l'ambiance sonore de la commune, d'autant plus qu'ils se situent à plusieurs kilomètres du bourg.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Dans son PADD, le PLU de Chédigny émet l'idée de développer les mobilités et les liaisons douces afin de limiter l'utilisation de la voiture.

- Poursuivre les efforts engagés pour l'embellissement et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Mise en place d'emplacements réservés pour cheminement piétons, plantation et parking
- Prévoir un réseau de liaisons adaptées. Renforcement de la trame piétonne ou cycliste, instauration de contraintes par le biais de schéma d'aménagement de secteur, mise en place d'emplacements réservés

3.2.9. Qualité de l'air

- *Incidences générales sur le territoire*

Le développement du secteur touristique a comme impact l'augmentation du trafic routier, ce qui peut amener à dégrader

la qualité de l'air par les émissions des véhicules thermiques.

Le développement des cheminements doux sur le territoire de Chédigny contribuera à limiter ces émissions en encourageant les habitants et les touristes à les utiliser.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD prévoit d'aménager des déplacements doux entre les espaces à vocation touristique et le centre du village qui seront sécurisés afin de faciliter leur fréquentation par les usagers.

La création de chemins doux va créer des connexions avec les chemins existants afin de créer un maillage sur le territoire communal.

3.2.10. Assainissement des eaux usées

- *Incidences générales sur le territoire*

La création d'un nouveau bâtiment à but touristique ne va pas engendrer d'augmentation conséquentes des effluents à traiter au niveau de la station d'épuration de la commune. Les différents projets devront être branchés au réseau public d'assainissement, si le réseau public est présent à proximité des projets.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le règlement du PLU apporte des prescriptions quant à l'assainissement des eaux usées :

- Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux s'il est mis en place ultérieurement.

3.2.11. Assainissement des eaux pluviales

- *Incidences générales sur le territoire*

La création d'un nouveau bâtiment au sein du village vacances mène à l'imperméabilisation des sols, pouvant générer une augmentation du ruissellement des eaux pluviales et ainsi accentuer les risques d'inondation. Cela peut également dégrader la qualité des ressources en eau par le rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur après lessivage des sols éventuellement pollués par les activités humaines.

Afin de pallier cela, la commune met en œuvre une gestion des

eaux pluviales plus respectueuse de l'environnement.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD s'inscrit de manière générale en faveur de la gestion naturelle des eaux pluviales :

- Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondation. Prise en compte dans le zonage et le règlement.
- Conserver les zones humides et aménager des sites de frayères. Interdiction de plantations d'arbres de haute tige sur les secteurs les plus intéressants.

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la gestion naturelle des eaux pluviales :

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
- Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur)

lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

3.2.12. Gestion des déchets

- *Incidences générales sur le territoire*

La restructuration du village vacances de la Saulaie va générer un accroissement limité des déchets sur la commune de Chédigny.

Loches Sud Touraine est responsable du service de gestion des déchets de Chédigny. La collecte se fait au porte à porte et aucune modification ne sera à apporter après la mise en place du projet.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Au sein des documents de la commune, la question des déchets n'est pas développée dans le PLU.

3.2.13. Santé humaine

Champs électromagnétiques

- *Incidences générales sur le territoire*

Les antennes relais peuvent générer des effets indésirables sur la santé lorsqu'on y est exposé.

La circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile permet de définir les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Ainsi, la limite pour le corps entier est de 0,08 W/kg et pour la tête 2 W/kg. Les niveaux de référence pour les antennes relais sont présentées ci-dessous :

Fréquences	Intensité du champ électrique
900 MHz	41 V/m
1800 MHz	58 V/m

La distance à respecter entre une antenne relais et une habitation ou bâtiment "sensible" est de 300 m, sauf en zone urbaine où la distance est de 100 m.

De manière générale, l'installation de nouvelles antennes téléphoniques est interdite. En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes.

La commune de Chédigny compte 1 antenne relais 4G située au nord du centre ville, au niveau de la zone d'activité de la Prioterie. Elle n'a pas d'impact pour les habitants de la commune et ne semble pas problématique dans la mise en place de nouveaux projets au sein de la commune.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Les zones de projet ne sont pas impactées par une antenne relais. Le PLU ne présente donc pas de prescriptions spécifiques à ce sujet.

Pollution des eaux

- *Incidences générales sur le territoire*

La dégradation de la qualité des ressources en eau, notamment par le rejet des eaux pluviales éventuellement polluées suite au lessivage des sols imperméabilisés, peut avoir un impact sur la santé humaine.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Afin de préserver la qualité des ressources en eau, le PLU indique que les projets devront intégrer cette dimension dès leur origine. Des prescriptions particulières viennent compléter le règlement pour garantir une prise en compte de cet aspect par les aménageurs. L'assainissement des eaux pluviales devra être pensé de manière à préserver l'environnement.

Bruit

- *Incidences générales sur le territoire*

À partir d'une intensité sonore supérieure à 65 dB(A), des effets néfastes pour la santé peuvent apparaître (dégradation des

capacités auditives, troubles physiques...).

L'accueil d'un nouveau projet va accroître l'ambiance sonore générale. Cependant, la zone du futur projet n'est pas à proximité immédiate du centre-bourg, ce qui limite les risques de nuisances pour les habitants de la commune.

Aucun axe routier n'est identifié dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la DDT37. Certains axes de la commune sont tout de même passant et peuvent entraîner des nuisances. En effet, d'après le recensement du département de 2023, la D 31 voit passer chaque jour entre 2001 et 5000 véhicules. Le réaménagement du village vacance de la Saulaie peut entraîner une possible hausse du trafic routier et une légère augmentation des nuisances. La D 31 ne passe pas à proximité du centre-bourg, ce qui n'entraînera pas de nuisances supplémentaires au sein du bourg.

- *Mesures et dispositions règlementaires du PLU*

Au vu du très faible risque de nuisances sonores, aucune disposition n'est mise en place dans le règlement et dans les documents du PLU.

Pollution atmosphérique

- *Incidences générales sur le territoire*

Le réaménagement du village vacances peut mener à une augmentation du trafic automobile sur le territoire, émettant ainsi des gaz d'échappement qui participent à polluer l'air ambiant.

La pollution de l'air peut avoir des effets néfastes sur la santé. Ainsi, la commune prévoit de développer des déplacements alternatifs au véhicule comme la création de liaisons douces notamment pour se déplacer entre les différents sites.

- *Mesures et dispositions réglementaires du PLU*

Le PADD du PLU prend en compte cette problématique en encadrant les modalités de développement de la commune. Cela comprend notamment :

- Prévoir un réseau de liaisons adaptées. Renforcement de la trame piétonne ou cycliste.

4. Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est défini comme suit :

"Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore"

Source : Site web du Centre de ressources Natura 2000, <https://www.natura2000.fr/natura-2000/qu-est-ce-que-natura-2000>

Le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 indique que tous les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent également faire l'objet d'une analyse des incidences NATURA 2000. Il s'agit de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des habitats naturels, habitats d'espèces, espèces végétales et animales des sites NATURA 2000. Cette analyse concerne les incidences sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites. Elle doit être proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces présents.

La commune de Chédigny possède un zonage NATURA 2000 pour la zone Champeigne selon la directive oiseaux "FR2410022"

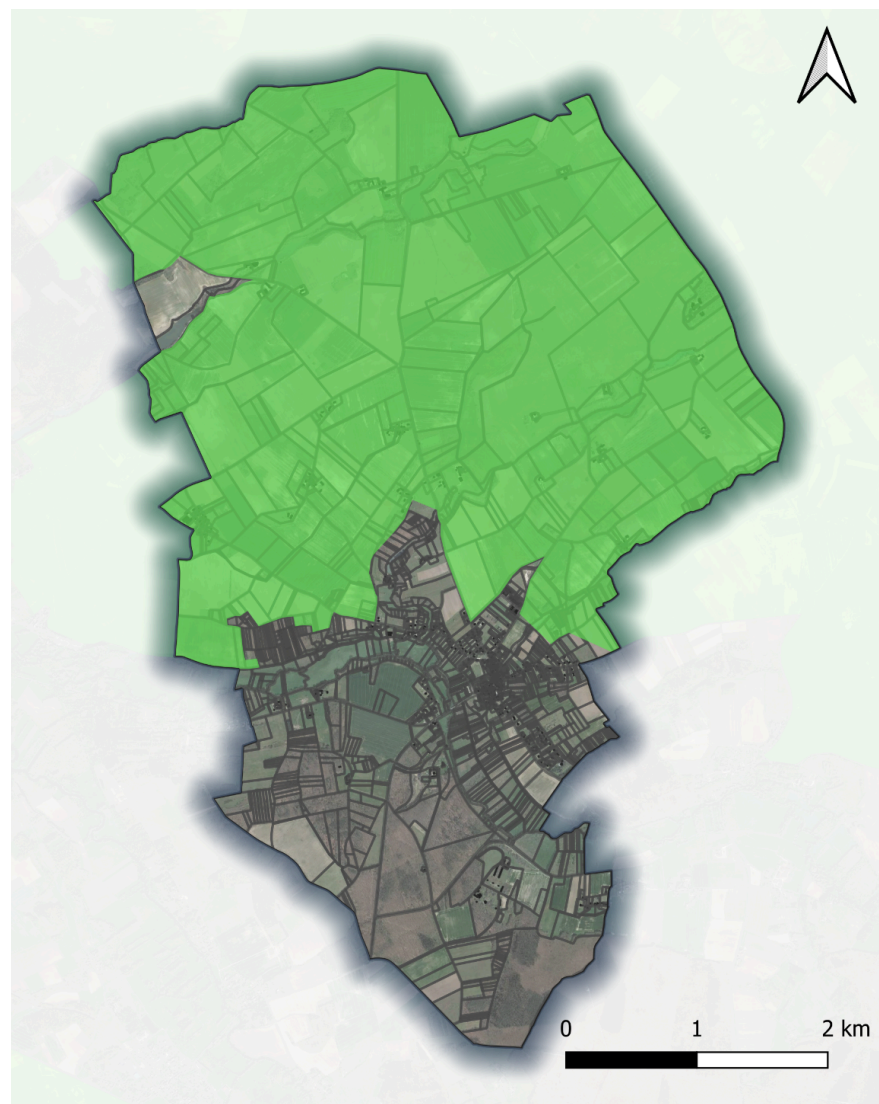
Code Site	FR2410022 (Habitat, Faune, Flore)
Nom du Site	Champeigne
Surface totale (ha)	13 733
Description du site	Sur la majeure partie du territoire, les substrats (calcaires lacustres et limons de plateau) permettent la mise en place de sols de bonne à haute potentialité agronomique (sols bruns lessivés et sols calcimagnésiques). Le secteur nord-est est marqué par des sols peu profonds (40 cm environ) et comprenant fréquemment des meulrières. Cela explique en partie la répartition des pelouses calcicoles et des jachères sur les sols les plus défavorables à la mise en culture. Le secteur sud-ouest (appelé couramment "plateau de Reignac") est caractérisé par des sols d'une profondeur de 40 à 80 cm et plus, où les meulrières ne sont présentes que marginalement (Malicorne, Les Montils à Chambourg-sur-Indre).

Habitats dominants avec % de couverture	La ZPS Champagne présente un paysage de plateau dominé par la céréaliculture. L'habitat est dispersé et les fermes et hameaux sont régulièrement répartis sur le territoire. La zone est partagée en deux sous-ensembles disjoints, de part et d'autre de la vallée de l'Indre. Le milieu est constitué d'un plateau, installé sur des calcaires lacustres et majoritairement agricole. Les cultures principales sont le blé, le maïs, le colza, les orges de printemps et d'hiver, le tournesol et les pois. On trouve également des jachères. Les habitats présents au sein du site sont caractérisés par des : Landes, broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana (2%) Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées (3%) Autres terres arables (92%) Forêts caducifoliées (2%) Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines). Cf Habitat d'espèces d'intérêt communautaire (annexe 3).
Qualité et importance	L'intérêt de ce site repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine telles que l'Outarde canepetière,

	l'Oedicnème criard, la Caille des blés, les perdrix, les alouettes, les bruants, mais également les rapaces typiques de ce genre de milieu (Busards cendré et Saint-Martin). Cf liste des espèces classées par le Formulaire Standard de Données (annexe 4). L'Outarde canepetière, oiseau en très forte régression dans les plaines céréalières du centre-ouest de la France, est un hôte privilégié et emblématique de la Champagne. Ce site conserve en effet l'un des deux derniers noyaux reproducteurs de l'espèce en région Centre-Val de Loire, avec des effectifs de 20 à 30 mâles chanteurs. De nombreuses actions ont été mises en place en faveur de la conservation de l'avifaune de plaine et de cette espèce en particulier, tant au niveau national que local et s'appuie sur des mesures agri-environnementales (implantation de couverts végétaux favorables aux insectes comme aux oiseaux).
Principaux facteurs influençant la zone	Les trois principaux facteurs influençant la zone sont l'activité agricole, l'activité touristique et les activités de transport. Dans le DOCOB, des objectifs de gestion sont proposés pour répondre aux enjeux économiques et sociaux

	tout en protégeant la faune et la flore. Activité agricole : Maintien et développement d'une agriculture gestionnaire de milieux favorables à la biodiversité Activité touristique : Information et sensibilisation autour de NATURA 2000 pour une meilleure prise en compte des espèces et de leurs habitats ; limitation des dérangements des oiseaux générés par la fréquentation. Activités de transport : Limitation des impacts et dérangements des oiseaux générés par les infrastructures de transport électrique ; limitation des impacts et dérangements des oiseaux générés par les infrastructures de transport routier.
Gestionnaire	Le site NATURA 2000 est géré par une multitude d'acteurs du territoire (DIREN Centre, DDAF37, Agence de l'eau Loire-Bretagne, collectivités, EPCI, communes, associations environnementales, CA37...)

Les enjeux listés dans le document d'objectif concernent essentiellement la préservation des habitats et de leurs fonctionnalités.



4.1 La prise en compte des sites NATURA 2000 par le PLU

Le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise avant tout à garantir la protection des zones intégrées aux sites NATURA 2000. Cependant, aucun zonage de protection particulier n'est présent dans le PLU. Au sein du PADD il est indiqué de "protéger les habitats écologiques en prenant en compte le zonage Natura 2000 et les inventaires ZNIEFF."

Les espaces intégrés au sein de ces sites NATURA 2000 concernent le village vacance de la Saulaie et ses abords et la petite Hubaudière.

4.2 Les incidences potentielles du PLU sur les sites NATURA 2000

L'analyse des incidences sur les sites NATURA 2000 s'est basée sur les facteurs de vulnérabilité identifiés dans les formulaires standards de données pour chacun des sites NATURA 2000. La méthode d'analyse a consisté à évaluer l'incidence du PLU au regard de ces facteurs de vulnérabilité : il s'agit de savoir si la révision allégée du document tend à accentuer ou neutraliser ces facteurs de vulnérabilité.

Vulnérabilité	Impact de la révision
protection de la faune	faible
Soutien de l'agriculture	Sans

Ainsi, les principales vulnérabilités activées par l'aménagement

de nouveaux secteurs sont liées à la protection et au maintien de la faune et de la flore et au soutien de l'agriculture.

Il est à noter que le futur projet à vocation touristique du village vacances de la Saulaie est déjà concerné par des activités touristiques.

Le projet vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites NATURA 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lequel le site a été désigné. Le site du village vacances peut être propice au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial, des actions d'évitement, de réduction et de compensation seront alors à mettre en place pour éviter d'affecter les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

La préservation des haies bocagères et des arbres remarquables contribue à préserver la présence de l'Outarde canepetière sur le territoire. Ces éléments de la trame verte représentent également des habitats terrestres pour de nombreuses espèces (insectes, reptiles, oiseaux, amphibiens...).

Le projet de révision allégée du PLU n'a donc pas d'incidences notables sur le site NATURA 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques aux projets permettant d'éviter toute atteinte au site NATURA 2000.

5. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement

5.1. Généralités

L'état initial de l'environnement de Chédigny a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux du territoire.

À partir de ces informations et des connaissances sur les projets d'aménagement envisagés sur la commune, il est possible d'établir l'évaluation environnementale du PLU. Ce document permet ainsi d'identifier les incidences environnementales du projet et de présenter les mesures correctrices à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage afin d'assurer l'intégration de l'environnement dans les futurs projets d'aménagement du territoire.

L'évaluation environnementale s'établit de la façon suivante :

- Un diagnostic de l'environnement actuel comprenant les grandes thématiques (milieu physique, milieux naturels, risques et nuisances, énergies renouvelables, etc...) et les perspectives de son évolution
- Une analyse du PADD et des zones vouées à être urbanisées permettant ainsi de définir les incidences du projet sur l'environnement et souligner les mesures mises en œuvre dans le PLU pour y remédier, voire indiquer les mesures recommandées si celles du PLU ne sont pas suffisantes
- Une analyse des incidences du PLU sur l'environnement

pour chaque thématique qui s'accompagne des mesures réglementaires du PLU et celles recommandées si celles du PLU sont insuffisantes

5.2. Estimations des impacts et des difficultés rencontrées

L'estimation des impacts s'appuie sur l'aspect qualitatif et quantitatif qui se traduit par les différentes thématiques qui définissent l'environnement et permettent de les analyser avec un certain degré de précision.

Certaines thématiques ne peuvent pas être étudiées de façon précise et se réfèrent à des données plutôt générales telles que la qualité de l'air où il est difficile d'estimer précisément son évolution avec le développement de projets tels que ceux prévus sur le territoire.

Ainsi, l'estimation des impacts du PLU sur l'environnement dans le futur ne permet pas d'identifier avec certitude leur évolution réelle en prenant en compte l'ensemble des thématiques environnementales, puisqu'il est difficile de quantifier leur degré d'importance.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale renvoie aux éventuelles études pouvant faire l'objet d'une autorisation administrative qu'il est nécessaire de réaliser dans le cadre de certaines OAP envisagées par le PLU.

6. Résumé non technique

La révision allégée du PLU de la commune de Chédigny comprend des modifications nécessaires pour permettre la réalisation d'un projet qui est :

- La restructuration du village vacances de la Saulaie.
- La transmission d'une exploitation à la Petite Hubaudière

La révision entraîne des changements de zonage (suppression d'un espace boisé classé, passage de zonage Nh en A).

La commune veut permettre le développement de sites touristiques afin de soutenir une dynamique sociale et économique. Il est également important de développer des projets pour soutenir l'activité locale et les services.

Le projet de développement du village vacances sera l'occasion de développer de nouvelles activités respectueuses de l'environnement et de préserver les paysages et la biodiversité locale en aménageant les alentours et en préservant la biodiversité actuelle.

Les changements ont une incidence limitée sur l'évolution de l'état initial de l'environnement puisqu'ils conduisent à classer des terrains aux caractéristiques suivantes :

- Le projet au village vacances de la Saulaie entraîne le déclassement d'espaces boisés classés d'une superficie d'environ 0,4 ha mais une consommation d'espace de seulement 700 m². L'objectif avec la création d'un nouveau bâtiment sur le site est la restructuration du village vacances pour permettre un meilleur accueil des touristes. Le projet se situe au sein du site NATURA 2000 "Champagne". La suppression d'un espace boisé classé

peut avoir un impact sur les espèces présentes au sein du secteur mais la surface réellement impactée est faible. Des actions seront alors mises en place afin de limiter au maximum l'impact de la création d'un nouveau bâtiment. La suppression de l'espace boisé classé n'implique pas la suppression de l'ensemble des arbres présents sur le site. En effet, le bâtiment n'occupera qu'une superficie de 500 à 750 m² et sera entouré des arbres déjà présents. Une étude d'implantation de bâtiment sera réalisée afin de limiter au maximum son impact sur les boisements déjà présents.

- Le projet de modification de zonage à la Petite Hubaudière a pour objectif de faciliter la transmission de l'exploitation agricole. Aucune modification d'utilisation de la parcelle ne sera réalisée. La révision permet de régulariser le zonage en fonction de l'utilisation réelle de la parcelle.

Ainsi, les zones humides, les boisements, les haies bocagères seront maintenus et compensés en cas d'impact.

7. Annexes :

Enjeux et les objectifs cités au sein du DOCOB :

Habitat d'espèces 3 : Boisements associés aux milieux ouverts	« Maintien, restauration et développement de l'habitat des oiseaux des boisements »	Entretien des alignements d'arbres et arbres isolés existants	C7
		Réhabiliter les alignements d'arbres et arbres isolés existants	C6
		Utilisation de matériel n'éclatant pas les branches	C6/7
		Maintenir quelques arbres morts, sénescents ou à cavités tant qu'ils ne nuisent pas à la sécurité des biens et des personnes	BP
	« Maintien, restauration et développement de la ressource alimentaire des oiseaux des boisements »	Absence d'usage de produits phytosanitaires sur les arbres contractualisés	C6/7
		Absence d'intervention sur les arbres contractualisés en période sensible	C6/7
		Veiller à des chantiers lourds de restauration qui ne perturbent pas les espèces	C6
	« Réduction de la mortalité et des dérangements des populations d'oiseaux des boisements »	Sauvegarder les nids repérés	BP
		Absence d'intervention sur les arbres contractualisés en période sensible	C6/7
		Veiller à des chantiers lourds de restauration qui ne perturbent pas les espèces	C6
Activité économique 2 : Activité touristique	« Information et sensibilisation autour de Natura 2000 pour une meilleure prise en compte des espèces et de leurs habitats »	Informier à travers divers supports de communication	A2
		Sensibiliser aux enjeux de Natura 2000 en Champagne à travers des réunions et sorties terrain	A2/3
	« Limitation des dérangements des oiseaux générés par la fréquentation »	Sensibiliser les différents acteurs du tourisme (professionnels, structures d'encadrement, particuliers...) aux bonnes pratiques d'usage de la plaine	A3 C9
		Mettre en place et diffuser une Charte de bon usage de la plaine	A3
		Informier sur les réglementations relatives aux utilisateurs des espaces naturels (engins terrestres motorisés et montgolfières notamment)	A3
		Réaliser des aménagements pour encadrer et améliorer la fréquentation du site par le public (sentiers de découverte balisés, observatoires, régulation des flux du public...)	A3 C8/9
		Participer à la mise en œuvre de la Charte départementale Aérostation/Agriculture/Biodiversité	A3

Habitat d'espèces d'intérêt communautaire

HABITAT D'ESPECES 1 : milieux ouverts de plaine

<u>> Habitats inclus dans l'habitat d'espèces</u>			Espèces d'intérêt communautaire concernées (à tout stade biologique)
Occupation du sol correspondante			
<u>> Systèmes cultureux</u>			
1	Cultures		
11	Terres nues		Busard Saint-Martin, Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière, Pluvier doré
12	Céréales d'hiver		Busard cendré, Busard Saint-Martin, Faucon émerillon, Outarde canepetière, Pluvier doré
13	Céréales de printemps		Outarde canepetière
14	Maïs		Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière
15	Colza		Outarde canepetière
<u>> Pelouses calcicoles et terres incultes</u>			
4	Friches		Hibou des marais
5	Pelouses calcicoles		Pie-grièche écorcheur, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Hibou des marais
71	Formations à Genévrier		Pie-grièche écorcheur, Busard cendré, Busard Saint-Martin
95	Etangs, zones humides		
<u>> Prairies et autres surfaces herbacées</u>			
3	Prairies		Busard cendré, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Hibou des marais, Pie-grièche écorcheur, Pluvier doré

HABITAT D'ESPECES 3 : Boisements associés aux milieux ouverts

<u>> Habitat inclus dans l'habitat d'espèces</u>		Espèces d'intérêt communautaire concernées (à tout stade biologique)
Occupation du sol correspondante		
<u>> Boisements</u>		
8	Boisements et habitats associés	
81	Bois de feuillus	Circaète Jean-le-Blanc
82	Bois de conifères	Circaète Jean-le-Blanc
83	Bois mixtes	Circaète Jean-le-Blanc
84	Coupes et clairières forestières	
85	Jeunes plantations	

Liste des espèces classées par le Formulaire Standard de Données (FSD)

Code Natura 2000				Nom latin	Population				Evaluation du site													
					résidente	migratoire			Population				Conservation			Isolement			Globale			
						nidification	hivernage	étape	A	B	C	D	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
A	2	2	2	<i>Asio flammeus</i>		?	P	-				X				X						X
A	1	3	3	<i>Burhinus oedicnemus</i>	?	>40p (30-50p dans la fiche espèce)	-	>100i			X		X				X	X				
A	0	8	0	<i>Circaetus gallicus</i>		(<3p) (hors ZPS)						X										
A	0	8	2	<i>Circus cyaneus</i>	< 20 i	8-12 p	-	-			X	X		X				X			X	
A	0	8	4	<i>Circus pygargus</i>		6–10 p	-	-			X			X				X			X	
A	0	9	8	<i>Falco columbarius</i>	(?)	-	2-5 i	-			?	?		?	?			X	?	?		
A	3	3	8	<i>Lanius collurio</i>	-	> 3 p (2+ p)	-	-				X			X		?	?				X
A	1	4	0	<i>Pluvialis apricaria</i>	-	-	>100 i	< 3000 i			X				X			?	?			X
A	1	2	8	<i>Tetrax tetrax</i>	-	20<m<25 7<f<20*	-	(<40) rassemble post-nuptial d'oiseaux locaux		X				X			X				X	

Code Natura 2000				Nom latin	Population				Evaluation du site													
					résidente	migratoire			Population				Conservation			Isolement			Globale			
						nidification	hivernage	étape	A	B	C	D	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
A	1	1	3	<i>Coturnix coturnix</i>	-	> 30 p	-	-			X	X	X					X	X			
A	0	9	9	<i>Falco subbuteo</i>		< 5 p						X										
A	1	6	0	<i>Numenius arquata</i>	-	1-6 p					X	X			X		?	?				X
A	1	4	2	<i>Vanellus vanellus</i>	P	20-30 p	> 200 i	< 10000 i			X	X	X					X			X	

Code Natura 2000				Nom latin	Population				Evaluation du site													
					résidente	migratoire			Population				Conservation			Isolement			Globale			
						nidification	hivernage	étape	A	B	C	D	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
A	2	1	8	<i>Athene noctua</i>	> 10 p							X										