



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré
Mise en compatibilité n°1 du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Reugny (37)**

N°MRAe 2023-4365

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 22 décembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de Reugny (37).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Jérôme PEYRAT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Touraine Est Vallées. Le dossier a été reçu le 4 octobre 2023.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 10 octobre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 4 décembre 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

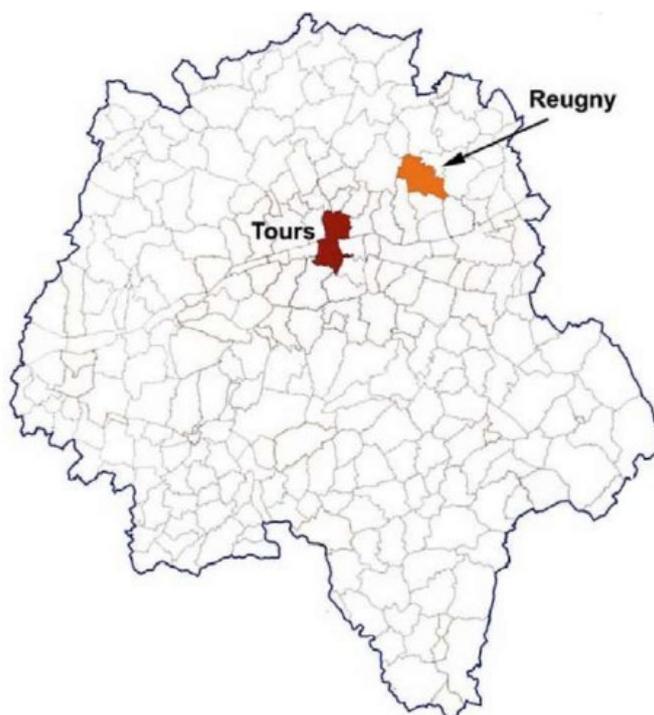
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

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

1 Présentation du contexte territorial et du projet de mise en compatibilité du PLU

1.1 Contexte territorial

La commune de Reugny est située à environ 15 km au nord-est de Tours, dans le département de l'Indre-et-Loire. Elle s'étend sur 30 km² pour une population de 1755 habitants en 2020 (Insee), et appartient à la communauté de communes Touraine-Est Vallées. Le territoire de la commune est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 26 juillet 2005 (ayant fait l'objet d'une élaboration partielle approuvée le 23 juin 2009 suite à une annulation juridictionnelle). La communauté de communes Touraine-Est Vallées a de plus prescrit le 19 décembre 2019 l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal, qui doit à terme couvrir le territoire de la commune.

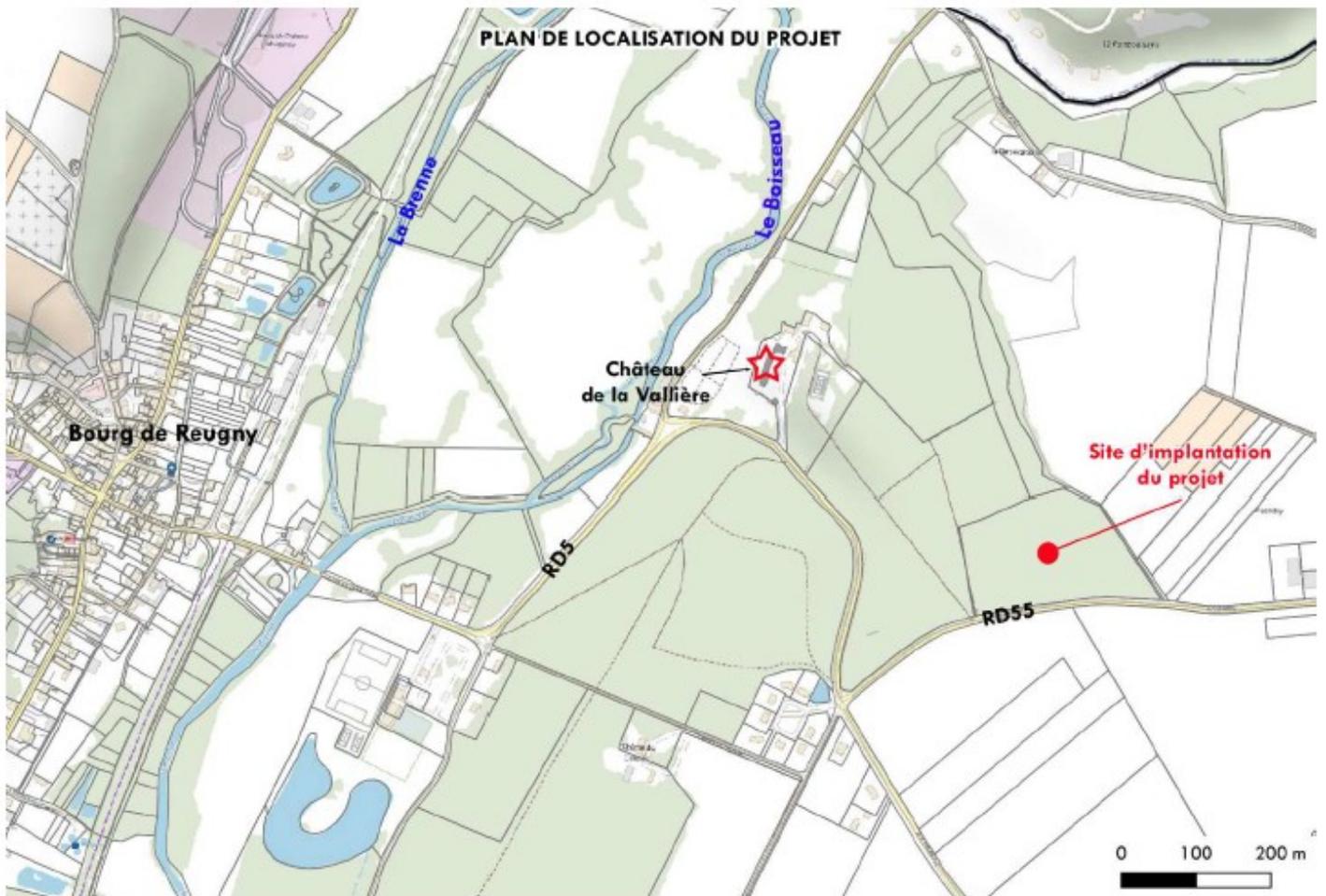


Localisation de la commune de Reugny en Indre-et-Loire (source : notice explicative du projet, page 4)

1.2 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU est de permettre la réalisation du projet de centre d'innovation technologique « Da Vinci Labs », sur une parcelle d'environ 3 ha au cœur des boisements du château de La Vallière, inscrit monument historique. L'emprise du projet est située à l'est du bourg de Reugny et de la vallée de la rivière Brenne, et à proximité de la route départementale RD 55 qui la dessert. Ce projet, privé, a vocation à couvrir plusieurs usages : recherche et innovation, incubation, formation, et développement de l'écosystème « deeptech »¹.

¹ Écosystème constitué de sociétés et des projets mettant en œuvre des nouvelles technologies avancées (intelligence artificielle, nanotechnologies...).



Localisation du projet sur la commune de Reugny (source : notice explicative du projet, page 5)

Le projet comporte la réalisation :

- d'un bâtiment principal d'une emprise au sol d'environ 1 950 m² sur 14 m de haut (trois niveaux), incluant un patio central ;
- d'autres constructions et installations techniques (local déchets, réseaux, assainissement, groupe électrogène) pour une emprise au sol de 210 m² ;
- une aire de stationnement ;
- un accès automobile sur la RD 55 ;
- une liaison douce depuis le château de la Vallière.

Un dispositif d'assainissement autonome pour assurer le traitement des eaux usées du centre de recherche, ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sondes géothermiques, panneaux photovoltaïques) sur le bâtiment du centre de recherche sont prévus. Ces dispositifs et plus largement, le bilan énergétique du projet (consommation des installations, transports associés au fonctionnement, etc) auraient dû être présentés concrètement afin de pouvoir en évaluer les potentiels impacts.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation du système d'assainissement et d'un bilan énergétique du projet.

Le projet est actuellement incompatible avec le PLU de Reugny, et notamment de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de son règlement graphique et de son règlement écrit. Les terrains envisagés pour l'aménagement sont en effet classés en zone agricole « A » du PLU en vigueur, dont le règlement ne permet pas la création de constructions ou aménagements à vocation d'hébergements, de recherche et de bureaux nécessaires au projet.

De plus, l'implantation isolée à l'écart du bourg ou des hameaux et au cœur des espaces boisés n'est pas compatible avec les orientations actuelles du PADD, notamment en matière de limitation de l'urbanisation diffuse et du mitage urbain.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc :

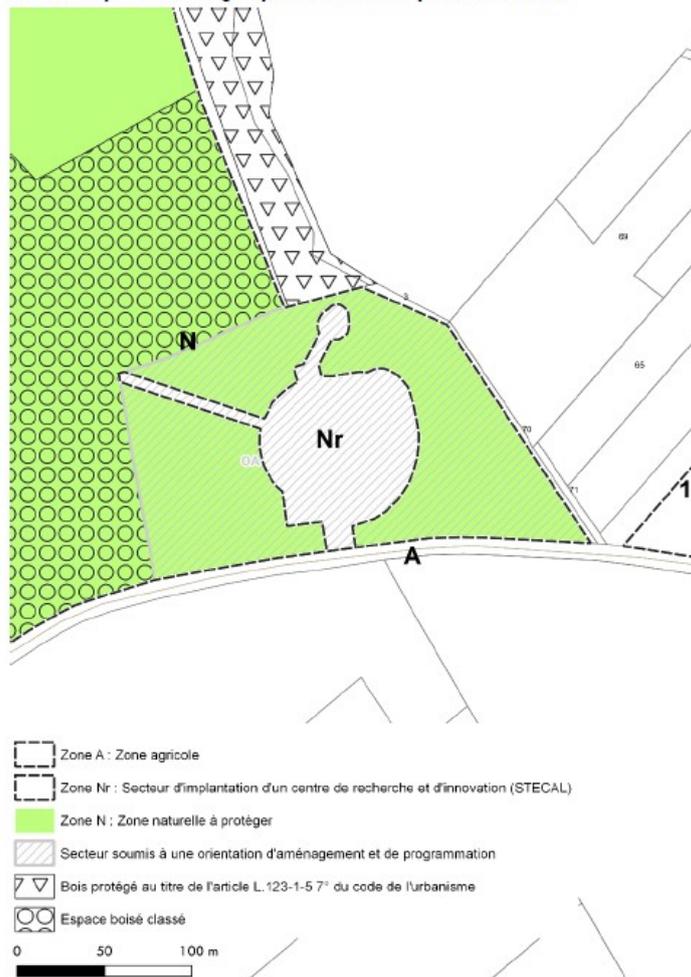
- à compléter le texte du PADD ainsi que sa cartographie pour y intégrer le projet d'implantation du centre de recherche, d'innovation et de formation au cœur des boisements du château de La Vallière ;
- à reclasser la partie (7 150 m²) de la parcelle concernée par l'implantation des constructions et aménagements au sein d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal²) « Nr » destiné à l'accueil d'une structure de recherche innovante ;
- à classer en zone « N » le reste de la parcelle (2,16 ha) pour prendre en compte son caractère boisé ;
- à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'ensemble de la parcelle concernée par le projet avec des orientations et des principes d'aménagement portant notamment sur la protection des boisements et la préservation des zones humides ;
- à introduire dans le règlement écrit des règles concernant le nouveau secteur « Nr ».

2 Secteur de taille et capacité d'accueil limitées. Les Stecal sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU



Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU



Plan du zonage du PLU avant et après mise en compatibilité (source : notice de la mise en compatibilité, page 8)

La mise en compatibilité du PLU incluant une modification des orientations du PADD, elle est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de mise en compatibilité

2.1 Justification des choix opérés

Le choix du site d'implantation est exposé en pages 13 à 16 de la notice de présentation du projet. La communauté de communes Touraine-Est Vallées aurait, en lien avec le porteur de projet, étudié les possibilités d'accueil du projet au sein de l'un des parcs d'activités communautaires existant ou sur les sites potentiels de reconversion, sur le territoire de la communauté de communes. L'offre foncière économique communautaire semble néanmoins trop limitée pour les besoins en foncier, évalués à environ 5 000 m² pour le bâtiment et 1 ha au total pour le projet.

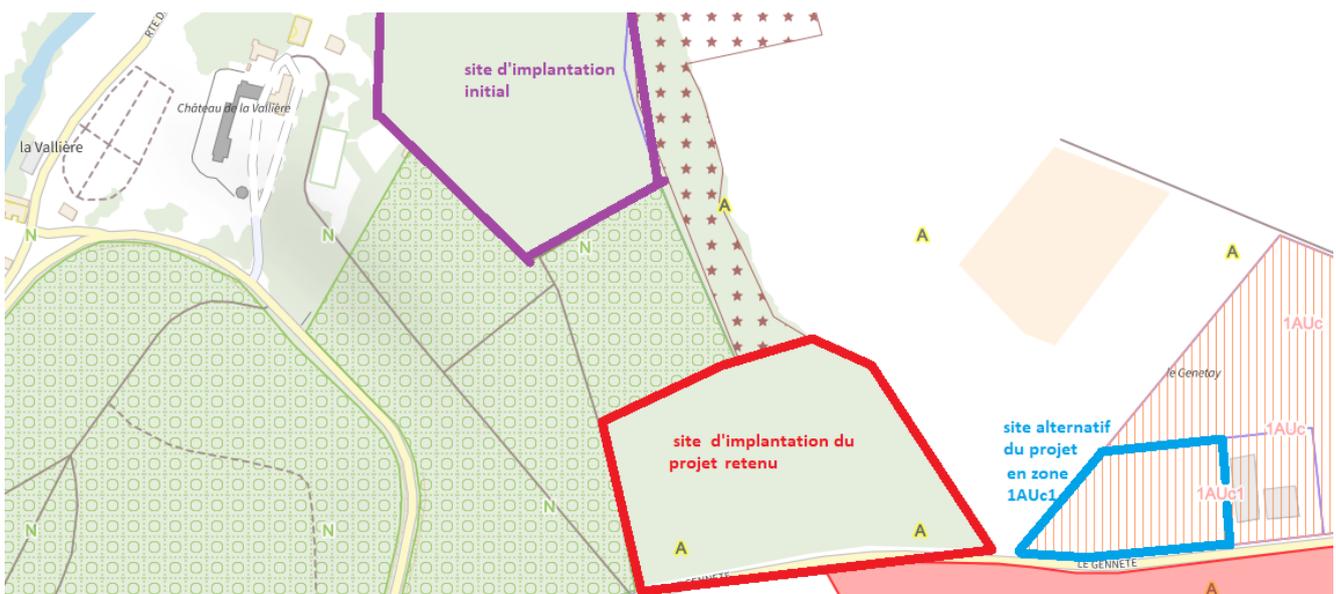
D'autres solutions d'implantation ont été étudiées sur le territoire de Reugny, en particulier :

- une surface d'environ 7 500 m² en zone 1AUc1 (pouvant accueillir des activités artisanales) sur le plateau agricole de Reugny (zone bleue sur le plan ci-dessous), qui s'avère être à proximité immédiate de la zone d'implantation choisie par le pétitionnaire (zone rouge) ;
- une parcelle localisée sur le boisement à proximité immédiate du château (zone violette).

S'agissant de la parcelle en zone 1AUc1, l'enjeu paysager, ici associé à l'isolement sur un plateau agricole sans végétation haute, est en particulier invoqué pour rejeter cette implantation, pourtant potentiellement compatible avec les besoins en foncier initialement exprimés et située en zone à urbaniser, non boisée et en dehors de tout réservoir de biodiversité (contrairement à l'implantation retenue, voir partie 2.2).

L'autorité environnementale recommande de compléter son dossier par une analyse comparative plus détaillée de ce site alternatif et du site d'implantation retenu.

L'implantation localisée sur le boisement à proximité immédiate du château a fait l'objet d'un avis réservé de l'architecte des bâtiments de France dans une première version du projet en raison en particulier de sa sensibilité paysagère vis-à-vis du monument historique.



Plan du zonage actuel du PLU de Reugny (source : géoportail-urbanisme.gouv.fr)

2.2 Articulation avec les plans et programmes

Le territoire de la commune est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle. Le dossier indique que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme est « globalement compatible avec le SCoT » (rapport d'évaluation environnementale, p.10). Pourtant, le site d'implantation du projet est situé en partie en

noyau de biodiversité de la sous-trame forestière de l'agglomération tourangelle définie dans le SCoT (rapport d'évaluation environnementale, p. 30-31). Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'agglomération Tourangelle précise que « les réservoirs ou noyau de biodiversité [...] seront interdits à tout projet d'urbanisation sauf :

- *s'il s'agit d'une parcelle agricole, et que la construction est nécessaire à la pérennité de l'activité agricole ;*
- *si le projet permet une meilleure connaissance des milieux naturels ;*
- *si le développement communal est fortement contraint par son environnement et que le site renforce la centralité de la commune. Dans ce cas, la nécessité d'investir un territoire précieux en termes de biodiversité devra être justifié par le croisement des enjeux urbains et agro-naturels ;*
- *s'il s'agit d'un projet assurant la pérennité d'une activité économique présente sur le site. »*

Le projet, tel que présenté dans le dossier, ne répond à aucune de ces quatre exceptions. En l'état, il ne justifie pas de la compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT.

2.3 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte

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

- la biodiversité ;
- les zones humides ;
- le paysage.

2.3.1 Biodiversité

Le site d'implantation est couvert par un boisement d'une dizaine d'années (Chêne pédonculé et Charme commun), en continuité avec des espaces boisés formant ensemble une superficie importante, proche de la route départementale RD 55. En sus d'être identifié partiellement comme noyau de biodiversité de la sous-trame forestière dans le SCoT de l'agglomération tourangelle, le site d'implantation du projet est également identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés de la trame verte et bleue établie par la communauté de communes Touraine-Est Vallées dans la perspective du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées (CCTEV).

L'étude de terrain concernant les habitats et la flore, bien que réalisée à une période non optimale pour la végétation (septembre), permet d'évaluer de manière satisfaisante les enjeux en présence. Elle a révélé une grande partie d'habitats naturels anthropisés ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais constitués de chênaie-charmaie acidocline et de forêts de ravins collinéennes atlantiques situées au nord-est de l'aire d'étude immédiate, avec des enjeux de conservation respectivement faible et modéré. Une espèce protégée de flore, le Polystic à frondes soyeuses (fougère), de préoccupation mineure en Région Centre-Val de Loire a également été observée au nord-est de l'aire d'étude immédiate. La surface concernée par ces milieux à enjeu et par cette flore protégée sera évitée par le projet, restera boisée et sera classée en zone N par la modification.

Par ailleurs, le site du Château de La Vallière à Reugny fait l'objet d'une convention avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) et est inscrit au réseau Refuges LPO en tant que refuge. Les études effectuées dans ce cadre par la LPO sur l'Espace Boisé Classé (EBC) proche et les deux parcelles pressenties pour accueillir le « Da Vinci Labs » sur le site du château sont les seules études concernant la faune présentées dans le rapport d'évaluation environnementale.

Des inventaires avifaunistique et mammifères ont ainsi été réalisés par la LPO en avril et septembre 2022 et un inventaire des chiroptères en mai et juin 2021, toutes sur le secteur du château de La Vallière. Le rapport d'évaluation environnementale affirme que « ces études ont confirmé que la parcelle sélectionnée, proche de la D55, est celle entraînant le moins d'impact sur la faune sauvage » (page 42).

Lors de ces inventaires, 72 espèces d'oiseaux protégés à l'échelle nationale ou régionale ont été contactés. Si le dossier indique que « le point d'écoute se trouvant au sein de l'aire d'étude immédiate est celui présentant le moins d'espèces d'oiseaux » (rapport d'évaluation environnementale, page 45), il ne précise pas le nombre ni les espèces d'oiseaux contactées au niveau de ce point.

Les inventaires chiroptères ont quant à eux été réalisés sur trois points du site du château de La Vallière, mais aucun de ces points n'est situé au sein de l'aire d'étude immédiate. L'enregistreur le plus proche, pourtant situé dans une forêt ancienne et plus dense, a enregistré très peu de cris de chiroptères : le dossier avance dans ce cadre l'hypothèse d'un enregistreur ou d'un micro défectueux et donc un inventaire probablement biaisé. La méthodologie (positionnement des enregistreurs à 2 m du sol) et la faible durée d'écoute (cinq nuits) ne sont pas de nature à garantir un inventaire représentatif.

Des arbres-gîtes potentiels ont été répertoriés en bordure de l'aire d'étude immédiate (mais pas en son sein) lors d'une prospection de terrain réalisée en septembre 2022 ce qui entre en contradiction avec les résultats des écoutes.

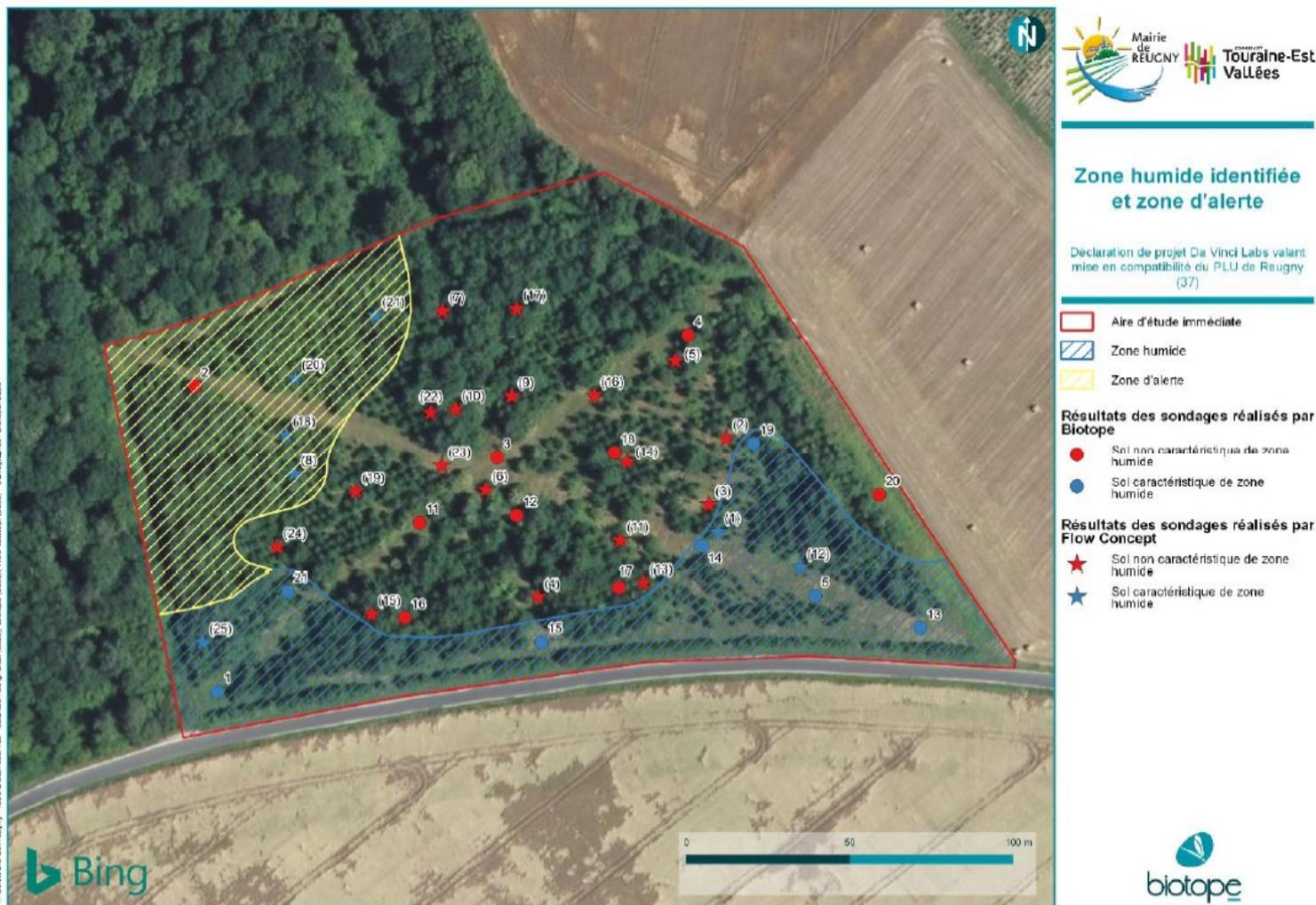
L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial concernant la faune en :

- **reprenant une campagne d'inventaire s'appuyant sur des conditions d'écoute fiabilisées ;**
- **réévaluant le cas échéant le niveau d'enjeu pour les chiroptères ;**
- **précisant les informations sur les inventaires de l'avifaune déjà effectués par une présentation des espèces et des effectifs identifiés.**

2.3.2 Zones humides

En tout, 41 sondages pédologiques ont été réalisés pour identifier les zones humides sur le site, suffisamment répartis sur l'aire d'étude immédiate. Parmi ces sondages, 14 situés au sud de la parcelle et au nord-ouest, ont révélé un sol caractéristique de zone humide. Une zone humide a bien été délimitée au sud de la parcelle le long de la route RD 55. Néanmoins, si le rapport d'évaluation environnementale indique bien que « les sondages [...] mettent également en évidence la présence d'une zone humide au nord-ouest de l'aire d'étude », celle-ci n'est qualifiée que de « zone d'alerte » dans le rapport d'évaluation environnementale (page 41) considérant que les sondages réalisés ne permettent pas de délimiter précisément la zone humide.

L'autorité environnementale rappelle que, en l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide (article R. 211-108 du code de l'environnement) : l'insuffisance de sondages pour délimiter précisément cette zone humide ne doit pas avoir pour conséquence de soustraire une zone présentant bien des sols caractéristiques de zone humide. Une enveloppe plus large peut être définie pour la zone humide pour prendre en compte ces incertitudes, comme cela a finalement été fait pour délimiter cette « zone d'alerte ».



Délimitation de la zone humide et de la « zone d'alerte » (source : rapport d'évaluation environnementale, page 42)

La voie d'accès à la RD 55 impactera la zone humide identifiée au sud sur une surface d'environ 300 m², alors que le cheminement piéton, qui restera perméable, risque d'affecter la zone humide au nord-ouest sur une surface maximale de 460 m². L'impact sur les zones est considéré comme faible sans pour autant être justifié. Le dossier identifie bien que, conformément au Sdage Loire-Bretagne³, toute destruction ou suppression d'une portion de la zone humide ou de la « zone d'alerte » identifiées devra être conduite en respectant la séquence « éviter, réduire, compenser », et en respectant des conditions particulières de compensation⁴ en cas de destruction. Néanmoins, rien n'est proposé à ce stade par le porteur de projet dans le dossier.

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne 2022-2027

4 En cas de destruction, le maître d'ouvrage devra ainsi prévoir la récréation ou la restauration de zones humides cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation devra porter sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4365 en date du 22 décembre 2023

Mise en compatibilité n°1 du PLU de Reugny (37)

L'autorité environnementale recommande de revoir la définition de « zone d'alerte » en « zone humide » de la partie nord-ouest du site et, au regard des fonctionnalités de ces deux zones humides affectées, de présenter une solution de compensation adaptée.

2.3.3 Paysage

Le site s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques s'appliquant au château de la Vallière. L'implantation de la construction au sein d'un couvert boisé, en retrait de la route départementale RD 55, permet de limiter les perceptions depuis le plateau agricole au sud-ouest. De plus, la conservation de certaines allées cavalières, initialement prévues pour être défrichées, en zone N, permet de limiter les co-visibilités avec le plateau agricole notamment. L'orientation du PADD et l'OAP sectorielle mettent l'accent sur l'intégration paysagère du projet, qui devra faire l'objet d'une attention particulière. Néanmoins, le dossier aurait pu présenter des montages photographiques permettant de visualiser l'insertion paysagère du projet et notamment son incidence potentielle sur les vues du château de la Vallière, au vu de la relative jeunesse du boisement de la parcelle et de la hauteur du bâtiment prévu (3 étages).

3 Conclusion

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité n°1 du PLU de Reugny est de permettre la réalisation du projet de création du centre d'innovation technologique Da Vinci Labs sur une parcelle d'environ 3 ha couverte par un jeune boisement et identifiée dans deux documents comme réservoir de biodiversité et présentant deux zones humides sur le critère pédologique. Certains éléments gagneraient à être précisés ou ajoutés dans le dossier (zones humides, étude de l'avifaune et chiroptères, paysage). Le dossier semble identifier les enjeux sans pour autant démontrer qu'une démarche « éviter, réduire, compenser » ait été menée de manière satisfaisante pour chacun d'entre eux.

En l'état, le dossier ne justifie pas de la compatibilité de la déclaration de projet avec le SCoT, le projet étant prévu au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au SCoT.

Quatre recommandations figurent dans cet avis.