



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

Avis délibéré sur
la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de
Saint-Nicolas-de Bourgueil (37)

N°MRAe 2024-4951

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 21 février 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (37).

Étaient présents et ont délibéré: Jérôme PEYRAT, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

La MRAe a été saisie par la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil. Le dossier a été reçu le 27 novembre 2024.

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

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 4 décembre 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 14 janvier 2025.

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

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

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

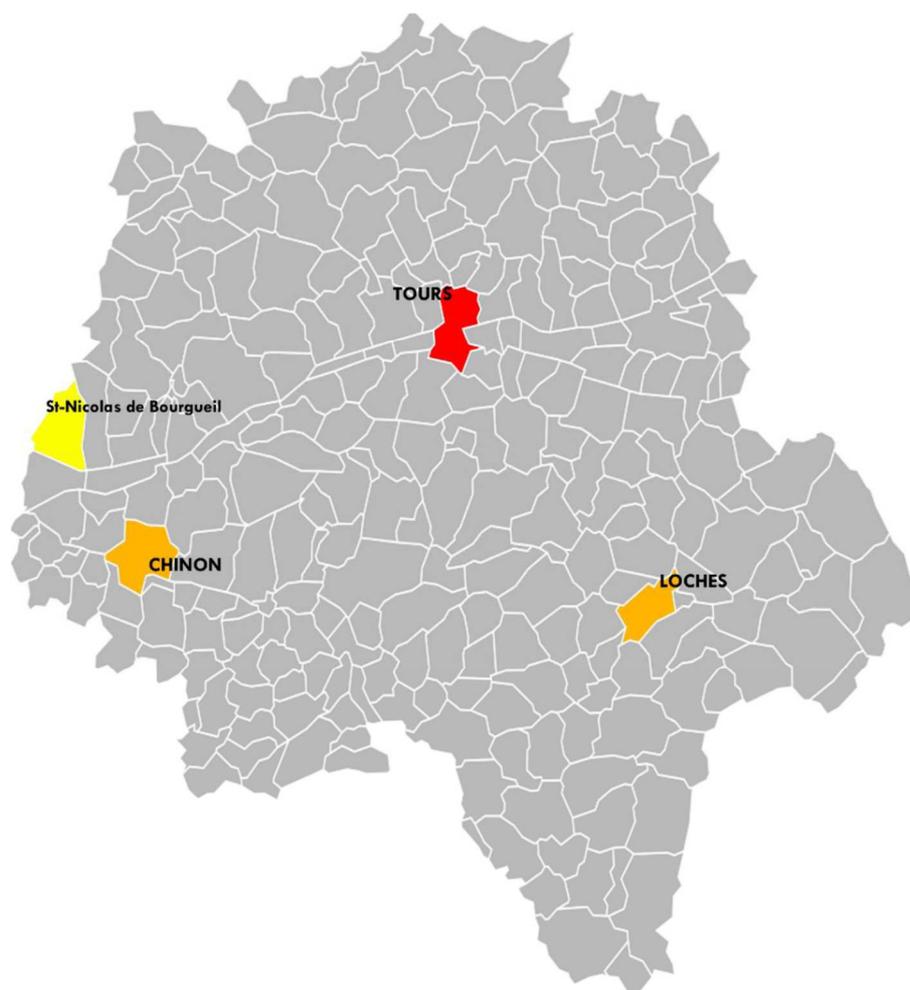
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui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

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

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Présentation du contexte territorial

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est localisée à l'extrême ouest du département d'Indre-et-Loire, en limite avec le département du Maine-et-Loire en région Pays-de-la-Loire. Elle couvre une superficie de 3 645 ha, et comptait 1 110 habitants en 2021 (Source Insee). Elle fait partie de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, qui regroupe 28 communes et accueille plus de 33 000 habitants, et fait elle-même partie du Pays Loire Nature, à l'échelle duquel ont été élaborés le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord-Ouest de la Touraine et le plan climat air énergie territorial (PCAET).



Localisation de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil dans le département d'Indre-et-Loire au regard de la préfecture et des sous-préfectures (source : étude d'impact page 13)

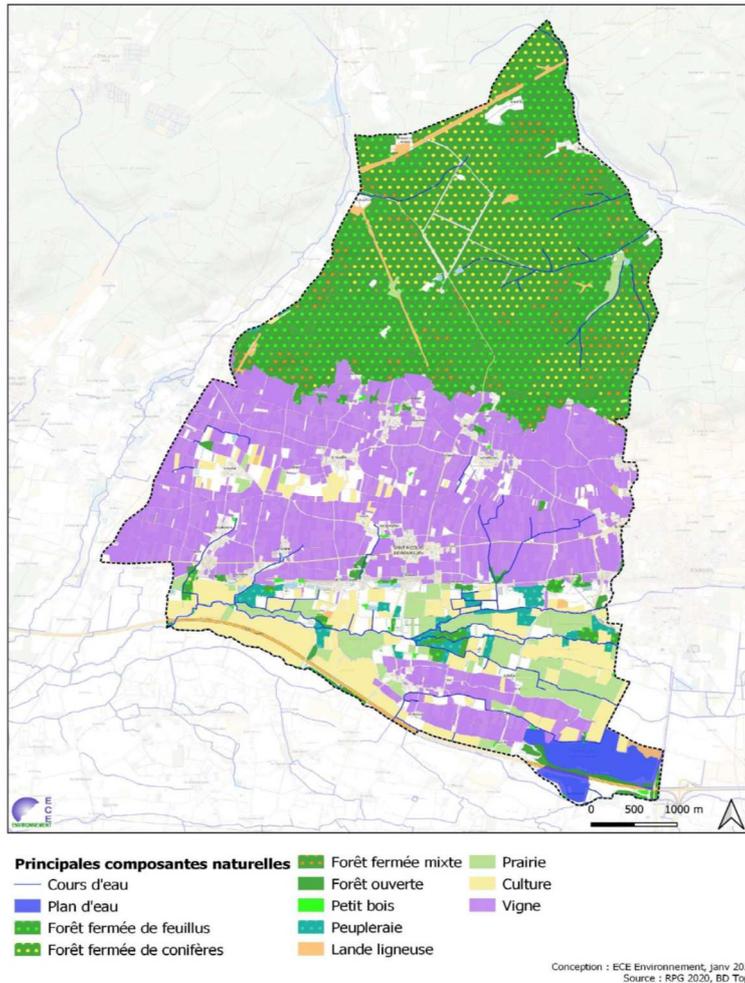
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4951 en date du 21 février 2025

Révision du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (37)

Le territoire communal est occupé :

- au nord par des surfaces forestières ;
- au centre par des surfaces viticoles, qui ceignent le bourg et les hameaux, s'insérant parfois dans les trames urbaines ;
- au sud par la vallée inondable du Changeon, dans laquelle sont pratiquées diverses activités agricoles : cultures, vergers, prairies et vignes au niveau de l'îlot de la Taille.

La pratique viticole de la commune est fortement marquée. Elle représente près de 72 % des parcelles agricoles valorisées sur le territoire et est liée à la présence de vastes surfaces d'appellations d'origine contrôlée (AOC) viticoles (« Bourgueil », « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Saint-Nicolas-de-Bourgueil », « Touraine »). Elles concernent 1 248 ha, soit plus d'un tiers de la commune.



*Principales composantes naturelles du territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil
(source : étude d'impact p.81)*

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil fait par ailleurs partie du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine (PNR LAT).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4951 en date du 21 février 2025

Révision du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (37)

1.2 Présentation du projet de PLU

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil dispose d'un PLU qui a été approuvé en janvier 2004 et révisé en juin 2006. Elle a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en date du 9 juin 2021 et a validé son projet de PLU par délibération en date du 30 octobre 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) présenté s'articule autour de deux axes :

- « *Construire le projet autour des richesses du territoire et de leur mise en valeur ;*
- *Engager un projet de développement raisonné, cohérent avec les caractéristiques du territoire et au service de la population. »*

La commune a connu une phase de décroissance démographique avec la perte d'environ une centaine d'habitants entre 2008 et 2019. Pour les 10 années à venir, elle souhaite engager un projet de développement de l'habitat lui permettant d'assurer *a minima* la stabilisation de sa population. Elle souhaite pour cela favoriser la reprise de 13 logements vacants, soit la moitié du parc de logements vacants de longue durée, et permettre la création d'une trentaine de nouveaux logements, au rythme de trois logements neufs par an. Ces logements seront prioritairement construits à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles. Toutefois, le projet de PLU maintient un potentiel de développement de l'habitat en continuité du bourg ou des hameaux, limité à 1 ha au total, qui sera mobilisable uniquement s'il est établi que les possibilités de densification/mutation du bourg et des hameaux ne permettent pas de répondre aux objectifs de développement de 3 logements par an en moyenne. Il est également prévu pour ces secteurs, inscrits en zone 2AU au projet de PLU, un objectif de densité de 15 logements/ha et une recherche de valorisation de la sobriété foncière et énergétique, la convivialité, la gestion naturelle des eaux pluviales et la prise en compte des paysages.

Le projet de PLU comporte par ailleurs trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques :

- Préservation et mise en valeur des continuités écologiques ;
- Densification douce des espaces urbanisés ;
- Mobilités douces ;

ainsi qu'une OAP spatialisée, qui présente un tableau de programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation, faisant apparaître 10 secteurs à densifier à court terme et 4 secteurs en zone 2 AU à urbaniser à moyen ou long terme. Tous ces secteurs sont numérotés et facilement identifiables sur les documents graphiques.

2 Justification des choix opérés et articulation avec les documents cadres

Le dossier justifie de manière claire et cohérente le scénario démographique retenu, visant à assurer la stabilité de la population sur la période 2024-2034. Les partis pris en matière d'aménagement répondant au besoin en logements sont eux aussi justifiés de manière pertinente. Ils reposent sur une analyse fine

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4951 en date du 21 février 2025

Révision du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (37)

de la vacance et des zones susceptibles d'être densifiées. Celles-ci sont cartographiées de manière très précise (p.177 à 187). Il en résulte que les gisements fonciers au sein des espaces urbanisés pourraient permettre la création de 50 logements, et donc de répondre à la totalité des besoins estimés en logement de la commune pour les 10 prochaines années. L'étude d'impact note cependant que l'essentiel du potentiel de densification retenu concerne des parcelles pour lesquelles la commune n'a pas la maîtrise foncière, présentant donc un risque de rétention foncière. En conséquence, le projet de PLU a prévu une possibilité de construction en extension, qui ne sera mobilisable que s'il apparaissait que le potentiel de densification ne permet pas à la commune de satisfaire ses besoins annuels en production de logements (3 logements par an en moyenne). Par ailleurs des contraintes de densité, de diversité et de qualité urbaine sont posées. Les choix réalisés en matière de logement prennent bien en compte les problématiques de consommation d'espaces ; ils reposent sur des fondements solides et paraissent propices à un développement urbain qualitatif.

Le dossier montre par ailleurs (p. 215 et 220) que la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) atteindra au maximum 1,94 ha sur la période 2024-2034, soit au maximum 3,24 ha sur la période 2021-2034¹, alors qu'elle était de 6,64 ha entre 2011 et 2021. Elle respectera ainsi l'objectif de réduction de 50% minimum de la consommation d'espaces défini dans le PADD et est conforme aux objectifs régionaux et nationaux en la matière.

Le dossier justifie par ailleurs correctement la délimitation des zones du règlement graphique, les règles qui s'y rapportent.

L'étude d'impact analyse (p.235 à 244) la compatibilité du projet de PLU avec les documents cadres et notamment le SCoT Nord-Ouest de la Touraine, et conclut à la compatibilité du projet avec ces documents. D'autres documents comme le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Authion ou encore le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), sont par ailleurs mentionnés dans l'étude d'impact, la compatibilité du projet de PLU avec ces derniers étant assurée au travers du SCoT.

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

L'état initial met en évidence une forte sensibilité environnementale du territoire, avec la présence d'une diversité de milieux abritant une biodiversité remarquable et des paysages à préserver. Le risque d'inondation concerne par ailleurs environ un quart du territoire.

Ces enjeux sont bien pris en compte par le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation à court terme et protège, grâce au zonage et au règlement écrit, les secteurs ayant les plus forts enjeux.

¹ La période de référence pour la réduction de 50% de la consommation d'ENAF dans le cadre de la loi Climat et Résilience est 2021-2031 ; le fait d'appliquer le même objectif en valeur absolue sur une durée plus longue va dans le sens d'une meilleure maîtrise de la consommation d'espaces.

Ainsi, la zone inondable, définie dans le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Val d'Authion, est mise en évidence sur le règlement graphique, de même que le périmètre des zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures de transport terrestre (autoroute A85).

De même, pour chaque secteur urbain sont définis des orientations et des principes d'aménagement visant à assurer la préservation de la biodiversité. Par exemple, dans l'OAP Vallée du Changeon, il est prévu d'exclure la présence d'activités susceptibles de perturber l'avifaune (activités nautiques, etc.), ou encore dans l'OAP du bourg d'adapter l'éclairage aux espèces nocturnes.

Le projet maintient par ailleurs la possibilité de développer les énergies renouvelables dès lors que cela ne remet pas en cause le potentiel viticole ou les espaces naturels et paysagers remarquables du territoire. Pour l'installation de panneaux solaires, le règlement prévoit que « *les panneaux solaires photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés dans la toiture* », ce qui constitue une contrainte forte mais assure en contrepartie une bonne préservation du paysage.

Enfin, la préservation des continuités écologiques, le développement des liaisons douces et l'absence d'étalement urbain sont de nature à ne pas dégrader la qualité de l'air et à ne pas accélérer le changement climatique.

4 Qualité de l'évaluation environnementale, du résumé non technique et des mesures de suivi des effets sur l'environnement

L'évaluation environnementale est claire, pertinente et proportionnée aux enjeux du projet de PLU sur le territoire. Sur l'ensemble des thématiques environnementales, les incidences du projet de PLU sont qualifiées de faibles, ce qui paraît cohérent.

Le résumé non technique, positionné à la fin du rapport de présentation (p. 301 à 317), retrace brièvement les principaux éléments du dossier. Il reprend, de manière condensée et efficace, l'état initial de l'environnement, les orientations du PADD et leurs justifications, les incidences du PLU sur l'environnement et les mesures mises en place pour en modérer les effets.

Les indicateurs de suivi proposés (p. 299-300) sont pertinents. Ils sont présentés dans un tableau indiquant les objectifs du PLU, la situation actuelle sur la base de données chiffrées autant que possible et la source.

5 Conclusion

Le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil comporte des sensibilités environnementales fortes, qui sont bien prises en compte par le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci s'appuie sur un scénario démographique cohérent, n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation à court terme, pose des conditions pour une ouverture à l'urbanisation à long terme qualitative et encadrée, et va globalement dans le sens d'une meilleure préservation de la biodiversité et des paysages.

Le présent avis ne comporte aucune recommandation.