

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL (INDRE ET LOIRE)

19 MAI – 19 JUIN 2025

Décision d'ouverture d'enquête publique de monsieur le maire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (Indre-et-Loire)

Désignation du commissaire enquêteur par décision de monsieur le président délégué du tribunal administratif d'Orléans

E 25 0000 20/45 du 14 février 2025

Pierre-Yves SANTENARD / commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Généralités	page 3
II. Composition du dossier de projet	page 6
III. Analyse et commentaires sur le dossier de projet	page 10
IV. Organisation de l'enquête	page 12
V. Déroulement de l'enquête	page 13
VI. Observations du public et réponse de l'autorité organisatrice	page 15

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 24
--	---------

ANNEXES	page 26
----------------	---------

I. GENERALITES

a. Préambule

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. 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).

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 et, enfin, au sud par la vallée inondable du Changeon, dans laquelle sont pratiquées diverses activités agricoles : cultures, vergers, prairies et vignes.

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.

b. Objet de l'enquête

Le maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a décidé en 2021, avec l'approbation unanime du conseil municipal, d'initier la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune. L'ampleur des révisions à apporter a transformé le projet en celui d'élaboration d'un nouveau PLU.

A l'issue de ce processus, il a décidé de soumettre celui-ci à enquête publique et a, pour ce faire, demandé au tribunal administratif d'Orléans de désigner un commissaire enquêteur.

c. Caractéristiques du projet

Le PLU en cours a été mis en place en 2004 et n'a, depuis, jamais été révisé. Il était devenu tout à fait obsolète et n'était plus cohérent ou compatible avec la quasi-totalité des évolutions des différents textes et règlements relatifs à l'urbanisme.

De plus, il ne prenait en compte aucune des évolutions, majeures comme mineures, intervenues depuis 2004 relatives au développement durable, au changement climatique et à la protection de l'environnement. Par ailleurs, il ne pouvait pas entrer en cohérence ou en conformité avec les nombreux documents de planification et de coordination développés aux différents niveaux administratifs : communauté de communes, département, région, Etat. Enfin, il ne permettait pas de se projeter dans l'avenir et de constituer un document guide pour le développement de la commune au cours de la décennie à venir.

Le dossier a été réalisé par un bureau d'études d'Angers : Urbicube.

Dès lors, le maire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a estimé qu'il était impossible d'essayer de réviser le plan actuel et a donc décidé, avec le soutien de l'ensemble du conseil municipal, d'en élaborer un nouveau.

d. Enjeux du projet sous l'angle de l'Etat

Les enjeux et les attendus du projet sont développés dans le fascicule 3 du « Porter à la connaissance de l'Etat ». Il s'agit d'un document en 3 fascicules émanant de l'Etat. Le fascicule 3 développe sa vision du territoire et les attentes qui en découlent au regard des grandes politiques publiques. Il est structuré autour

de 8 thématiques, chacune d'entre elles portant deux grands enjeux. Bien évidemment la commune doit s'appuyer sur ces trois fascicules pour développer son propre projet.

Eau et environnement	Enjeu 1 Préserver la ressource en eau Enjeu 2 développer les continuités écologiques
Paysage et patrimoine	Enjeu 3 Valoriser l'existant Enjeu 4 S'appuyer sur l'existant pour se développer
Dynamique économique	Enjeu 5 Préserver la ressource agricole Enjeu 6 Structurer la stratégie économique du territoire
Habitat et logement	Enjeu 7 Adapter l'offre de logement aux besoins Enjeu 8 Renforcer la revalorisation et accompagner la qualité résidentielle
Stratégie de développement urbain	Enjeu 9 Promouvoir un modèle de développement vertueux Enjeu 10 Encourager la qualité urbaine
Mobilité	Enjeu 11 Optimiser les déplacements par rapport au développement urbain Enjeu 12 Mailler et désenclaver le territoire
Climat Air Energie	Enjeu 13 Assurer une transition énergétique efficace Enjeu 14 Développer la production d'énergie renouvelable
Risques et nuisances	Enjeu 15 Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens Enjeu 16 Accompagner la résilience du territoire

e. Enjeux et objectifs du projet sous l'angle de la commune

i. L'enjeu principal est de doter, enfin, la commune d'un document lui permettant de planifier son développement à l'horizon 2035 qui devrait marquer la mise en place du premier PLUI de la communauté de communes. Il lui permettra de coordonner les différentes politiques qui doivent être définies sur cette période en cohérence ou en compatibilité avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine et le PCAET Pays Loire Nature.

ii. L'enjeu secondaire est de créer un outil qui concerne l'ensemble du territoire, de sa population et de ses activités, alors que le PLU en cours est beaucoup plus tourné vers les viticulteurs et les hameaux.

iii. Objectifs en matière d'habitat

Définir les besoins de la commune jusqu'en 2035 en cohérence avec le SCOT.

Organiser son développement en cohérence avec les besoins des habitants, la nécessité de réduire l'artificialisations des sols et les enjeux environnementaux et viticoles.

iv. Objectifs en matière d'activités économiques

Assurer le confortement de l'activité économique et notamment viticole, qui contribue largement au rayonnement de la commune.

Exploiter les possibilités d'implantation d'activités complémentaires prenant en compte la politique de développement économique de la communauté de communes.

Maintenir ou développer l'activité forestière.

Favoriser l'essor des commerces et des services de proximité.

Développer le tourisme respectueux de l'environnement.

v. Objectifs en matière d'équipements

Définir les besoins jusqu'en 2035 en regard des perspectives d'évolution de la commune.

vi. En matière de déplacements

Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile.

vii. En matière d'environnement

Mettre en place une démarche d'évaluation environnementale et prendre en compte les secteurs environnementaux majeurs.

Veiller à la préservation des ressources naturelles du territoire.

Intégrer et gérer les risques naturels.

Encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.

f. Références

- i. Désignation du commissaire enquêteur par décision de monsieur le président délégué du tribunal administratif d'Orléans E 25 0000 20/45 du 14 février 2025
- ii. Arrêté 2025-30 du maire de Saint-Nicolas de Bourgueil en date du 01/04/2025
- iii. Code de l'environnement (Livres I, II, V) et notamment les articles L 123.1 et suivants et R 123.1
- iv. Loi n° 83.630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants.
- v. Le code des relations entre le public et l'administration.
- vi. Code de l'urbanisme et notamment les articles L 101, 103, 131 et 132.
- vii. Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 1312/2000.
- viii. Loi Grenelle 2 (environnement)12/07/2010.
- ix. Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27/07/201705 janvier 2024.
- x. Décret 2015-1783 du 28/12/2015.
- xi. L'avis favorable à l'unanimité du conseil municipal de Saint-Nicolas de Bourgueil du 9 juin 2021 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune.

II. COMPOSITION DU DOSSIER DE PROJET

a. Réalisation

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études URBICUBE dans le cadre d'un groupement de commande conjoint avec la société CDP 49 et le bureau d'études environnement ECE environnement, ces trois structures étant établies à Angers. Ce bureau a été choisi à l'unanimité par le conseil municipal sur proposition du maire.

b. Composition

i. Tome 1 : Rapport de présentation

Il s'articule en 4 volets et un résumé non technique.

Le volet 1 est consacré à un diagnostic structurel qui analyse les différentes dynamiques de la commune ainsi que ses capacités actuelles.

Le volet 2 est une analyse exhaustive de l'état initial de l'environnement.

Le volet 3 regroupe les justifications de la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme.

Le volet 4 présente l'évaluation environnementale.

ii. Tome 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il développe les deux grands axes autour desquels le projet est construit.

Axe 1 : construire le projet autour des richesses du territoire et de leur mise en valeur.

Axe 2 : engager un projet de développement raisonné, cohérent avec les caractéristiques du territoire et au service de sa population.

Le premier axe est développé en 5 orientations et le second en six.

iii. Tome 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ce volume décrit successivement 3 OAP thématiques et une série d'OAP spécialisées.

OAP 1 : préservation et mise en valeur des continuités écologiques.

OAP 2 : densification douce des espaces urbanisés.

OAP 3 : Mobilités douces.

Les OAP spécialisées ont vocation à ouvrir à l'urbanisation des secteurs définis dans le PLU pour répondre au besoin en logement sur la durée du PLU.

iv. Tome 4 : documents graphiques

Le territoire de la commune est couvert par deux plans d'ensemble, le premier pour l'Ouest du territoire et le second pour l'Est.

Le bourg et l'ensemble des hameaux qui constituent la commune sont représentés au niveau de la parcelle afin de permettre de comprendre les changements entre le PLU en cours et celui projeté.

v. Tome 5 : règlement du projet

Il décrit les dispositions générales, puis les dispositions communes à l'ensemble des zones et, enfin les dispositions spécifiques à chaque zone : UA, UB, UH, 2AUh, Av, N.

vi. Tome 6 : Annexes

1. 6a Servitudes d'utilité publique avec plan.
2. Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation avec carte. Le risque d'inondation concerne environ 1/3 du territoire de la commune.
3. 6b Annexe sanitaire consacrée à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées.
4. 6c Prescriptions d'isolement acoustique.
5. Porter à la connaissance de l'Etat en 3 fascicules
6. Enquête publique : mention des textes la régissant et façon dont elle s'insère dans la procédure.
Ce document a été réalisé à la demande de la commune afin d'informer la population.

c. **L'avis des parties prenantes associées (ou personnes publiques associées)**

1. DDT37 / CDPENAF commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
Rendu le 04/02/2025, l'avis est favorable à l'unanimité sans réserve.
2. MRAe. Mission régionale d'autorité environnementale.
La MRAe a rendu son avis le 21/02/2025. Elle n'émet ni réserve ni recommandation et souligne à plusieurs reprises la qualité du travail effectué et la cohérence des priorités et des choix du projet.

Conclusion de l'avis

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.

3. DDT37. Direction départementale des territoires d'Indre et Loire.
La DDT37 a rendu son avis le 11/02/2025. Il est favorable avec quelques réserves à corriger, sans que lesdites réserves ne remettent en cause la mise en œuvre du projet.
Les principales réserves ou améliorations à apporter relèvent de plusieurs domaines.
RISQUES : actualiser la prise en compte des nuisances sonores de l'infrastructure de transport terrestre et développer le risque sismique.
DEVELOPPEMENT DURABLE : accentuer la prise en compte de la thématique climat-air-énergie dans les OAP.
REGLEMENT : deux précisions à faire concernant les possibilités offertes par les différentes zones.
OAP : Les dispositions développées par le projet doivent être appropriées à l'opération et non définies par les systématismes des aménagements récents.
4. CCI TOURAINE Chambre de commerce et d'industrie de Touraine.
La CCI a rendu son avis le 26/11/2024. Elle ne se prononce pas sur le projet mais réaffirme les principes défendus par le réseau CCI en matière d'aménagement et d'utilisation du foncier.
5. Chambre d'agriculture d'Indre et Loire 13/02/25.
La Chambre d'agriculture a rendu son avis le 13/02/2025. Il est favorable sous réserve de prendre en compte quelques remarques sur les constructions agricoles, la possibilité de construire des abris pour animaux et les clôtures agricoles.

6. Conseil départemental.

Le conseil départemental a rendu son avis le 21/02/2025.

Il est favorable sans réserve mais formule quelques recommandations mineures relatives au réseau viaire et aux zones humides, qui ne conditionnent pas l'avis.

7. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

L'INAO a rendu son avis le 06/02/2025. Il ne formule ni remarque ni recommandation.

8. Mairie de Brain sur Allones.

Le conseil municipal a délibéré et rendu son avis le 31/12/2024 sans formuler la moindre remarque.

9. Ministère des armées Zone de défense et de sécurité Nord-Ouest.

L'état-major de la zone de défense et de sécurité Nord-Ouest, au nom du ministère des armées, a transmis son avis le 10/12/2025. Il ne formule aucune remarque.

10. SDIS 37. Service départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire.

Le SDIS a répondu le 03/12/2024. Il se contente de rappeler les textes et règlements concernant la prévention et la lutte contre les incendies que le PLU doit intégrer. Le fait qu'il n'y ait pas d'observations indique que le projet de PLU intègre effectivement ces documents.

d. Construction du projet et concertation

1. Conseil municipal

Séance du 09/06/21 Adoption à l'unanimité du projet présenté par la maire.

Séance du 1/07/21 Désignation à l'unanimité du bureau d'études pour le développement du projet.

Séance du 09/06/23 Approbation à l'unanimité des orientations générales du PADD.

Séance du 30/10/24 Bilan de la concertation adopté par 12 voix pour et 1 contre.

L'équipe municipale est restée soudée jusqu'au terme du processus de développement.

2. Phases et modalités de la concertation avec la population

La délibération du 9 juin 2021 prescrivant la révision du PLU définissait les modalités de concertation avec la population suivantes :

- informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune,
- informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin municipal,
- mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,
- possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à la mairie ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie en précisant « Concertation préalable relative au PLU »,
- organisation de plusieurs réunions publiques dont au moins une lors de la phase PADD.

La concertation s'est organisée en continu durant la révision du PLU depuis la phase « diagnostic » jusqu'à la décision de soumettre ce projet à enquête publique.

3. Association des personnes publiques associées (voir § c)

La notion de concertation concerne essentiellement le niveau intercommunal et la recherche de conseils auprès d'organismes n'ayant pas de réelle autorité sur la commune, tels que l'INAO, la CCI ou la chambre d'agriculture.

4. Réunions publiques

La première réunion s'est tenue le 11 mai 2023 afin de présenter à la population :

- les étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- les grands principes régissant les travaux de révision du PLU,
- les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La seconde le 8 mars 2023 afin de présenter les grandes conclusions du diagnostic et les enjeux perçus ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La troisième a été organisée avec la DDT pour présenter le PADD le 14 avril 2023.

La quatrième s'est tenue le 13 juin 2024 afin de présenter les documents règlementaires du PLU.

5. Bilan de la concertation

De nombreuses contributions ont été adressées à la mairie, par mail comme par courrier. Aucune ne visait à remettre en cause le projet ou son bien-fondé. La presque totalité d'entre elles concernait des demandes individuelles provenant de viticulteurs et concernait, pour l'essentiel, le rétablissement de la constructibilité d'une ou plusieurs parcelles.

La mairie, tout au long du développement du projet a eu le souci de la transparence et de l'équité. Toutes les demandes ont fait l'objet d'une étude avec le bureau en charge du dossier. La mairie a répondu par écrit à toutes les demandes et ces réponses ont été intégrées au document « bilan de la concertation » afin d'être accessibles à toute la population.

Tant que les demandes étaient cohérentes avec les fondements du projet, en particulier la nécessité de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, elles ont reçu une réponse positive. Celles qui ont été repoussées l'ont été avec un argumentaire précis détaillant les raisons du refus, en cohérence avec le projet.

III. ANALYSE ET COMMENTAIRES SUR LE DOSSIER DE PROJET

a. **Projet**

Exhaustif, il reflète, à l'évidence, une vision claire de toute l'équipe municipale, ainsi qu'une très bonne collaboration entre elle et le groupement de bureaux qui a réalisé le dossier.

Les délais pris pour le développer indiquent qu'il a été minutieusement étudié.

Et il montre un double changement de perspective par rapport au PLU en cours. L'actuel donne l'impression que les hameaux ont au moins autant d'importance que le bourg et que les viticulteurs sont la seule composante significative de la commune.

Le projet, lui, a une vision globale et, pour reprendre une vieille expression, cherche à « remettre le clocher au centre du village ».

La viticulture reste la pierre angulaire du développement économique et de la renommée de la commune, mais le PLU apporte une vision de ce qui doit être fait d'ici à 2035 pour que la commune dans son ensemble, s'inscrive vraiment dans le développement durable et vertueux. Les perspectives sociales et économiques à l'horizon 2035 font que ce projet représente un véritable changement de paradigme que tous les acteurs de la commune doivent s'approprier.

b. **Dossier**

Le dossier est volumineux (plus de mille pages) mais bien structuré. Il est clair et relativement facile à appréhender. Mais je suppose que seul un petit nombre d'habitants de la commune a dû le lire entièrement. En revanche, la quasi-totalité des viticulteurs a dû étudier consciencieusement les documents graphiques pour voir dans quelle mesure leurs parcelles étaient affectées par la nouvelle classification des zones.

c. **Objectifs et enjeux**

L'objectif principal a déjà été annoncé au paragraphe I.2.i de ce rapport. Il est de doter la commune d'un document lui permettant de planifier son développement sous tous ses aspects à l'horizon 2035. Elle sera, enfin, capable de coordonner les différentes politiques qui doivent être définies sur cette période en cohérence ou en compatibilité avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine et le PCAET Pays Loire Nature. Par ailleurs, ce nouveau PLU respecte toute la législation qui s'est imposée depuis 2004. Un objectif secondaire, non exprimé mais sous-jacent, est de proposer à toute la population de la commune de partager un projet commun et une vision de ce que pourrait être Saint-Nicolas-de-Bourgueil dans 10 ans, voire plus.

Le premier enjeu me semble être de réussir le retour à la vertu sous tous ses aspects et d'inscrire celle-ci dans la notion de développement durable.

Le second est de rendre la commune apte à jouer un rôle de premier plan dans la phase qui suivra à partir de 2035, lorsque la communauté de communes développera un PLUI et que les perspectives du développement de la filière électricité nucléaire dans la région seront plus claires.

Au terme des trois permanences et des discussions avec les demandeurs, tous viticulteurs, j'ai le sentiment qu'ils n'ont pas vraiment conscience de toutes les implications de ce nouveau PLU et réagissent comme si c'était encore l'ancien, remanié en surface. La quasi-totalité des questions posées pourrait se résumer en une phrase : « on veut pouvoir faire comme avant ».

d. Les réserves et les remarques émises par les personnes publiques associées

i. Les services de l'Etat

La qualité du travail effectué et la pertinence des objectifs retenus pour l'élaboration du PLU sont soulignés par tous les intervenants. Les remarques émises ou les recommandations formulées restent, pour la grande majorité d'entre elles, mineures. Aucune ne conditionne la validité du PLU.

Si je compare avec le dossier de révision du PLU de Ligueil pour lequel j'ai conduit une enquête publique en 2023, ces services se sont montrés beaucoup moins interventionnistes ou, du moins, pointilleux que pour ce dossier.

ii. Les autres PPA

La même remarque s'applique également à cette catégorie d'intervenants. Une fois encore, aucun n'a de modifications ou ajouts majeurs que Saint-Nicolas-de-Bourgueil aurait à prendre en compte pour la version finale.

Je suis surpris que l'avis de Pays Loire Nature et de la communauté de commune Nord-Ouest Touraine ne figurent pas dans le dossier, alors que le PCAET (plan climat air énergie territorial), porté par le premier et que le SCOT (schéma de cohérence territoriale) porté par la seconde sont deux piliers sur lesquels s'appuie le projet de PLU. Il serait des plus surprenant que la commune soit responsable de ce fait car le dossier indique clairement que le projet de PLU est compatible avec le SCOT et avec le PCAET. Il me paraît souhaitable que le dossier conserve les traces écrites de l'avis donné par ces deux structures administratives.

IV. ORGANISATION DE L'ENQUETE

a. Décision de l'enquête

L'enquête publique sur le projet d'élaboration du projet de plan local d'urbanisme de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a été voulue et arrêtée par monsieur Sébastien BERGER, maire de la commune, maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête.

b. Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné le 14 février 2025 par le président délégué du tribunal administratif d'Orléans (Décision n° E 25 000020/45).

c. Modalités de l'enquête

i. Réunion initiale avec l'autorité organisatrice (AOE)

La réunion initiale, au cours de laquelle les modalités de conduite de l'enquête ont été arrêtées, s'est tenue le jeudi 25 mars 2025 à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil en présence monsieur Yoann Le Basnier, secrétaire général de la maire par intérim. Il était également en charge projet d'élaboration du PLU, en étroite collaboration avec le bureau d'études, qui a réalisé le dossier.

Cette réunion avait pour premier objectif de présenter les modalités d'une enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur au représentant du MOA. Le commissaire enquêteur a ensuite rappelé les obligations du maître d'ouvrage, notamment en matière d'information du public et d'affichage. Il a également détaillé les moyens à mettre en place pour le bon déroulement de l'enquête. Il a, enfin, apporté des précisions sur la tenue du registre d'observations.

Le dossier de projet a été examiné afin d'apporter quelques informations supplémentaires sur certains points, en particulier la gestion des réserves émises par les différents services de l'Etat.

La conformité du local dédié aux permanences a été vérifiée, ainsi que la possibilité pour le public d'avoir accès au dossier et au registre pendant toute la durée de l'enquête.

Les modalités d'accès aux informations en ligne ont également été rappelées.

La réunion s'est achevée par le choix des dates clés de l'enquête.

- a. Date limite de parution de l'arrêté.
- b. Date d'ouverture et durée de la période nécessaire à l'information du public.
- c. Dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête.
- d. Lieu, dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

ii. Reconnaissance des sites et vérification de l'affichage

La reconnaissance des sites et de l'affichage a été effectuée, avec monsieur Jean-Pierre Carre, adjoint au maire, en charge de la commission des bâtiments, le 19 mai 2025 de 13h00 à 14h00 préalablement à l'ouverture de l'enquête.

V. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Toutes les modalités d'information du public (délais, affichage, avis et arrêté, parution dans la presse) ont été respectées. La version numérique du projet était accessible sur le site de la mairie et sur un ordinateur dédié par celle-ci. La version papier ainsi que le registre d'observations ont été tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Celle-ci a été conduite du 19 mai au 19 juin. Il n'a pas été nécessaire de la prolonger ni d'organiser une réunion d'information. La qualité de l'accueil de la mairie et la grande disponibilité des personnes liées à cette enquête sont à souligner.

a. Concertation préalable

i. Arrêté.

Il a été signé le 1^{er} avril 2025 par le maire de la commune de Saint-Nicolas -de-Bourgueil. Il a été immédiatement diffusé et adressé aux autorités concernées.

Avant sa signature, le projet a été montré, pour avis, au commissaire enquêteur.

ii. Information effective du public.

L'avis de presse a été réalisé par l'AOE qui en a assuré la publication.

Il est paru à deux reprises dans le quotidien « la Nouvelle République, édition Indre-et-Loire » le 05 et le 19 mai 2025, et dans l'hebdomadaire « la Nouvelle République Dimanche » le 4 mai puis le 18 mai 2025.

La mairie a assuré l'affichage et la diffusion de l'information au sein de la commune.

Toute la documentation relative au projet a été tenue à la disposition du public, à partir de la parution de l'arrêté et de l'avis de presse.

Toutes les modalités législatives et réglementaires d'information du public ont été respectées.

b. Permanences

i. Une salle de la mairie a été mise à la disposition du commissaire enquêteur. Facile d'accès et proche de la salle de réunion du conseil municipal, elle permettait de recevoir les citoyens avec une discrétion satisfaisante. Elle est proche du secrétariat accueil de la mairie, qui dispose d'ordinateurs pour une consultation du projet en ligne. Ce secrétariat tenait le registre d'observations à la disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie.

ii. Trois permanences ont été tenues.

- Le lundi 19 mai de 14h00 à 17h00.
- Le vendredi 06 juin de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 19 juin de 09h00 à 13h00.

iii. Participation du public

1. Au cours de cette enquête, Une partie de la population de Saint-Nicolas-de-Bourgueil m'a montré qu'elle se sentait concernée par le projet. Les trois permanences ont fait l'objet d'un défilé continu de personnes ayant une question à poser ou une demande à formuler.
2. A une exception près, tous les demandeurs qui se sont présentés à l'une des trois permanences étaient des viticulteurs en retraite ou en activité.

3. A une exception près, également, tous les visiteurs et visiteuses ont fait preuve de courtoisie et admettaient la nécessité du projet. Ils reconnaissaient, pour ceux qui avaient assisté aux réunions et/ou qui consultaient le site de la mairie ou lisaient le bulletin annuel, qu'ils avaient bénéficié d'une bonne information tout au long du processus de développement.
4. Je n'ai pas observé d'opposition manifeste ni même sous-jacente au projet.
5. En revanche, au cours de la troisième permanence, j'ai reçu un viticulteur très vindicatif à l'égard du projet et, surtout à l'égard du maire, porteur de ce projet. J'ai mentionné l'incident au maire, sans nommer la personne, mais le maire m'a immédiatement donné son nom, en m'expliquant qu'il avait lui aussi subi sa colère en public. Le PLU à venir lui faisait perdre la perspective de gains financiers appréciables en arrêtant un projet immobilier qui avait été autorisé du fait des très nombreuses lacunes du PLU en cours.

c. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête et aucun groupe associatif local n'est intervenu.

d. Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'accueil par la mairie a été remarquable.

e. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.

A l'issue de la troisième permanence, constatant que plus personne n'attendait pour être reçu, le commissaire enquêteur, en présence d'un représentant du maire, excusé, a clos et fermé le registre d'observations le vendredi 19 juin 2025 à 12h45.

f. Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse.

Le procès-verbal a été remis au maire de Saint-Nicolas le jeudi 3 juillet à 14h30.

Je lui ai commenté les différentes recommandations ou suggestions que j'avais apportés aux demandes formulées.

Il a sans délais transmis le PV au bureau d'études URBICUBE pour que ce dernier lui propose les réponses à apporter. Elles m'ont été transmises le 9 juillet 2025. Elles seront adressées individuellement par la mairie aux intéressés. Elles s'inscrivent parfaitement dans l'esprit qui avait guidé la mairie à l'issue de la phase de concertation en octobre 2024 : transparence, équité et respect des principes fondamentaux du PLU.

VI. OBSERVATION DU PUBLIC ET MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Introduction de l'AOE

Ce document constitue le mémoire en réponse de la commune de St-Nicolas de Bourgueil aux observations formulées lors de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

En préambule, la commune souhaite rappeler que les travaux relatifs à cette révision sont très encadrés, à la fois par la loi mais également par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest de la Touraine. Les travaux menés par la commission en charge du PLU ont notamment mis l'accent sur la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour tenir compte des importantes contraintes existantes (risque de feux de forêt et risque d'inondation, vignes AOC, sensibilité paysagère, etc.). Ces travaux ont été salués, dans leur avis, par les Personnes Publiques Associées, la MRAe et la CDPENAF.

Les réponses à apporter aux demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique s'inscrivent dans la logique qui a guidé les travaux jusqu'à présent et notamment dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

01. Lundi 19 mai. Demande de monsieur et madame BRECO.

Monsieur et madame BRECO sont viticulteurs à la retraite et ont pour projet de revenir vivre à Saint-Nicolas-de-Bourgueil, hameau du Grollay.

Nous sommes propriétaires des parcelles suivantes touchées par la révision du PLU : 222, 224, et 221 (actuellement zone UD mais pas inscrites en UH dans le projet) et, partiellement, 133 (zone 1Aub actuellement et Av dans le projet). Nous souhaitons revenir au Grollay et nous avons donc besoin de construire notre future maison sur une de ces parcelles en privilégiant la 133.

Avis du commissaire enquêteur

La demande paraît légitime. Il n'est pas nécessaire de reclasser toute une parcelle pour construire une maison. Mais sous réserve qu'il s'agisse bien de leur maison et non d'une demande simplement destinée à revaloriser une parcelle en vue de sa vente. J'ai conscience qu'il y a le risque d'ouvrir une boîte de Pandore mais empêcher un viticulteur de prendre sa retraite sur son domaine serait une mesure socialement et historiquement discutable. Une telle autorisation mérite sans doute d'être débattue par le conseil municipal.

Réponse de l'AOE

La parcelle 133 au Grollai est partiellement classée en zone constructible, pour la portion située dans la continuité des constructions existantes et répondant à la définition de la zone urbaine. Cette portion constructible représente environ 1500m² et est suffisante pour permettre l'implantation d'une habitation comme le permet le règlement de la zone UH.

L'extension de la zone constructible de Grollai sur d'autres parcelles périphériques irait à l'encontre des orientations du PADD, qui prévoit de « mettre l'accent sur un développement à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles. » L'extension conduirait par ailleurs la commune à excéder le potentiel maximal d'1 ha inscrit dans le PADD pour le développement de l'habitat en extension et à faire perdre toute la cohérence du document.

O2. Lundi 19 mai. Demande de monsieur COUSSEAU.

Monsieur COUSSEAU est propriétaire des parcelles 161 et 163 à la Rodaie.

Je demande à ce que les viticulteurs puissent construire ou agrandir leur exploitation en zone viticole (Av) afin d'assurer la pérennisation de leur travail, comme cela était dans l'ancien règlement. Je l'ai déjà notifié par mail et par courrier pendant la phase d'étude. Cette demande ne concerne que les bâtiments à vocation agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Monsieur COUSSEAU fait référence à une pratique mise en place après l'adoption du PLU en cours. Les viticulteurs étaient, selon lui, autorisés à construire ou agrandir des installations existantes sur les parcelles agricoles sous réserve que lesdites constructions relèvent strictement de l'exploitation des vignes. Il s'agirait d'une pratique assez courante dans bon nombre de régions et que les exploitants agricoles considèrent en quelque sorte comme un droit acquis. En tout état de cause il paraît important d'apporter une réponse à cette interrogation légitime des viticulteurs, si cette pratique s'appliquait effectivement à Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Réponse de l'AOE

Comme le rappelle le règlement de la zone Av, des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et viticole sont possibles au sein de cette zone :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées,*
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole/viticole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation viticole et les constructions à réaliser,*
- L'extension et la réfection des constructions à vocation agricole/viticole,*
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole/viticole sous réserve de :*
 - o ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,*
 - o ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*
 - o d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole et les constructions à réaliser*
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :*
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole/viticole,*
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.*
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination dans un cadre viticole, le changement de destination à vocation d'hébergement touristique dans la mesure où :*
 - o l'activité reste accessoire à l'activité viticole,*
 - o l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,*
 - o il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
 - o il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Pour les constructions, certaines conditions ont été définies notamment en matière de distance par rapport aux constructions existantes afin de limiter le risque de mitage des constructions dans le paysage très ouvert de la terrasse viticole au sein duquel le PADD entend préserver les caractéristiques paysagères de la terrasse viticole.

Il est rappelé que le PLU définit la position de la commune concernant les possibilités de construire. D'autres réglementations ou doctrines peuvent s'appliquer concernant le développement de constructions agricoles sur des vignes AOC notamment de la part de l'INAO qui est chargé de la préservation des espaces AOC du territoire.

3. Lundi 19 mai. Demande de M. et Mme. COUSSEAU, par mail adressé à la mairie à 15h40

Monsieur COUSSEAU a envoyé ce mail après être passé à la permanence. Il a juste évoqué devant moi, un mail adressé à la mairie avant le début de l'enquête pour transmettre un projet d'extension. Il s'agit, à titre de rappel, d'un mail adressé en 2023, à l'issue de la première réunion publique conduite par le maire, pour présenter le projet de révision aux viticulteurs. Le maire leur avait demandé de lui adresser leurs projets de création ou d'extension de bâtiments agricoles afin d'en tenir compte dans l'élaboration du futur PLU. Monsieur COUSSEAU avait adressé un plan d'extension établi par un cabinet d'architecture sur les parcelles 161 et 163.

Avis du commissaire enquêteur

N'ayant pas été saisi de cette question, j'ignore si le projet a effectivement été retenu et initié. De même j'ignore sous quel délai monsieur COUSSEAU avait transmis son plan. S'il l'a été avant la constitution du dossier de projet soumis à l'enquête, il me semble qu'il devrait être autorisé quel que soit le classement des parcelles concernées. I m'a dit qu'il n'avait pas eu de réponse en 2023 pour son projet.

Réponse de l'AOE

Une réponse avait été apportée à la demande de M. Cousseau dans le cadre du bilan de la concertation adopté par le conseil municipal le 30 octobre 2024.

Dans ce bilan, il est fait mention que, s'agissant de la demande d'agrandissement d'un chais, la parcelle destinée au projet est située en zone Av au regard de son potentiel viticole. Le règlement de cette zone autorise les constructions à vocation viticole et permet donc le projet envisagé.

4. Lundi 19 mai. Demande de M&M AMIRAULT

Messieurs AMIRAULT sont propriétaires des parcelles E 1892, 1897 et 1899 au Bourg.

1. Est-ce que les parcelles 1897 et 1899 sont constructibles pour des bâtiments agricoles ? D'autre part, sont-elles dans le périmètre du manoir Marie Dupin ?

2. Est-ce que nous pouvons construire sur la parcelle E 1892 un bâtiment de 250 m² pour la réception de la vendange ?

Avis du commissaire enquêteur

Les parcelles 1897 et 1899, après l'adoption du projet, seraient en zone UA. M. AMIRAULT demande donc si les constructions agricoles sont autorisées en zone urbaine.

Je n'ai pas trouvé la parcelle 1892 sur les différents plans. Peut-être s'agit-il d'une ancienne dénomination. En tout état de cause elle doit faire partie des différentes parcelles regroupées que M. AMIRAULT possède dans le Bourg, soit en zone UH, soit en zone Av. Si elle est en UH, la question est de même nature que celle concernant les parcelles 1897 et 1899. Si elle est en zone Av, la question est à traiter comme celle de M. COUSSEAU. Enfin, la notion du périmètre du manoir Dupin, n'entre pas dans le cadre de l'enquête.

Réponse de l'AOE

La parcelle 1892 est en effet une nouvelle dénomination suite à une division récente de la parcelle 128 (devenue parcelles 1891 et 1892). Comme les parcelles 1897 et 1899, elle est classée en zone UA.

Le règlement de la zone UA autorise les constructions relevant de la sous-destination « Exploitation agricole » sous conditions :

- Elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles,*
- L'aspect des constructions est compatible avec le milieu environnant,*
- Il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances*

Les conditions définies doivent permettre aux exploitations viticoles du bourg d'évoluer tout en prenant en considération la proximité de zones habitées et en limitant les risques de nuisances pour ces habitants.

Pour information, seule la parcelle 1897 est concernée par le périmètre du manoir de Port Guyet.

Ils sont également propriétaires des parcelles ZN 004 (Av), ZN 0010 et OH 1018 (N) aux Fontaines. Est-ce que sur la parcelle ZN 004 nous pouvons construire un hangar agricole de 600 m² avec une couverture photovoltaïque ?

Est-ce que sur les parcelles OH 1018 et/ou ZN 0010, en zone N nous pouvons créer une aire naturelle pour un maximum de 30 emplacements de camping sur une surface maximum d'1 Ha ? Les emplacements devront faire au minimum 300 m² chacun pour être considérés « aire naturelle ». Le camping ne pourra fonctionner uniquement 6 mois par an.

Avis du commissaire enquêteur

Sauf erreur de ma part, la parcelle 004 me semble en zone N et, en tout état de cause le raisonnement reste valable si elle est en zone Av. Pour autoriser une telle installation, il faudrait démontrer que la production d'électricité favorise l'activité agricole ou forestière.

En ce qui concerne les parcelles OH 1018 et ZN 0010 la demande de M. AMIRAULT répond aux principales prescriptions des décret 2014-139 du 17/02/2014 et 2015-482 du 27/04/2015 ainsi que de l'arrêté 10/04/2019 réglementant les aires naturelles de camping.

Réponse de l'AOE

Les parcelles ZN4, ZN10 et OH 1018 sont classées en zone naturelle N au PLU. Le règlement de cette zone ne permet pas la création de constructions à vocation agricole (couverte ou non de panneaux photovoltaïques) ni la création d'aires de camping. Le projet de création d'une aire de camping nécessiterait la création d'un zonage spécifique dédié au projet (STECAL). A ce stade de la procédure et considérant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qu'il induirait, la création d'un tel STECAL ne peut s'envisager.

Il est rappelé que la zone N a été mise en place sur ce secteur en raison du risque d'inondation. Le PPRI du Val d'Authion concerne en effet en intégralité les parcelles ZN4 et ZN10 et une large partie

de la parcelle 0H1018. Il est rappelé que le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU et qu'au sein de la zone inondable, le PPRI limite strictement les possibilités de construire. Le zonage du PLU a été défini en cohérence avec le PPRI afin de limiter les incidences potentielles de la zone inondable sur les personnes et les biens.

Ils sont enfin propriétaires de la parcelles 1536 aux Graipins.

Sur la parcelle 1536, il nous a été autorisé de positionner une Tiny House. Est-ce que nous pourrions conserver cette autorisation sur le nouveau PLU ?

Avis du commissaire enquêteur

Théoriquement il faudrait que la zone soit en STECAL. Les Tiny house ont un statut juridique comparable à celui des caravanes si elles ont conservé les équipements permettant leur mobilité et ne nécessitent qu'une déclaration préalable si elles ne dépassent pas 20 m²

Si cette autorisation a été donnée par écrit, il me paraît difficile de revenir en arrière. Dans le cas contraire, il faudrait au minimum faire régulariser l'existence et le positionnement sur le plan administratif.

Réponse de l'AOE

Le PLU définit les possibilités et conditions de construction à venir et ne peut remettre en cause les autorisations délivrées sur la base de la réglementation précédente. Si la Tiny House a été autorisée, elle reste légalement autorisée quand bien même les dispositions du PLU changent.

5. Vendredi 06 juin. Demande de monsieur Thierry FOLTZENLOGER.

Monsieur FOLTZENLOGER est propriétaire de la parcelle 2012 à Chevrette.

Je suis propriétaire de la parcelle 2012 à Chevrette, qui est limitrophe de la zone UH. J'ai pour projet, à moyen terme, d'agrandir mon chai et cet agrandissement ne pourrait se faire que sur la parcelle 2012. Le PLU à venir permettra-t-il de mener à bien ce projet ?

Avis du commissaire enquêteur

Encore une question se référant aux pratiques mises en place après l'adoption du PLU en cours. Je pense qu'il pourrait être utile d'organiser une nouvelle réunion d'information à destination des viticulteurs pour leur expliquer, une fois encore, ce qu'il va advenir de ces souplesses vis-à-vis de la réglementation, locale aussi bien que nationale. Et il faut impérativement leur expliquer, là-aussi une fois encore, les impératifs fixés par l'Etat en matière d'artificialisation des sols.

Réponse de l'AOE

Comme mentionné précédemment, le règlement de la zone Av autorise les constructions à vocation viticole (cf. réponse à l'observation n°2).

Ces possibilités de construire ne constituent pas une souplesse vis-à-vis de la réglementation. Il s'agit d'une possibilité légale offerte par le code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en zone A (la zone Av étant une zone A spécifiquement viticole) peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (article R151-23 du code de l'urbanisme).

6. Vendredi 6 juin. Demande de Madame LAMOUREUX-BOUREAU.

Madame LAMOUREUX-BOUREAU est propriétaire de la parcelle 182 au Grollai.

Je suis propriétaire de la parcelle 182 au Grollai. Cette parcelle est actuellement en zone Nv. Elle sera en zone Av dans le futur PLU. Nous avons pour projet de planter de la vigne sur la totalité de la parcelle. Avec le nouveau PLU, le projet sera-t'il autorisé ?

Avis du commissaire enquêteur

Madame LAMOUREUX-BOUREAU a bien compris la signification de la classification Av. Sa question porte essentiellement, de mon point de vue, sur le fait de pouvoir planter sur la totalité de la parcelle.

Réponse de l'AOE

Le PLU a vocation de régler les futures autorisations du sol délivrés sur la commune. Les plantations, qu'il s'agisse de vignes ou d'autres cultures, ne relèvent pas d'une autorisation du sol et le PLU n'a donc pas vocation à les régler. Le projet est donc possible.

7. Jeudi 19 juin. Demande de monsieur André DELAGOUTTIERE.

M. DELAGOUTTIERE est propriétaire au Grollais.

Suite à mon projet d'urbanisation sur lequel 6 parcelles ont été viabilisées à ce jour. Dans le projet de PLU la parcelle ZA 259 a été exclue.

Ma demande est la suivante : conserver la partie nord de la parcelle 259 en zone UH afin de pouvoir la viabiliser.

Arguments et motivation : à la création du projet d'urbanisation, des travaux ont été effectués et financés par de l'argent public (syndicat d'électrification, service des eaux, ...) et ces travaux ont été dimensionnés pour 22 logements donc aucun autre travail n'est à prévoir.

Autre remarque : les 6 parcelles viabilisées et construites sont occupées par des personnes qui n'habitaient pas la commune donc nouveaux arrivants, ce qui va dans le sens d'une évolution démographique sans impact négatif sur le centre bourg.

Conclusion : j'avais déjà présenté ma requête lors de la première enquête par écrit et je n'avais pas eu de réponse.

Je souhaite donc, au regard de ces divers arguments, que ma demande soit à nouveau étudiée.

Avis du commissaire enquêteur

Monsieur DELAGOUTTIERE a été le seul interlocuteur visiblement hostile au projet et à son porteur. Les six emplacements viabilisés et vendus lui ont permis de compenser ses dépenses, mais l'arrêt du projet lui porte un préjudice certain en matière de gain pécuniaire. Par ailleurs, accueillir de nouveaux habitants dans un hameau va à l'encontre d'un des piliers du projet qui est de revitaliser et densifier le centre bourg. De mon point de vue accepter de finaliser le projet initial de 22 logements serait une erreur. En revanche le découpage de la parcelle 259 et le positionnement des emplacements permettraient de donner partiellement satisfaction à ce monsieur en autorisant 5 ou 6 logements supplémentaires afin de mieux rentabiliser l'argent public investi.

Réponse de l'AOE

Les travaux sur le PLU ont été réalisés en intégrant une législation très différente de celle en vigueur lorsque le PLU de 2005 a été réalisé. La commission en charge du PLU a en effet dû intégrer les impératifs liés à l'objectif de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Cela a conduit la commune à réduire de manière importante des surfaces constructibles depuis une vingtaine d'années au PLU.

Dans ce cadre, au Grollai, la zone constructible a été limitée aux espaces actuellement construits du hameau afin de favoriser la densification. Une extension de la zone constructible sur une portion de la parcelle 259 conduirait la commune à accroître la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers destinée à l'habitat au-delà de l'enveloppe maximale qu'elle a définie dans le PADD (1 ha). Dès lors, les documents règlementaires ne seraient plus en cohérence avec les orientations du PADD et un nouvel arrêt de projet serait requis, ce que la commune exclut.

8. Jeudi 19 mai. Demande de monsieur Frédéric ROUSSEAU

Monsieur ROUSSEAU est propriétaire aux Aunais.

Je suis propriétaire des parcelles 160, 183, 184, 185 et 186 aux Aunais. Une maison existe déjà sur la parcelle 186. J'ai un projet de tourisme écologique visant à apprendre aux gens à vivre en autonomie. Ce projet consisterait en 4 chalets posés sur dalle béton sans eau ni électricité sur les parcelles 184 et 185. Ce projet ne nécessite pas de déployer de nouveaux réseaux (accès, eau, gaz, électricité). Son impact sur l'environnement est limité et il ne concerne ni les arbres ni les zones humides.

Avis du commissaire enquêteur

Monsieur Rousseau ne mentionne pas que les voitures de ses clients stationneraient sur la parcelle 160, que les haies qui encadrent les deux parcelles d'implantation des chalets sont soumises à protection réglementées et que l'autonomie impose tout même au minimum des mesures de prévention (incendie, accidents par exemple) et d'hygiène. L'impact sur l'environnement de ce projet me paraît très largement sous-estimé. Son projet fait penser à la création d'aires naturelles sans prendre en compte les spécifications de ces aires. Par ailleurs, les dalles bétons en zone N m'interpellent.

Réponse de l'AOE

Les parcelles mentionnées sont classées en zone N dans le futur PLU et ne sont pas construites. La maison évoquée sur la parcelle 186 n'existe pas au cadastre et laisse donc un doute quant à sa légalité ou son existence juridique.

Le projet mentionné n'est pas autorisé par le règlement de la zone N. Sa réalisation nécessiterait la mise en place d'un STECAL, zonage spécifiquement dédié à la réalisation du projet. A ce stade de la procédure, au regard de la consommation d'espaces supplémentaires qu'il induirait et considérant le peu d'éléments disponibles concernant le projet pour en apprécier pleinement les incidences, celui-ci ne peut être intégré dans le PLU.

9. Jeudi 19 mai. Demande de madame Marie-Christine PANTALEON

M&Mme PANTALEON sont propriétaires à la Gardière.

Je suis propriétaire de la parcelle 695 au lieu-dit La Gardière. Nous avons acheté cette parcelle en 20120. Elle était constructible et nous voulions y construire notre maison pour y vivre à notre retraite. Ce terrain est clos et du fait de son sous-sol, ne peut être cultivé. Il n'y a aucun moyen de construire cette maison sur une autre parcelle constructible de notre domaine. Donc nous demandons que la parcelle sous, pour partie au moins, classée en zone UH.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mme PANTALEON se rapporte à celle de M&Mme BECQ et appelle donc le même avis avec une réserve identique : être certain que le projet est bien à usage personnel et non dans une simple optique de revente à meilleur prix.

Réponse de l'AOE

A la Gardière, comme dans l'ensemble des hameaux, la limite des enveloppes urbaines a été définie autour des espaces urbanisés du hameau. A l'ouest de la rue de la Gardière, le tissu urbain est très distendu et entouré de parcelles de vignes, ne permettant pas d'envisager le classement de ces parcelles (dont la parcelle 695) dans la zone UH mais lui préférant un classement en zone Av. Pour garantir une parfaite cohérence, la commune souhaite maintenir ce zonage.

10. Jeudi 19 juin. Demande de madame Magali GAUTIER

Madame GAUTIER est propriétaire à La Cotelleraie.

Je suis propriétaire des parcelles 742, 1369, 1826 et 1827 au lieu-dit La Cotelleraie. Nous habitons notre maison depuis 2003 et nous avons besoin de l'agrandir un peu pour notre confort. La zone est passée en dénomination Av ce qui rend ce projet irréalisable. Nous demandons le maintien de la situation actuelle pour nos parcelles 742 et 1369. Un courrier avait déjà été adressé à la mairie dans ce sens au lancement du projet de modification. Ma demande ne porte que sur quelques centaines de m².

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mme GAUTIER se rapporte à celle de M&Mme BECQ et appelle donc le même avis avec une réserve identique : être certain que le projet est bien à usage personnel et non dans une simple optique de revente à meilleur prix.

Réponse de l'AOE

Le classement d'une habitation en zone Av ne gèle pas toute possibilité d'évolution. Le règlement de la zone Av permet en effet :

- L'extension des habitations existantes dans une limite de 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU,*
- Les annexes aux habitations dans une limite de 40m² d'emprise au sol globale et sous réserve qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de l'habitation,*
- Les piscines d'une surface de bassin maximale de 35 m² et situées à moins de 20 mètres de l'habitation.*

Ces règles ont été définies en cohérence avec les exigences de la loi qui impose d'encadrer l'extension mesurée et les possibilités d'annexes aux habitations en zone A et N et ont été validées par la CDPENAF dans le cadre de son avis. Les demandeurs conservent donc une possibilité d'agrandir leur habitation pour leur confort.

Les parcelles ont été classées en zone Av car elles sont situées entre une exploitation viticole et une parcelle de vigne plantée qui les séparent du reste du hameau de la Cotelleraie. Pour rappel, le PADD précise que les hameaux constructibles doivent « former un ensemble bâti sans vide majeur ou parcelle occupée par des vignes AOC ».

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses sont claires et argumentées, au même titre que celles qui avaient été faites pendant la phase concertation avant que ne débute l'enquête publique. Elles ont été formulées par le bureau d'études, en étroite collaboration avec le maire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Elles répondent à la même logique que celles qui avaient été faites à la fin de la période de concertation avant que ne soit initiée la procédure d'enquête publique. D'une part accorder satisfaction chaque fois que cela est possible au regard du projet. D'autre part ne pas remettre en cause les piliers fondamentaux du PLU à venir. Et, enfin agir en toute transparence, afin de bien marquer que les règles s'appliquent à tout le monde de la même façon.

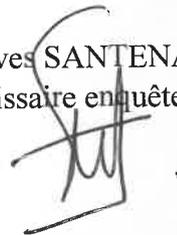
Il me paraît souhaitable que ces réponses reçoivent une réponse écrite de la part de l'autorité organisant l'enquête, au plus tard à l'issue de la prochaine réunion du conseil municipal, si celui-ci est appelé à en débattre. Cela me paraît une condition sine qua non pour que les demandeurs sachent qu'ils ont été écoutés.

Du fait que le mémoire en réponse de l'AOE complète le procès-verbal des observations du public, cette partie ne figurera pas en annexe du présent rapport. L'annexe VII portera uniquement sur la synthèse de l'enquête

Chambray-lès-Tours

Le 22 juillet 2025

Pierre-Yves SANTENARD
Commissaire enquêteur



Diffusion

- Monsieur le maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil
- Monsieur le président délégué du tribunal administratif d'Orléans (voie électronique)

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS MOTIVEES

I. RAPPELS

- a. Cette enquête a pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (Indre-et-Loire).
Monsieur Sébastien BERGER, maire de la commune est le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice. La mairie a assuré le soutien de cette enquête : affichage, fourniture du local hébergeant les permanences, mise à disposition du public du dossier et d'un ordinateur. La secrétaire générale de la mairie était naturellement la correspondante principale du commissaire enquêteur.
- b. L'enquête s'est déroulée du 19 mai au 19 juin 2025. Elle s'est déroulée sereinement et les relations tant avec l'autorité organisatrice qu'avec la mairie et le public ont été très cordiales. Trois permanences ont été tenues. La participation du public a été conséquente, les trois permanences ayant été, pratiquement, l'objet d'une succession ininterrompue de demandeurs. Aucun incident n'est survenu et aucune opposition locale au projet ne s'est manifestée.

II. AVIS

- a. Au terme de l'analyse du dossier, du déroulement de l'enquête et de son exploitation, le projet me paraît être tout à fait adapté aux besoins présents et futurs de la commune et de la communauté de communes.
- b. Il s'inscrit parfaitement en termes de cohérence ou de compatibilité avec les deux documents territoriaux majeurs que sont le plan climat-air-énergie (PCAET) de Pays Loire Nature et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) porté par la communauté Nord-Ouest Touraine.
- c. La commune va, enfin, pouvoir disposer d'un outil adapté à la législation en vigueur en matière d'urbanisme, d'environnement et de développement durable et compatible avec tous les documents d'orientation ou de coordination des strates administratives supérieures.
- d. Toutes les procédures ont été appliquées et respectées, tant au niveau du montage et de la validation du dossier qu'au niveau de l'enquête publique.
- e. Le nouveau PLU modifie profondément la perspective de développement de la commune en apportant une vision globale à tous les acteurs et en permettant de mesurer toutes les interactions des différentes politiques à mener, en particulier dans les domaines économique et social.
- f. Il redéfinit l'autorité du bourg sur les hameaux et redevient le centre de la décision politique.

- g. Le projet ne déclenche pas de débats réels parmi les habitants. Certains viticulteurs, qui se sentent lésés, réagissent individuellement par le biais de demandes dérogatoires. Ils disent à peu près tous comprendre la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, mais sous réserve que cela ne leur nuise pas. Leur compréhension des enjeux et des implications du nouveau PLU paraît relativement partielle..
- h. Les réserves, remarques ou recommandations émises par les services de l'Etat sont peu nombreuses et ne remettent jamais le projet en cause. Le bureau d'études URBICUBE a d'ores et déjà pris en compte l'essentiel de ces points.
- i. Le conseil municipal de Saint-Nicolas-de-Bourgueil s'est prononcé à l'unanimité, en faveur du projet et a conservé cette unité tout au long du développement du futur PLU.

III. CONCLUSION

En conclusion j'émet un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil

A Chambray-lès-Tours, le 22 juillet 2025

Pierre-Yves SANTENARD

Commissaire enquêteur



Diffusion

- Monsieur le maire de Saint-Nicolas-De-Bourgueil
- Monsieur le président délégué du tribunal administratif d'Orléans (voie électronique)

**PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL**

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

ANNEXES

- I. Décision n° E24000020/45 de désignation du commissaire enquêteur en date du 14/02/202
- II. Arrêté d'enquête publique du 01/04/2025 du maire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil
- III. Avis d'enquête publique – Presse 4 et 5 mai 2025
- IV. Avis d'enquête publique – Presse 18 et 19 mai 2025
- V. Avis d'enquête publique - affichage
- VI. Registre d'enquête publique (extraits).
- VII. Procès-Verbal de synthèse de l'enquête.
- VIII. Conseil municipal du 09 06 2021 Prescription de la révision générale du PLU
- IX. Conseil municipal du 12 07 2021 Désignation du bureau d'études
- X. Conseil municipal du 09 06 2023 Orientations générales du PADD

A Chambray-lès-Tours, le 22 juillet 2025

Pierre-Yves SANTENARD
Commissaire enquêteur



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

14/02/2025

N° E25000020 /45

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

Vu, enregistrée le 10/02/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL (Indre-et-Loire) ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

- Article 1^{er}** : Monsieur Pierre-Yves SANTENARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 2** : Monsieur Denis GAYNO est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- Article 4** : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL, à Monsieur Pierre-Yves SANTENARD et à Monsieur Denis GAYNO.

Le président délégué,



Denis LACASSAGNE

COMMUNE DE ST NICOLAS DE BOURGUEIL**ARRÊTÉ
N° 2025-30****Arrêté d'enquête publique en vue de la révision et de l'arrêt
du projet de Plan Local d'Urbanisme.**

Le Maire de Saint Nicolas de Bourgueil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-10,

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.134-1 et suivants et R.134-3 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2021 sur la prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2023 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2024 sur le bilan de la concertation et de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la désignation comme Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14/02/2025 de Monsieur Pierre-Yves SANTENARD, Général de l'Armée de terre en retraite, domicilié à Chambray-les-Tours ;

Considérant qu'il y a lieu d'organiser une enquête publique à ce stade de la procédure,

ARRÊTE

Article 1 : Le projet de révision et de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique dans les formes prescrites par les articles R.141-4 à R.141-9 du code de la voirie routière. Cette enquête, d'une durée d'au moins 30 jours, se déroulera à la mairie du lundi 19 mai 2025 à 14h00 au jeudi 19 juin 2025 à 12h.

Article 2 : M. Pierre-Yves SANTENARD demeurant à Chambray-les-Tours est désigné Commissaire-enquêteur et se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie du lundi 19 mai 2025 à 14h00 au jeudi 19 juin 2025 à 12h aux jours et heures d'ouverture afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête. Celles-ci pourront par ailleurs être communiquées oralement ou par écrit à M. Le Commissaire-enquêteur qui les annexera au registre. Elles pourront également être adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretariat.mairie.snb@gmail.com.

Article 4 : Le jeudi 19 juin 2025 à 12h, dernier jour de l'enquête, le registre d'enquête sera clos, paraphé et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmettra au Maire le dossier et le registre d'enquête accompagné de ses conclusions motivées.

Article 5 : Le Conseil Municipal délibérera. Sa délibération et le dossier d'enquête seront adressés par le Maire à Mme La Préfète d'Indre-et-Loire. Si le Conseil Municipal passait outre aux observations présentées ou aux conclusions du Commissaire-enquêteur, sa délibération devrait être motivée.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché à la porte de la mairie au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci. Une publication sera en outre réalisée dans deux journaux diffusés dans le département au moins 15 jours avant le début de l'enquête. Un autre avis sera publié dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le

ID : 037-213702285-20250401-2025_30-AR

S'LO

Article 7 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au Commissaire-enquêteur et adressé à Mme la Préfète d'Indre-et-Loire.

Fait à Saint Nicolas de Bourgueil, le 01/04/2025

Le Maire,

Sébastien BERGER



ATTESTATION DE PARUTION**COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL****AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE****SUR REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 1er avril 2025, le Maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant la révision et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 février 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil **du lundi 19 mai 2025 à 14h au jeudi 19 juin 2025 à 12h.**, aux jours et heures habituels d'ouverture : tous les matins du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 ainsi que les lundis et vendredis après-midi de 13h30 à 17h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie:

- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête sont consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune : www.saint-nicolas-de-bourgueil.fr.

Les observations pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ou adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretariat.mairie.snb@gmail.com.

Cette annonce 0000109164-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE

Édition : Indre et Loire

Département : Indre-et-loire

Date de parution : 04/05/2025

Fait à Tours, le 15/04/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeXkxZWul

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeXkxZWul>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000109168-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 05/05/2025

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 1er avril 2025, le Maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant révision et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 février 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil du **lundi 19 mai 2025 à 14h au jeudi 19 juin 2025 à 12h**, aux jours et heures habituels d'ouverture tous les matins du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 ainsi que les lundis et vendredis après-midi de 13h30 à 17h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête sont consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune : www.saint-nicolas-de-bourgueil.fr.

Les observations pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ou adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretariat.mairie.snb@gmail.com.

Fait à Tours, le 15/04/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeXkynkJ9

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeXkynkJ9>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce 0000109167-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE DIMANCHE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 18/05/2025

Fait à Tours, le 15/04/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves EILIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeXkyi90x

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeXkyi90x>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE****SUR REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 1er avril 2025, le Maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant la révision et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 février 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil du **lundi 19 mai 2025 à 14h au jeudi 19 juin 2025 à 12h.**, aux jours et heures habituels d'ouverture : tous les matins du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 ainsi que les lundis et vendredis après-midi de 13h30 à 17h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie:

- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête sont consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune : www.saint-nicolas-de-bourgueil.fr.

Les observations pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ou adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretariat.maine.snb@gmail.com.

ATTESTATION DE PARUTION

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 1er avril 2025, le Maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant la révision et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 février 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil du **lundi 19 mai 2025 à 14h au jeudi 19 juin 2025 à 12h**, aux jours et heures habituels d'ouverture : tous les matins du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 ainsi que les lundis et vendredis après-midi de 13h30 à 17h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie :
- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête sont consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune : www.saint-nicolas-de-bourgueil.fr.

Les observations pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ou adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretanat.mairie.snb@gmail.com.

Cette annonce 0000109169-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Indre et Loire
Département : Indre-et-loire
Date de parution : 19/05/2025

Fait à Tours, le 15/04/2025

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeXkyrTGv

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeXkyrTGv>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 01/04/2025, le Maire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur « la révision et l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ».

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 février 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil du lundi 19 mai 2025 à 14h00 au jeudi 19 juin 2025 à 12h., aux jours et heures habituels d'ouverture : tous les matins du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 ainsi que les lundis et vendredis après-midi de 13h30 à 17h.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie:

- Le lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- Le vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 19 juin 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête sont consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ou sur le site internet de la commune : www.saint-nicolas-de-bourgueil.fr.

Les observations pourront être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ou adressées par voie postale à la mairie ou par mail à : secretariat.mairie.snb@gmail.com.

A l'issue de l'enquête publique et au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Le présent avis est affiché en mairie et sur différents points du territoire communal.

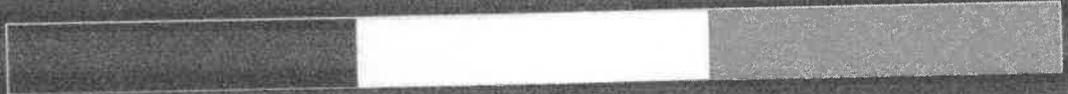
Pour tout renseignement :

Mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil

02.47.97.75.16 / contact@saint-nicolas-de-bourgueil.fr

ANNEXE VI

REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE



Feuille d'ouverture

Objet de l'enquête

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête

N° 2025-30 En date du 01 avril 2025

M/Mme le Maire Sébastien BERGER

M/Mme le Préfet

Commission l'enquête

Président de la commission d'enquête:

Titulaires:

M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____

Suppléants:

M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____
M	_____	Qualité de: _____

Durée l'enquête

Ouverture le: Lundi 19 mai 2025 à 14h00

Clôture le: Jeudi 19 juin 2025 à 12h00

Siège de l'enquête: Mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, 2 rue de la Tréille.

Autres lieux, dates et heures de consultation du dossier d'enquête:

Réception du public par le commissaire enquêteur ou membre de la commission

Le	lundi 19 mai 2025	de	14	h	00	à	17	h	00
Le	vendredi 06 juin 2025	de	9	h	00	à	12	h	00
Le	jeudi 19 juin 2025	de	9	h	00	à	12	h	00
Le	_____	de	_____	h	_____	à	_____	h	_____
Le	_____	de	_____	h	_____	à	_____	h	_____
Le	_____	de	_____	h	_____	à	_____	h	_____
Le	_____	de	_____	h	_____	à	_____	h	_____

Une réunion publique a été/n'a pas été* organisée par le commissaire ou un membre de la commission d'enquête.

*Rayez la mention inutile

Registre d'enquête composé de feuillets non-mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations, propositions et contre-propositions, ces dernières peuvent être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur ou du président de la commission à l'adresse du siège de l'enquête.

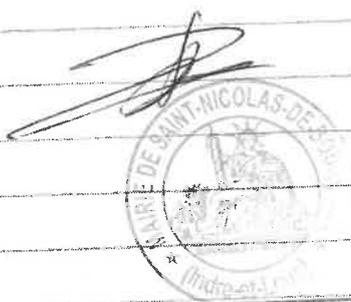
Le rapport et les conclusions du commissaire et de la commission d'enquête sont rendus publics et sont disponibles dès leur réception dans chaque lieu où s'est déroulé l'enquête.

Observations du public

Lundi 19 Mai 2025

14^h00 Ouverture de l'enquête publique

en présence de M. Jean-Pierre CARRE
adjoind au maire, commissaire du Saâv.



[Signature]
PY SANTE
Commissaire auq

Observations du public

Marie Christine Pantakian

Je suis propriétaire de la parcelle 635 au lieu dit La Gardière,
Nous avons acheté cette parcelle en 2010. Elle était constructible
nous voulions y construire notre maison pour y vivre après
notre retraite. Le terrain est clas et du fait de son sous-sol ne
peut être cultivé. Il n'y a aucune possibilité de construire
cette maison sur une autre parcelle UH de notre domaine.

Donc nous demandons que la parcelle 635 soit pour partie
au moins classée en zone UH.

Magali Gautier

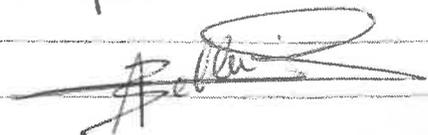
Je suis propriétaire des parcelles 742 1369 - 1826 1827
au lieu dit la cotellerie chez Babitons la
maison depuis 2003 et nous avons besoin de
l'agrandir un peu pour notre confort. La
zone est passée en dénomination AV ce qui
rend ce projet irréalisable. nous demandons
le maintien de la situation actuelle pour notre
parcelles 742 et 1369. Un courrier avait déjà
été adressé à la mairie dans ce sens au
lancement du projet de modification. ma deman
ne porte que sur quelques centaines de métr
carrés

cloture de l'enquête à 12h40



le commissaire enquêteur

le représentant du maire



ANNEXE VII

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Synthèse du déroulement de l'enquête publique et des observations du public sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Nicolas de Bourgueil

L'enquête publique a été décidée et arrêtée par le maire de Saint-Nicolas de Bourgueil, autorité organisatrice de l'enquête. Le président délégué du tribunal administratif d'Orléans a désigné M. Pierre-Yves Santenard comme commissaire enquêteur.

La réunion initiale, au cours de laquelle les modalités de conduite de l'enquête ont été arrêtées, s'est tenue le mardi 25 mars 2025 à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil en présence de monsieur Yoann Le Basnier, secrétaire général par intérim de la mairie, en charge du dossier de projet d'élaboration du PLU. La reconnaissance des sites et de l'affichage a été effectuée, avec monsieur Jean-Pierre Carre, adjoint au maire, en charge de la commission des bâtiments, le 19 mai 2025 de 13h00 à 14h00 préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Toutes les modalités d'information du public (délais, affichage, avis et arrêté, parution dans la presse) ont été respectées. La version numérique du projet était accessible sur le site de la mairie et sur un ordinateur dédié et installé par la mairie dans la salle réservée au commissaire enquêteur pour les permanences. La version papier ainsi que le registre d'observations ont été tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Celle-ci a été conduite du 19 mai au 19 juin. Il n'a pas été nécessaire de la prolonger ni d'organiser une réunion d'information. La qualité de l'accueil de la mairie et la grande disponibilité des personnes liées à cette enquête sont à souligner. Madame Agathe Minier, secrétaire générale de la mairie, a été la correspondante du commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil :

- le lundi 19 mai de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 6 juin de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 19 juin de 09h00 à 13h00.

9 habitants de la commune se sont présentés au commissaire enquêteur au cours des trois permanences et seulement sept d'entre eux ont inscrit une ou plusieurs questions dans le registre d'observations. L'un d'eux a également adressé un mail, inséré au registre, dans la foulée de l'inscription de sa demande sur le registre au début de la première permanence. Toutes sont en rapport direct avec le déclassement de parcelles, passant de constructible (UD actuellement) à non constructibles (Av dans le projet). Aucun groupement associatif local n'est intervenu. Je n'ai reçu ni courriers ni mails entre les permanences. Je n'ai pas observé ou ressenti d'opposition collégiale et un seul des habitants qui sont venus me consulter s'est montré relativement virulent contre le projet et surtout contre le maire, porteur de ce projet.

J'ai eu le sentiment au travers des dialogues avec les personnes qui sont venues me voir, que le projet et ses principaux objectifs et priorités étaient globalement compris. Les propriétaires approuvent la réduction de l'artificialisation des sols et la volonté de rationaliser l'espace habitable et/ou habité. Mais l'acceptation de ces nécessités s'efface lorsque cela touche leurs parcelles. De plus ils minimisent largement les contraintes et impératifs qui entravent la liberté d'action des maires.

Je suis également surpris par le nombre de projets qui apparaissent à l'occasion de la révision du PLU pour justifier le besoin de terrains constructibles.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT INDRE-ET-LOIRE

ARRONDISSEMENT CHINON

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL - 37140
Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 09 juin 2021Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Date de la convocation : 04/06/2021Conformément à l'article 56 de la loi du 5/04/1884, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché le : 16/06/2021
Transmis à la Préfecture le : 16/06/2021
Rendu exécutoire le :

L'an deux mil vingt et un, le neuf du mois de juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 04 juin 2021, s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, en session ordinaire du mois de JUIN, sous la présidence de Monsieur Sébastien BERGER, Maire.

Etaient convoqués pour le Conseil Municipal :
MM. BERGER, BUSTON, DAUZON, CARRÉ, PELGER, CHERRIÈRE, MINIER, LOBRY
et MMES GARCIA, ORY, HUET, LEFEUVRE, PICARD, PLOQUIN, COTTINEAULes convocations individuelles comprenant l'ordre du jour, et le compte rendu de la réunion du conseil municipal du 09/06/2021 ont été transmis par écrit aux élus le 04/06/2021.
La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 04/06/2021.

Excusé :

Représentée : Nadège COTTINEAU donne pouvoir à Jeanine HUET.

Absente : Laurence PLOQUIN arrive au point 9) DCM n°2021-39 - Mise à jour du tableau des effectifs.

Secrétaire de séance : Laurence LEFEUVRE

Délibération n° 2021-38

Objet : Prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-31, L153-32 et L103-2,

Vu le schéma de cohérence territoriale Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 4 février 2009 en cours de révision,

Vu le PLU approuvé sur le territoire de Saint Nicolas de Bourgueil le 6 janvier 2004,

I. CONTEXTE

Monsieur le Maire présente les raisons pour lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) est rendue nécessaire.

Il rappelle notamment que le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire a été adopté en janvier 2004 et a donc été élaboré il y a plus de 17 ans. Il n'est plus adapté pour prendre en compte les besoins et enjeux actuels du territoire communal notamment pour le développement de l'habitat, des activités économiques, des équipements, du tourisme, etc. mais également pour la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire (Trame Verte et Bleue, risque d'inondation, etc.).

La révision du Plan Local d'Urbanisme permettra par ailleurs de s'assurer que le nouveau document d'urbanisme :

- prenne en compte les dispositions législatives et réglementaires actuelles, qui ont fortement évolué depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

(notamment avec l'adoption des lois Grenelles 1 et 2 en juin 2009 et juillet 2010, de la loi ALUR en mars 2014, avec la refonte du code de l'urbanisme entrée en vigueur en janvier 2016, etc.),

- soit compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine actuellement en cours de révision à l'échelle du Pays Loire Nature et dont le projet a été arrêté par le comité syndical le 29 mars 2021. Le SCOT est un document de planification stratégique qui sert de cadre de référence pour différentes politiques sectorielles notamment en matière d'organisation de l'espace, d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, de biodiversité, d'environnement, etc. Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme doit être mis en compatibilité avec le SCOT dans un délai maximal de 3 ans après l'adoption de ce document.

Monsieur le Maire précise, par ailleurs, que, compte tenu de la présence de zones Natura 2000 sur le territoire communal (Zones de Protection Spéciale « Lac de Rillé et forêt voisines d'Anjou et de Touraine » et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ») la révision du Plan local d'Urbanisme est obligatoirement soumise à une évaluation environnementale. Cette démarche doit permettre d'appréhender au mieux et durant l'ensemble de la procédure les incidences potentielles prévisibles du futur document d'urbanisme sur l'environnement et de procéder aux ajustements ou compléments nécessaires si des impacts négatifs majeurs étaient identifiés.

II. OBJECTIFS POURSUIVIS

La révision du PLU de Saint Nicolas de Bourgueil constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à court, moyen et long terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de retenir comme objectifs poursuivis par cette révision les objectifs suivants :

- **Concernant le contexte supra-communal :**
 - prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace,
 - réviser le Plan Local d'Urbanisme en assurant sa compatibilité avec la révision en cours du SCOT Nord-Ouest de la Touraine et dont l'approbation devrait intervenir avec celle du Plan Local d'Urbanisme,
 - prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature en cours d'élaboration.
- **En matière d'habitat :**
 - analyser la dynamique de la construction sur le territoire durant les 10 dernières années et la demande actuelle en logements pour définir les besoins en matière d'habitat de la commune pour les 10 années à venir, en cohérence avec les orientations du SCOT,
 - organiser le développement de l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants, la nécessité d'une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enjeux environnementaux et viticoles (parcelles AOC).
- **En matière d'activités économiques :**

- assurer le confortement de l'activité agricole et notamment de l'activité viticole, principale activité économique du territoire et qui contribue au rayonnement de la commune,
 - étudier les possibilités d'accueil d'autres activités économiques sur la commune et de confortement de celles existantes tout en prenant en compte la politique de développement économique de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire,
 - prendre en compte les besoins de l'activité forestière notamment sur les secteurs forestiers au nord de la commune,
 - maintenir la vitalité et favoriser l'essor des commerces et services de proximité pour la population,
 - s'appuyer sur les richesses paysagères et l'identité de la commune pour permettre le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement.
- En matière d'équipements :
 - prendre en compte les projets d'évolution des équipements actuels dans le document d'urbanisme,
 - définir les besoins en matière d'équipements pour les années à venir au regard des perspectives d'évolution prévisibles et souhaitées par la commune.
 - En matière de déplacements :
 - réfléchir aux mesures à mettre en place pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile sur le territoire et vers l'extérieur (rabattement vers la gare de Port Boulet, accessibilité piéton et vélos dans le bourg et depuis les villages et hameaux, covoiturage, etc.).
 - En matière d'environnement :
 - mettre en place une démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU,
 - prendre en compte les secteurs environnementaux majeurs du territoire communal et notamment les zones Natura 2000 présentes sur les secteurs forestiers au nord et sur le site des Ténières,
 - veiller à la préservation des ressources naturelles du territoire (eau, air, sol, etc.)
 - prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager,
 - intégrer et gérer les risques naturels (notamment le risque d'inondation) et technologiques,
 - encourager le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers remarquables du territoire.

III. MODALITÉS DE CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Monsieur le Maire expose également la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de la révision du PLU (de la prescription à l'arrêt du projet de PLU où le Conseil Municipal tirera le bilan de cette concertation), concertation dont le Conseil Municipal doit définir les modalités et qui doivent permettre à la population de participer à la démarche, de faire part de ses suggestions et d'alimenter la réflexion sur l'aménagement du territoire.

Pour cela, il est proposé :

- une information sur l'avancement des travaux de la révision du PLU par le biais :
 - du site internet de la commune,
 - du bulletin municipal.
- des modalités de participation du public par le biais :
 - d'un registre de concertation mis à disposition du public en mairie,
 - de la possibilité d'envoi de mails à contact@saint-nicolas-de-bourgueil.fr en précisant « Concertation préalable relative au PLU » dans l'objet du mail,
 - de courriers directement adressés à M. le Maire en précisant « Concertation préalable relative au PLU »,
 - d'une ou plusieurs réunions publiques avec l'organisation d'une réunion publique à minima lors de la phase PADD pour expliquer à la population les grandes orientations du projet communal.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Résultat du vote :

Pour : 13+1 pouvoir

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- DÉCIDE :

1. de prescrire sur l'intégralité du territoire communal la révision générale du Plan Local d'Urbanisme avec pour objectifs :
 - prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace,
 - réviser le Plan Local d'Urbanisme en assurant sa compatibilité avec la révision en cours du SCOT Nord-Ouest de la Touraine et dont l'approbation devrait intervenir avec celle du Plan Local d'Urbanisme.
 - prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature en cours d'élaboration,
 - analyser la dynamique de la construction sur le territoire durant les 10 dernières années et la demande actuelle en logements pour définir les besoins en matière d'habitat de la commune pour les 10 années à venir, en cohérence avec les orientations du SCOT,
 - organiser le développement de l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants, la nécessité d'une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enjeux environnementaux et viticoles (parcelles AOC),
 - assurer le confortement de l'activité agricole et notamment de l'activité viticole, principale activité économique du territoire et qui contribue au rayonnement de la commune,
 - étudier les possibilités d'accueil d'autres activités économiques sur la commune et de confortement de celles existantes tout en prenant en compte la politique de développement économique de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire,

- prendre en compte les besoins de l'activité forestière notamment sur les secteurs forestiers au nord de la commune,
- maintenir la vitalité et favoriser l'essor des commerces et services de proximité pour la population,
- s'appuyer sur les richesses paysagères et l'identité de la commune pour permettre le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement,
- prendre en compte les projets d'évolution des équipements actuels dans le document d'urbanisme,
- définir les besoins en matière d'équipements pour les années à venir au regard des perspectives d'évolution prévisibles et souhaitées par la commune,
- réfléchir aux mesures à mettre en place pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile sur le territoire et vers l'extérieur (rabattement vers la gare de Port Boulet, accessibilité piéton et vélos dans le bourg et depuis les villages et hameaux, covoiturage, etc.),
- mettre en place une démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU,
- prendre en compte les secteurs environnementaux majeurs du territoire communal et notamment les zones Natura 2000 présentes sur les secteurs forestiers au nord et sur le site des Ténières,
- veiller à la préservation des ressources naturelles du territoire (eau, air, sol, etc.),
- prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager,
- intégrer et gérer les risques naturels (notamment le risque d'inondation) et technologiques,
- encourager le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers remarquables du territoire.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU.

2. d'approuver les objectifs ainsi développés ci-dessus.

3. de définir, conformément aux articles L103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- informations régulières sur l'avancement des travaux de la révision du PLU sur le site internet de la commune,
- informations régulières sur l'avancement des travaux de la révision du PLU sur le site internet dans le bulletin municipal,
- mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,
- possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à contact@saint-nicolas-de-bourgueil.fr ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la Mairie en précisant « Concertation préalable relative au PLU »,
- organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD.

La commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

4. de confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la révision du PLU à l'équipe d'étude composé des entreprises suivantes : CDP49/URBICUBE (49000 ANGERS) et ECE Environnement (49000 ANGERS),
5. de donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
6. de solliciter de l'Etat conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU,
7. d'associer à la révision du PLU, les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme,
8. de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme,
9. Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
 - au préfet d'Indre-et-Loire,
 - au président du Conseil Régional,
 - au président du Conseil Départemental,
 - aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture,
 - au président du Syndicat mixte Pays Loire Nature Touraine en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
 - au président du Syndicat mixte du Pays du Chinonais en charge du SCOT du Pays du Chinonais, limitrophe du territoire communal,
 - au président de Saumur Val de Loire en charge du SCOT du Grand Saumurois, limitrophe du territoire communal,
 - au président de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire compétent notamment en matière de programme local de l'habitat,
 - à la présidente du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine,
 - aux maires des communes limitrophes, qui pourront, à leur demande, être consultés dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
10. La présente délibération fera également l'objet d'une information :
 - au président du Centre National de la Propriété Forestière,
 - au directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

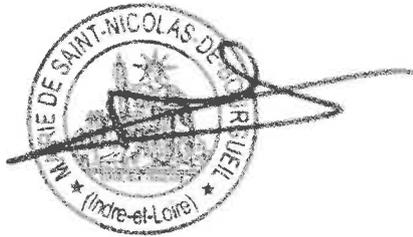
Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Au registre, suivent les signatures,
Pour extrait certifié conforme au Registre des délibérations.

Le Maire,
Sébastien BERGER



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT INDRE-ET-LOIRE

ARRONDISSEMENT CHINON

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL - 37140
Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 12 juillet 2021

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 14
Date de la convocation : 08/07/2021

Conformément à l'article 56 de la loi du 5/04/1884, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché le : 15/07/2021
Transmis à la Préfecture le : 15/07/2021
Rendu exécutoire le :

L'an deux mil vingt et un, le douze du mois de juillet à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 08 juillet 2021, s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, en session ordinaire du mois de JUILLET, sous la présidence de Monsieur Sébastien BERGER, Maire.

Etaient convoqués pour le Conseil Municipal :

MM. BERGER, BUSTON, DAUZON, CARRÉ, PELGER, CHERRIÈRE, MINIER, LOBRY
et MMES GARCIA, ORY, HUET, LEFEUVRE, PICARD, PLOQUIN, COTTINEAU

Les convocations individuelles comprenant l'ordre du jour, et le compte rendu de la réunion du conseil municipal du 09/06/2021 ont été transmis par écrit aux élus le 08/07/2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 08/07/2021.

Excusé :

Représenté : Éric DAUZON donne pouvoir à Sébastien BERGER.

Absent :

Secrétaire de séance : Jean-Michel PELGER

Délibération n° 2021-45

Objet : Désignation du bureau d'étude en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme

M. le Maire expose à l'assemblée,

Vu le code des marchés publics et notamment l'article 28 relatif aux marchés passés selon la procédure adaptée ;

Vu la délibération n° 2021-38 en date du 9 juin 2021 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Nicolas de Bourgueil :

Considérant qu'au terme de la phase d'analyse des offres, le bureau d'étude URBICUBE (rattaché à la coopérative d'activités et d'emploi CDP49) situé 4, rue Gustave Mareau – Porte 6 - 49000 ANGERS a proposé l'offre technique la plus complète dans le cadre d'un groupement de commande conjoint comprenant la société Coup de pouce 49 - CDP 49 situé 458 bis, rue Saint Léonard 49000 ANGERS et le bureau d'étude environnement ECE Environnement situé 9 bis, rue Saint-Evrault 49000 ANGERS pour un montant global de vingt-neuf mille trois cent cinquante euros (29 350,00 €) hors taxes soit trente-cinq mille deux cent vingt euros (35 220,00 €) toutes taxes comprises ;

Considérant que le paiement sera réalisé directement auprès de chaque prestataire, au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et sur présentation d'un mémoire de paiement ;

Considérant que les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la commune 2021 ;

Résultat du vote :

Pour : 14+1 pouvoir

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **VALIDE** l'offre du bureau URBICUBE (rattaché à la coopérative d'activités et d'emploi CDP 49), dans le cadre d'un groupement de commande conjoint comprenant la société Coup de pouce 49 – CDP 49 situé 458 bis, rue Saint Léonard 49000 ANGERS et le bureau d'étude environnement ECE Environnement situé 9 bis, rue Saint-Evrout 49000 ANGERS pour un montant global de vingt-neuf mille trois cent cinquante euros (29 350,00 €) hors taxes soit trente-cinq mille deux cent vingt euros (35 220,00 €) toutes taxes comprises.
- **DONNE** délégation à M. le Maire pour :
 - o signer le contrat avec le groupement de commande conjoint comprenant la société Coup de pouce 49 – CDP 49 (via son bureau d'étude URBICUBE) et le bureau d'étude environnement ECE Environnement,
 - o notifier à l'attributaire cette délibération.

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Au registre, suivent les signatures,
Pour extrait certifié conforme au Registre des délibérations.

Le Maire,
Sébastien BERGER



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT INDRE-ET-LOIRE

ARRONDISSEMENT CHINON

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL - 37140
Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 9 juin 2023

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Date de la convocation : 09/06/2023

Transmis à la Préfecture le : 13/06/2023
Rendu exécutoire le : 13/06/2023

L'an deux mil vingt-trois, le neuf du mois de juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 2 juin 2023, s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, en session ordinaire du mois de JUIN, sous la présidence de de Monsieur Sébastien BERGER, Maire.

Étaient convoqués pour le Conseil Municipal :
MM. BERGER, CARRÉ, DAUZON, BUSTON, PELGER, CHERRIÈRE, MINIER, LOBRY,
MOREAU
et MMES GARCIA, ORY, HUET, PLOQUIN, COTTINEAU, BUSTON

Les convocations individuelles comprenant l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux élus le 02/06/2023. Le procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 10/05/2023 a été transmis par écrit aux élus le 02/06/2023. Le fil conducteur de la réunion du 09/06/2023 a été transmis par écrit aux élus le 09/06/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 02/06/2023.

Excusé :
Représenté :
Absents : Gabriel BUSTON et Catherine BUSTON.

Délibération n° 2023-38

Objet : Plan local d'urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

M. Le Maire rappelle que, par délibération n°2021-38 en date du 9 juin 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Le code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures de la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'article L151-2 précise ainsi que « le plan local d'urbanisme comprend : (...) 2° Un projet d'aménagement et de développement durables. »

Ce document pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine. Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et, d'autre part, les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques

sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, l'agriculture, etc.

L'article L153-12 du code de l'urbanisme dispose « qu'un débat a lieu au sein (...) du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de débattre de ces orientations générales à la lumière notamment des explications et présentations suivantes :
Le PADD de Saint-Nicolas de Bourgueil est structuré autour de 2 axes regroupant 13 orientations et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

- **Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire et de leur mise en valeur :**
 - o Orientation n°1 – Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en valeur et leur confortement
 - o Orientation n°2 – Protéger la structure paysagère identitaire et la qualité patrimoniale du territoire
 - o Orientation n°3 – Maintenir la dynamique viticole et prendre en compte les spécificités et besoins de cette activité
 - o Orientation n°4 – Appréhender les risques pour limiter leurs impacts sur la population et les biens
 - o Orientation n°5 – Préserver la structure atypique et de qualité de l'organisation urbaine entre bourg et hameaux

- **Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné, cohérent avec les caractéristiques du territoire et au service de la population :**
 - o Orientation n°6 – Permettre le développement de l'habitat en privilégiant le confortement des espaces urbanisés du bourg et des hameaux
 - o Orientation n°7 – Prendre en compte les besoins des activités économiques et touristiques du territoire
 - o Orientation n°8 – Maintenir et conforter la dynamique commerciale du bourg
 - o Orientation n°9 – Maintenir un niveau d'équipements performant et adapté aux besoins de la population
 - o Orientation n°10 – Mettre en œuvre les actions favorables aux mobilités durables en prenant en compte les capacités et la structure du territoire
 - o Orientation n°11 – Concevoir un projet favorable à la santé des habitants
 - o Orientation n°12 – Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau
 - o Orientation n°13 – Favoriser la convivialité et les loisirs

- **Objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisations des sols :**
 - o Objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 (6,65 ha)

Le Conseil Municipal est invité à formuler ses observations sur le projet de PADD présenté en séance et à prendre acte de la tenue de ce débat.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Mme HUET demande des précisions sur :

« Objectifs **chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisations des sols** :

- o **Objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 (6,65 ha) »**

L'objectif **de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) justifie de réduire de moitié la consommation d'espaces par rapport à celle observée durant la décennie passée. Pour mémoire, 6,65 ha consommés entre 2011 et 2021 donc 3,3 ha maximum à consommer entre 2021 et 2031.**

Toutefois, le code de l'urbanisme impose également **que les surfaces constructibles soient adaptées aux besoins de la commune en prenant en compte les capacités de densification et mutation des espaces urbanisés (logements vacants, dents creuses, etc.). Comme expliqué en réunion de travail de la commission révision du PLU, ces capacités sont importantes sur Saint-Nicolas de Bourgueil et couvrent les besoins de la commune pour les 10 prochaines années. Le potentiel de 1 ha a été conservé dans le cas où la commune ne parviendrait pas à mobiliser ces potentialités pour l'essentiel privées.**

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a débattu **des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.**

Cette **délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.**

DÉCISION :

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-12 ;

Vu la délibération n°2021-38 en date du 9 juin 2021 prescrivant la révision du PLU ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présentés au débat ;

Considérant que le Conseil Municipal est appelé à débattre des orientations générales du PADD,

Après avoir entendu les conclusions du rapporteur,

Après en avoir débattu,

Résultat du vote :

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **PREND ACTE de la tenue d'un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du Conseil Municipal.**

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Publié le

ID : 037-213702285-20230609-DCM2023_38-DE

S'LO

*Au registre, suivent les signatures,
Pour extrait certifié conforme au Registre des délibérations.*

**Le secrétaire de séance,
Jean-Pierre CARRÉ**



**Le Maire,
Sébastien BERGER**

