

Communauté de Communes du Castelrenaudais



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

Modification des zones à urbaniser à Nouzilly

Note explicative

Objet	Dossier approuvé par le conseil communautaire
-------	---

Date	17 décembre 2025
------	------------------

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la modification de droit commun	3
1.2	Rappel de la procédure	3
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale</i>	<i>4</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure</i>	<i>5</i>
2.	CONTEXTE TERRITORIAL	6
2.1	Localisation.....	6
2.2	Contexte démographique	7
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	8
2.3.1	<i>La Communauté de Communes du Castelrenaudais</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Les documents d'urbanisme</i>	<i>9</i>
3.	MODIFICATIONS DU PLUI	10
3.1	Justifications du projet.....	10
3.1.1	<i>Contexte global</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>Le projet</i>	<i>15</i>
3.2	Modifications apportées au document d'urbanisme	17
3.2.1	<i>Modification du zonage</i>	<i>17</i>
3.2.2	<i>Modification des OAP</i>	<i>19</i>
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE	21
4.1	Avec le PADD du PLUi	21
4.2	Avec le DOO du SCoT	22
5.	INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT	23

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par arrêté en date du 15 mai 2025, la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais a engagé une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi qui couvre le territoire. Cette procédure doit permettre, sur la commune de Nouzilly :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh ;
- Le classement en zone 2AUh de l'article zone 1AUh « La Guillaumerie ».

Dans le cadre de cette procédure, les pièces suivantes du PLUi sont modifiées :

- Le zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de la CC du Castelrenaudais, la MRAe a confirmé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président	15 mai 2025
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	16 septembre 2025
Notification aux Personnes Publiques Associées	Été 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	18 septembre 2025
Enquête publique	Du 14 octobre 2025 au 14 novembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	17 décembre 2025

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La Communauté de Communes du Castelrenaudais se situe au Nord-Est du département de l'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire.

La commune de Nouzilly, concernée par la présente procédure, est située au Sud-Ouest du périmètre de l'intercommunalité, à mi-chemin entre Château-Renault (siège de la Communauté de Communes) et Tours. Le territoire communal s'étend sur 4 024 ha et est couvert en majorité par des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le bourg est localisé au cœur du territoire ; quelques écarts bâtis sont présents, notamment à l'extrémité Est de la commune, en limite avec la commune voisine de Crotelles.

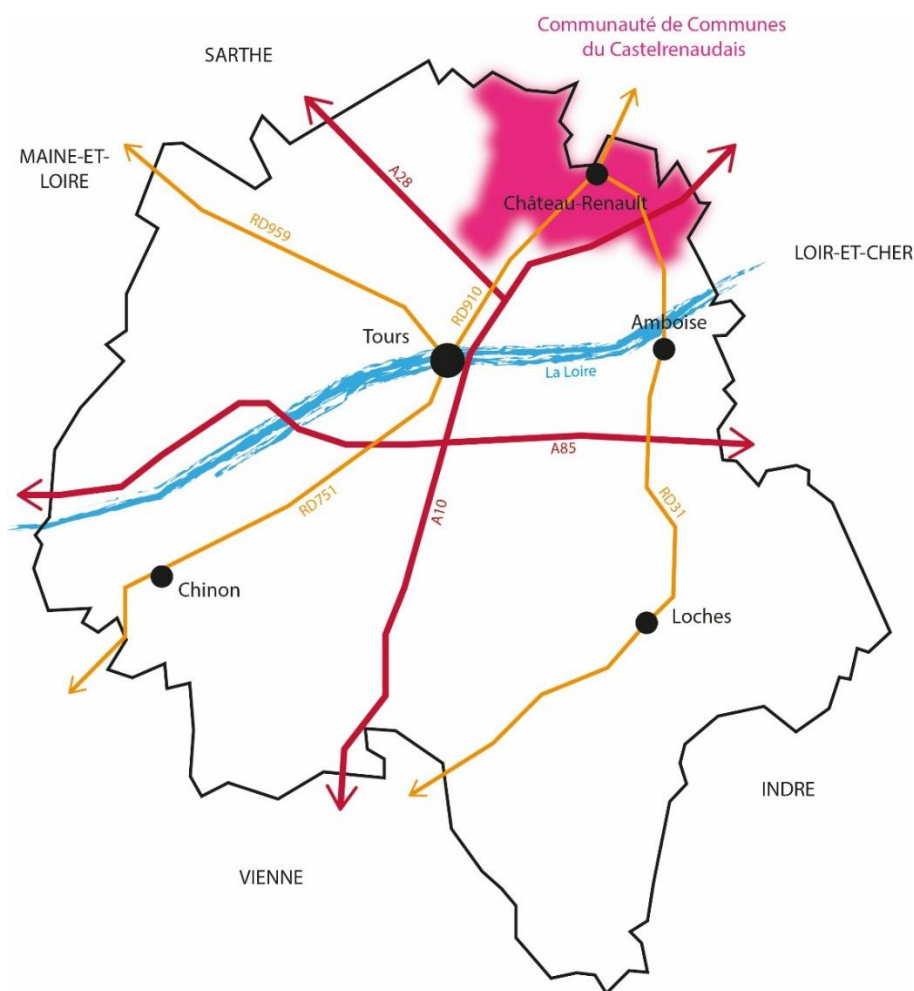


Figure 1 - Carte de localisation de la CC du Castelrenaudais à l'échelle du département (Terr&Am)

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

A l'échelle de la Communauté de Communes du Castelrenaudais

Les données de l'INSEE pour l'année 2021 font état d'une population estimée à 16 255 habitants. L'intercommunalité a enregistré sur la période récente, entre 2015 et 2021, une baisse de sa population de l'ordre de -0.6% par an en moyenne. Cette tendance démographique marque une rupture avec les dynamiques observées précédemment avec une croissance, quoiqu'irrégulière, toujours positive.

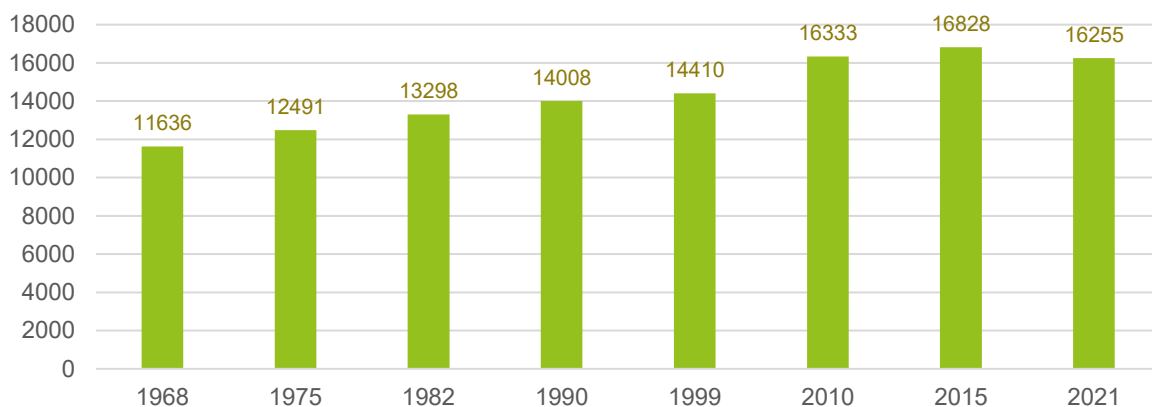


Figure 2 - Evolution de la population de la CC du Castelrenaudais entre 1968 et 2021 (INSEE)

A l'échelle de la commune de Nouzilly

La commune de Nouzilly suit les mêmes tendances démographiques que la Communauté de Communes du Castelrenaudais. La croissance démographique observée depuis la fin des années 60 a été ralentie depuis les années 2010 ; une baisse de la population a été enregistrée sur la période 2015-2021, en témoigne le taux de croissance annuel moyen estimé à -0.4% sur cette période. La population communale en 2021 était alors estimée à 1 237 habitants.

La commune fait partie des quatre communes de l'intercommunalité avec plus de 1 000 habitants (après Château-Renault, Auzouer-en-Touraine et Villedômer).

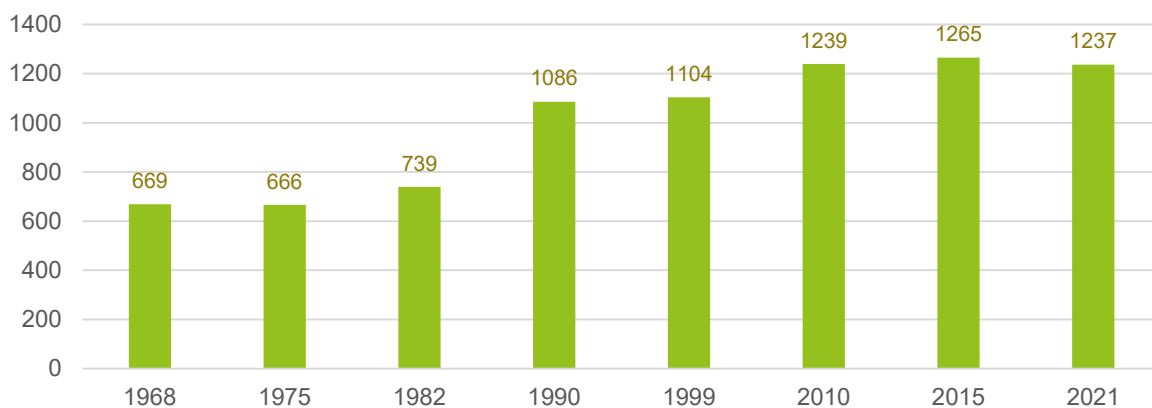


Figure 3 - Evolution de la population communale de Nouzilly entre 1968 et 2021 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

2.3.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

La Communauté de Communes du Castelrenaudais réunit au total 16 communes du quart Nord-Est de l'Indre-et-Loire, à savoir Autrèche, Auzouer-en-Touraine, Le Boulay, Château-Renault (siège), Crotelles, Dame-Marie-les-Bois, La Ferrière, Les Hermites, Monthodon, Morand, Neuville-sur-Brenne, Nouzilly, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay et Villedômer.



Figure 4 - Carte de l'intercommunalité (site internet de la CC)

2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi

Depuis son approbation en conseil communautaire le 16 février 2021, le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce document a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée approuvée le 14 septembre 2022 ;
- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 22 mars 2023 ;
- Deux mises à jours (en date du 27 mars 2023 et du 26 juin 2023)

Le PLUi de l'intercommunalité se structure autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comprenant 7 axes majeurs et thématiques :

- Axe 1 : positionnement du territoire
- Axe 2 : qualité environnemental et patrimoniale
- Axe 3 : développement et renouveau urbain
- Axe 4 : développement économique
- Axe 5 : équipements et services du territoire
- Axe 6 : infrastructures de transport et déplacements
- Axe 7 : développement équilibré de l'agglomération de Château-Renault.

En parallèle de la présente procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi, la Communauté de Communes du Castelrenaudais a engagé d'autres procédures d'évolution de son document d'urbanisme. Les modifications apportées dans le cadre de ces autres procédures ne sont pas reportées dans le présent dossier, dans la mesure où celles-ci ne sont pas encore approuvées.

Le SCOT ABC

Le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est compris au sein du périmètre du Syndicat Mixte du SCoT Amboise Bléré Castelrenaudais, aussi appelé « SCoT ABC ». Ce syndicat mixte réunit non seulement la Communauté de Communes du Castelrenaudais, mais également celles du Val d'Amboise et Autour de Chenonceaux – Bléré – Val de Cher, soit au total 45 communes. Le SCoT en vigueur a été approuvé le 9 juillet 2018 et établit une stratégie de développement territoriale pour une période de 12 ans (horizon 2030).

3. MODIFICATIONS DU PLUI

Pour rappel, la présente procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh située à Nouzilly. Les modifications qui sont apportées concernent les pièces suivantes du document d'urbanisme :

- Les plans de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les paragraphes suivants viennent préciser les raisons et motivations de chaque changement apporté aux pièces réglementaires ci-avant citées.

3.1 JUSTIFICATIONS DU PROJET

3.1.1 CONTEXTE GLOBAL

Les espaces constructibles actuellement

La commune de Nouzilly est concernée par trois zones 1AUh, directement urbanisables depuis l'approbation du PLUi en 2021, ainsi qu'une zone 2AUh située dans la continuité de l'une des zones 1AUh (Bellevue).

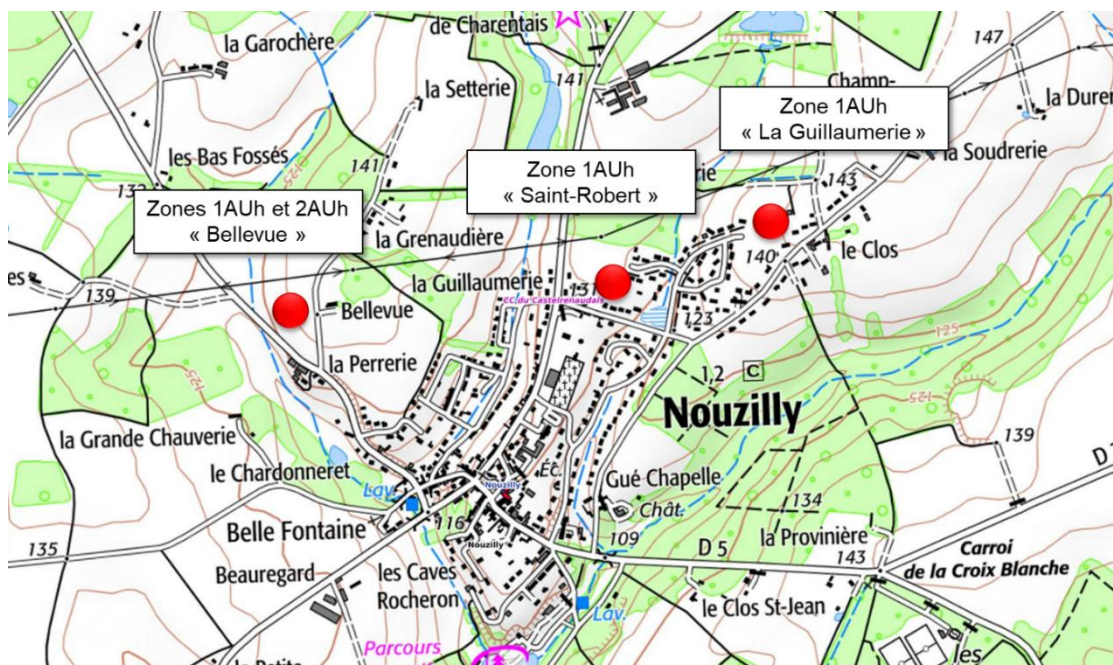


Figure 5 - Carte IGN de localisation des différentes zones AUh à Nouzilly

Parmi ces trois zones 1AUh, et depuis l'entrée en vigueur du PLUi :

- La zone 1AUh dite de « Bellevue », située au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD5 et dans les continuités des espaces urbanisés et aménagés récemment, a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. En effet, un permis d'aménager a été accordé le 24 avril 2024 pour la création de 27 lots à bâtir sur ce secteur au bailleur social Val Touraine Habitat. Ce projet comprend des logements en location.



Figure 6 - Hypothèse d'implantation des constructions dans le cadre du Permis d'Aménager sur la zone 1AUh "Bellevue" (Val Touraine Habitat)

- La zone 1AUh dite de Saint-Robert et la Guillaumerie est divisée en deux secteurs :
 - o Le secteur Ouest (« Saint Robert ») dont la propriété foncière revient à la commune de Nouzilly, est destiné à accueillir un nouvel équipement, à savoir une maison de santé avec un espace de stationnement associé. Le projet est en cours : la consultation pour la désignation d'une maîtrise d'œuvre a été lancée. La commune souhaite que les travaux soient finalisés à horizon 2027 ;
 - o Le secteur Est (« La Guillaumerie ») est réparti entre différents propriétaires. La mobilisation de ce secteur pour l'accueil de nouvelles habitations est de facto rendue compliquée et dépend intégralement des initiatives des propriétaires de procéder à des divisions / ventes de leurs terrains.

Outre ces zones 1AUh, le tissu urbain de Nouzilly classé en zone U permet également l'accueil de nouvelles constructions. Une étude de densification de ce tissu urbain a été réalisée, afin d'estimer les superficies potentiellement mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements.

Cette étude se veut plus précise que celle réalisée lors de l'élaboration du PLUi, car elle se concentre sur l'ensemble des espaces mobilisables inscrits dans les zones U de la commune, donc en théorie constructibles, qu'il s'agisse des dents creuses ou des espaces mobilisables par division foncière. N'ont pas été repérés : les parcs et jardins remarquables à conserver, les espaces inaccessibles

Le PADD du PLUi reprend les chiffres du SCoT en matière de densité de logements / ha ; ainsi, la commune de Nouzilly doit poursuivre un objectif de 16 logements / ha. Toutefois, en densification, la mobilisation des espaces libres dépend grandement de l'initiative privée ; pour en tenir compte, un taux de rétention de 50% est appliqué : il intègre notamment les problématiques de succession, les difficultés techniques pour l'aménagement et l'urbanisation des terrains, etc.

	Analyse chiffrée du potentiel de la commune de Nouzilly
Superficie repérée en densification (au sein des zones U du PLUi)	3.2 ha
Densité brute appliquée	16 logements / ha
Nombre de logements possibles – taux de rétention de 50% appliqué	26 logements

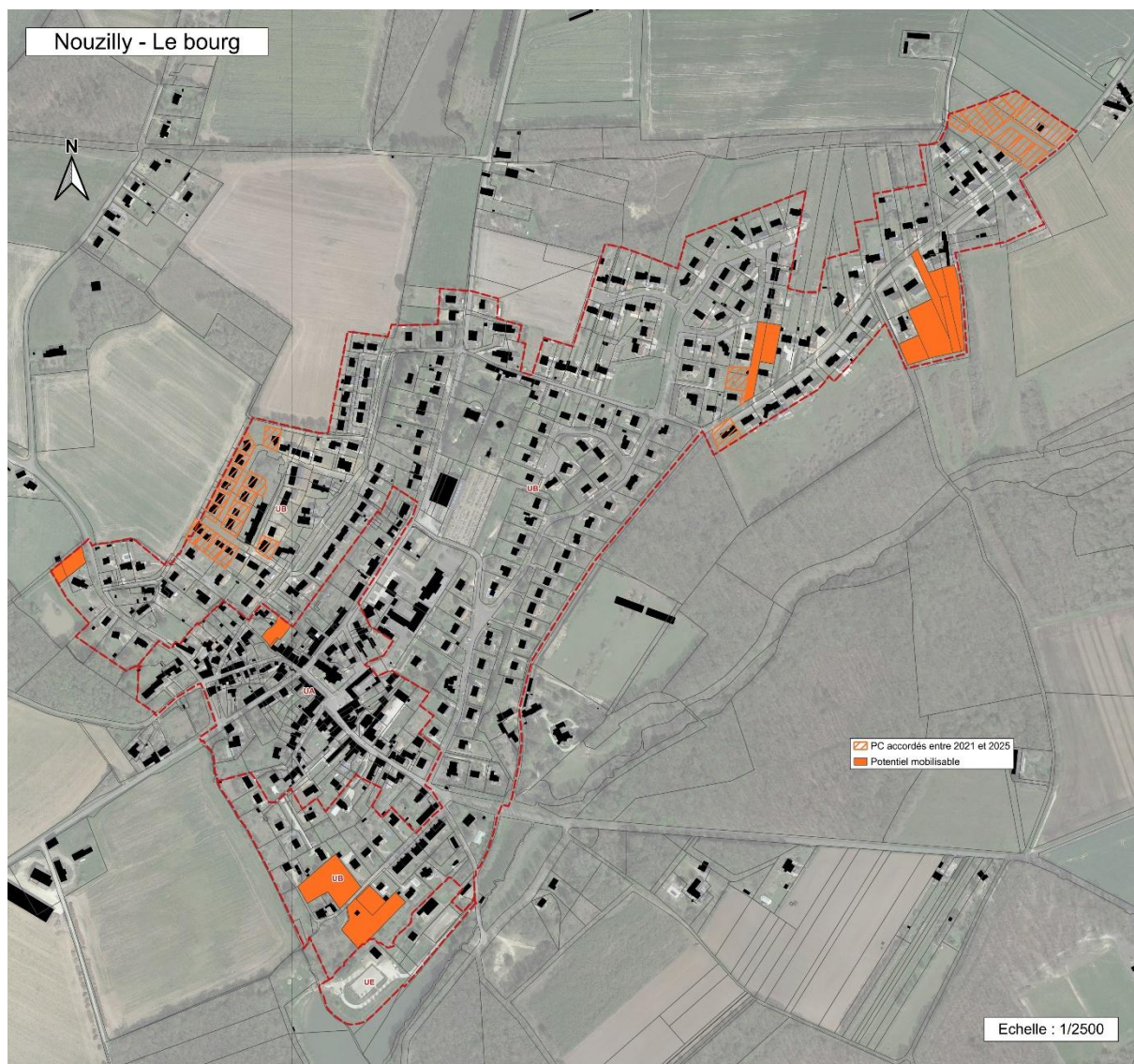


Figure 7 - Cartographie de l'étude de densification à Nouzilly (1/2) (Terr&Am)

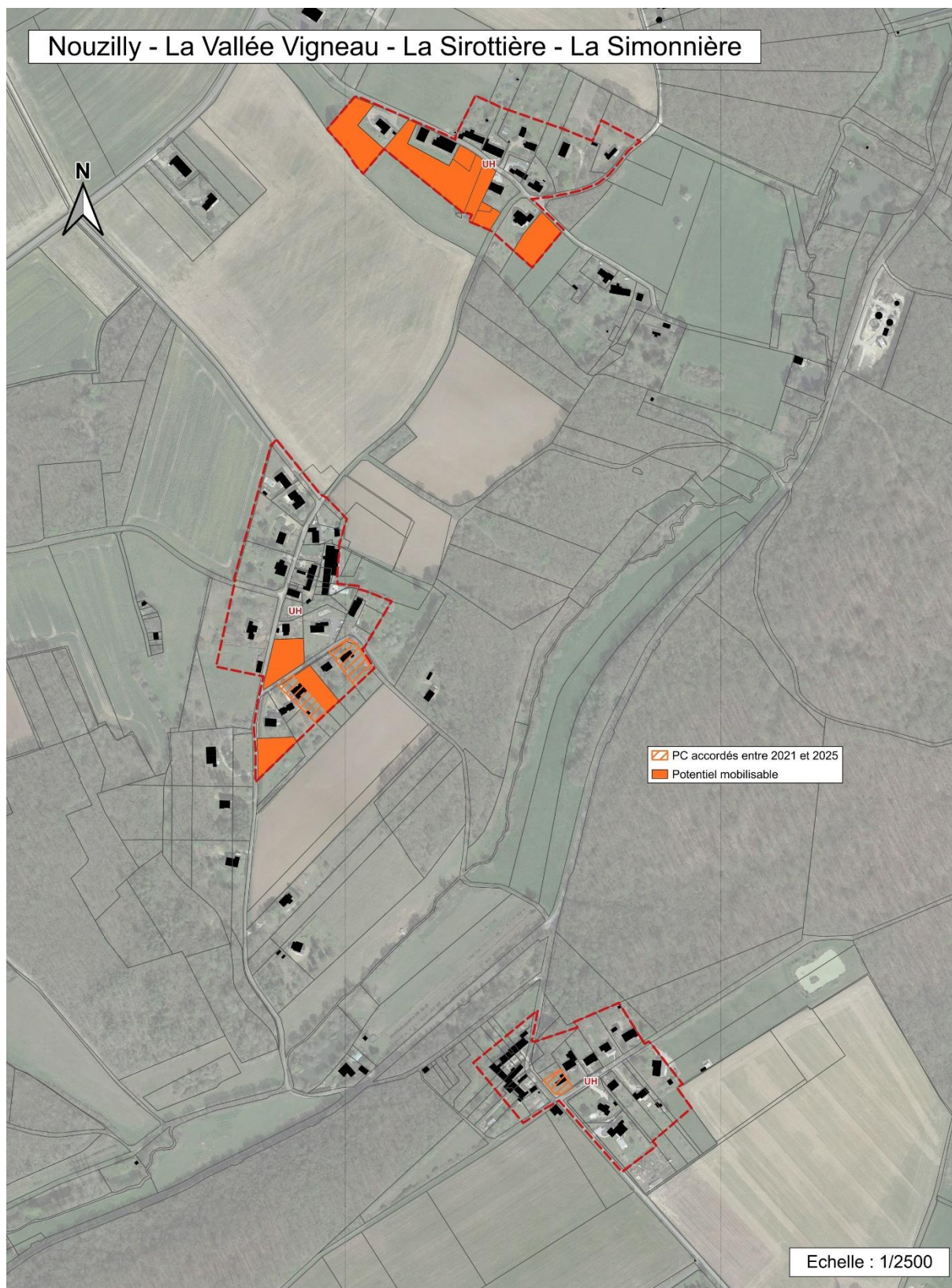


Figure 8 - Cartographie de l'étude de densification à Nouzilly (2/2) (Terr&Am)

Les dynamiques constructives sur le territoire

Depuis l'approbation du PLUi en 2021, 28 permis de construire ont été accordés, soit une moyenne de 7 permis de construire par an. Ces permis ont ainsi entraîné une consommation d'espace de 1.9 ha environ au sein des limites de la zone U du PLUi actuel. Ces nouvelles constructions ont permis d'engager une légère reprise du rythme de croissance démographique ; en effet, au 1^{er} janvier 2025, la population totale de référence (d'après l'INSEE) était estimée à 1 262 habitants, soit un gain de 25 habitants par rapport à 2021.

3.1.2 LE PROJET

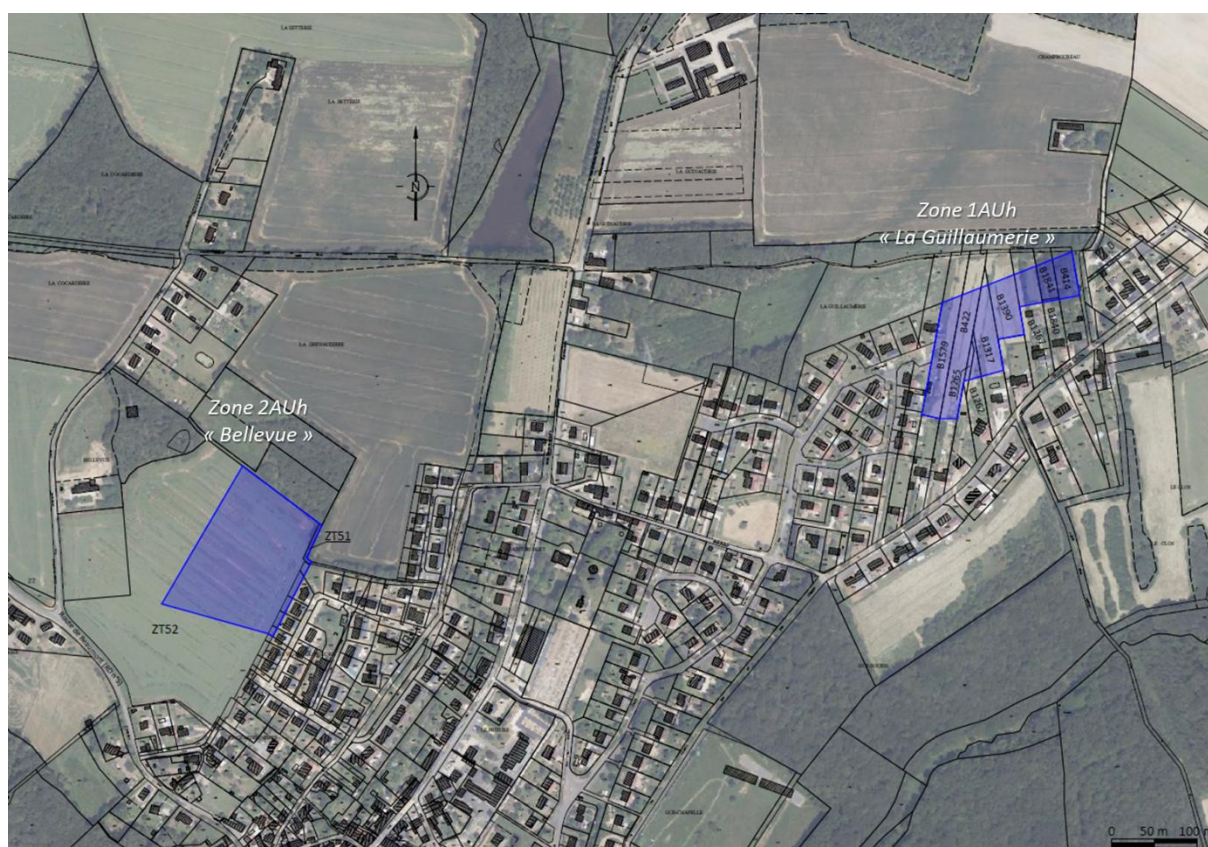


Figure 9 - Extrait cadastral et photo aérienne des deux zones concernées par la procédure (Terr&Am)

Dans la continuité du dépôt du permis d'aménager sur la zone 1AUh « Bellevue », la commune de Nouzilly souhaite poursuivre le développement de ce secteur et ainsi disposer d'espaces supplémentaires directement mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh (d'une superficie cadastrale de 2.1 ha) permet ainsi de répondre aux enjeux du classement de la commune comme « pôle relais » qui conduit la commune à rayonner par sa densité en équipements, commerces et services, et à participer au

développement démographique du territoire intercommunal. Pour répondre à cet enjeu, la mise à disposition d'un foncier directement disponible est donc nécessaire.

Toutefois, pour assurer une arrivée progressive de nouveaux habitants sur la commune et étaler la consommation d'espaces dans le temps, il est proposé, en parallèle de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, de reclasser la zone 1AUh « La Guillaumerie » (d'une superficie cadastrale de 1.4 ha) en zone 2AUh. Les difficultés de mobilisation des espaces inscrits actuellement en zone 1AUh à cause de la multiplicité des propriétaires justifie ce choix.

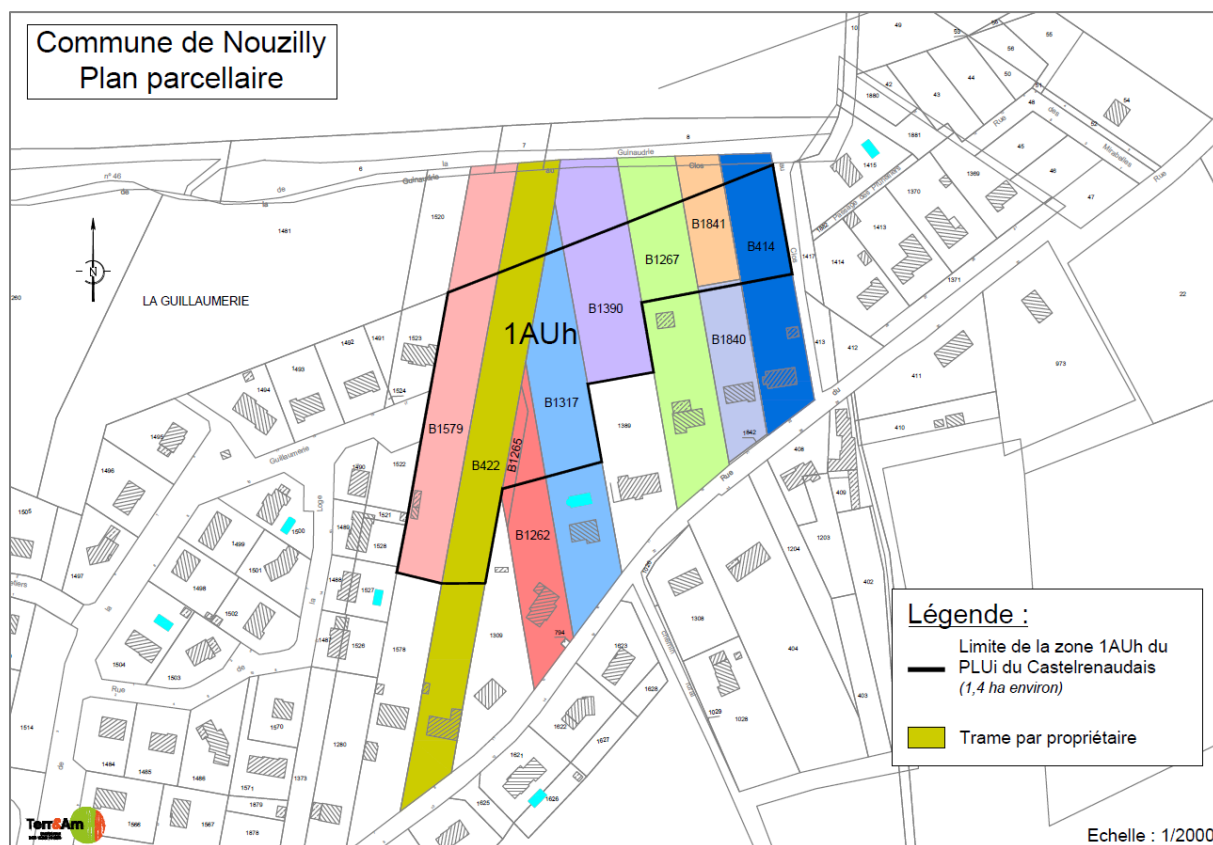


Figure 10 - Plan parcellaire de la zone de la Guillaumerie

Au regard de la localisation géographique de la commune de Nouzilly, au Sud de la CC et aux portes de la métropole de Tours, ainsi que des équipements et activités implantés (en particulier INRAe), il semble nécessaire de disposer d'une enveloppe foncière disponible immédiatement pour assurer la réalisation des projets de développement résidentiel. Le choix a été fait, par la collectivité, de procéder ainsi à l'ouverture de la zone 2AUh de Bellevue, dont la mobilisation est plus aisée que celle de la Guillaumerie dont le reclassement en zone 2AUh est proposé. Cette zone de la Guillaumerie est en effet partagée entre de nombreux propriétaires (cf. la carte précédente, où 1 couleur = 1 propriétaire différent, soit 8 propriétaires pour l'actuelle zone 1AUh), ce qui complique la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble cohérent et répondant aux besoins en logements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh pourrait permettre, en application des chiffres inscrits dans le PADD du PLUi :

	D'après le PADD	Application à la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation
Nombre de logements	Densité à appliquer : 16 logements/ha	Superficie de la zone : 2.1 ha Soit 39 logements environ
Nombre d'habitants	Taille moyenne des ménages envisagée : 2.25 personnes	Soit environ 88 habitants supplémentaires

Cet apport de nouveaux habitants pourrait ainsi permettre une reprise de la croissance démographique de la commune, ralentie ces dernières années, via une adaptation de l'offre de logements (tant sur la forme et sur la taille) aux besoins des ménages.

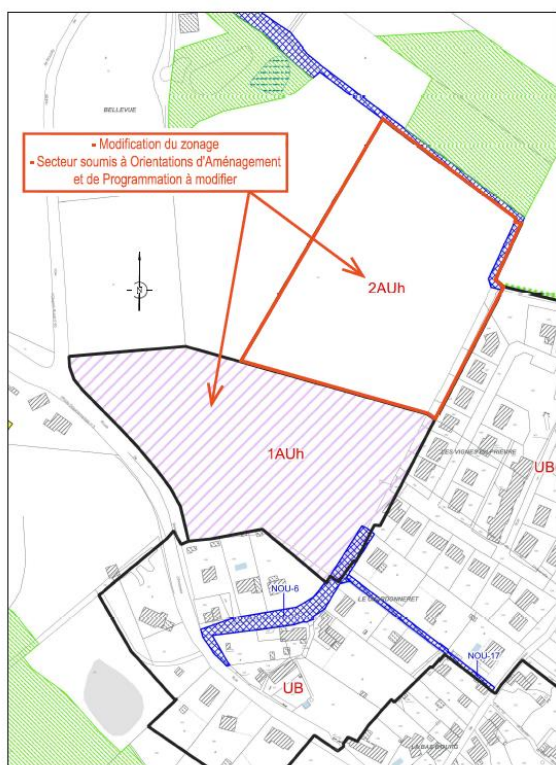
3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

3.2.1 MODIFICATION DU ZONAGE

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh

Pour répondre au projet ci-avant exposé, la zone 2AUh identifiée lors de l'élaboration du PLUi du Castelrenaudais est ouverte à l'urbanisation. Cette zone représente 2.1 ha et s'inscrit dans la continuité de l'actuelle zone 1AUh « Bellevue ». L'ensemble du secteur désormais ouvert à l'urbanisation représente 4.2 ha.

Zonage actuel du PLUi



Zonage projeté du PLUi

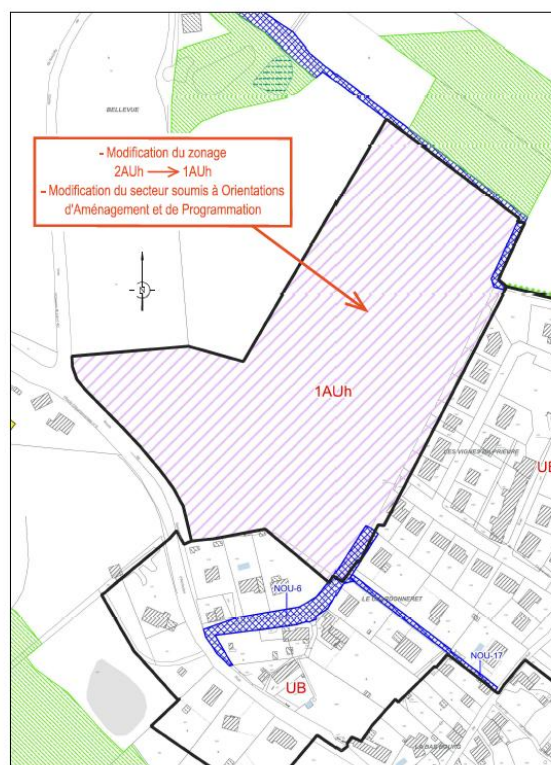


Figure 11 - Zonage modifié dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh

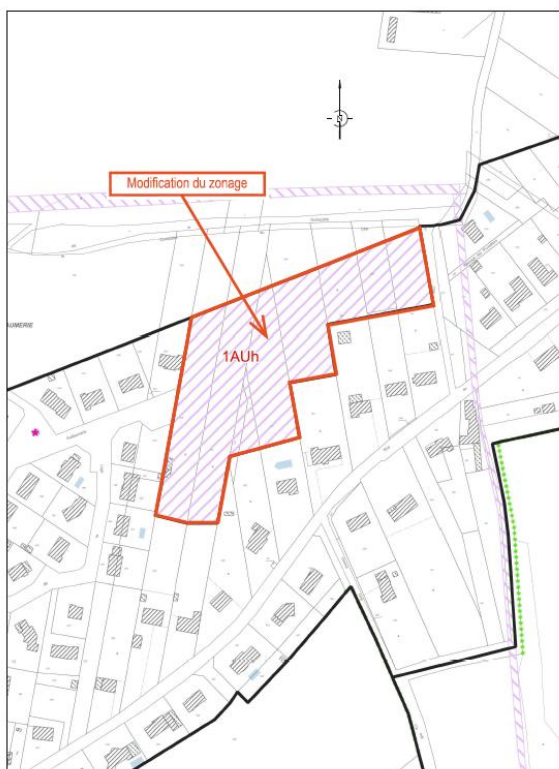
Reclassement en zone 2AUh l'actuelle zone 1AUh « La Guillaumerie »

Pour compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, ci-avant détaillée, le choix a été fait de procéder au reclassement en zone 2AUh de l'actuelle zone 1AUh « La Guillaumerie ». L'objectif pour la commune et l'intercommunalité est de favoriser une arrivée progressive de nouveaux habitants sur le territoire et de poursuivre un rythme de construction de nouveaux logements cohérent avec la période passée. Par ailleurs, la multiplicité des propriétaires sur ce secteur rend compliqué la mobilisation du foncier, d'où le choix de repousser l'urbanisation de cette zone.

Les OAP qui s'appliquent sur ce secteur sont toutefois conservées et seront applicables lorsque la zone sera de nouveau ouverte à l'urbanisation (via une procédure d'évolution du PLUi spécifique).

Ainsi, 1.4 ha auparavant classés en zone 1AUh sont basculés en zone 2AUh.

Zonage actuel du PLUi



Zonage projeté du PLUi

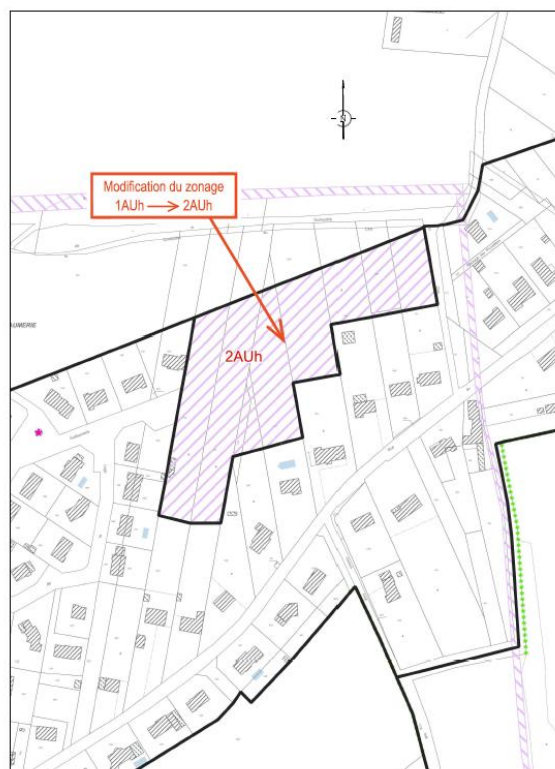


Figure 12 - Modification du zonage dans le cadre du reclassement en zone 2AUh de la zone "La Guillaumerie"

Bilan des superficies des zones modifiées

	Avant la modification de droit commun n°2	Après la modification de droit commun n°2	Superficie modifiée
Zone 1AUh	21.8 ha	22.5 ha	+0.7 ha
Zone 2AUh	18.7 ha	18 ha	- 0.7 ha

3.2.2 MODIFICATION DES OAP

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Bellevue » entraîne nécessairement la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur. Pour rappel, cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la continuité d'un secteur déjà classé en zone 1AUh, faisant l'objet d'OAP. Ainsi, le choix a été fait d'étendre les orientations applicables initialement sur le secteur de « Bellevue » à cette extension, pour assurer une cohérence d'ensemble dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les OAP applicables ont donc été modifiées, faisant apparaître un phasage distinct entre la zone 1AUh initiale et la partie inscrite en zone 1AUh au regard de la présente procédure. D'une façon générale, les dispositions applicables à la 1^{ère} phase sont conservées pour la 2^{ème} phase, afin de conserver une cohérence d'ensemble dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. Sont toutefois précisés, voire confirmés, les points suivants :

- L'aménagement de la 2^{ème} phase sera permis dès lors que l'aménagement de la 1^{ère} phase aura été effectué, afin de garantir un étalement de la consommation foncière et de la production de logements dans le temps.
- L'accès à la 2^{ème} phase s'effectuera nécessairement via la desserte interne de la 1^{ère} phase de la zone.
- Afin d'assurer une intégration paysagère et environnementale optimale des futurs aménagements et constructions, la lisière boisée présente au Nord de la zone devra être préservée.

En terme de production de logement, cette zone, d'une superficie brute de 2.1 ha, permettra la production de 34 logements environ. L'ensemble de la zone (phase 1 et phase 2) conduira ainsi à la production de 69 logements environ.

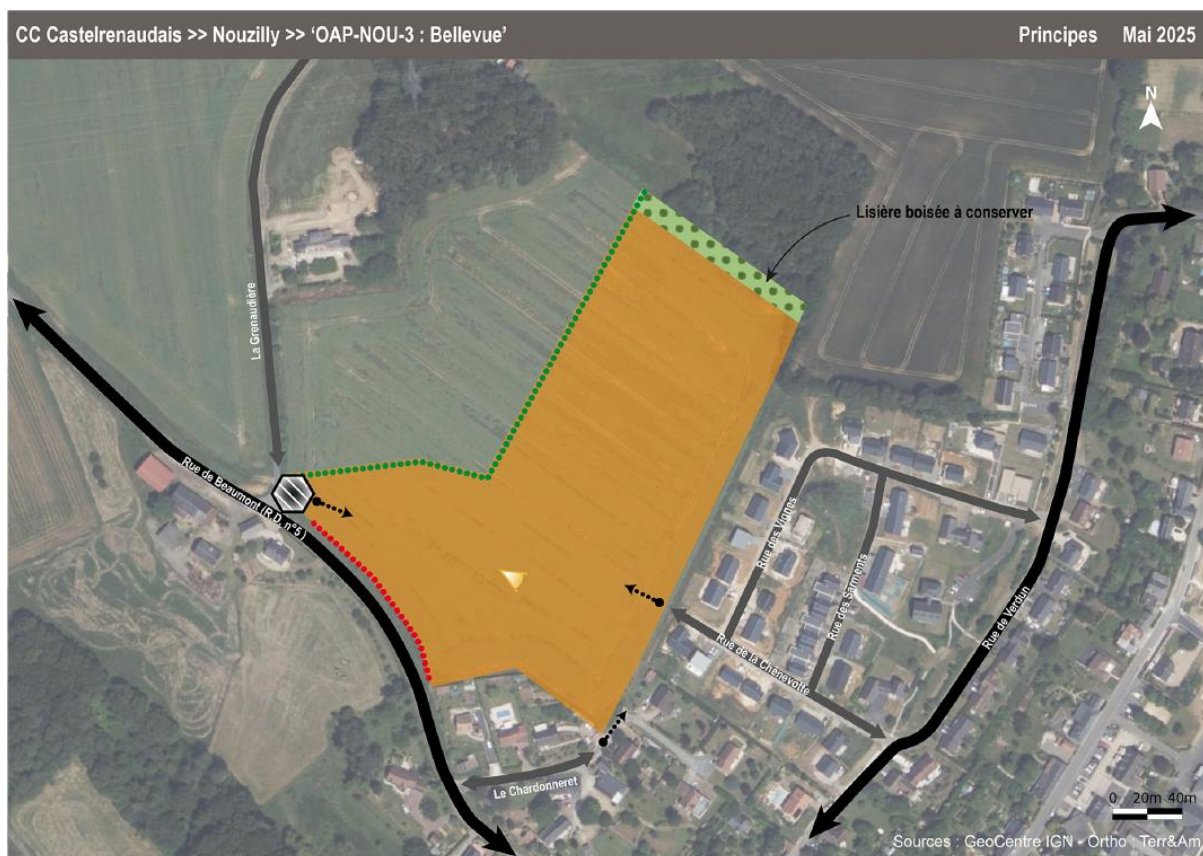


Figure 13 - Schéma de l'OAP modifié, intégrant la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

4.1 AVEC LE PADD DU PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLUi de la CC du Castelrenaudais s'organise autour de sept grandes orientations telles que détaillées en suivant. Les modifications apportées au PLUi dans le cadre de cette procédure ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PADD.

Axe du PADD	Réponse apportée par la procédure et les modifications apportées au PLUi
Axe 1 : Positionnement du territoire	Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de +0.8% en moyenne par an, assurant un gain de 1360 habitants à horizon 2030 sur le territoire intercommunal. Cette croissance démographique est portée principalement par le pôle urbain structurant de l'agglomération de Château-Renault, mais également par les pôles relais dont fait partie la commune de Nouzilly. L'adaptation des zones à urbaniser (à court ou long terme) sur le territoire communal permet ainsi d'assurer un apport progressif en habitants, et d'adapter l'offre de logements en fonction des besoins des ménages qui souhaitent s'installer.
Axe 2 : Qualité environnementale et patrimoniale	Les modifications apportées au PLUi ne sont pas de nature à remettre en cause les éléments caractéristiques de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle commune (cf. partie « 5. Incidences éventuelles sur l'environnement »). Cependant, elles engagent la consommation d'environ 2 ha d'espaces agricoles actuellement productifs et recensés à la PAC ; cette perte d'espaces agricoles était toutefois d'ores et déjà inscrite au sein du PLUi depuis son approbation.
Axe 3 : Développement et renouveau urbain	Compte tenu de l'application d'OAP sur le secteur ouvert à l'urbanisation, les densités de logements souhaitées et

	inscrites dans le PADD sont respectées : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh conduit à la production d'environ 34 logements, en application de la densité de 16 logements/ha demandée. Par ailleurs, ces orientations permettent d'une façon générale d'assurer un développement urbain qualitatif et une offre diversifiée en logements, dans la continuité de la première opération autorisée (portée par VTH).
Axe 4 : Développement économique	La modification de droit commun n°2 du PLUi ne concerne pas cet axe du PADD.
Axe 5 : Offre en équipements, commerces et services	L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone permet d'envisager l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. Ces nouveaux habitants permettent d'assurer le maintien de l'offre en équipements sur la commune (école, etc.), et engageront une consommation locale au sein des commerces de proximité implantés dans le bourg.
Axe 6 : Infrastructures de transport et mobilités	Afin de limiter la consommation d'espace pour la production d'infrastructures de transport, les OAP demandent d'assurer la desserte de la nouvelle zone 1AUh via la première partie de la zone en cours d'aménagement.

4.2 AVEC LE DOO DU SCOT

Les axes du PADD du PLUi du Castelrenaudais ci-avant détaillés reprennent ceux du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de l'Amboisie, du Blérais et du Castelrenaudais (SCoT ABC). Ainsi, les points explicités ci-avant démontrent, en plus de la compatibilité avec le PADD du PLUi, la compatibilité avec le DOO du SCoT ABC.

5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas effectuée auprès de la MRAe – Dossier réalisé par l'Institut d'Ecologie Appliquée.

DETERMINATION DES IMPACTS INDUITS PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

L'incidence de la modification de droit commun n°2 du PLUi sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Incidences notables issues de la procédure	
Consommation d'espace et étalement urbain	Les secteurs objets de la modification du PLUi « Bellevue » et « La Guillaumerie » sont inscrits respectivement en zone 2AUh (2,1 ha) et 1AUh (1,4 ha) au PLUi en vigueur. La modification du PLUi a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh « Bellevue » et de fermer à l'urbanisation la zone 1AUh « La Guillaumerie ». Ainsi, la procédure ne vient pas augmenter les consommations foncières prévues par le PLUi en vigueur.
Milieux naturels et biodiversité	Aucune incidence potentielle n'est retenue sur les sites Natura 2000 au regard de l'éloignement des secteurs de projet par rapport aux sites Natura 2000 le plus proches séparés par des enveloppes urbaines d'autres communes, des infrastructures routières telles que l'A28 et l'A10 créant des ruptures aux continuités écologiques (15,3 km), des vulnérabilités des sites Natura 2000 liées principalement à l'activité humaine sur les sites Natura 2000, de l'absence d'habitat, d'espèce floristique ou faunistique patrimoniale déterminante d'un site Natura 2000. Aucune incidence n'est retenue sur les continuités écologiques au regard de la proximité directe du secteur à l'enveloppe urbaine existante. Selon les prospections menées dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi en vigueur, le secteur est composé principalement d'une culture et d'une petite partie de prairie mésophile à faible potentiel écologique. Ces prospections n'ont relevé aucune potentialité sur la flore. Seul le Martinet noir a été en alimentation sur le secteur. Un Chardonneret élégant et un Verdier d'Europe ont été observés en limite du secteur à hauteur de boisements. Ainsi, une dégradation voire une destruction potentielle d'espaces à enjeux biologiques faunistiques d'enjeu modéré pourrait être notée. Toutefois, le Martinet noir a été identifié en alimentation sur le secteur. Celui-ci se reportera sur les autres espaces agricoles présents sur la commune. Quant aux deux autres espèces, les boisements et la haie dans lesquels ils ont été aperçus sont préservés au sein du PLUi en vigueur au travers des espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et en élément de paysager à protéger. Par ailleurs, l'OAP sectorielle ajoutée par la présente procédure de modification de droit commun vient préserver la lisière boisée le long du boisement au Nord du site permettant de jouer le rôle d'espace tampon entre le secteur et le boisement. Aucune incidence retenue sur les zones humides au regard de l'absence de zones humides identifiée sur le secteur « Bellevue » lors des prospections écologiques réalisées en avril 2025.
Ressource en eau	L'accueil d'une nouvelle population engendre une augmentation des besoins en eau potable. Toutefois, la gestion en régie et la bonne qualité de l'eau permettent d'adapter la distribution en eau potable à la capacité du territoire. La commune de Nouzilly contient deux captages d'adduction publique et deux captages privés. Aucun secteur de projet n'est inscrit au sein d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. La qualité de l'eau distribuée est conforme aux paramètres mesurés (bactériologique et physico-chimique) selon les prélèvements du 10 juin 2025. Toutefois, on observe la présence de traces de 4 molécules de pesticides pertinents à des teneurs inférieures à la limite de qualité fixée à 0.10 µg/l. Nous notons la présence de traces de Composés

Incidences notables issues de la procédure	
	Organohalogénés Volatils (Tétrachlorure de carbone = solvant pour de nombreux procédés chimiques). Le raccordement au réseau d'eau potable est imposé par les dispositions générales du PLUi en vigueur. La création de nouveaux logements engendre potentiellement des pollutions additionnelles des nappes superficielles ou des cours d'eau liées à des ruissellements d'eaux pluviales sur des surfaces nouvellement imperméabilisées. Toutefois, le secteur « Bellevue » est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les deux STEP de Nouzilly sont conformes en équipement et en performance. Elles sont chargées respectivement à 0% (La Simonière) et à 38% (Pré des 4 fontaines). L'OAP du secteur prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols permettant de limiter le phénomène de ruissellement et de charges en polluant. Le règlement écrit du PLUi en vigueur prévoit au sein des zones 1AUh un coefficient de pleine-terre de 20% des unités foncières de plus de 300 m².
Paysage, patrimoine naturel et bâti	Aucun périmètre de protection de monument historique, ni site classé ou inscrit n'est présent à proximité des secteurs, objets de la procédure. Situé en entrée de ville Ouest de la commune dans un paysage agricole ouvert, le secteur « Bellevue » sera perceptible depuis la RD 5 et pourra engendrer une détérioration de la qualité paysagère de cette entrée de ville. Cependant, l'OAP sectorielle prévoit la plantation d'une haie afin de limiter l'impact paysager du projet depuis la RD 5. Au sein de la zone 1AUh du PLUi en vigueur, des prescriptions en matière de hauteur, de qualité architecture et urbaine des constructions (façade, toiture, clôtures, ouvertures, ...), de préservation d'espaces libres et de plantations sont imposées aux constructions permettant de veiller à la qualité paysagère du secteur « Bellevue ».
Pollutions et nuisances sonores	Aucun site pollué ou potentiellement pollué (BASOL) ni aucune ancienne activité site industriel et activités de services (CASIAS) n'est présent sur la commune de Nouzilly et donc ne se situe sur les secteurs de projet de la présente procédure. Aucune voirie ou voie ferrée classée à l'arrêté préfectoral des infrastructures de transport terrestre engendrant des nuisances sonores n'est présente sur la commune de Nouzilly et donc impacte les secteurs, objets de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. Le secteur de projet « Bellevue » se situe à 90 m de la RD5. Le secteur sera faiblement exposé aux nuisances sonores engendrées par cette voirie.
Risques naturels et technologiques	Les secteurs ne sont pas inscrits dans un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques. Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ne se situe sur les secteurs ou à proximité (la plus proche à 2,2 km). Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne se situe sur les secteurs ou à proximité (la plus proche à 3 km). Les secteurs ne sont pas impactés par des zones sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave. Aucun mouvement de terrain ou cavité n'est identifié sur les secteurs ou à proximité. Les secteurs sont exposés à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles engendrant une augmentation de l'exposition de la population à ce phénomène. Toutefois, le règlement écrit du PLUi en vigueur rappelle l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable à la construction dans les secteurs d'aléa moyen à fort et de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.
Air, énergie, climat	L'accueil d'une nouvelle population pourrait engendrer une augmentation de la pollution de l'air par le trafic supplémentaire. La création de nouveaux logements pourrait engendrer une augmentation de la consommation énergétique et la dégradation d'un milieu séquestrateur de carbone.

Incidences notables issues de la procédure

Cependant, le secteur « Bellevue » est implanté en lien avec l'enveloppe urbaine ce qui favorisera l'usage de mobilités douces pour les trajets quotidiens.
Le règlement écrit de la zone 1AUh favorise la production d'énergie renouvelable sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque...).