



PORTER À LA CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

FASCICULE 3 : LES ENJEUX ET ATTENDUS DU PLU



**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DDT
37
SUDT**

Mairie de **Saint Nicolas**
de **Bourgueil**



SOMMAIRE]

Préambule.....5

Eau et environnement.....6

- ▶ Enjeu 1 : Préserver la ressource en eau.....6
- ▶ Enjeu 2 : Développer les continuités écologiques.....8
- ▶ Attendus dans le PLU.....10

Paysage et patrimoine.....12

- ▶ Enjeu 3 : Valoriser l'existant.....12
- ▶ Enjeu 4 : S'appuyer sur l'existant pour se développer14
- ▶ Attendus dans le PLU.....16

Dynamiques économiques.....18

- ▶ Enjeu 5 : Préserver la ressource agricole.....18
- ▶ Enjeu 6 : Structurer la stratégie économique du territoire.....20
- ▶ Attendus dans le PLU.....22

Habitat et logement.....24

- ▶ Enjeu 7 : Adapter l'offre de logements aux besoins.....24
- ▶ Enjeu 8 : Renforcer la revitalisation et accompagner la qualité résidentielle.....26
- ▶ Attendus dans le PLU.....28

Stratégie de développement urbain.....30

- ▶ Enjeu 9: Promouvoir un modèle de développement vertueux.....30
- ▶ Enjeu 10 : Encourager la qualité urbaine.....32
- ▶ Attendus dans le PLU.....34

Mobilités.....36

- ▶ Enjeu 11 : Optimiser les déplacements par rapport au développement urbain.....36
- ▶ Enjeu 12 : Mailler et désenclaver le territoire.....36
- ▶ Attendus dans le PLU.....38

Climat - Air - Energie.....40

- ▶ Enjeu 13 : Assurer une transition énergétique efficace.....40
- ▶ Enjeu 14 : Développer la production d'énergie renouvelable.....40
- ▶ Attendus dans le PLU.....42

Risques et nuisances.....44

- ▶ Enjeu 15 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens44
- ▶ Enjeu 16 : Accompagner la résilience du territoire.....46
- ▶ Attendus dans le PLU.....48

PRÉAMBULE]

Par délibération du 9 juin 2021, La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a décidé de s'engager dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 février 2010.

Les objectifs poursuivis par la commune pour la mise en révision de son PLU sont notamment :

- Prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale Nord-Ouest de la Touraine (SCoT NOT) récemment approuvé et prendre en compte le PCAET ;
- Analyser les dynamiques actuelles en termes d'habitat pour définir les besoins à venir dans les 10 prochaines années et organiser le développement en cohérence avec ces besoins ;
- Conforter l'activité agricole et viticole, étudier les possibilités d'accueil de nouvelles activités, prendre en compte les besoins de l'activité forestière, maintenir les commerces et services et développer le tourisme ;
- Prendre en compte les projets d'évolutions des équipements actuels et définir les besoins pour les années à venir ;
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture ;
- Réaliser une évaluation environnementale, prendre en compte les secteurs environnementaux majeurs du territoire, veiller à la préservation des ressources naturelles, prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager, encourager le développement des énergies renouvelables.

Ces objectifs communaux devront être mis en perspective par rapport aux enjeux du territoire de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire (CCTOVAL) dont fait partie la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Dans le cadre de cette révision, l'État souhaite se positionner dans un rôle de facilitateur et d'accompagnateur. En outre, l'État doit produire un «Porter à la connaissance» (PALC). Ce document, composé de trois fascicules, a pour objectif de renseigner la collectivité porteuse sur les aspects réglementaires liés à la procédure et au contenu des documents d'urbanisme (Fascicule 1 et 2), et surtout afficher dans une note d'enjeux sa vision du territoire et les attentes qui en découlent au regard des grandes politiques publiques (Fascicule 3).

Le présent document constitue le fascicule 3. Il est structuré autour de 8 thématiques prioritaires portées par l'État. Chaque thématique renvoie aux grands enjeux et points de vigilance inhérents au territoire communal. Enfin, pour chaque partie un schéma de synthèse liste les éléments attendus dans les différentes pièces du PLU, pour construire un document très opérationnel sur le terrain.

Le fascicule 3 vient donc compléter le courrier transmis par l'État et permet à la collectivité de préparer l'élaboration du PLU avec une connaissance claire des enjeux qui seront portés par l'État dans le cadre de l'association aux réflexions. L'État restera ressource tout au long de la procédure dans une logique de dialogue et de pédagogie. Loin d'être exhaustif ce fascicule pourra être enrichi tout au long du processus.

EAU & ENVIRONNEMENT

ENJEU 1 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Le développement de l'urbanisation ne peut se faire que si la ressource en eau est suffisante et de qualité et si le système d'assainissement et de gestion des eaux pluviales est conforme, en particulier au regard des rejets dans le milieu.

L'assainissement

Il existe une STEP sur la commune : SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL - La Petite Prée (675 équivalent-habitant) avec un rejet dans le Changeon. Le fonctionnement du système de traitement est globalement correct, toutefois quelques points de vigilance sont à signaler :

- Cette station est toujours susceptible de recevoir des apports vinicoles avec un risque de dégradations notables des performances voire des dépôts de boues à la rivière.
- Fait nouveau ces dernières années, sont constatées également **quelques journées de dépassement de la capacité hydraulique nominale lors de fortes pluies** (en général au-delà de 20 mm).
- La station se situe à moins de la moitié de sa capacité épuratoire ce qui laisse **un potentiel de raccordement d'environ 300-350 personnes**. Néanmoins, le raccordement de pollution domestique supplémentaire est envisageable à condition de supprimer les apports vinicoles. Une réflexion a été engagée concernant **l'avenir du système d'assainissement**.

Protection de la ressource en eau

Deux périmètres de protection des eaux potables (AS1) concernent Saint-Nicolas-de-Bourgueil et ils sont situés sur la commune de Bourgueil :

- Forage de la pierre plate
- Forage N°4 Moulin de l'Aumône

La commune est concernée par le **bassin de l'Authion** sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre les prélèvements liés à l'irrigation sont plafonnés et doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'organisme unique de gestion collective (OUGC).

Distribution de l'eau potable

L'organisation de la distribution de l'eau potable, le réseau de distribution et les ouvrages connexes (réservoirs, surpression, rechloration...), le rendement du réseau, la sécurisation de l'approvisionnement seront présentés, ainsi que leur évolution.

Le schéma de ces installations sera annexé au PLU, au titre des **annexes sanitaires**.

Le PLU devra également identifier les constructions non desservies par le réseau public. Dans ce cas, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation. Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence du réseau public notamment en zone agricole naturelle, l'autorisation n'est pas exigée. Toutefois une déclaration doit être faite auprès de la mairie (article L.1321-7 alinéa III du code de la santé publique).

D'un point de vue quantitatif, l'adéquation entre la ressource mobilisable, les capacités du réseau de distribution et l'évolution prévisionnelle de la population devra être vérifiée et présentée dans le PLU.

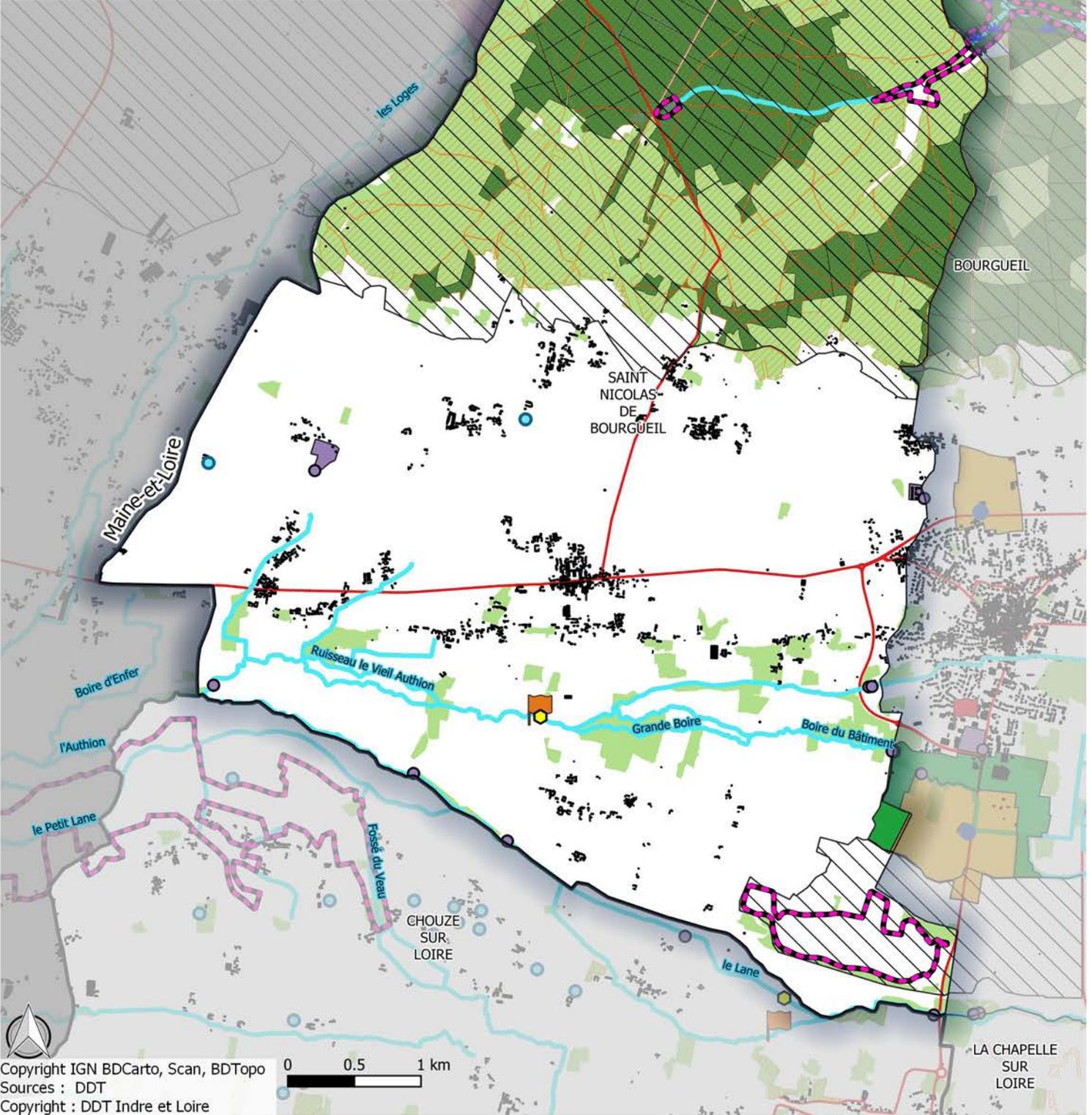
Pollution diffuse

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est intégralement classée en **zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole**.

Cartographie des principaux enjeux de la ressource en eau et des continuités écologiques

Légende

	Limite EPCI		SRCE
	Limite Communale		Milieu Boisé - réservoir de biodiversité
	Bâti	Enjeux eau	
	Réseau routier	Stations d'épurations	
Enjeux Nature			Moyen
	Zones humides		Rejet station épuration
	Natura 2000 ZPS		Prélèvement irrigation ESO
	NATURA 2000 ZSC	Rejet d'eau pluviales	
	ZNIEFF1		Zone de rejet
	Cours d'eau		Point de rejet
	Espace boisé classé		Périmètre de protection des captages
	Forêt		Périmètre de protection éloignée
	Forêt soumise		Périmètre de protection rapprochée
	Communale		



Copyright IGN BDCarto, Scan, BDTopo
 Sources : DDT
 Copyright : DDT Indre et Loire

ENJEU 2 : DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le maintien et la remise en état des continuités écologiques sont essentiels à la préservation des espèces animales et végétales du territoire. Les corridors et réservoirs de biodiversité sont identifiés à l'échelle Régionale et doivent être pris en compte et déclinés dans le PLU.

Les Zones Natura 2000 et ZNIEFF

La commune est intégrée au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. Elle est concernée dans sa moitié Nord par un site Natura 2000 visant une zone de protection spéciale « oiseau ».

L'objectif du PLU sera donc de **maintenir la diversité biologique** de ces milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

La gestion des boisements

Il existe de nombreux espaces boisés classés (cf carte en annexe du PALC) dont la pertinence est à étudier. En effet, ce classement EBC devrait être exceptionnel et être réservé pour des espaces remarquables à enjeux particuliers sociaux, paysagers ou environnementaux. La majeure partie des EBC existants aujourd'hui sont des massifs forestiers ruraux, par ailleurs protégés par le code forestier et qui disposent souvent de plans de gestion (superposition des dispositions de protection).

Par ailleurs, le territoire communal comporte en partie une forêt publique soumise au régime forestier (gestion ONF).

> Cf Doctrine EBC - DDT 37 - Septembre 2020

La Trame verte et bleue

Le Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE) adopté en 2014 a identifié un certain nombre de **continuités écologiques** sur le territoire qui devront être déclinées dans le PLU.

Les Zones humides à préserver

le PLU devra intégrer la disposition du SDAGE Loire Bretagne «Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités» (8A), conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

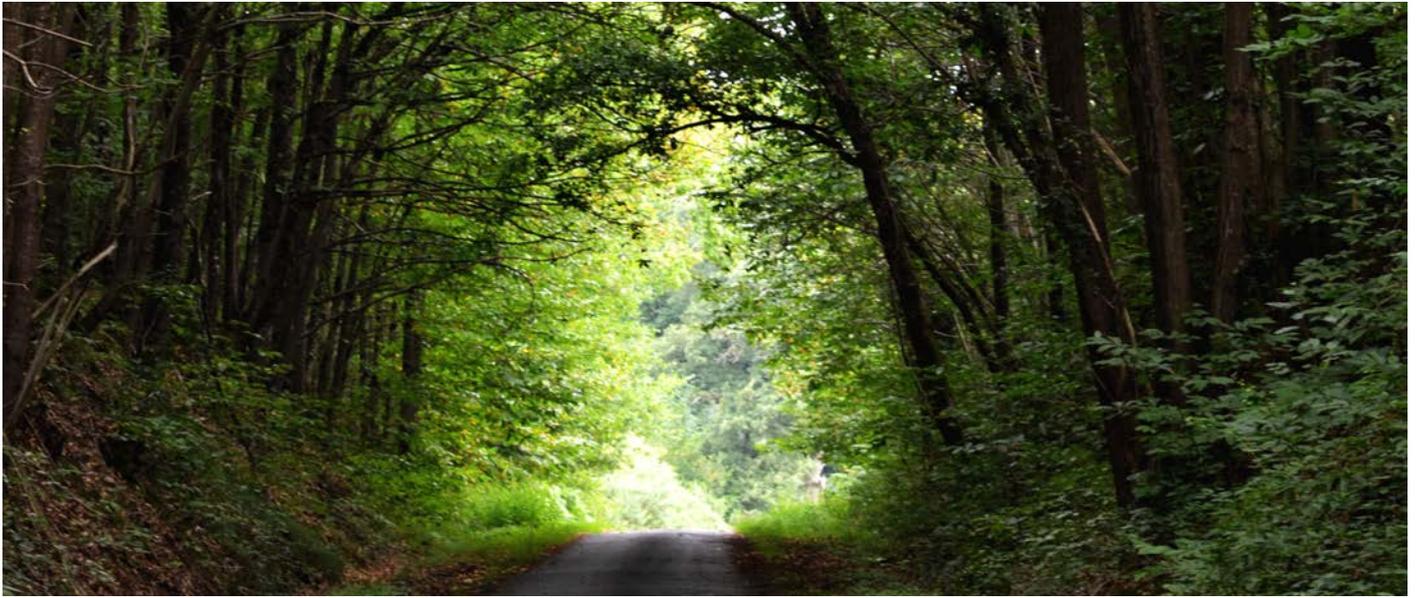
Plusieurs sites de zones humides à préserver ont été recensés. Une pré-localisation est disponible sur les sites suivant :

<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-interactives-r34.html>

<http://sig.reseau-zones-humides.org/>

En l'absence d'inventaire précis sur le territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invitée à réaliser cet inventaire dans le cadre de **l'état initial de l'environnement**, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document.

Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. Le règlement du PLU devra préciser que toute zone humide impactée par un aménagement autorisé dans le cadre du PLU **devra être compensée** conformément aux dispositions du SDAGE.



Forêt communale

©Mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil



Plan d'eau de l'ancienne carrière des Ténières

©Mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil



Vue sur les coteaux de vignes et de forêt

© DDT 37

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLU** : SRADDET, SRCE, SDAGE
- **Guide méthodologique «Trame verte et bleue et documents d'urbanisme» - MTE - Aout 2014** : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/références-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-méthodologique>
- **Guide technique PRISE EN COMPTE DU VOLET « EAU » DANS LES PLU**, Juillet 2008, DDT 37
- **Guides ARS : «PLU(i) et Santé Environnementale»** 2015 et «Agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts et outils» 2016
- **Analyses et les bilans annuels disponibles sur le site de l'ARS** : <https://www.centre-val-de-loire.ars.sante.fr/qualite-de-leau-potable-1>
- **Cartographie interactive DREAL Centre** : <http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-interactives-r34.html>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

ENJEU 3 : VALORISER L'EXISTANT

Le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil possède un patrimoine d'une très grande richesse, tant d'un point de vue historique, que paysager, urbain et architectural, l'ensemble participant à la qualité du cadre de vie. La proximité de la Loire et la présence de deux monuments historiques (dont un sur la commune voisine de Bourgueil) illustre cette richesse du patrimoine qu'il apparaît nécessaire de préserver.

Réparer les perturbations

Le document d'urbanisme doit permettre une **gestion paysagère, urbaine et architecturale adaptée à l'échelle territoriale**, et doit viser les objectifs suivants : préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables, maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire, maîtriser l'étalement urbain, organiser le développement urbain, réussir l'intégration de nouveaux équipements, valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire, organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages de Loire.

Identifier et préserver les éléments identitaires du territoire

L'analyse des paysages, du tissu urbain (analyse parcellaire, de l'espace public, de la trame viaire, etc.) et du patrimoine bâti (forme architecturale, implantation, matériau, couleur), devra permettre de dégager les éléments permettant de repérer les singularités du territoire.

Les **éléments identitaires du territoire** doivent être identifiés, analysés, cartographiés et protégés : points de vue remarquables sur les paysages (les cônes de vues notamment sur la Loire, les espaces naturels et boisés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, haies...), les monuments, les secteurs d'urbanisation ancienne (y compris les hameaux et habitat traditionnel isolé).

Deux monuments historiques concernent le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, et impliquent la présence de servitudes de protection:

- Manoir du Port-Guyet, le port Guyet
- Moulin Bleu, route du Moulin-Bleu (sur la commune de Bourgueil)

Privilégier la réduction de la vacance à la périurbanisation

Le PLU doit analyser la vacance (quantité, localisation et cause) dans le centre ancien, notamment en restreignant les possibilités de périurbanisation. Il devrait également faciliter la **restructuration et la densification** des tissus pavillonnaires lâches postérieurs aux années 1950, qui présentent un fort potentiel de densification, tout en évitant des découpages parcellaires en drapeau. Les dessertes à créer ne seront pas en « raquette », mais permettront une organisation de voies connectées autour d'îlots nettement circonscrits. Elles devront intégrer des circulations douces.

La vacance observée en 2018 est **particulièrement importante** sur Saint-Nicolas-de-Bourgueil avec 78 logements soit 12.6% du nombre total de logements. A titre de comparaison, sur la CCTOVAL le taux est de 9,4% et sur le département de 8,6%.

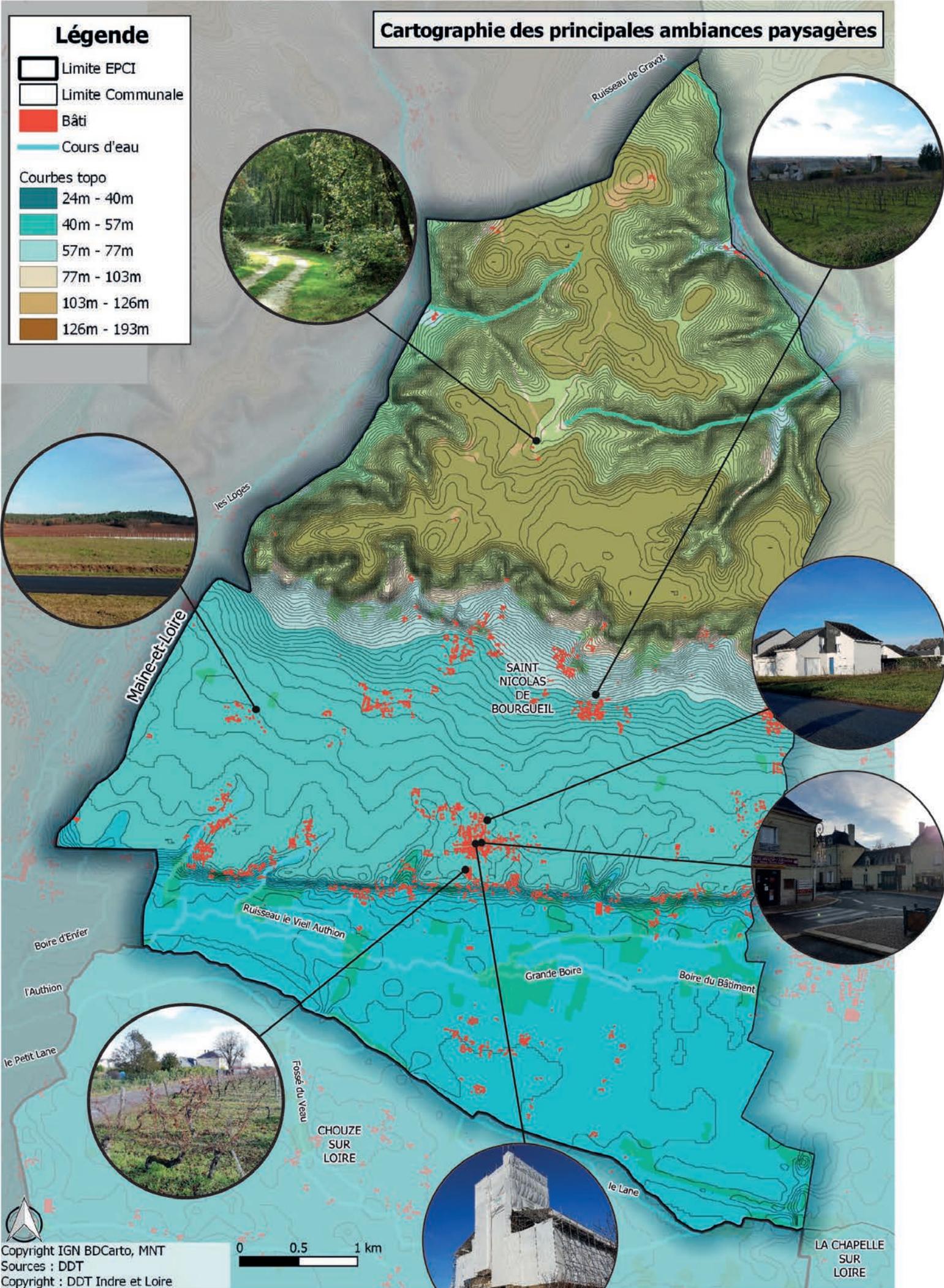
La superficie moyenne du foncier mobilisé par logement à Saint-Nicolas-de-Bourgueil était entre 1990 et 2020 de 1543m² au lieu de 1424m² à l'échelle de la CC Touraine Ouest Val de Loire.

La forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice en espaces, **banalise le paysage** et offre un seul modèle d'habitat sans possibilité de parcours résidentiel. C'est pourquoi ce type de développement doit être stoppé. En effet, force est de constater que la plupart des extensions urbaines présentent une forme urbaine et une architecture sans rapport avec celles formant l'identité du bourg.

Cartographie des principales ambiances paysagères

Légende

-  Limite EPCI
-  Limite Communale
-  Bâti
-  Cours d'eau
- Courbes topo
-  24m - 40m
-  40m - 57m
-  57m - 77m
-  77m - 103m
-  103m - 126m
-  126m - 193m



Copyright IGN BDCarto, MNT
Sources : DDT
Copyright : DDT Indre et Loire

0 0.5 1 km

ENJEUX 4 : S'APPUYER SUR L'EXISTANT POUR SE DEVELOPPER

Le patrimoine paysager, urbain et architectural de Saint-Nicolas-de-Bourgueil participe à la qualité du cadre de vie et à la découverte de la commune.

Les éléments caractéristiques du tissu ancien devront être pris en exemple pour orienter les formes architecturales et urbaines nouvelles ou à restructurer, en s'appuyant également sur les «éléments signaux» particuliers à la commune.

Enjeux paysagers

La **silhouette du village** marquée du clocher de l'église et des hameaux, entourés de champs de vignes, confère à Saint-Nicolas-de-Bourgueil son paysage emblématique.

Par sa géographie de **terrasse de Loire**, la commune, haut lieu de vignoble, présente un atout pour l'intégration de grands bâtiments liés à l'activité viticole (à l'exemple des chais). La préservation de ce paysage viticole ouvert participant au maintien de la singularité du lieu constitue un enjeu majeur.

Enjeux urbains

Les projets d'extension urbaine doivent se concevoir en rapport avec les secteurs urbanisés anciens. Le développement du tissu pavillonnaire, très consommateur d'espace et générateur d'une banalisation du paysage doit être stoppé.

La qualité des projets d'aménagement et de lotissements sera décisive pour la préservation de l'identité de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, et une attention particulière devra être portée sur leur insertion harmonieuse et cohérente avec le contexte environnant.

Le phénomène de périurbanisation représentant un risque d'atteinte au paysage ouvert de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, la densification des secteurs déjà construits devra être recherchée.

La densité prévue par le SCOT est de 15 logements/ha minimum.

Principes à respecter pour le PLU

Le PLU devra identifier les tissus urbains anciens du village et des hameaux formant son identité particulière et garantir un maillage viaire diversifié et hiérarchisé (y compris pour les modes doux).

Le document devra définir précisément la cohérence architecturale et urbaine attendue, en s'inspirant des ensembles bâtis traditionnels, **favoriser une diversité de tailles et géométries des parcelles** (lanière à privilégier), et garantir une forme urbaine préservant l'intimité.

Le PLU devra **faciliter la restructuration** et l'évolution des tissus pavillonnaires lâches postérieurs aux années 1950 présentant ce potentiel de densification. Il convient notamment d'interdire le découpage parcellaire en drapeau comme l'organisation des dessertes en «raquette», et de favoriser une organisation de voies autour d'îlots nettement circonscrits, à l'exemple des hameaux ou îlots urbains anciens. Les OAP pourront être mobilisées notamment pour cadrer les futurs projets d'aménagement, comme pour répondre aux enjeux de densification, afin de limiter la périurbanisation et le phénomène d'étalement urbain.

Le règlement devra limiter le développement des zones AU et permettre l'urbanisation en priorité des dents creuses.

Le règlement devra également favoriser l'implantation des constructions à l'alignement des voies et espaces publics, garantir une accroche en limites séparatives, et des clôtures adaptées au contexte environnant : murs ou murets maçonnés en secteurs urbanisés, clôtures simples à dominante végétale hors des secteurs urbanisés.



Vue depuis les coteaux des vignes et du bourg de Saint-Nicolas-de-Bourgueil
© DDT 37



Vue sur les coteaux boisés
© DDT 37



Le centre bourg
© DDT 37



Hameau et exploitations viticoles dans les vignes
© DDT 37

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Cartographie/ Données :**

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

- **Cartographie interactive :**

http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=DREAL24.map&service_idx=11

- **Étude paysagère de l'Indre-et-Loire, réalisée de 1999 à 2001, Édition : DIREN CENTRE-DDE 37, 2002**

<http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-atlas-des-paysages-disponibles-en-region-a1804.html>

- **Inventaire du patrimoine de la région Centre-Val de Loire :**

<http://inventaire-patrimoine.regioncentre.fr/home.html>

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLU**

- **Plateforme ouverte du patrimoine : <https://www.pop.culture.gouv.fr/>**

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

ENJEU 5 : PRÉSERVER LA RESSOURCE AGRICOLE

La forte concentration des espaces viticoles et sylvicoles illustre l'importance tant économique que paysager de ces activités sur Saint-Nicolas-de-Bourgueil. L'adaptation de ces filières aux évolutions contemporaines apparaît donc comme un enjeu d'autant plus fort pour la commune.

Un espace marqué par l'activité agricole

Le territoire communal est partagé entre deux types d'occupation du sol : les vignes dans la partie centrale et Sud de la commune et la forêt située au Nord sur les coteaux de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Un **diagnostic agricole foncier** doit permettre de :

- Recenser toutes les **exploitations agricoles** cultivant des terres sur le territoire étudié, et identifier les entreprises agricoles à plus forte valeur et les plus employeuses de main d'œuvre
- Identifier leur **projet de développement** à l'horizon de 10 ans, en accordant une attention particulière à l'impact des décisions prises dans le cadre du PLU sur les perspectives de transmission et d'installation des jeunes agriculteurs
- Identifier les **parcelles à fort enjeu** pour les exploitations agricoles : en général, il s'agira des parcelles regroupées autour des bâtiments d'exploitation ou des parcelles irriguées / drainées présentant les meilleures potentialités et pouvant être utilisées pour la production de semences ou encore des parcelles porteuses d'engagement de moyen terme en matière agro-environnementale.
- Intégrer ces facteurs d'économie et d'emplois agricoles dans la réflexion visant à identifier les sites d'extension urbaine privilégiés.

La mise en oeuvre d'**outils opérationnels** à différentes échelles tels qu'une Zone Agricole Protégée (ZAP), un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN), d'un inventaire du petit patrimoine rural... contribueraient à la **préservation du foncier et du patrimoine agricoles** et apporteraient un gage d'origine et de qualité aux produits avec un rayonnement économique plus important.

Diversification, filières courtes et agriculture périurbaine

L'agriculture et l'urbanisation doivent pouvoir fonctionner ensemble et cohabiter tout en prenant en compte les besoins et les contraintes de chacun. L'agriculture locale doit pouvoir se diversifier à la fois pour répondre aux besoins des habitants à proximité mais également pour diversifier les productions afin de favoriser la transition agricole vers de nouvelles formes d'agricultures (biologique, maraîchage, ferme péri-urbaines, circuits courts, cultures adaptées au manque d'eau, à l'augmentation des températures, à l'apparition de maladies...).

L'agriculture doit intégrer les questions de la **préservation de la ressource en eau** du prélèvement à l'assainissement, de l'érosion ou encore du respect des trames vertes et bleues.

L'extension urbaine doit être contenue et il convient d'apporter une attention particulière à la **gestion des espaces tampons**, des franges transitionnelles, des «champs périurbains» qui peuvent être la source de conflits entre agriculture et habitat.

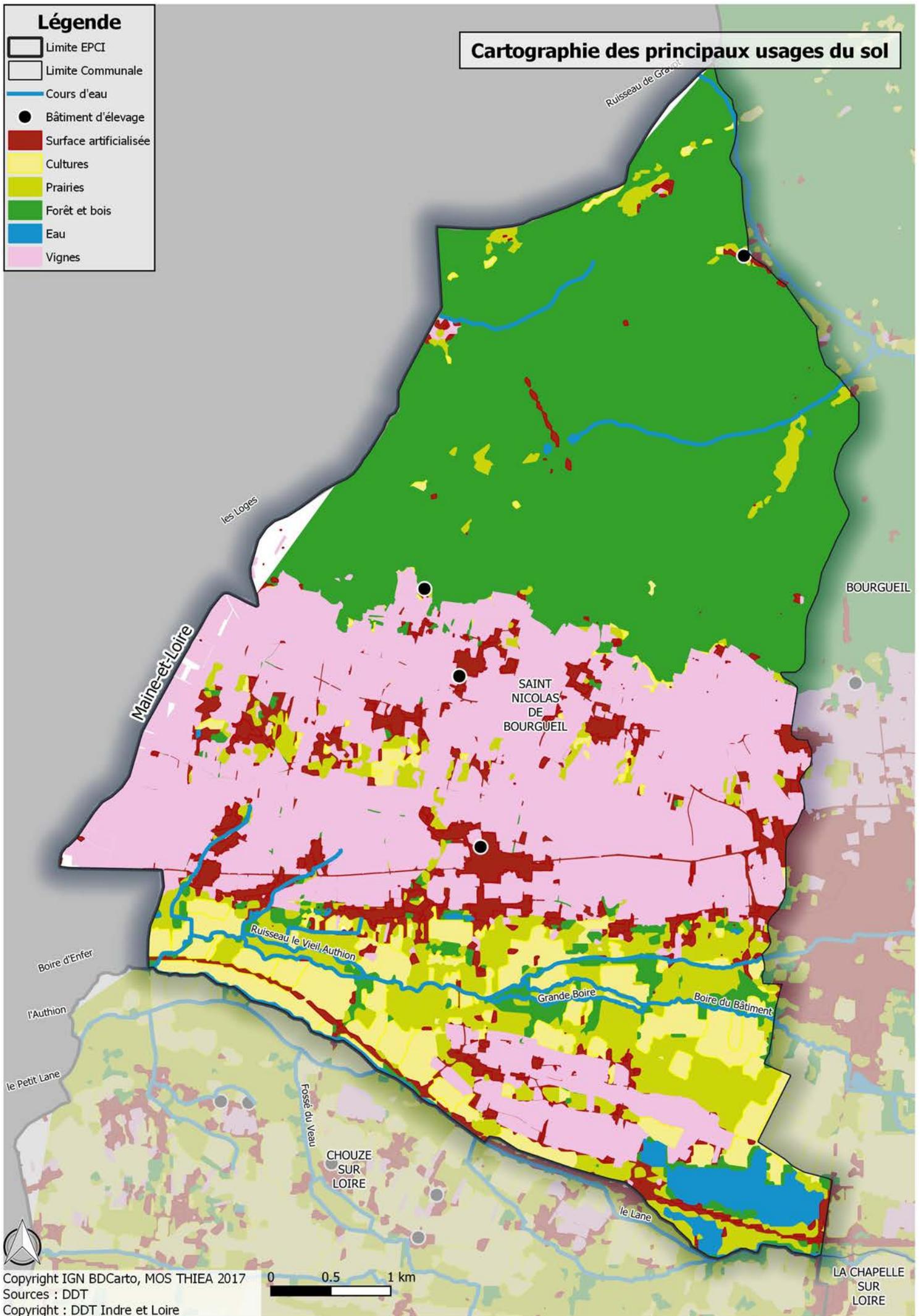
> Cf fascicule OAP transition

Construire un projet de territoire cohérent suppose de questionner le rôle et les fonctions de l'espace agricole (production de richesse économique, entretien des paysages, fonction nourricière...). Une opportunité et en même temps une responsabilité va consister à **réinscrire les ressources naturelles et agricoles au cœur des enjeux de développement**.

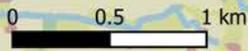
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Bâtiment d'élevage
- Surface artificialisée
- Cultures
- Prairies
- Forêt et bois
- Eau
- Vignes

Cartographie des principaux usages du sol



Copyright IGN BDCarto, MOS THIEA 2017
Sources : DDT
Copyright : DDT Indre et Loire



ENJEUX 6 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire, la commune va s'interroger sur son positionnement économique en cohérence avec les objectifs du SCoT récemment approuvé. Cette réflexion tiendra compte des spécificités locales, notamment du fort ancrage du secteur viticole sur la commune.

Un secteur viticole enraciné

L'activité viticole est largement représentée dans la part des emplois des travailleurs de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil. En effet le secteur agricole représente 30% des emplois (contre 4,2 % à l'échelle de la CCTOVAL). Les établissements liés à l'agriculture représentaient en 2019 près de 63% des entreprises localisées sur la commune, confirmant la sur-représentation de ce secteur d'activité.

L'activité viticole participe par ailleurs pleinement à la structuration de l'espace de la commune et elle est constitutive du patrimoine paysager et bâti de la commune.

Perspectives et évolution du secteur viticole

Différentes pistes seront à étudier concernant le devenir de l'activité. La préservation des parcelles de vignes est la première condition du maintien de cette activité dominante sur le territoire communal. La préservation de l'activité peut également impliquer une réflexion autour de l'adaptation de cette activité aux variabilités climatiques et aux nouvelles règles en termes d'aménagement (proximité d'habitation face aux traitements de la vigne).

Sur le plus long terme, en fonction des choix de la collectivité, les perspectives de développement d'activités complémentaires pourront être abordées, notamment dans le cadre du diagnostic territorial. Il pourra s'agir de réfléchir à l'aménagement du territoire en intégrant les activités parallèles à la viticulture. Ces filières associées (œnotourisme par exemple) pourraient nécessiter parfois une adaptation du règlement du PLU pour permettre de prévoir l'implantation de ces activités (gîtes/ changement de vocation).

Diagnostic commerce

La CCTOVAL a réalisé en 2019 un diagnostic commercial. Parmi les 47 commerces alimentaires recensés sur les 28 communes, la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil comptait 3 commerces alimentaires (1 boulangerie, 1 boucherie et 1 superette). Depuis la situation sur la commune a pu évoluer avec notamment l'ouverture d'un fleuriste et le renouvellement de la supérette.

Le maintien des commerces notamment pour les achats du quotidien apparaît comme une priorité, afin de préserver une activité commerciale au sein de la commune.

Par ailleurs, il apparaît que les répondants au questionnaire mixent leurs lieux d'achat notamment avec la commune voisine de Bourgueil.

Zone d'activité

La Communauté de Communes dispose de 15 zones d'activités économiques qui regroupent 1970 emplois salariés, soit un peu plus d'un emploi sur cinq du territoire sur environ 176 hectares.

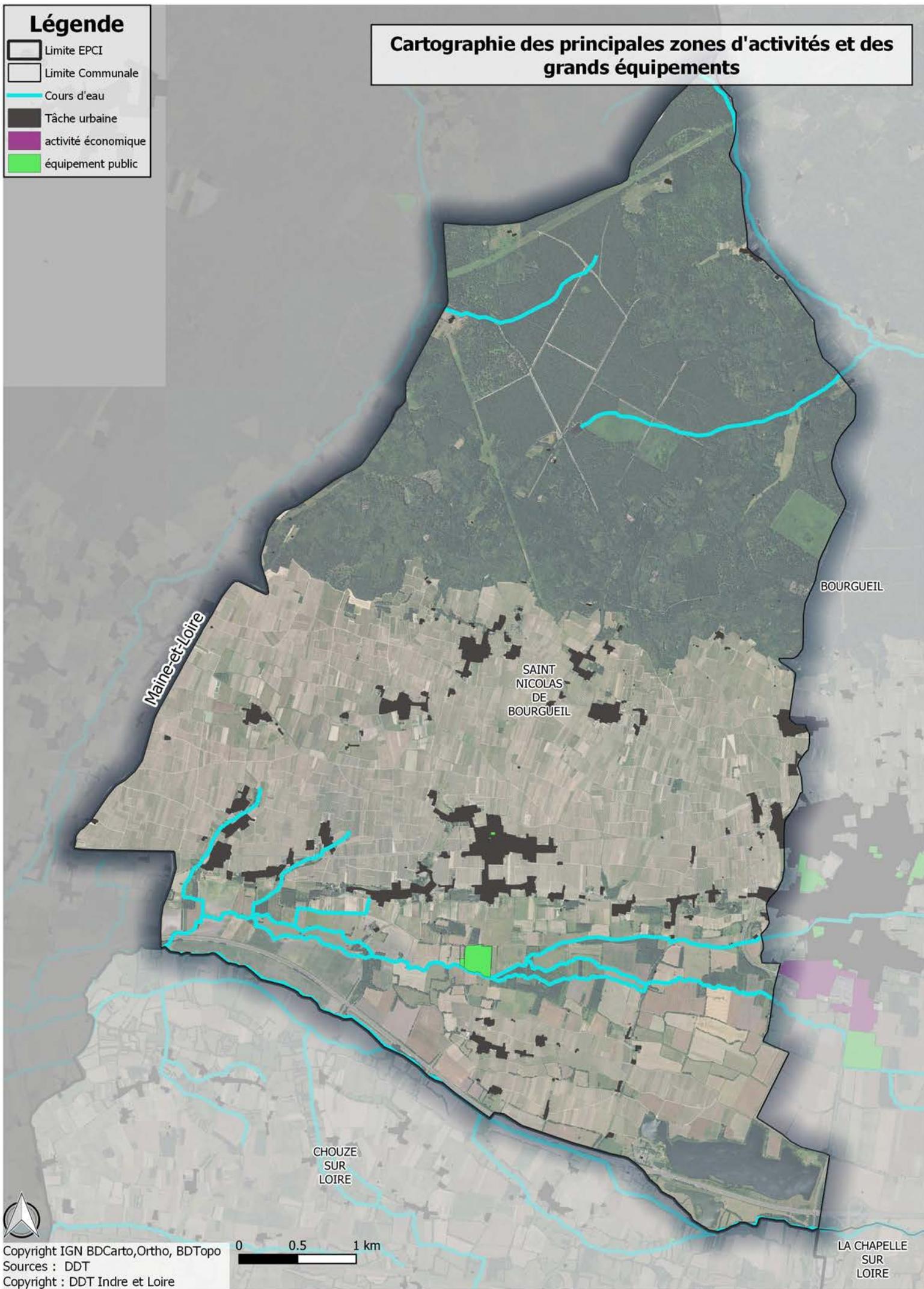
Aucune de ces zones n'est située sur le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil. La commune est en revanche située à proximité de la commune de Bourgueil (5km) qui concentre de nombreux emplois.

Les liens seront à étudier avec les communes voisines pour tenter de préciser et caractériser les relations économiques que Saint-Nicolas-de-Bourgueil entretient avec les foyers d'emploi à proximité (Saumur, Bourgueil, Avoine...).

Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Tâche urbaine
- activité économique
- équipement public

Cartographie des principales zones d'activités et des grands équipements



ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Sites et Sols Pollués :**

<https://basol.developpement-durable.gouv.fr/> et <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/carte#/com/>

- **Livre Blanc « Touraine Agri 2030: Quelles actions pour demain ? »**, mars 2012, Chambre d'Agriculture, DDT 37
- **Livrable «Zones tampons»**, DDT 37, 2020
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLU**

HABITAT ET LOGEMENT

ENJEU 7 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT AUX BESOINS

La population de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil compte 1098 habitants en 2018, soit une diminution de 10,44% entre le recensement de 2008 et celui de 2018.

Après une hausse de près de 10% entre 1982 et 2008, la courbe s'est inversée et le nombre d'habitants de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil n'a cessé de baisser. Selon les données INSEE de 2019, la commune comptait 501 ménages.

Programmation et parcours résidentiel

Depuis 2008, le nombre de logements vacants est en constante augmentation (43 en 2008 soit 7,6%, 78 en 2018 soit 12,6 %). Le taux de 12,6 % en 2018 représente 78 logements soit une augmentation sur la période 2008 - 2018 de 81,4 %. Le développement d'une offre de logement pérenne sur le territoire pourra se faire via la mobilisation de ces logements vacants, notamment à l'aide d'outils adaptés (Plan national de lutte contre les logements vacants)

Le parc de logement du territoire est peu diversifié, il est essentiellement composé de maisons individuelles (97.3%) de grandes tailles (274 de type 5 et + et 131 de type 4 sur 626).

Il convient d'adapter l'offre de logement aux besoins de la population en augmentant la proportion de petits logements (type 2/type 3).

Afin de pouvoir répondre aux besoins liés au parcours résidentiel, il convient de disposer sur le territoire de logements diversifiés :

- de petits logements qui répondront, en début et fin de parcours, aux **besoins de travailleurs saisonniers, de couples sans enfant, de familles monoparentales, de personnes seules** et
- de grands logements qui répondront aux besoins des **familles en milieu de parcours**.

Il convient également de proposer des logements pour répondre à des besoins spécifiques :

- **Les besoins des personnes âgées** autonomes
- **Les jeunes décohabitants** (18-25 ans) doivent également pouvoir rester sur le territoire
- **L'évolution des structures familiale** (diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,39 personnes par ménage en 2008, à 2,18 en 2018 sur la commune. Elle est de 2,27 personnes par ménage en 2019 sur la CCTOVAL.

Logements sociaux

Le nombre de logement sociaux est de 36 tous organismes confondus. Les logements disponibles sont essentiellement de tailles moyennes (types 2 et 3), ce qui correspond globalement aux souhaits des demandeurs.

En 2019, seulement 7 logements ont été attribués et 9 demandes étaient en attente.

Il est à noter qu'une demande existe sur les types 1 (2 demandes) face à une absence d'offre dans ce domaine.

L'offre de logements sociaux apparait relativement adaptée à la demande malgré une étude nécessaire à porter sur le développement d'une l'offre de quelques logements locatifs sociaux type T1 et T2 dans le cadre de l'étude du PLU.

Saint-Nicolas-de-Bourgueil n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Pas de nouveaux logements sans urbanités

Les extensions urbaines ne doivent être envisagées qu'après **l'analyse des espaces disponibles** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante pour permettre le renouvellement urbain. Les espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être préservés au regard des enjeux prépondérants tels que l'agriculture et les paysages.

L'ouverture à l'urbanisation doit pouvoir répondre à des **objectifs de constructions crédibles et mesurés** de logements adaptés, au regard de la croissance démographique et des besoins de la population. Les projets de développement de l'urbanisation doivent être **en adéquation avec les services publics**.

Bilan mi-parcours PLH

Les objectifs de production de logements fixés par le PLH Touraine Nord-Ouest (avant la création de la CCTOVAL) était de 27 logements sur 6 ans (2016-2021) pour Saint-Nicolas-de-Bourgueil dont 19 neufs et 8 dans l'existant.

Le bilan mi-parcours sur 3 ans est de 4 logements réalisés dont 3 neufs et 1 dans l'existant.

dans le même temps 3 logements sociaux ont été réalisés.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a été retenue pour mettre en oeuvre l'action 3.2 : Réaliser des logements adaptés dans le parc vacant d'un centre-bourg

Pour la 2ème période triennale, le scénario de production soutenue de logement a été retenu par les élus et les objectifs de production de logement 2020-2022 pour Saint-Nicolas-de-Bourgueil sont de 12 logements au total (dont 8 logements neufs et 4 dans l'existant)

Au sein des nouvelles actions du PLH fusionné, La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a été identifiée pour l'action n° 1 : Réduire le nombre de logements vacants.

Dans le cadre de l'analyse foncière ci-dessous issu du PLU actuel il est possible de mesurer le caractère surdimensionné des zones ouvertes à la construction au regard des objectifs de développement mentionnés ci-dessus. Il apparaît donc important dans le cadre de chercher à réduire de façon conséquente ces zones AU ou NA

Analyse foncière

-  Terrains disponibles en zone U
-  Zones AU ou NA
-  Zone U

CC TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE

COMMUNE DE SAINT NICOLAS-DE-BOURGUEIL



ENJEUX 8 : RENFORCER LA REVITALISATION ET ACCOMPAGNER LA QUALITÉ RÉSIDENIELLE

L'objectif recherché sera de quitter et de limiter la spirale du développement en lotissement par extension pour reconquérir le centre-ville, au bénéfice de l'économie locale, de la qualité de vie ensemble, de la réduction des mobilités et d'une maîtrise des coûts publics (réseaux,...).

Refaire la ville sur la ville

Le principe de **zéro artificialisation nette** énoncé dans la circulaire du gouvernement du 29 juillet 2019 et acté dans le cadre de la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (LCR) vient renforcer l'idée qu'il faut d'abord **privilégier l'accueil de nouvelles populations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**, à proximité immédiate des équipements publics, des commerces, des services, des transports collectifs et non en extension des zones urbanisées. Pour cela, la réalisation d'une **analyse foncière exhaustive du tissu urbain constitué** et des **capacités de densification ou de mutation** est une étape indispensable à la réflexion.

La mobilisation des **logements vacants** (79 en 2019) et des **résidences secondaires** (47 en 2019) est également une piste de réflexion. La taxe d'habitation sur le logement vacant peut être un outil de mobilisation. Par ailleurs, certains **bâtiments identifiés** dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) pourraient faire l'objet de **changements de destination** et ainsi accueillir de nouvelles populations sans nouvelle consommation d'espace.

Les écarts et hameaux ne doivent pas être étendus pour accueillir de nouvelles populations, ils doivent seulement pouvoir évoluer par le biais d'extension de l'existant ou de **comblement de «dents creuses»**.

Au sein de l'enveloppe urbaine existante, il conviendra d'étudier les possibilités de **densifier les anciens lotissements** et plus globalement de travailler sur la forme urbaine pavillonnaire, très consommatrice d'espace, qui ne répond pas à l'ensemble des besoins de la population. Les petits terrains (300 à 400 m²) permettraient notamment d'accueillir une nouvelle population.

L'analyse des données du **parc privé potentiellement indigne** (2017) montre un ratio du parc privé potentiellement indigne de 4,8%, supérieur à la moyenne de l'Indre et Loire de 4,3 %. Cela correspond à environ 24 logements sur le territoire communal.

Il conviendra donc dans le diagnostic d'être vigilant sur les risques ponctuels de voir se dégrader les logements les plus fragiles. La remise sur le marché des logements vacants après travaux avec éventuellement des aides de l'Anah pourrait constituer une piste de réflexion. Il serait par ailleurs opportun d'intégrer la question de la performance énergétique des logements et donc de la rénovation thermique qui doit permettre une mise à niveau progressive des anciens logements.

Un travail d'accompagnement des logements existants en termes de **rénovation énergétique** ou encore d'adaptation du logement aux besoins des habitants permettra de conserver et de mobiliser les logements existants. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG) peuvent par exemple permettre le maintien à domicile des personnes âgées grâce à des travaux d'adaptation du logement.

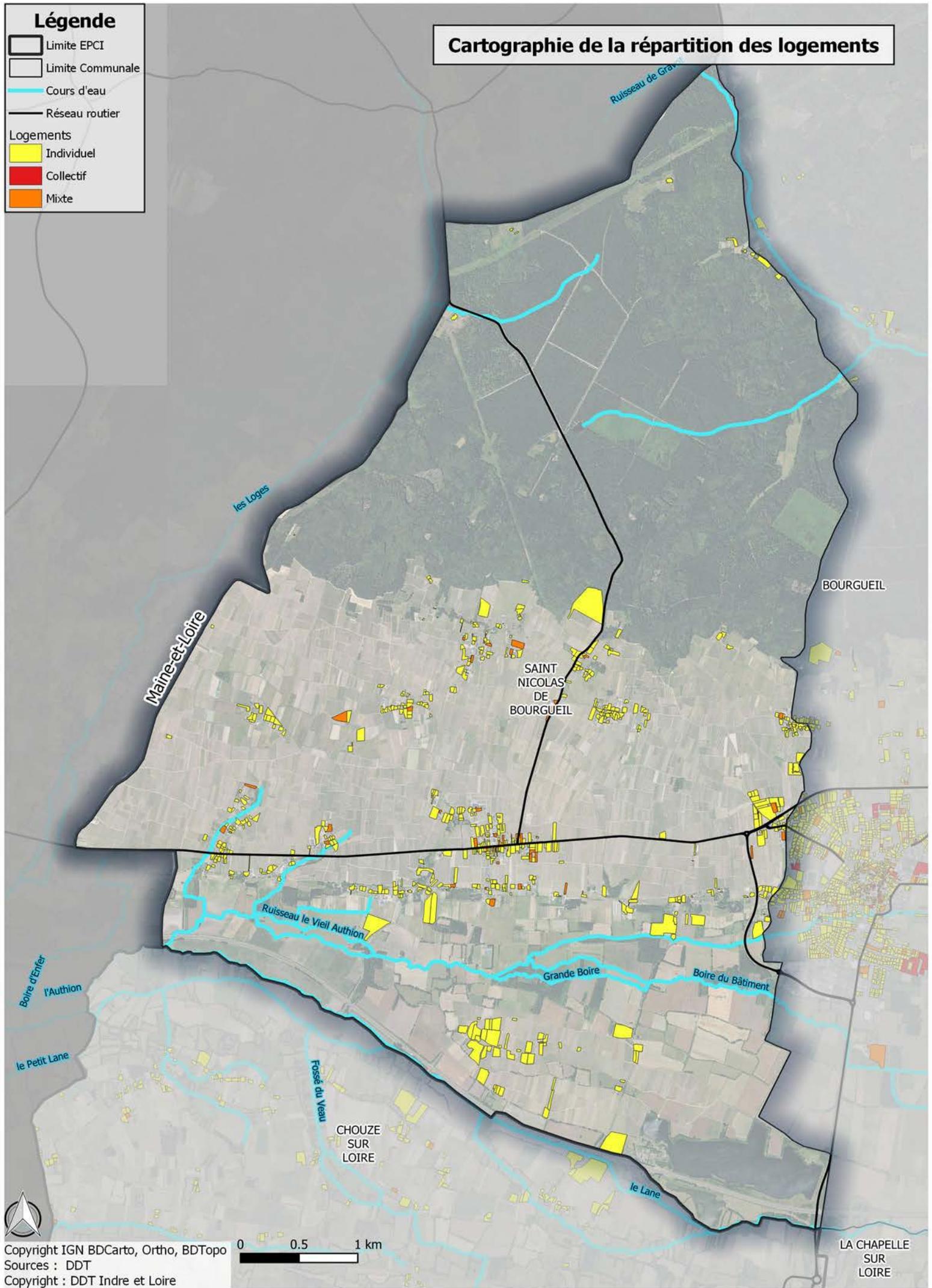
L'articulation des aides de l'Anah et du Conseil départemental dans le cadre d'un dispositif d'animation (type OPAH ou PIG), permet aux ménages les plus modestes d'être accompagnés financièrement à la fois pour leurs travaux de rénovation énergétique mais aussi pour l'ingénierie qui procure un effet levier.

Afin de palier à la vacance des logements, cette thématique fait partie intégrante des actions prévues dans la mise en œuvre du PLH fusionné de la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire dont fait partie Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

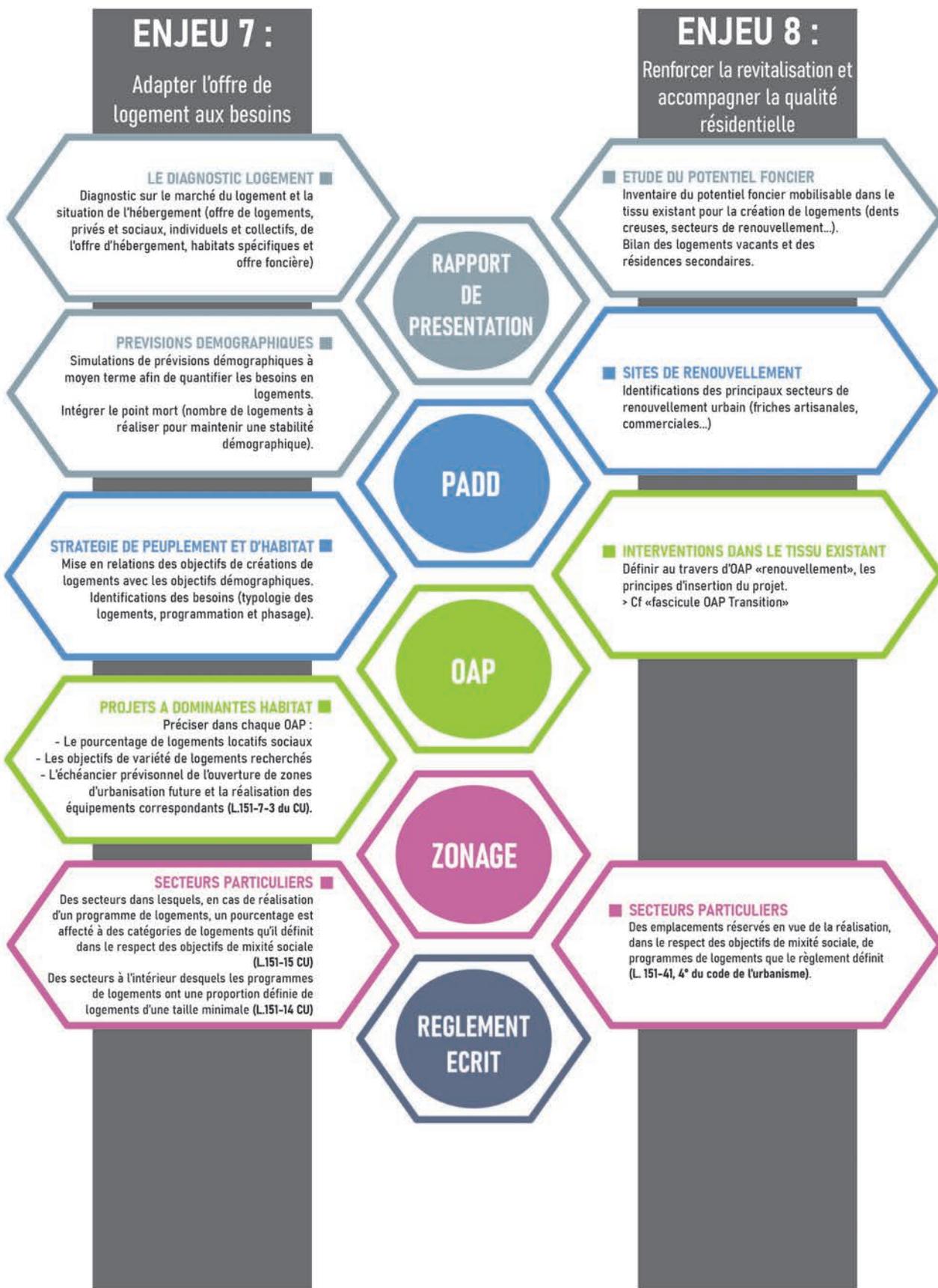
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Réseau routier
- Logements
 - Individuel
 - Collectif
 - Mixte

Cartographie de la répartition des logements



ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Programme Local de l'Habitat** - CC Touraine Ouest Val de Loire
<https://www.cctoval.fr/fr/52/habitat-et-logement/ingenierie-de-l-habitat/programme-local-de-l-habitat.html>
- **SCOT NOT - Pays Loire Nature**
<http://www.paysloirenature.fr/scot/quest-ce-quun-scot/>
- **SDAHGV mars 2018 :**
<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Hebergement-Logement/Le-schema-departemental-d-accueil-des-gens-du-voyage/Le-Schema-Departemental-d-Accueil-et-d-Habitat-des-Gens-du-Voyage>
- **Fascicule 2 du Porter à connaissance** du PLU

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

ENJEU 9 : PROMOUVOIR UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX

Sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil 18,36 hectares ont été artificialisés pour le logement entre 1990 et 2020 (0,612 ha/an) pour le logement contre 20,82 hectares en moyenne par commune sur la CC Touraine Ouest Val de Loire (0,67 ha/an) et 21,76 hectares en moyenne par commune sur le SCOT Nord Ouest de la Touraine (0,70 ha/an). La trajectoire fixée à l'échelle nationale est l'atteinte du «zéro artificialisation nette» (ZAN) en 2050 et la réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols en dix ans.

Le PLU, outil de prospective territoriale

Le PLU est un **outil de projection territoriale** sur plus ou moins 10 ans qui doit permettre au projet politique de se projeter à la fois dans le temps et dans l'espace et **d'anticiper le développement urbain** en termes de rationalité fonctionnelle et d'économie de l'espace.

Afin de mettre en œuvre le projet politique, des outils tels que la création d'emplacements réservés, de périmètres en attente de projet d'aménagement global ou encore de périmètres d'études peuvent être utilisés, ils seront identifiés sur les plans de zonages du PLU et traduits dans le règlement de celui-ci.

Il est à noter que les **surfaces classées AU du PLU actuel apparaissent disproportionnées** au regard des besoins réels de la commune et de l'absence d'urbanisation de la plupart de ces secteurs depuis 2004.

Préservation des ressources et paysages

Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doivent être préservés et valorisés pour leurs fonctions économiques, sociales et environnementales.

Ces espaces contribuent à l'attractivité touristique à travers un paysage identitaire particulier. Les espaces agricoles et forestiers génèrent notamment des produits locaux qui font l'objet d'une demande croissante.

Ces espaces en zones péri-urbaines peuvent également être des espaces de nature, de respiration, de loisirs et de détente, de déplacements doux qui favorisent les échanges, les rencontres et le lien social entre les habitants.

Ils sont enfin des espaces indispensables à la biodiversité, à la rétention des eaux pluviales, à la qualité de l'air et constituent des îlots de fraîcheur et de stockage du CO₂ atmosphérique.

Limiter l'étalement urbain

Entre 2011 et 2021, 6,64 hectares ont été artificialisés sur la commune contre 6,7 hectares en moyenne par commune sur le territoire de la CC Touraine Ouest Val de Loire, 9,2 hectares en moyenne par commune sur le territoire du SCOT NOT et 10,67 hectares en moyenne par commune en Indre et Loire.

La densité nette au km² était de 760 habitants en 2018 contre 1030 habitants pour la CC TOVal.

Entre 2015 et 2020, la surface moyenne du foncier par logement était de 1255 m² à Saint-Nicolas-de-Bourgueil contre 959 m² au sein de la CCTOVAL, 943m² au sein du SCOT Nord Ouest Touraine et 540m² à l'échelle du département.

L'objectif posé par le SCOT révisé serait d'atteindre une **densité nette minimum de 15 logements/hectare**. Il convient de promouvoir un **modèle alternatif de développement urbain** vertueux en consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU analysera la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

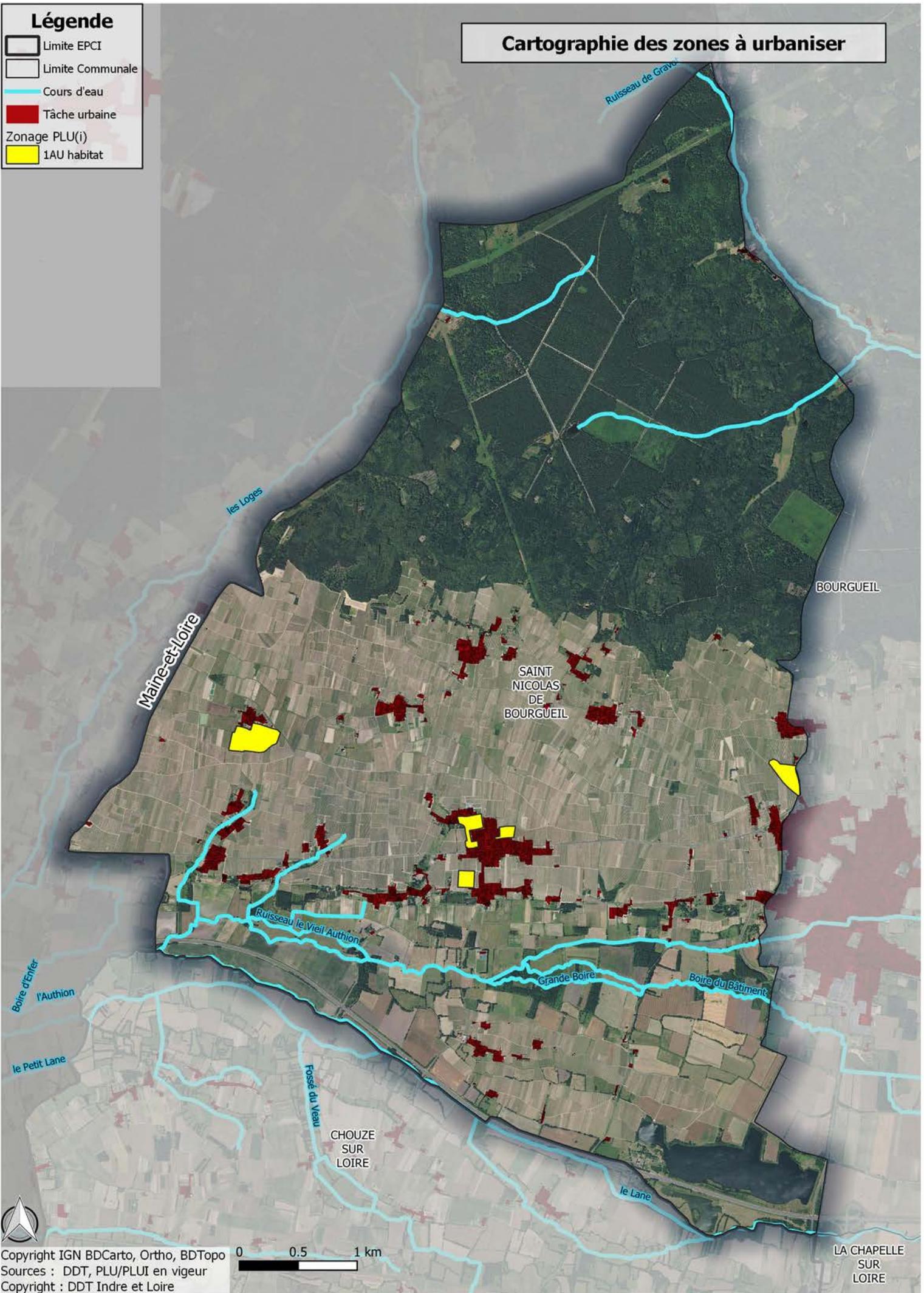
Le développement de l'urbanisation doit s'effectuer en **priorité au sein des enveloppes urbaines existantes**. Il convient de ne pas développer les écarts et hameaux et de les densifier au sein des «dents creuses», sous conditions. **Les extensions urbaines doivent être limitées** et être envisagées dans un second temps seulement.

Une synthèse de la consommation d'ENAF projetée pour la durée du PLU devra être produite, afin de cibler une baisse de 50% de la consommation de ces espaces par rapport à la décennie 2011-2021.

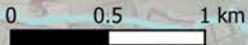
Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Cours d'eau
- Tâche urbaine
- Zonage PLU(i)
 - 1AU habitat

Cartographie des zones à urbaniser



Copyright IGN BDCarto, Ortho, BDTopo
Sources : DDT, PLU/PLUI en vigueur
Copyright : DDT Indre et Loire



ENJEUX 10 : ENCOURAGER LA QUALITÉ URBAINE

L'anticipation du projet urbain au stade du PLU permet de «garder la main» sur les futures opérations et la qualité urbaine, pour éviter d'être tributaire d'un modèle standardisé dominant mais dépassé. Il s'agit d'inscrire dans le PLU tous les leviers d'un urbanisme de qualité, gagnant sur le long terme.

Prendre en compte le contexte

Le contexte du projet doit servir de point de départ à la réflexion sur le projet. Le projet ne doit pas être réfléchi ex nihilo pour être ensuite inséré plus ou moins bien dans un contexte en totale déconnexion. **Chaque situation est particulière** et suppose une méthodologie et des solutions adaptées, loin d'un modèle unique «clé en main».

Situations particulières

Les centres bourgs doivent être **densifiés** et faire l'objet d'une anticipation à l'occasion d'espace en mutation afin d'être **réutilisés, transformés, adaptés** pour répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.

Les hameaux peuvent être densifiés **dans la limite de leur enveloppe existante**. De par leur éloignement du bourg, des services, des commerces, des transports en communs, leur développement ne doit pas être privilégié.

Il apparaît d'autant plus nécessaire de limiter l'extension des zones artificialisées, pour assurer la conservation du foncier agricole ou naturel, particulièrement important pour la commune.

Un développement de ces hameaux reste très coûteux pour la commune en termes d'entretien de réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement...). Le développement de zone d'activité doit être limité strictement aux besoins identifiés (notamment au niveau intercommunal) et en lien avec la demande. En cas de développement, l'insertion paysagère doit être recherchée, particulièrement quand ces zones constituent **la porte d'entrée dans la commune**.

Typologies et formes urbaines

Les projets doivent s'intégrer tant du point de vue de leur **typologie, formes et fonctions** dans le tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent être en lien avec leur environnement. Une recherche de **mixité urbaine et sociale** doit être privilégiée.

La cohérence architecturale devra être recherchée notamment après analyse de l'organisation et des caractéristiques architecturales et urbaines traditionnelles. **L'extension du tissu pavillonnaire devra être évité dans tous les cas**.

Le respect de ces règles permettra à la forme urbaine de contribuer favorablement à l'ambiance de vie et de constituer un atout pour l'attractivité de nouveaux habitants.

Assurer la défense incendie

Le PLU doit prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.

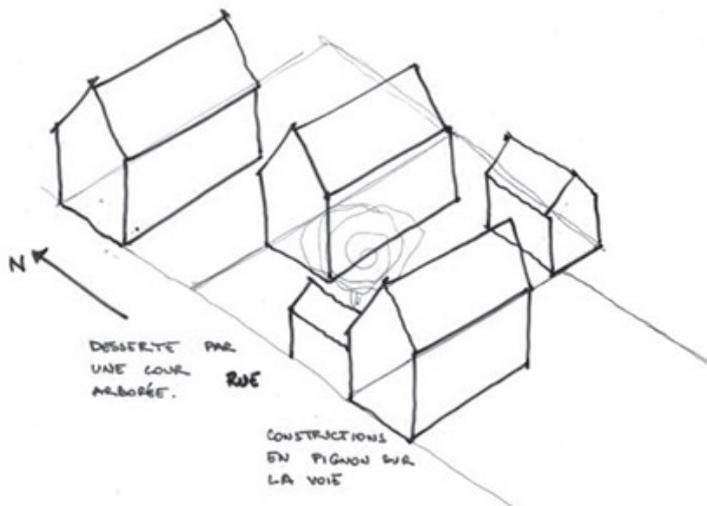
Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de département d'Indre et Loire disponible sur le site du SDIS.



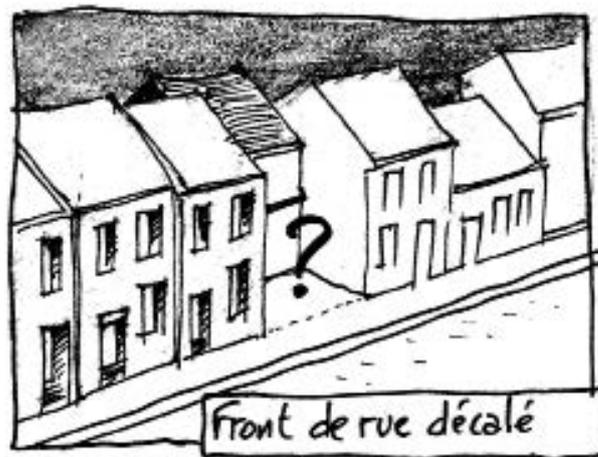
La prise en compte du contexte urbain
 Un développement urbain en décalage avec le tissu historique
 © DDT 37



La prise en compte du contexte urbain
 Un développement qui recrée des îlots en continuité avec la morphologie urbaine traditionnelle
 © DDT 37



Typologies et formes urbaines
 S'inspirer des formes et implantations du bâti traditionnel
 © UDAP 37



Typologies et formes urbaines
 Habitat en front de rue avec des retraits de façades ponctuels
 © DDT 37



Écriture architecturale

Réinterprétation contemporaine de l'habitat rural traditionnel

Ligne du haut : Bueil en Touraine © Ivana Rho / Villandry / Seuilly - Ligne du bas : Vernou sur Brenne / Chinon / Projet à Tavant © Rond comme un carré

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Rapport « Objectif zéro artificialisation nette, quels leviers pour protéger les sols ? »**, 2019, MTES,

<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf>

- **Suivi national de la consommation de l'espace : Portail de l'artificialisation des sols**

<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>

- **Recueil intitulé « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques »**, CEREMA, 2006

- **Fascicule 2 du Porter à connaissance du PLU** : SRADDET, SCoT

- **Fascicule «OAP Transition»**, DDT 37 / ADAC-CAUE / ATU / UDAP / TMVL - Septembre 2020

MOBILITÉS

ENJEU 11 : OPTIMISER LES DÉPLACEMENTS PAR RAPPORT AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le lien entre développement urbain et politiques de déplacements est primordial et doit faire l'objet d'attentions particulières. Favoriser la densification et optimiser l'usage des équipements publics constituent des conditions essentielles pour la réussite de politiques d'aménagement et de déplacement responsables.

Réduire les déplacements et la place prépondérante de la voiture

Une **urbanisation compacte** associée à une **mixité fonctionnelle** permet de diminuer les déplacements en voiture et de **favoriser les déplacements doux** et **le maintien des services et commerces de proximité**.

A l'inverse, le développement des écarts et hameaux contribuerait à augmenter ces déplacements.

Les Saint-Nicolaisiens se déplacent en très grande majorité en voiture. Mettre en place une stratégie portée sur les alternatives crédibles de mobilité doit permettre de réduire cette dépendance à la voiture.

Préserver les capacité d'adapter les axes structurants

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est traversée dans sa partie Sud par une section de l'autoroute A85.

Prévoir les évolutions de cette infrastructure structurante régionale notamment en matière de sécurité et de préservation de l'environnement.

L'autoroute devra faire l'objet d'un zonage spécifique au PLU. Sur les parcelles concernées, une attention particulière devra être portée afin de ne pas inscrire de contrainte, notamment sur les trois points suivants: clôtures, bassins et végétation.

ENJEUX 12 : MAILLER ET DÉSENCLAVER LE TERRITOIRE

La notion de «territoire des courtes distances» renvoie aux actions entreprises par la collectivité pour favoriser les déplacements de la population : efficacité des transports en commun, réduction des phénomènes d'éloignement et de captivité. L'objectif est de favoriser les déplacements tant un interne que vers l'extérieur et donc d'articuler mobilités douces et mobilités plus lointaines.

Développer les continuités

La conception et l'aménagement de **l'espace public** doit pouvoir favoriser les déplacements doux et sécurisés. Le maillage des modes de déplacements alternatifs doit être renforcé à différentes échelles, entre les secteurs résidentiels et les pôles de proximité, entre les hameaux et le bourg.

Plusieurs hypothèses peuvent être développées : par la promotion d'un **nouveau partage de la rue** dans le centre bourg, ou en développant des pratiques de mobilités alternatives par une **mise en réseau des chemins ruraux et forestiers**.

Mobilité et usage récréatif

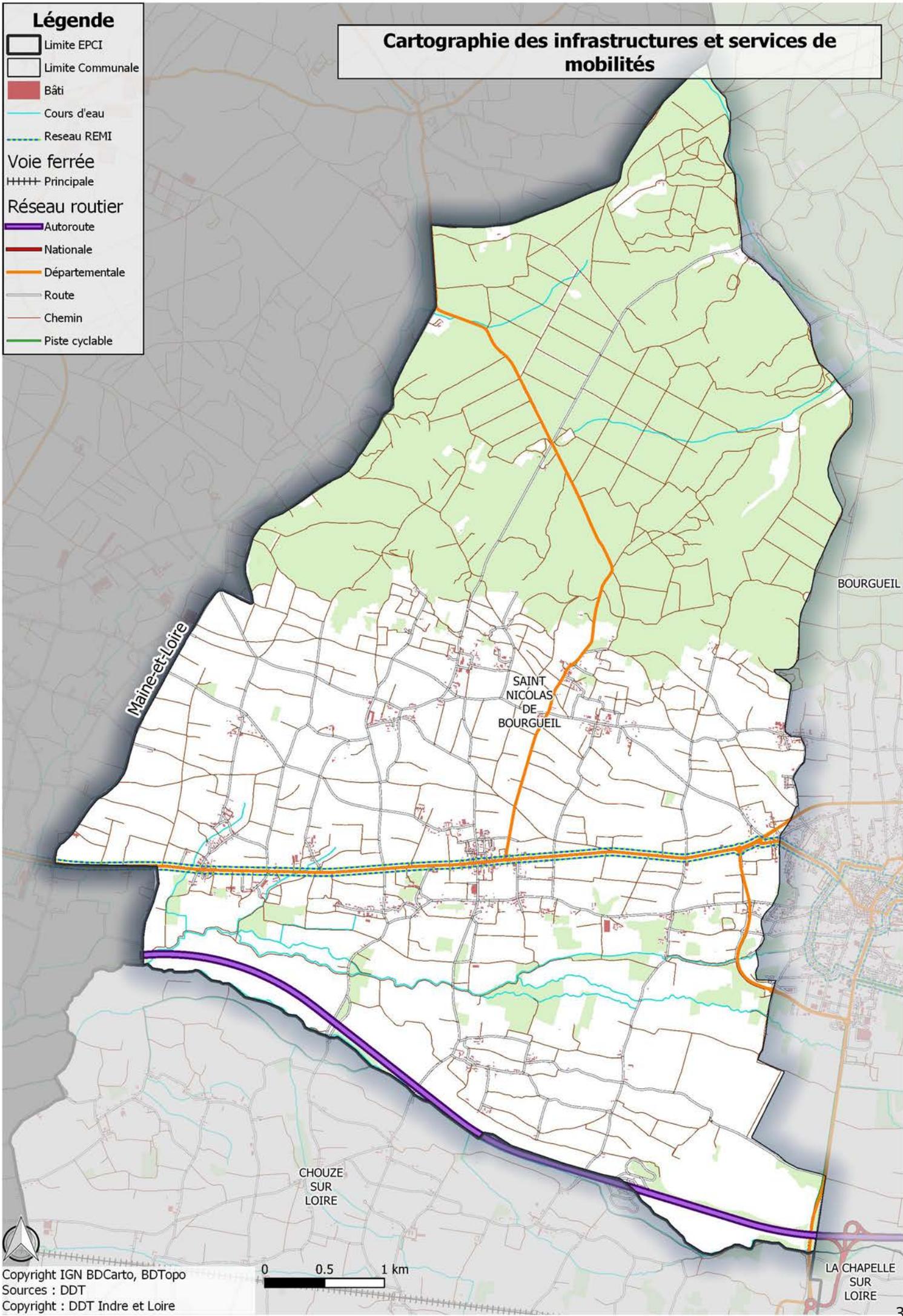
Une réflexion autour de la structuration du maillage territorial par les mobilités douces peut également se faire au travers la mise en valeur patrimoniale et paysagère de la commune.

Une réflexion globale pourrait être portée pour adapter les équipements de la commune via le développement de parcours sécurisés à des fins récréatives (notamment dans les vignes et sur les coteaux forestiers). Cette planification pourrait se faire via l'identification des aménités du territoire (cônes de vue, bâtiments patrimoniaux, espaces naturels, domaines viticoles...).

Légende

- Limite EPCI
- Limite Communale
- Bâti
- Cours d'eau
- Reseau REMI
- Voie ferrée
- Voie ferrée Principale
- Réseau routier
- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Route
- Chemin
- Piste cyclable

Cartographie des infrastructures et services de mobilités



ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- « **PLU et déplacements : l'essentiel** », avril 2007, Cerema
- **Guide « mobilités actives au quotidien, le rôle des collectivités »** réalisé par le réseau français des villes-santé de l'OMS pourra orienter certains projets : http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/guide_methodo_mobilites_actives1.pdf
- **Guide méthodologique** : « Mobilités en territoires ruraux » http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_mobilite_territoires-ruraux.pdf

ENJEU 13 : ASSURER UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EFFICACE

Afin d'éviter de reporter tous les besoins vers une alternative principale, au risque d'accroître la pression sur les ressources, il convient de diversifier les sources d'énergies en fonction des possibilités locales et de faciliter la mise en place de systèmes décentralisés à l'échelle des communes.

Projet urbain et transition énergétique

Dans les futures zones à urbaniser du PLU, il sera opportun d'intégrer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, les objectifs de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables. Il s'agira par exemple, dans des opérations d'ensemble, de **favoriser les formes urbaines mitoyennes** (ou dans certains cas de les imposer), les réflexions sur **l'exposition des bâtiments, les matériaux utilisés (biosourcés)** ainsi que l'utilisation de panneaux solaires. Au stade des OAP comme du règlement, qu'il s'agisse d'aménagement neuf ou de réhabilitation, il peut être stipulé des **sens d'orientation des faîtages** des constructions afin de privilégier une **orientation sud** des toitures et ainsi permettre un meilleur rendement des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Principaux leviers

Les politiques de développement doivent **favoriser la densité des constructions** afin de privilégier la création de réseaux de production et de distribution d'énergie collectifs : rapprocher les lieux d'habitats, de travail et de consommation pour réduire/optimiser les déplacements.

Concernant le développement de la production d'énergie renouvelable, il s'agira de **choisir et non subir les lieux d'implantation** de ces projets, en cohérence avec les enjeux du territoire (critères paysagers, environnementaux, préservation de la production agricole...). Enfin, le développement du photovoltaïque devra être **privilégié sur des espaces artificialisés** ou sur des bâtiments déjà existants (zones artisanales et commerciales).

ENJEUX 14 : DÉVELOPPER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Le recours aux énergies renouvelables devra ainsi être recherché et notamment le **bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque, la géothermie, la récupération de chaleur à partir des réseaux urbains (eaux usées...)**.

Le Photovoltaïque

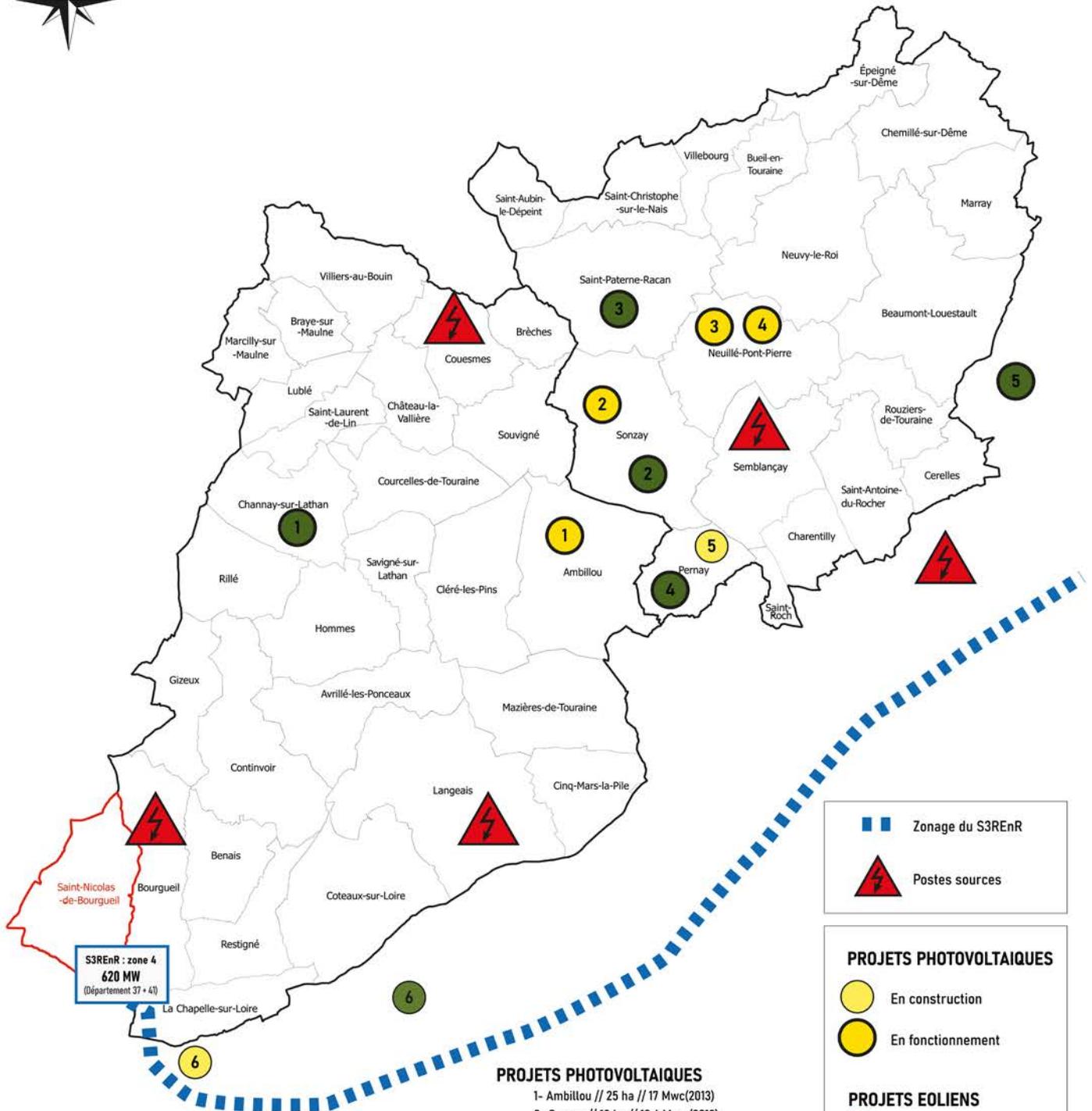
Le développement d'installations photovoltaïques doit être **privilégié sur des sites dégradés** (friches industrielles, anciennes décharges ou carrières) qu'il conviendra de recenser dans le cadre de la révision du PLU, en complément d'installations en toiture pour éviter les conflits d'usage.

> Cf Doctrine ENR - DDT37

La géothermie

Le potentiel de développement de la géothermie en région Centre est important et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels. On distingue trois types de filières pompes à chaleur (PAC) individuelles, PAC dans le collectif/tertiaire et réseaux de chaleur. Ces filières font appel à deux technologies différentes :

- la géothermie à très basse énergie, utilisant des PAC sur aquifères superficiels et sur sondes ;
- la géothermie à basse énergie, utilisant des aquifères profonds pour alimenter les réseaux de chaleur.



PROJETS PHOTOVOLTAIQUES

- 1- Ambillou // 25 ha // 17 Mwc(2013)
- 2- Sonzay // 18 ha // 13,4 Mwc (2013)
- 3- Neuillé-Pont-Pierre // 0,1 ha // 2 Mwc (2020)
- 4- Neuillé-Pont-Pierre // 0,4 ha (2020)
- 5- Pernay // 11 ha // 8 Mwc
- 6- Avoine // 0,75 Mwc (ombrières)

PROJETS METHANISATION

- 1- Channay sur Lathan
- 2- Sonzay
- 3- Saint Paterne-Racan // 0,25 Mwc
- 4- Pernay // 0,25 Mwc
- 5- Nouzilly // Mwc
- 6- Rivrennes

PROJETS PHOTOVOLTAIQUES

- En construction
- En fonctionnement

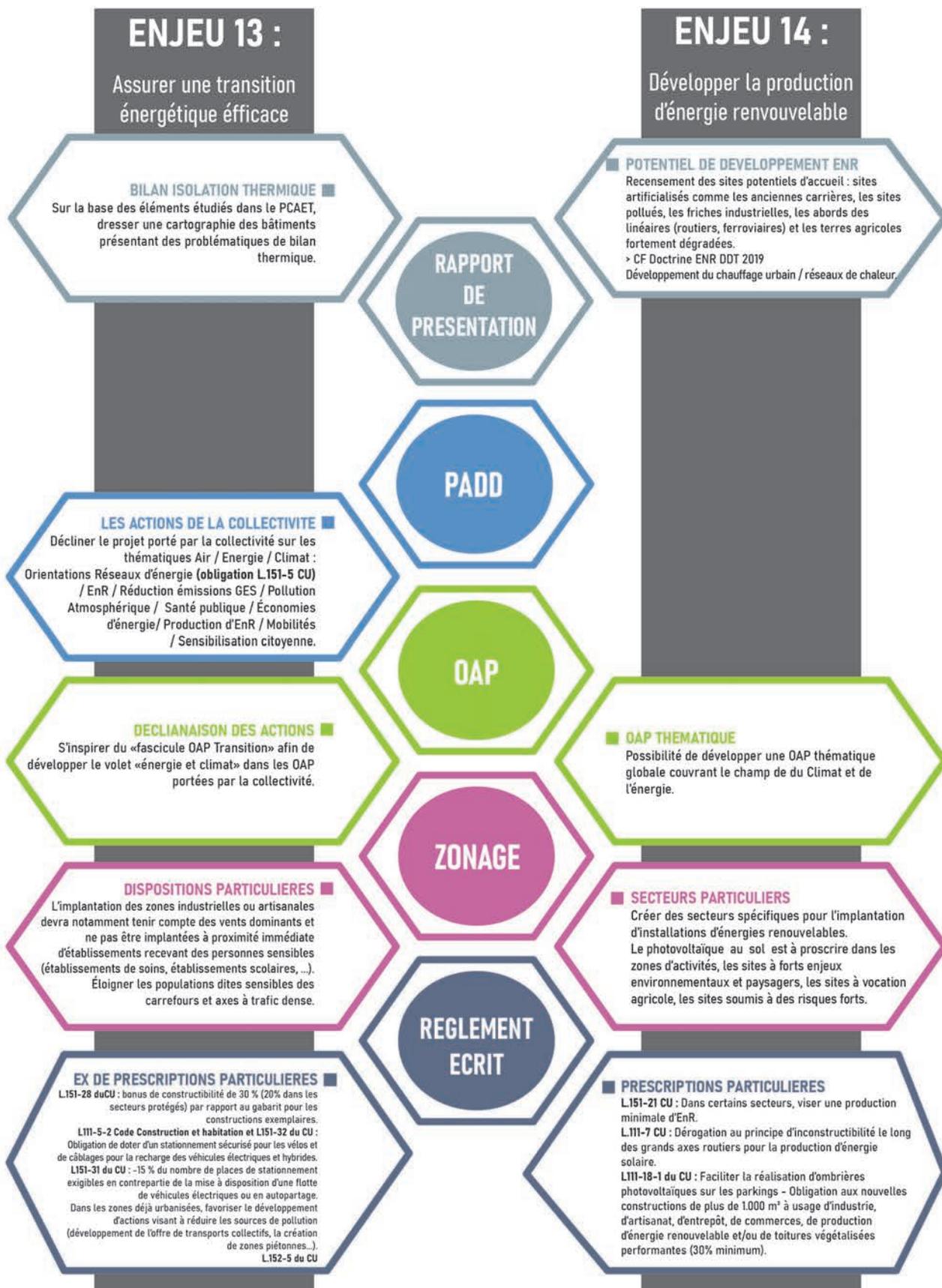
PROJETS EOLIENS

- En construction
- En fonctionnement

PROJETS METHANISATION

- En construction
- En fonctionnement

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Document-cadre Mission EnR/DDT 37**

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Transition-energetique/Documents-cadre-par-type-d-energie-renouvelable>

- **FASCICULE 2 PALC PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil : SRADDET ...**

- **Plateforme ODACE (Open Data Air-Climat-Energie)**

<https://oreges-ligair.opendata.arcgis.com/>

- **Plateforme «Commun'air» :**

<https://www.ligair.fr/les-moyens-d-evaluation/par-la-modelisation/modelisation-regionale>

<https://www.pollens.fr/>

<https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2019.07.17-08.22.55>

- **Livrables Club PLUi et Climat :**

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/decouvrez-les-livrables-du-groupe-de-travail-plui-a280.html>

RISQUES ET NUISANCES

ENJEU 15 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par de nombreux risques dont celui d'inondation. Le plan de prévention des risques naturels d'inondation du Val d'Authion (PPRI) s'applique sur le territoire. La commune est également impactée par le risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavité souterraines et retrait/gonflement des argiles. La commune est également concernée par plusieurs infrastructures générant des nuisances sonores (Autoroute et Départementales).

Le risque inondation

Le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est inondable par un débordement direct de l'Authion et de ses affluents (le Changeon et le Lane) et par la Loire suite à une rupture de digue en rive droite. L'élaboration du PLU devrait être, pour la commune l'occasion de faire le lien entre gestion de crise et aménagement de son territoire.

Les objectifs du PPRI sont à prendre en compte dans la révision du PLU, à savoir :

- Assurer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité globale du territoire ;
- Préserver le champ d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val ;
- Réduire la vulnérabilité des constructions existantes ;
- Ne pas augmenter significativement la population vulnérable ;
- Améliorer la résilience des territoires (retour à la normale après la crise) ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette étude et ces mesures concerneront particulièrement le Sud de la commune situé dans le Val d'Authion.

Prise en compte des nuisances sonores

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre par arrêtés préfectoraux du 26 janvier 2016 pour les deux équipements suivants : l'autoroute A85 et la RD749

Le risque sismique

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est située en zone de sismicité faible (zone 2) imposant des règles de construction parasismiques, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant.

Le risque de feux de forêts

L'enjeu est fort sur cette commune puisque les massifs forestiers recensés sont classés en priorité 1 au regard du risque feux de forêt. Des compléments sont fournis dans les annexes.

Les risques de mouvements de terrain

- liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts

Sur le territoire communal, le BRGM a recensé 21 cavités souterraines (essentiellement des caves). La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est donc concernée par ce risque. Il convient donc de rappeler que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par le risque mouvements de terrain (cf. article 1792 du code civil, article L 111-13 du code de la construction et de l'habitation).

- liés au retrait et gonflement des argiles

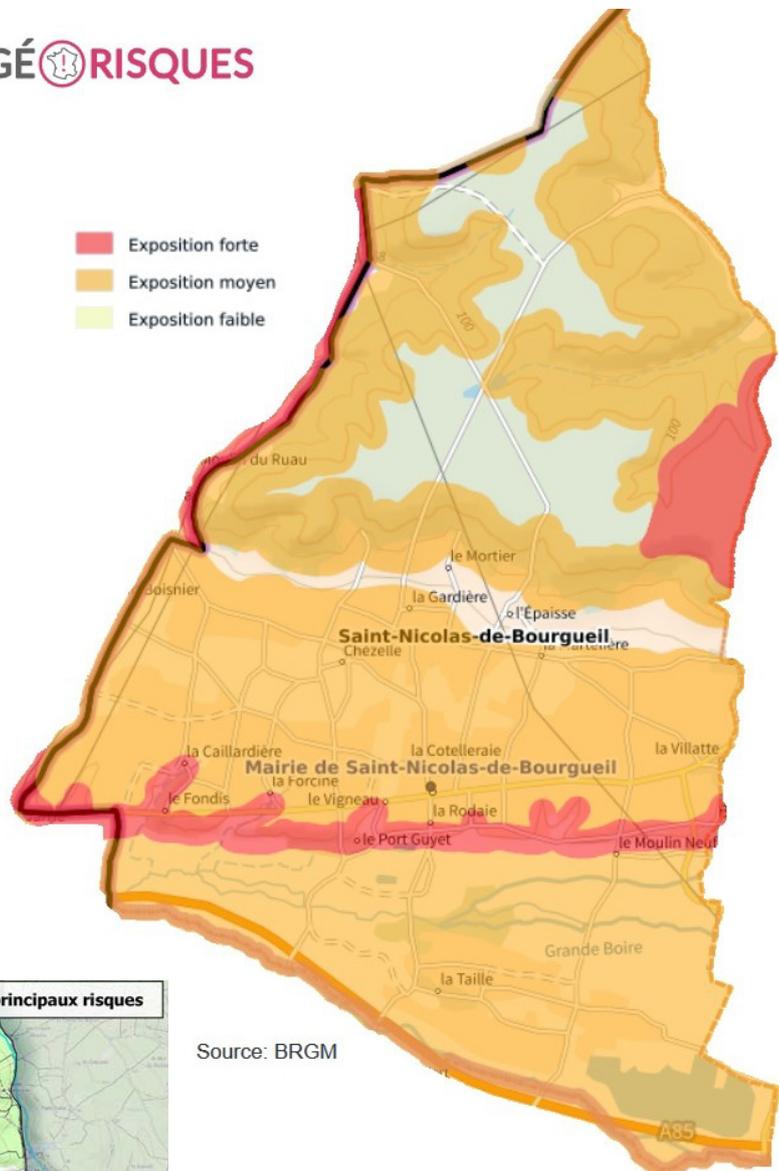
Sous l'effet de certaines conditions météorologiques, les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Comme précisé dans la carte page suivante, Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par ce risque; particulièrement dans une bande traversant la commune d'Ouest en Est, au Nord du cours d'eau Le Changeon classée en niveau fort et qui intègre le centre bourg.

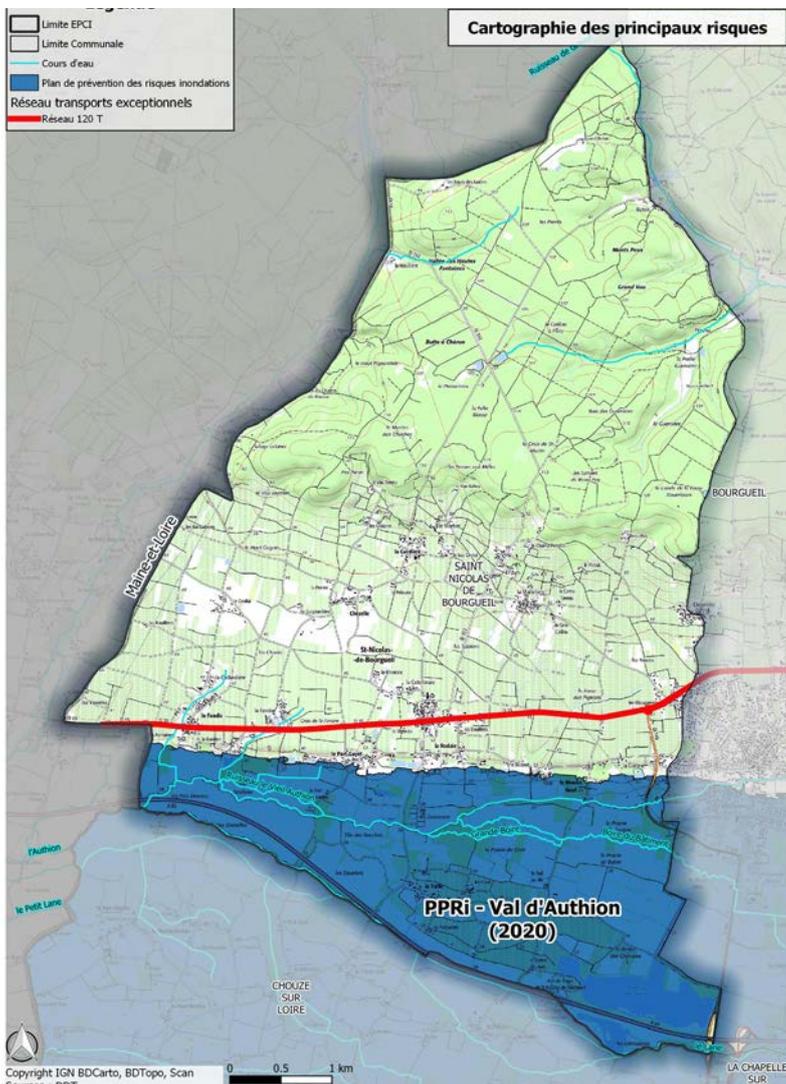
Il conviendra donc d'indiquer dans le PLU que dans les zones exposées à ce risque (zones à exposition moyenne et forte), une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction.

Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles de la commune de Saint-GÉORISQUES

Nicolas-de-Bourgueil GEORISQUES - 2021



Source: BRGM



Cartographie des principaux risques sur Saint-Nicolas-de-Bourgueil DDT37 - 2021

ENJEUX 16 : ACCOMPAGNER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

La notion de résilience du territoire suppose une coordination et une mobilisation à différents niveaux. Il convient, par exemple, d'inviter les activités existantes ou en projet à réfléchir à la vulnérabilité de leur activité et à prévoir un plan d'actions hiérarchisées à mettre en œuvre en cas d'inondation. La question de la montée en compétences de la maîtrise d'ouvrage urbaine sur les problématiques de risque se pose aussi clairement : nouveau regard sur la prospective urbaine et territoriale, évolution des processus de fabrication de la ville, réversibilité et adaptabilité des aménagements... Enfin la prise de conscience et le devoir de responsabilité passent nécessairement par des actions d'information et de sensibilisation du grand public.

Agir sur la construction neuve

Dans le cadre des contraintes liées aux risques, l'action publique pourra être motrice afin d'initier une démarche de **conception de projets intégrant le risque inondation** comme un élément à part entière des programmes de constructions à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités. Tant au niveau des services de l'État que des collectivités locales les actions devront permettre de **susciter l'innovation architecturale** adaptée au respect des formes identitaires dans le val du Territoire à risque Important d'Inondation (formes, matériaux) et **d'engager les maîtres d'ouvrages et les acteurs de la construction dans cette démarche**. Dans ce cadre la « gestion du risque inondation » sera une cible prioritaire des projets urbains publics. Cette logique pourra être partagée et viendra enrichir le processus de « projet urbain résilient » par la **mise en place de différentes coopérations** : fédérer les écoles d'architecture, les cabinets d'architectes et les acteurs locaux du bâtiment autour de l'architecture résiliente.

Développer une culture du risque

L'histoire et les événements récents montrent que la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est particulièrement vulnérable face aux aléas climatiques (Crue de la Loire, inondation par ruissellement, glissement de terrain...). Le rappel de cette réalité, pour **sensibiliser à la culture du risque**, apparaît comme un enjeu majeur dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil. Au-delà de l'existence et de l'application des outils réglementaires (PPRI), plusieurs types d'initiatives pourraient être réalisées : événements ou interventions artistiques autour de la thématique du rapport de la ville à son environnement, commandes publiques autour de mobilier urbain type « repères de crue », appel à idées pour de l'occupation temporaire de zones inondables, suivi et communication autour des opérations de fiabilisation des digues de Loire...



Lutte contre les îlots de chaleur
Routes repeintes en blanc à Los Angeles
© Le Moniteur



Lutte contre les îlots de chaleur
Installation de membranes réfléchissantes sur les toits de Montréal
© TC Media



Repère de crues
Commandes publiques de mobilier et marquage à Paris, Choisy le Roy et Amboise
© Google



Sensibilisation au risque inondation
Intervention artistique à Tours
© La folie kilomètre



Sensibilisation au risque inondation
Opération à Saint-Pierre des Corps, la ligne bleue matérialise le niveau d'eau
© AUA Paul Chemetov

ATTENDUS / OUTILS MOBILISABLES DANS LE PLU



Pour aller + loin :

- **Base de données/Cartographies BRGM :**
<http://www.georisques.gouv.fr>
- **Doctrine départementale, en application au SDIS 37 :**
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-des-personnes/Securite-civile/Defense-exterieure-contre-l-incendie>
- **Un guide « PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur » Préfecture d'Indre-et-Loire :**
<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Le-Guide-Plan-Local-d-Urbanisme-et-Bruit-Boite-a-outils-de-l-amenageur>
- **Guide vulnérabilité :**
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/20160923_Guide_GT_Referentiel_vulnerabilite.pdf
- **Guide «Risques Feux de forêt» :**
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/risque-feux-foret-cerema-aide-redaction-du-porter>