

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE SAINT-NICOLAS DE BOURGUEIL

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Été 2024 – concertation publique

Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP thématiques sont des orientations ayant vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal et à définir des principes ou actions susceptibles de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire et aux orientations du PADD.

Elles vont s'appliquer en complément des dispositions réglementaires.

Elles doivent a minima porter sur « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (OAP continuités écologiques).

Au regard des orientations du PADD, il est proposé également de mettre en place des OAP thématiques concernant :

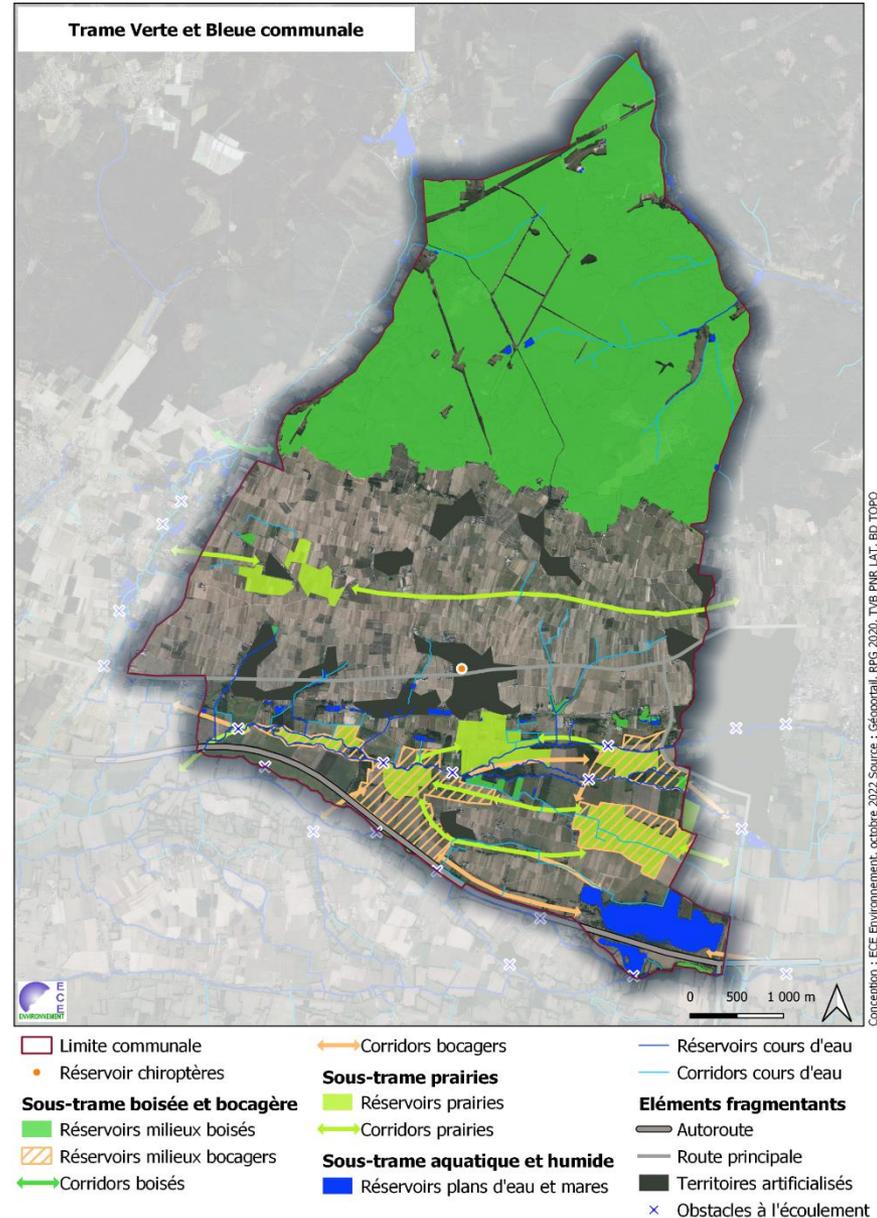
- la densification douce des espaces urbanisés
- les mobilités douces sur le territoire.

OAP « Continuités écologiques »

Rappel concernant les continuités écologiques du territoire

On distingue plusieurs sous-frames :

- Milieux boisés et bocagers
- Milieux aquatiques et humides
- Milieux prairiaux

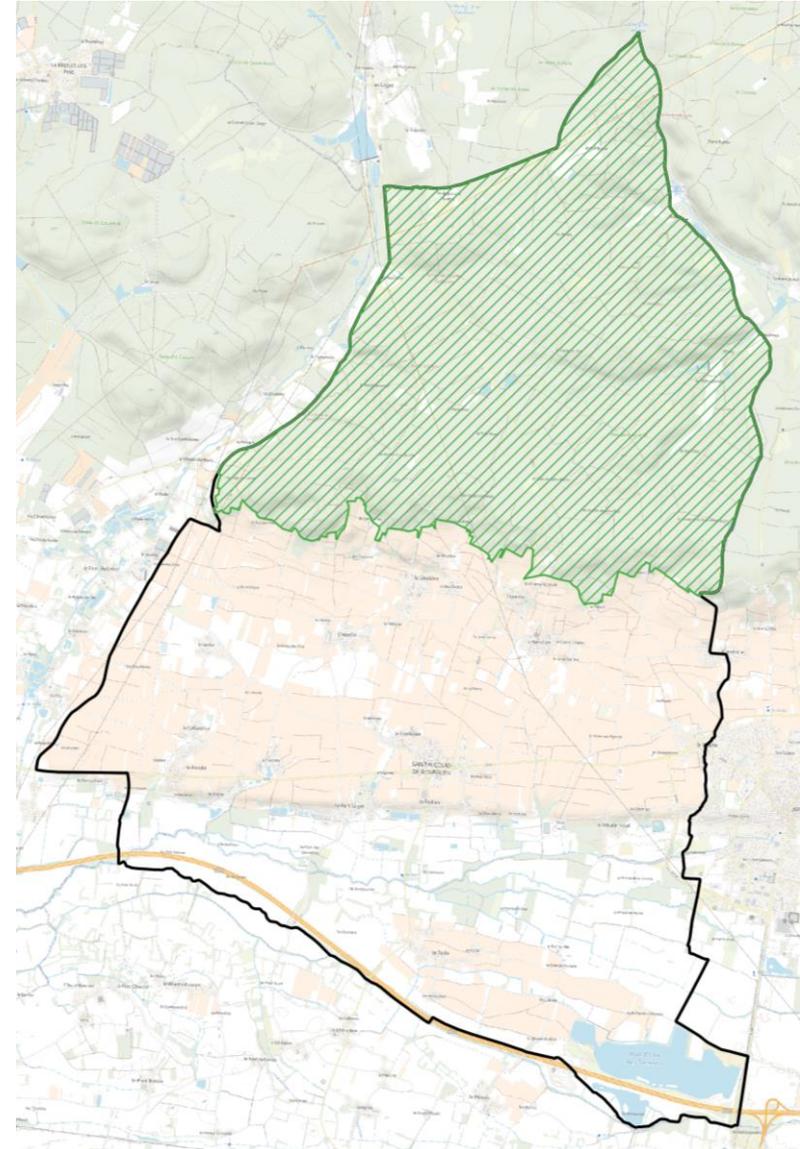


- **Pour les secteurs boisés au nord du territoire**

Objectif : préserver l'intégrité des boisements rattachés au réseau Natura 2000

Orientations et principes :

- encourager à la mise en place de plans de gestion sur les espaces boisés,
- limiter les interventions sur les espaces boisés à celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des boisements ainsi que celles nécessaires à la lutte contre le risque d'incendie et aux installations électriques existantes,
- assurer l'entretien des cheminements forestiers en excluant l'usage de matériaux susceptibles d'imperméabiliser les sols
- conserver les mares forestières et engager une gestion adaptée (remise en lumière partielle, adoucissement des pentes, suppression des essences invasives, etc.)
- exclure tout engorgement des parcelles forestières susceptibles de faire obstacle au libre déplacement de la faune sur le territoire et au-delà.



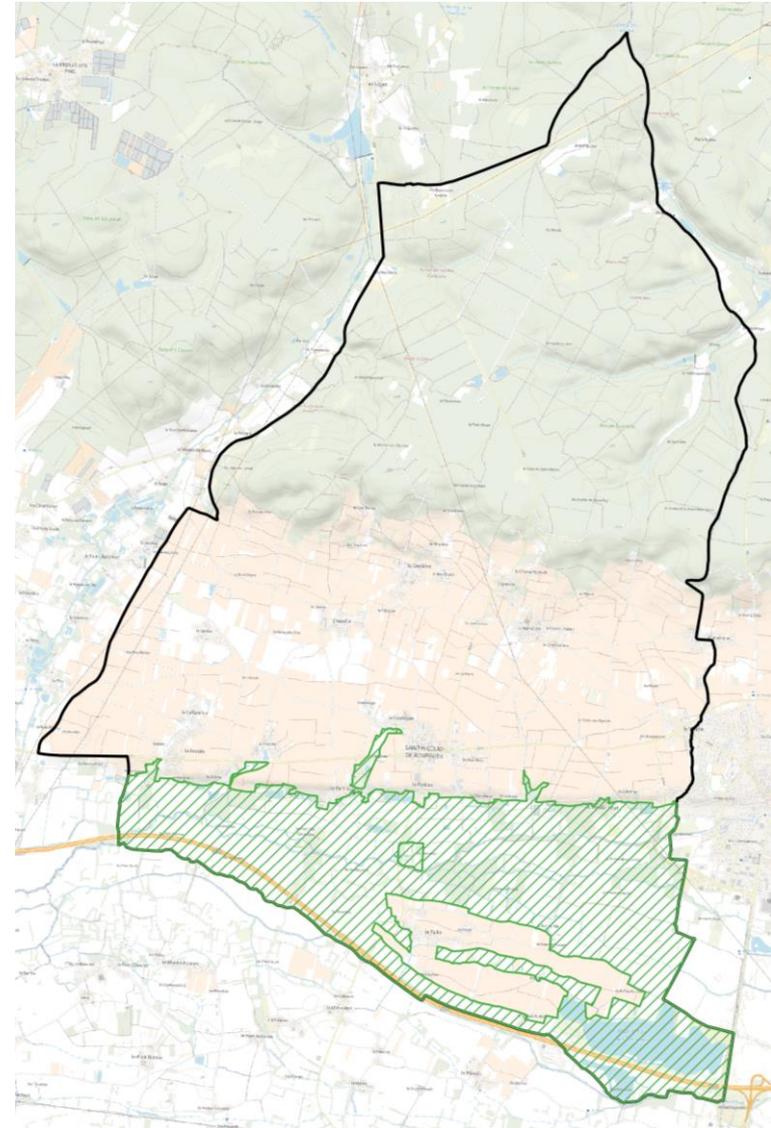
- Dans le cadre de l'évolution et de l'aménagement des constructions existantes :
 - Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables pour les extensions des constructions existantes et les annexes
 - Dans le cadre des aménagements extérieurs, préserver au moins 50% de la surface de pleine terre en strate herbacée
 - Dans le cadre de plantations, mettre en place des essences adaptées à la nature du sol et aux spécificités forestières (voir guide des plantations du PNR Loire Anjou Touraine – forêts/landes)

- **Pour la vallée du Changeon (hors ilot viticole de la Taille)**

Objectif : maintenir la qualité et l'intégrité des éléments participant à la qualité écologique des milieux

Orientations et principes :

- veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole notamment d'élevage contribuant à la préservation des espaces de prairies garantie par leur entretien
- Maintenir et conforter le maillage bocager au sein des réservoirs de biodiversité « Milieux bocagers » et entre les réservoirs de biodiversité :
 - Créer des haies multistrates (herbacée, arbustive et arborée)
 - Adapter les essences à la nature du sol et au paysage (voir guide des plantations du PNR Loire Anjou Touraine – bocage)
- Aménager ou lever les obstacles existants à l'écoulement des eaux sur les cours d'eau (notamment le Changeon)



- Dans le cadre de l'évolution et de l'aménagement des constructions existantes :
 - privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables pour les extensions des constructions existantes et les annexes
 - dans le cadre des aménagements extérieurs, préserver au moins 75% de la surface de pleine terre en strate herbacée
 - pour les clôtures, mettre en place des dispositifs susceptibles de permettre les possibilités de déplacements de la petite faune (recommandation)

- **Pour l'étang des Ténières**

Objectif : préserver la qualité biologique de cet élément relais de la vallée de la Loire

Orientations et principes :

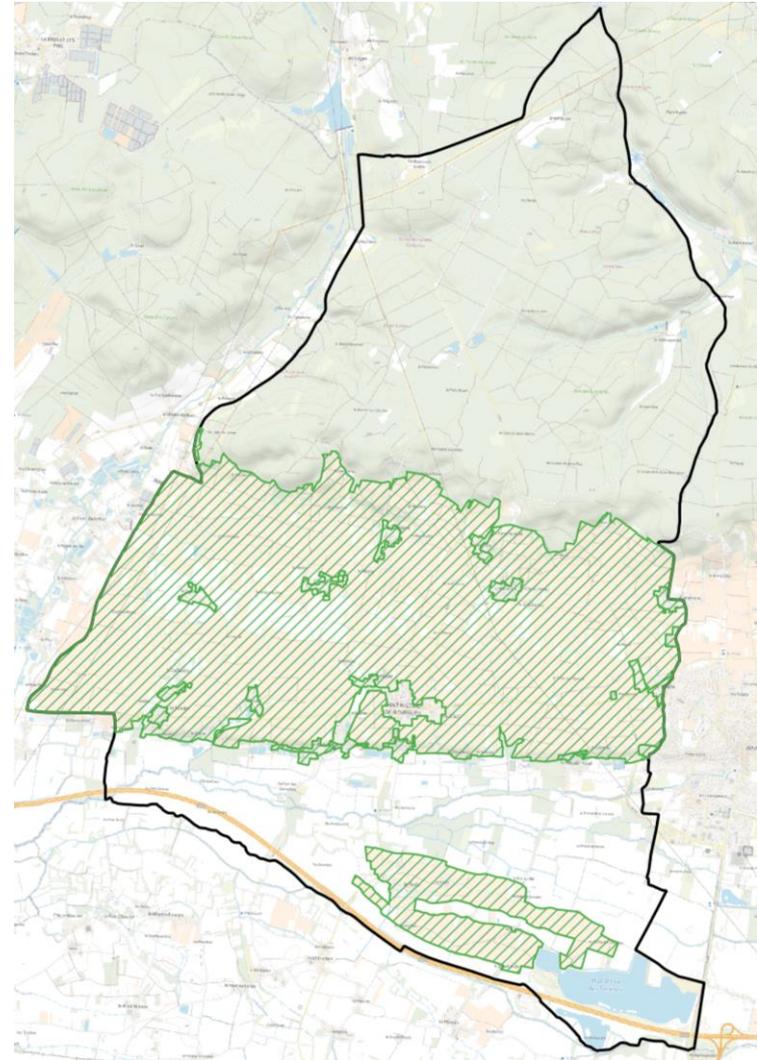
- Prévoir des aménagements permettant la valorisation et la découverte par le public des richesses naturelles sur cet espace sans remettre en cause le caractère naturel (stationnements et cheminements traités en matériaux perméables, panneaux de sensibilisation et d'information en matériaux naturels, etc.)
- Exclure la présence d'activités susceptibles de perturber l'avifaune (activités nautiques, etc.)

- **Pour la terrasse viticole et l'îlot viticole de la Taille**

Objectif : conforter le potentiel de biodiversité des espaces viticoles du territoire

Orientations et principes :

- Maintenir et limiter la fermeture des petits boisements ponctuant les espaces viticoles et constituant des éléments-relais des milieux boisés et bocagers
- Maintenir ou mettre en place les éléments (haies, prairies, etc.) susceptibles de conforter la présence des ennemis naturels de la vigne, de réguler l'écoulement de l'eau, d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments, etc.
- Dans le cadre de plantations au cœur des parcelles viticoles, privilégier des essences arbustives limitées en hauteur pour ne pas porter atteinte aux paysages ouverts remarquables (cf. guide des plantations du PNR Loire Anjou Touraine - vignobles)



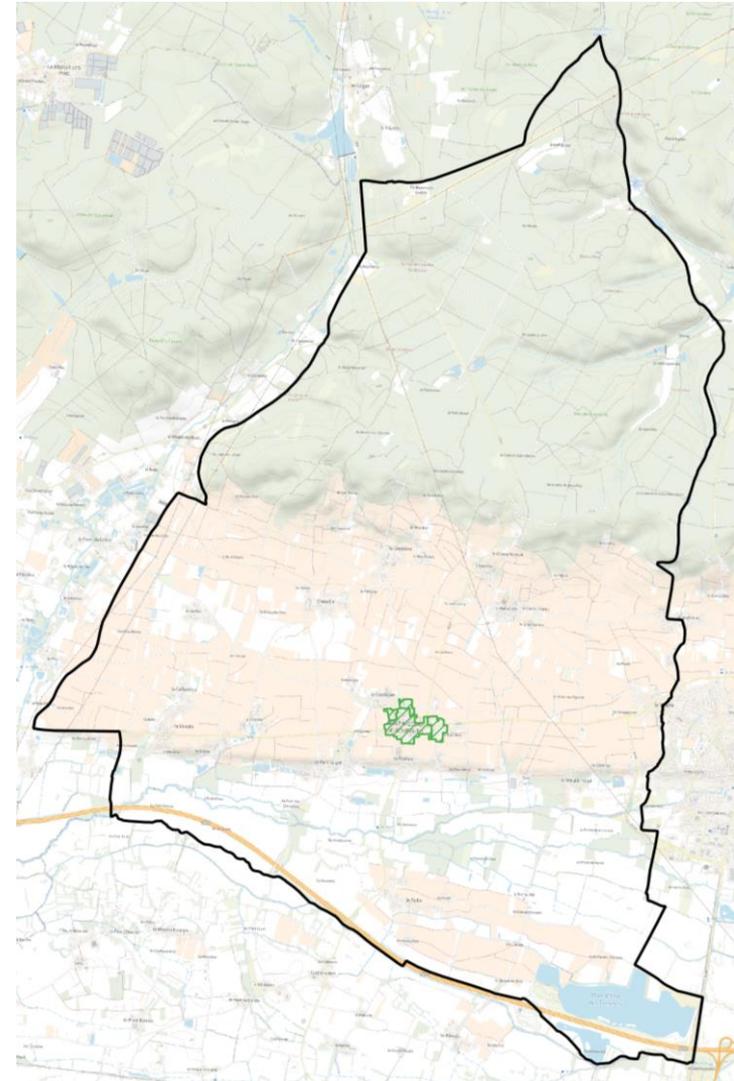
OAP « Continuités écologiques »

- Dans le cadre de l'évolution et de l'aménagement des constructions existantes :
 - privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables pour les extensions des constructions existantes et les annexes
 - pour les clôtures, mettre en place des dispositifs susceptibles de permettre les possibilités de déplacements de la petite faune (recommandation)

- pour les nouveaux bâtiments viticoles (suivant situation), accompagner la construction par des espaces paysagers associant strate herbacée, arbustive et arborée permettant de constituer des éléments-relais pour la biodiversité, d'intégrer les volumes bâtis les plus importants et de participer à la valorisation de l'activité viticole

- dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser :
 - favoriser une urbanisation ou une densification permettant de préserver des espaces de jardins, les arbres, les parcelles viticoles intra-urbaines, etc.
 - pour les clôtures, mettre en place des dispositifs susceptibles de permettre les possibilités de déplacements de la petite faune (recommandation).
 - en lisière des parcelles viticoles, mettre en place un espace de transition intégrant une zone non bâtie associant haie champêtre et espace enherbé pour faciliter l'intégration du bâti et limiter les incidences des traitements viticoles. La largeur de cette zone-tampon est à déterminer suivant les caractéristiques et la configuration de la parcelle

- **Dans le bourg**
 - Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics, favoriser le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en mettant en œuvre des matières poreuses et drainantes (stabilisés, sables, gazons) en opposition aux enrobés
 - Renforcer la trame végétale dans les espaces publics (voirie, espaces publics, etc.)
 - Adapter l'éclairage aux espèces nocturnes :
 - Pour l'éclairage des édifices (notamment l'église), laisser des voies de sorties dans l'ombre, couper l'éclairage une partie de la nuit ou le diminuer en intensité, privilégier un éclairage leds cibler sur certaines portions à mettre en valeur
 - Pour l'éclairage des voies, maintenir un espacement de plus de 25 mètres, privilégier des lampadaires basse tension au sodium ou à diode avec des cônes d'éclairage réduits, limiter les plages horaires de fonctionnement



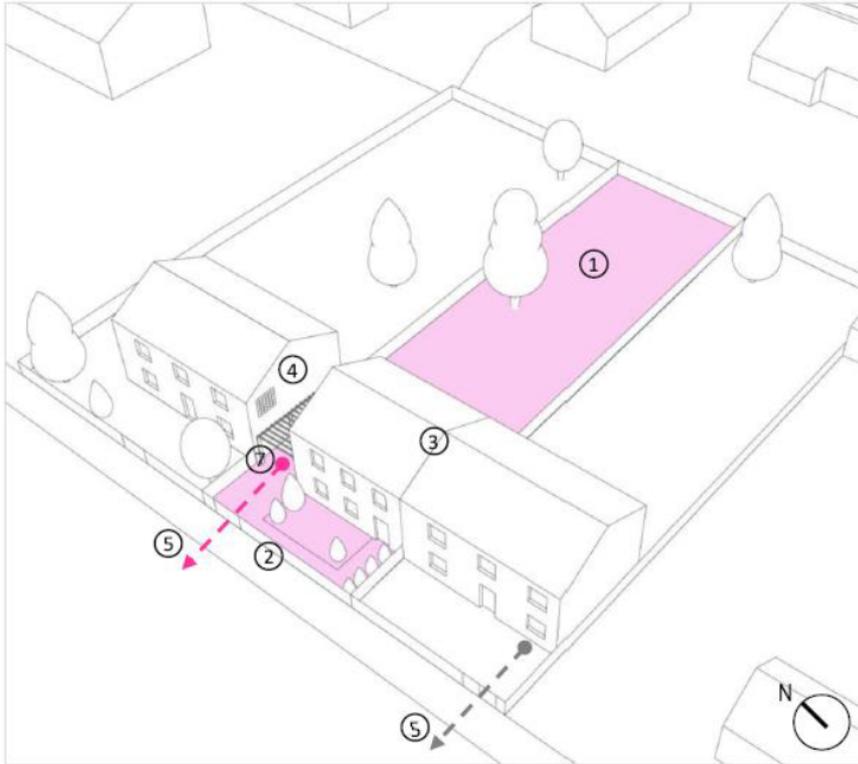
Objectif : faciliter la densification des espaces urbanisés tout en préservant la qualité urbaine paysagère du bourg et des villages

La densification douce regroupe l'ensemble des opérations discrètes d'ajout de logements qui ont lieu dans un tissu urbain existant. Elle permet l'accueil de nouveaux logements dans un milieu sans changement significatif des caractéristiques de son cadre bâti.

Elle n'est possible qu'au sein des zones urbanisées du PLU (UA, UB et UH).

OAP « Densification douce »

A) Diviser sa parcelle latéralement



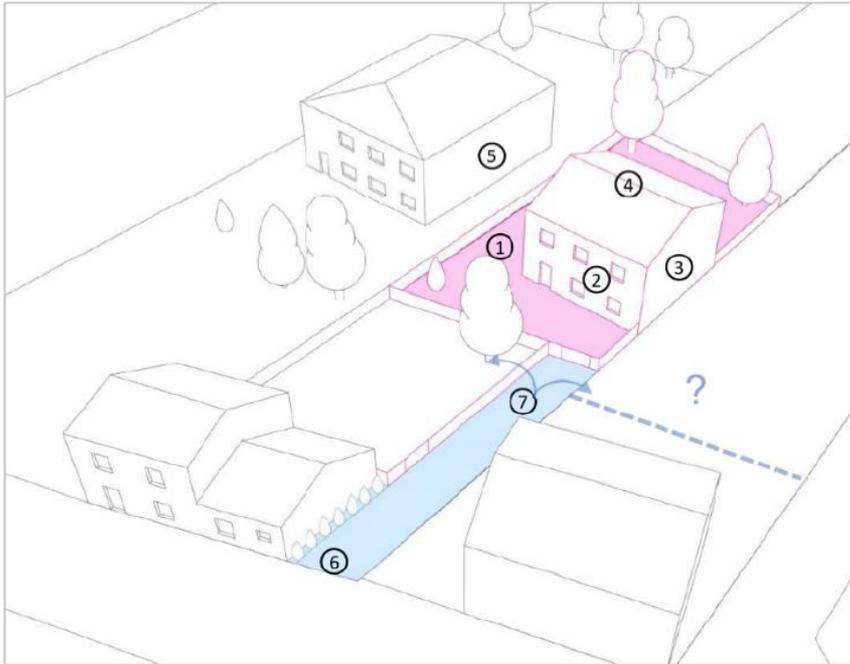
Source : Villes Vivantes

Parcelle présentant un linéaire de façade suffisant

- 1- Détacher une parcelle en cohérence avec le parcellaire existant afin de s'accorder au tissu urbain (en termes de surface, largeur, longueur)
- 2- Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- 3- Si ce n'est pas contradictoire avec le fait de favoriser la meilleure exposition pour la façades, s'adosser aux murs aveugles existants des parcelles voisines pour favoriser la continuité du bâti et de potentiels gains d'énergie.
- 4- Prendre en compte les ouvertures éventuelles des constructions voisines pour en limiter les vues sur la parcelle
- 5- Favoriser une division n'entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti
- 6- Limiter la création d'accès par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants afin de réduire l'impact sur l'espace public
- 7- Maintenir un accès vers l'arrière de la parcelle pour faciliter l'évolutivité du foncier

OAP « Densification douce »

B) Diviser pour créer une parcelle en second rang



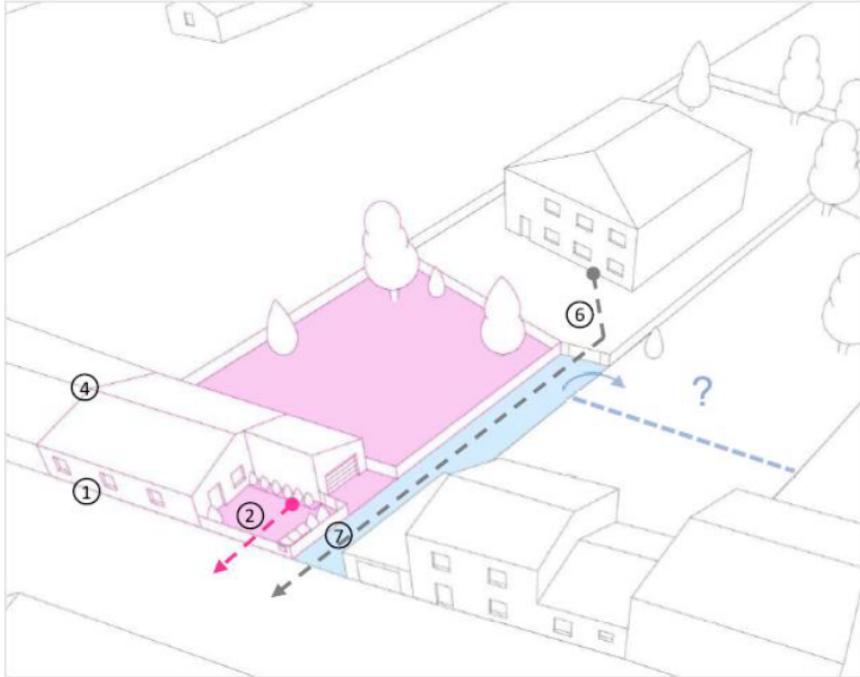
Source : Villes Vivantes

Parcelle profonde

- 1- Garantir des tailles de parcelles cohérentes avec le tissu environnant de façon à préserver la qualité des espaces bâtis
- 2- Veiller à une exposition cohérente des façades (ensoleillement, vis-à-vis)
- 3- si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- 4- Moduler les hauteurs en cœur d'îlot de façon à préserver l'intimité des constructions
- 5- Limiter les masques solaires générés par les nouvelles constructions (ombres portées)
- 6- Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments de type coffret de comptage, boîtes aux lettres, etc.
- 7- Mutualiser les accès afin de limiter la surface utilisée pour le passage des véhicules (gain de surface, diminution des frais de raccordement aux réseaux).

OAP « Densification douce »

C) Diviser sa parcelle à l'avant



Source : Villes Vivantes

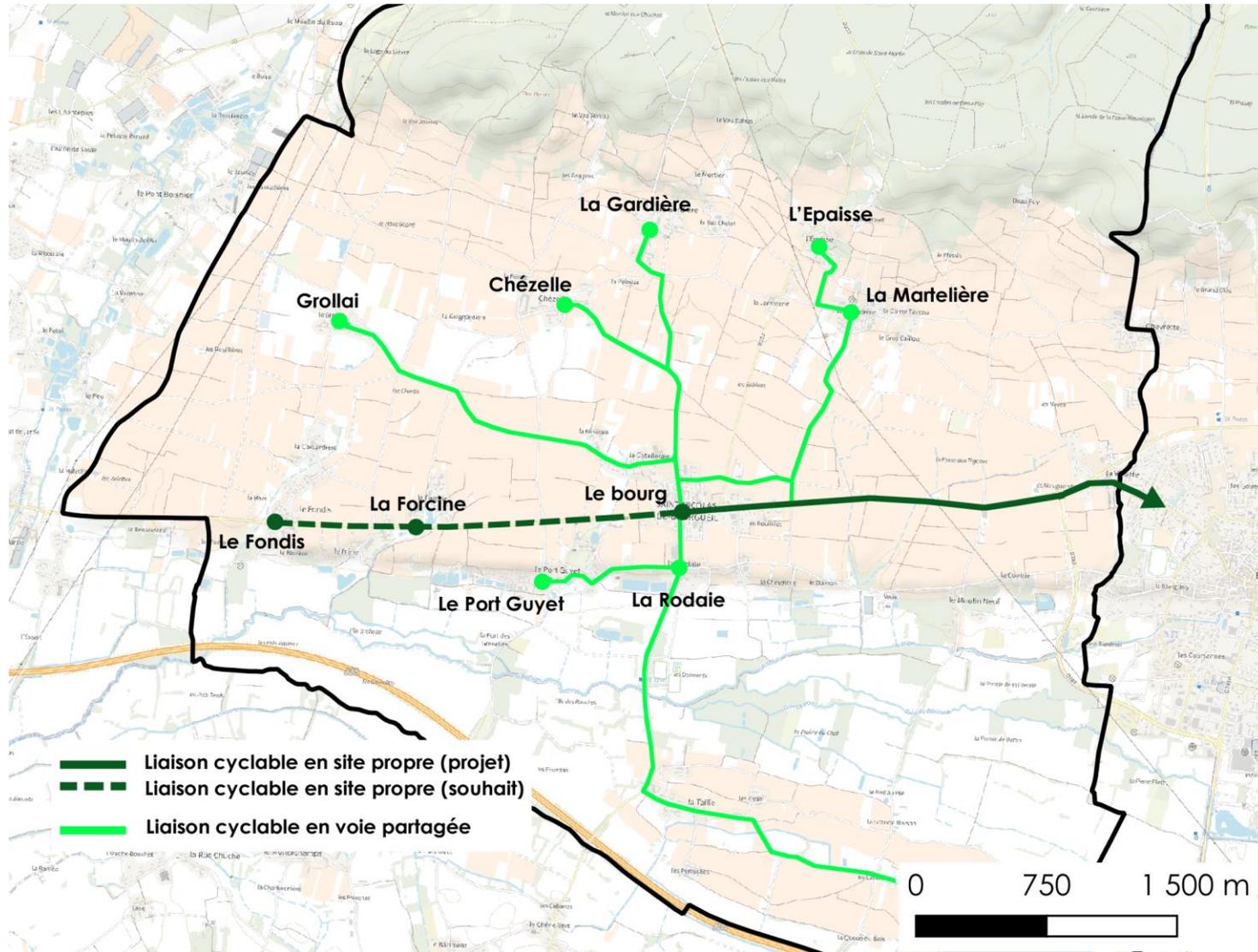
Parcelle possédant un grand jardin disponible à l'avant de la construction existante

Parcelle profonde ou large

- 1- Créer ou prolonger le front bâti existant s'il existe
- 2- En cas d'implantation ponctuelle sur voie, soigner l'interface publique/privée (perméabilité visuelle sur la cour/jardin, présence de végétation pour créer des espaces de respiration et de verdure perceptible depuis la rue)
- 3- Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- 4- Si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- 5- Prendre en compte les ouvertures éventuelles des constructions voisines pour en limiter les vues sur la parcelle
- 6- Favoriser une division entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti
- 7- Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments de type coffret de comptage, boîtes aux lettres, etc.

OAP « Mobilités douces »

Objectif : renforcer le lien entre les espaces bâtis du territoire (bourg et hameaux) et avec l'extérieur du territoire pour les déplacements du quotidien



Objectif : renforcer le lien entre les espaces bâtis du territoire (bourg et hameaux) et avec l'extérieur du territoire pour les déplacements du quotidien

- La liaison cyclable en site propre correspond à une voie réservée aux cyclistes implantée hors voie réservée à la circulation automobile.
Cet aménagement est à réserver pour la RD35 où l'emprise est suffisamment large pour permettre la création d'une telle infrastructure.
- La liaison cyclable en voie partagée est à réserver pour les voies communales à faible trafic en vue de permettre des aménagements moins coûteux, adaptés à l'emprise et au gabarit de la voie concernée.

L'aménagement de ces voies est à penser sur le long terme et/ou lorsque des travaux de réhabilitation de la voie sont menés.

Il peut notamment s'agir de la chaussée à voie centrale banalisée avec certains impératifs (cf. fiche CEREMA)

Largeurs minimum recommandées

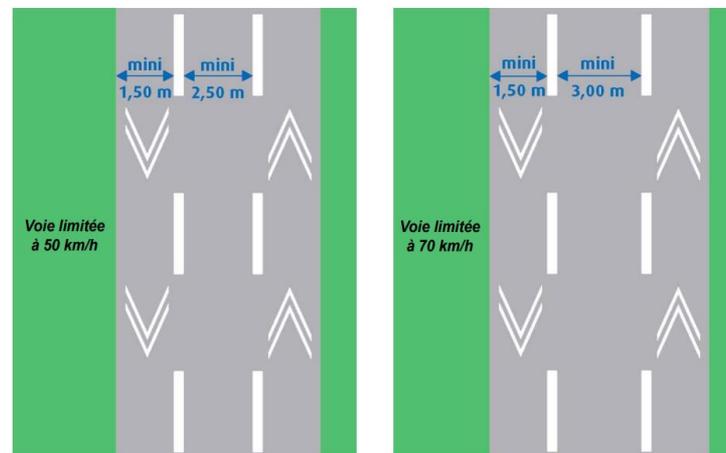


Tableau de programmation et échancier

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation doit obligatoirement être intégré dans les OAP.

Il permet de montrer de quelle manière le développement urbain va s'échelonner dans le temps, en mettant en avant en priorité les secteurs de densification/mutation et en prenant en compte les besoins d'équipements.

Secteur	Surface	Objectif minimal à atteindre	Echéancier d'urbanisation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
D1	1080 m ²	3 logements locatifs sociaux ou équipement public	Dès l'approbation du PLU	-
D2	1600 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D3	2270 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D4	1450 m ²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D5	2050 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D6	1670 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D7	1770 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D8	1240 m ²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D9	1940 m ²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D10	1430 m ²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-

Tableau de programmation et échéancier

2AUh1 Bourg	2515 m ²	-	Moyen ou long terme	<u>Conditions</u> : insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification des espaces urbanisés
2AUh2 Chézelle	2670 m ²	-	Moyen ou long terme	<u>Conditions</u> : insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification des espaces urbanisés
2AUh3 Chézelle	2310 m ²		Moyen ou long terme	<u>Conditions</u> : insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification des espaces urbanisés
2AUh4 Chézelle	2380 m ²		Moyen ou long terme	<u>Conditions</u> : insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification des espaces urbanisés