DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Eté 2024 – Concertation publique

PRESENTATION GENERALE DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Population et logements

Rappel des objectifs fixés dans le P.A.D.D. en matière démographique et de production de logements

Un objectif de **stabilisation démographique entre 2024 et 2034 (1110 habitants en 2021) avec un besoin évalué de production de 30 logements** (soit 3 logements par an) :

- en maintenant et confortant la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle de l'habitat,
- en permettant le confortement des espaces urbanisés du bourg et des principaux hameaux.

En matière de modération de la consommation d'espaces, les objectifs définis sont :

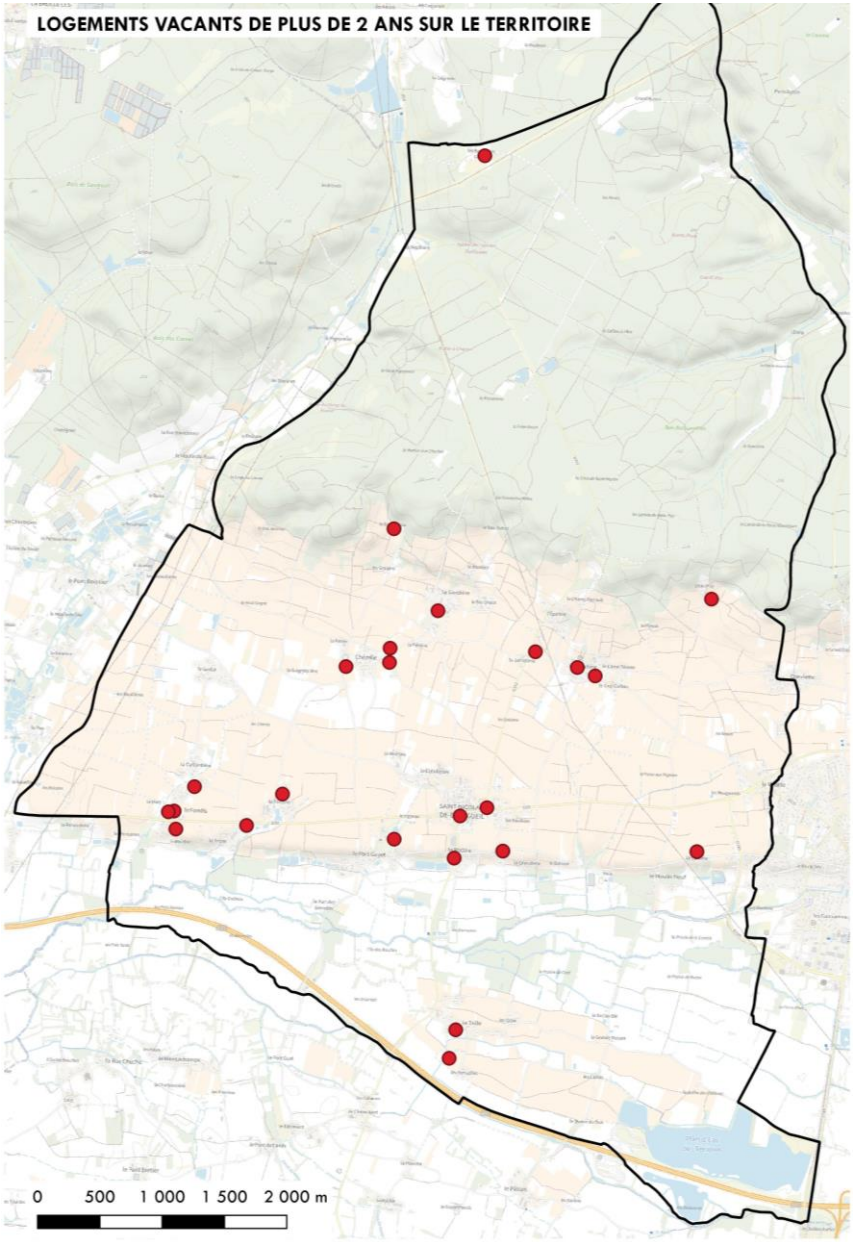
- une utilisation prioritaire du potentiel de densification/mutation du bourg et des hameaux,
- pour les 10 années à venir, une surface maximale en extension de 1ha fermé à l'urbanisation,
- un objectif de densité de 15 logements/ha

Rappel concernant l'analyse du potentiel de densification et de mutation : la prise en compte de la vacance

Il est communément admis qu'un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire au bon fonctionnement du marché, afin de garantir à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (moyenne départementale : 8,8%).
Sur la commune, le taux de vacance s'établit à 11,6% du parc de logements et correspond à près du double de la « normale ».

En se concentrant sur les logements de longue durée (plus de 2 ans), 26 logements sont recensées en 2022 soit plus de 4% du parc.
L'objectif est de permettre la reprise d'une partie de ce parc (10 à 12 logements).

La localisation de ces logements montrent une forte dispersion sur le territoire communal (bourg, hameaux, habitation isolée). Seulement 2 d'entre eux sont localisés dans le bourg de St-Nicolas.



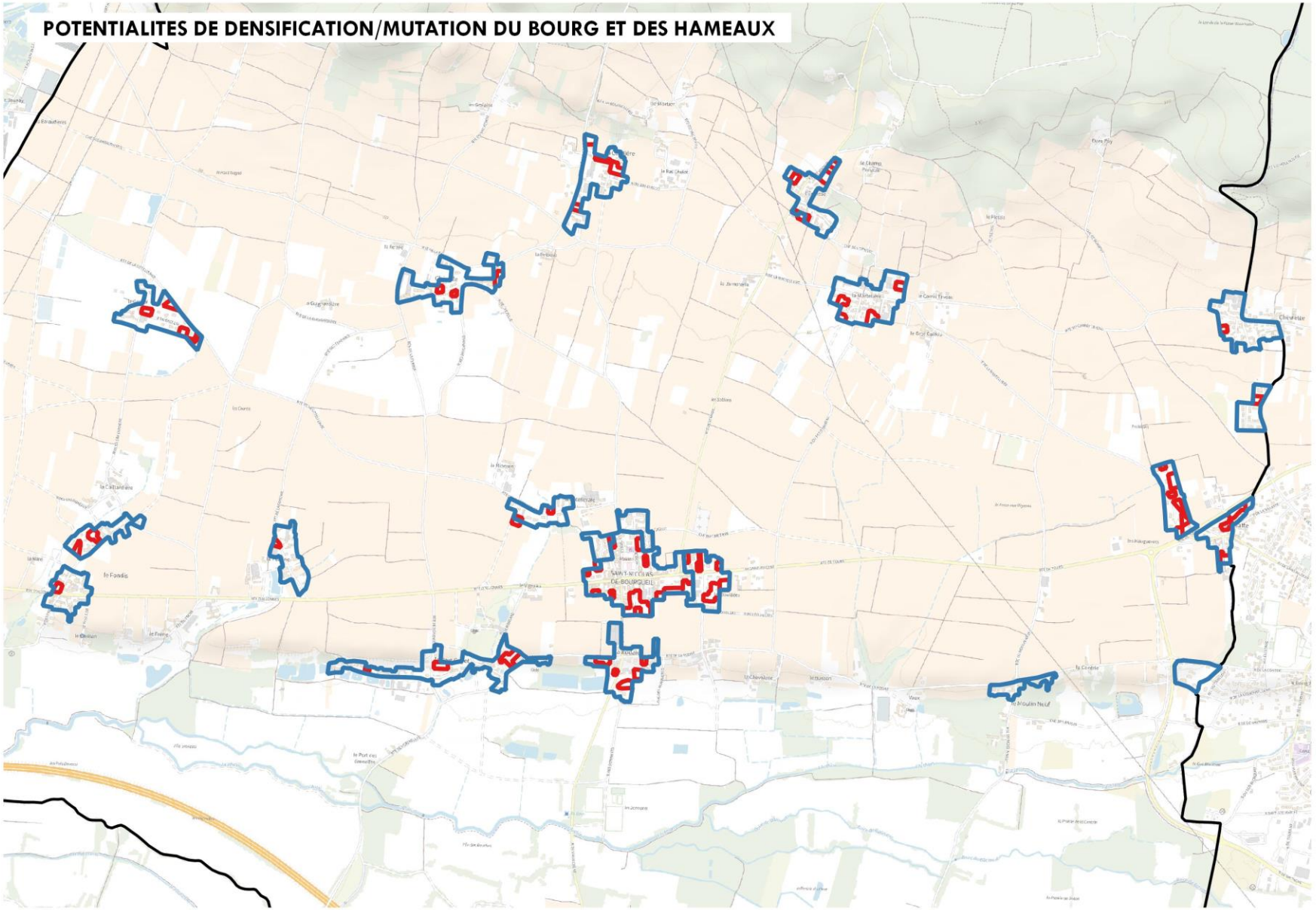
Rappel concernant l'analyse du potentiel de densification et de mutation : l'analyse des enveloppes urbaines

Dans le cadre du PADD, les élus ont souhaité maintenir la structure urbaine singulière du territoire organisée entre bourg et hameaux les plus importants (plus de 7 habitations non agricoles formant un ensemble bâti sans vide majeur ou parcelle occupée par des vignes AOC).

Dans ce cadre, une analyse des potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés a permis d'établir que les gisements fonciers à l'intérieur du bourg et des hameaux pouvaient permettre la création **de 40 à 45 logements** à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des hameaux, permettant de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (à actualiser).

Ces potentialités seraient donc, en théorie, susceptibles de répondre aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années

POTENTIALITES DE DENSIFICATION/MUTATION DU BOURG ET DES HAMEAUX

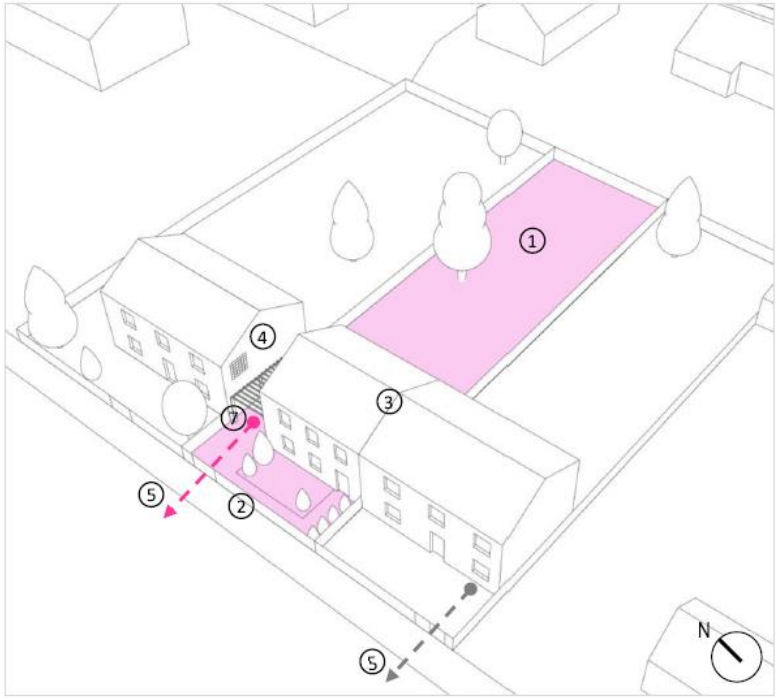


Pour les parcelles les plus importantes, l'échéancier prévisionnel fixe un objectif minimal de logements à atteindre permettant d'optimiser le foncier disponible.

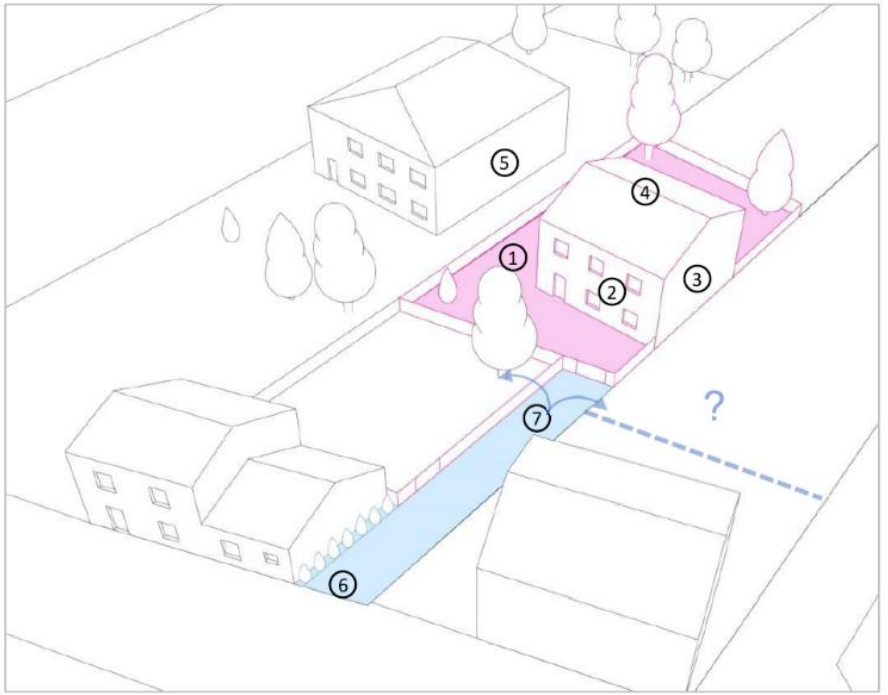
Secteur	Surface	Objectif minimal à atteindre	Echéancier d'urbanisation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
D1	1080 m²	3 logements locatifs sociaux ou équipement public	Dès l'approbation du PLU	-
D2	900 m²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D3	1600 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D4	2270 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D5	1450 m²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D6	2050 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D7	1670 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D8	1770 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D9	1240 m²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	-
D10	1940 m²	3 logements	Dès l'approbation du PLU	
D11	1430 m²	2 logements	Dès l'approbation du PLU	

Afin de mener une densification douce, une OAP thématique est créée sur ce sujet, mettant en avant des recommandations pour découper au mieux la parcelle

A) Diviser sa parcelle latéralement



B) Diviser pour créer une parcelle en second rang

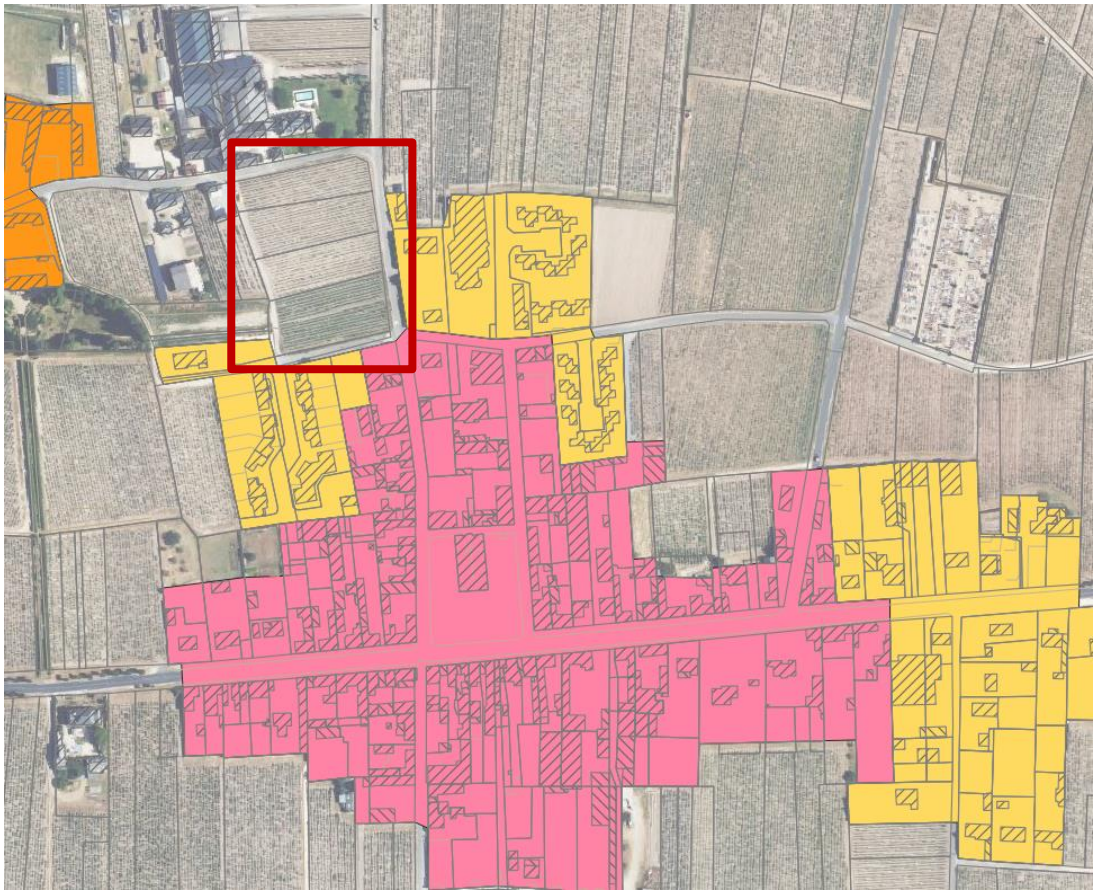


Potentiel de développement de l'habitat en extension

Il existe de fortes incertitudes concernant la densification des potentialités identifiées.
Les élus souhaitent donc permettre le maintien d'un potentiel en extension du bourg ou des hameaux à hauteur d'1 ha maximum (soit 15 logements environ). Ce potentiel est fermé à l'urbanisation pour favoriser le développement prioritaire en densification et la reprise des logements vacants.
Pour rappel, entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF pour l'habitat a représenté 5,27 ha. Le PLU tend donc à opérer une forte réduction de la consommation d'ENAF durant les 10 années à venir.

Le choix de la localisation de ce potentiel a fait l'objet d'un important travail de réflexions dans le cadre des travaux de la commission.

Hypothèse 1

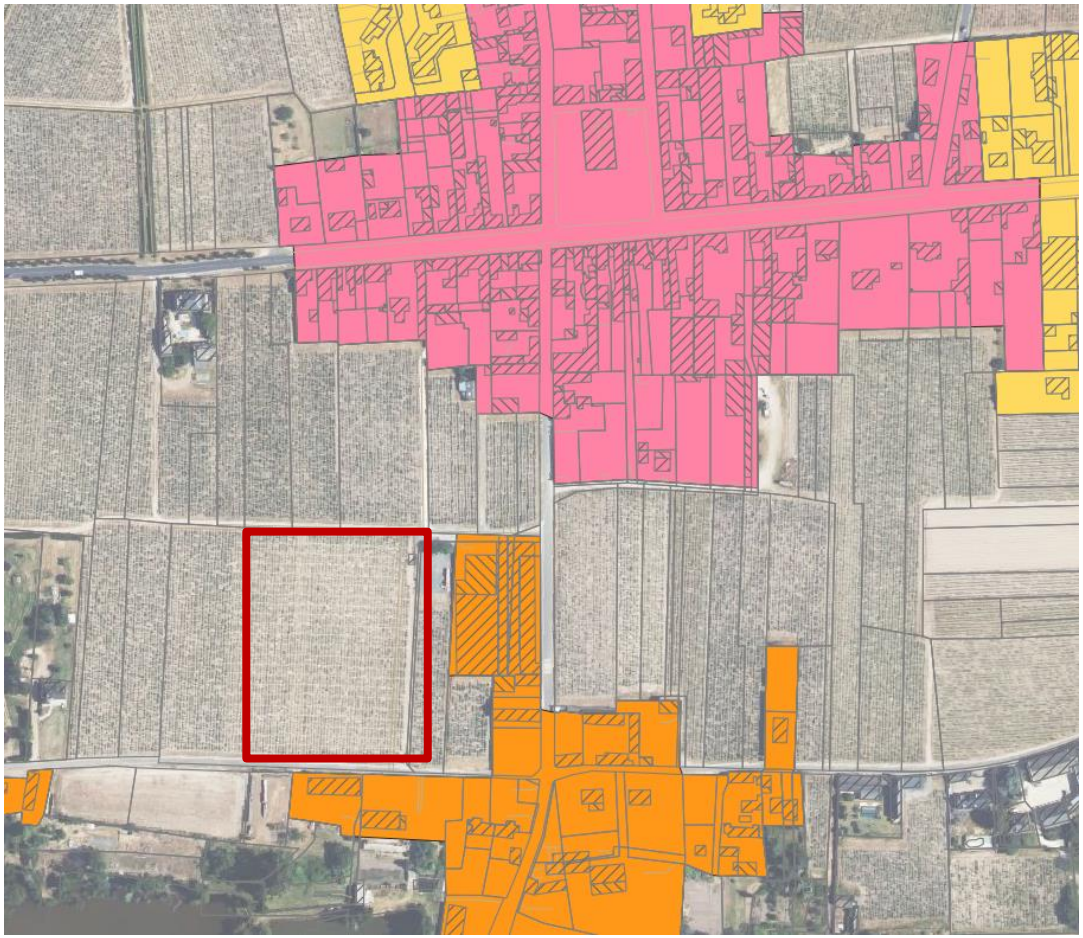


Surface : environ 8800m²

Ce secteur présente un intérêt en raison de sa localisation en continuité du bourg et à proximité de l'école.

Toutefois, un développement de l'habitat sur ce secteur a été exclu en raison de son classement en AOC planté. Il offre également des vues dégagées sur le site de la Cotelleraie.

Hypothèse 2



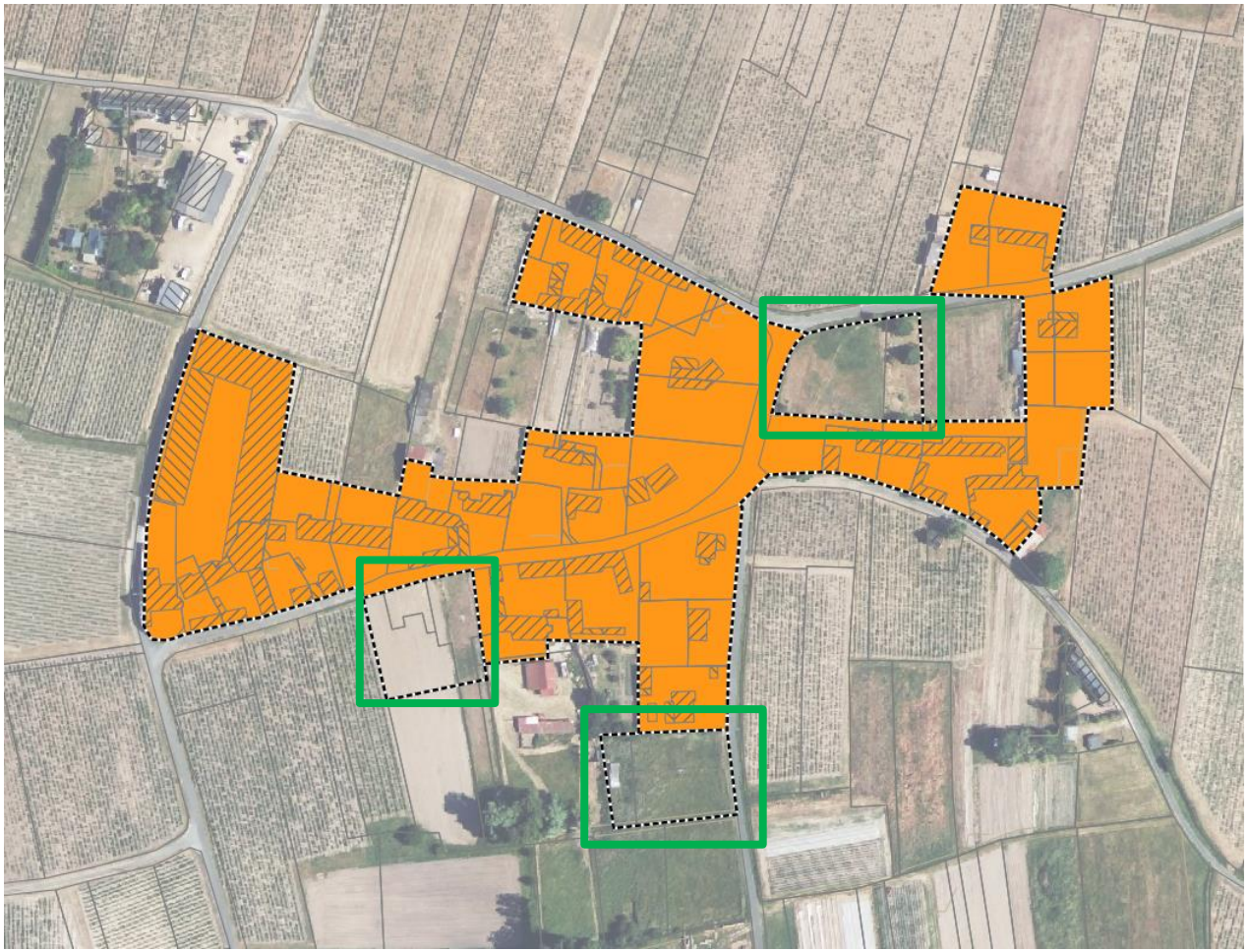
Surface : moins d'1 ha

Le commune a la maîtrise foncière de cette parcelle, ce qui permettait, a priori, d'envisager une urbanisation plus facile.
Toutefois, le secteur a finalement été exclu :

- AOC planté
- proximité de la coopérative (nuisances)
- renouvellement récent du bail

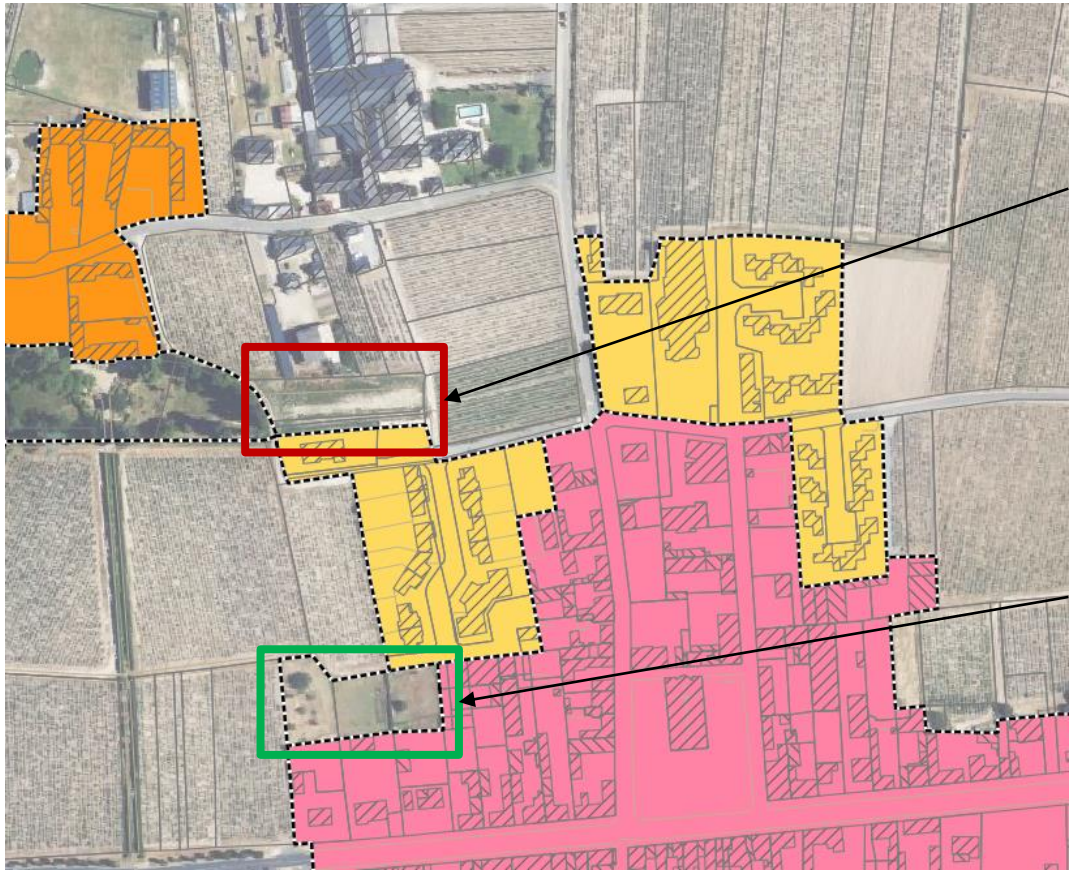
Hypothèse 3

Au regard de l'importance des surfaces AOC en périphérie du bourg, le choix a été fait d'étudier la possibilité d'un développement en périphérie des hameaux.
Le choix a été fait de mettre en place un potentiel autour du hameau de Chézelle, hameau le plus proche du bourg (1 km du bourg) et moins fortement concerné par le classement AOC.



Ces 3 secteurs ne sont pas plantés en vigne et 2 d'entre eux ne sont pas classés en AOC.
Par ailleurs, après vérification, la présence de zones humides est exclue sur ces 3 secteurs.
Il représente une surface de 7350 m² environ.

Hypothèse 3bis



Le 1er secteur identifié est en AOC non planté, situé entre 2 ensembles bâtis.
Toutefois, les prospections de terrain ont montré l'existence d'une zone humide sur l'essentiel de la parcelle.

Le 2ème secteur est situé en AOC non planté et non concerné par des zones humides.
Il s'agit de fonds de jardin en lien avec des habitations. Ce secteur représente environ 2500m².

Au global, 4 petits secteurs sont ainsi classés en zone 2AUh pour une surface globale de 9900m².
Ils sont fermés à l'urbanisation et pourront être ouverts si le potentialités de densification ne permettent pas d'atteindre l'objectif de construction de 3 logements par an.
Sur les 5 dernières années, le rythme de construction était de 3,6 logements/an.

La constructibilité en campagne

Pour l'habitat non agricole, le règlement des zones A et N prévoit des possibilités d'évolution, sous réserve de :

• **Extensions**

- 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans une limite de 100m²

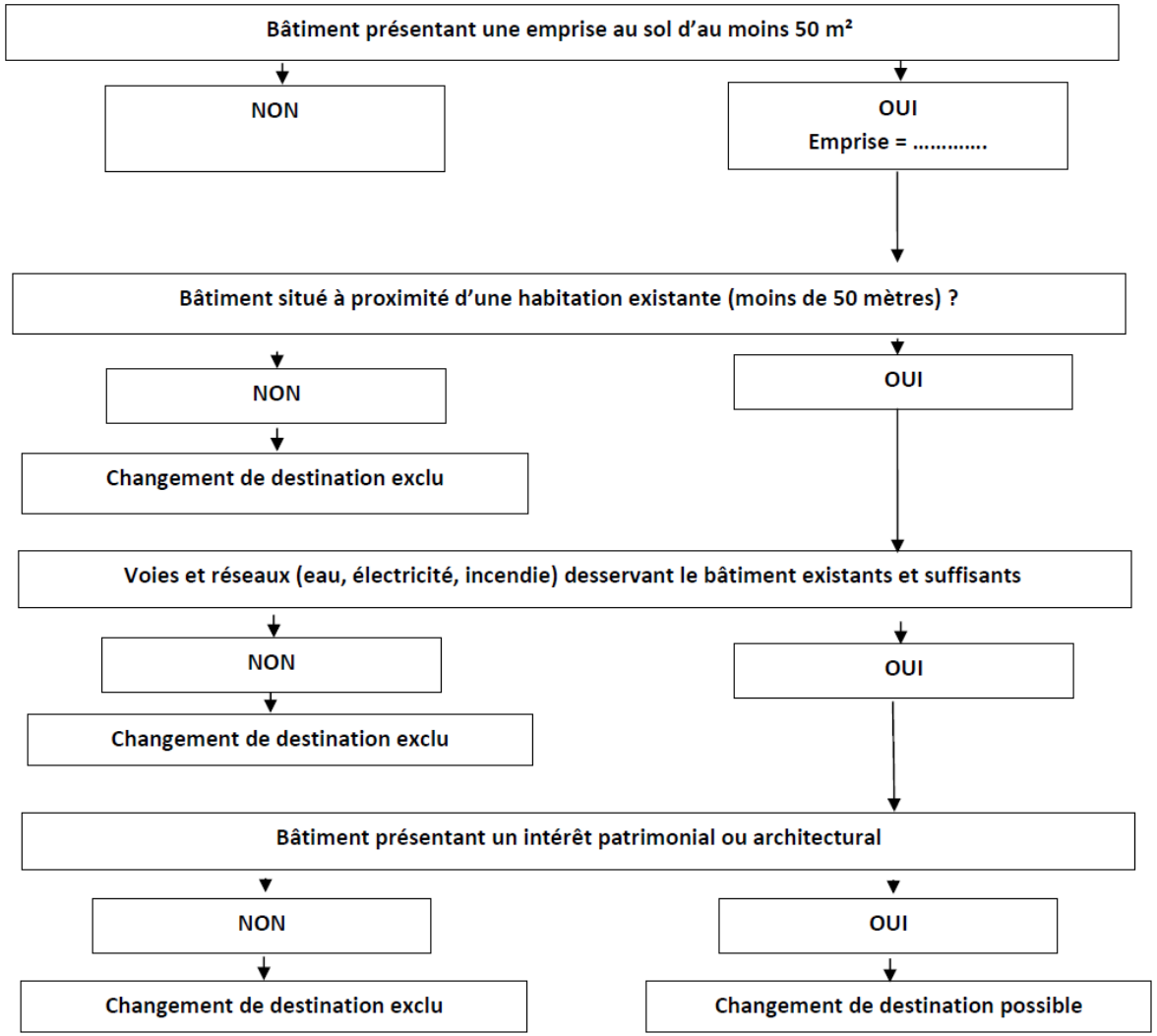
• **Annexes**

- Les constructions annexes (hors piscine) sont autorisées dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau,
- les piscines situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et d'une surface de bassin maximale de 35m²

• **Changement de destination**

Le travail d'identification a été mené sur la base du synoptique suivant.

Le changement de destination a été exclu dans les zones à risque (inondation dans la vallée, feux de forêt dans le secteur forestier).



Les travaux ont conduit à l'identification de 51 bâtiments répondant aux critères.

- **30 bâtiments permettant un changement de destination dans un cadre non agricole**

Ces bâtiments sont localisés à l'écart des exploitations viticoles.
Le changement de destination est permis pour l'habitat et l'hébergement touristique dans le cadre d'une valorisation du bâti.
Seule une partie de ces bâtiments sera réellement transformée durant les 10 prochaines années.

- **21 bâtiments permettant un changement de destination dans un cadre viticole**

Ces bâtiments sont localisés au sein d'exploitations viticoles.
Le changement de destination est permis dans le cadre de l'activité viticole pour l'habitation de l'exploitant, la diversification à vocation touristique ou pour l'hébergement de la main d'œuvre.

Développement économique et commerciale

Conformément aux orientations du PADD et au SCOT PLN (développement économique sur le pôle de Bourgueil), aucune surface à vocation économique n'a été créée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Au sein du PLU, l'activité économique est prise en compte de différentes façons en tenant compte des caractéristiques et besoins du territoire :

- **pour l'activité commerciale et la restauration**, le développement est permis exclusivement dans la zone UA couvrant le cœur historique du bourg
- **pour les autres activités de services**, elles sont autorisées dans les zones UA et UB couvrant le bourg
- **pour les activités artisanales**, elles sont autorisées dans les zones UA, UB et UH couvrant le bourg et les hameaux sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (petit artisanat)

Hors bourg et hameaux, le PADD permet l'accompagnement du développement des activités artisanales si un besoin est exprimé et si cela n'impacte pas le parcellaire AOC.
Après échange avec les entrepreneurs concernés, un seul STECAL Ay à vocation économique a été délimité sur les plans de zonage autour du garage automobile en bordure de la RD35 :
$\Rightarrow$ extension des constructions existantes à hauteur de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière

L'activité viticole

Les exploitations viticoles ont fait l'objet de classement de différentes nature au sein du PLU :

- **Pour les exploitations viticoles fortement imbriquées dans les espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles, elles sont classées dans les zones urbaines UA, UB ou UH.**

  Le règlement de ces zones permettent la création de nouvelles constructions à vocation agricole si :

  - elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles,
  - l'aspect des bâtiments est compatible avec le milieu environnant,
  - il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.

- **Pour les exploitations viticoles isolées et les parcelles agricoles/viticoles sur la terrasse viticole, elles sont classées en zone Av**

  Le règlement de cette zone autorise les constructions liées et nécessaires à l'activité viticole sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des constructions existantes de l'exploitation.

- **Pour les exploitations viticoles et les parcelles viticoles AOC du secteur de la Taille, elles sont classées en zone Nv pour tenir compte de leur situation dans la zone inondable de la vallée du Changeon.**

  Le règlement de cette zone autorise les constructions liées et nécessaires à l'activité viticole sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des constructions existantes de l'exploitation.

L'exploitation forestière

Les principaux secteurs boisés de la commune font l'objet d'un classement en zone Nf sans ajout d'un dispositif de protection supplémentaire sur les boisements considérant leur protection dans le cadre du code forestier et l'existence de plans simples de gestion.
=> Exploitation forestière permise mais sans possibilité de construction dans les espaces forestiers

L'activité touristique

Le PADD vise à valoriser l'activité touristique du territoire.

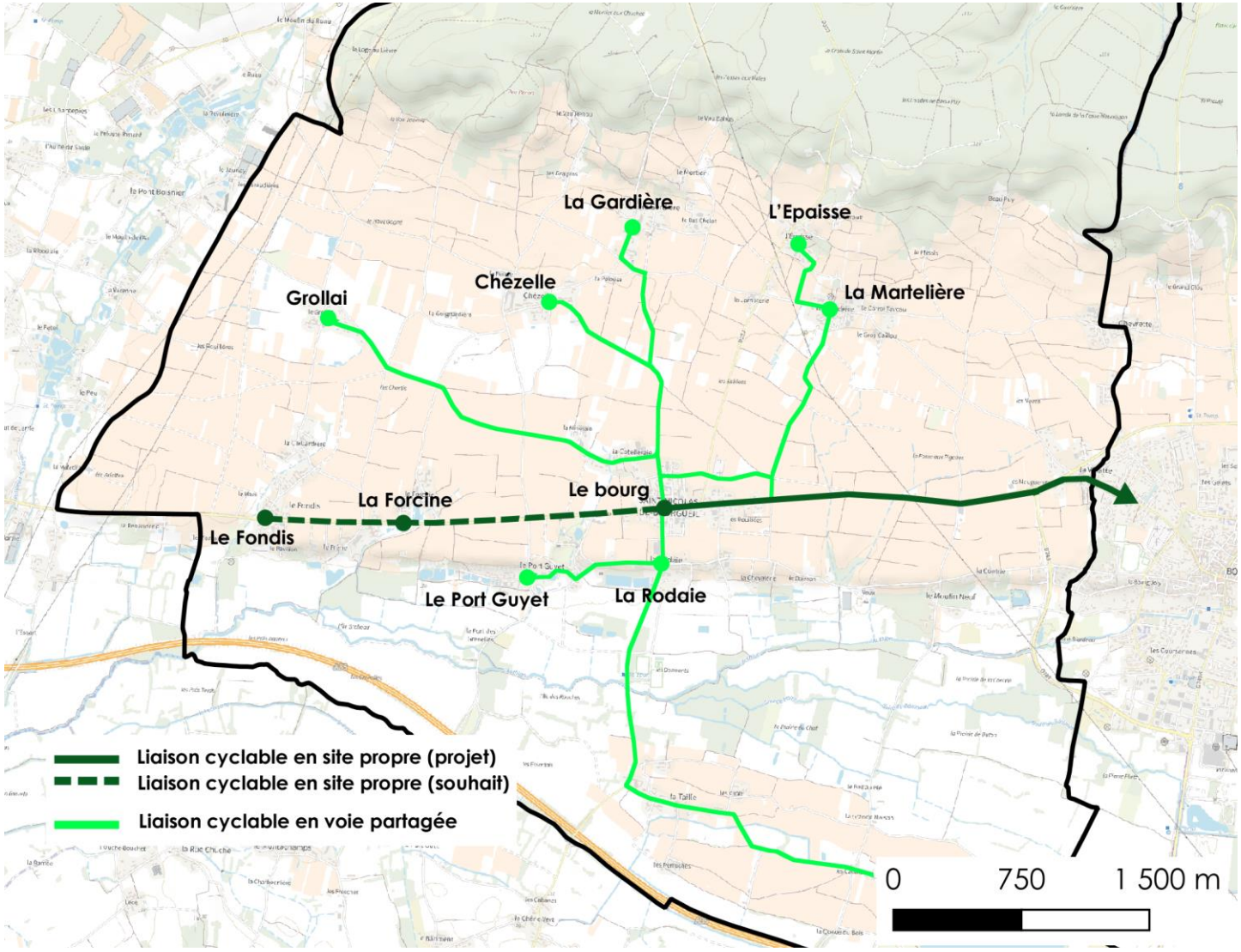
Plusieurs éléments sont mis en place en ce sens :

- **La protection du patrimoine communal**
  Plusieurs ensembles majeurs du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- **La possibilité du changement de destination pour hébergement touristique**
  30 bâtiments identifiés sur les plans de zonage pouvant faire l'objet d'une transformation pour un usage d'habitation ou hébergement touristique dans un cadre extra-viticole et 21 dans un cadre viticole.

Déplacements

Le PADD prévoit un renforcement des liaisons douces vers l'extérieur du territoire et à l'intérieur du territoire.
Les objectifs sont traduits au sein d'une OAP spécifiquement dédiée aux mobilités et définissant les principes d'aménagement de chaque typologie de liaisons.



Trame Verte et Bleue

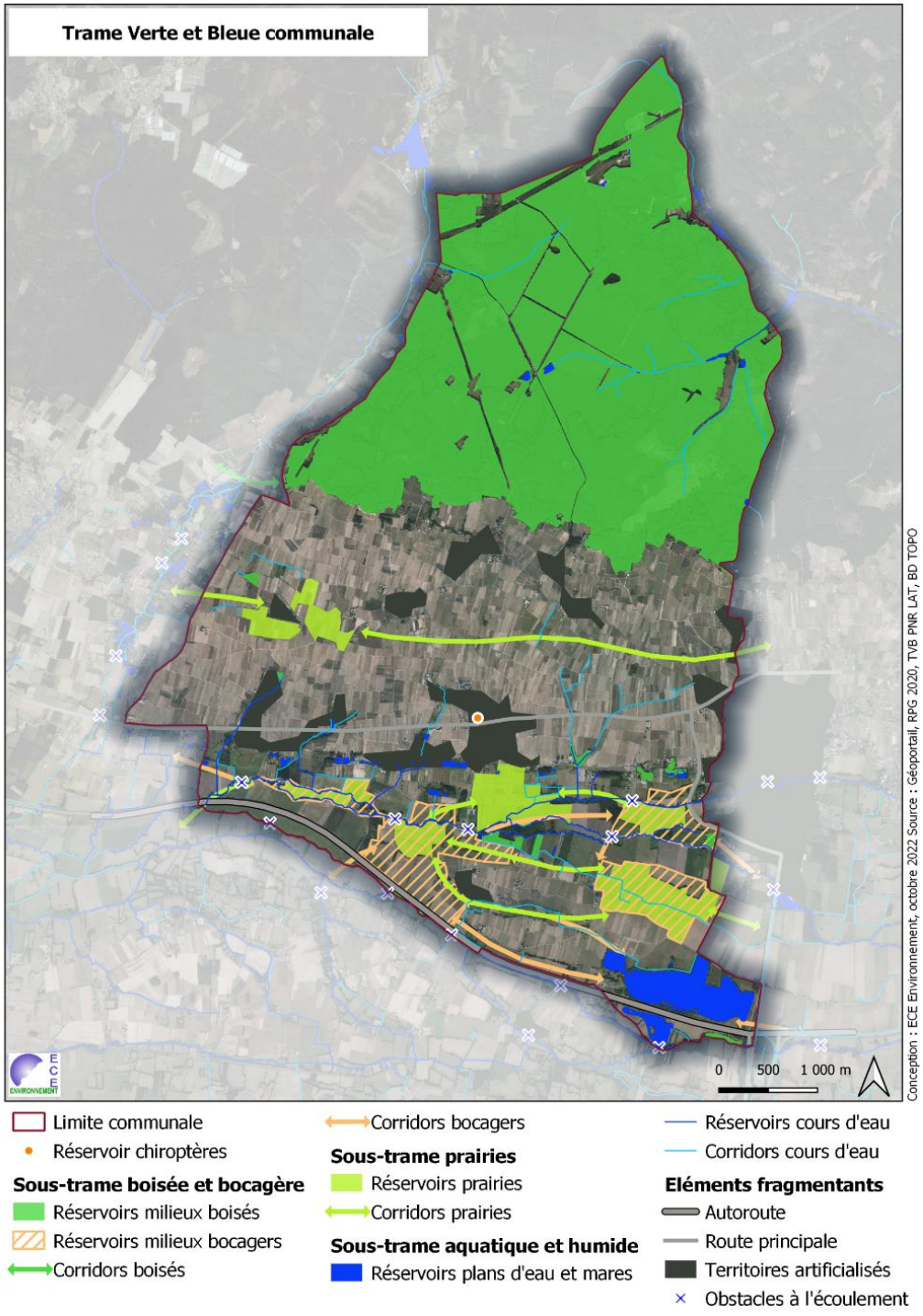
Les enjeux naturels sont particulièrement présents :

- **au niveau des secteurs boisés au nord**

Ils font l'objet d'un classement en zone Nf reconnaissant la nature forestière du secteur.
La protection est assurée par un règlement limitant la constructibilité aux évolutions des habitations existantes et aux constructions de service public ou d'intérêt collectif sous conditions.

- **au niveau de la vallée du Changeon**

Elle fait l'objet d'un classement en zone N limitant également les possibilités de construire dans des conditions identiques à celles de la zone Nf et sous réserve de la prise en compte du PPRI.
Le secteur de la Taille fait l'objet d'un classement en zone Nv prenant en compte les enjeux viticoles également présents sur ce secteur.



En complément de ces mesures :

- l'ensemble des haies du territoire font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme avec 2 niveaux de protections :

⇒ protection stricte pour la ripisylve accompagnant le Changeon et ses affluents dans la vallée

⇒ protection plus souple (suppression sous conditions et avec compensation) pour les autres haies

- **les boisements disséminés sur le territoire hors massifs forestiers nord** font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés
  Cette protection exclut également les peupleraies présentes dans la vallée du Changeon.

- Conformément au code de l'urbanisme, **le PLU met également en place une OAP « Continuités écologiques »**
  Pour chaque ensemble du territoire (massif forestier, vallée du Changeon, terrasse viticole, étang des Ténières, espaces urbanisés), elle définit les mesures à mettre en place pour préserver la biodiversité en tenant en compte de leur sensibilité écologique

Pour rappel, un inventaire des zones humides est en cours de réalisation sur la CCTOVAL. Pour St-Nicolas de Bourgueil, cet inventaire devrait être finalisé d'ici la fin de l'année 2024.

Risques

Les risques majeurs identifiés sur le territoire communal :

- **Le risque de feux de forêt**

⇒ Limitation de la constructibilité dans les massifs forestiers (exclusion du changement de destination notamment) et leurs lisières

⇒ Intégration des OLD dans les annexes du PLU?

- **Le risque d'inondation**

⇒ Identification de la zone inondable sur les plans de zonage

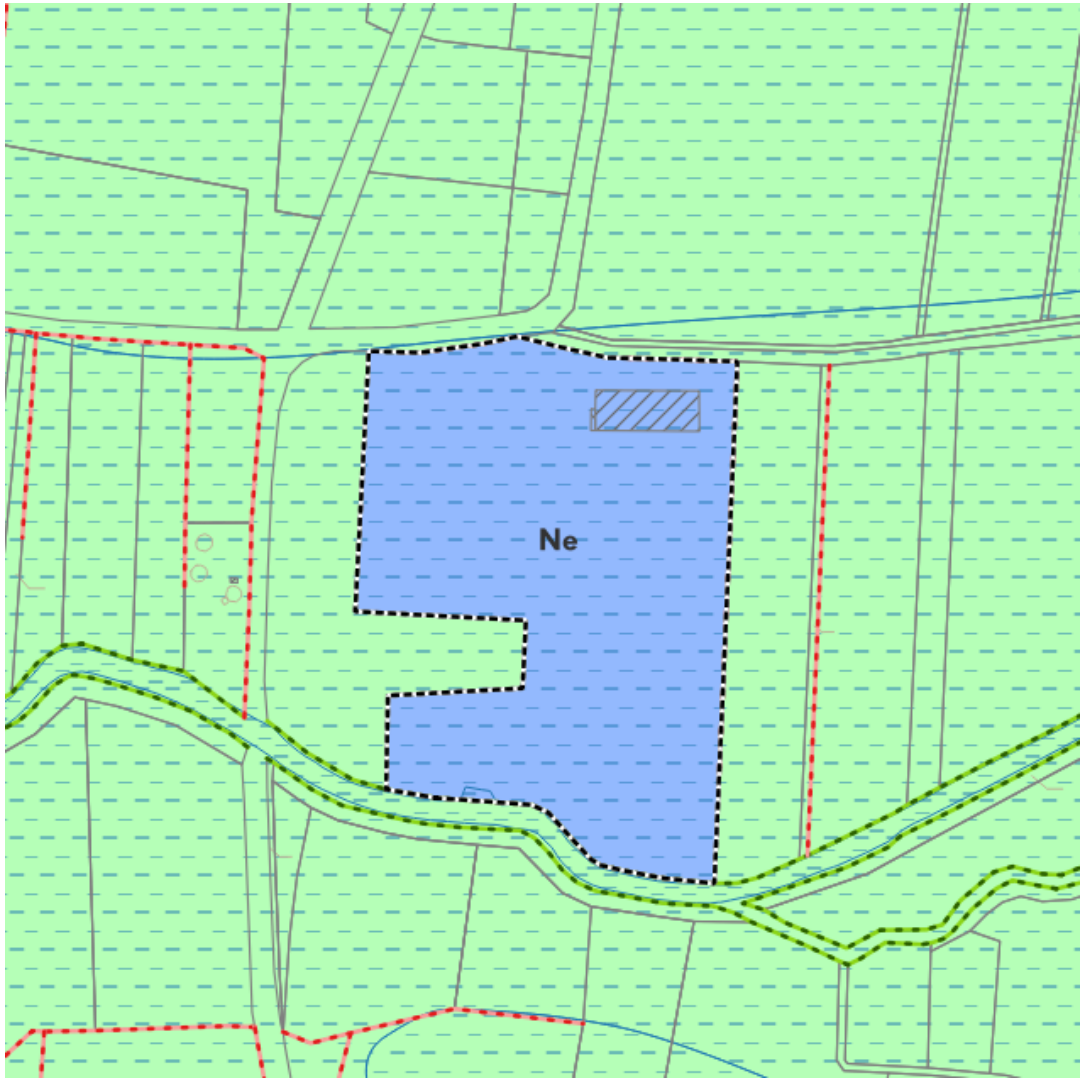
⇒ Rappel de l'application du PPRI en complément des dispositions du PLU

⇒ Exclusion de tout confortement de l'habitat (neuf ou changement de destination) dans la zone inondable

D'autres risques moins importants (risque de retrait-gonflement des argiles, risque sismique) sont également rappelés dans le règlement écrit.

STECAL

Outre un STECAL Ay dédié aux activités, le PLU prévoit la mise en place d'un STECAL Ne autour des installations sportives présentes dans la vallée (3,95 ha).
Dans la zone inondable, le règlement de ce STECAL permet les équipements à vocation sportive et de loisirs hors de toute construction neuve ou extension des constructions existantes.



Synthèse de la consommation d'ENAF

Evolution des surfaces du PLU

Zone	PLU 2005	PLU 2024	Evolution
UA	9,15 ha	8,98 ha	-0,17 ha
UB	13,86 ha	5,5 ha	-8,36 ha
UD=>UH	77,5 ha	50,88 ha	-26,62 ha
1AUb => 1AUh	18,26 ha	0 ha	-18,26 ha
2AUb => 2AUh	8,03 ha	0,99 ha	-7,04 ha
ZONES U/AU	**126,74 ha**	**66,37 ha**	**-60,39 ha**
Nv => Av/Nv	1242,77 ha	1393,82 ha	+151,05 ha
Ay (STECAL)	0 ha	0,38 ha	+0,38 ha
N => Nf	1389,76 ha	1396,83 ha	+7,07 ha
Ni => N	814,48 ha	781 ha	-33,48 ha
Nei => Ne (STECAL)	68,88 ha	3,95 ha	-64,93 ha
ZONES A/N	**3515,89 ha**	**3575,96 ha**	**+60,39 ha**