

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

**REVISION DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Janvier 2022**

**Diagnostic et état initial de l'environnement**  
**Premiers enjeux pour le territoire**

# SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

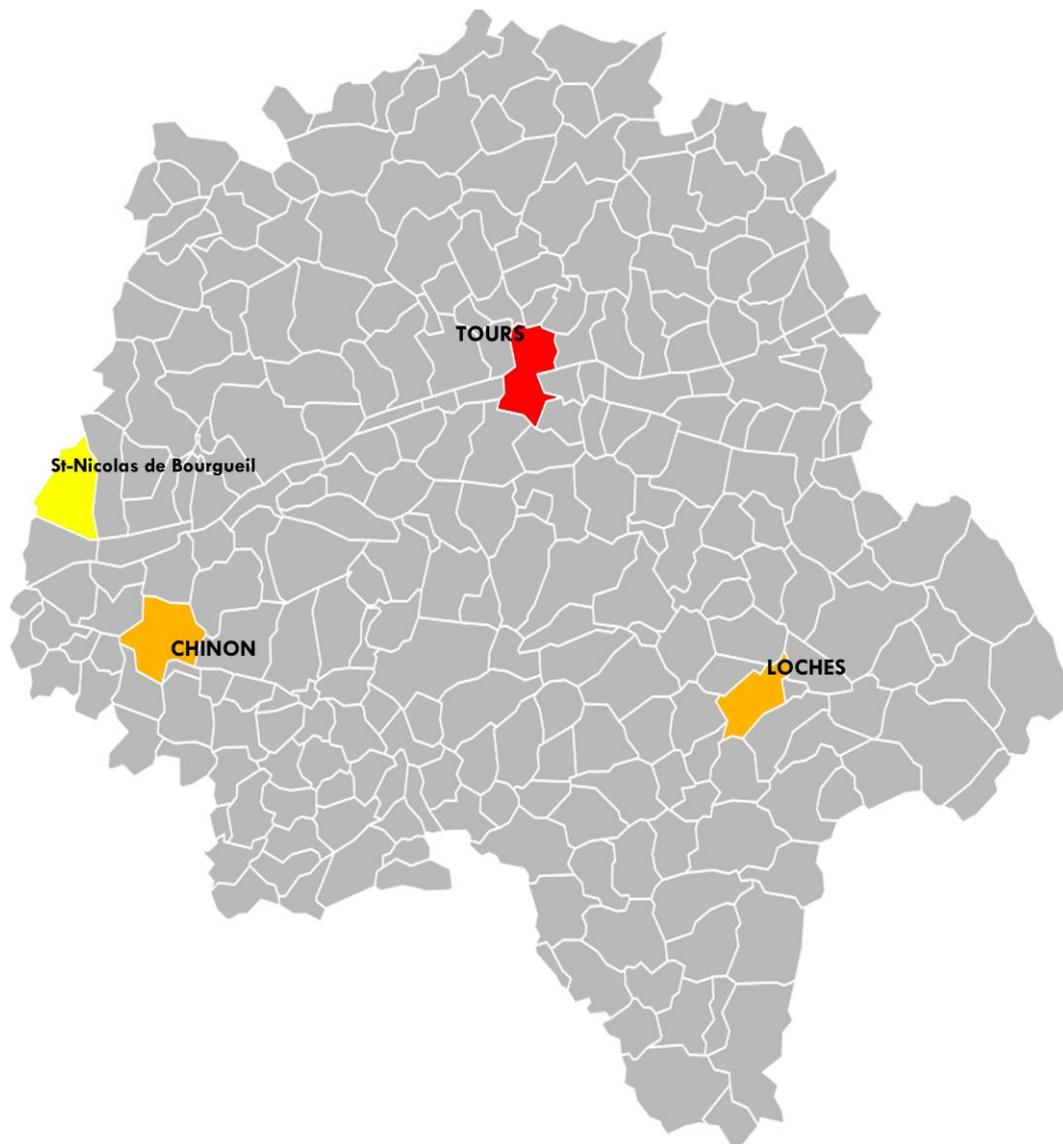
La commune de St-Nicolas de Bourgueil est située à l'ouest du département d'Indre-et-Loire, en limite du département du Maine-et-Loire (60km de Tours, 22 km de Saumur).

Elle est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Le territoire est longé au sud par l'autoroute A85.

**Superficie du territoire communal : 3645 ha**

## Localisation de la commune dans le département

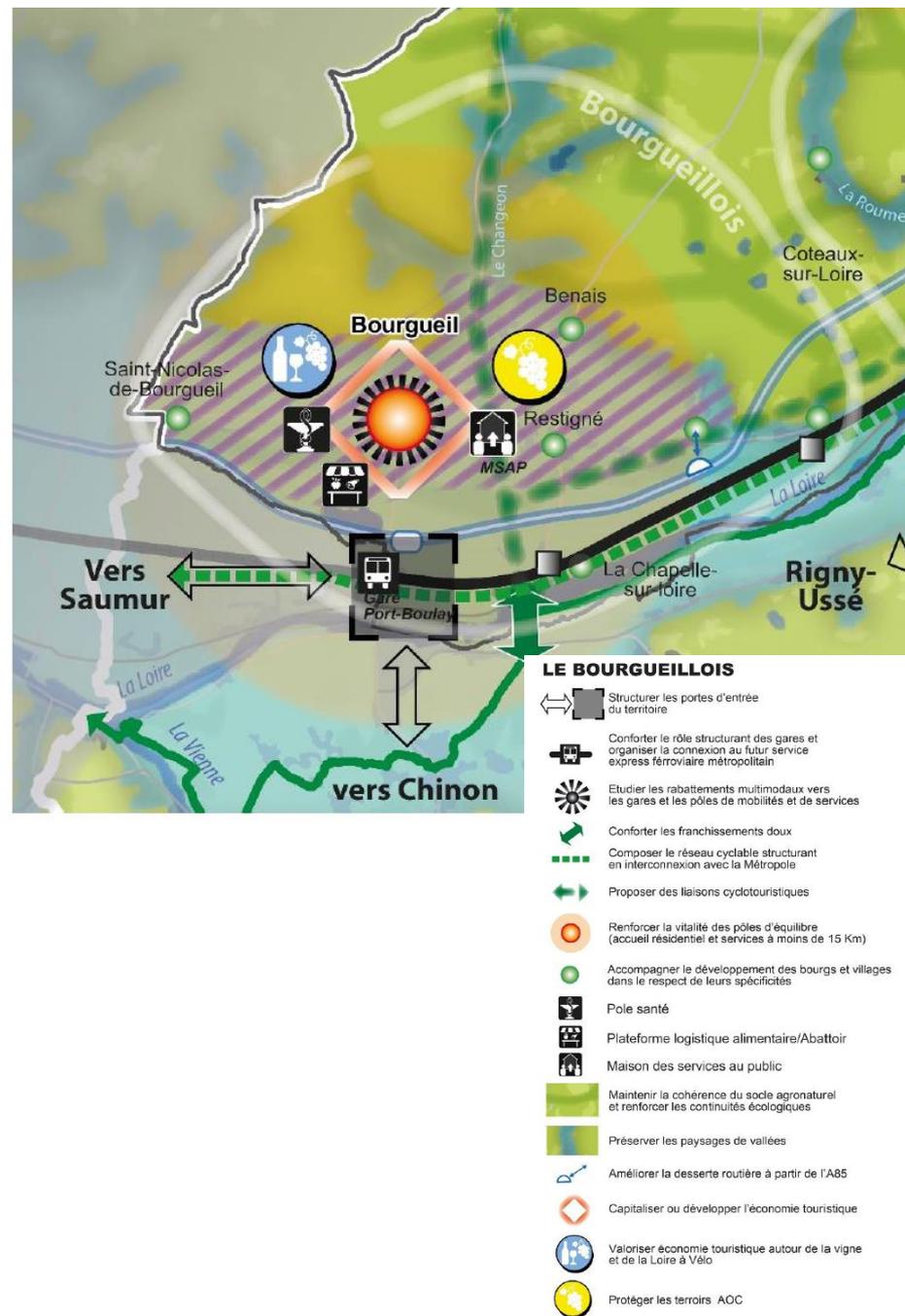


Les orientations du PLU devront être compatibles avec celles du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord-Ouest de la Touraine** (projet arrêté le 29 mars 2021) – SCOT intégrateur et avec le futur PLH CCTOVAL

*NB : le PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations du SCOT.*

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature** en cours de révision.

*NB : prise en compte = obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.*



# BILAN DE L'APPLICATION DU DOCUMENT D'URBANISME EN COURS

# Bilan de l'application du document d'urbanisme

Le territoire de la commune est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 janvier 2004.

Le PADD définissait les objectifs suivants :

- **1350 à 1400 habitants en 2015 (+180 à +200 habitants par rapport à 1999)**

Objectif non atteint : 1194 habitants en 1999 => 1098 habitants en 2018 (-96 habitants)

- **environ 5 logements par an soit 80 logements entre 1999 et 2015**

Objectif non atteint : +31 résidences principales entre 1999 et 2018

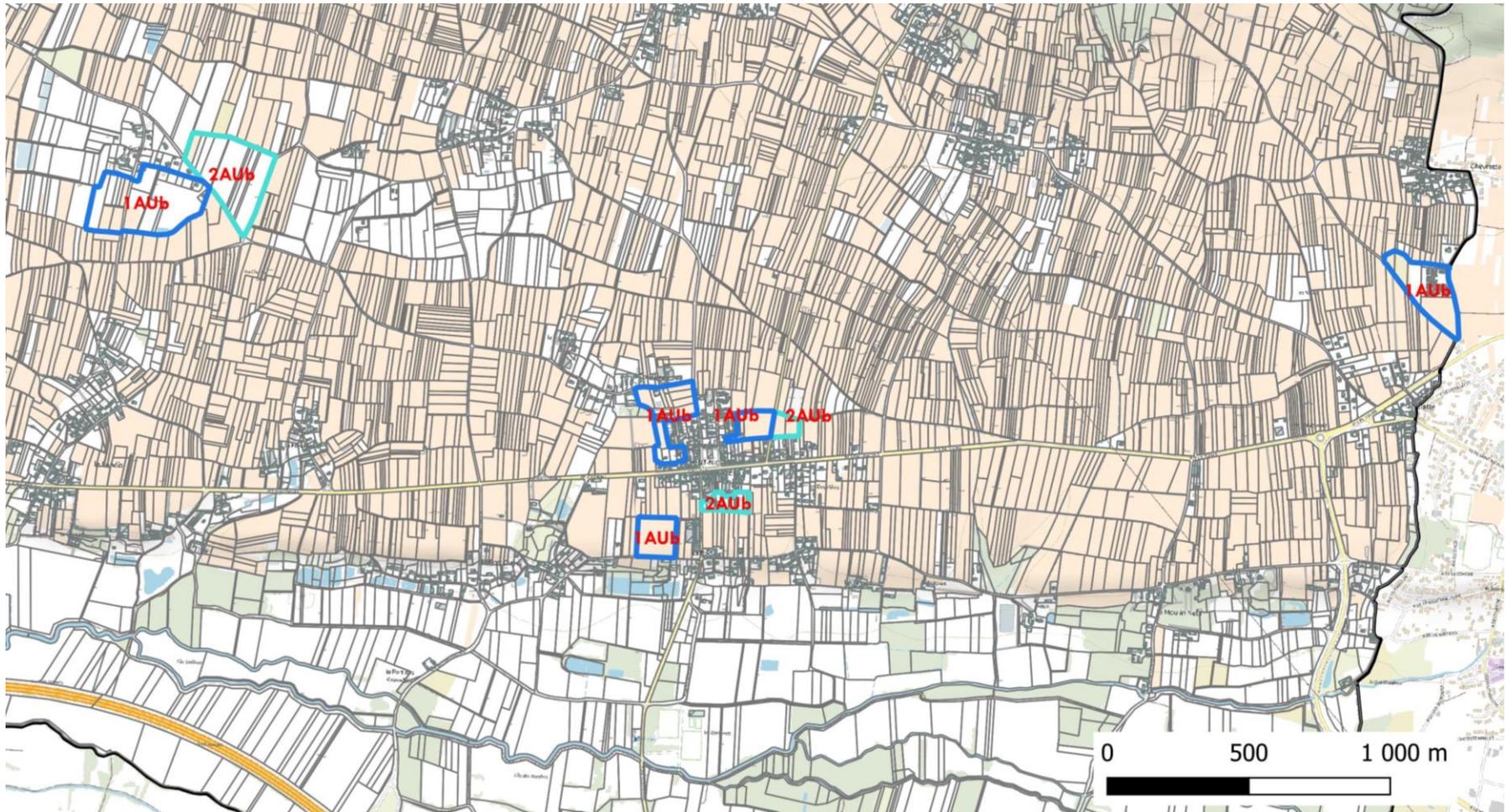
- **Extension du bourg et de Grollai, de la Rodaie et de Chevrette**

Les zones AU à vocation d'habitat délimitées représentent une surface d'environ 26,3 ha (pour 80 logements, la densité moyenne serait de 3 logements/ha). Sans comptabiliser les importantes surfaces non construites intégrées au sein des zones urbaines.

Sur l'ensemble de ces surfaces, seuls 1,86 ha ont été urbanisés depuis l'entrée en vigueur du PLU  
=> **surfaces largement disproportionnées par rapport aux besoins.**

# Bilan de l'application du document d'urbanisme

## Les zones à urbaniser du PLU actuel



# Bilan de l'application du document d'urbanisme

---

- **Pérennisation des activités viticoles**

Objectif atteint : l'activité viticole reste le secteur économique prépondérant du territoire et les parcelles AOC ont conservé leur vocation viticole

- **Création de liaisons découvertes du territoire**

Objectif atteint : nombreuses possibilités de promenade et randonnée sur le territoire

- **Protection du patrimoine naturel**

Objectif atteint : les secteurs boisés au nord du territoire ont été pérennisés

- **Protection des personnes vis-à-vis des risques et aléas**

Objectif atteint : le PPRI révisé a permis d'affiner l'aléa du risque sur le territoire et de mieux protéger la population.

Le PLU a bloqué le développement de l'habitat près des zones à risques ou soumis à nuisances (axes routiers principaux)

- **Requalification des espaces publics**

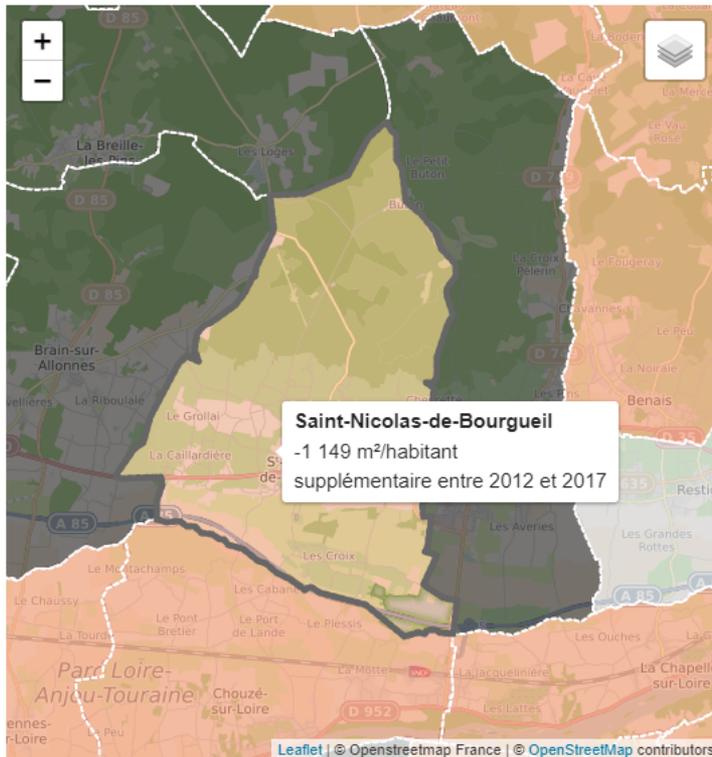
Objectif atteint : aménagement de la traversée d'agglomération et de la place de l'église, création de liaisons douces, etc.

- **Maintien des équipements et commerces**

Objectif atteint : pérennité des commerces dans le bourg

# Analyse de la consommation foncière

## 1- Les données 2009-2020 de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)



37 - Indre-et-Loire

37228 - Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Saint-Nicolas-de-Bourgueil

(EPCI CC Touraine Ouest Val de Loire)  
données pour la période 2009-2020

60 050 m<sup>2</sup>

de nouvelles surfaces consommées

soit 0.16 %

de la surface communale  
nouvellement consommée

dont 54 857 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type  
habitat

dont 1 628 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type  
activité

dont 3 565 m<sup>2</sup>

de surfaces consommées mixte

Les données font état d'une mutation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à hauteur de 6 ha dont plus de 90% pour l'habitat.

Le rythme d'artificialisation serait donc d'environ 5500m<sup>2</sup> par an durant les 10 dernières années.

Un outil intéressant pour établir des comparaisons entre territoires mais :

- une méthode sur la base des fichiers fonciers qui ne présente pas toujours finement la consommation effective,
- une période de référence en décalage avec les attentes du code de l'urbanisme (10 ans avant l'arrêt du projet de PLU)

# Analyse de la consommation foncière

**2- Analyse de la consommation foncière 2011-2021** (analyse basée sur la comparaison entre la photo aérienne d'août 2011 et le cadastre 2021)

**Sur St-Nicolas, la consommation d'espaces a représenté 3,4 ha entre 2011 et 2021 (soit 3500m<sup>2</sup> par an) :**

- **3,03 ha** pour l'habitat,
- **environ 700 m<sup>2</sup>** pour les équipements (city-stade),
- **environ 2800m<sup>2</sup>** pour des activités autres qu'agricoles.

Cette urbanisation nouvelle est dispersée sur le territoire entre bourg (équipements et activités) et hameaux (habitat).

***Urbanisation des Prés de Chevrette (environ 1,1 ha)***



# Les orientations du SCoT NOT en termes de limitation de la consommation d'espaces

## Pour l'habitat

### **1- Exploiter le potentiel de renouvellement urbain pour conforter les centres bourgs**

- Examiner les possibilités d'urbanisation dans les « dents creuses » et délaissés/friches
- Optimiser en priorité le potentiel foncier en centre-bourg, dans les pôles d'échanges multimodaux et à proximité des infrastructures de transports en commun
- *Produire de l'ordre de 25% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine*
- *Etudier les possibilités de réinvestissement du logement vacant dans les PLU*
- Faire baisser le taux de vacance du parc de logement (tendre vers 7% minimum)

### **2- Favoriser une production de logements plus économe en foncier**

- Tendre vers une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle du SCOT (norme plancher à adapter)
- Délimiter et caractériser l'enveloppe urbaine à l'échelle des communes
- Adapter l'enveloppe urbaine à la dynamique du bassin de vie
- Justifier le maintien ou le recours à des zones en extension urbaine dans les PLU
- Poursuivre/stabiliser la trajectoire visant à abaisser la taille moyenne des parcelles
- Rechercher des formes urbaines innovantes dans la perspective d'une moindre consommation d'espace.

# Les orientations du SCoT NOT en termes de limitation de la consommation d'espaces

## ***3- Adapter la gestion des hameaux et villages en fonction de leurs caractéristiques et des spécificités locales***

Le développement de l'urbanisation hors bourg peut être admis exceptionnellement dans l'enveloppe rurale des hameaux (à définir au cas par cas) en garantissant l'insertion des constructions nouvelles.

Pour les autres écarts, n'autoriser que le changement de destination et les extensions et annexes.

**Au global, la consommation foncière pour l'habitat est limitée à 253 ha à l'échelle du SCOT entre 2020 et 2040 dont 95/96 ha pour l'axe ligérien (Bourgueil – Langeais/Cinq-Mars)**

## **Pour l'activité**

Le SCOT ne fixe pas d'objectifs individualisés en matière de consommation foncière pour les zones d'activités.

**Pour l'ensemble des communes, le potentiel d'extension est limité à 200 ha entre 2020 et 2040 dont 58 ha pour l'axe ligérien** (136 ha à rendre au socle agronaturel par rapport au foncier économique actuellement inscrit dans les documents d'urbanisme).

Le SCOT prévoit également :

- La prise en compte des besoins des entreprises existantes (périmètre à adapter aux besoins avérés)
- L'installation est possible hors zones urbaines s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de réinvestir une friche (STECAL à mettre en place).

## ***Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU***

---

- Une évaluation des besoins du territoire (habitat, activités, équipements) pour les 10 années à venir (horizon 2034)
- Une adaptation du potentiel constructible au plus près des besoins réels de la collectivité en intégrant les orientations et objectifs du SCOT NOT en matière de réduction de la consommation d'espaces

***Pour rappel, la loi « Climat et Résilience » inscrit dans la loi l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 avec un objectif de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2031 par rapport à celle observée durant les 10 dernières années.***

***Cet objectif national doit être territorialisé :***

- ***par le SRADDET à l'échelle de chaque SCOT,***
- ***par les SCOT à l'échelle de chaque commune.***

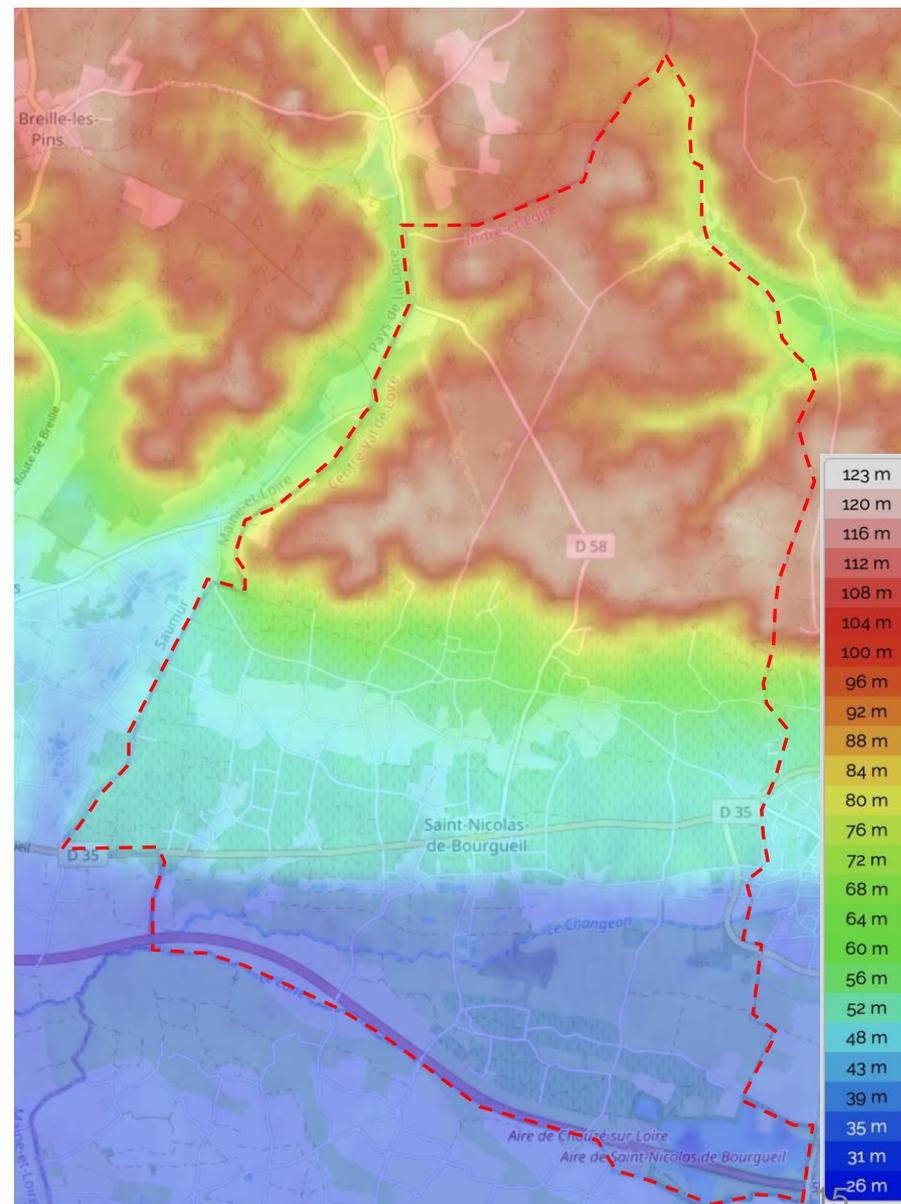
# CONTEXTE PHYSIQUE

# Le relief

Le territoire est caractérisé par trois entités topographiques :

- **Au nord, un plateau couvert de forêts**, limité à l'est par le vallon du Gravot et à l'ouest par la vallée des Loges ;
- **Au centre, une ancienne terrasse alluviale**, secteur de vignoble ;
- **Au sud, la vallée du Changeon et du Lane** et leurs affluents dans le lit majeur de la Loire ;

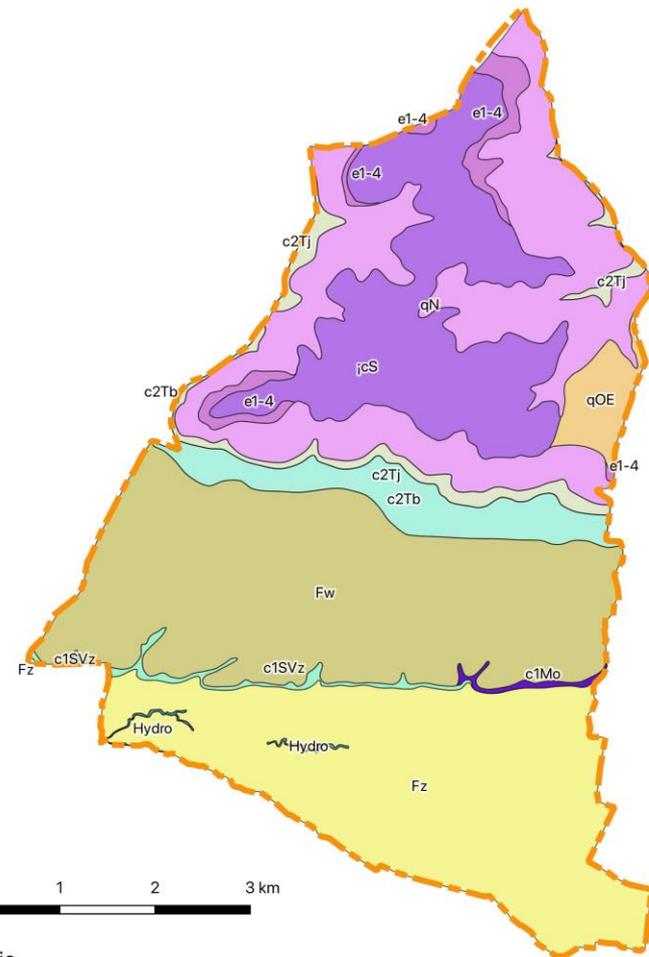
Les altitudes varient de 21 m sur les étangs des Ténrières au Sud, à 117 m sur le plateau boisé au nord.



# Le géologie

La commune se divise en trois entités géologiques en lien avec les unités topographiques :

- Le plateau, au nord, correspond à des **dépôts de sables éoliens, de limons, de sables et argiles à spongiaires** ;
- Les **alluvions de la terrasse centrale reposent sur des tuffeaux blanc et jaune de Touraine** que l'on retrouve en bordure du plateau nord, ainsi que des **Marnes à Ostracées** ;
- Au sud le sous-sol se compose exclusivement des **alluvions récentes de la Loire**.



## Géologie

Limites de l'étude

— Limite communale

Légende

Fw : alluvions des hautes terrasses

c1SVz : Argiles sableuses et sables verts

e1-4 : Argiles, argiles à silex

qOE : Limons des plateaux

Fz : Lit mineur et alluvions récentes

c1Mo : Marnes à ostracées

jcS : Sables éoliens

qN : Série sableuse, sables et argiles à Spongiaires

c2Tb : Tuffeau blanc de Touraine

c2Tj : Tuffeau jaune de Touraine



Source : Géologie BRGM  
ECE Environnement 2021

# Le climat

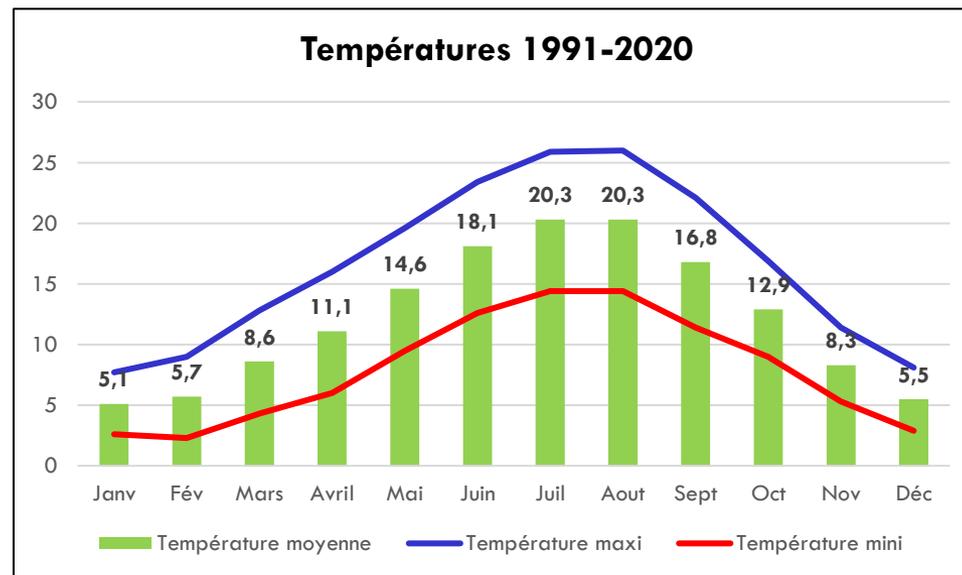
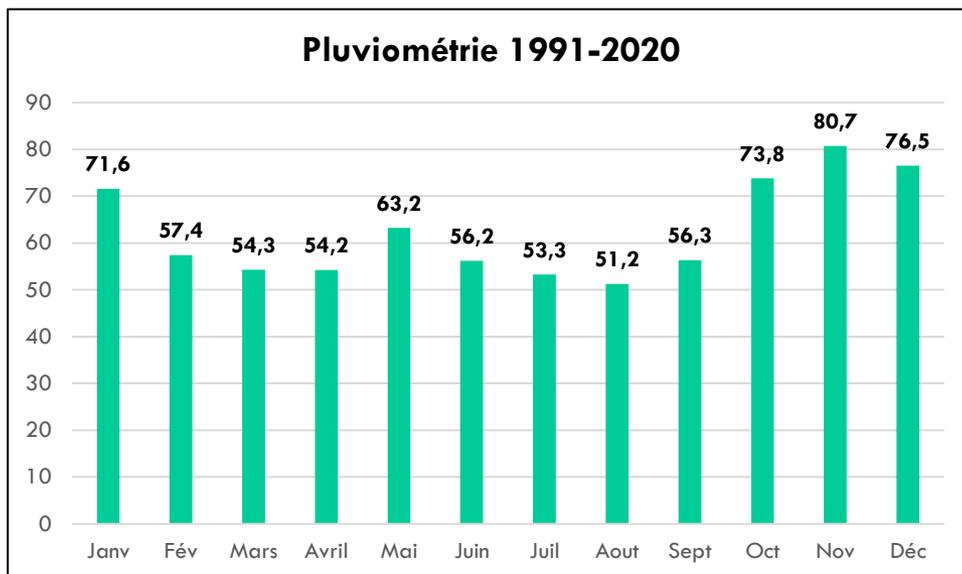
Le climat de **type tempéré océanique** se caractérise par des **hivers doux** et des **écarts thermiques peu importants**.

La pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de **749 mm**, régulièrement répartie sur l'année. Il pleut 157 jours par an et on compte une vingtaine d'épisodes orageux annuellement.

Les **vent dominants** proviennent du **sud-ouest/ouest** et du **nord** en hiver.

Les températures restent en moyenne douces avec un **maxi à 25,9°C** en juillet et un **mini à 2,3°C** en février.

Il convient de préciser que comparativement à la période 1981-2010, les températures moyennes ont gagné 0,5°.



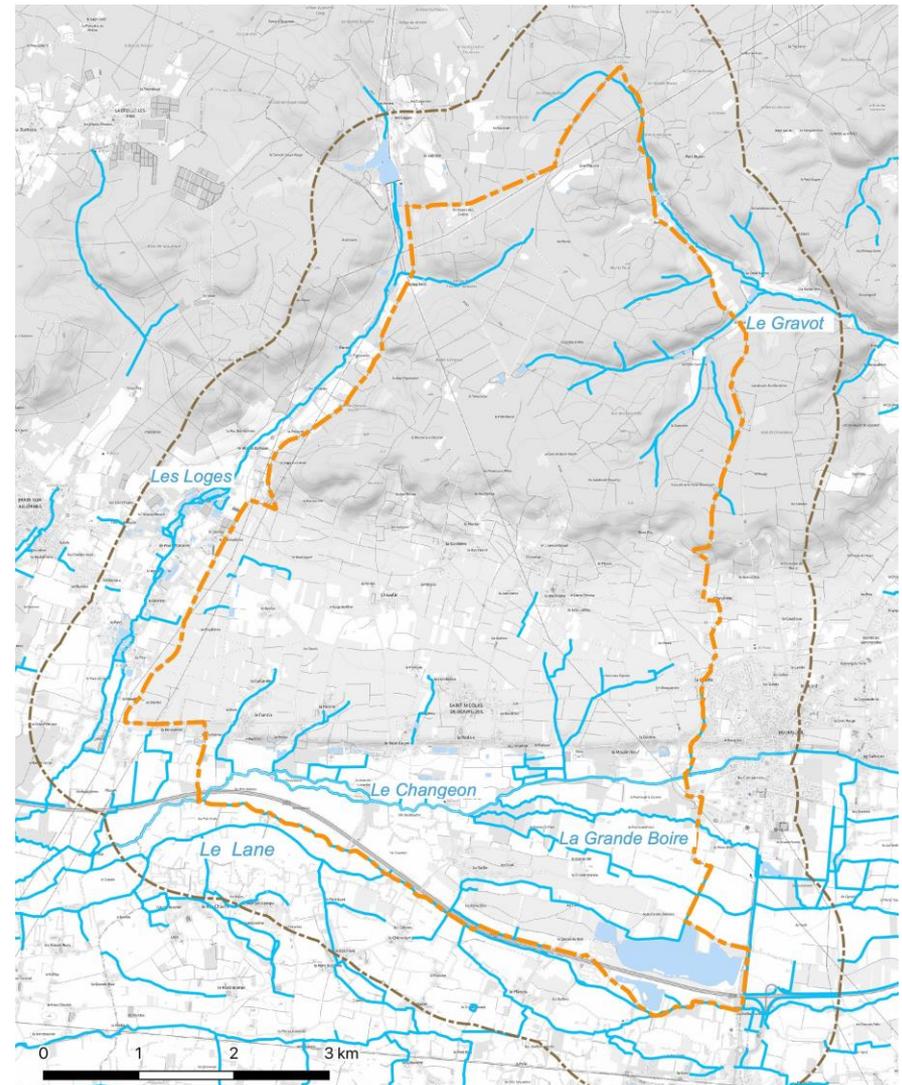
# Le réseau hydrographique

La commune est limitée au sud par le **Lane** et à l'Ouest par la vallée du **ruisseau des Loges**.

Toute la partie basse appartenant au **lit majeur de la Loire** est parcourue par un réseau complexe de **bras du Changeon et de la Grande Boire**.

La partie nord de la commune correspond à une zone de sources qui vont alimenter le **Gravot**, affluent du Changeon à l'est, et les **Loges** à l'ouest.

Les grands **plans d'eau des Ténières** marquent la limite sud-est de la commune.



Réseau hydrographique

- Limite communale
- Tronçon hydrographique
- Limite à 1000 m
- Plan d'eau

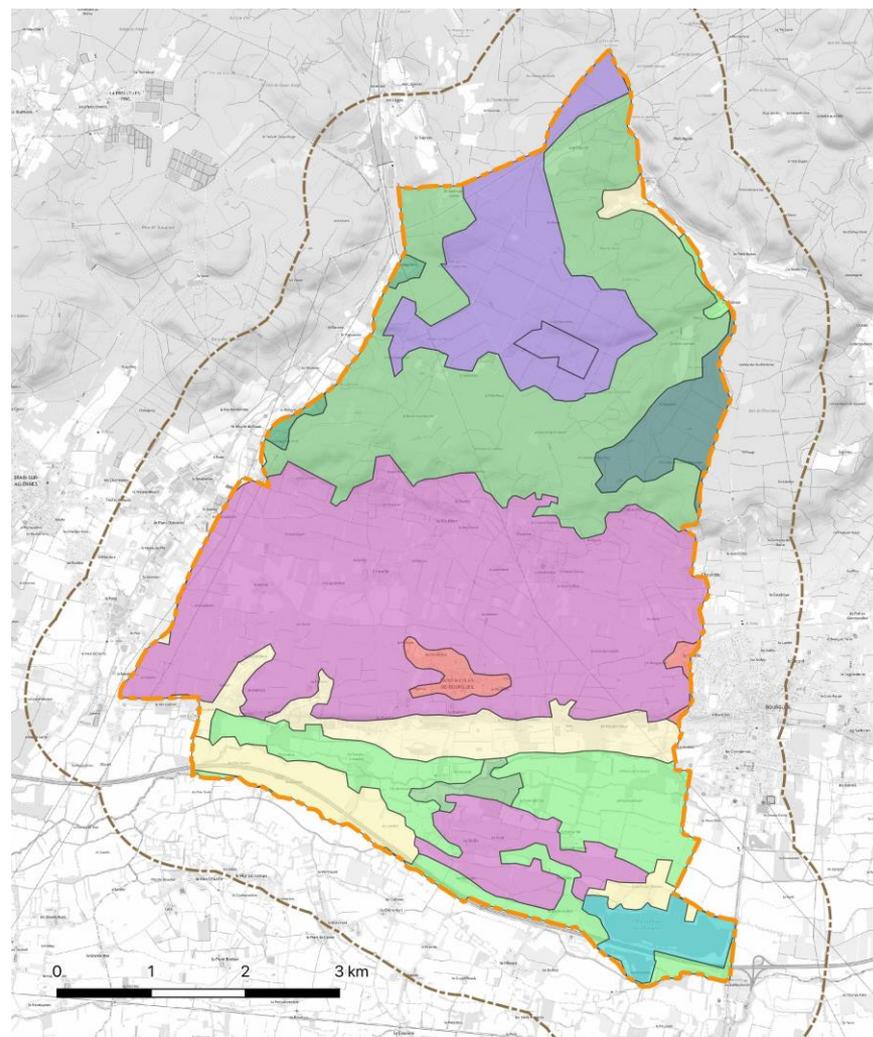


Source : BD TOPO - ECE Environnement 2021

# L'occupation du sol

Le paysage est très différencié entre les trois parties bien distinctes de la commune :

- **Au nord** : le coteau boisé.
- **Au centre** : la terrasse sèche, couverte de vignobles avec un tissu urbain peu développé.
- **Au sud** : un vaste ensemble humide et bocager où se mélangent prairies, cultures et plans d'eau ainsi que quelques parcelles de vignes.



## Occupation du sol

Limites de l'étude

Orange Limites communales

Dashed brown Tampon 1000m

Occupation du sol

Blue Plan d'eau

Green Prairie

Light Green Forêt de feuillus

Purple Forêt de conifères

Dark Green Forêt mixte

Light Green Forêt ouverte

Purple Vignoble

Yellow Culture

Red Tissu urbain



Source : Corine Land Cover 2018  
ECE Environnement 2021

# Contexte physique

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Un climat doux et tempéré océanique**
  
- **Une géologie qui conditionne de nombreux facteurs physiques et qui divise la commune en trois zones :**
  - un plateau sur sables et argiles autour de 100 m d'altitude couvert de forêts
  - une haute terrasse plus sèche (entre 50 et 80 m) formée d'alluvions anciennes où se concentre le vignoble
  - une vallée bocagère (entre 20 et 50 m d'altitude) plus humide sur les alluvions récentes de la Loire
  
- **Un réseau hydrographique qui se concentre dans la vallée**

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **Assurer la protection et la mise en valeur du réseau hydrographique**
- **Anticiper les évolutions climatiques à venir**
- **Prendre en compte la morphologie du territoire, qui conditionne le paysage, l'activité viticole et les milieux naturels**

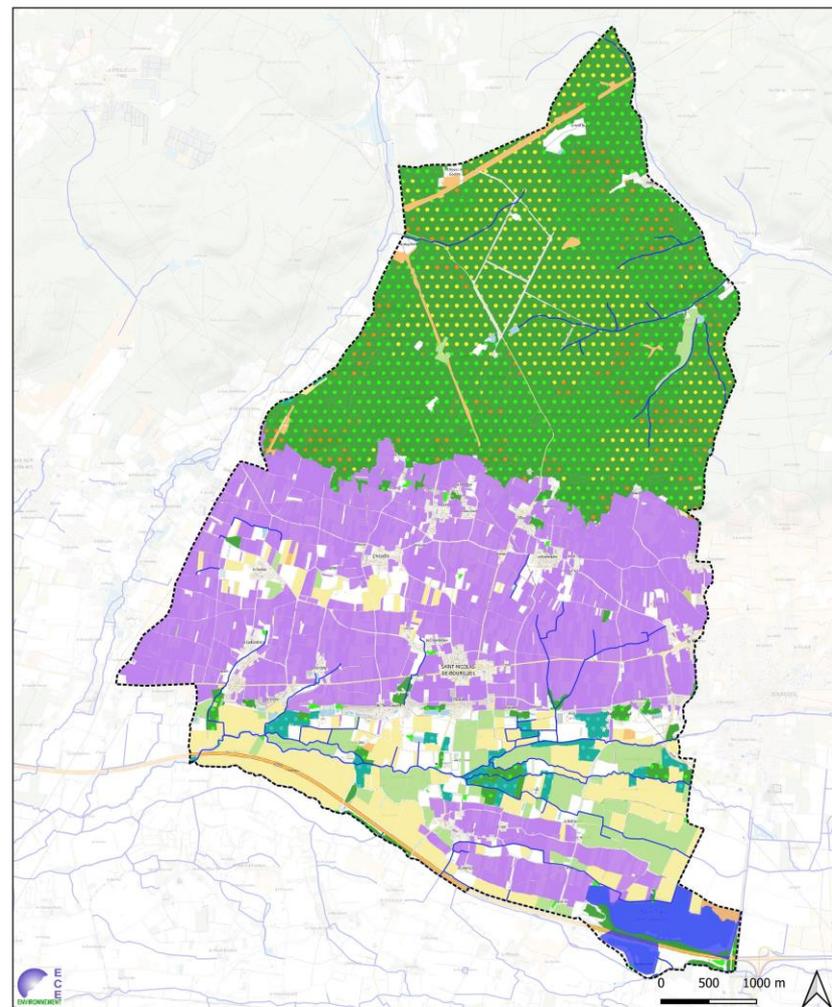
# MILIEUX NATURELS ET TRAME VERTE ET BLEUE

# Les composantes naturelles

Le **massif boisé au Nord** forme un ensemble compact remarquable qui s'inscrit dans un contexte boisé plus vaste entre l'Anjou et la Touraine. Plusieurs zones de biodiversité labellisées le recourent. On y trouve également quelques landes çà et là.

Le **vignoble** occupe tout le centre de la commune d'est et ouest. Le centre urbain, peu développé, s'y trouve.

Enfin, le **bocage** et son réseau de haies, s'étend sur toute la partie sud avec de nombreuses prairies, cultures, peupleraies, plans d'eau et ruisseaux.



Principales composantes naturelles		
— Cours d'eau	Forêt fermée mixte	Prairie
■ Plan d'eau	Forêt ouverte	Culture
■ Forêt fermée de feuillus	Petit bois	Vigne
■ Forêt fermée de conifères	Peupleraie	
	Lande ligneuse	

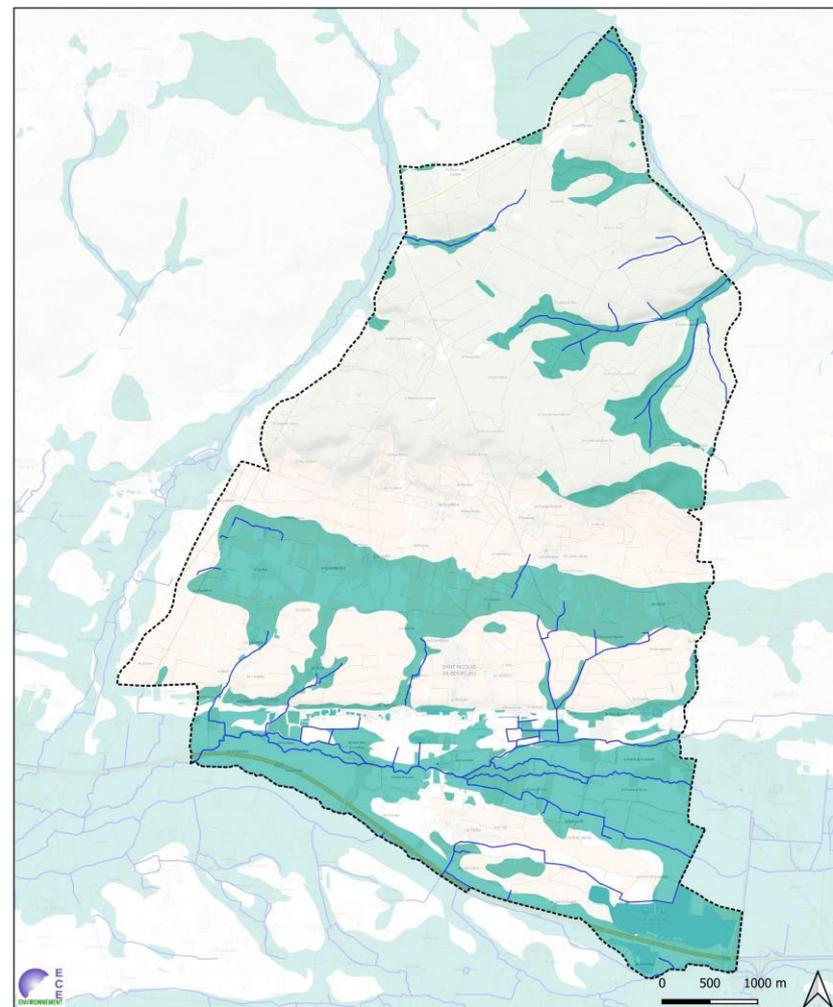
# Les zones humides

**Inventaire communal** : il n'existe pas d'inventaire des zones humides à l'échelle communal.

La carte ci-contre présente la **prélocalisation des zones humides** sur le territoire communal d'après les enveloppes de référence définie pour le SAGE Authion.

→ Afin d'assurer son rapport de compatibilité avec le SAGE Authion, le PLU devra intégrer à son plan de zonage l'inventaire des zones humides et des têtes de bassin versant à l'échelle communal (Objectif MA-7 du PAGD)

**Inventaire sur les zones à enjeux** : Nécessité de vérifier l'absence/présence de zones humides au niveau des futures zones d'urbanisation définies dans le nouveau projet.



**Prélocalisation des zones humides du SAGE Authion**

- Cours d'eau
- Enveloppe de référence

# Les espaces d'inventaires et de protection

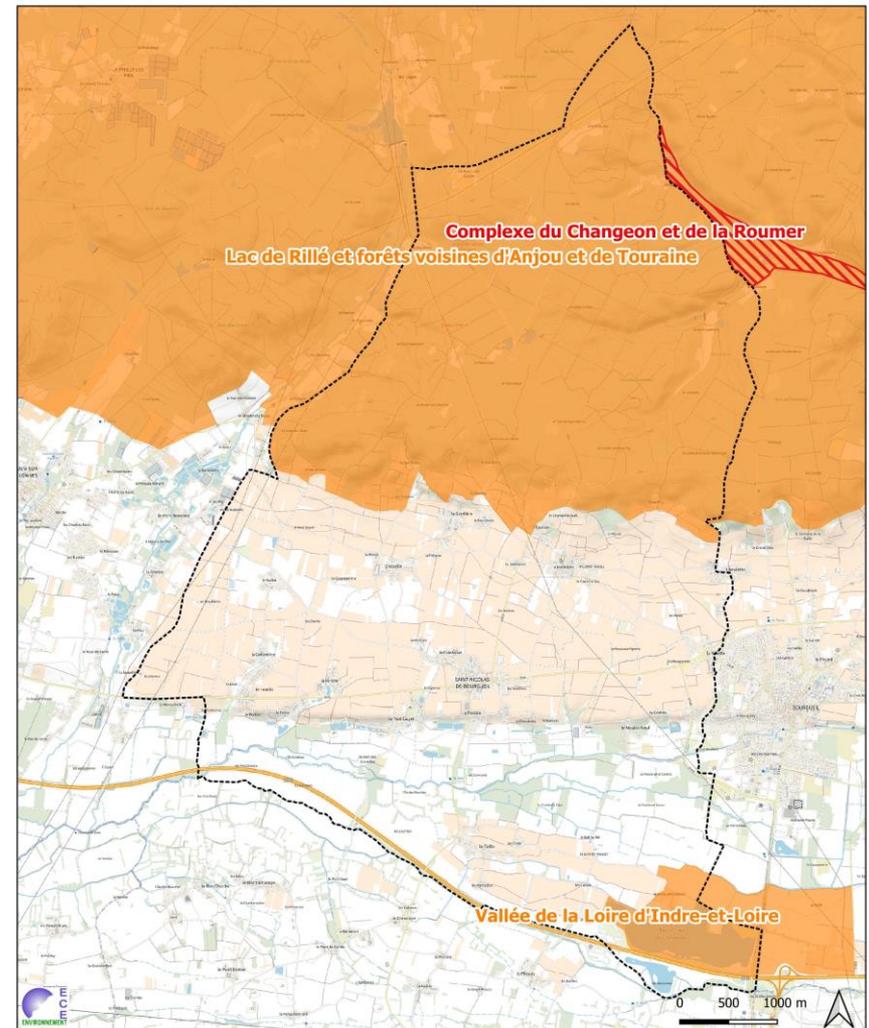
## Réseau Natura 2000 :

Deux Zones de Protection Spéciale désignées au titre de la Directive oiseaux sont présentes sur le territoire :

Au nord : « **Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine** ». Il s'agit d'une vaste zone de forêts autour du lac de Rillé riche en espèces de l'avifaune, notamment site de reproduction de la Cigogne noire.

Au sud : « **Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire** ». Elle englobe l'étang des Ténrières et ses milieux connexes dont les espèces d'oiseaux sont en relation avec le lit mineur de la Loire,

Signalons également en limite Est la Zone Spéciale de Conservation « **Complexe du Changeon et de la Roumer** ».



### Zones Natura 2000

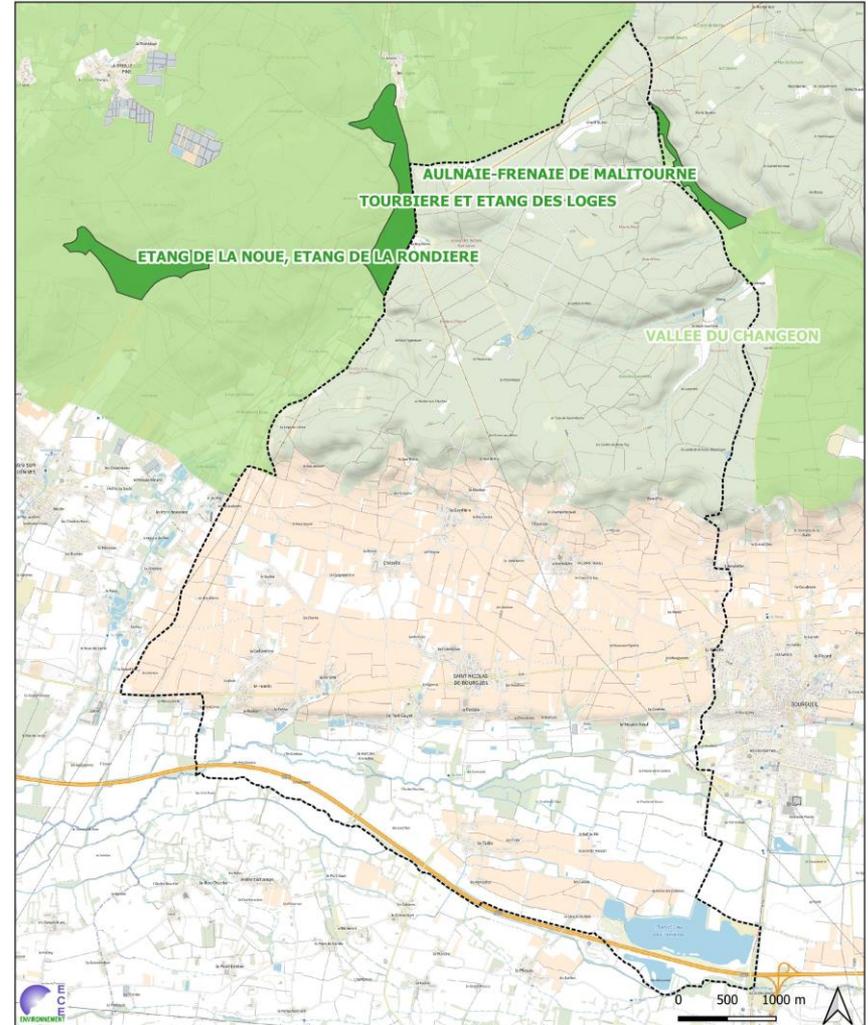
Orange Zone de Protection Spéciale (ZSC)

Rouge à rayures Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

# Les espaces d'inventaires et de protection

## Autres zonages :

- Territoire inclus dans le **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine**
- Présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en périphérie



### ZNIEFF

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

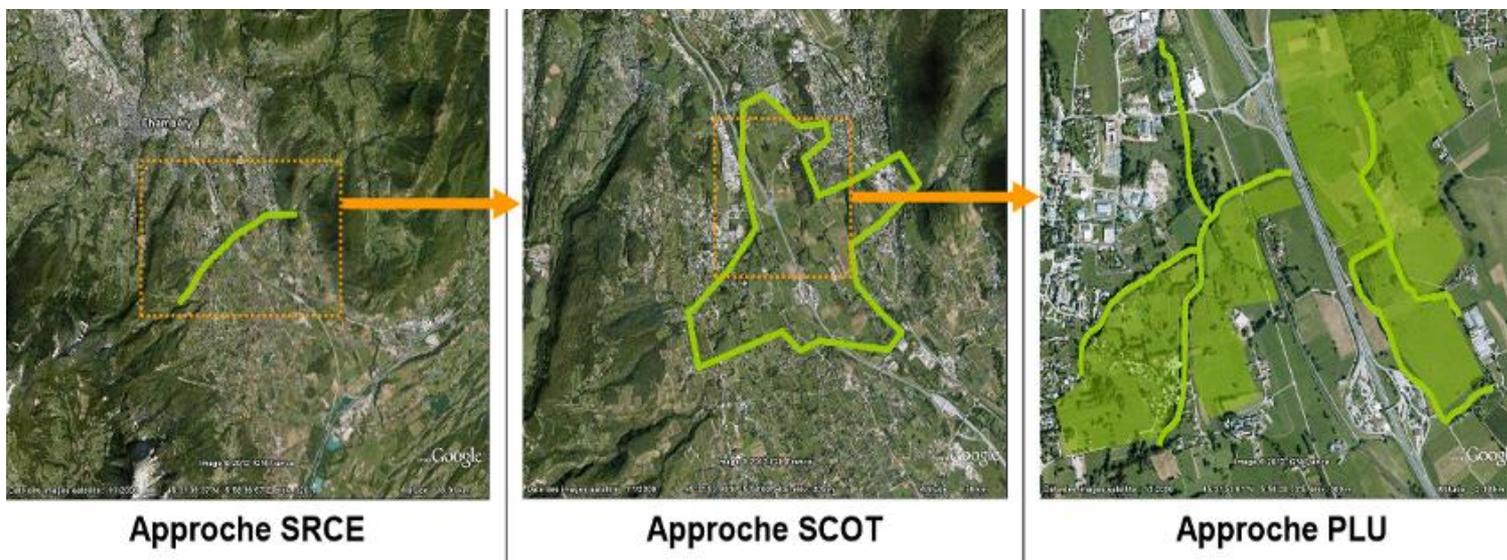
# Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

Le Plan Local d'Urbanisme doit porter les ambitions nationales en matière de protection des milieux naturels majeurs et/ou plus ordinaires.

A ce titre, la **préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)** doit être assurée dans le document d'urbanisme  
=> **maintien des continuités écologiques = corridors + réservoir de biodiversité**

L'élaboration de la TVB communal s'appuie sur les documents supérieurs : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et SCoT.

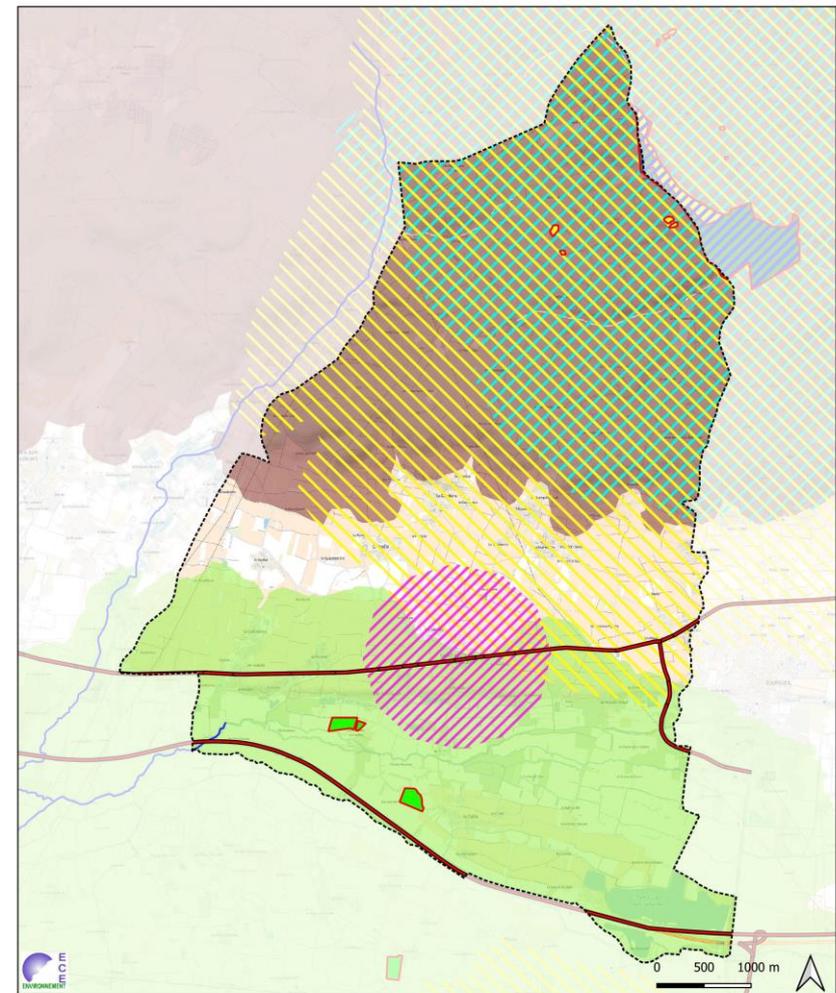
Schéma du niveau de traduction de la Trame Verte et Bleue dans le SRCE, le SCOT et le PLU



# La Trame Verte et Bleue

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre-Val de Loire :

- Enjeux déclinés en 5 sous-trames : **landes acides, milieux prairiaux, zones humides, milieux boisés, cours d'eau et chauves-souris.**
- Le territoire est concerné par :
  - Plusieurs **réservoirs fragmentés** concernant les **milieux prairiaux** au Sud et les **landes acides** au Nord, un réservoir **chiroptères** autour du bourg, un réservoir cours d'eau au Sud-ouest
  - Des **corridors diffus** :
    - ✓ au Nord : landes acides, zones humides et milieux boisés
    - ✓ au Sud : milieux prairiaux.
  - Des **éléments fragmentants** les continuités : A85, RD35 et RD749



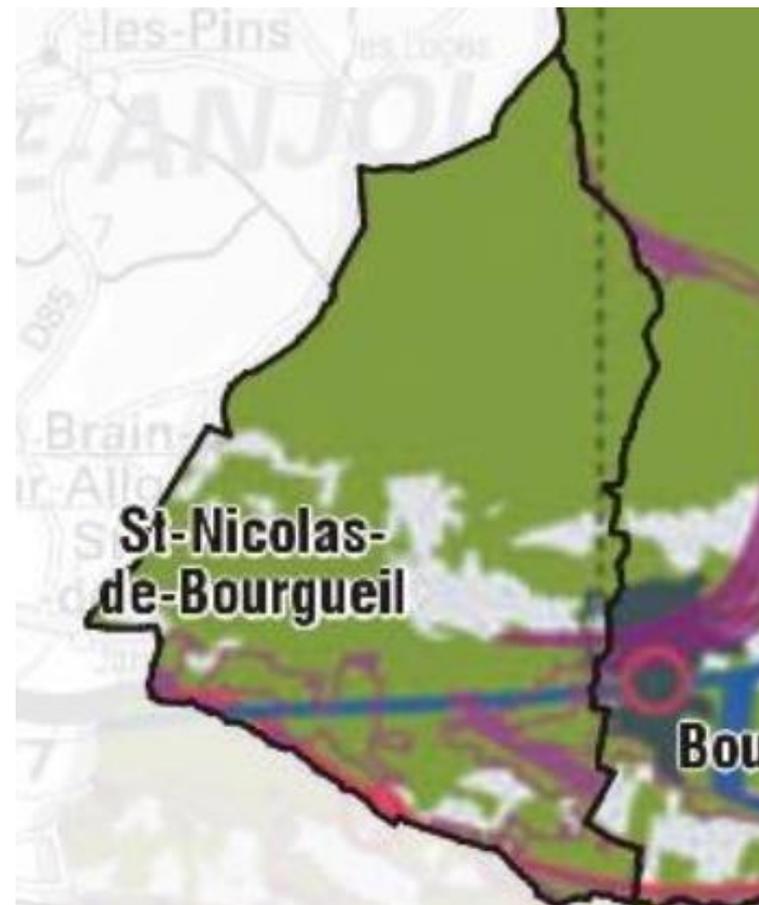
# La Trame Verte et Bleue

## La TVB du SCoT Nord-Ouest de la Touraine :

Au niveau du territoire de St-Nicolas-de-Bourgueil, la TVB du SCoT correspond à celle réalisée à l'échelle du PNR Loire Anjou Touraine.

Elle identifie sur la commune :

- Des **trames écologiques et leurs connexions potentielles** correspondant à l'ensemble des milieux naturels du territoire : **milieux boisés au Nord, vallons au Centre, prairies et boisements au Sud.**
- Des **zones de continuités majeures essentiellement dans la vallée de la Loire (réseau hydrographiques, prairies, boisements)**
- Des **éléments fragmentants : l'A85**



### Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

- Trames identifiées
- Réservoir de biodiversité favorable aux 4 sous-trames
  - Réservoir de biodiversité pour 1 à 3 sous-trames
  - Trames écologiques et leurs connexions potentielles
  - Zone de continuité majeure
  - Zone de continuité secondaire

### Éléments fragmentants

- Points de rencontre des connexions potentielles et de l'urbanisation
- Villes principales
- Villes et villages secondaires
- ~ Routes majeures
- ~ Autoroute
- Autres types d'occupation du sol
- ~ Cours d'eau majeurs

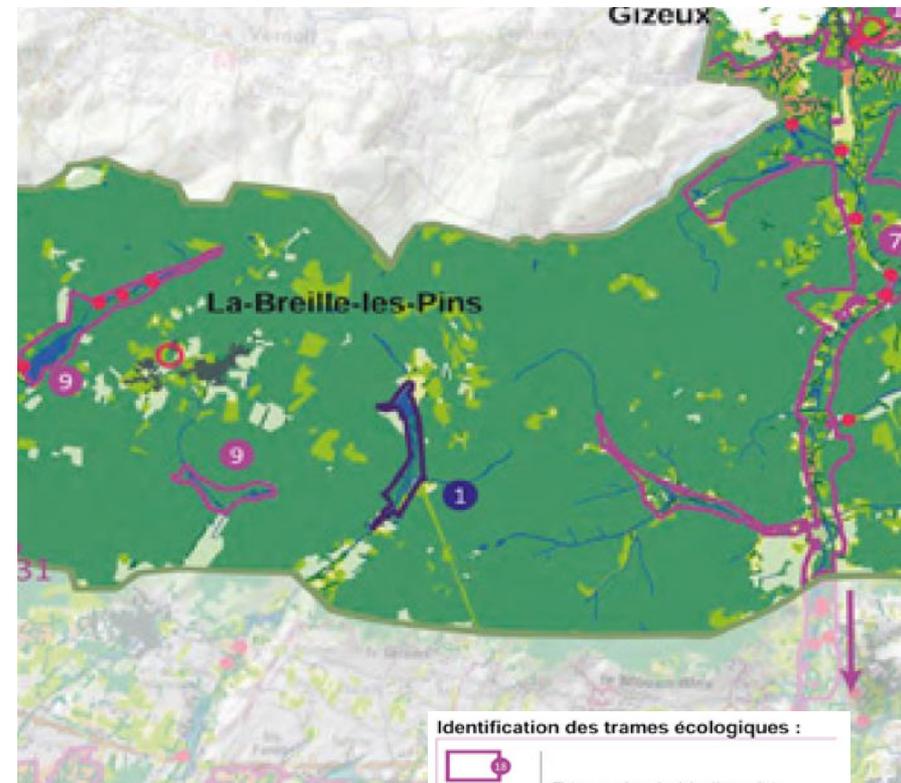
# La Trame Verte et Bleue

## La TVB du PNR Loire Anjou Touraine:

### Le Croissant Boisé

Sur le territoire, il est essentiellement rattaché aux boisements du coteau rattachés à la sous-trame forestière du PNR.

L'ensemble est homogène sur le territoire et ne présente pas d'élément de fragmentation.



#### Identification des trames écologiques :

-  Réservoirs de biodiversité  
(cf. Charte du Parc 2008-2020)
-  Réservoirs de biodiversité
-  Sous-trame humide et aquatique
-  Sous-trame bocagère
-  Sous-trame prairiale
-  Sous-trame forestière
-  Réseau de haies
-  Autre espace

# La Trame Verte et Bleue

## La TVB du PNR Loire Anjou Touraine:

### Les terrasses de Bourgueil

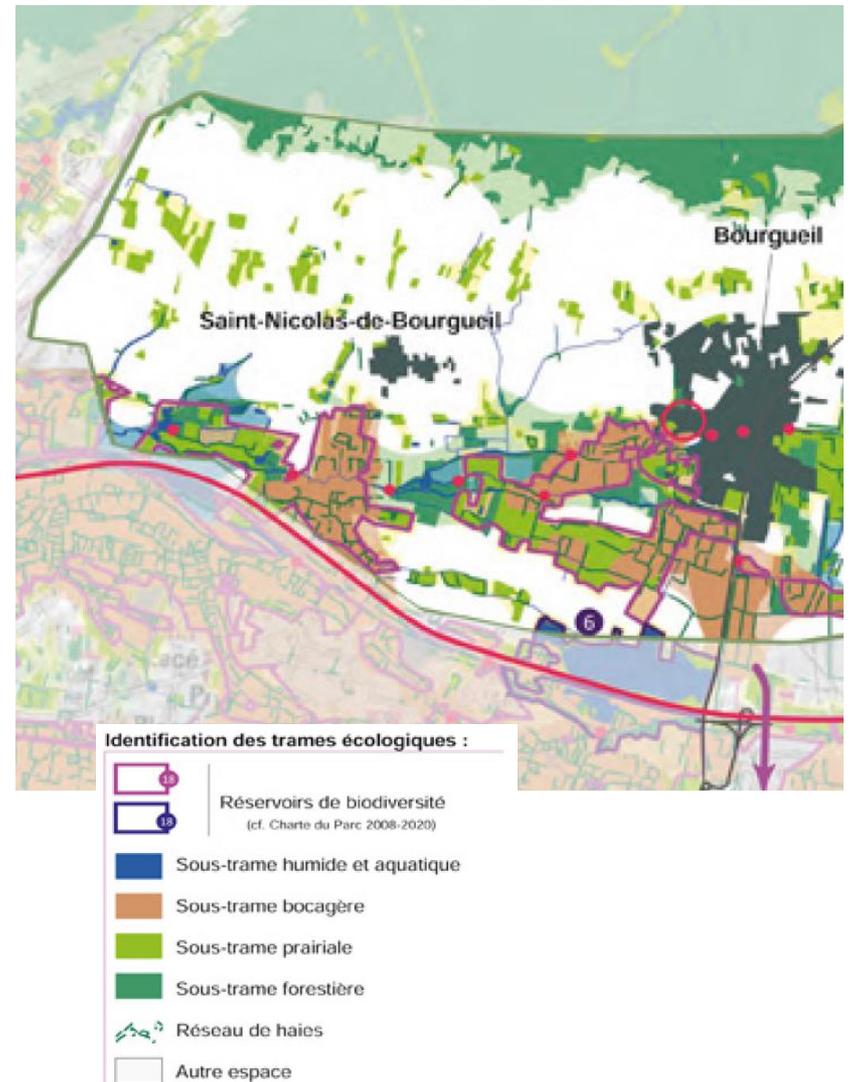
Ce secteur identifie une forte valeur écologique sur la portion sud du territoire en lien avec des réservoirs de biodiversité de la sous-trame prairial et de la sous-trame bocagère.

La terrasse viticole recense quelques prairies (au niveau de l'enveloppe humide identifiée par le SAGE).

Les éléments de fragmentation correspondent :

- à l'A85,
- à des obstacles à l'écoulement des eaux sur le Changeon.

Plus au sud, les étangs des Ténrières sont rattachés à l'ensemble de la vallée de la Loire (val d'Anjou).



# Les orientations du SCoT NOT en termes de TVB et milieux naturels sensibles

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Mettre en place une protection forte des noyaux de biodiversité en interdisant tout projet d'urbanisation sauf :
  - S'il s'agit d'une parcelle agricole ou forestière avec nécessité pour l'activité économique
  - Si le projet répond à une ambition touristique
  - Si le développement communal est fortement contraint par son environnement
  - Si extension mesurée de l'habitat

En cas d'impact négatif, des mesures compensatoires devront être mises en place.

- Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques :
  - En déclinant à l'échelle locale les corridors écologiques
  - En évitant leur fragmentation
  - En mettant en place des mesures compensatoires en cas d'altération d'un corridor

# Les orientations du SCoT NOT en termes de TVB et milieux naturels sensibles

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Préserver les cours d'eau et leurs abords (ripisylve notamment)
- Prendre en compte les zones humides (définition des contours à l'échelle locale)
- Protéger les vallées inondables
- Recenser et hiérarchiser les composantes de la trame bleue et ne pas les remettre en cause dans le cadre des projets d'aménagement
- Utiliser le PLU pour règlementer la plantation en bordure de cours d'eau
- Avoir une vigilance concernant la dimension écologique des ouvrages techniques de gestion de l'eau.
  
- Compléter la cartographie des continuités écologiques par l'identification des espaces de nature ordinaire et des sites ayant valeur d'usage ou paysagère et proposer des actions de protection ou valorisation
- En milieu forestier, préserver les massifs en permettant une gestion adaptée (instauration de zones-tampons non urbanisables, limitation du développement des clôtures)
- En milieu urbain, possibilité d'urbanisation des espaces de nature ordinaire uniquement sous conditions
  
- Protéger la trame verte urbaine (arbres, bosquets, cours d'eau)
- Mettre en place une politique de végétalisation au sein des espaces habités
- Favoriser le développement des continuités écologiques entre espaces urbains et ruraux
  
- Développer la trame verte dans le cadre des projets d'aménagements

# Milieus naturels et biodiversité

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- Des milieux diversifiés et bien représentés sur le territoire : espaces boisés, vignoble, bocage, cours d'eau, zones humides (potentielles)
- Deux sites naturels reconnus pour leur richesse écologique : sites du réseau Natura 2000 pour les oiseaux, l'un au nord, l'autre au sud
- Plusieurs Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) autour de la commune
- Des réservoirs et corridors biologiques identifiés dans le SRCE Centre-Val de Loire et dans la Trame Verte de Bleue du SCoT Nord-Ouest de la Touraine et du PNR Loire Anjou Touraine

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

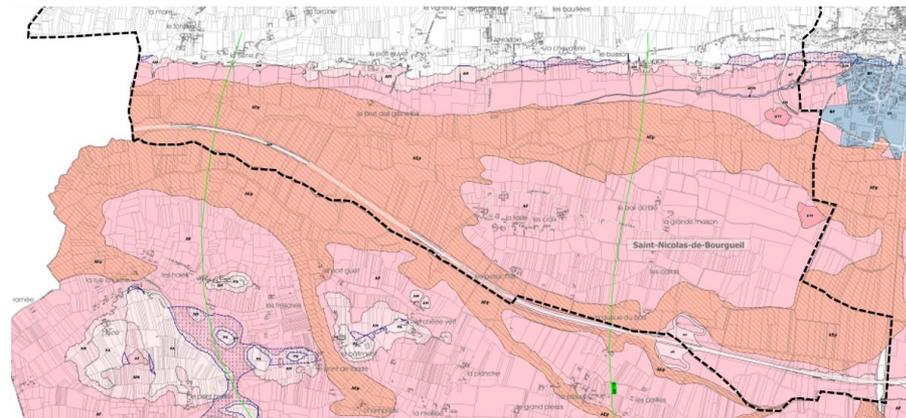
- La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière)
- L'identification de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune et la préservation des éléments qui les composent (boisements, haies, refuges chiroptères, cours d'eau et zones humides associées)
- L'identification des zones humides à l'échelle de la commune?
- La préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire et la traduction des orientations du SCOT NOT et de la charte du PNR Loire Anjou Touraine dans le Plan Local d'Urbanisme
- La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux

# RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

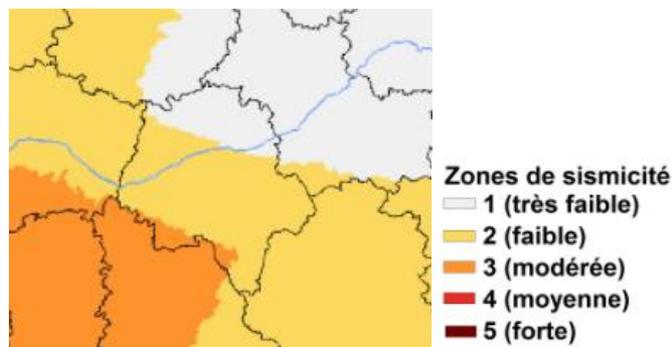
# Les risques naturels

**Inondation** : PPRi du Val d'Authion  
(révision approuvée le 09/07/2020)

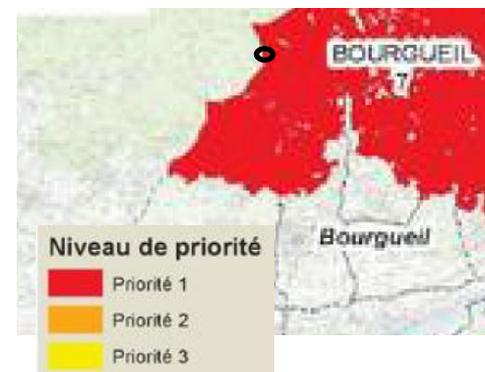
**Rupture de digue** : digue de la Loire



**Sismique** : faible



**Feu de forêt** : priorité 1 = territoire particulièrement exposé au risque incendie de forêt (forêt de Bourgueil dans la moitié Nord)

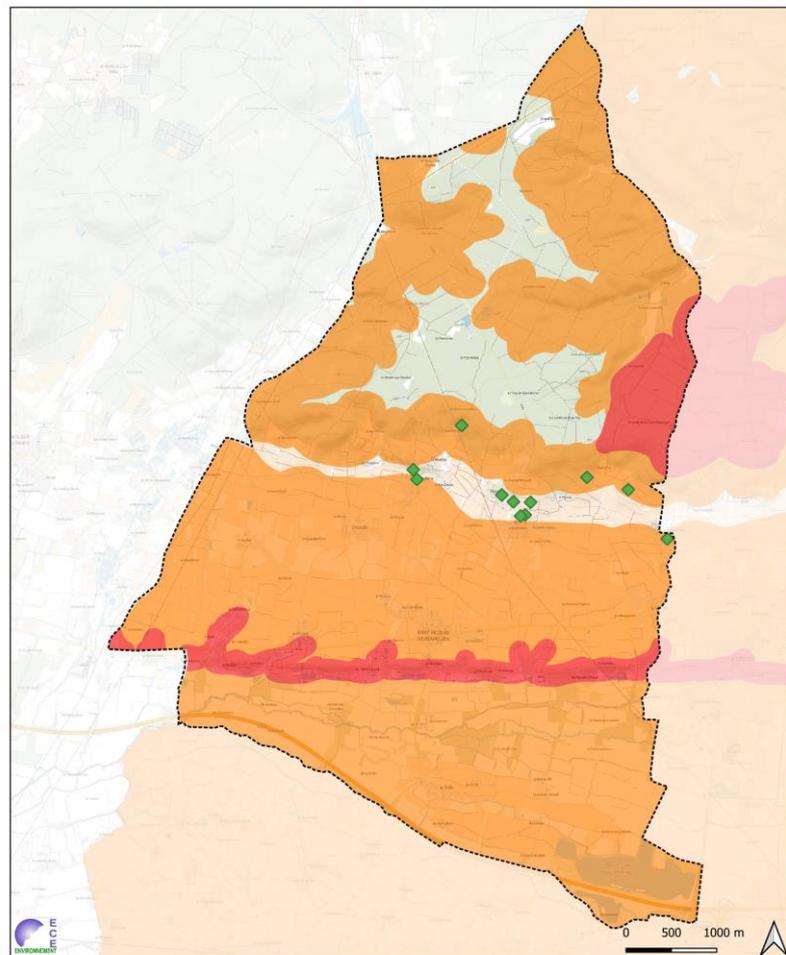


**Tempête**

# Les risques naturels

## Mouvement de terrain :

- **Retrait-gonflement des argiles** : moyen à fort
- **Effondrement de cavités** : quelques cavités correspondant essentiellement localisées sur une ligne Est-Ouest au sud de la forêt



### Risque mouvement de terrain

- ◆ Cavités
- Aléa retrait-gonflement des argiles
  - Faible
  - Moyen
  - Fort

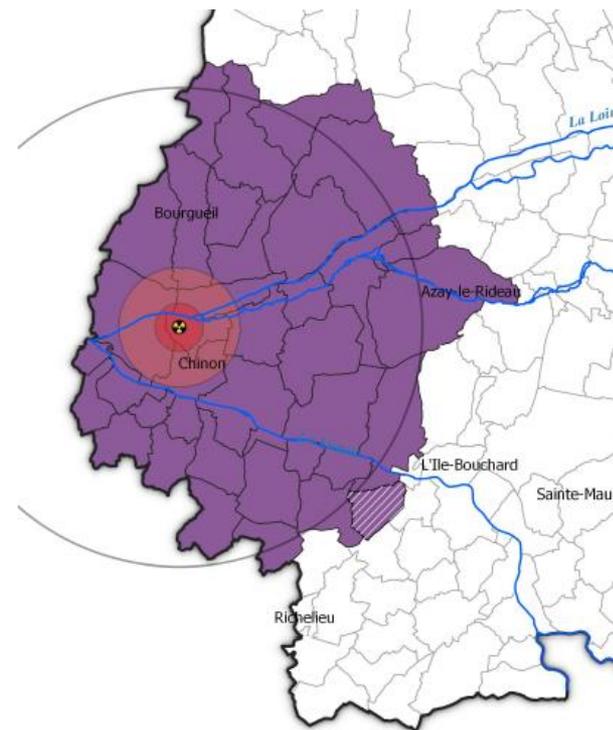
# Les risques technologiques

**Risque industriel** : absence de site industriel à risque (SEVESO), par conséquent territoire non concerné par un plan particulier d'intervention (PPI)

**Risque nucléaire** : territoire situé dans le Plan particulier d'intervention du CNPE de Chinon (périmètre immédiat – 5 km)

## Risque de Transport de Marchandises

**Dangereuses (TDM)** : il existe sur l'ensemble du réseau routier traversant le territoire, notamment sur les voies susceptibles d'accueillir des TDM (A85). Aucune canalisation de transport de gaz ne traverse la commune.



- ☢ Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de Chinon
- Périmètre réflexe - 2 km
- Périmètre immédiat - 5 km
- Périmètre concerté - communes concernées par le rayon de 20 km
- ▨ Périmètre concerté - communes partiellement concernées par le rayon de 20 km
- Rayon de 20km du périmètre concerté

# Les pollutions et nuisances

**Pollution des sols** : 5 sites BASIAS (sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement) ; aucun site BASOL (sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif); aucun secteur d'information sur les sols.

Identifiant SSP	Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom Usuel	Commune Principale	Adresse Principale	Activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
<a href="#">SSP3823673</a>	CEN3700088	Station service DESHAIS, ex DEPOIVRE B., ex CAILLEAU HENRI	Station-service, garage, carrosserie	37140 SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL	18 avenue Saint Vincent	Non renseignée	Indéterminé	Oui
<a href="#">SSP3823768</a>	CEN3700186	SARL PIGEON REGIS	Station-service, garage	37140 SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL	route Tours de	Non renseignée	Indéterminé	Oui
<a href="#">SSP3824159</a>	CEN3700640	Décharge	Décharge brute	37140 SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL	lieu dit Côte Gardière	Non renseignée	En arrêt	Oui
<a href="#">SSP3824941</a>	CEN3701504	Saint-Nicolas-de-Bourgueil (commune de)	Station d'épuration	37140 SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL	route Chouzé de	Non renseignée	Indéterminé	Oui
<a href="#">SSP3825980</a>	CEN3702908	Station-service, garage BERGEONNEAU A.	Station-service, garage	37140 SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL	64 avenue Saint Vincent	Non renseignée	En arrêt	Oui

## **Nuisances sonores** :

- **Infrastructures routières** : l'A85 et la RD749 font l'objet d'un périmètre affecté par le bruit (250 m de part et d'autre de l'infrastructure pour l'A85, 100m pour la RD749).

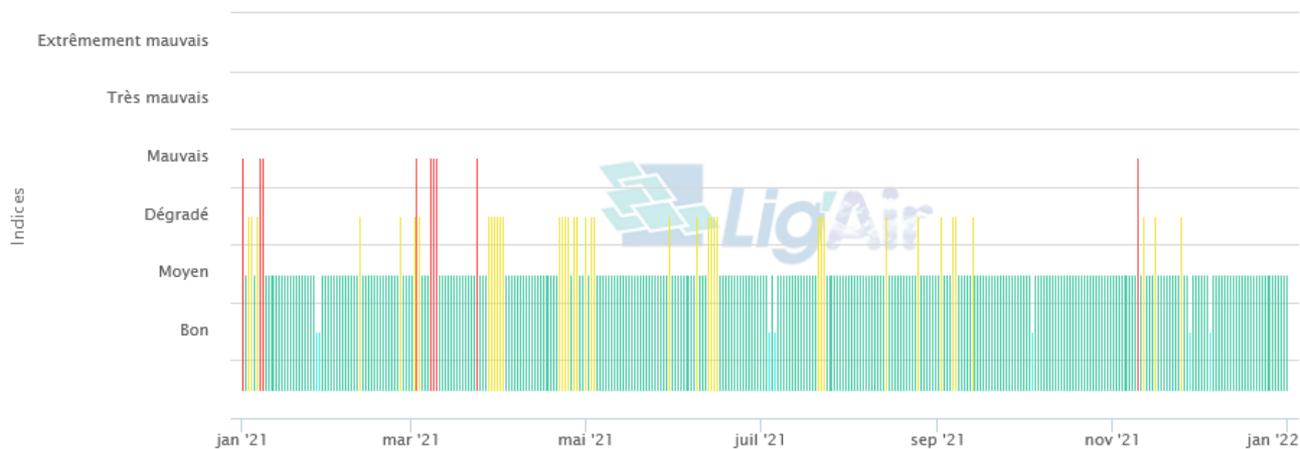
# Les pollutions et nuisances

## Qualité de l'air :

- Selon l'**indice ATMO**, qualité de l'air **globalement moyenne** à Saint-Nicolas-de-Bourgueil en 2020



### Historique des Indices ATMO à SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL (37140)



# Les orientations du SCoT NOT en termes de risques et nuisances

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Hors PPRI, adapter les mesures d'interdiction de construire aux connaissances et information sur le risque d'inondation
- Pour les mouvements de terrain, limiter l'urbanisation dans les zones sous-cavées et mener une réflexion sur l'identification des cavités existantes et l'utilisation d'un zonage particulier adapté.
- Pour le risque de feux de forêt, entretenir les chemins forestiers et limiter la plantation d'espèces forestières sensibles au feu (résineux notamment).
- Prendre en compte les sites pollués
- Prévenir les risques technologiques

# Risques et nuisances

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- Principaux risques naturels identifiés : inondation, feu de forêt, mouvements de terrain (localisés)
- Principaux risques technologiques : nucléaire (CNPE Chinon), transport de marchandises dangereuses (A85)
- Nuisances sonores liées à l'A85 et à la RD749
- Qualité de l'air globalement bonne sur le territoire

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- La limitation/interdiction de l'accroissement des populations et des activités humaines dans les secteurs soumis à un risque (inondation, cavités, feux de forêts)
- La préservation de zones-tampons en lisière forestière dans le cadre de la lutte contre les feux de forêts
- Le rappel des mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes

# GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

# La gestion de l'eau

---

## Documents cadres :

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne**

C'est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de 6 ans :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques

**Le comité de bassin Loire-Bretagne prépare la mise à jour du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2022-2027.**

# La gestion de l'eau

---

## Documents cadres :

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Authion**

C'est le document de planification pour une politique de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre de la Directive Cadre Européenne sur l'eau (DCE).

Il s'inscrit dans la ligne directrice du SDAGE Loire-Bretagne qu'il décline et précise à l'échelle locale.

Les 5 enjeux du SAGE de l'Authion sont :

- 1/ **Quantité** : gérer globalement la ressource pour assurer la pérennité de tous les usages
- 2/ **Milieux aquatiques** : protéger et restaurer la morphologie des cours d'eau et zones humides
- 3/ **Qualité** : améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles
- 4/ **Inondations** : Prévenir le risque dans le Val d'Authion
- 5/ **Gouvernance** : porter, faire connaître et appliquer le SAGE

# La gestion de l'eau

## Alimentation en eau potable :

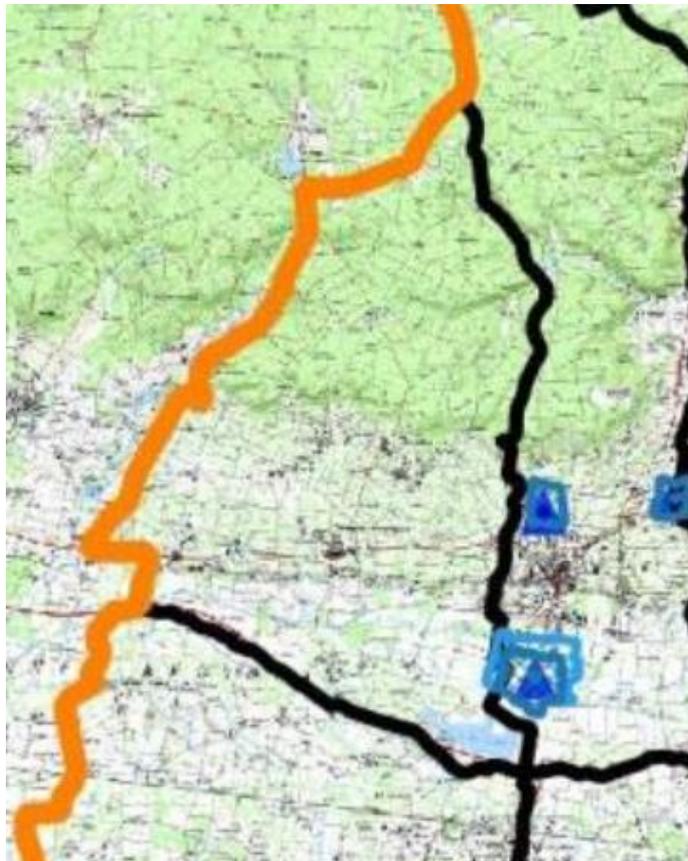
- **Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) d'Indre et Loir mis à jour en 2015** : bonne couverture des besoins en eau potable.
- **Production et distribution :**

Unité de production (2021)	Aquifère	Unité de distribution	Gestion de la distribution d'eau (exploitant)	Qualité des eaux distribuées en 2017
Forages 2 et 3 des Geslets	Cénomaniens	CC Touraine Ouest Val de Loire / eau potable : Territoire de l'ex- CCPB	Véolia (déléataire)	Conforme aux limites réglementaires
Forage de la Pierre Plate				
Forage Pont du Gué				
Forage de la Derouette				
Forage de la Perrée				
Forage des Marais				

# La gestion de l'eau

## Alimentation en eau potable :

- **Captage AEP** : territoire communal concerné par le périmètre de protection éloignée



### Légende

▲ Captage AEP

### Périmètres de protection de captage

 Périmètre de protection éloignée

 Périmètre de protection immédiate

 Périmètre de protection rapprochée

 Périmètre du SCOT

SAT/CT - JL - 15/ 11/2017

# La gestion de l'eau

---

## Eaux usées :

L'assainissement collectif et non collectif sont sous la compétence de la CC Touraine Ouest Val de Loire (Territoire de l'ex-CCPB).

- **Assainissement collectif :**

Les missions de collecte, transport et dépollution des eaux usées sont déléguées à la SAUR.

La commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eau usées (2001).

La commune est équipée d'une station d'épuration de type lagunage naturel mis en service en août 1989 et d'une capacité de 675 EH.

**Au 31/12/2020, la station était conforme en équipement et en performance et la charge organique maximale en entrée était de 333 EH.**

## Gestion des eaux pluviales :

La commune ne fait pas l'objet de schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle de son territoire.

# La gestion des déchets

---

- **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (2019)** : outil de planification globale de la prévention et de la gestion de l'ensemble des déchets produits sur le territoire, qu'ils soient ménagers ou issus des activités économiques.
- **Le SMIPE Val Touraine Anjou assure la gestion des déchets au niveau de la commune :**
  - Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte.
  - Les recyclables sont à déposer dans les colonnes dispersées ou bien en sacs jaunes pour les emballages.
  - Les habitants du SMIPE ont accès aux 5 déchetteries du territoire.
  - Autres services : vente de composteurs, collecte d'amiante lié pour els particuliers du territoire

# Eau et déchets

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Le SAGE de l'Authion assurant la mise en œuvre de la gestion de l'eau sur le bassin versant**
- **Compétences eaux potable et eaux usées portées par la CC Touraine Ouest Val de Loire**
- **Eau potable distribuée de bonne qualité, prélevée dans l'aquifère du Cénomani**
- **Périmètre de protection éloignée d'un captage en limite est du territoire**
- **Une station d'épuration sur le territoire assurant le traitement des eaux usées, conforme en équipement et en performance (2020)**
- **Schéma directeur de gestion des eaux usées ancien (2001)**
- **Gestion des déchets assurée par le SMIPE Val Touraine Anjou**

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **La compatibilité essentielle du projet de développement avec la capacité de la ressource en eau potable et la capacité de la station d'épuration**
- **La maîtrise du développement dans des secteurs ne pouvant bénéficier de l'assainissement collectif**
- **L'actualisation du zonage d'assainissement collectif pour le mettre en cohérence avec les objectifs de développement du PLU**
- **La modération de l'imperméabilisation des sols, qui influe sur l'accroissement du risque d'inondation**
- **Les mesures permettant de limiter les besoins en eau**

# ENERGIES

# Document cadre

---

- **Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Centre Val de Loire adopté en 2012 :** cadre stratégique commun Etat/Région de la politique régionale dans les domaines du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

Ces objectifs sont déclinés suivant 7 orientations stratégiques :

1. Maîtriser les consommations d'énergie et améliorer les performances énergétiques
2. Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
3. Un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
4. Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
5. Informer le public, faire évoluer les comportements
6. Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et énergie
7. Des filières performantes, des professionnels compétents

# Ressources naturelles

- Le PCAET du Pays Loire Nature

Le PLU doit prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature.

**Les potentiels de productions reposent sur l'éolien (limité à la portion ouest du territoire dans le schéma régional éolien), le solaire et la biomasse.**

**Le PCAET du Pays Loire Nature en cours de révision fixe un objectif de réduction de la consommation d'énergie de 52% à l'horizon 2050 et de parvenir à 100% de consommation d'énergie couverte par des énergies renouvelables (contre 9% en 2016).**

## Le potentiel de production d'énergie renouvelable à horizon 2050



49% issu du bois énergie



28% issu du photovoltaïque  
5% issu du solaire thermique



13% issu de la géothermie

## La facture énergétique

**142 millions €**

de facture énergétique par an pour le territoire



soit **2227 €** par habitant par an (résidentiel et routier)

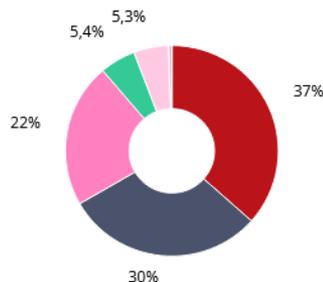
# Les consommations énergétiques

La plateforme ODACE fournit une estimation des consommations énergétiques sur le territoire de la CC Touraine Ouest Val de Loire en 2018 :

- En fonction du secteur d'activité : l'industrie, les transports routiers et le résidentiel sont les plus énergivores.
- En fonction du type d'énergie : l'énergie consommée est principalement issue des **produits pétroliers, de CMS (charbon, ...) et de l'électricité.**

Consommation d'énergie en fonction du secteur d'activité

- Transports routiers
- Transports autres que routiers
- Résidentiel
- Tertiaire
- Agriculture
- Industriel
- Traitement des déchets

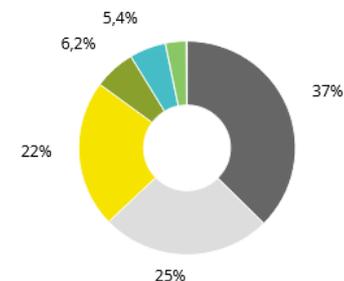


Consommation d'énergie en fonction du type d'énergie

Secteur d'activité :

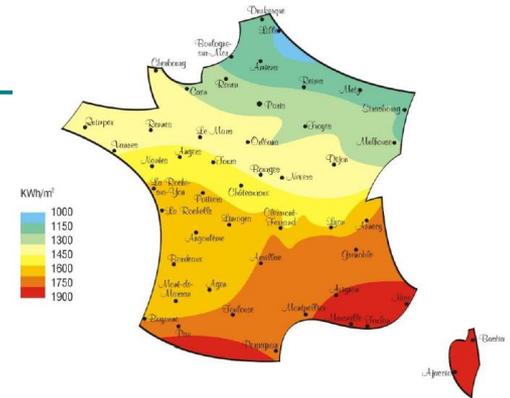
Tous secteurs d'activité

- Electricité
- Gaz Naturel
- Bois-énergie (EnR)
- Produits pétroliers
- Autres énergies renouvelables (EnR)
- Autres non renouvelables
- Chaleur et froid issus de réseau
- Combustibles Minéraux Solides (CMS)



# Les énergie renouvelables

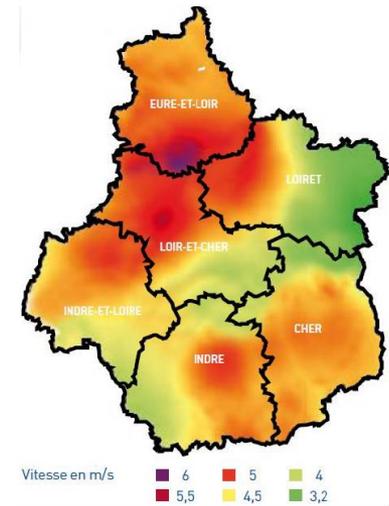
**Energie solaire** : potentiel d'énergie solaire du Pays Loire Nature se situe entre 1450 kWh/m<sup>2</sup> et 1600 kWh/m<sup>2</sup> en moyenne annuelle : il s'agit d'une potentialité modérée pour l'utilisation de cette énergie, mais néanmoins non négligeable.



Irradiation globale reçue par des panneaux photovoltaïques optimaux en kWh/m<sup>2</sup>/an (source : Communauté Européenne)

**Energie éolienne** : Dans le secteur du Pays Loire Nature, la vitesse moyenne des vents à 80 m de hauteur est de l'ordre de 4,5 m/s à 5 m/s, contre 6 m/s en Beauce. Le potentiel éolien du territoire est donc modéré pour la région Centre.

**Bois-énergie** : potentiel important avec un taux de boisement élevé avec une filière à conforter



**Géothermie** : potentiel assez bon sur le territoire.

**Méthanisation** : La base de donnée SINOE n'indique pas la présence d'unité de méthanisation sur la commune.

# Les orientations du SCoT NOT en termes de transition écologique

## **Orientations et objectifs du DOO pour l'adaptation au changement climatique**

- Maitriser les consommations d'énergie et diminuer les émissions de gaz à effet de serre
  - Préciser les règles permettant d'atténuer et de s'adapter au changement climatique
  - Réhabilitation thermique des bâtiments
  - Performances énergétiques dans les projets d'urbanisme (sobriété énergétique, faible imperméabilisation des sols, etc.)
  - Prise en compte de certains points de vigilance
  - Encouragement au développement des énergies renouvelables et la maîtrise de la consommation énergétique (en optimisant les formes urbaines et en permettant l'emploi de matériaux durables notamment)
- Promouvoir et encadrer la production d'énergies renouvelables
- Développer les aménagements bioclimatiques
- Garantir l'approvisionnement en eau potable

## **Orientations et objectifs du DOO pour la qualité de l'air**

- Préciser les actions permettant d'améliorer la qualité de l'air
- Ménager des zones-tampons entre terres agricoles et espaces bâtis
- Eviter l'implantation des établissements recevant du public près des axes à fort trafic routier
- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Favoriser les essences végétales à faible émission de pollens

# Energies

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- Schéma régional climat air énergie Centre Val de Loire (2012) et Plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays Loire Nature Touraine (2014) adoptés
- Des potentialités de développement des énergies renouvelables à valoriser

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- Le développement des énergies renouvelables
- Favoriser l'économie d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport
- L'identification de secteurs à urbaniser dans lesquels un renforcement des performances énergétiques pourrait imposé

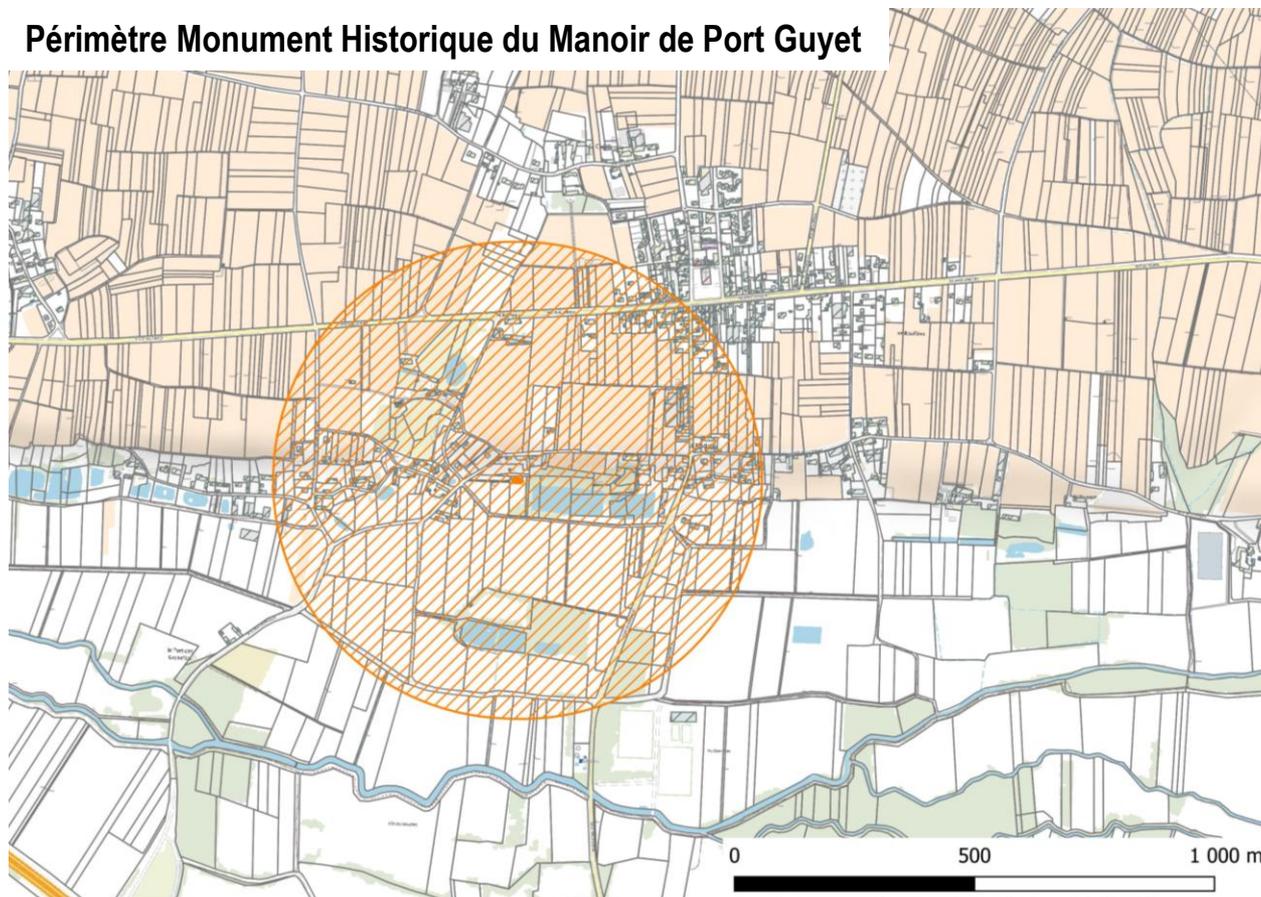
# PATRIMOINE

# Protection patrimoniale

Le territoire communal recense un bâtiment protégé au titre des monuments historiques : le manoir du Port Guyet. La protection induit un périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France de 500 mètres autour du bâtiment.

A noter que le périmètre de protection MH du Moulin Bleu à Bourgueil concerne pour partie le territoire communal (secteur de Chevrette).

## Périmètre Monument Historique du Manoir de Port Guyet



# Inventaires patrimoniaux

Le territoire recense en complément de nombreux éléments architecturaux ou de petit patrimoine de grande qualité :

- La Chevalerie
- Le château de Vaux
- Demeure du Fondis
- Château de la Cotelleraie
- Maison du Vigneau
- Château de Port Guyet
- Manoir de la Contrie
- Manoir de Moulin Neuf
- Loges de vignes

*Château de la Contrie*



*Château de Vaux*



*Loge de vigne*



# Les orientations du SCoT NOT en termes de patrimoine

---

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Développer les inventaires du patrimoine naturel et bâti
  - Dresser un inventaire, caractériser les typologies architecturales représentative de l'identité des bourgs et des villages
  - Recenser et protéger les éléments ponctuels ou pittoresques
  - Recenser et garder lisibles les grands repères et marqueurs de la trame végétale et paysagère dans la diversité de ses formes et de ses échelles

# Patrimoine

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- Un monument historique sur le territoire
- Aucune zone de présomption de prescription archéologique
- Des éléments de patrimoine non protégés remarquables avec un nombre important de châteaux/manoirs notamment sur la ligne de relief entre terrasse viticole et vallée
- Des éléments de petit patrimoine emblématique de la vocation viticole de la commune

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- L'inventaire des éléments patrimoniaux dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLU
- La définition des mesures de protection et de valorisation du patrimoine architectural et des petits éléments de patrimoine

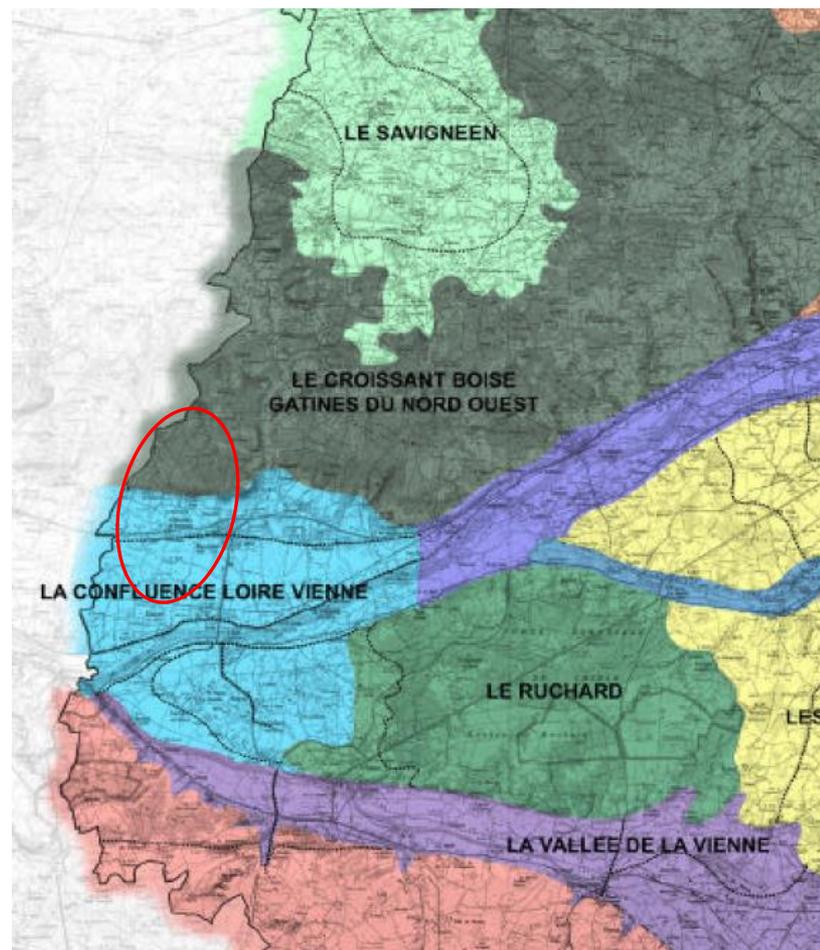
# CONTEXTE PAYSAGER

# Le paysage à l'échelle du département

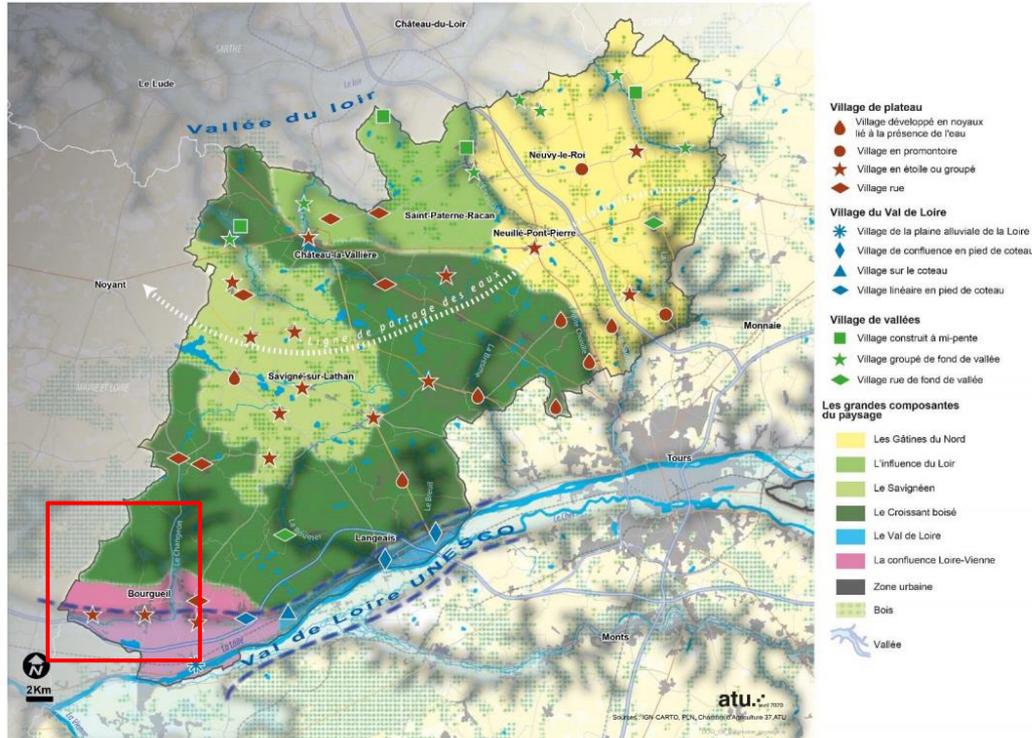
Localisation de la commune dans les unités paysagères de l'atlas des paysages d'Indre et Loire

Au sein de l'Atlas des paysages d'Indre et Loire, le territoire de St-Nicolas de Bourgueil se scinde entre 2 unités paysagères :

- **Le croissant boisé** caractérisé par un paysage d'alternance et de contraste avec :
  - Une dominance forestière et boisée
  - Des clairières cultivées et habitées
- **La confluence Loire Vienne** marquée par le paysage viticole ouvert et le paysage de bocage plus fermé de la plaine alluviale



# Le paysage à l'échelle du Pays Loire Nature:



## Caractéristiques du Croissant boisé

- Dominance forestière, alternance de bois denses et de vastes clairières cultivées et habitées
- Clairières plus rares au sud
- Densité importante de chemins forestiers
- Réseau routier offrant une alternance de paysages très fermés et d'ouvertures aux horizons courts révélant un patrimoine discret

## Caractéristiques de la Confluence Loire-Vienne

- Paysage viticole fort, calé par un coteau aux pentes affirmées et dont les rangs s'insinuent jusqu'à la lisière de la forêt
- Paysage de bocage cloisonné par son réseau de haies
- La proximité de la centrale nucléaire d'Avoine dont le panache se perçoit nettement
- Influence angevine forte notamment concernant l'architecture

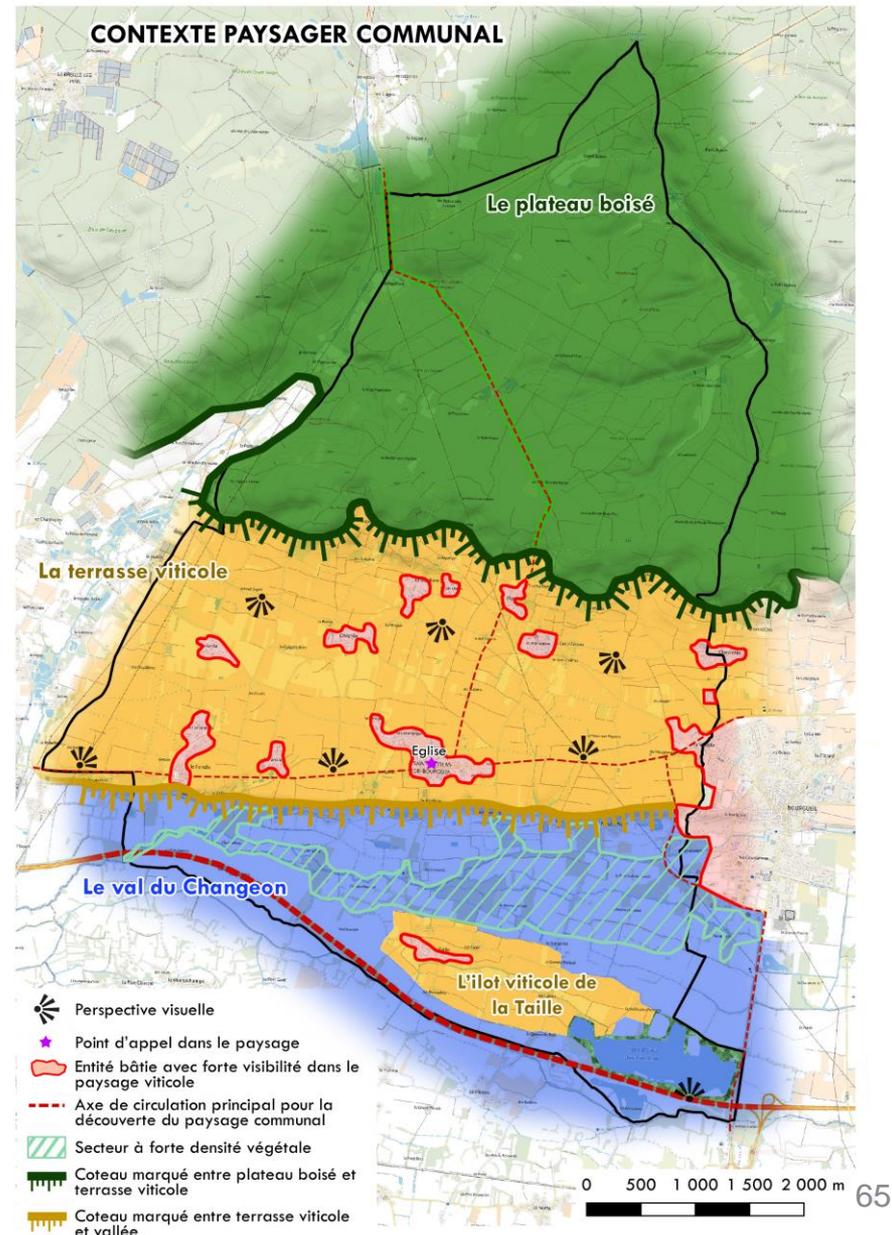
# L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

Le paysage de la commune s'insère parfaitement dans les unités paysagères délimitées à l'échelle du département et du Pays.

A l'échelle de la commune, on peut retrouver 3 grands ensembles paysagers très différents et générant une grande variété de paysages sur le territoire :

- **Le plateau boisé au nord,**
- **La terrasse viticole au centre,**
- **Le val du Changeon au sud.**

Ils sont le résultat de la géologie, du relief, de l'hydrographie et de l'occupation humaine sur le territoire.



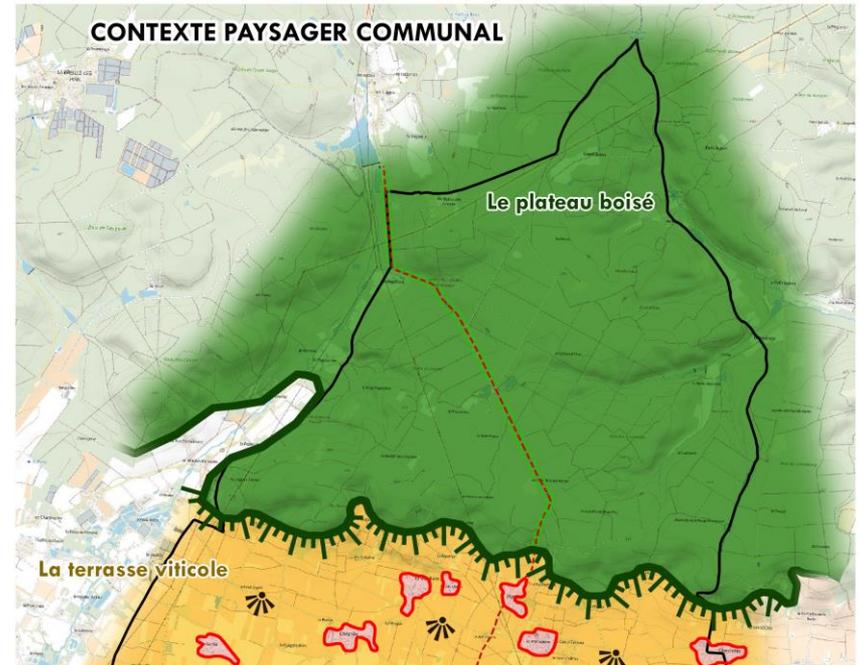
# L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

## Le plateau boisé

Il occupe une large tiers au nord du territoire de la commune et se poursuit au-delà des limites de la commune.

- L'ensemble paysager est très homogène avec un paysage fermé pouvant varier au gré des saisons notamment suivant la proportion de feuillus.
- Les vues latérales sont très limitées
- Les vues s'orientent naturellement dans l'axe des voies et allées et notamment de la RD 352

La limite sud est marquée par un coteau et une lisière boisée, qui marquent une forte rupture avec le paysage ouvert de la terrasse viticole.

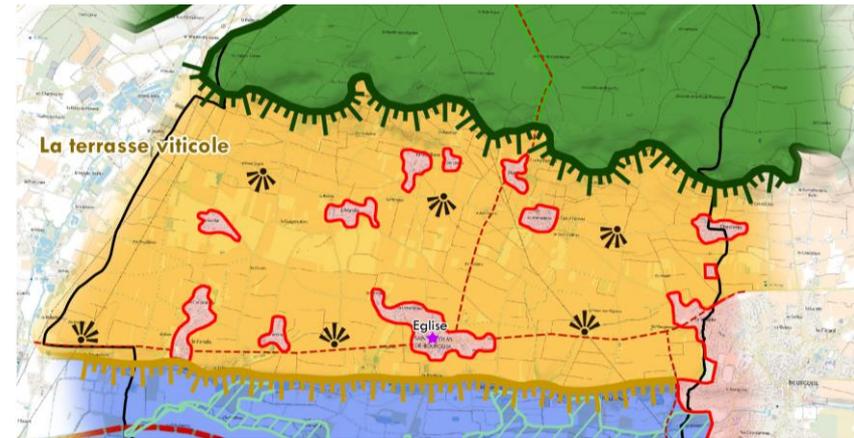


# L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

## La terrasse viticole

La partie centrale du territoire est marquée par :

- La quasi-omniprésence de la vigne et de son paysage rythmé par les rangs de vigne
- Un paysage très ouvert avec peu de végétation haute et des perceptions visuelles lointaines sur l'ensemble de l'unité
- La présence de nombreux hameaux et entités bâties mêlant habitat et exploitation viticole et ayant un fort impact dans le paysage
- Du fait de l'absence de végétation, tous les éléments verticaux sont visibles dans le paysage (éoliennes viticoles, lignes HT, église).
- Un fond de perspective clairement délimité par le coteau boisé au nord
- A l'ouest, le vallon du ruisseau des Loges stoppe la terrasse viticole
- A l'est, les vues sur le paysage se prolongent au-delà de la limite communale mais sont interrompues par l'urbanisation de Bourgueil (qui se prolonge pour partie sur St-Nicolas)



# L'analyse paysagère à l'échelle de la commune

## Le val du Changeon

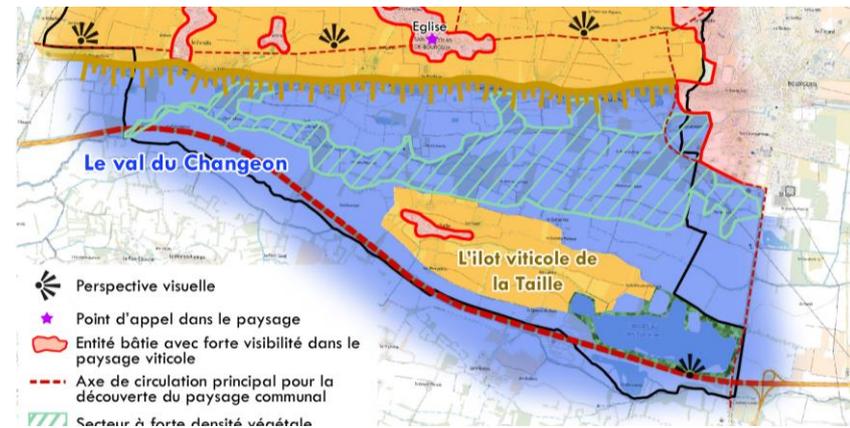
Au sud du territoire, le Changeon sinue au sein d'une large vallée plate, occupée par des prairies et densément végétalisée notamment dans les périmètres les plus proches du cours d'eau. Le Changeon est lui-même peu visible.

Le paysage s'ouvre et se ferme au gré de la densité de végétation.

L'îlot viticole de la Taille marque une rupture dans l'unité paysagère et on y retrouve les mêmes caractéristiques paysagères que la terrasse viticole.

Les limites de l'unité paysagère sont marquées :

- par un coteau au nord, le long duquel s'égrainent des ensembles bâtis (le Frêne, le Port Guyet, la Rodaie, le Moulin Neuf), qui intègrent des ensembles patrimoniaux remarquables,
- au sud, l'A85 marque une rupture dans la continuité paysagère jusqu'à la vallée de la Loire
- les étangs des Ténières ne sont visibles que depuis l'autoroute



# Les orientations du SCoT NOT en termes de paysage

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Prendre en compte la géographie et assurer l'insertion des projets
- Préserver les paysages ruraux
- Entretien des vues et les perspectives
- Valoriser la typologie des villages (traitement des entrées de ville et des lisières urbaines)

## **Pour le paysage du Croissant boisé :**

Prendre en compte :

- Le maintien des ouvertures visuelles vers les clairières
- Le maintien des contrastes entre les séquences dégagées des clairières et les ambiances fermées de la forêt
- La valorisation des points de vue vers les nombreux éléments du patrimoine existant
- La maîtrise de la silhouette des bourgs au cœur des clairières

## **Pour le paysage de la Confluence Loire-Vienne**

Pas d'orientation dans le DOO du SCOT arrêté

# Contexte paysager

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Un territoire communal scindé en trois unités paysagères aux caractéristiques très différentes :**
  - Le paysage fermé du plateau boisé
  - Le paysage ouvert et sensible de la terrasse viticole au sein de laquelle est implanté l'essentiel de l'urbanisation de la commune (bourg et hameaux)
  - Le paysage d'alternance (ouverture/fermeture) de la vallée du Changeon
  
- **La perception du bâti est très variable suivant les secteurs concernés :**
  - des hameaux anciens mêlant habitat et exploitations viticoles clairement visibles dans le paysage ouvert viticole
  - des hameaux plus discrets dans la vallée, qui intègrent des grands ensembles patrimoniaux

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre les enveloppes urbaines du bourg et/ou des hameaux et donc à ne pas accroître leur impact dans le paysage**
- **La protection des éléments caractéristiques identitaires de chaque unité paysagère**
- **La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration des éléments bâtis et des lisières urbaines ou le renforcement le cas échéant.**

# STRUCTURE TERRITORIALE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

# Historique du développement du bâti sur la commune

La structure actuelle de l'urbanisation répartie entre un bourg de taille réduite et de nombreux hameaux bien constitués trouve son explication dans l'histoire de la commune.

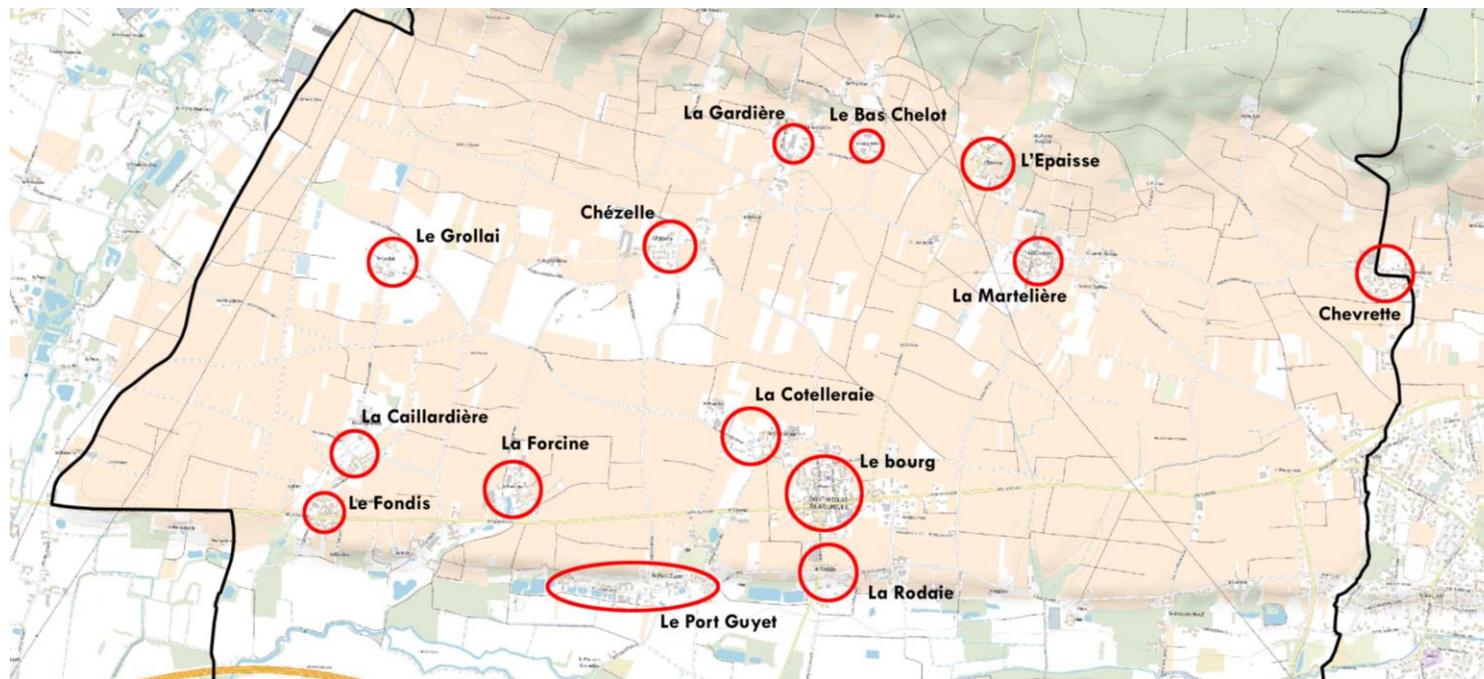
La commune était historiquement fortement dépendante de Bourgueil. La population se répartissait initialement au sein d'une multitude de hameaux dont on retrouve aujourd'hui les principaux sur le territoire.

Ce n'est qu'au XIXème siècle que la création d'un bourg autour d'une nouvelle église est réalisée.

Ceci explique :

- La taille réduite du bourg implanté au cœur du territoire, en appui de la RD35
- La multitude de hameaux (parfois de taille importante) présents sur le territoire et qui ont été plus ou moins confortés durant les décennies passées.

## ***Principales entités bâties du territoire communal***



## *Un village-rue*

Si l'église a permis de constituer le cœur du village, la majeure partie de l'urbanisation s'est historiquement développée le long de la route départementale => **constitution d'un village-rue.**

Jusque dans les années 80, le bourg se développe très peu en épaisseur avec seulement des implantations de constructions en bordure de la rue de la Treille et dans une moindre mesure, rue du Vieux Chêne et rue du Pressoir.

Il convient de noter que les implantations des constructions à l'alignement des voies sont quasiment systématiques tout comme les implantations mitoyennes.

## *Le bourg en 1957*



## ***Les années 80, l'amorce du développement du bourg***

A partir des années 80, de premières opérations urbaines permettent d'amorcer le développement en épaisseur du bourg, vers le nord.

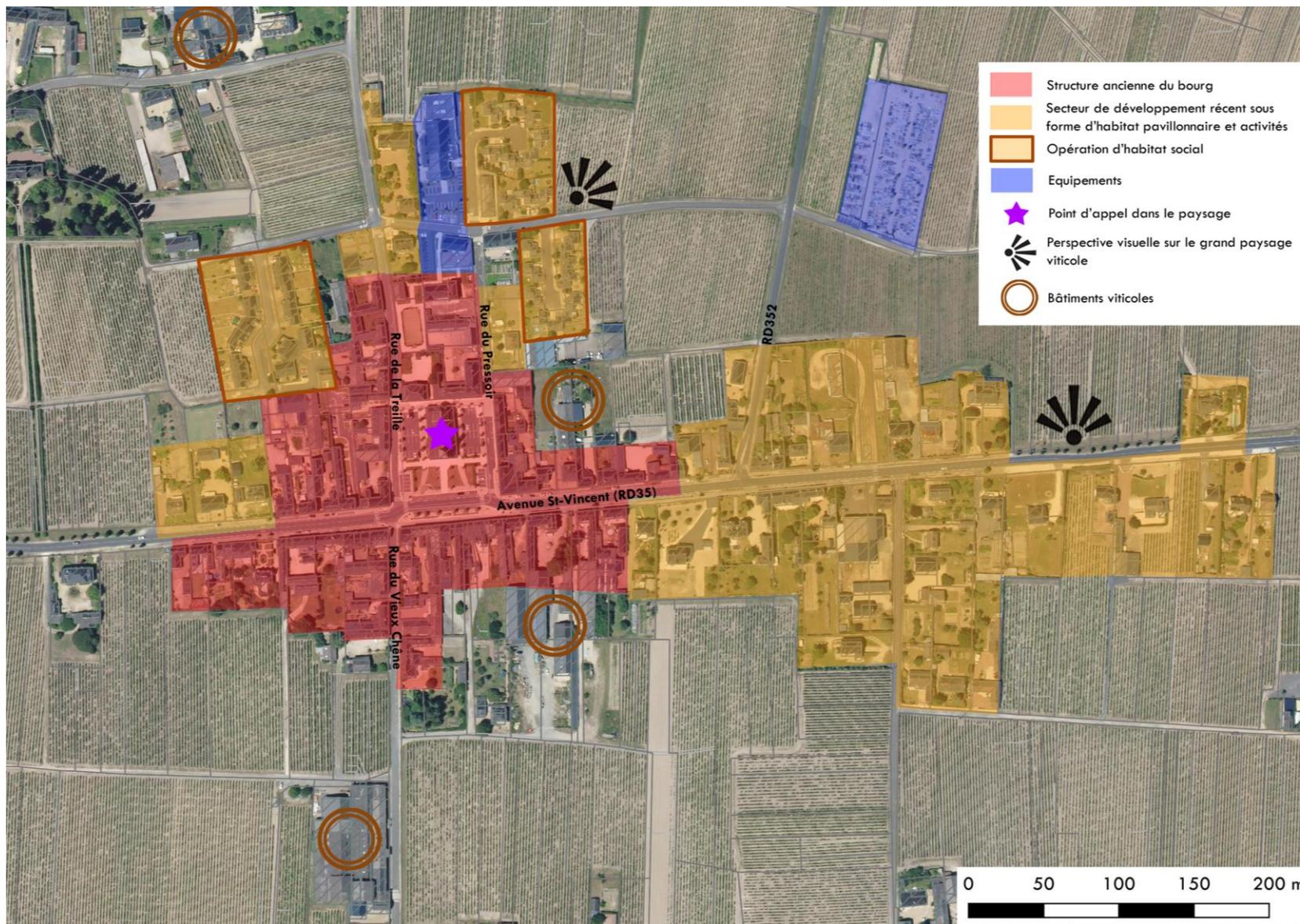
Il s'agit d'opérations de logements sociaux caractérisés par des mitoyennetés et une certaine densité d'habitat (20 logts/ha).

Quelques habitations pavillonnaires isolées s'insèrent dans les espaces urbanisés et d'autres s'étirent le long de la RD.

### ***Le bourg en 1985***



## Le bourg actuellement



## Perceptions du bourg et ambiances

- *Une valorisation de la traversée d'agglomération et de la place de l'église, aménagement réducteur de vitesse et profitable au tissu commercial*



- *Une trame urbaine historique dense, qui laisse subsister peu d'espaces non construits*
- *Un développement en épaisseur limité vers le sud*

## ***Perceptions du bourg et ambiances***

- *Des lisières urbaines marquées dans le paysage viticole (notamment en lien avec les couleurs claires des constructions et l'absence de végétation périphérique)*
- *Un parcellaire viticole qui s'insère dans le trame urbaine*



## Typologie du bâti

On peut observer une rupture entre l'habitat ancien et l'habitat récent.

Habitat ancien	Habitat récent
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement des voies et en mitoyenneté =&gt; continuité des façades bâties =&gt; espaces privatifs préservés sur les arrières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation quasi-systématique en recul des voies et des limites séparatives</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur jusqu'à R+1+combles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat de plain pied (+ combles)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toitures en ardoise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiture en ardoise</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades et clôtures en tuffeau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades enduites couleur tuffeau ou sable</li> <li>- Forte hétérogénéité des clôtures (matériaux, hauteur)</li> </ul>



A vocation viticole, les hameaux sont disposés le long de petites voies parallèles à la ligne du coteau.

Ils présentent de grandes similitudes en termes d'organisation, ce qui garantit l'homogénéité de l'architecture et de la trame urbaine mais peut également induire des difficultés à les distinguer et à clairement les identifier.

La faible densité de végétation et les couleurs claires renforcent également leur perception dans le paysage.

Ce constat est toutefois moins fort pour les hameaux implantés sur le ligne de fracture de la vallée ou dans la vallée, où la végétation permet de modérer leur visibilité.

*Lisière perceptible d'un hameau sur la terrasse viticole*



*Végétation aux abords de la Taille*



Plusieurs hameaux ont fait l'objet d'un développement de l'habitat récent.

Dans la majorité des cas, il s'agit d'un habitat isolé pavillonnaire qui s'insère dans la trame urbanisée.

Dans certains cas, le développement a été plus important avec la création d'opérations en rupture complète avec la trame des hameaux (Le Grollai, Chevrette).

## L'exemple des Prés de Chevrette



### Aspects positifs :

- Une densité intéressante (18 à 20 logements/ha)

### Aspects négatifs :

- Une implantation isolée au cœur de l'espace Viticole induisant des déplacements automobiles systématiques
- Une proximité vis-à-vis de Bourgueil non profitable à la commune et à ses équipements et commerces
- Des aménagements urbains en rupture avec le contexte rural du site
- La création d'un îlot bâti supplémentaire dans le paysage viticole ouvert

## ***Organisation des hameaux traditionnels***

Ils sont composés de la maison traditionnelle de plan rectangulaire, de volume très simple. Le toit est couvert d'ardoises. La façade principale est ouverte vers le sud. La façade est construite en pierre de taille (calcaire du Turonien), corniches et ouvertures sont ouvragées.

Dans les fermes et exploitations viticoles importantes, les bâtiments se répartissent sur trois côtés. Ils peuvent être reliés par de hauts murs en maçonnerie de moellons calcaires apparents.

La cour s'ouvre par un portail flanqué de deux piliers.

L'activité viticole, dans un souci de valorisation, assure un entretien remarquable du bâti rural.

### *Exploitation viticole de la Cotelleraie et sa cour*



# Les orientations du SCoT NOT en termes de développement urbain

## **Orientations et objectifs du DOO en matière de conception des extensions urbaines**

- Des principes de continuités urbaines : les extensions doivent être implantées en continuité des espaces bâtis existants
- Des principes d'organisation et d'articulations urbaines :
  - Prise en compte des potentialités et contraintes des sites
  - Une attention à avoir sur le réseau viaire, le positionnement et la qualité de l'espace public
  - Le découpage parcellaire pour favoriser l'intimité des habitants
  - L'organisation de la trame bâtie
  - La mise en valeur paysagère
  - La prise en compte des enjeux agricoles

La mise en place d'OAP doit permettre de porter les objectifs du SCOT

## **Orientations et objectifs du DOO en matière de qualité d'usage et environnementale**

Le développement de l'urbanisation hors bourg peut être admis exceptionnellement dans l'enveloppe rurale des hameaux (à définir au cas par cas) en garantissant l'insertion des constructions nouvelles.

Pour les autres écarts, n'autoriser que le changement de destination et les extensions et annexes.

# Structure territoriale et développement urbain: les enjeux

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

- La positionnement des secteurs d'habitat futur pour limiter leur perception dans le paysage viticole périphérique du bourg
- La politique concernant le renforcement des hameaux par un habitat neuf et la poursuite de l'urbanisation située en continuité de l'agglomération de Bourgueil
- Valoriser et conforter le cœur de bourg comme secteur préférentiel d'implantation du commerce, des services et des équipements afin :
  - d'offrir aux habitants des équipements et services de qualité tout en optimisant et rationalisant l'investissement public,
  - de maintenir une offre commerciale de proximité dans la commune, vecteur d'animation.
- Permettre l'évolution du tissu ancien du bourg en favorisant un renouvellement et une densification harmonieuse
- La gestion de la cohabitation entre habitat et activités viticoles
- Examiner les solutions de renforcement de l'intégration des lisières urbaines
- Ouvrir le PLU à la création d'un habitat performant en termes énergétiques

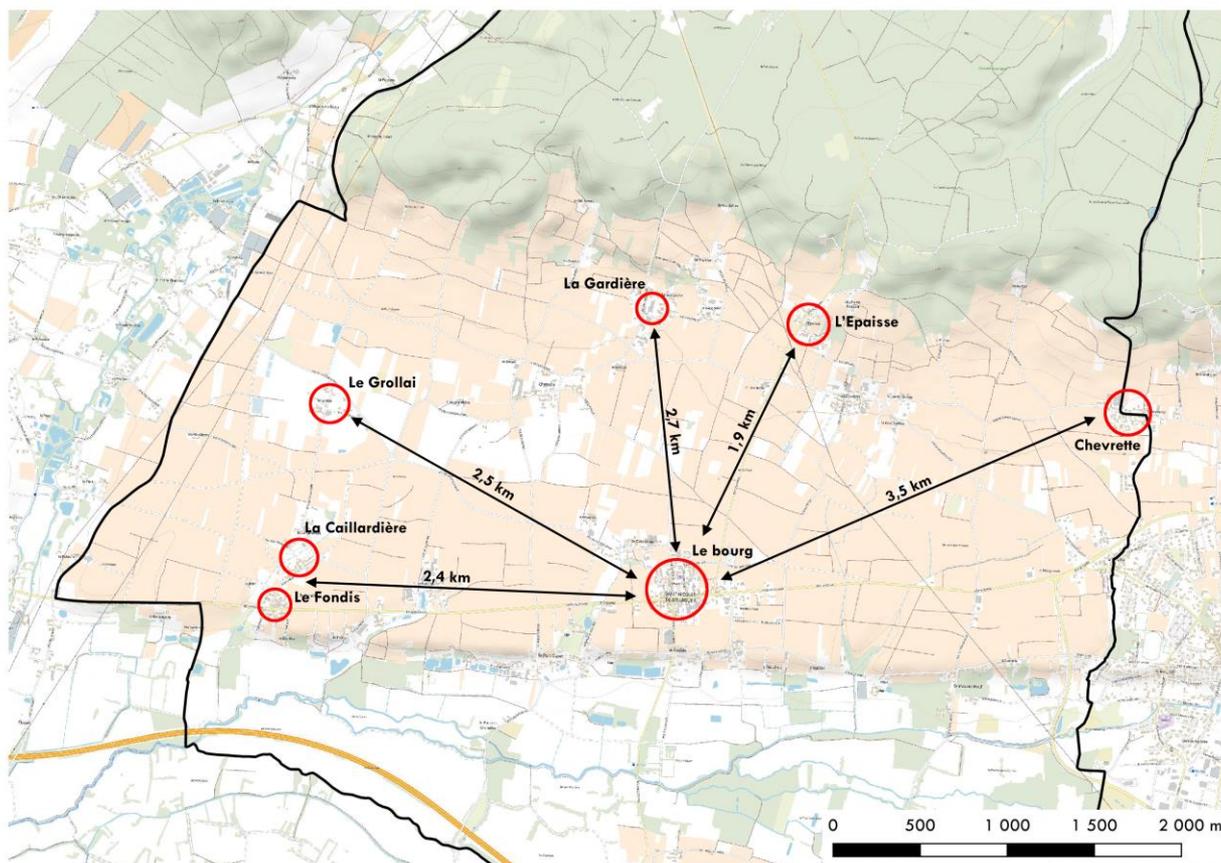
# MOBILITÉ

# Analyse de la demande en mobilité

L'analyse du contexte territorial permet de mettre en lumière les grands traits de l'organisation du territoire d'un point de vue naturel et urbain, en lien avec les déplacements, et de faire émerger ses singularités.

## Une structure urbanisée éclatée entre bourg et hameaux

L'organisation de l'urbanisation sur le territoire, répartie entre le bourg (accueillant les commerces et les principaux équipements) et de nombreux hameaux peut induire une multiplication des besoins de déplacements, peu propices aux déplacements à pied ou vélo notamment sur des axes non sécurisés.



# Analyse de la demande en mobilité

## Un territoire sous influence de multiples polarités

Le territoire est localisé :

- 3,55 km de Bourgueil vers lequel plus de la moitié des déplacements quotidiens est orientée,
- 8 km de Tours de la halte ferroviaire de Port Boulet
- 20 km de Saumur

Le croisement entre un ratio emplois / actifs moyen (0,82), un taux d'habitants travaillant dans leur commune de résidence moyen (40,4%) et un taux de motorisation important (seuls 6,7% de ménages sans voiture, et 48,5% des ménages disposant d'au moins deux voitures) met en évidence un besoin de mobilité vers l'emploi.

**Cette demande de mobilité vers l'extérieur du territoire à satisfaire et à organiser peut constituer un enjeu majeur pour le PLU (vélos, covoiturage, transports collectifs, etc.)**

**Il en va de même pour les déplacements vers le territoire puisque la moitié des emplois de la commune est occupée par des résidents extérieurs au territoire.**

Emplois (2018)	Actifs (2018)	Ratio emplois/actif (2018)
367	447	0,82

% travaillant dans la commune (2018)
40,4%

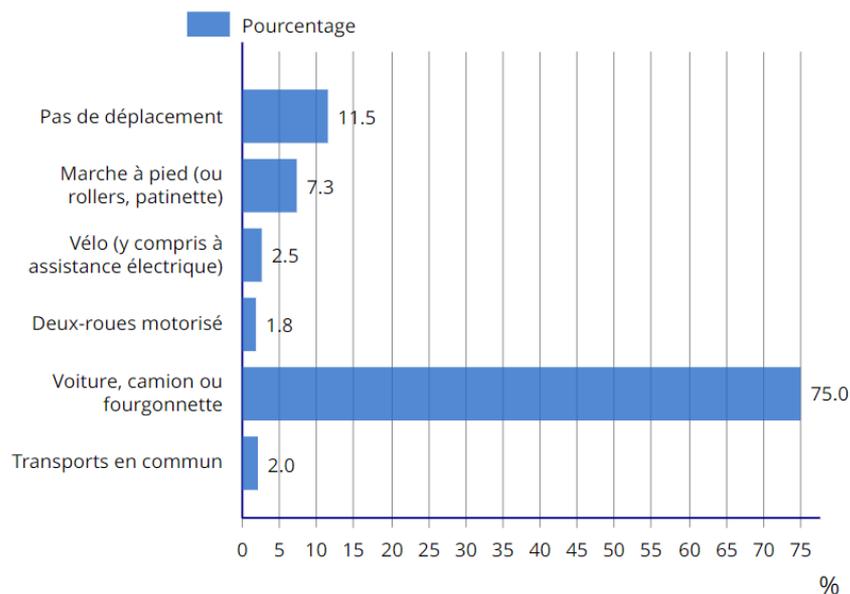
% ménages sans voiture (2017)	% ménages ayant au moins 1 voiture (2018)	% ménages ayant au moins 2 voitures (2018)
6,7%	93,3%	48,4%

# Analyse de la demande en mobilité

60% des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, ce qui représente plus de 500 navettes quotidiennes, avec une dispersion des flux entre les zones d'emploi proches (Bourgueil, Chinonais, Saumurois).

La voiture reste le mode privilégié de déplacements (75%) avec des proportions beaucoup plus faibles pour les autres modes de déplacements même s'il convient de noter que la proportion d'actifs résidant et travaillant sur la commune étant relativement importante (40%) permet de conforter les déplacements à pied.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

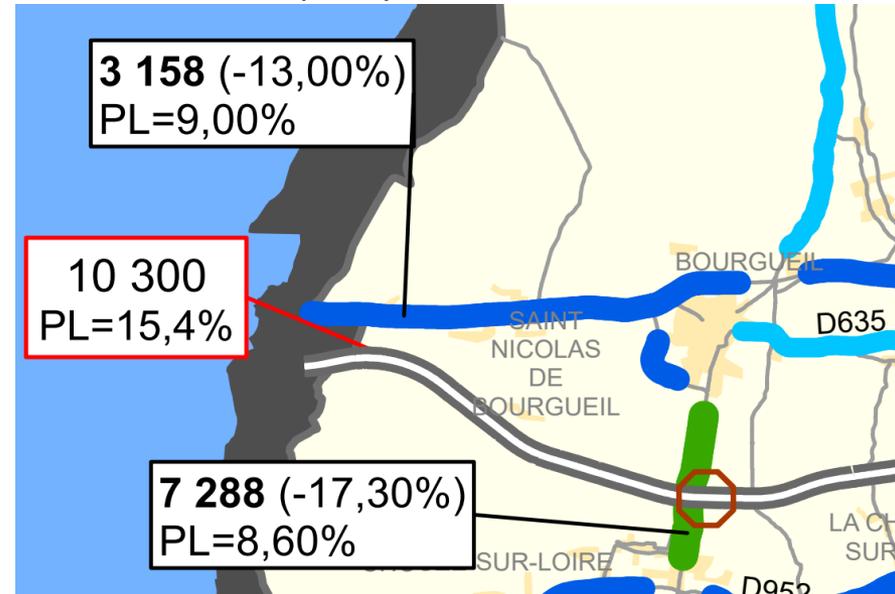
# Analyse de la demande en mobilité

## Des niveaux de flux confirmant les connexions au Saumurois et à Bourgueil

L'analyse des niveaux des flux confirme une orientation des flux vers Bourgueil et vers le Maine-et-Loire.

La RD 34 supporte plus de 3000 véhicules par jour en traversant le bourg de St-Nicolas de Bourgueil.

### Trafic routier 2020 (CD37)



### Comptages permanents

7 089 (-0,1%) Moyenne journalière annuelle (évolution comptage précédent)  
PL=11,2% Pourcentage de Poids Lourds (PL)

#### Routes Départementales



DGAT / Direction des Routes et des Transports  
Service Entretien et Exploitation des Routes  
[www.touraine.fr](http://www.touraine.fr)

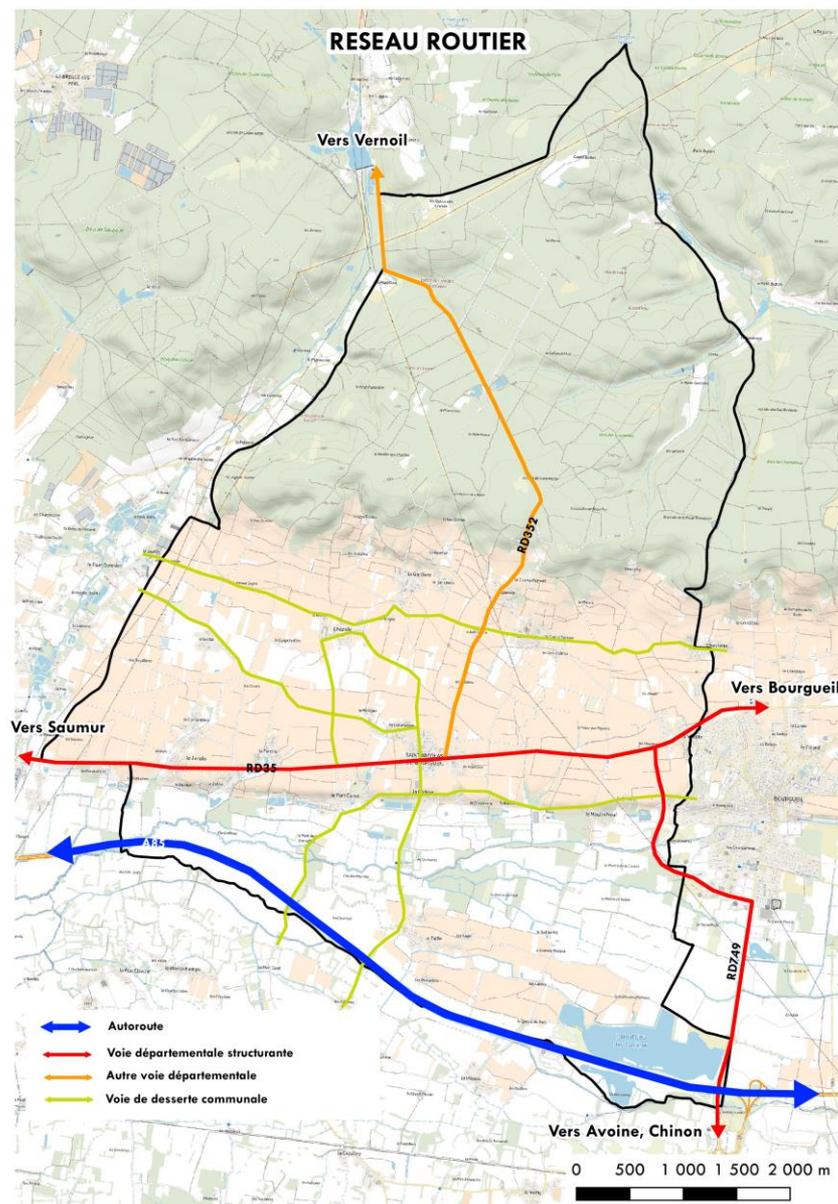
# Analyse de l'offre de déplacements

## Un territoire organisé autour d'une trame viaire magistrale est-ouest

La trame viaire est organisée autour d'un réseau de voies départementales faibles mais appuyé par un réseau de voies communales permettant d'irriguer le territoire notamment dans sa partie sud.

A noter la faible perméabilité du plateau boisé pour les déplacements automobiles (trafic limité).

Existe-t-il un lieu organisé pour le covoiturage sur la commune?



# Analyse de l'offre de déplacements

## Les transports en commun : une offre faible pour un public captif

Une ligne de transports en commun dessert le territoire :

- La ligne N1 reliant Bourgueil à Saumur

La ligne marque un arrêt au niveau des Fondis, du bourg et de la Villatte.

Une offre de transports à la demande existe également pour les déplacements vers Bourgueil.

⇒ **Une offre de transports adaptée pour une commune rurale et notamment pour les personnes âgées.**



# Les orientations du SCoT NOT en termes de mobilités

## **Orientations et objectifs du DOO**

- Répondre aux enjeux de déplacements internes au Pays pour les plus vulnérables
- Favoriser l'utilisation collaborative de la voiture particulière (auto-stop partagé, aire de covoiturage)
- Développer les bornes de recharges électriques
- Participer à l'organisation de pôles de mobilités
- Participer à la performance des transports collectifs (rabattement multimodal sur les gares et points d'arrêt du réseau routier)
- Développer un mode d'urbanisation favorable aux mobilités actives (aménagement systématique de liaisons douces pour relier les centres et équipements, améliorer la qualité des espaces publics par des aménagements permettant de rééquilibrer les usages)
- Développer, qualifier et sécuriser les itinéraires de liaisons douces
- Veiller à la fluidité et à la fiabilité du réseau routier
- Compléter et renforcer le réseau

# Mobilités

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Un territoire dépendant des pôles d'emploi, de commerces et des lieux d'étude extérieurs, dépendance induisant d'importants besoins de mobilités**
- **Une structure bâtie dispersé entre bourg et hameaux induisant également des besoins en déplacements**
- **Une offre alternative à l'automobile très limitée pour les déplacements extérieurs au territoire**

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

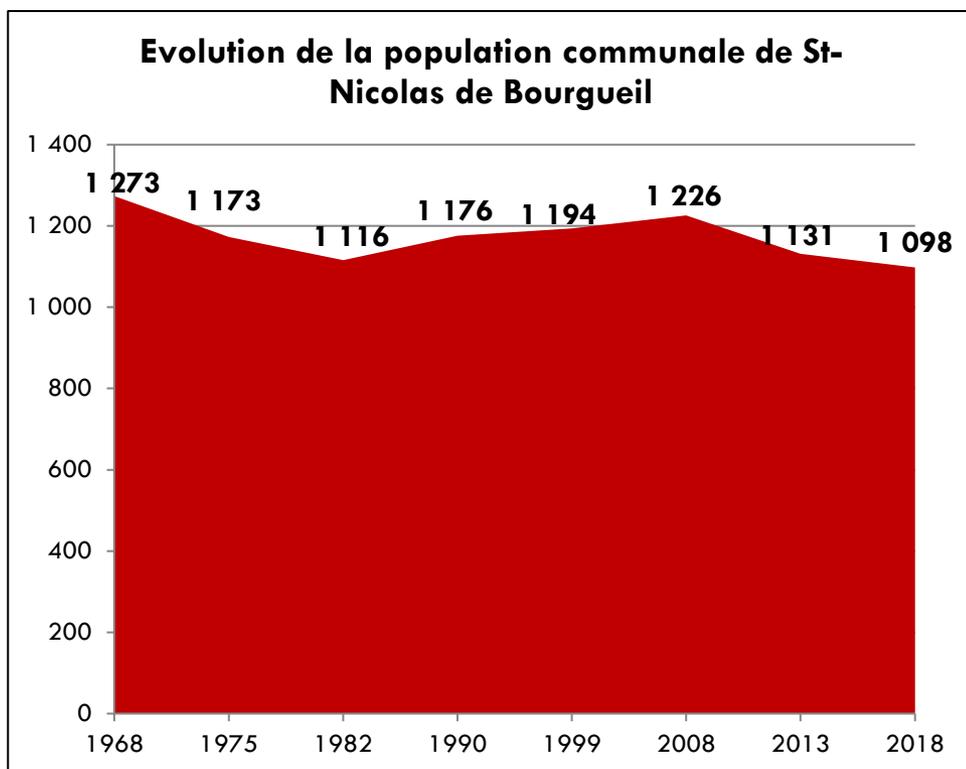
- **Le confortement et la diversification de l'offre de mobilité vers l'extérieur et notamment pour le rabattement vers la halte de Port Boulet (covoiturage organisé ou spontané, transports collectifs, etc.)**
- **L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception (sentes douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.)**

# DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

# Evolutions démographiques

Entre 2008 et 2018, le département d'Indre et Loire a gagné plus de 22000 nouveaux habitants (+3,8%) et la CCTOVAL environ 1300 habitants (+4,1%).

Dans le même temps, la commune a perdu 128 résidents soit un déficit de **10,4% en 10 ans**.



Depuis la fin des années 2000, la commune est entrée dans une phase de recul démographique marquée, après une période de croissance démographique régulière.

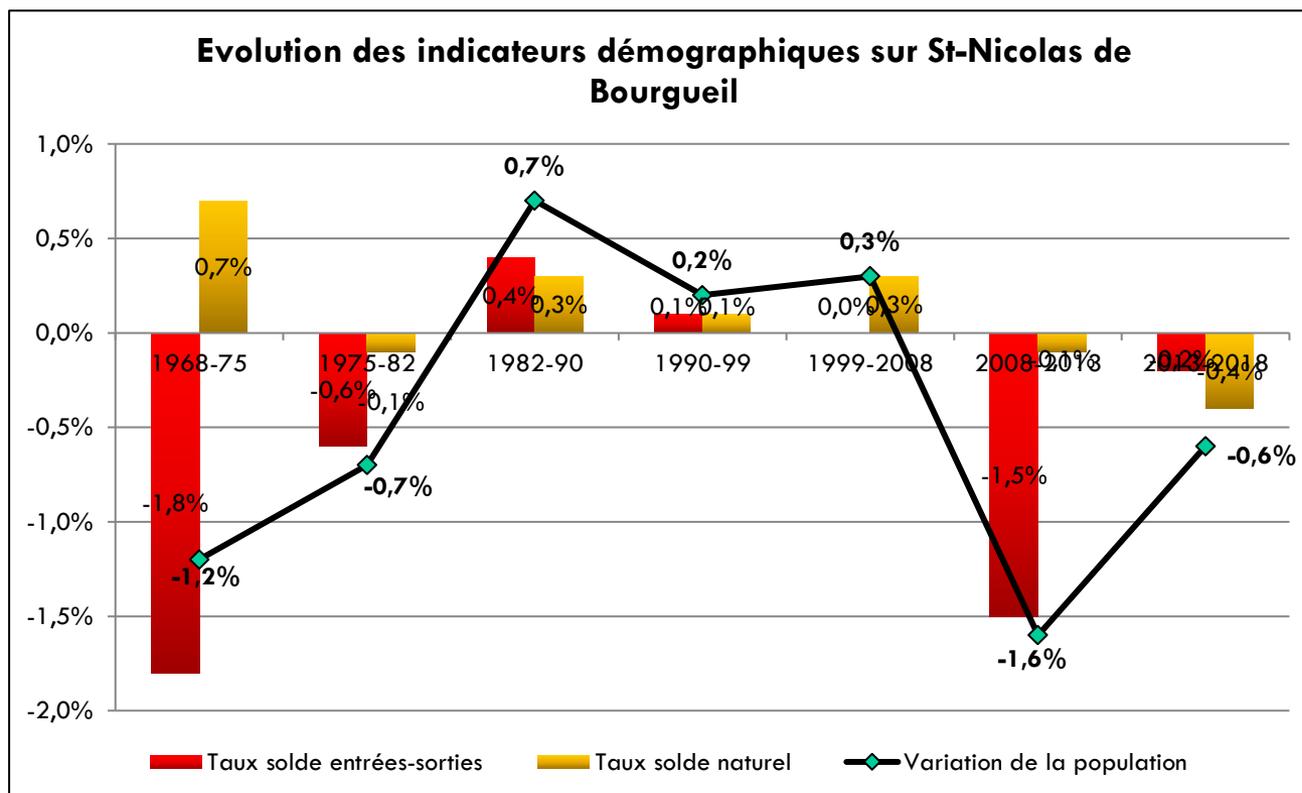
Il convient de comprendre les facteurs ayant influencé ce recul démographique.

# Evolutions démographiques

Un ralentissement de la croissance démographique entre 2013 et 2018 du fait du cumul d'un d'un solde migratoire (-0,2% par an) et d'un solde naturel (-0,4% par an) négatifs.

Le solde migratoire établit la différence entre les installations sur le territoire intercommunal et les départs. Le solde naturel établit la différence entre les naissances et les décès.

Il est à noter que si le déficit du solde naturel s'accroît, le solde migratoire se rapproche de l'équilibre comparativement à la période 2008-2013.



# Evolutions démographiques

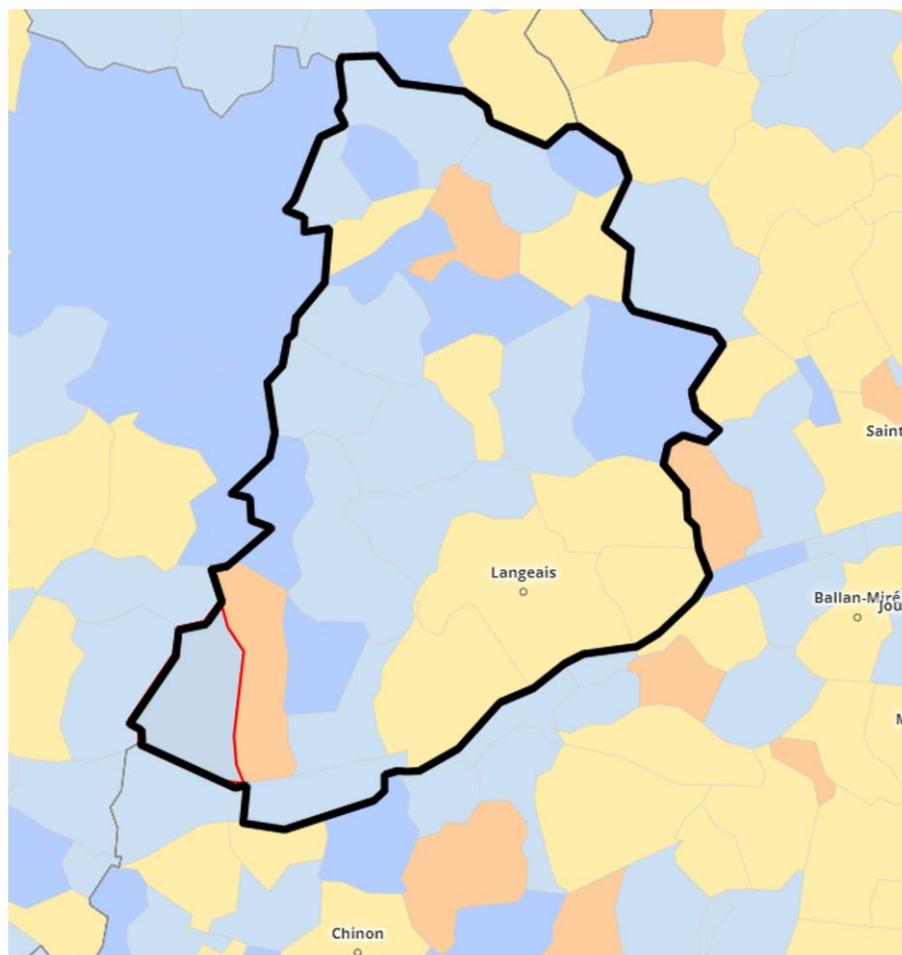
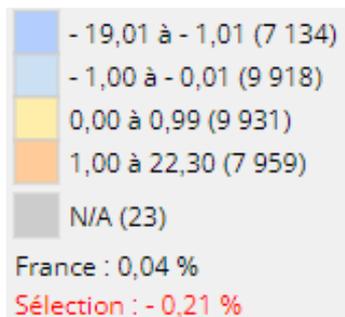
## Contextualisation du solde migratoire à l'échelle de la CCTOVAL

La dynamique migratoire semble redevenu favorable aux pôles (Château la Vallière, Langeais, Bourgueil) et aux communes de bords de Loire.

Les communes plus rurales sont marquées par des reculs migratoires plus ou moins importants.

**Cause** : les enfants des ménages qui se sont installés dans ces communes durant les années 90 et 2000 quittent le territoire.

### Evolution du solde migratoire 2013-2018



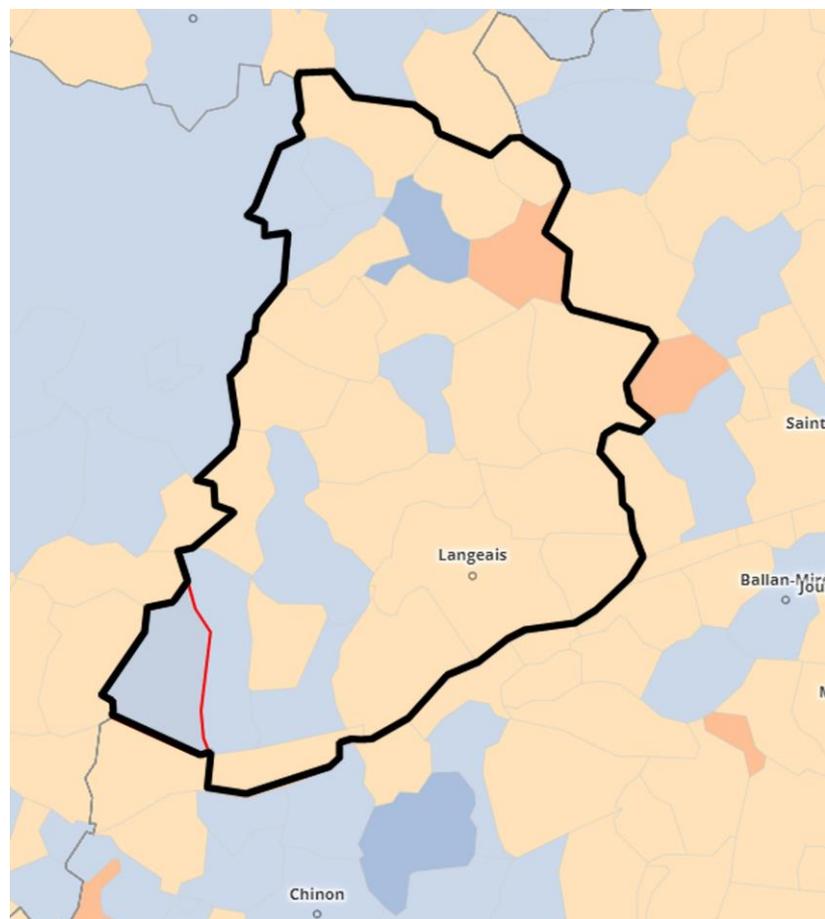
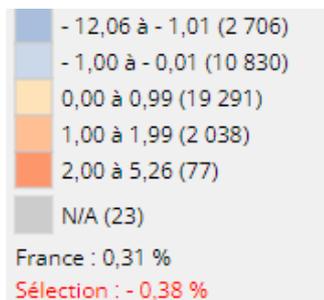
# Evolutions démographiques

## Contextualisation du solde naturel à l'échelle de la CCTOVAL

Le solde naturel reste toujours important sur les territoires périurbains et ruraux et soutient la croissance démographique globale sauf sur quelques communes dont St-Nicolas de Bourgueil.

**Cause** : vieillissement sensible de la population induisant une augmentation des décès qui ne sont plus compensés par les naissances.

Evolution du solde naturel 2013-2018



# Caractéristiques démographiques

**Un solde naturel négatif traduisant une population vieillissante...**

Sur la commune, la population de moins de 30 ans représente moins de 30% de la population communale, largement inférieure à la proportion intercommunale et départementale.

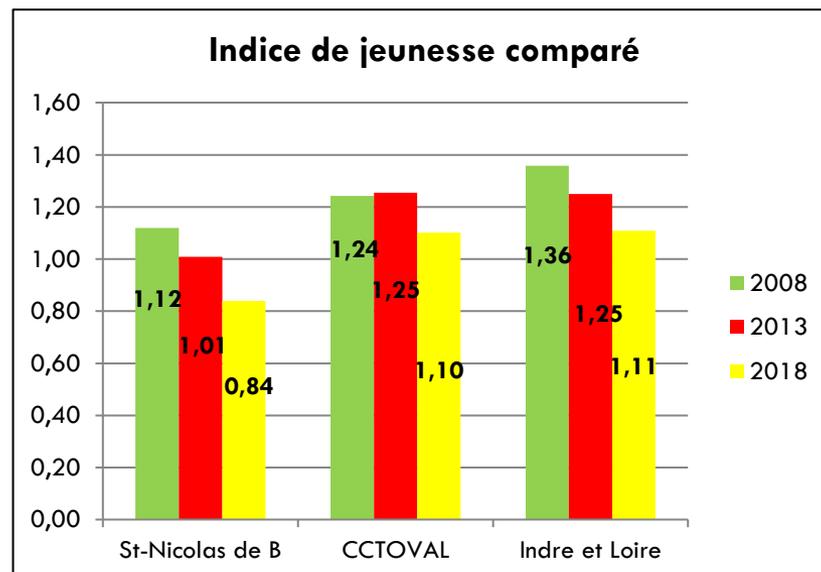
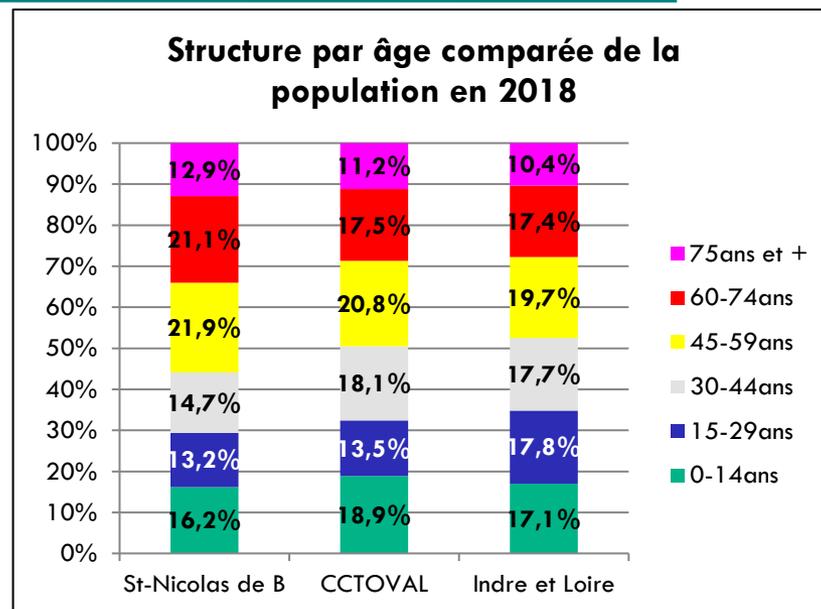
Cette population connaît en outre un recul important depuis 10 ans (32,4% en 2005; -3 points).

En parallèle, la population de plus de 60 ans représente plus d'un tiers des habitants.

Ce vieillissement se traduit également dans l'indice de jeunesse\* communal, qui est largement inférieur à ceux de la CCTOVAL et du département et qui connaît une diminution significative et rapide par rapport à 2008.

Ce vieillissement est principalement lié à l'augmentation de la population de plus de 60 ans correspondant aux habitants installés sur le territoire durant les années 90 et 2000 (34% en 2018 contre 26,1% en 2008).

*\*Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 65 ans*



# Caractéristiques démographiques

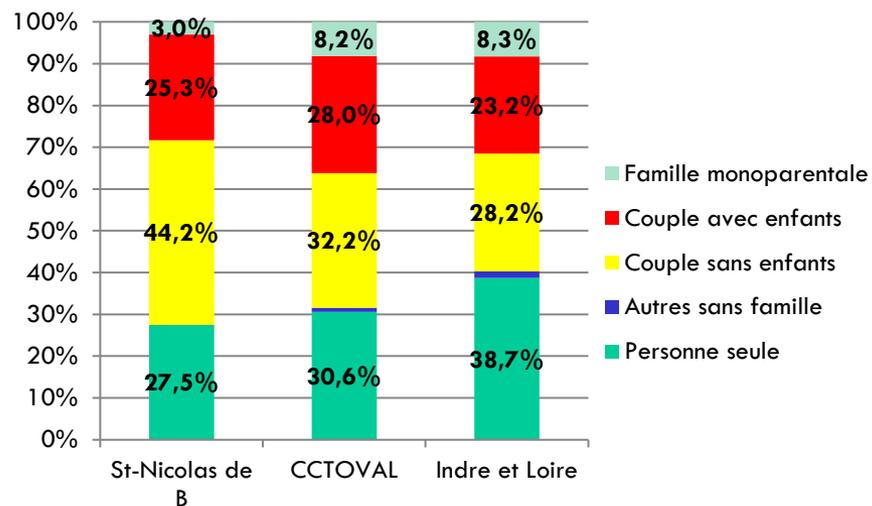
## Un déficit de ménages avec enfants

Seulement ¼ des ménages sont formés de couples avec enfants (une dizaine de familles perdues tous les 5 ans). Il s'agit d'un constat rare dans une commune rurale. Les communes rurales profitent souvent d'une attractivité importante auprès des familles avec enfants.

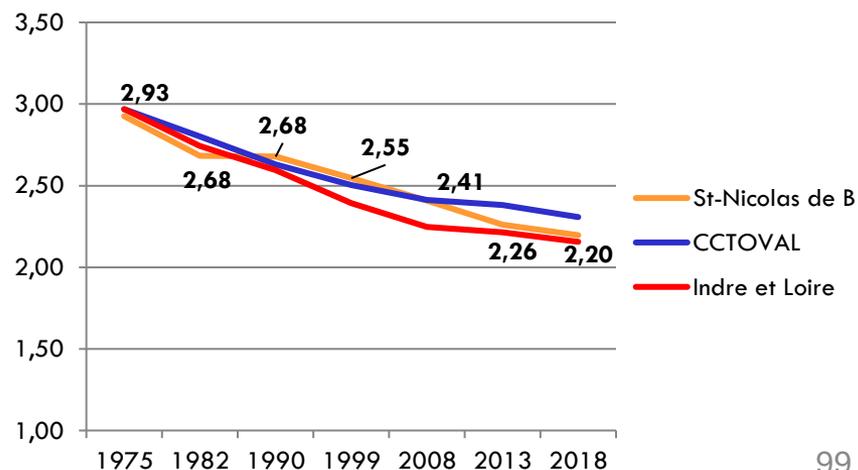
La taille moyenne des ménage est ainsi inférieure à celle de la CCTOVAL et poursuit sa baisse de manière accentuée en lien avec le cumul des effets :

- du vieillissement de la population,
- de la décohabitation des ménages,
- du desserrement familial.

Structure comparée de la composition des ménages en 2018



Taille moyenne des ménages



# Evolution et caractéristiques démographiques

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **1098 habitants en 2018, une population en phase de recul depuis la fin des années 2000, en lien avec des soldes migratoire et naturel désormais négatifs.**
- **Un solde migratoire négatif** en lien notamment avec les départs des enfants des ménages installés sur la commune durant les années 90 et 2000.
- **Un solde naturel négatif en lien avec un vieillissement qui s'accroît de la population** (maintien des personnes âgées sur le territoire et déficit d'accueil de jeunes ménages) **et une difficulté à accueillir des jeunes ménages avec enfants**

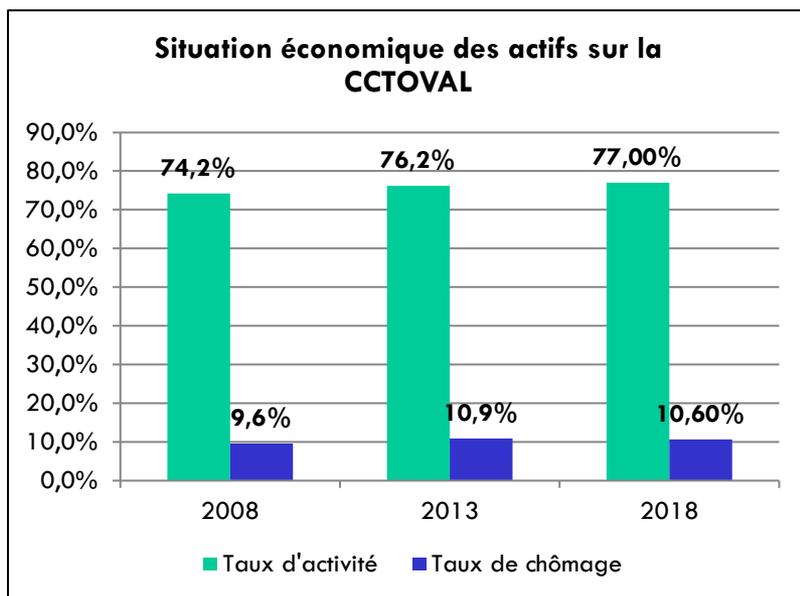
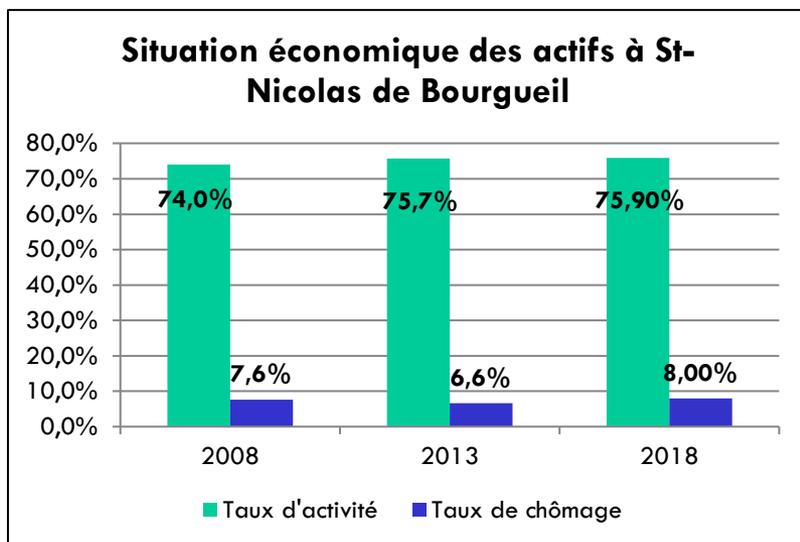
## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **L'impact du vieillissement de la population sur les besoins en équipements et en services de santé**
- **La capacité de la commune à maintenir une attractivité auprès d'une population jeune en proposant une offre de logements adaptée et un niveau d'équipements scolaires et périscolaire optimal.**

# Caractéristiques socio-démographiques

## Un taux d'activité\* en hausse mais



En 2018, la commune recense 480 actifs dont 441 ayant un emploi.

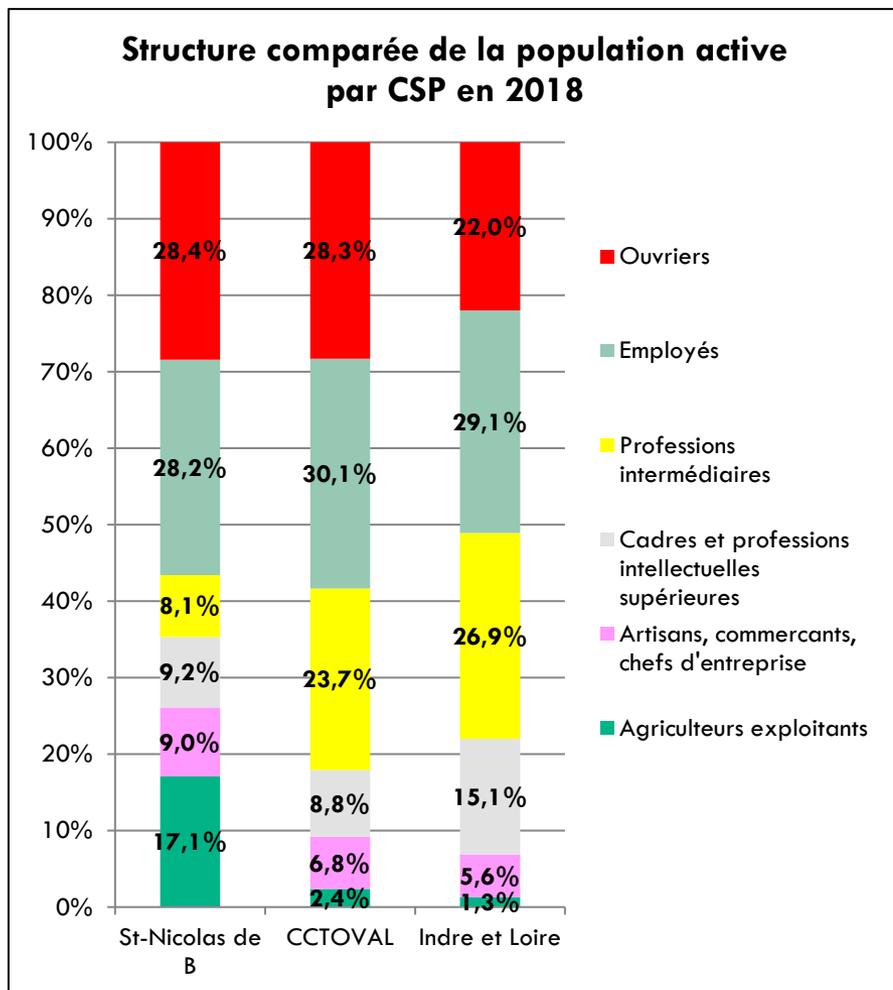
Si le taux d'activité est en hausse sur les 10 dernières années, il masque toutefois le fort recul de la population active durant les 10 dernières années (-12% en 10 ans) toujours en lien avec le vieillissement de la population et un taux d'activités des seniors moindre que sur la CCTOVAL et le département.

Le chômage reste globalement faible et bien en-dessous des chiffres intercommunaux et départementaux (12,4% en 2018).

\*Taux d'activité : rapport entre la population active et la population en âge de travailler (15-64ans)

# Caractéristiques socio-démographiques

## Structure de la population active



La population active communale présente un profil singulier avec une proportion d'actifs agricoles beaucoup plus forte que sur la CCTOVAL et le département et une proportion de professions intermédiaires (instituteur, infirmière, assistante sociale, etc.) beaucoup plus faible.

Les ouvriers et les employés représentent l'essentiel des actifs du territoire, des actifs avec des revenus modérés et des besoins en logements correspondant à ces revenus.

Le profil socio-économique de la population, associé à l'évolution du taux de chômage a un impact direct sur le niveau des revenus.

Sur le territoire communal, le revenu médian disponible en 2018 est de 21310€ par ménage, dans la moyenne de la CCTOVAL (21040€).

# Caractéristiques socio-démographiques

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Un nombre d'actifs en recul (480 en 2018 dont 441 ont un emploi) du fait du vieillissement de la population et d'un taux d'activité faible des seniors**
- **Un taux de chômage faible**
- **Un territoire communal qui exerce son attractivité auprès d'une population active d'employés et d'ouvriers avec des revenus modérés et des besoins en logements adaptés à ces revenus.**
- **Une population active agricole toujours importante en lien avec l'importance de l'activité viticole sur le territoire.**

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **L'adaptation de l'offre en logements aux besoins d'une population active aux revenus modérés**
- **La capacité de la commune à maintenir de l'emploi sur la commune en parallèle de son offre en logements.**

# DYNAMIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

# Corrélation logements/population

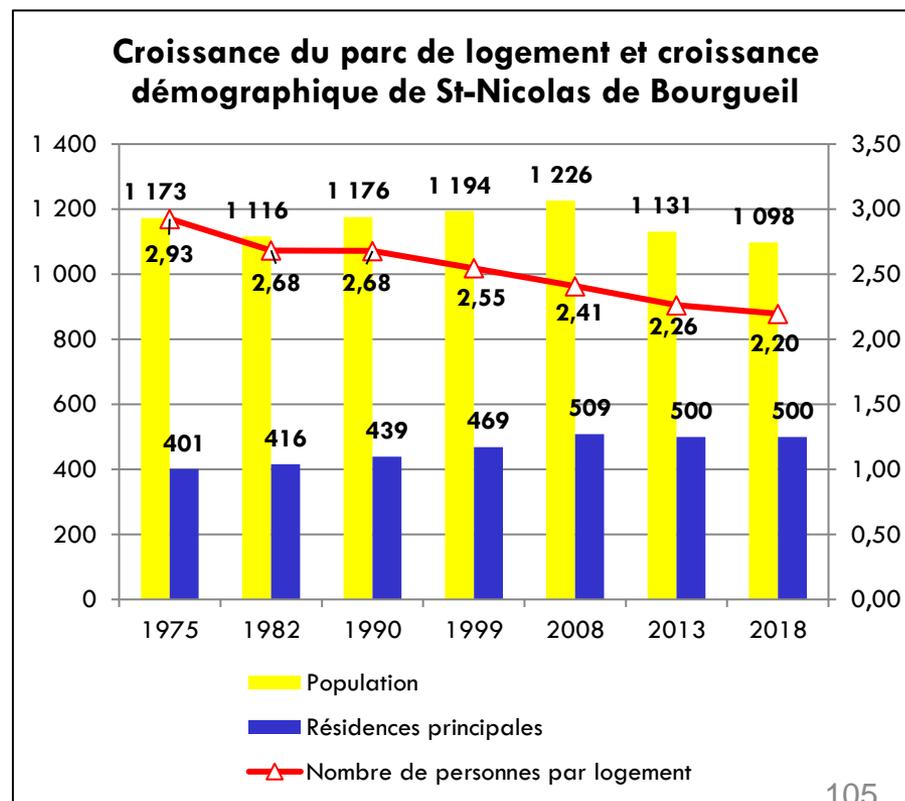
## Des besoins en nouveaux logements constants

Le graphique ci-dessous tend à montrer que la croissance du parc de logements ne s'accompagne pas nécessairement d'une croissance proportionnelle de la population.

Exemples :

- Entre 2013 et 2018, le parc des résidences principales est stable mais la population communale décroît.
- Entre 1982 et 1990, 23 résidences supplémentaires vont permettre un gain de 6 habitants; entre 1990 et 1999, 30 résidences principales vont permettre à la commune de gagner seulement 18 habitants.

La mutation du parc de logements et de la mutation des ménages induisent des besoins en logements constants sur le territoire pour **prendre en compte le « point d'équilibre »**, qui correspond au seuil minimal de logements qui doivent être construits durant une période uniquement pour stabiliser la population à son niveau initial.



# Corrélation logements/population de logements

Le point d'équilibre pour la période 2013-2018 est évalué à **44 logements soit 8,8 logements par an**.

	Total 2013-2018	Par an
Variation RS et LV	+55	11
Renouvellement	-25	-5
Desserrement	+14	2,8
<b>Point d'équilibre</b>	<b>44</b>	<b>8,8</b>
Logements « construits »	31	6,2
Logements à « effet démographique »	-13	-2,6

	2013	2018
<b>Ensemble des logements</b>	570	626
<b>Résidences principales</b>	500	500

Pour stabiliser sa population à son niveau de 2013, la commune aurait du créer 44 logements entre 2013 et 2018. Seuls 31 logements ont été réalisés et 13 logements ont donc manqué pour préserver les 33 habitants perdus.

L'essentiel du point d'équilibre est lié à une forte augmentation des résidences secondaires et des logements vacants.

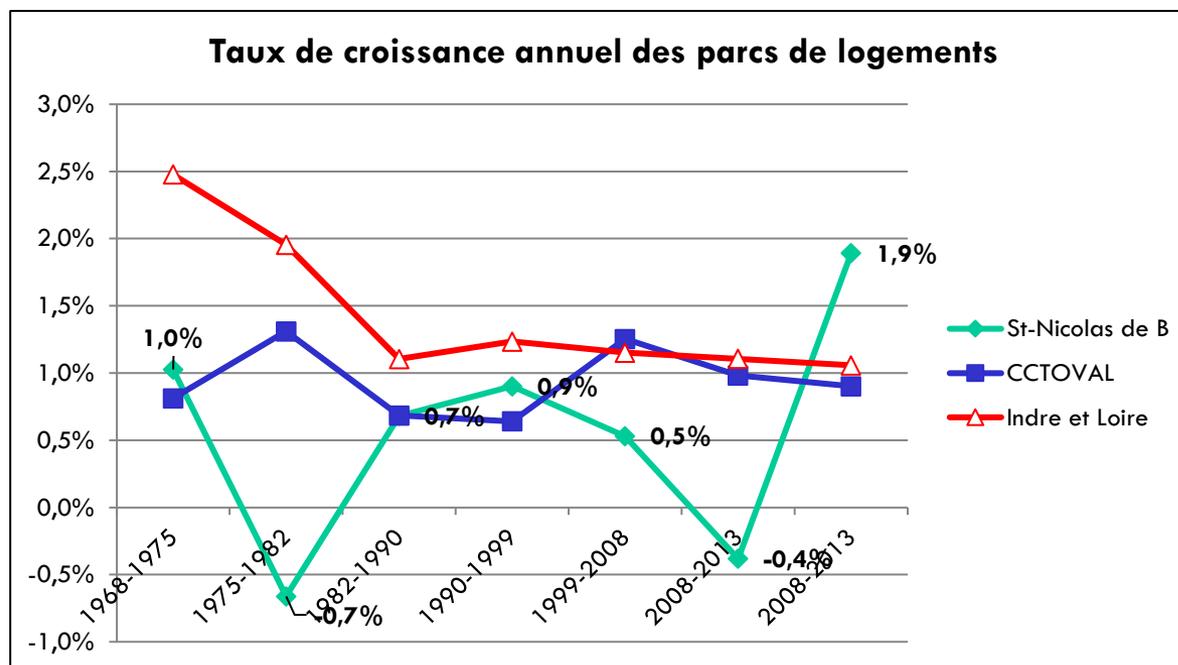
Il existe un enjeu fort sur ce parc pour les années à venir. **Sans construire, la reprise de ces logements peut permettre d'accueillir de nouveaux habitants.**

# Evolution du parc de logements

**La commune recense 626 logements en 2018 parmi lesquels 500 résidences principales (79,9%).**

Ce parc a connu des fluctuations singulières avec notamment des périodes de recul du parc (1975-1982, 2008-2013) même si on observe une croissance assez forte durant les 5 dernières années (en lien avec l'opération Les Prés à Chevrette). Sur cette période, on constate que le parc a augmenté de manière importante alors que la population diminuait (effets du desserrement des ménages et de l'augmentation de la vacance).

Sur la CCTOVAL et l'Indre et Loire, le parc augmente de manière constante et globalement plus rapidement que sur la commune.

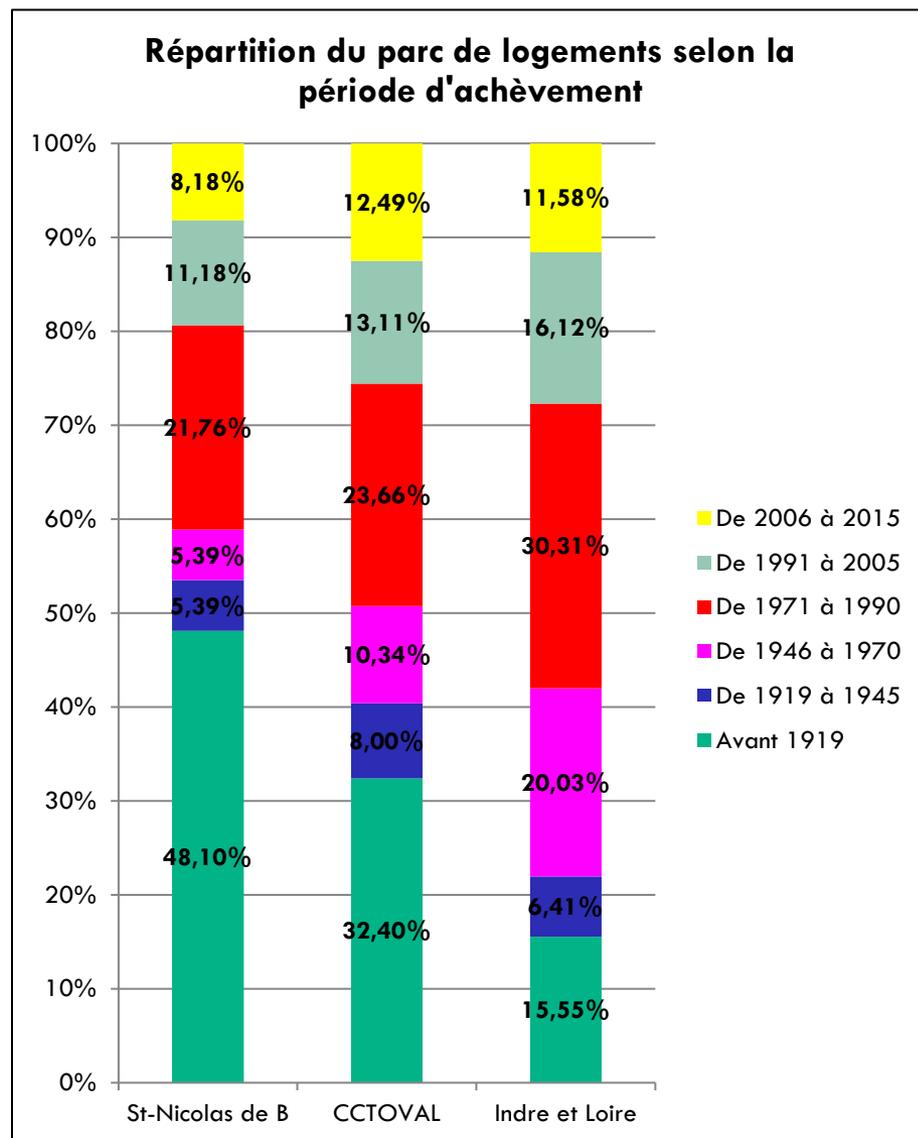


# Caractéristiques du parc de logements

## Un parc de logements ancien et dont le renouvellement a été modéré

Seul 41% des logements existants en 2015 a été créé depuis les années 70. Le développement et le renouvellement du parc de logements ont donc été faibles.

A l'inverse, le parc réalisé avant les premières réglementations thermiques (1974) est important et peut en conséquence présenter des enjeux en termes de rénovation et d'amélioration énergétique.



# Caractéristiques du parc de logements

## Un parc de logements diversifié

Le contexte rural de la commune justifie l'importance de la part des propriétaires dans les modes d'occupation des logements (78,4% des logements en 2018).

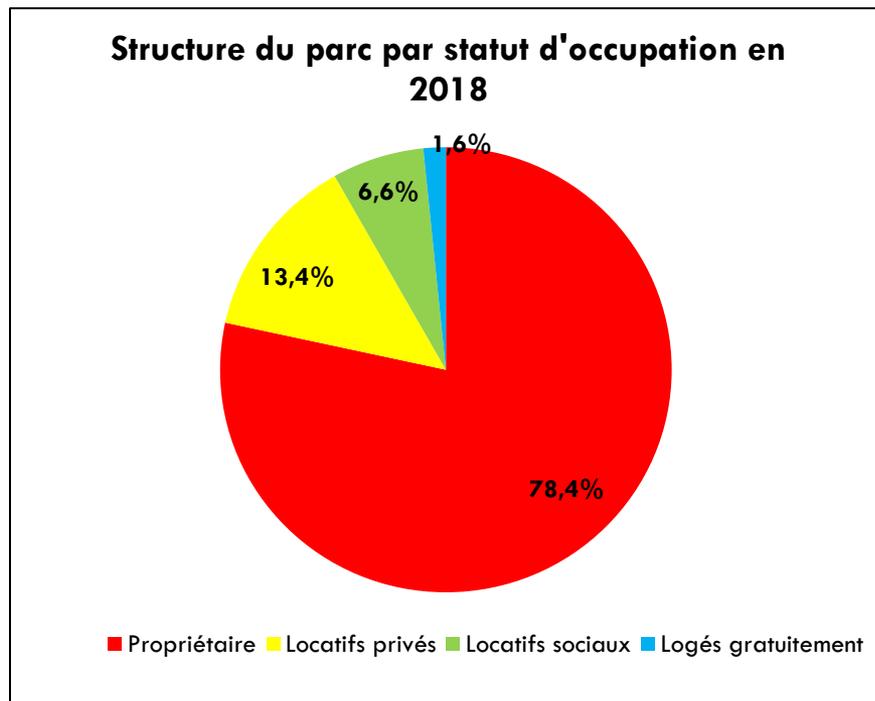
Pour autant, le parc locatif est bien représenté (20%) – il augmente en valeur absolue (+10 logements entre 2013 et 2018) et en pourcentage.

Le parc locatif social reste modéré mais bien représenté pour une commune rurale (33 en 2018) dans la moyenne intercommunale (10,3%) mais sous celle du département (16,4%).

**La commune n'est actuellement pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.**

**Le SCOT ne définit pas d'objectif chiffré en matière de production de logements locatifs sociaux mais demande que l'habitat social soit implanté en fonction des équipements, services et desserte en transports en commun et en privilégiant les espaces à proximité des lieux de vie.**

**=> Intégration des objectifs du futur PLH**



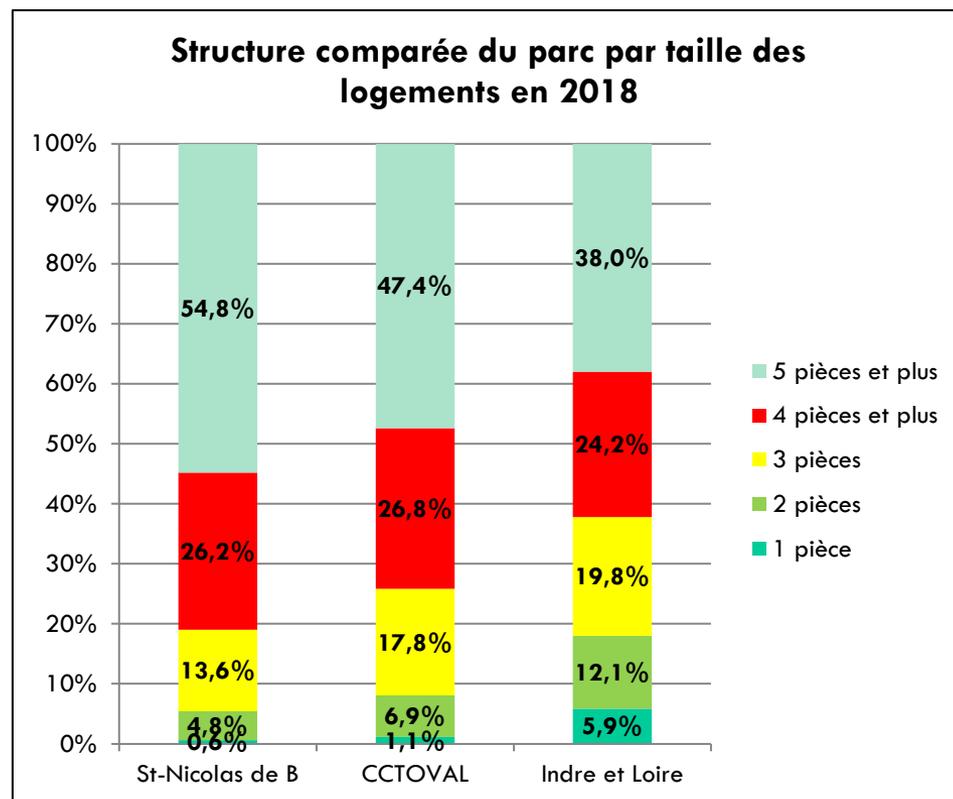
# Caractéristiques du parc de logements

## Un déficit en petits logements

En 2018, 81% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus.

Alors que la taille moyenne des ménages diminue progressivement, la taille des logements augmente. Si cela traduit une plus grande recherche de confort de la part des ménages, cela peut également montrer une sous-occupation du parc.

La commune connaît un déficit en petits logements susceptibles de répondre aux besoins d'une population spécifique (jeunes notamment).



# Logements des gens du voyage

---

**Une aire d'accueil à Bourgueil (6 emplacements pour 12 caravanes) et une aire d'accueil à Couesmes/Château la Vallière (6 emplacements pour 12 caravanes).**

## **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

La révision de 2017 impose la réalisation d'une 3eme aire d'accueil sur le territoire de la CCTOVAL (sur le secteur ligérien). Cette obligation serait remplacée par la réalisation de terrains familiaux sur le secteur Langeais/Cinq-Mars.

Le schéma préconise également :

- la création de terrains familiaux,
- la création d'une aire de petit passage (secteur Cléré/Savigné)

**Existe-t-il sur le territoire des secteurs sur lesquels sont historiquement implantés des gens du voyage?**

# Les orientations du SCoT NOT en termes de diversité des logements

- Diversification de l'habitat (habitat individuel classique, maison de ville ou de bourg, petits collectifs) à mettre en place prioritairement dans les secteurs qui ont un potentiel de développement et qui présente les équipements, services, commerces et infrastructures de transports en commun.
  - Sortir de la logique de l'individuel pur et du T4 et plus.
  - Diversification à mettre en place dans les choix d'aménagement et d'organisation des zones d'urbanisation future sauf justification particulière
  - Organisation de la mixité sociale et générationnelle (prise en compte des besoins des populations spécifiques : personnes handicapées ou dépendantes, jeunes, personnes âgées, gens du voyage).
- => pas d'objectif chiffré défini dans le SCOT**

# Les actions du futur PLH CCTOVAL

- **Action 1** : réduire le nombre de logements vacants
- **Action 2** : renforcer le repérage de l'habitat indigne et viser sa résorption
- **Action 3** : garantir la continuité des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé
- **Action 4** : contribuer au développement des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée
- **Action 5** : promouvoir la réalisation de logements adaptés pour les personnes autonomes,
- **Action 6** : faciliter l'accès des jeunes au logement
- **Action 7** : mettre en place des solutions adaptées pour l'accueil et l'hébergement des gens du voyage
- **Action 8** : organiser en réseau l'accompagnement et les réponses en termes de logements d'urgence et des logements temporaires
- **Action 9** : sensibiliser les élus à l'urbanisme durable
- **Action 10** : optimiser le parc de logements sous gestion communautaire
- **Action 11** : consolider l'outil d'observation de l'habitat et du foncier
- **Action 12** : consolider le pôle d'information et d'animation du public et des professionnels de l'habitat

# Dynamique de la construction

L'évolution des taux de vacance et de résidences secondaires constitue un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire :

## • La vacance : une problématique pour l'avenir

Le taux « normal » de vacance est situé entre 5 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes).

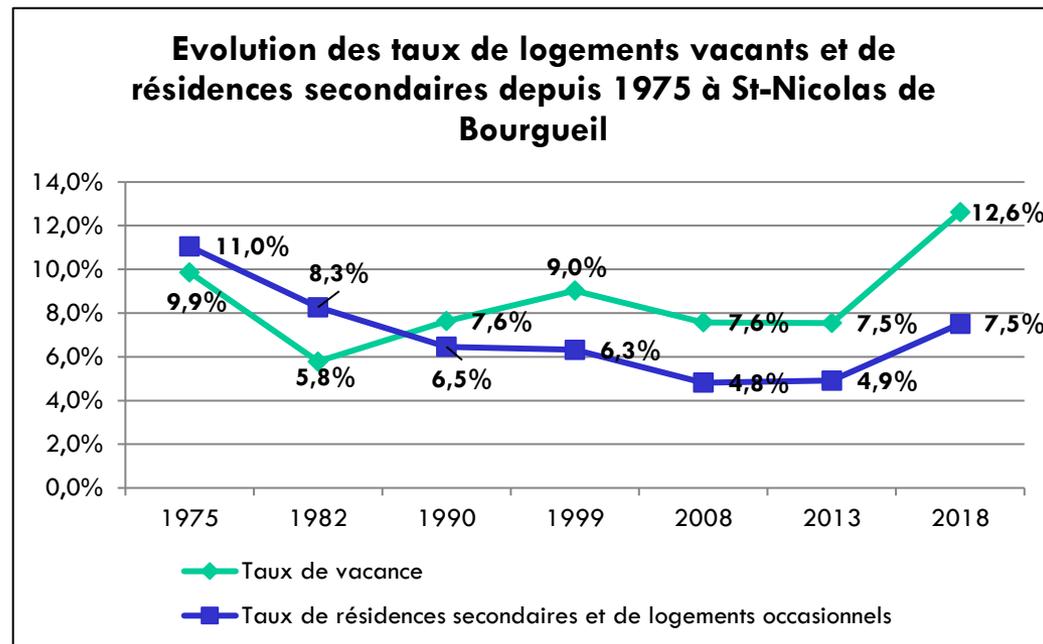
Avec un taux de vacance à 12,6% en 2018 et en forte progression, ce parc constitue un enjeu de 1<sup>er</sup> plan pour la commune => accueil de population et valorisation du bâti et de l'image de la commune

## • Le taux de résidences secondaires en recul

Le taux est également en progression.

Le cumul et l'évolution de ces 2 taux peut montrer une attractivité modérée du territoire.

=> outil pour mesurer la vacance actuelle : l'outil LOVAC



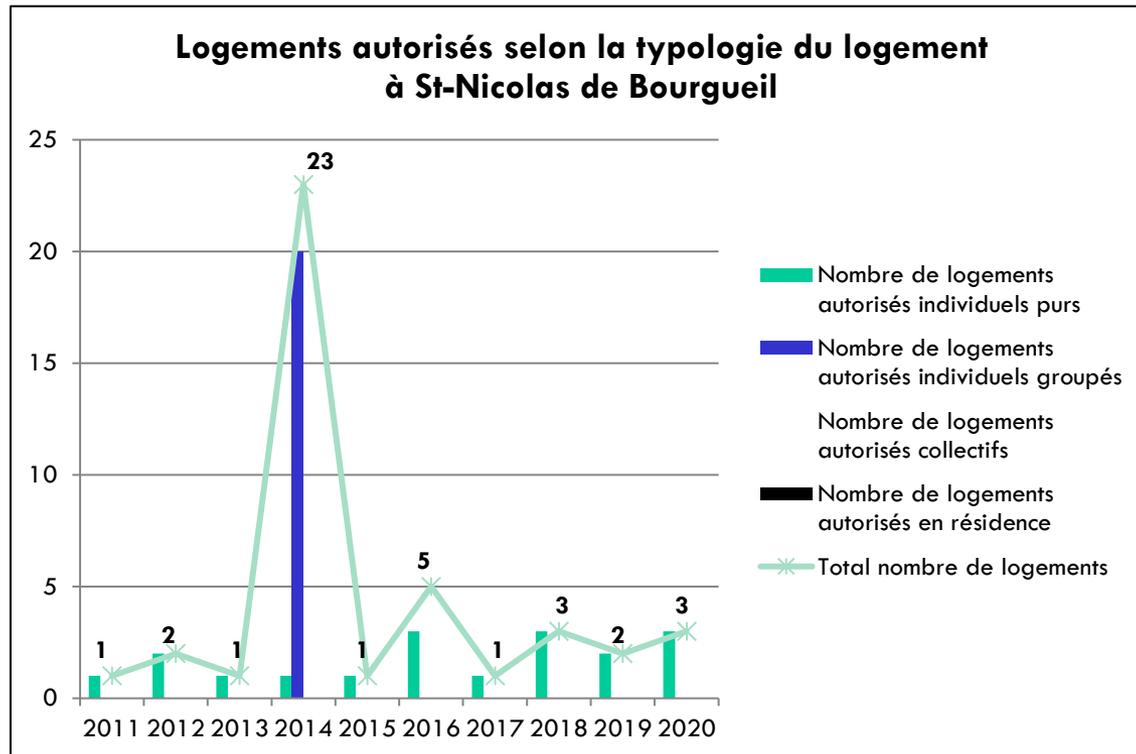
Source : INSEE, 2018

En valeur absolue :

- 79 logements vacants en 2018 (+36 par rapport à 2013)
- 47 résidences secondaires en 2017 (+19 par rapport à 2013).

# Dynamique de la construction

## Un marché de la construction fluctuant au gré des opérations d'urbanisme



Source : données sit@del

Entre 2011 et 2020, 42 permis de construire (tous logements confondus) ont été délivrés sur le territoire communal, soit 4 permis par an.

Cette moyenne cache toutefois :

- l'opération des Prés à Chevrette (20 logements groupés près de Bourgueil)
- Hors de cette opération, un rythme de construction moyen de 2 à 3 logements par an.

# Les orientations du SCoT NOT en termes de production de logements

**88 à 100 logements à produire chaque année à l'horizon 2040 sur le secteur de l'axe ligérien (Bourgueil, Langeais/Cinq-Mars prioritairement)**

UNITÉS TERRITORIALES	Poids du parc de logements 2015	Part de la production de logements des dix dernières années	Part de l'offre nouvelle à créer D'ici 2040	Production de logements 2020/2040	Moyenne Annuelle
AXE Ligérien	39%	35%	35 à 40 %	1765 à 2017	88 à 100
Plateau Lacustre et forestier	26%	25%	24%	1210	60
Gâtine périurbaine	18%	28%	25 à 30 %	1261 à 1513	63 à 75
Trois vallées	17%	12%	12%	605	30
<b><i>Pays Loire Nature</i></b>	100%	100%	100%	5044	250

Le SCOT ne prévoit pas de répartition précise à l'échelle de chaque commune => renvoi au PLH

# Dynamique et caractéristiques des logements

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- Un parc de 626 logements composé pour une très large majorité de résidences principales (79,9%)
- Des besoins en logements importants pour compenser les effets de la croissance des parcs de logements vacants et de résidences secondaires et dans une moindre mesure celle des ménages (9 logements par an entre 2013 et 2018)
- Un parc toujours marqué par la présence d'un habitat ancien et potentiellement énergivore
- Un parc de logements diversifié avec un parc locatif social bien représenté (20%) et cohérent avec les caractéristiques du territoire
- Un déficit en petits logements
- Un taux de logements vacants important et en forte croissance durant les 5 dernières années
- Un marché de la construction fluctuant au gré des opérations d'urbanisme avec un moyenne de 4 logements/an (2 à 3 sans opération d'urbanisme)

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir.
- L'inventaire actualisé des logements vacants sur le territoire
- La capacité de la commune à inciter et à favoriser la remise sur le marché des logements vacants pour répondre à ses besoins en logements tout en valorisant le bâti ancien et en modérant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Le maintien de la diversité de l'offre en logements notamment en tenant compte du profil socio-démographique de la population actuelle et celle visée dans les années à venir (ménages à revenus modérés, population âgée).

# DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

# Contexte économique

## Caractéristiques du bassin d'emploi

Nombre d'emplois sur la commune	367
Population active occupée communale	447
Taux de concentration d'emploi*	82,1%
Actifs travaillant et résidant	181
Actifs entrant	186
Actifs sortant	266
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	50,7%

Source : INSEE, 2018

### Un profil atypique pour une commune rurale:

#### Profil résidentiel

59,5% de la population active occupée de la commune travaille hors du territoire.

#### Profil de pôle d'emploi local

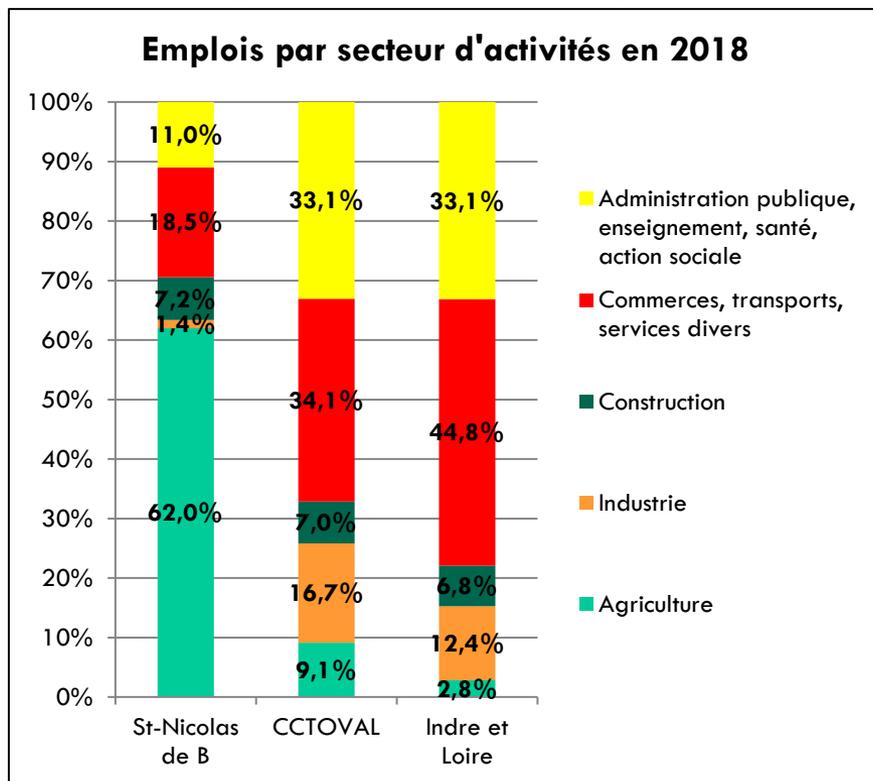
- Un bassin d'emploi important pour une commune rurale
- La moitié des emplois occupée par des résidents extérieurs au territoire (principalement dans les exploitations viticoles)

Cette double vocation génère des déplacements domicile-travail important au quotidien.

\*Taux de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emploi sur la commune et le nombre d'actifs occupés

# Contexte socio-économique

## Caractéristiques du bassin d'emploi



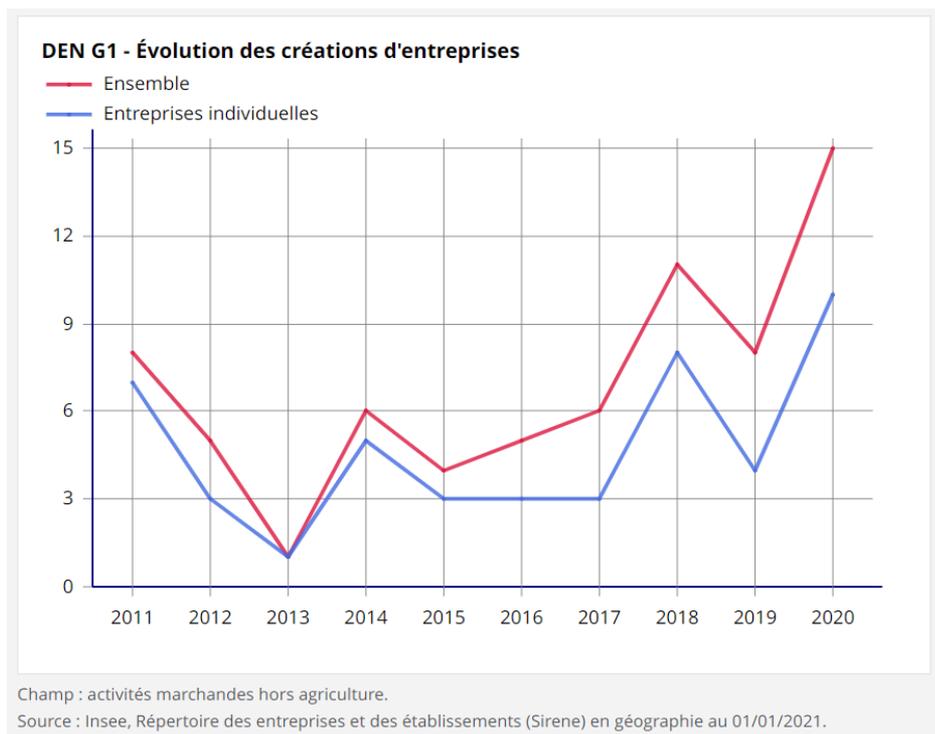
Source : INSEE, 2018

- Une large prédominance des emplois agricoles et plus particulièrement viticoles
- Un secteur secondaire (artisanat, industrie) faible
- Une activité tertiaire modérée notamment en comparaison de la CCTOVAL et du département.

# Dynamiques de l'emploi

## Un tissu économique qui résiste

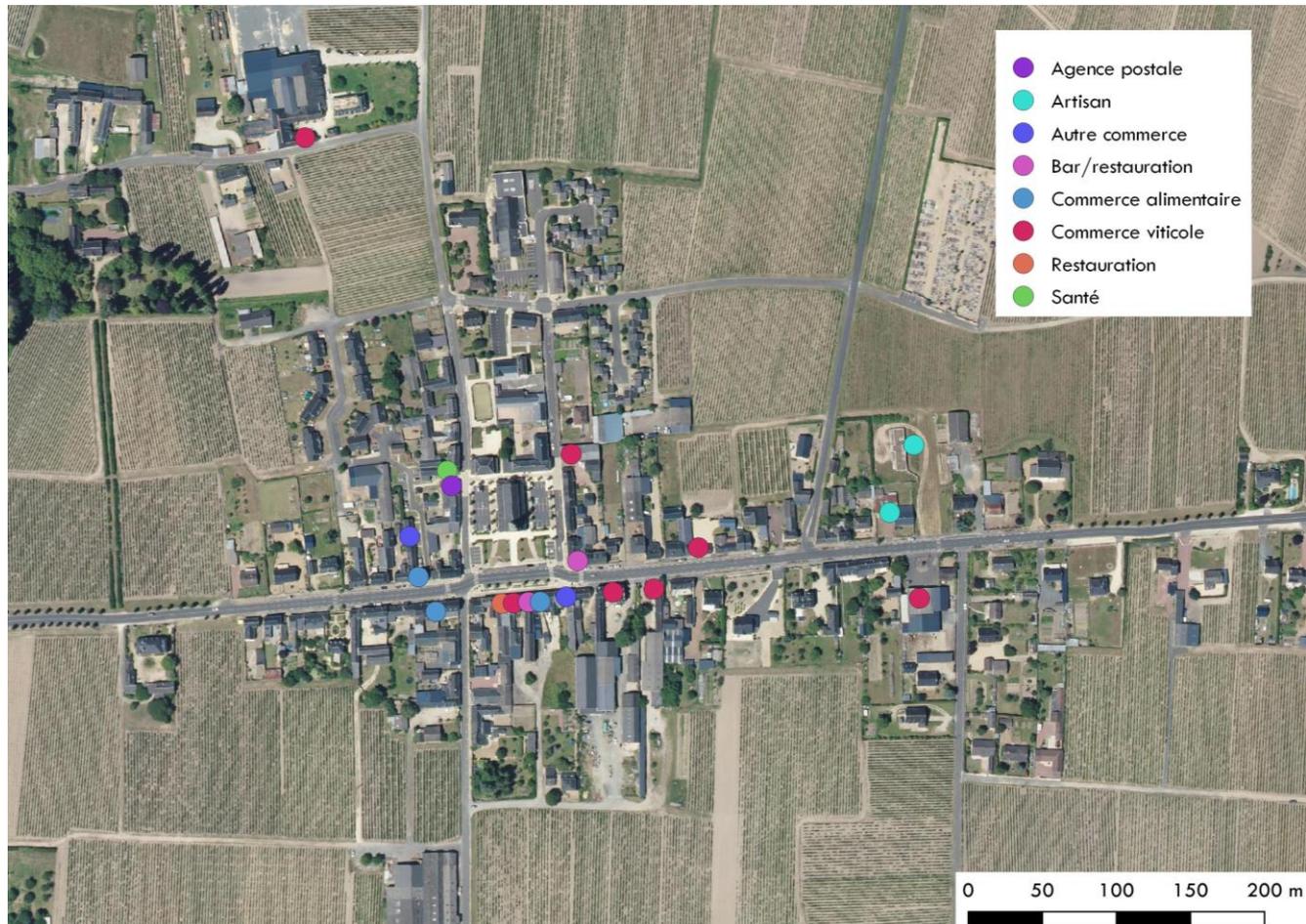
- un taux de chômage en hausse (8%) mais inférieur à ceux de la CCTOVAL (10,6%) et du département (12,4%)
- un nombre d'emplois en hausse (+12% par rapport à 2008)
- un nombre de création d'entreprises qui évolue mais reste intéressant. Pour 2020, 15 créations d'entreprises (en majorité, des entreprises individuelles)



# Activités économiques

## Observations concernant l'activité économique :

- Une activité portée essentiellement par l'activité viticole (production et commercialisation) et dispersée sur le territoire
- Une activité commerciale de proximité concentrée dans un périmètre réduit au sein du bourg
- Une activité artisanale modeste, présente dans le bourg mais également ponctuellement en campagne



# Activités touristiques

## Les itinéraires touristiques

Une offre favorable à la découverte de toutes les identités du territoire entre vallée, terrasse viticole et plateau boisé.

**Les circuits sont balisés et sécurisés?**

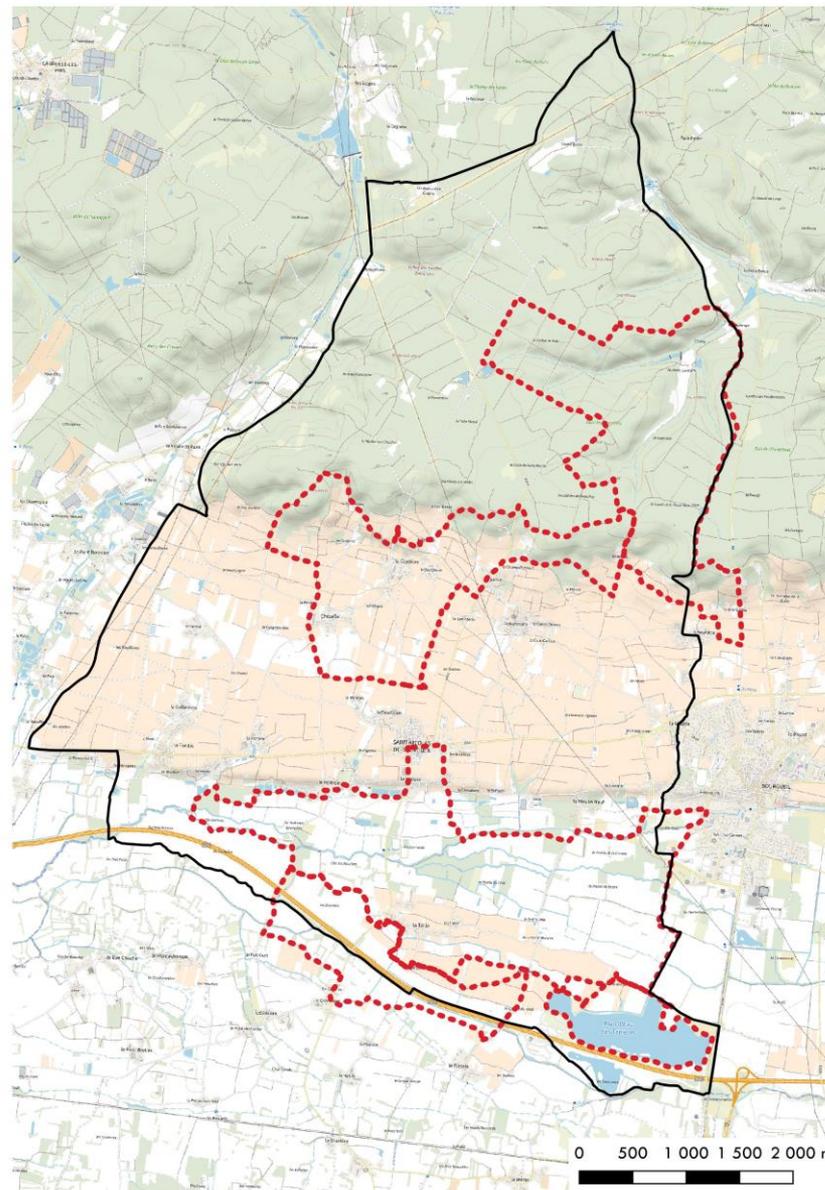
## Les hébergements touristiques

Sur le territoire, on peut recenser :

- Une aire de stationnement pour les camping-car (public) et 4 ou 5 espaces pour camping-cars privés chez des viticulteurs
- 8 chambres d'hôtes pour une capacité de 18 personnes
- 11 gîtes pour une capacité de couchage de 78 personnes.

Il est à noter que l'essentiel des hébergements touristiques disponibles sont localisés hors du bourg.

***L'activité touristique peut donc constituer un axe de développement économique intéressant à développer pour le territoire communal.***



# Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités et de tourisme

## **Orientations et objectifs du DOO en matières d'activités économiques**

- Rendre 136 ha au socle agronaturel
- Privilégier le renouvellement urbain
- Soutenir la commercialisation du maillage hiérarchisé des parcs d'activités existants (aucune zone d'activité sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil mais proximité des zones structurantes de Bourgueil)
- Rehausser l'exigence de qualité dans la gestion des espaces à vocation économique
- Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes (centre-bourg)

## **Orientations et objectifs du DOO en matière commerciale**

- Conforter les pôles commerciaux existantes (localisation préférentielle des implantations commerciales inférieures à 300m<sup>2</sup> dans les centres-bourgs et les quartiers)
- Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité (aménagement urbain, qualité de l'espace public, accessibilité)
- Adapter les règles aux besoins (périmètre de protection de la diversité commerciale, maîtriser les changements de destination, favoriser l'implantation de nouveaux commerces, DPU commercial)

# Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités et de tourisme

## **Orientations et objectifs du DOO en matière touristique**

- Identifier et caractériser les points d'intérêts touristiques
- Préserver et valoriser les éléments supports de l'attractivité touristique
- Apporter une attention particulière aux itinéraires touristiques
- Développer la vocation d'accueil en villégiature et en itinérance (confortement de l'offre d'hébergements suivant la demande et les opportunités)
- Développer le maillage des circuits de promenade pour les modes doux (pédestres, cyclables, équestres, fluviaux)
- Penser la politique des activités culturelles et de loisirs en lien avec le développement touristique
- Développer le e-tourisme

# Dynamiques économiques

---

## *Ce qu'il faut retenir*

---

- **Une population active travaillant en majorité hors du territoire communal et dépendante des pôles d'emploi extérieurs au territoire (même si une proportion importante d'actifs vivent et travaillent sur la commune)**
- **Un bassin d'emploi important pour une commune rurale et tournée vers une activité viticole (1<sup>er</sup> pourvoyeur d'emplois sur la commune)**
- **Une forte cohabitation entre habitat et activité viticole tant dans le bourg que dans les hameaux**
- **Une offre commerciale concentrée dans le cœur de bourg de St-Nicolas de Bourgueil**
- **Une activité artisanale faible et dispersée entre bourg et campagne**
- **Une offre d'hébergements touristiques importante et connectée à un maillage d'itinéraires touristiques dense.**

## *Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU*

---

- **La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en mettant en avant une implantation dans le tissu urbain mixte**
- **Les conditions de développement des entreprises en campagne**
- **La gestion de la cohabitation entre habitat et activité viticole (nuisances potentielles)**
- **L'identification des secteurs privilégiés pour l'implantation des commerces de proximité et la réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'outils en faveur du commerce de proximité (périmètre de préservation de la diversité commerciale et artisanale dans le cœur de bourg)**
- **Le confortement du tourisme comme axe de développement économique du territoire**

# ACTIVITÉS AGRICOLES

# Les orientations du SCoT NOT en termes d'activités agricoles

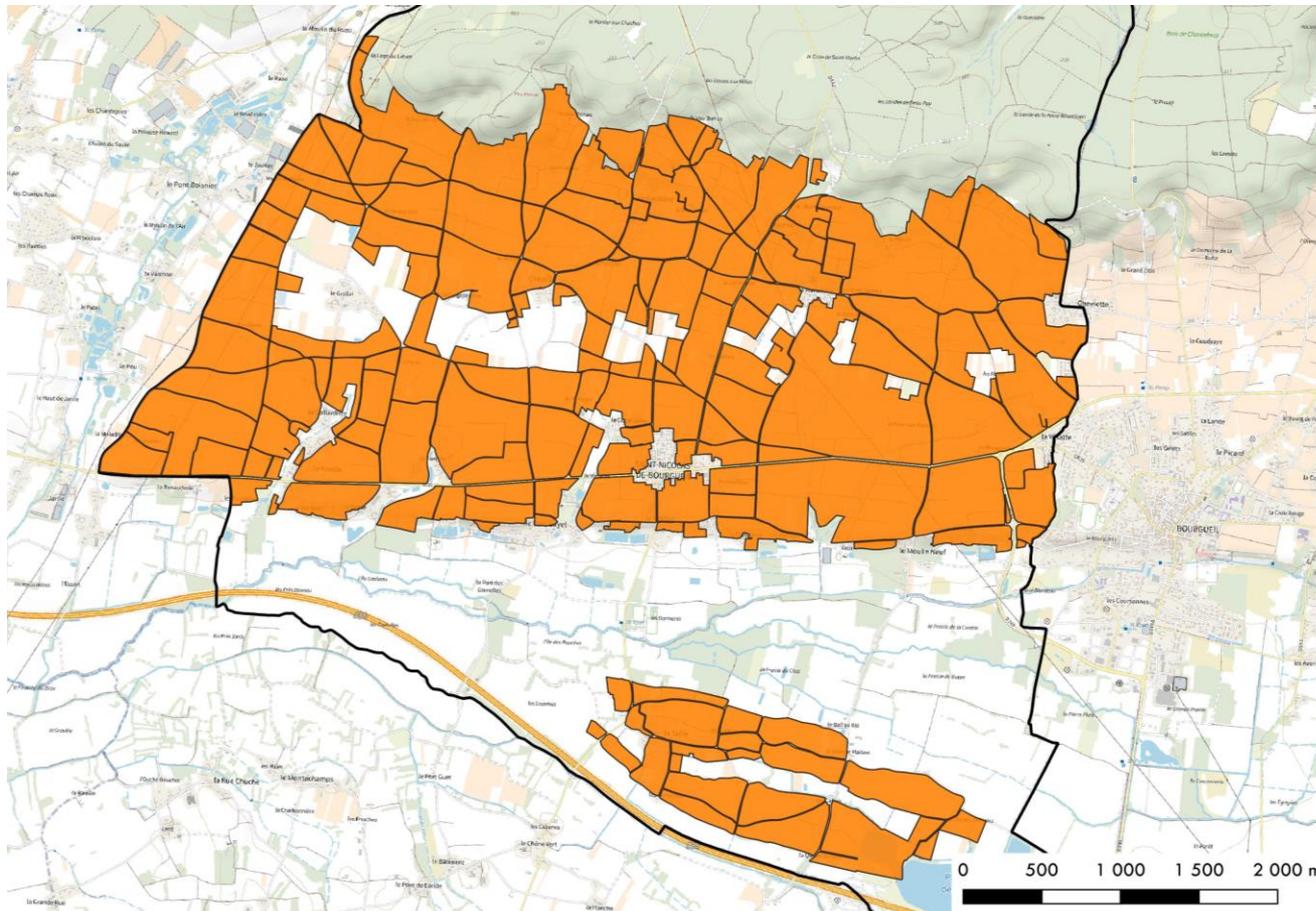
## **Orientations et objectifs du DOO**

- Développer les diagnostics agricoles locaux
- Protéger le terroir
- Assurer le fonctionnement adapté des exploitations et leur développement
- Éviter les conflits d'usage (cohérence de l'enveloppe et des limites urbaines)
- Inscrire les choix d'aménagement dans une logique de compatibilité et de préservation de l'activité agricole
- Assurer l'insertion du bâti agricole au sein de la trame paysagère rurale
- Participer à la valorisation des autres fonctions de production de l'espace rural : tourisme, énergie, vente, etc.
- Rester compatible avec la qualité et la fonction primaire du terroir
- Maintenir et développer un cadre propice à l'agriculture de proximité
- Participer à structurer les partenariats et mettre en œuvre le projet alimentaire territorial

# Activités agricoles

- Diagnostic agricole à venir (rencontre les exploitants)
- **Une activité agricole tournée essentiellement vers la viticulture avec une emprise importante des secteurs AOC viticoles (1248 ha) sur la commune y compris en périphérie du bourg**

## Secteurs AOC sur le territoire



# Activités agricoles

## Secteurs AOC autour du bourg

