

Réunion publique

**Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

11 mai 2023

Les étapes de la révision du PLU

1) Réalisation du diagnostic communal

(démographie, habitat, économie, agriculture, paysage, biodiversité, ...)



Mise à disposition de la synthèse du diagnostic sur le site internet de la commune et en mairie

2) Définition des orientations générales du projet communal



Thématiques obligatoires définies dans le Code de l'Urbanisme = espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, déplacements, développement économique, ...

3) Elaboration des documents réglementaires opposables

Zonage: découpage du territoire en plusieurs zones (zone urbaine existante, zone à urbaniser, zone agricole, zone naturelle inconstructible, ...)

Règlement: définition du droit des sols et des règles de construction sur chacune des zones

La procédure

Début 2024

2^{ème} semestre 2024

Phase de travail –
élaboration
du dossier

Arrêt du
projet par
le Conseil
municipal

Consultation
des services
de l'État pour
avis (3 mois)

Enquête
publique
(1 mois)

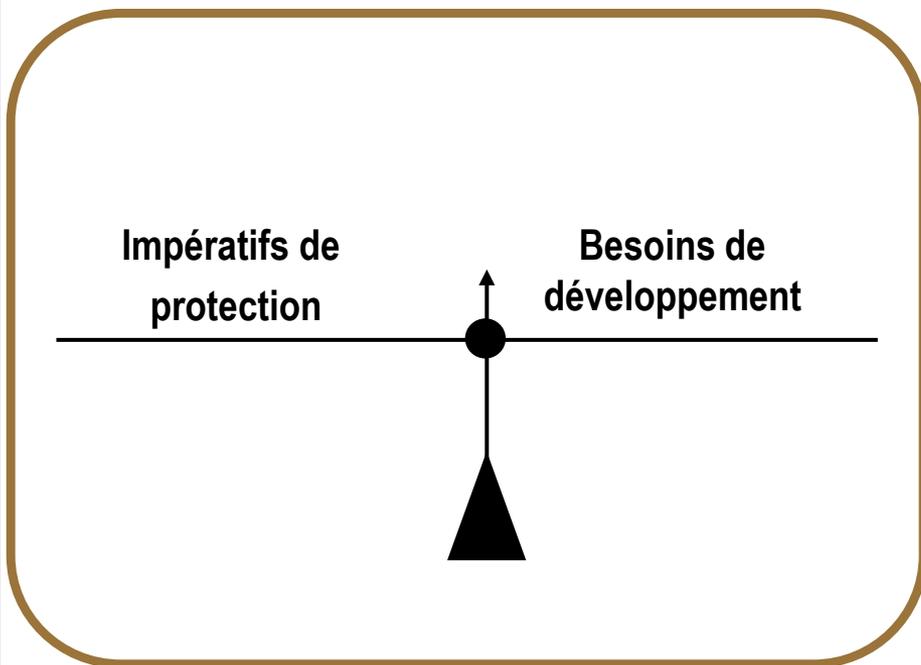
Approbation
du P.L.U par
le Conseil
municipal
*Document qui
devient opposable*

Concertation continue
avec la population

Les grands principes régissant le PLU

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra :

- définir **une nouvelle stratégie de développement et d'aménagement du territoire** pour les 10 prochaines années,
- assurer **un équilibre entre besoins de développement et impératifs de protection**



Les décisions des élus sont étroitement encadrées par la loi mais également par des documents d'aménagement élaborés à une échelle locale supérieure (exemple : SCoT du Nord-Ouest de la Touraine, ...)

Les décisions doivent notamment orienter l'aménagement du territoire vers un objectif majeur

Zéro artificialisation nette en 2050...

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'échelle nationale à l'horizon 2050 avec des objectifs de réduction intermédiaires.

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

2031-2040



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du **rythme d'artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France

2021

Une territorialisation des objectifs doit être engagée au niveau régional via le SradDET

2021-2030

Réduire la **consommation d'espaces naturels et agricoles** observée entre 2011 et 2020 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière



Le Schéma Régional (SRADDET) Centre Val de Loire va définir pour chaque territoire les objectifs plus précis à appliquer.

Ces objectifs pourront être plus forts sur certains territoires (> à 50%) et moindres sur d'autres.

Structure du P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de 2 axes et 13 orientations :

Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire et de leur mise en valeur

⇒ Quelles mesures de protection et de valorisation pour les espaces les plus sensibles du territoire?

Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné, cohérent avec les caractéristiques du territoire et au service de la population

⇒ Quelles actions engagées pour le développement urbain et économique du territoire dans les années à venir?



Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

Orientation n° 1

Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en valeur et leur confortement

Cette première orientation vise à garantir la protection de la Trame Verte et Bleue, outil destiné à assurer la préservation de la biodiversité.

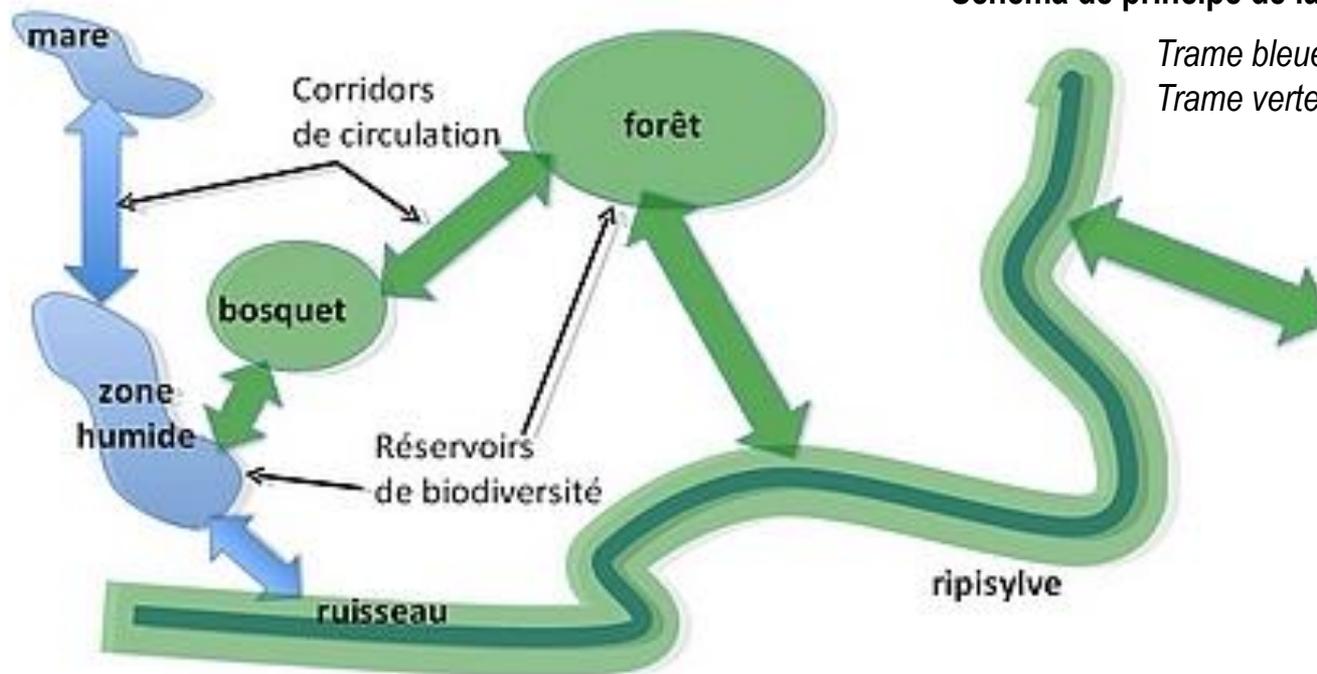


Schéma de principe de la Trame Verte et Bleue

Trame bleue : liée à l'eau

Trame verte : liée à la végétation

Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

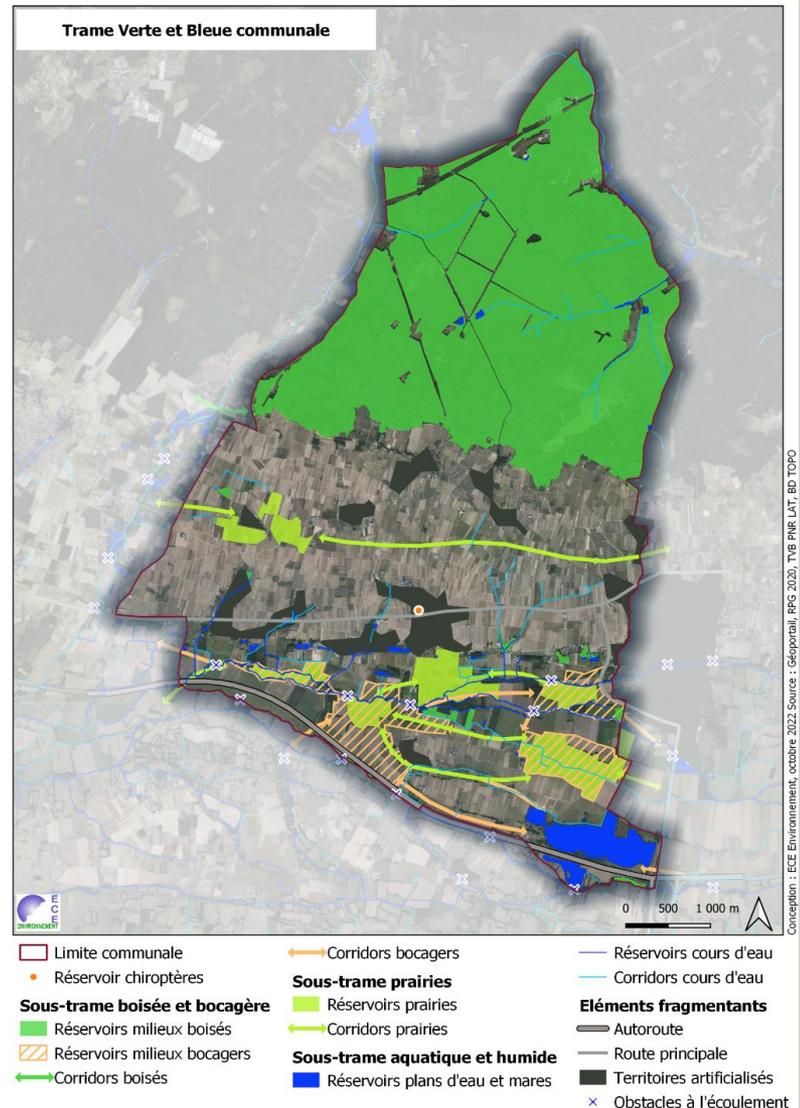
L'objectif est explicitement de préserver l'existant et sa fonctionnalité :

- Les secteurs boisés au nord,
- La vallée du Changeon et son cortège d'habitats naturels,
- L'étang des Ténières (limitation de la perturbation de la faune).

➤ Entre secteurs boisés et vallée, la terrasse viticole présente une biodiversité moindre. En lien avec la profession viticole, l'objectif serait de renforcer cette biodiversité (plan biodiversité du syndicat).

➤ Concernant les chiroptères (trame noire), l'objectif est d'assurer la préservation des sites de colonisation.

➤ La biodiversité peut également être présente dans les espaces urbanisés.



Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

Orientation n° 2

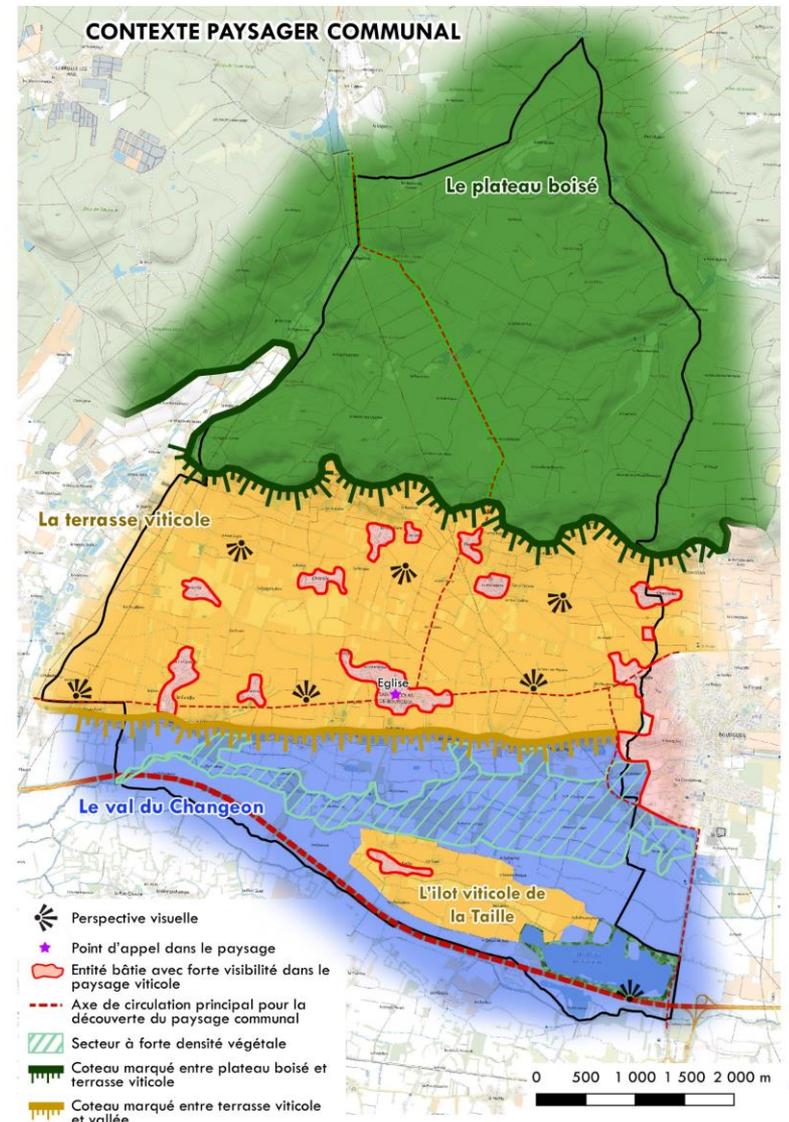
Protéger la structure paysagère identitaire et la qualité patrimoniale du territoire

Le paysage communal présente une lecture simple avec 3 unités paysagères clairement identifiables :

- Le paysage fermé des boisements au nord,
- Le paysage ouvert de la terrasses viticole et sa sensibilité liée à la présence d'une grande partie des ensembles bâtis de la commune,
- Le paysage d'alternance (ouverture/fermeture) de la vallée.

Il s'agit de préserver les spécificités paysagères du territoire et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions notamment sur la terrasse viticole.

En matière patrimoniale, le PLU pourra mettre en place des outils permettant de protéger et de valoriser le patrimoine existant.



Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

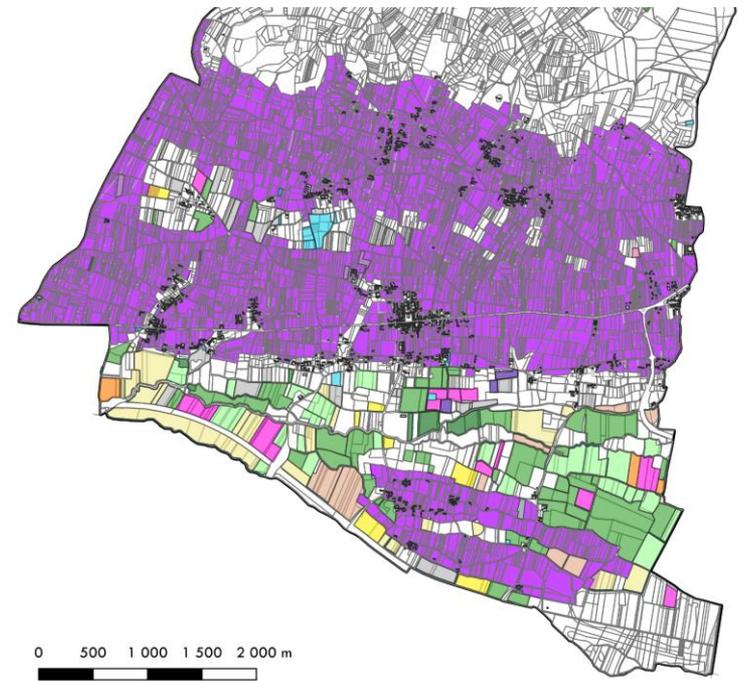
Orientation n° 3

Maintenir la dynamique viticole et prendre en compte les spécificités et besoins de cette activité

Le PLU doit accompagner le développement de l'activité viticole pour assurer sa pérennité dans le temps.

Ceci passe par une prise en compte des surfaces valorisées par l'activité viticole (AOP) et agricole mais également par la prise en compte des besoins et enjeux particuliers identifiés dans le cadre de la concertation avec la profession :

- La proximité exploitation viticole/habitat,
- Le développement de l'oenotourisme et de la vente directe,
- L'hébergement de la main d'œuvre saisonnière,
- La gestion des espaces de transition entre bâti et parcelles viticoles.



| Occupation agricole | |
|---|------------------------|
|  | Blé tendre |
|  | Surfaces gelées |
|  | Fourrage |
|  | Prairies permanentes |
|  | Prairies temporaires |
|  | Mais grain et ensilage |
|  | Vergers |
|  | Légumes-fleurs |
|  | Divers |
|  | Orge |
|  | Autres céréales |
|  | Colza |
|  | Tournesol |
|  | Vignes (AOC) |

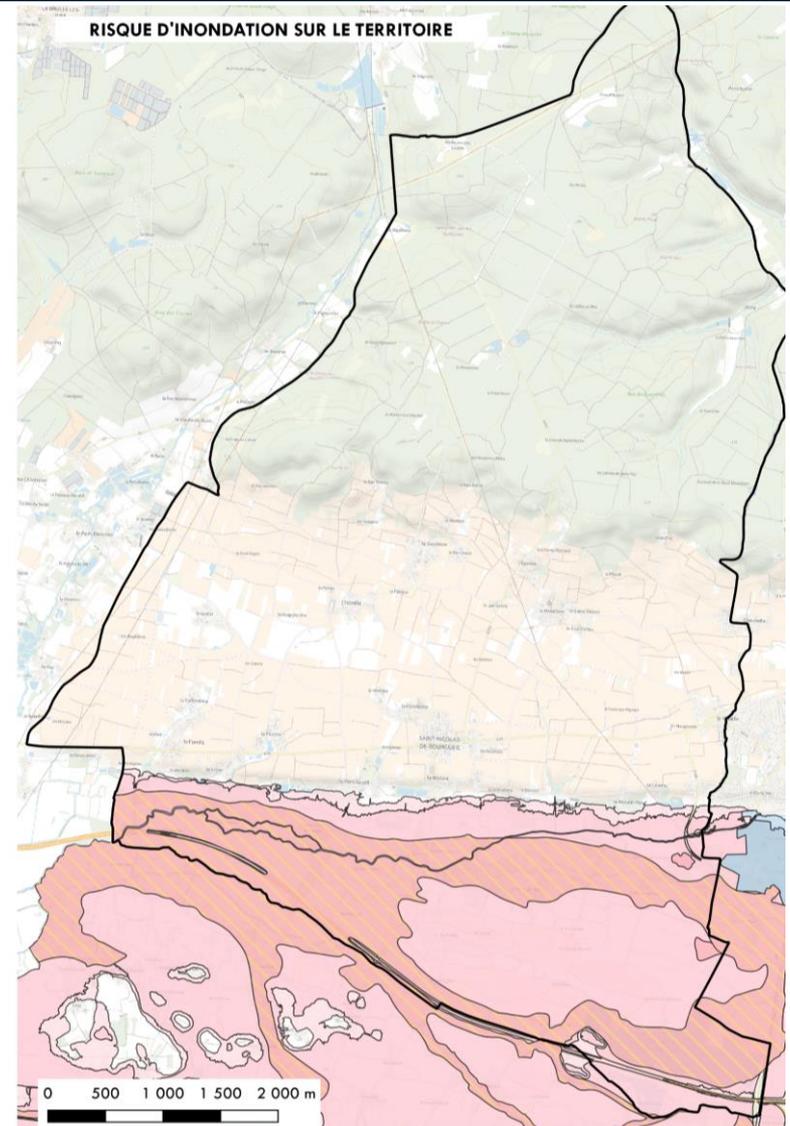
Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

Orientation n° 4

Appréhender les risques pour limiter leurs impacts sur la population et les biens

Le PADD établit la liste des mesures à mettre en place pour prendre en compte les risques :

- Le risque d'inondation
- Le risque de feux de forêt
- Le risque de mouvement de terrain (cavités ou argiles)
- Le risque sismique
- Les risques technologiques



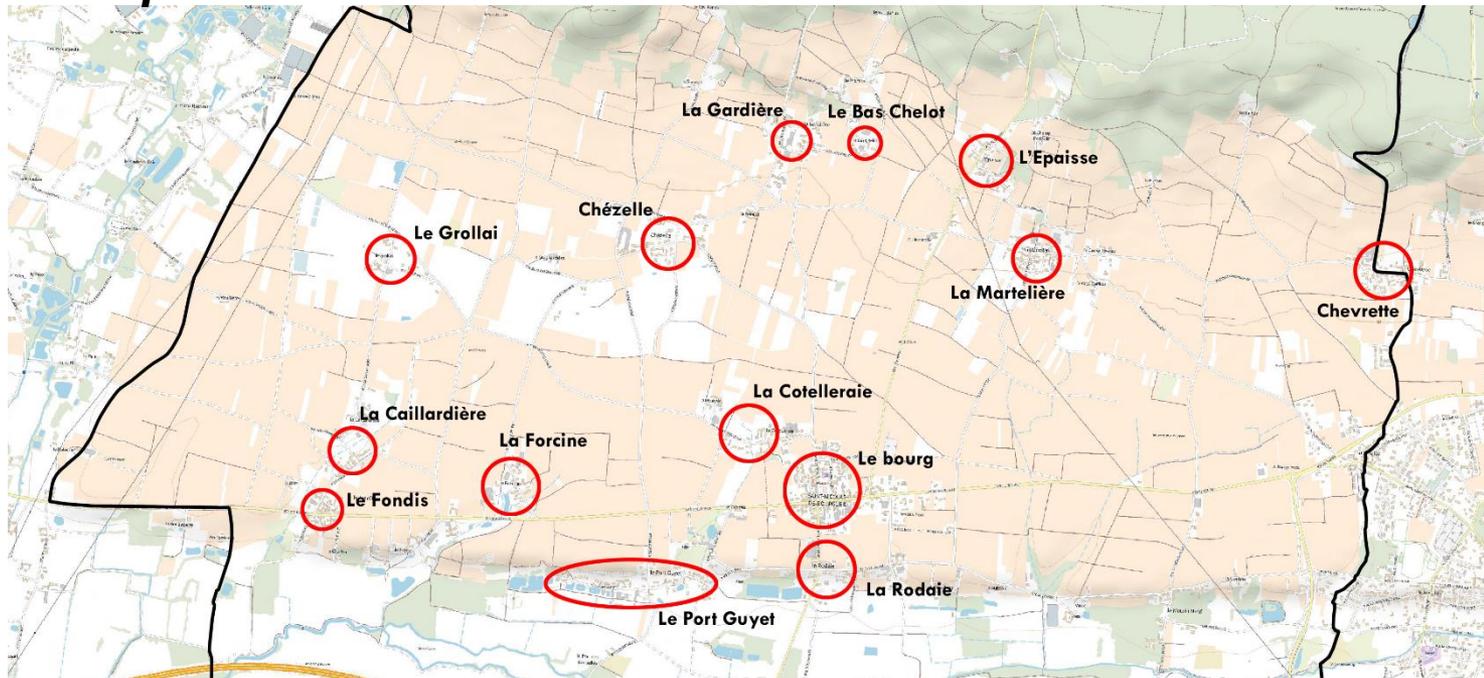
Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

Orientation n° 5

Préserver la structure atypique et de qualité de l'organisation urbaine entre bourg et hameaux

La structure éclatée de l'urbanisation entre bourg et hameaux s'explique par l'histoire de la commune et sa spécificité viticole.

Principales entités bâties du territoire communal



Axe 1 – Construire le projet autour des richesses du territoire

Au sein du Plan Local d'Urbanisme, l'objectif est de maintenir la structure urbaine existante en préservant la constructibilité du bourg et des hameaux.

Pour les hameaux, le PADD définit des critères objectifs pour définir leur constructibilité :

- Une présence d'au moins 7 habitations non agricoles, regroupées et formant un ensemble bâti sans vide majeur ou parcelle occupée par des vignes AOP
- Une desserte par des réseaux suffisants en eau potable et électricité et ne nécessitant pas de renforcement ou extension
- Une localisation hors de la zone inondable inconstructible ou de toute autre secteur rendu inconstructible du fait de l'existence d'un risque ou d'une servitude.

L'objectif est :

- **d'engager une densification douce du bourg et des hameaux,**
- **d'étudier la création d'un potentiel d'extension prenant en compte les enjeux viticoles, environnementaux et paysagers,**
- **de préserver la qualité urbaine et architecturale des structures et noyaux historique du bourg et des hameaux.**

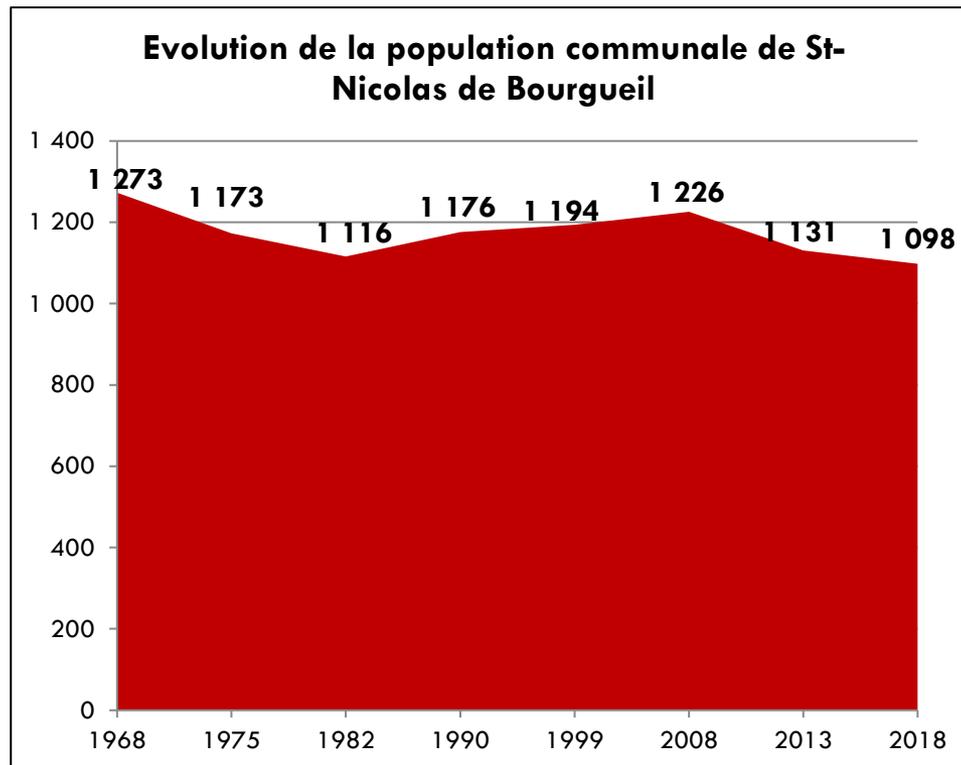
Dans tous les cas, y compris hors du bourg et des hameaux constructibles, les habitations conserveront des possibilités d'extension ou de création d'annexes.



Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 6

Permettre le développement de l'habitat en privilégiant le confortement des espaces urbanisés du bourg et des hameaux



Après des années de déficit démographique, **l'objectif est de définir les conditions permettant à la commune d'assurer la stabilité de sa population autour de 1100 habitants.**

Pour y parvenir, il est estimé un besoin de **30 logements neufs à créer durant les 10 prochaines années** soit environ 3 logements neufs par an et la **remise sur le marché d'une douzaine de logements actuellement vacants.**

Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Au regard des enjeux viticoles, environnementaux et paysagers présents sur le territoire, **l'objectif est de limiter les besoins de surfaces en extension.**

En combinant le potentiel de reprise d'une partie des logements vacants et les capacités de mutation/densification du bourg et des hameaux, il existe de larges possibilités d'accueillir des logements sans nécessiter de développement en extension.

Toutefois, il existe un risque de rétention foncière sur les parcelles identifiées et une faible capacité de la commune à mobiliser ces « dents creuses ».

En conséquence, les élus souhaitent maintenir un potentiel d'extension à moyen ou long terme en continuité du bourg et/ou des hameaux :

- limité à 1 ha maximum,
- mobilisable uniquement s'il est établi que les potentialités de densification ne permettent pas de répondre aux objectifs de développement,
- cherchant à atteindre une densité de 15 logements/ha,
- valorisant sobriété foncière et énergétique, convivialité, gestion des eaux pluviales et paysages

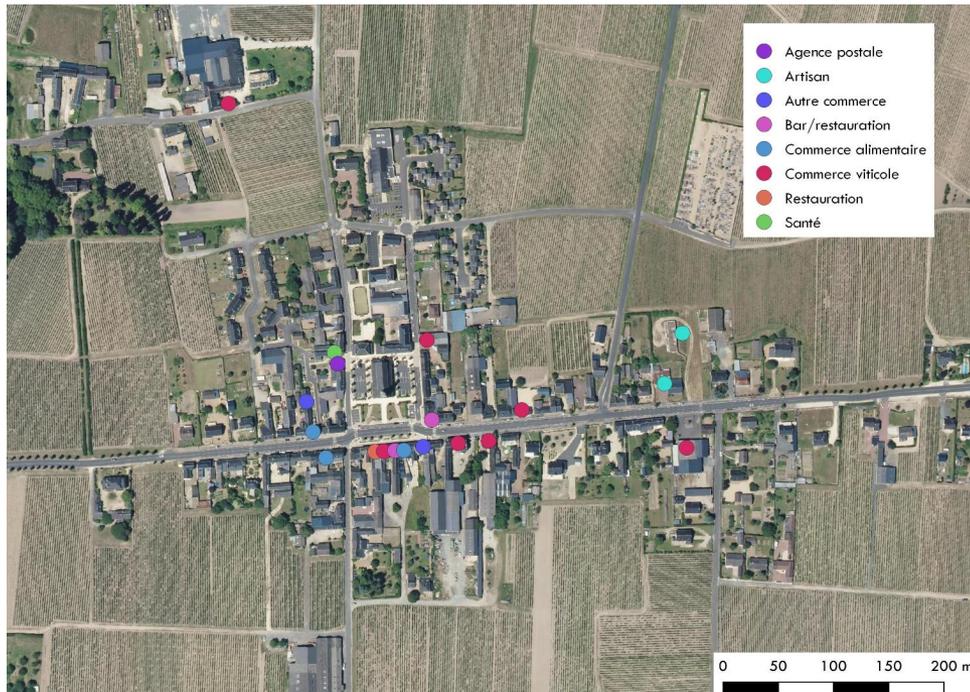
La localisation précise de ce potentiel de développement sera définie lors des phases de travaux à venir.



Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 7

Prendre en compte les besoins des activités économiques et touristiques du territoire



L'activité économique sur la commune est principalement tournée vers la viticulture (production et commercialisation).

Il existe cependant une activité artisanale présente dans le bourg mais également dans les hameaux.

Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Dans le futur PLU, l'objectif est de permettre le développement des activités artisanales et touristiques tout en prenant en compte les impératifs réglementaires.

- **Le SCOT du Pays Loire Nature ne permet pas la création d'une zone d'activités sur le territoire.**
- Le PLU accompagnera les projets de développement des activités artisanales existantes, sous réserve de ne pas impacter le parcellaire viticole de la commune. Cet accompagnement pourra éventuellement s'effectuer dans le cadre d'un déplacement de l'activité.
- La création d'activités artisanales et de services sera autorisée dans le bourg et dans les hameaux sous condition d'être compatible avec l'habitat.
- Le PLU favorise **l'émergence des projets contribuant à la valorisation touristique du territoire.**



Pour qu'un projet économique soit pris en compte dans le PLU, il faut qu'il soit porté à la connaissance de la commune.



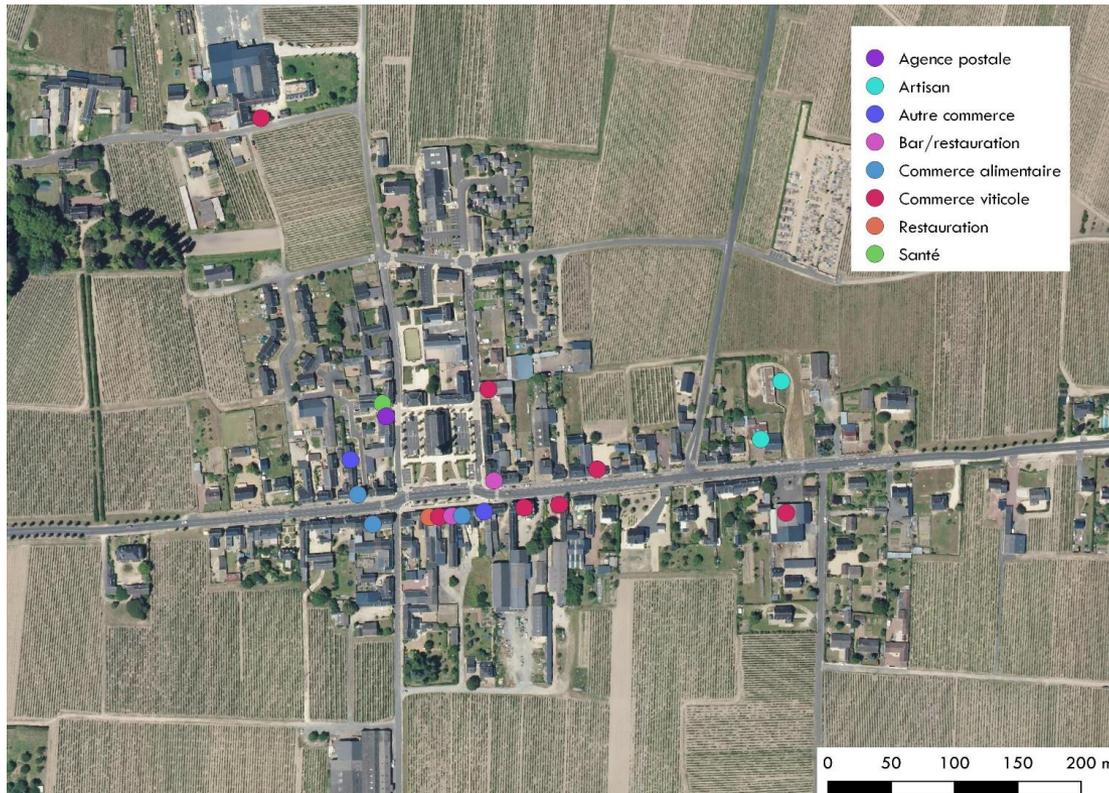
Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 8

Maintenir et conforter la dynamique commerciale

Les commerces de proximité sont localisés dans le cœur de bourg au sein d'un périmètre restreint.

Cette proximité contribue pour beaucoup à la dynamique de l'activité commerciale.



L'objectif est de **favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans le bourg en confortant déplacements doux et capacités de stationnement.**

⇒ pas de développement des commerces de proximité dans les hameaux

Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 9

Maintenir un niveau d'équipements performant et adapté aux besoins de la population

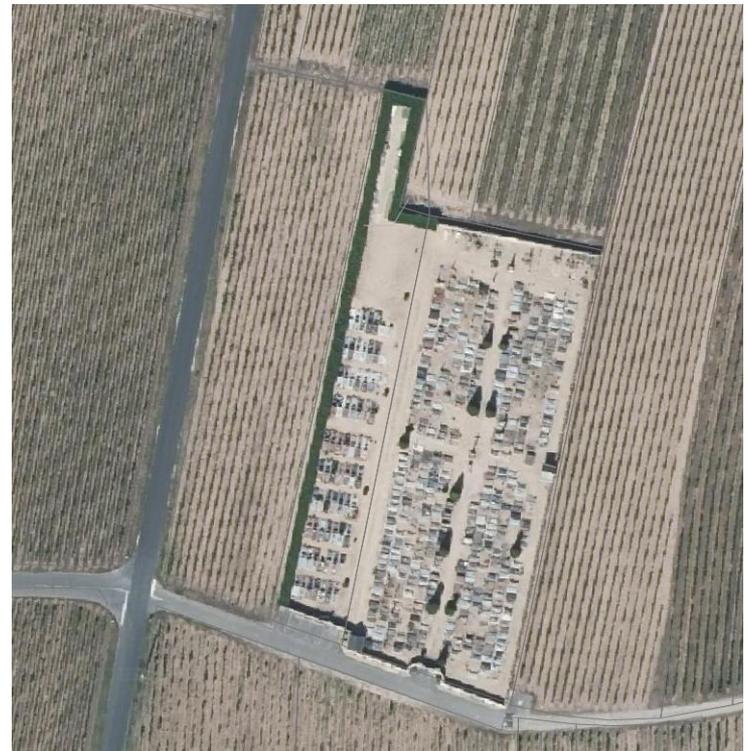
Le niveau d'équipements de la commune reste modéré mais cohérent au regard de la taille de la population.

L'objectif est de garantir une adaptation permanente du niveau d'équipements avec les besoins de la population.

Certains projets sont à prendre en compte :

- Extension du cimetière
- Évolution du pôle sportif

Le PLU veille également à assurer la préservation d'une couverture optimale du territoire par les Réseaux de communications électroniques.



Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 10

Mettre en œuvre les actions favorables aux mobilités durables en prenant en compte les capacités et la structure du territoire

Pour favoriser le développement des modes actifs de déplacements, le PADD inscrit les principes suivants :

- pour les déplacements extérieurs, **création d'une liaison cyclable structurante le long de la RD35** vers Bourgueil (3km) puis la gare de Port Boulet (7km)
- **L'identification de la place de l'église comme pôle multimodal** (stationnements automobiles et transports collectifs existants; covoiturage et stationnement vélos à mettre en avant).
- Entre le bourg et les hameaux, **étudier les solutions les plus adaptées pour encourager à l'usage du vélo ou de la marche**
- Dans les futurs quartiers, **systematiser les liaisons douces**



Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 11

Concevoir un projet favorable à la santé

Certaines des actions décrites précédemment contribuent à la santé des habitants :

- **Prise en compte des éléments susceptibles de porter atteinte à la santé** (qualité de l'air, qualité de l'eau, activités générant des rejets, etc.)
- **Développement des activités favorables à la santé**
⇒ Activités sportives, aménagements des liaisons cyclables et piétonnes
- **Préservation du cadre de vie par la protection et la valorisation de l'environnement et des paysages communaux**
- **Développement des interactions sociales**
⇒ Création d'espaces de rencontre et de convivialité
- **Accès aux services de santé**
⇒ Extension de la maison médicale



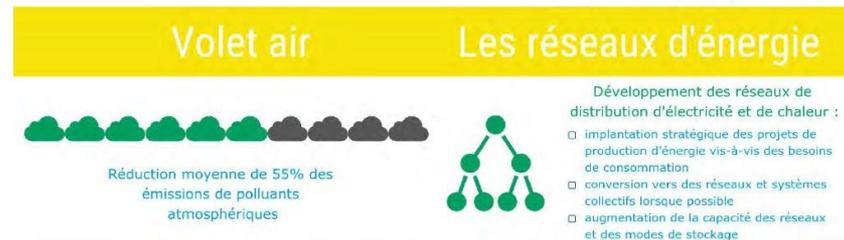
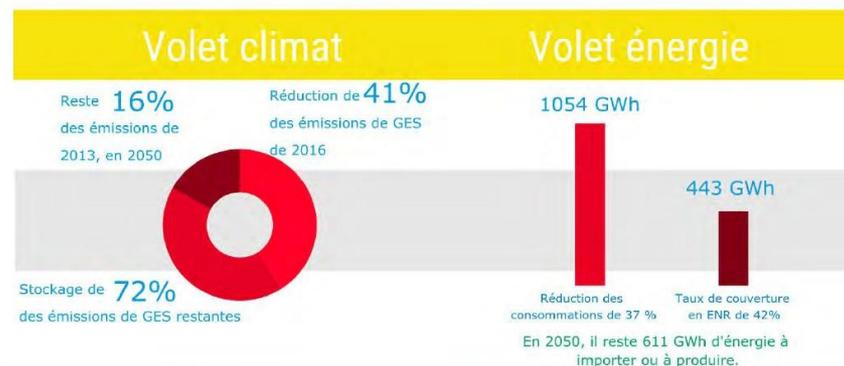
Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 12

Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergies, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau

- Favoriser la sobriété énergétique par l'amélioration de l'habitat
- Permettre le développement des projets individuels ou collectifs de développement des énergies renouvelables
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre grâce aux actions en faveur de la limitation des déplacements automobiles.
- Protéger la ressource en eau et inciter à la modération de la consommation d'eau
- Assurer la gestion des eaux pluviales

La stratégie du PCAET - horizon 2050



L'adaptation au changement climatique



La ressource en eau

Préserver la ressource en eau (nappes, cours d'eau), pour l'alimentation en eau potable, les besoins agricoles et la qualité des cours d'eau



Les activités économiques

Maintien et adaptation de l'activité agricole (élevage)
Développement de filières locales (filière bois, ENR)
Adaptation du secteur touristique et préservation des milieux naturels



La santé et le confort

Préserver la qualité de l'air
Aménager les espaces urbains pour adapter la ville et lutter contre les îlots de chaleur
Gérer les risques naturels

Axe 2 – Engager un projet de développement raisonné

Orientation n° 13

Favoriser la convivialité et les loisirs

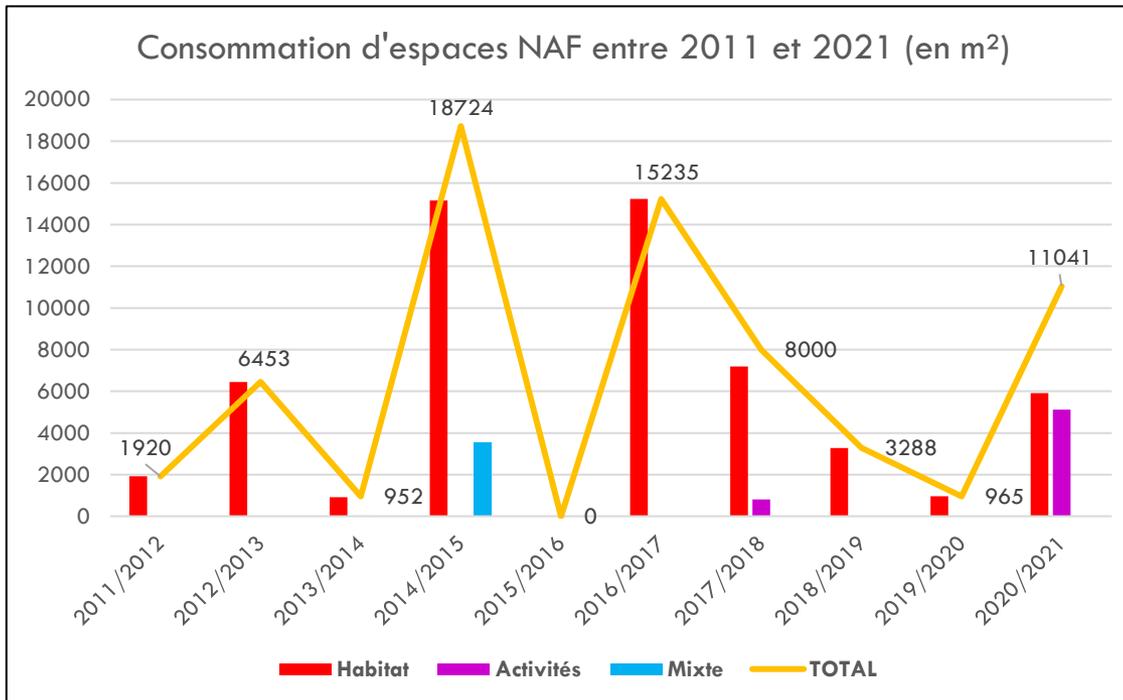
Les objectifs et aménagements suivants sont mis en avant pour faciliter les rencontres, la convivialité et les loisirs :

- **Préserver les accès à la nature** pour la population par le maintien et la valorisation des itinéraires touristiques
- **Conforter les espaces de rencontre à différentes échelles** (quartier, bourg, hameaux)
Dans le bourg, il s'agit notamment de prendre en compte le projet de jardin public sur les arrières de la mairie.
- **Maintenir les équipements sportifs** et permettre leur évolution (sous réserve du respect du PPRI).



Objectif de modération de la consommation d'espaces

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels , agricoles et forestiers a représenté 6,65 ha dont plus de 85% pour l'habitat.



L'objectif est de réduire de 50% cette consommation d'espaces dans les 10 années à venir conformément aux objectifs définis dans la loi Climat et Résilience.