

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de St-Nicolas de Bourgueil

PLU

SAINT-NICOLAS DE BOURGUEIL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 12 novembre 2025

Par délégation du Maire,
Jean-Pierre Carré, adjoint au Maire



1

Rapport de présentation

Approbation

Novembre 2025

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| PREAMBULE | 7 |
| ENCADREMENT NORMATIF DU PLU | 7 |
| OBJECTIFS ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU..... | 10 |
| | |
| <u>VOLET 1 – DIAGNOSTIC STRUCTUREL</u> | 12 |
| | |
| SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE | 13 |
| DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES | 14 |
| EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES | 14 |
| CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES | 17 |
| CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES..... | 19 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES | 21 |
| DYNAMIQUES ET CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT | 22 |
| CORRELATION LOGEMENTS/POPULATION DES LOGEMENTS | 22 |
| EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS | 23 |
| CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS | 24 |
| DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION | 26 |
| LES PRESCRIPTIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINNE EN MATIERE DE LOGEMENTS | 28 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES ET CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT | 30 |
| CONTEXTE ET DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES | 31 |
| CARACTERISTIQUES DU BASSIN D'EMPLOI | 31 |
| DYNAMIQUE DE L'EMPLOI..... | 32 |
| POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI | 32 |
| LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE | 33 |
| LES PRESCRIPTIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINNE EN MATIERE D'ACTIVITES..... | 34 |
| ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES | 35 |
| ACTIVITES FORESTIERES..... | 39 |
| CAPACITES ET POTENTIELS TOURISTIQUES..... | 41 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINNE EN MATIERE D'ACTIVITES AGRICOLES, FORESTIERES ET TOURISTIQUES | 42 |

| | |
|---|------------------|
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES | 43 |
| EQUIPEMENTS ET VIE QUOTIDIENNE..... | 44 |
| NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL..... | 44 |
| EQUIPEMENTS DE VIE QUOTIDIENNE | 45 |
| EQUIPEMENTS SANITAIRES..... | 49 |
| COMMUNICATIONS NUMERIQUES | 52 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES | 52 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS..... | 54 |
| MOBILITES | 55 |
| ANALYSE DE LA DEMANDE DE MOBILITE..... | 55 |
| ANALYSE DE L'OFFRE DE DEPLACEMENTS | 59 |
| OFFRE DE STATIONNEMENTS | 61 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES EN MATIERE DE MOBILITES | 61 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DES MOBILITES..... | 62 |
| | |
| <u>VOLET 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u> | <u>63</u> |
| | |
| CONTEXTE PHYSIQUE..... | 64 |
| LA GEOLOGIE | 64 |
| LE RELIEF..... | 67 |
| LE SOL..... | 69 |
| LE CLIMAT..... | 71 |
| L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE | 73 |
| L'OCCUPATION DU SOL..... | 77 |
| SYNTHESE DU CONTEXTE PHYSIQUE | 79 |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE | 80 |
| LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE | 80 |
| LA TRAME VERTE ET BLEUE..... | 89 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE | 100 |
| SYNTHESE DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE | 101 |
| RESSOURCES NATURELLES | 102 |
| LA RESSOURCE EN EAU | 102 |

| | |
|--|------------|
| L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL | 107 |
| LES ENERGIES RENOUVELABLES..... | 110 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES RELATIVES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE..... | 113 |
| SYNTHESE DES RESSOURCES NATURELLES | 114 |
| GESTION DES DECHETS..... | 115 |
| LES DOCUMENTS CADRES | 115 |
| LA GESTION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE | 115 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS..... | 117 |
| SYNTHESE DE LA GESTION DES DECHETS | 117 |
| RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES..... | 118 |
| LES RISQUES NATURELS | 118 |
| LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS..... | 125 |
| LA POLLUTION DES SOLS..... | 127 |
| LES NUISANCES SONORES..... | 129 |
| LA QUALITE DE L'AIR..... | 130 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES RELATIVES A LA PREVENTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES..... | 133 |
| SYNTHESE DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES | 133 |
| CONSOMMATION D'ENERGIES ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE..... | 134 |
| CONSOMMATION D'ENERGIES | 134 |
| EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE..... | 135 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PCAET DU PAYS LOIRE NATURE RELATIVES A LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE.... | 136 |
| SYNTHESE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIES ET D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE | 136 |
| ANALYSE PAYSAGERE..... | 137 |
| LE PAYSAGE A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE | 137 |
| LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU PAYS LOIRE NATURE | 142 |
| LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL | 143 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINES RELATIVES A LA PROTECTION DES PAYSAGES..... | 147 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DU CONTEXTE PAYSAGER..... | 147 |
| STRUCTURE TERRITORIALE ET DEVELOPPEMENT URBAIN..... | 148 |
| HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DU BATI SUR LA COMMUNE | 148 |
| ANALYSE DE L'ORGANISATION URBAINE DU BOURG..... | 152 |
| PERCEPTIONS ET AMBIANCES DU BOURG..... | 154 |
| LES HAMEAUX | 155 |

| | |
|--|------------|
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINNE RELATIVES AU DEVELOPPEMENT URBAIN | 158 |
| SYNTHESE..... | 159 |
| DE L'ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN | 159 |
| ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 160 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 164 |
| PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE..... | 165 |
| PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE | 165 |
| PATRIMOINE CULTUREL REMARQUABLE..... | 165 |
| RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINNE RELATIVES AU PATRIMOINE..... | 171 |
| SYNTHESE DE L'ANALYSE DU PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE | 171 |

VOLET 3 – JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME.....172

| | |
|--|------------|
| PREAMBULE..... | 173 |
| JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD..... | 174 |
| LA DEFINITION DES BESOINS COMMUNAUX | 174 |
| JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT..... | 178 |
| EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 199 |
| JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 199 |
| ET DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT | 199 |
| JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES | 203 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE UA..... | 203 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE UB | 204 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE UH..... | 205 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE 2AUH..... | 206 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE AV | 207 |
| <input type="checkbox"/> LA ZONE N..... | 208 |
| <input type="checkbox"/> LE STECAL NE | 209 |
| <input type="checkbox"/> LE STECAL AY | 210 |
| JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN PLACE PAR LE REGLEMENT | 212 |
| JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES..... | 217 |
| EXPOSE DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES | 217 |

| | |
|---|-----|
| JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES | 218 |
|---|-----|

VOLET 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE234

| | |
|--|------------|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTENU..... | 235 |
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... | 235 |
| DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 235 |
| CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 237 |
| ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES..... | 238 |
| COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT NORD-OUEST DE LA TOURAINE | 238 |
| COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PCAET DU PAYS LOIRE NATURE | 246 |
| ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 248 |
| RAPPEL DES ELEMENTS RELATIFS A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX..... | 248 |
| PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLES | 252 |
| IMPACTS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS | 253 |
| CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES | 270 |
| ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 | 285 |
| CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 301 |

RESUME NON TECHNIQUE.....304

| | |
|---|------------|
| PREAMBULE..... | 305 |
| ANALYSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 306 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET..... | 312 |
| INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN PLACE POUR EN MODERER LES EFFETS..... | 315 |
| INCIDENCES DES ZONES A URBANISER ET/OU CONCERNEES PAR DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 315 |
| INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES NATURA 2000 | 317 |
| INCIDENCES GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 318 |
| ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES..... | 320 |
| CRITERES ET INDICATEURS RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 320 |

Préambule

Encadrement normatif du PLU

□ Une succession d'évolutions législatives en faveur du développement durable

Les lois SRU, Urbanisme et Habitat, Grenelle, ALUR et Climat ont placé successivement le développement durable au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire, en inversant les logiques de concurrence des territoires. Les documents d'urbanisme doivent expressément prendre en compte la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la limitation puis l'arrêt à l'horizon 2050 de l'artificialisation des sols, la protection de la biodiversité, la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements, l'aménagement du développement commercial et une nouvelle manière de penser l'habitat. Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat est précisé : il convient de tenir compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Tout cela dans le respect de l'environnement et du « bien-être et bien-vivre ensemble ».

Le PLU, issu de ces lois, constitue un outil privilégié de la mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme doit intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal doit également prendre en compte l'ensemble des

objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une véritable étude environnementale, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme comme moyens du développement durable.

Il respecte les orientations fondamentales de l'État exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'il existe. Le PLU précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet.

La loi n° 2012-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi « Grenelle II » ou « ENE », reprend les engagements du Grenelle de l'environnement et traduit les changements législatifs opérés par le Grenelle I, dont elle se veut la véritable « boîte à outil ». Elle en applique les principes, définit le cadre de la mise œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement en donnant des outils techniques et juridiques aux collectivités qui devront la mettre en œuvre. Le dispositif est conforté par la loi ALUR de mars 2014 puis la loi Climat et Résilience d'août 2021, qui renforce les objectifs en faveur d'un urbanisme plus durable, respectueux des enjeux environnementaux présents sur le territoire local.

En matière d'urbanisme et de planification, les évolutions portent ainsi successivement sur la priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification, à l'affirmation du caractère programmatique du PLU, au renforcement de l'intercommunalité dans le cadre de la planification, au respect de l'environnement et des performances énergétiques et environnementales, et au renforcement d'une approche intégrée du développement durable dans les différents documents d'urbanisme.

□ Articles L.101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme

Les principes généraux de développement durable s'imposant aux PLU (ainsi qu'à tous les documents d'urbanisme) :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PLU devra donc permettre le respect des objectifs du développement durable et des 3 principes suivants :

Le principe d'équilibre, entre le renouvellement urbain, le développement urbain et rural, l'utilisation économe des sols, la préservation des espaces agricoles, forestiers et la protection des espaces naturels, des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Grenelle a également introduit la mise en valeur des entrées de ville et la revitalisation des centres urbains et ruraux.

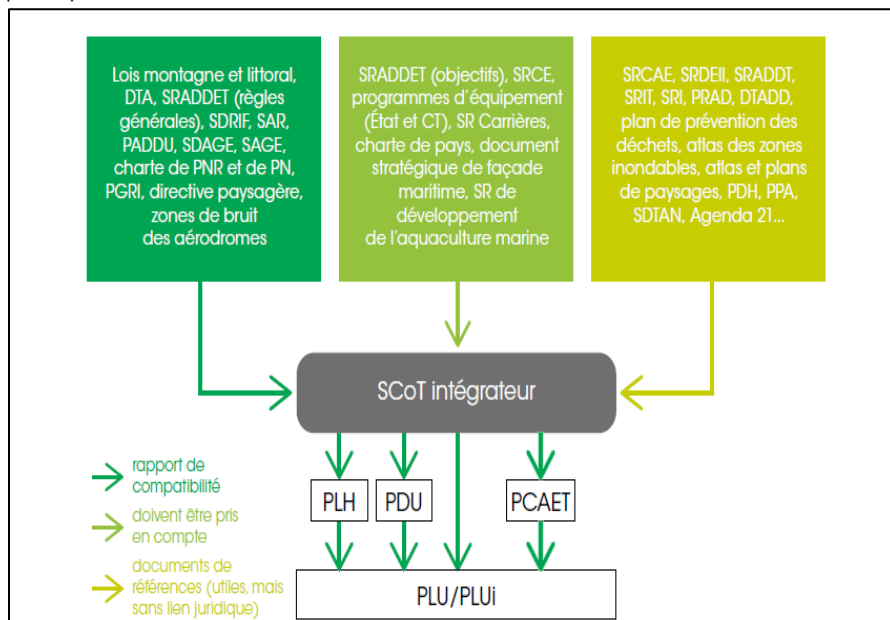
Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il convient d'assurer une répartition territorialement équilibrée des commerces et des services, un équilibre entre les zones d'emploi et les zones d'habitat et d'éviter, autant que possible, la constitution de zones « monofonctionnelles ». L'objectif de mixité sociale dans l'habitat passe par la diversité de l'offre de logements (y compris les logements sociaux) au sein d'un même espace. Dans la logique de ce principe pour les zones urbaines, toutes les occupations/utilisations du sol qui ne sont pas explicitement interdites par l'article premier du règlement sont autorisées.

Le principe d'économie de l'espace et de respect de l'environnement. Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion

urbaine, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre ce qui passe par la réduction des obligations de déplacement, à préserver les milieux naturels et à se préoccuper notamment des continuités écologiques, à permettre la maîtrise de l'énergie et la production de celle-ci à partir de sources renouvelables, à prendre en compte les risques naturels et technologiques. La Loi Climat et Résilience a introduit le principe du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 avec un objectif de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols.

□ Liens juridiques entre PLU et documents de rang supérieur

Le PLU est inséré dans une hiérarchie de normes et doit en respecter les principes.



Définitions et liens juridiques entre les documents :

La compatibilité :

Elle ne doit pas être confondue avec la notion de conformité. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la relation de conformité qui prévaut dans les relations entre permis de construire et PLU.

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Mais la norme inférieure ne doit pas contrarier les options fondamentales de la norme supérieure. La conformité stricte n'est pas exigée, des écarts sont tolérés, l'atteinte qui peut être portée à la norme supérieure par la norme inférieure doit néanmoins rester marginale. Le PLU devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

La prise en compte

Il s'agit d'une relation juridique à peine plus souple que l'obligation de compatibilité.

Selon le Conseil d'Etat, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)

Les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme précisent ainsi que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents et plans suivants.

Tableau d'articulation du PLU avec les documents et plans de portée supérieure

| Documents et plans de portée supérieure | Application sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil |
|--|--|
| Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) | SCOT du Nord-ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 (compatibilité) |
| Schéma de mise en valeur de la mer | Non concerné |
| Plan de mobilité prévu à l'article L.1214-1 du code des transports | Pas de plan de mobilité approuvé |
| Programme Local de l'Habitat (PLH) | PLH de la CC Touraine Ouest Val de Loire approuvé le 26 octobre 2021 (compatibilité) NB : ce PLH s'étend sur la période triennale 2020-2022 et est donc désormais caduc. |
| Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) | PCAET du Pays Loire Nature (compatibilité) |
| Plan Local de Mobilité prévu à l'article L.1214-13-2 du codes des transports | Non concerné |
| Plan Local de Mobilité d'Ile de France | Non concerné |

Objectifs et modalités de la procédure de révision du PLU

Par délibération en date du 9 juin 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Nicolas de Bourgueil.

□ Les objectifs poursuivis

La délibération du 9 juin 2021 fixe les objectifs poursuivis par le conseil municipal dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- **Concernant le contexte supra-communal :**
 - Prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace,
 - Réviser le Plan Local d'Urbanisme en assurant sa compatibilité avec la révision en cours du SCOT Nord-Ouest de la Touraine et dont l'approbation devrait intervenir avec celle du Plan Local d'Urbanisme,
 - Prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature en cours d'élaboration,

- **En matière d'habitat**
 - Analyser la dynamique de la construction sur le territoire durant les 10 dernières années et la demande actuelle en logements pour définir les besoins en matière d'habitat de la commune pour les 10 années à venir, en cohérence avec les orientations du SCOT,
 - Organiser le développement de l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants, la nécessité d'une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enjeux environnementaux et viticoles (parcelles AOC).

- **En matière d'activités économiques**

- Assurer le confortement de l'activité agricole et notamment de l'activité viticole, principale activité économique du territoire et qui contribue au rayonnement de la commune,
- Etudier les possibilités d'accueil d'autres activités économiques sur la commune et de confortement de celles existantes tout en prenant en compte la politique de développement économique de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire,
- Prendre en compte les besoins de l'activité forestière notamment sur les secteurs forestiers au nord de la commune,
- Maintenir la vitalité et favoriser l'essor des commerces et services de proximité pour la population,
- S'appuyer sur les richesses paysagères et l'identité de la commune pour permettre le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement.

- **En matière d'équipements**

- Prendre en compte les projets d'évolution des équipements actuels dans le document d'urbanisme,
- Définir les besoins en matière d'équipements pour les années à venir au regard des perspectives d'évolution prévisibles et souhaitées par la commune.

- **En matière de déplacements**

- Réfléchir aux mesures à mettre en place pour favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile sur le territoire et vers l'extérieur (rabattement vers la gare de Port Boulet, accessibilité piéton et vélos dans le bourg et depuis les villages et hameaux, covoiturage, etc.)

- **En matière d'environnement**

- Mettre en place une démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU,
- Prendre en compte les secteurs environnementaux majeurs du territoire communal et notamment les zones Natura 2000 présentes sur les secteurs forestiers au nord et sur le site des Ténières,

- Veiller à la préservation des ressources naturelles du territoire (eau, air, sol, etc.)
- Prendre en compte la richesse du patrimoine architectural et paysager,
- Intégrer et gérer les risques naturels (notamment le risque d'inondation) et technologiques,
- Encourager le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers remarquables du territoire.

□ Les modalités de concertation avec le public

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

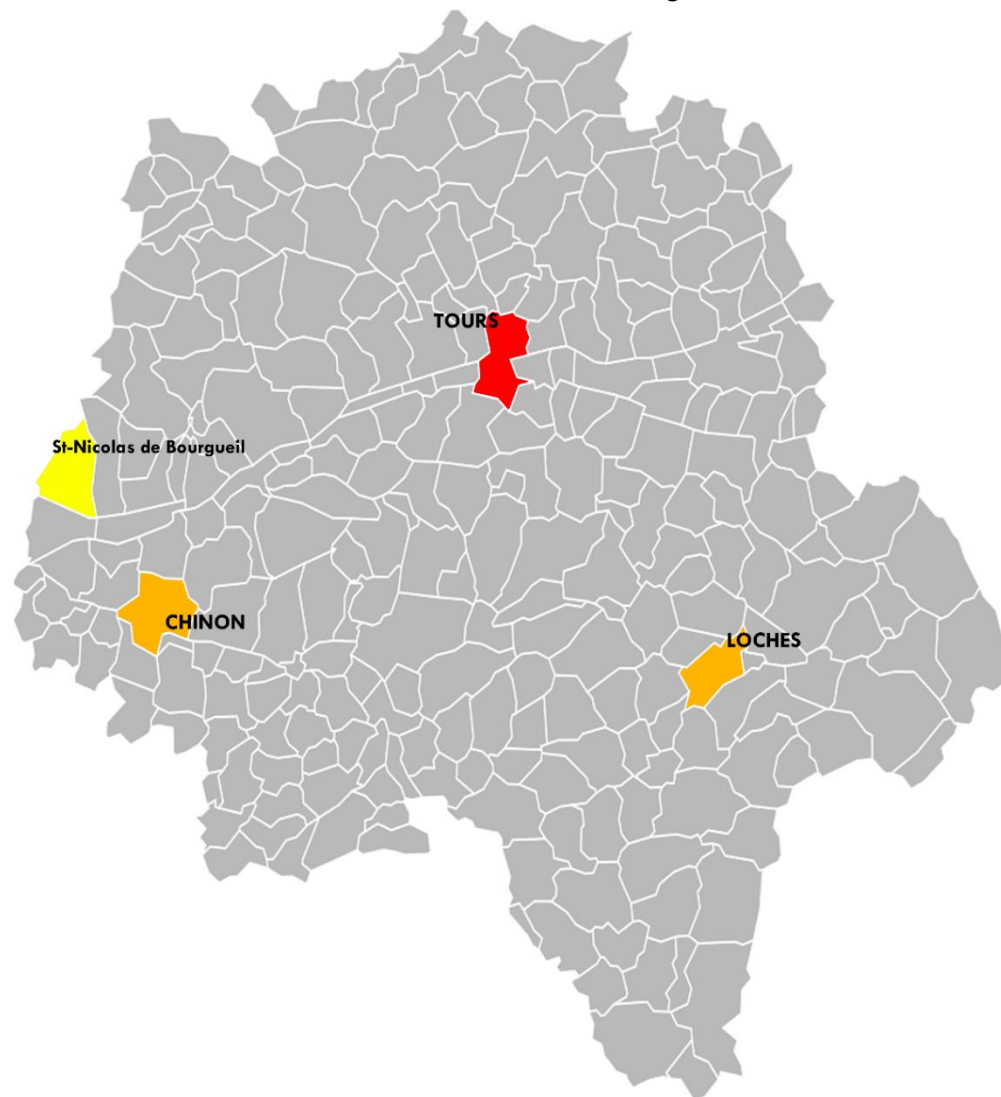
La délibération du 9 juin 2021 définit les modalités de concertation relatives à la procédure d'élaboration du PLU :

- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune,
- Informations régulières sur l'état d'avancement de la procédure dans le bulletin municipal,
- Mise en place d'un registre de concertation en mairie permettant à la population de faire part de ses observations,
- Possibilité de contribuer à la concertation en adressant un mail à contact@saint-nicolas-de-bourgueil.fr ou un courrier à M. le Maire à l'adresse postale de la mairie en précisant « Concertation préalable relative au PLU »
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques dont au moins une réunion publique lors de la phase PADD.

VOLET 1 – DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Situation géographique et administrative

Localisation de la commune de St-Nicolas de Bourgueil



La commune de St-Nicolas de Bourgueil est située à l'extrême ouest du département d'Indre et Loire, en limite du département du Maine-et-Loire (60 km de Tours ; 20 km de Saumur et Chinon ; 4km de Bourgueil).

Elle possède des limites communes avec :

- En Indre-et-Loire : Chouzé-sur-Loire, Bourgueil
- En Maine-et-Loire : Brain-sur-Allonnes, La Breille-les-Pins

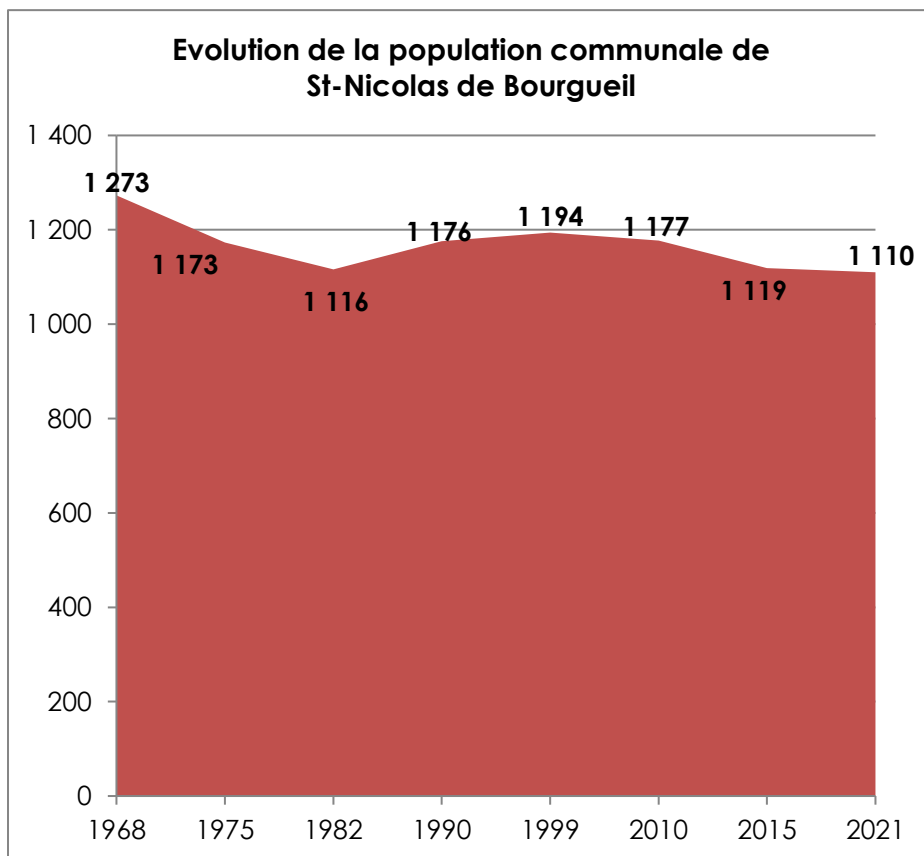
La commune de St-Nicolas de Bourgueil couvre une superficie de 3645 ha.

Elle est membre :

- **de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire** rassemblant 28 communes et plus de 33000 habitants. Elle possède notamment la compétence en matière d'assainissement collectif et non collectif ainsi que la compétence en matière de Programme Local de l'Habitat.
- **du Pays Loire Nature**, qui regroupe la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et la Communauté de communes Gâtine-Racan, soit plus de 55000 habitants. Parmi ses missions, le Pays Loire Nature a en charge la gestion du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 ainsi que l'élaboration du PCAET du Pays entré en vigueur en juin 2022.

Dynamiques démographiques

Evolutions démographiques



□ Contexte général

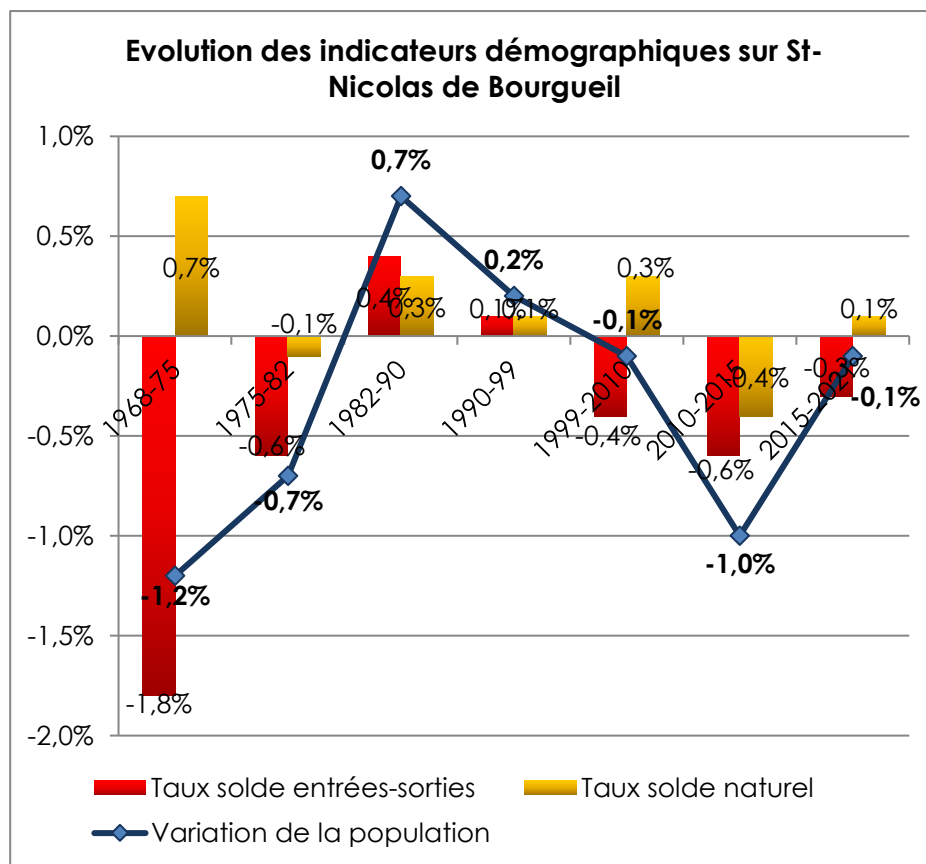
- Une commune marquée par un recul démographique constant depuis le début des années 2000

Entre 2010 et 2021, le département d'Indre et Loire a gagné près de 21650 nouveaux habitants (+3,7%) et la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire a accueilli 462 habitants supplémentaires (+1,4%).

Dans le même temps, la commune de St-Nicolas de Bourgueil observe un recul régulier de sa population communale, recul entamé dès le début des années 2000.

Depuis 1999, la commune a ainsi perdu plus de 80 habitants et retrouve désormais son niveau démographique du début des années 80.

Si ce déficit démographique constituait jusqu'à présent une singularité comparativement à la Communauté de communes, il convient de noter que cette dernière est également entrée dans une phase de recul démographique durant les 5 dernières années avec une perte de plus de 300 habitants entre 2015 et 2021. Le département voit également sa croissance ralentir comparativement aux périodes précédentes.



□ Evolutions démographiques sur la période 1968-2020

▪ Un solde naturel¹ signe d'une faible vitalité démographique

Sur la commune et bien qu'il connaisse des fluctuations entre les différentes périodes, le solde naturel reste toujours faible. Il constitue un premier indicateur du vieillissement de la population communale engagée depuis plusieurs années.

▪ Un solde migratoire² négatif depuis une vingtaine d'années

Le solde migratoire (ou solde entrées-sorties) négatif depuis 20 ans montre que la commune parvient difficilement à assurer le renouvellement de sa population face aux départs d'habitants.

Ceci est directement lié :

- à un phénomène de desserrement familial. Les enfants des ménages installés sur la commune durant les années 90 quittent le territoire pour se rapprocher de leurs lieux d'études ou d'emploi,
- à un rythme de construction modéré durant cette période, qui n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle susceptible de compenser en nombre suffisant les départs d'habitants.

¹ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période

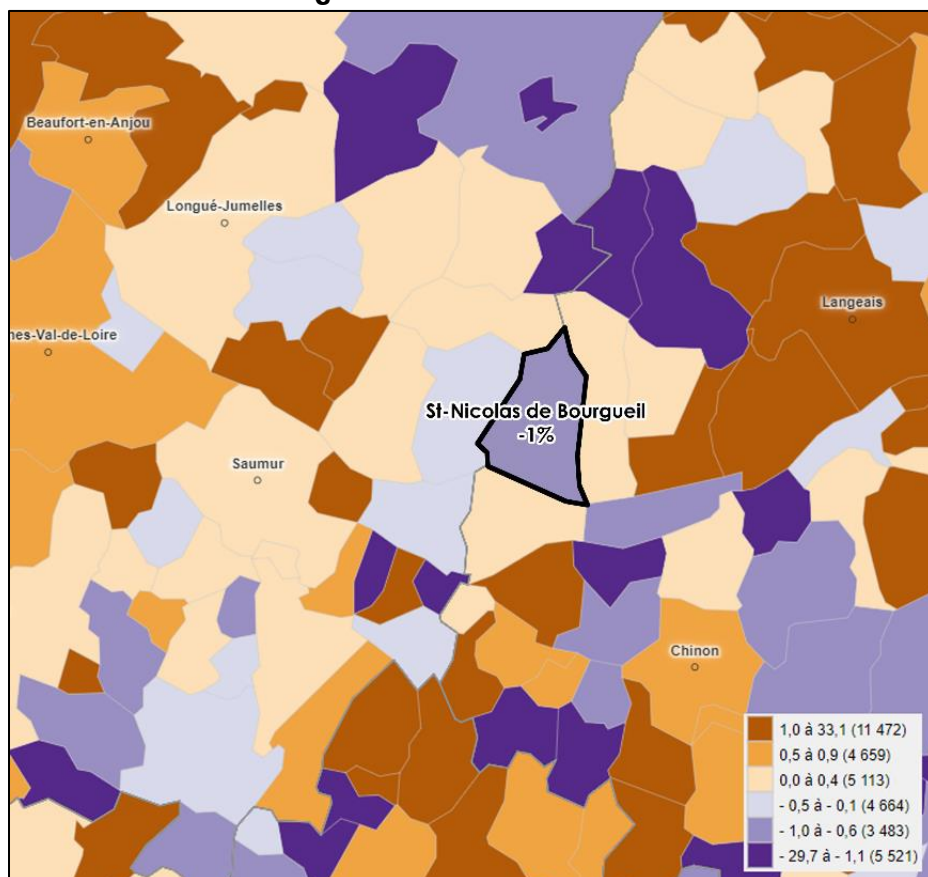
² Solde entrées-sortie ou solde migratoire : différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée

□ Contextualisation territoriale

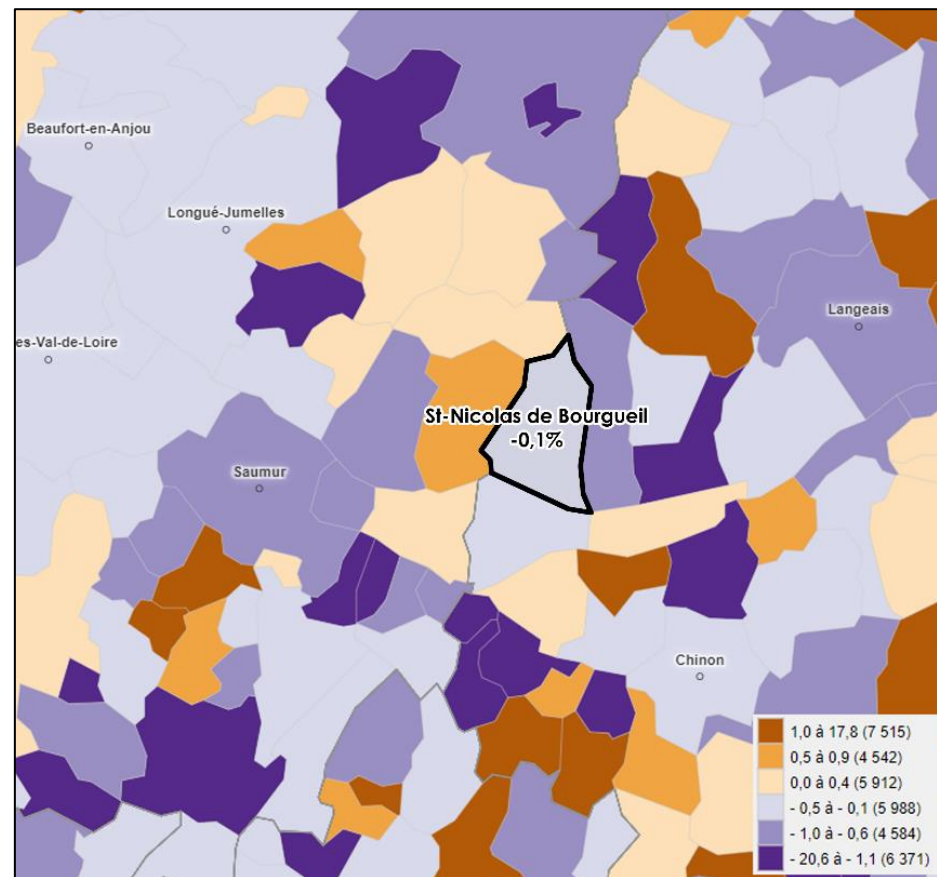
Les cartographies ci-dessous resituent l'évolution démographique des communes localisées aux confins des départements du Maine-et-Loire et d'Indre-et-Loire.

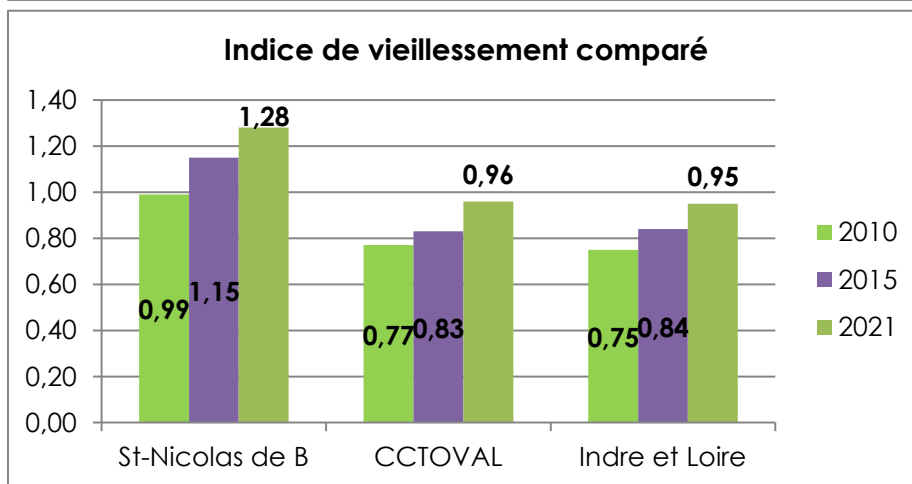
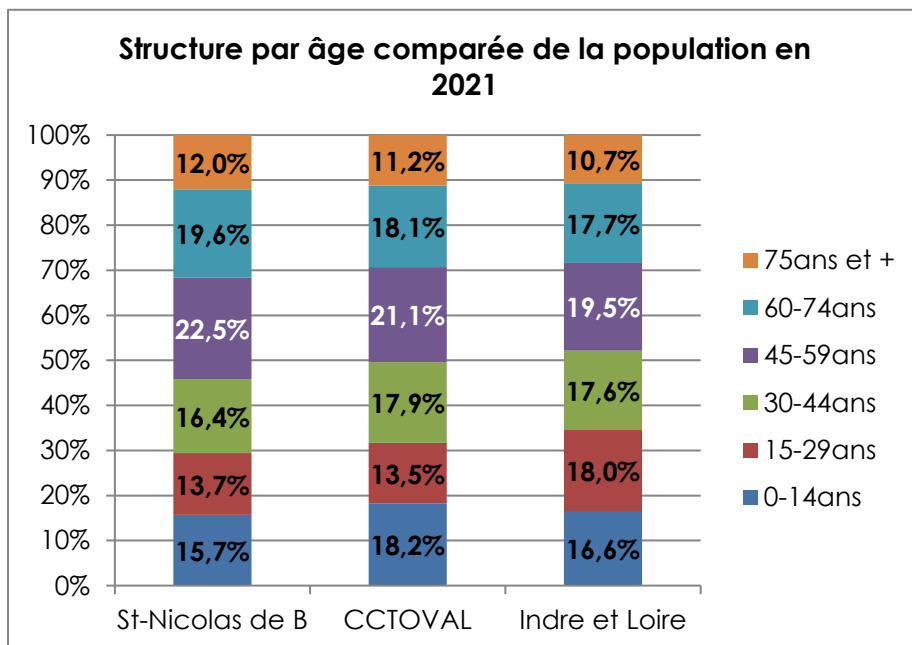
Alors qu'entre 2010 et 2015, la rurbanisation (retour des habitants vers les communes rurales) profite à un très large nombre de communes du secteur, l'aire d'influence des agglomérations d'Angers et de Tours se resserrent progressivement en raison des coûts accrus des transports. Une large partie des communes du secteur, éloignées des grands pôles urbains, connaît un déficit démographique.

Evolution du solde migratoire 2010-2015



Evolution du solde naturel 2015-2021





Caractéristiques démographiques

□ Une population qui connaît un fort vieillissement

Comme le montrait le faible solde naturel observé sur la commune, St-Nicolas de Bourgueil observe un vieillissement important de sa population. Sur la commune, la population de moins de 30 ans représente moins de 30% de la population communale, une proportion inférieure à celle observée sur la CCTOVAL (31,7%) et le département (34,6%). La population de moins de 20 ans a tout particulièrement diminué durant les 10 dernières années. En parallèle, la population de plus de 60 ans tend à augmenter.

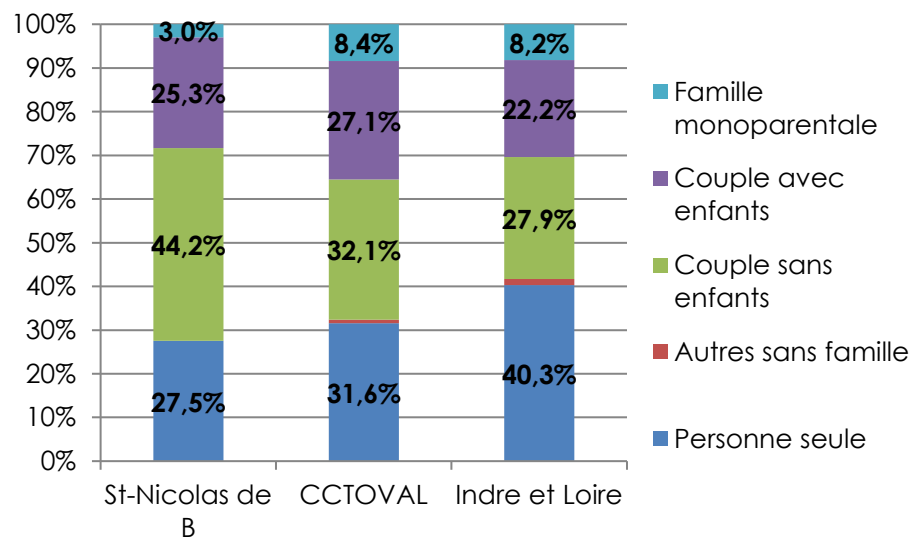
Il en résulte un indice de vieillissement³ communal en forte hausse et largement supérieur à ceux de la CCTOVAL et du département.

Le vieillissement de la population est un facteur important à prendre en compte dans les réflexions relatives à l'aménagement du territoire. Une population vieillissante génère en effet des besoins plus spécifiques en matière de logements mais également en matière d'équipements et de services.

Source : INSEE, 2021

³ Indice de vieillissement : rapport entre la population de plus de 65 ans et celle de moins de 20 ans

Structure comparée de la composition des ménages en 2021



Un vieillissement démographique qui se traduit également dans la typologie des ménages de la commune

En 2021, près de 72% des ménages sont formés d'une personne seule ou de couples sans enfants. L'attractivité du territoire pour de jeunes ménages reste donc modérée.

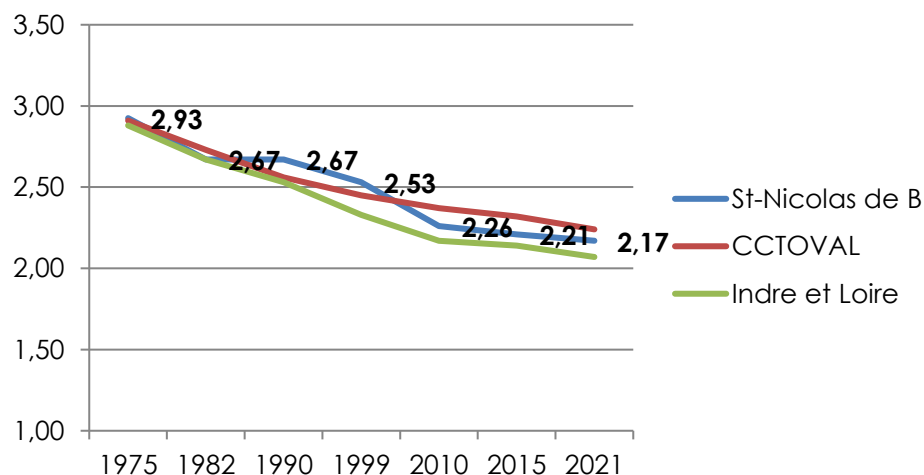
Il s'agit d'un profil singulier pour une commune rurale, les communes rurales disposant en général d'une offre plus importante en maison individuelle de grande taille, adaptée à la demande de logements des familles.

Cette faible proportion de ménages avec enfants explique la taille relativement réduite des ménages, désormais située sous la moyenne observée sur la Communauté de communes.

Suivant la tendance nationale, on observe en effet que la taille moyenne des ménages diminue progressivement sur le territoire communal en lien avec :

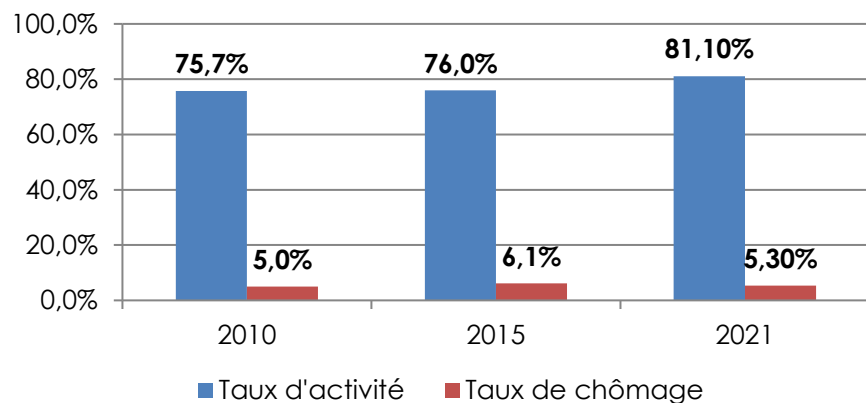
- Le vieillissement de la population
- La décohabitation des ménages,
- Le desserrement familial.

Taille moyenne des ménages

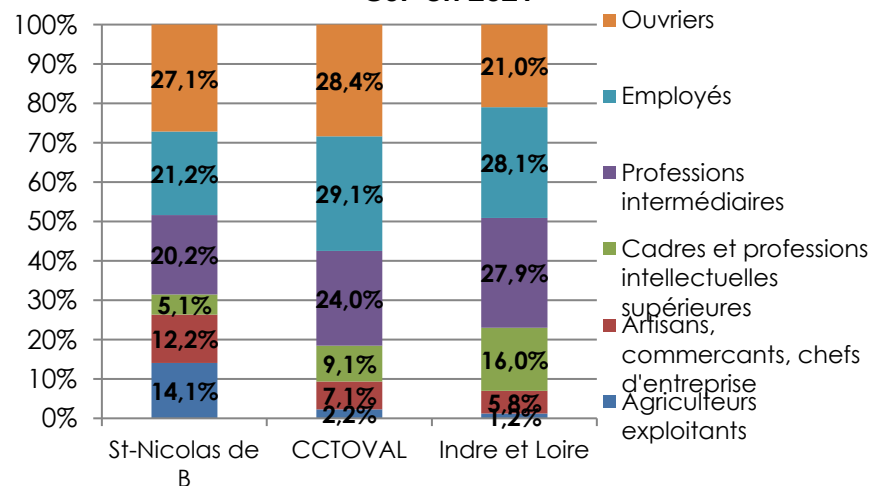


Source : INSEE, 2021

Situation économique des actifs à St-Nicolas de Bourgueil



Structure comparée de la population active par CSP en 2021



Caractéristiques sociodémographiques

Un taux d'activité en progression et un chômage faible

En 2021, la commune recense 518 actifs dont 485 ont un emploi. Le taux d'activité⁴ communal progresse par rapport à 2015 et reste sensiblement plus important que sur la Communauté de communes (77,7%) et le département (75,2%). Cette augmentation est notamment liée à l'augmentation du taux d'activités des femmes et de celui des seniors « 55-64 ans », correspondant à la génération du baby-boom, qui s'est principalement installée sur le territoire durant les années 80 puis 90.

A l'inverse, le taux de chômage communal reste historiquement bas à 5,3% soit 2,2 points de moins qu'au niveau de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et 3,2 points de moins qu'au niveau départemental.

Une population active caractéristique d'une commune rurale

La population active communale présente un profil caractéristique d'une commune rurale avec une proportion plus importante d'actifs agricoles. Cette proportion est particulièrement forte sur la commune en raison de l'importance de l'activité viticole sur le territoire.

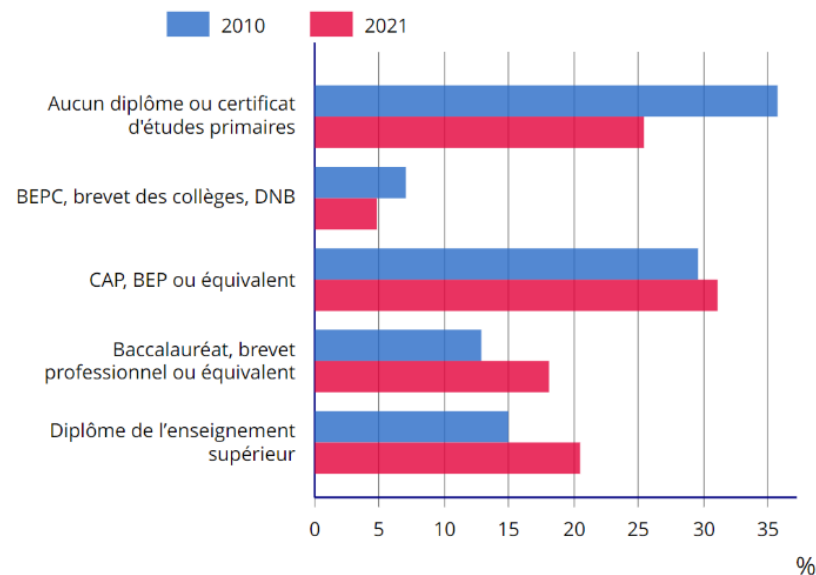
Le caractère rural est également conforté par l'importance des populations ouvrières et employées et la faible proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures, ces dernières ayant plutôt tendance à s'installer dans ou en périphérie des principaux pôles urbains.

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, du fait d'une activité viticole florissante, le revenu médian

Source : INSEE, 2021

⁴ Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population âgée entre 15 et 64 ans.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



disponible en 2021 est de 22730€ par ménage (1895€/mois), supérieur à celui de la CCTOVAL (22280€) mais inférieur à celui du département (23140€).

□ Une population active communale de plus en plus qualifiée

Le profil socio-économique de la population active montre en outre une population de plus en plus diplômée.

La population active communale présente un niveau de qualification (25,4% d'actifs sans diplôme) moindre que celui observé au niveau intercommunal (22,4% d'actifs sans diplôme) et au niveau départemental (19,2% d'actifs sans diplôme).



Synthèse de l'analyse des dynamiques démographiques

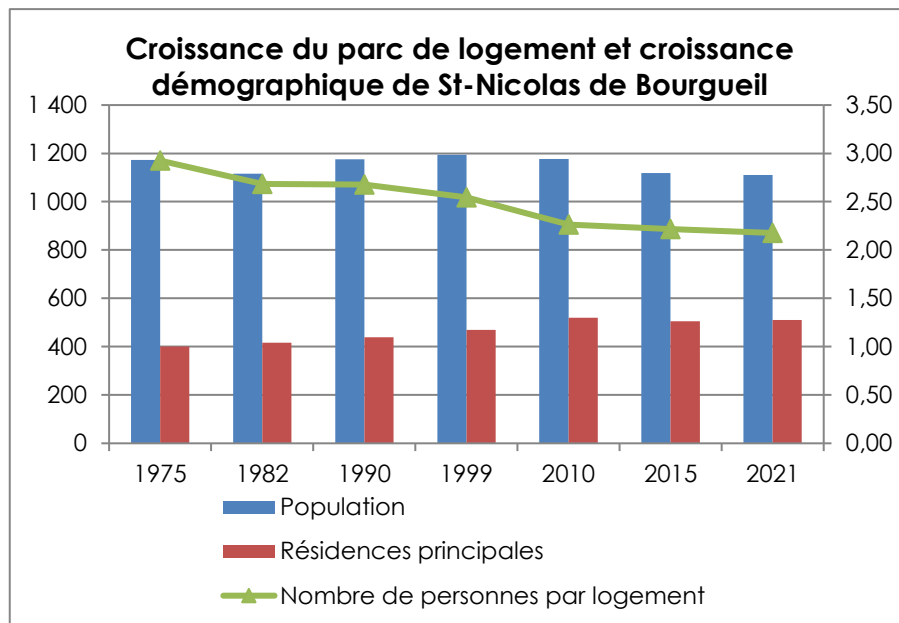
Ce qu'il faut retenir

- **1110 habitants en 2021, une population en recul constant** depuis une vingtaine d'années
- **Un recul démographique lié à un solde migratoire négatif depuis plusieurs années**, en lien avec le vieillissement de la population et les départs des enfants des ménages installés sur la commune durant les années 90,
- **Un solde naturel tout juste positif** lié à une difficulté à accueillir de jeunes ménages avec enfants.
- **Une population qui subit un vieillissement plus rapide** que sur la Communauté de communes et le département d'Indre et Loire
- **Un territoire à faible attractivité pour les familles**
- **Une taille des ménages qui diminue** suivant la tendance nationale
- **Un nombre d'actifs en progression** (518 en 2021 dont 485 ont un emploi)
- **Un taux de chômage faible et stable**
- **Un territoire communal qui accueille une proportion importante d'ouvriers et d'employés mais également une population viticole importante**
- **Une population active de plus en plus qualifiée**

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

- **L'impact de la mutation du profil de la population** (vieillissement de la population) sur les équipements communaux, les services de santé et l'offre en logements
- **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'équipement scolaires et périscolaires optimal.

Dynamiques et caractéristiques du logement



Source : INSEE, 2021

| | Total 2015-2021 | Par an |
|-------------------------------------|-----------------|------------|
| Variation RS et LV | 0 | 0 |
| Renouvellement | 15 | 3 |
| Desserrement | 6 | 1,2 |
| Point d'équilibre | 21 | 4,2 |
| Logements « construits » | 19 | 3,8 |
| Logements à « effet démographique » | -2 | -0,4 |

Source : INSEE, sit@del

Corrélation logements/population des logements

Des besoins constants en logements nouveaux

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

Exemple :

Entre 1999 et 2010, alors que le parc de résidences principales augmente de 51 logements, la commune perd 17 habitants sur la même période.

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

Evaluation du « point d'équilibre » pour la période 2015-2021

Le point d'équilibre pour la période 2015-2021 est évalué à **21 logements**.

Cela signifie que, sur la période 2015-2021, la commune aurait dû réaliser a minima 21 logements pour stabiliser sa population à son niveau de 2015.

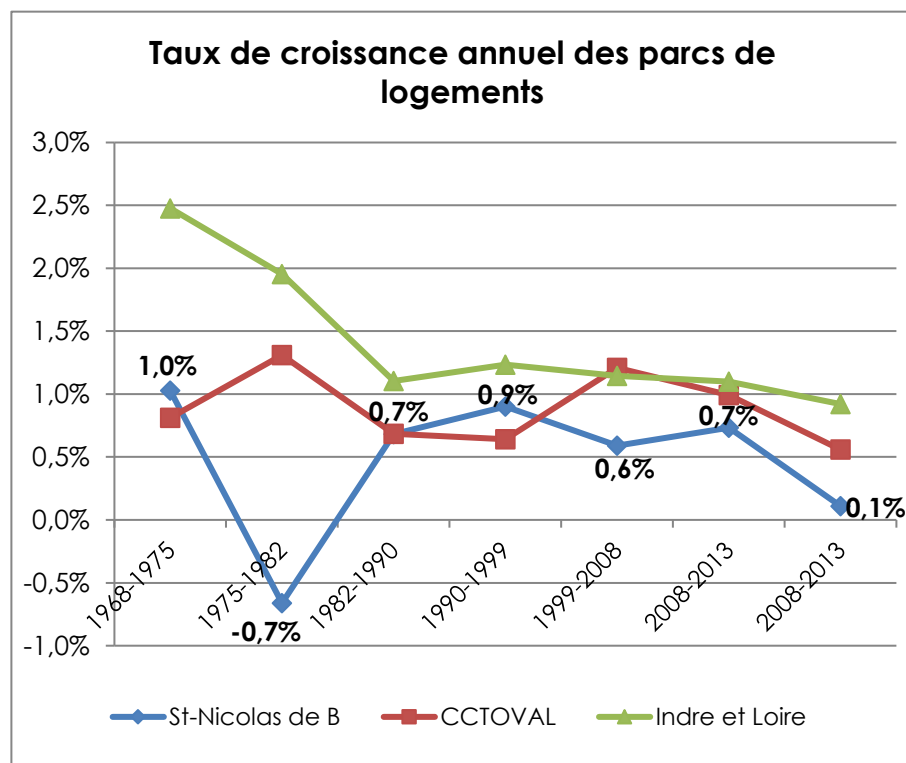
La commune n'ayant réalisé que 19 logement sur cette même période, il a manqué 2 logements pour parvenir à éviter la perte de 9 habitants observée.

Le point d'équilibre sur la commune est lié :

- au desserrement des ménages en lien avec le vieillissement progressif de la population et au départ des enfants des ménages pour rejoindre des pôles d'étude ou d'emploi,
- au fort renouvellement du parc de logements, qui vise à compenser la disparition de logements sur le territoire soit suite à leur destruction

soit suite à leur transformation (exemple : plusieurs petits logements réunis pour n'en former qu'un seul).

- les parcs de résidences secondaires et de logements vacants n'ont pas influé sur le point d'équilibre du fait de leur stabilité durant la période.



Source : INSEE, 2021

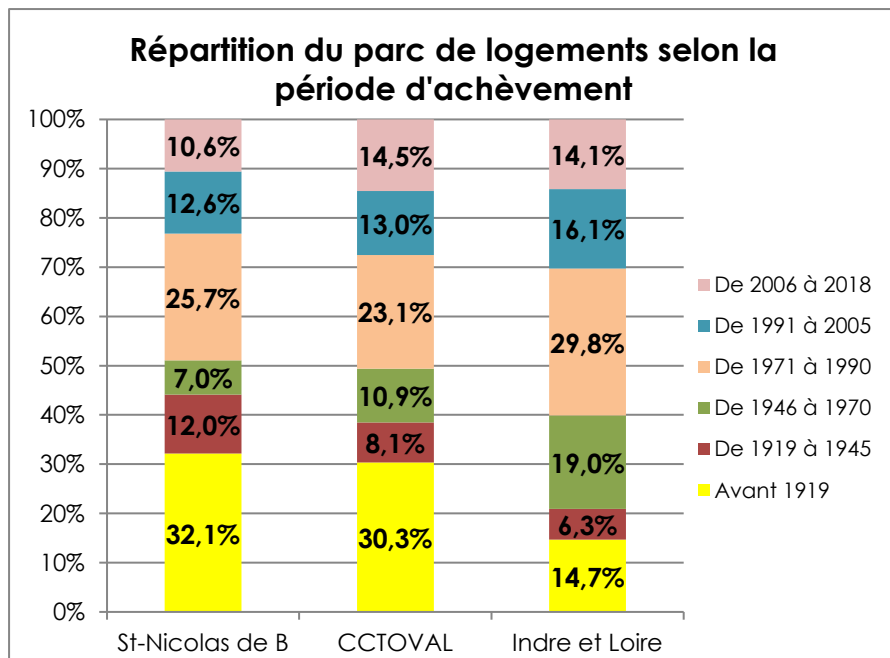
Evolution du parc de logements

□ Un parc de logements en croissance constante

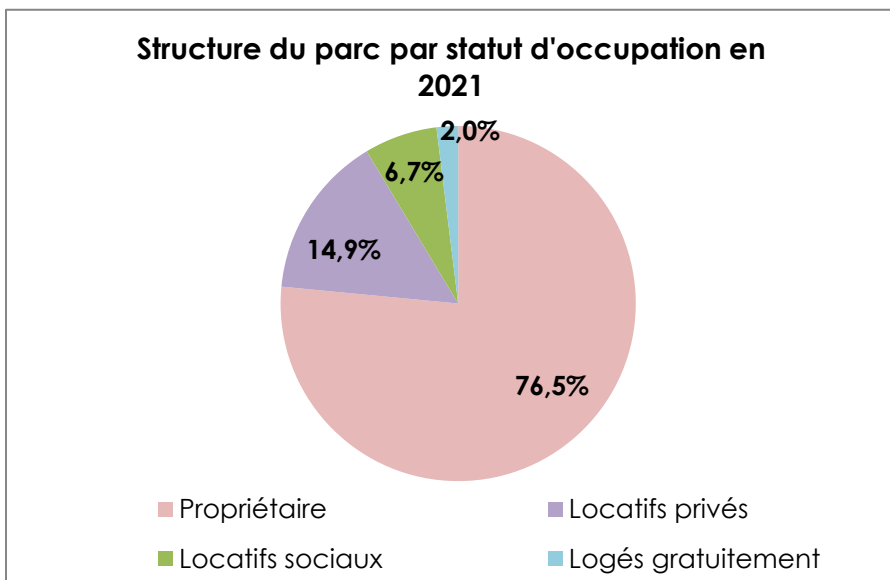
St-Nicolas de Bourgueil recense 617 logements en 2021 parmi lesquels 510 résidences principales.

Si ce parc croît régulièrement, on observe que cette croissance reste globalement plus faible que celle observée sur la Communauté de communes et sur le département.

Cette croissance reste toutefois toujours supérieure à l'évolution de la population communale puisque malgré l'augmentation du nombre de logements, la commune perd des habitants. Ceci confirme l'important besoin en renouvellement du parc de logements observé précédemment, qui a influé fortement sur le point d'équilibre.



Source : INSEE, 2021



Caractéristiques du parc de logements

□ Un parc de logements qui a connu un fort renouvellement

En 2021, 32% du parc de logements a été réalisé avant 1919. Ceci montre l'antériorité du développement communal. Ce parc est bien plus représenté à l'échelle communale qu'à l'échelle départementale ou même intercommunale.

Plus de 51% du parc des logements a été réalisé avant les premières réglementations thermiques (1974). Ce parc plus ancien peut en conséquence présenter un enjeu d'amélioration énergétique.

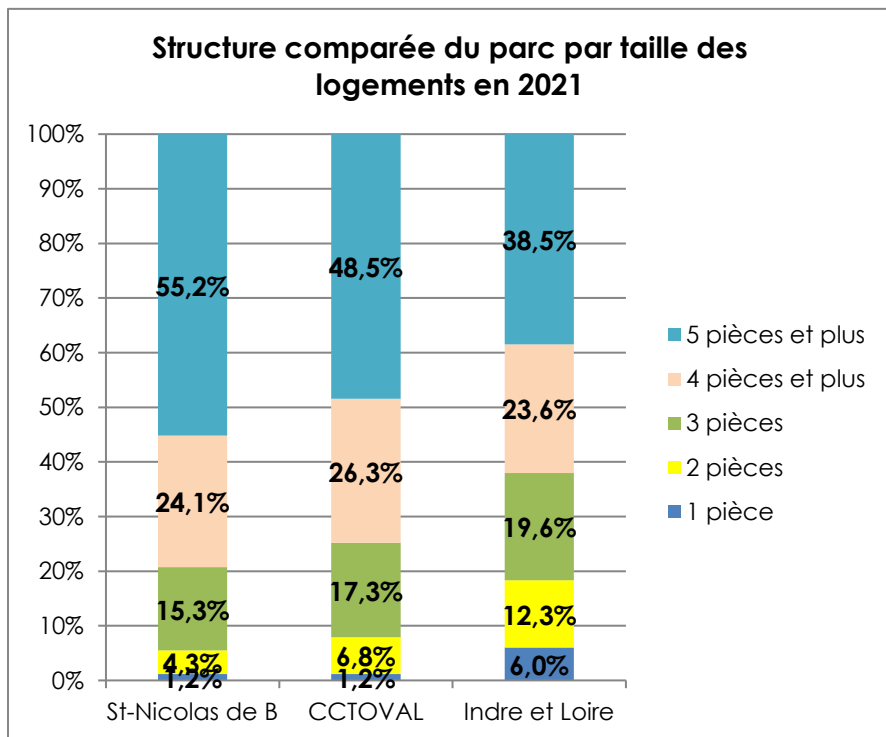
□ Un parc de logements diversifié

Le contexte rural de la commune justifie l'importance de la part des propriétaires dans les modes d'occupation des logements (76,5% des logements en 2021).

Pour autant, le parc locatif est bien représenté (21,6%) : comparativement à 2015, il augmente en pourcentage (+1,6 point) et en valeur absolue (+9 logements).

Le parc locatif social est notamment bien représenté avec 34 logements en 2021, un chiffre stable par rapport à 2015. Le taux de logements locatifs sociaux reste inférieur à celui de la Communauté de communes (10%) et du département (16%).

La commune n'est actuellement pas soumise aux dispositions de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Le parc locatif social peut toutefois constituer un facteur d'attractivité intéressant pour un territoire puisqu'il est souvent la première étape du parcours résidentiel d'une population jeune sur les communes. Son intérêt est également lié au fait qu'il génère un renouvellement régulier de population.



□ Caractéristiques du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2022, la commune recense 36 logements sociaux. Tous sont occupés à l'heure actuelle.

Il s'agit de 30 logements individuels, certains groupés et de 6 logements collectifs, localisés essentiellement dans le bourg mais également dans quelques hameaux.

Il est à noter qu'en lien avec le programme de la Communauté de communes, une opération est en cours de réflexion pour réaliser dans le cœur de bourg 3 logements sociaux adaptés pour les personnes âgées. Cette offre nouvelle, prenant en compte le vieillissement de la population locale, permet d'apporter une réponse aux besoins d'une population âgée souhaitant s'installer à proximité des services et commerces du territoire.

□ Des logements de grande taille

En 2021, plus de 79% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. L'analyse de la taille des logements montre un déficit en petits logements susceptibles de répondre à une demande spécifique de la part d'une population jeune, de personnes âgées mais également d'une main d'œuvre saisonnière essentielle sur un territoire viticole.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit à 4,9 en 2021, un chiffre en hausse durant les 10 dernières années. La taille moyenne des logements a donc tendance à augmenter alors que la taille moyenne des ménages diminue dans le même temps. Ceci peut révéler une sous-occupation latente du parc de logements.

□ L'accueil et le logement des gens du voyage

La Communauté de communes est compétente en matière d'accueil des gens du voyage. Le territoire intercommunal recense actuellement :

- Une aire d'accueil à Bourgueil : 6 emplacements pour 12 caravanes,
- Une aire d'accueil à Couesmes/Château la Vallière : 6 emplacements pour 12 caravanes

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

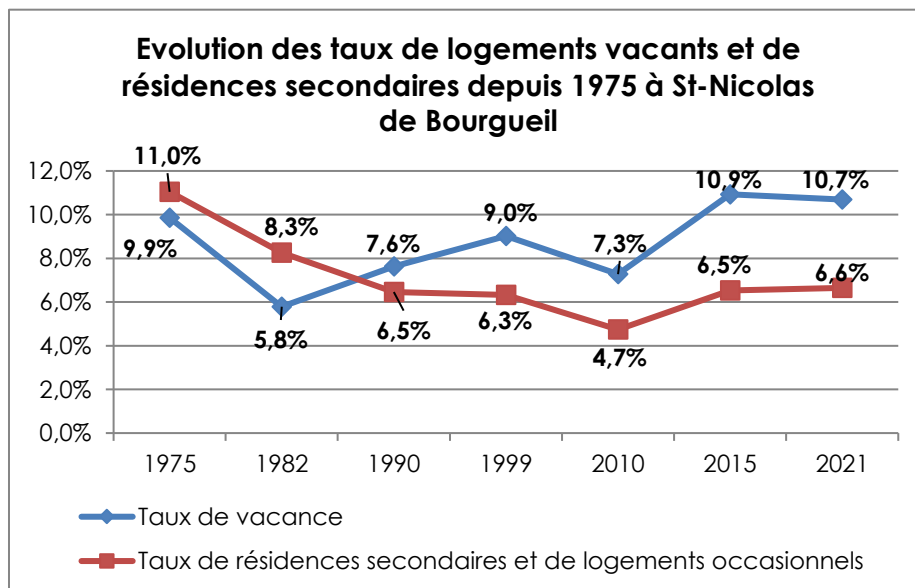
Dans sa version révisée de 2017, le schéma souligne l'obligation de réalisation d'une 3^{ème} aire d'accueil sur le territoire de la Communauté de communes (secteur ligérien). Cette obligation serait remplacée par la réalisation de terrains familiaux sur le secteur Langeais/Cinq-Mars.

Le schéma préconise également :

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

Sur la commune de St-Nicolas de Bourgueil

Aucune aire de petit passage n'est aménagée sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil.



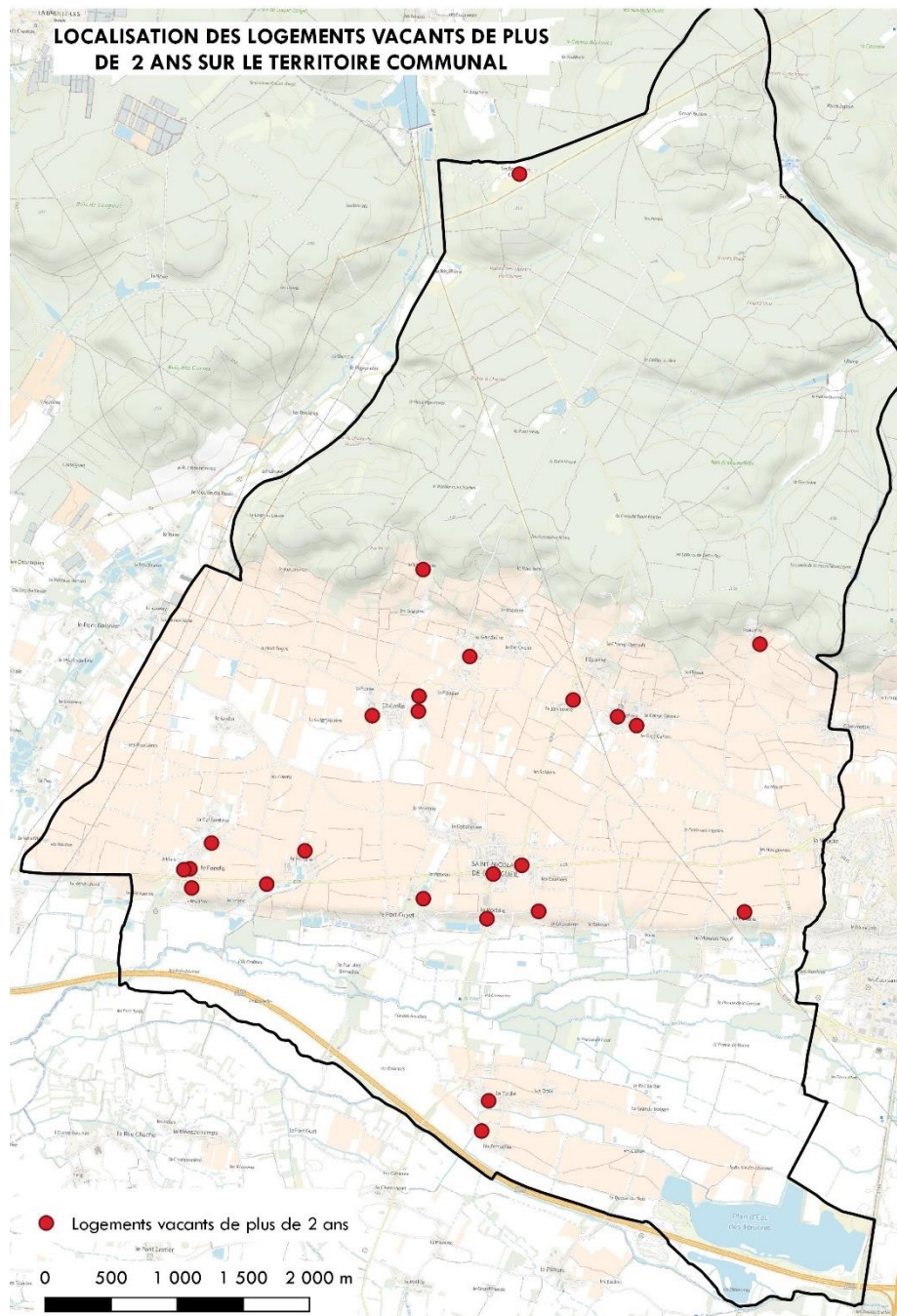
Source : INSEE, 2021

Dynamique de la construction

□ Une vacance largement au-dessus de la « normale »

Le taux « normal » de vacance est situé entre 5 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes) appelée « taux de vacance frictionnelle ou conjoncturelle ». En dessous de ce seuil, l'offre ne parvient pas à répondre à la demande et le taux de vacance montre alors une pression foncière accrue sur le territoire. Au-dessus de 7%, le taux de vacance peut traduire un marché foncier détendu, une faible attractivité du territoire et un problème structurel du parc de logements (inadaptation du parc de logements aux normes de confort actuelles).

NB : le taux de vacance s'établit à 10% sur la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et à 8,5% pour le département d'Indre et Loire.



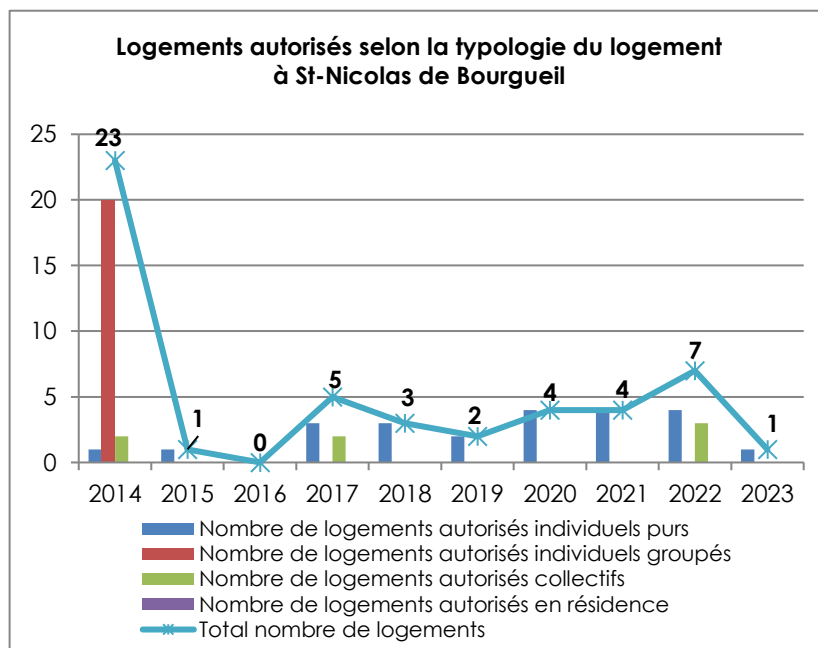
Sur St-Nicolas de Bourgueil, le taux de vacance est de 10,7% (66 logements vacants en 2021) et correspond à un parc vacant bien supérieur à la « normale ».

Les données LOVAC apportent un éclairage intéressant concernant la situation de la vacance dans le parc de logements privé. Au 1^{er} janvier 2022, 44 logements du parc résidentiel privé étaient identifiés comme vacants parmi lesquels 26 logements vacants depuis plus de 2 ans représentant 4,2% du parc global de logements.

Une analyse plus approfondie permet d'apporter quelques précisions concernant ce parc vacant de longue durée :

- il est très dispersé sur le territoire. Seuls 2 logements vacants sont localisés au niveau du bourg de St-Nicolas de Bourgueil.
- la vacance s'explique :
 - soit par l'ancienneté du parc et son état de vétusté rendant plus difficile sa reprise,
 - soit par son implantation au sein d'exploitations viticoles. Il s'agit souvent d'anciens logements d'exploitants viticoles que les exploitants ne souhaitent pas remettre sur le marché afin de ne pas contraindre le fonctionnement de leur activité. Certains de ces logements sont de grande qualité patrimoniale.

Le devenir du parc de logements vacants et notamment du parc de longue durée constitue un enjeu primordial pour la commune, ce parc étant susceptible de répondre aux besoins en logements des habitants et sa reprise pouvant permettre de contribuer à la préservation d'un patrimoine bâti représentatif de la commune.



□ Un marché de la construction soulignant une attractivité limitée du territoire communal

Durant les 10 dernières années, 50 logements ont été réalisés sur le territoire communal soit une moyenne de 5 logements par an.

Toutefois, il convient de noter que cette moyenne est fortement influencée par la réalisation en 2014 de l'opération des Prés de Chevrette (opération d'habitat groupé réalisé en limite du territoire communal de Bourgueil). En excluant les 23 logements réalisés dans le cadre de cette opération, le rythme de construction moyen annuel s'établit à 3 logements par an.

Il est intéressant de noter que l'essentiel de ces nouvelles constructions a été réalisé hors de toute opération groupée. Il s'agit donc pour l'essentiel d'une construction au coup par coup, principalement implantée dans les hameaux du territoire.

Le rythme de construction montre ainsi une attractivité modérée du territoire communal. En 2022, l'augmentation du nombre de constructions semble être principalement motivée par la révision du PLU susceptible de conduire à la suppression de la constructibilité de plusieurs parcelles.

Les prescriptions du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière de logements

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) constitue le document prescriptif du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine avec lequel le PLU doit être compatible.

Ce document définit différentes orientations, qui ont un impact direct sur la politique de l'habitat définie à l'échelle de la commune durant les années à venir.

□ Un objectif de production de 250 logements nouveaux par an sur le Pays entre 2020 et 2040

Cet objectif de production est réparti conformément à une armature territoriale structurée autour de 4 grandes unités territoriales que le SCOT vise à conforter en définissant des objectifs de production différenciés.

Pour le secteur de l'axe ligérien (secteur articulé autour des polarités de Langeais/Cinq-Mars et de Bourgueil) auquel appartient la commune de St-Nicolas de Bourgueil, l'objectif est de 88 à 100 logements par an soit 35 à 40% de l'offre nouvelle en logements à réaliser d'ici 2040.

Le SCOT n'effectue pas de répartition de l'offre à créer à l'échelon de chaque commune, laissant aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) le soin de réaliser cette répartition (cf. ci-après).

□ **Des objectifs en matière de diversité des logements**

Les orientations du SCOT portent sur :

- 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).

□ **Développer la sobriété foncière dans l'habitat**

La réalisation de cet objectif passe par la prise en compte de plusieurs éléments :

- **L'exploitation du potentiel de renouvellement urbain pour conforter les centres-bourgs**

Le SCOT demande la réalisation d'une identification des possibilités d'urbanisation dans les « dents creuses et délaissés/friches pour les mobiliser en priorité. Ceci doit permettre de produire 25 à 30% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'orientation porte également sur le reprise du parc de logements vacants.

Cet inventaire doit permettre d'appuyer le renouvellement prioritaire de l'habitat dans les espaces urbanisés et notamment dans les sites situés à proximité des pôles d'équipements.

- **La production de logements plus économes en foncier**

Le SCOT prévoit de tendre vers une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle du SCOT en cherchant à dépasser cette densité suivant le contexte urbain.

D'une manière générale, il s'agit de poursuivre la trajectoire visant à abaisser la taille moyenne des parcelles.



Synthèse de l'analyse des dynamiques et caractéristiques du logement

Ce qu'il faut retenir

- **Un parc de 617 logements** composé pour une très large majorité de résidences principales (82,7%)
- **Des besoins importants en logements pour compenser les effets de la mutation du parc et des ménages** entre 2015 et 2021 (4 logements par an)
- **Environ 51% de logements potentiellement « énergivores »** en raison de leur création avant les 1^{ères} réglementations thermiques durant les années 70
- **Un parc de logements bien diversifié avec notamment une bonne représentation du parc locatif social (6,7%)** et cohérent avec les caractéristiques du territoire
- **Un déficit en petits logements**
- **Une dynamique faible du marché du logements** comme en témoigne le taux de vacance supérieur à la « normale » et en forte hausse durant les 10 dernières années (10,7%) et la production annuelle de logements (3 à 5 logements par an) sur le territoire, qui témoignent d'une attractivité modérée du territoire.

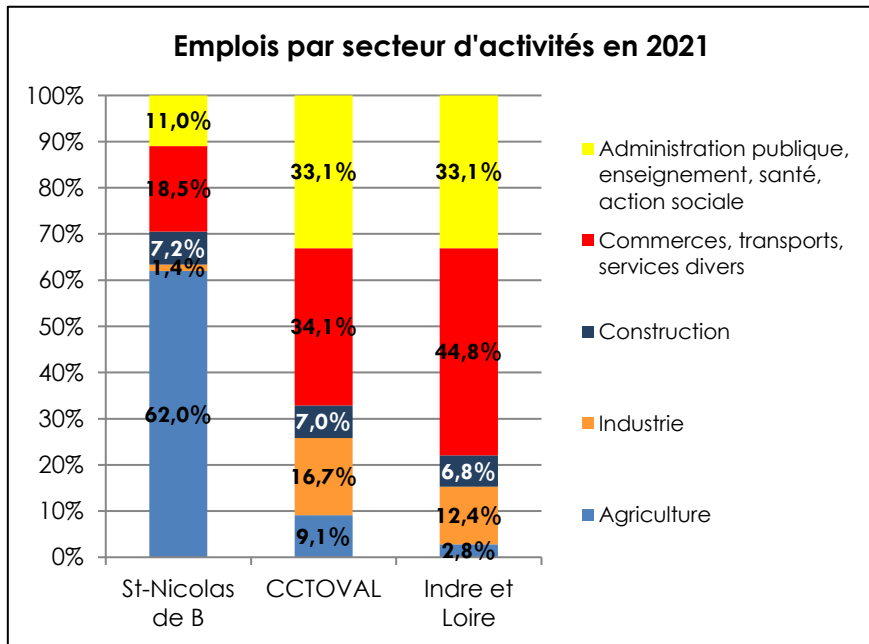
Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir**
- **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 naturels, agricoles et forestiers**
- **La maintien et 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, jeunes ménages avec enfants).**

Contexte et dynamiques socio-économiques

| | |
|--|-------|
| Nombre d'emplois sur la commune | 344 |
| Population active occupée communale | 489 |
| Taux de concentration d'emploi* | 70,5% |
| Actifs travaillant et résidant | 157 |
| Actifs entrant | 187 |
| Actifs sortant | 332 |
| Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune | 54,4% |

Source : INSEE, 2021



Source : INSEE, 2021

Caractéristiques du bassin d'emploi

La commune de St-Nicolas de Bourgueil recense 344 emplois en 2021 (+3 emplois par rapport à 2010).

Elle présente un profil économique mixte :

- Un profil résidentiel au regard de l'importante proportion de résidents travaillant hors du territoire (Bourgueil, Chinonais, Saumurois),
- Un profil de pôle d'emploi local considérant le bassin d'emploi relativement important pour une commune rurale, emplois en majorité occupés par des personnes résidant à l'extérieur du territoire. Le taux de concentration d'emploi est lui-même important (plus de 70%), ce qui signifie que la commune est théoriquement susceptible de fournir un emploi à 7 actifs sur 10 occupés résidant sur le territoire.

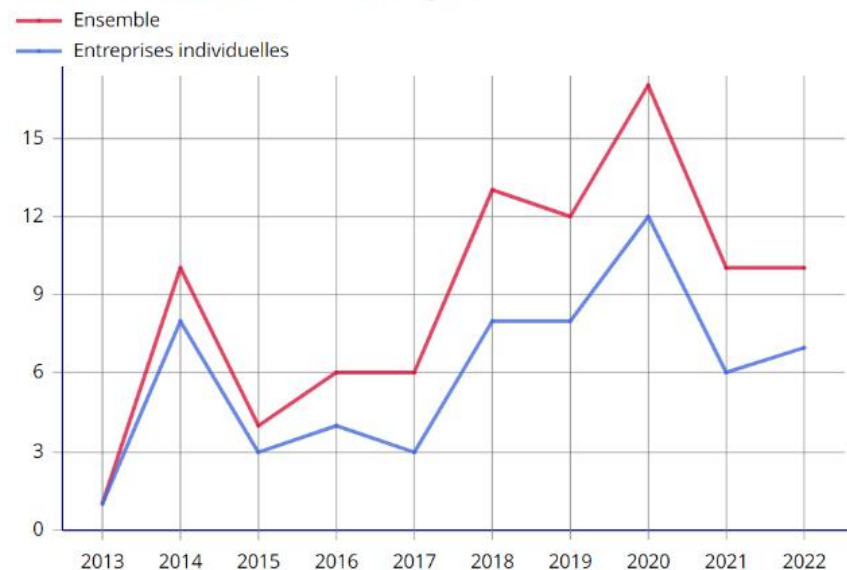
Ce profil mixte a des incidences sur les déplacements domicile-travail (cf. ci-après).

A l'échelle nationale, départementale et intercommunale, on assiste à un accroissement important des emplois tertiaires (phénomène de tertiarisation de l'emploi) au détriment des emplois industriels et agricoles.

Sur la commune, le bassin d'emploi présente un profil plus singulier avec :

- Une large prédominance des emplois agricoles. Ceci est lié à l'importance de l'activité viticole sur le territoire, activité qui nécessite d'importants besoins en main d'œuvre (permanente ou saisonnière),
- Une activité tertiaire faible au regard du caractère rural de la commune. Les emplois tertiaires sont plus fortement localisés dans les polarités concentrant services publics et bureaux.
- Des emplois artisanaux et industriels quasiment inexistants sur un territoire à caractère rural et en l'absence de tout secteur d'activités aménagé sur la commune.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Dynamique de l'emploi

La commune a observé une stabilité de l'emploi sur son territoire durant les 10 dernières années.

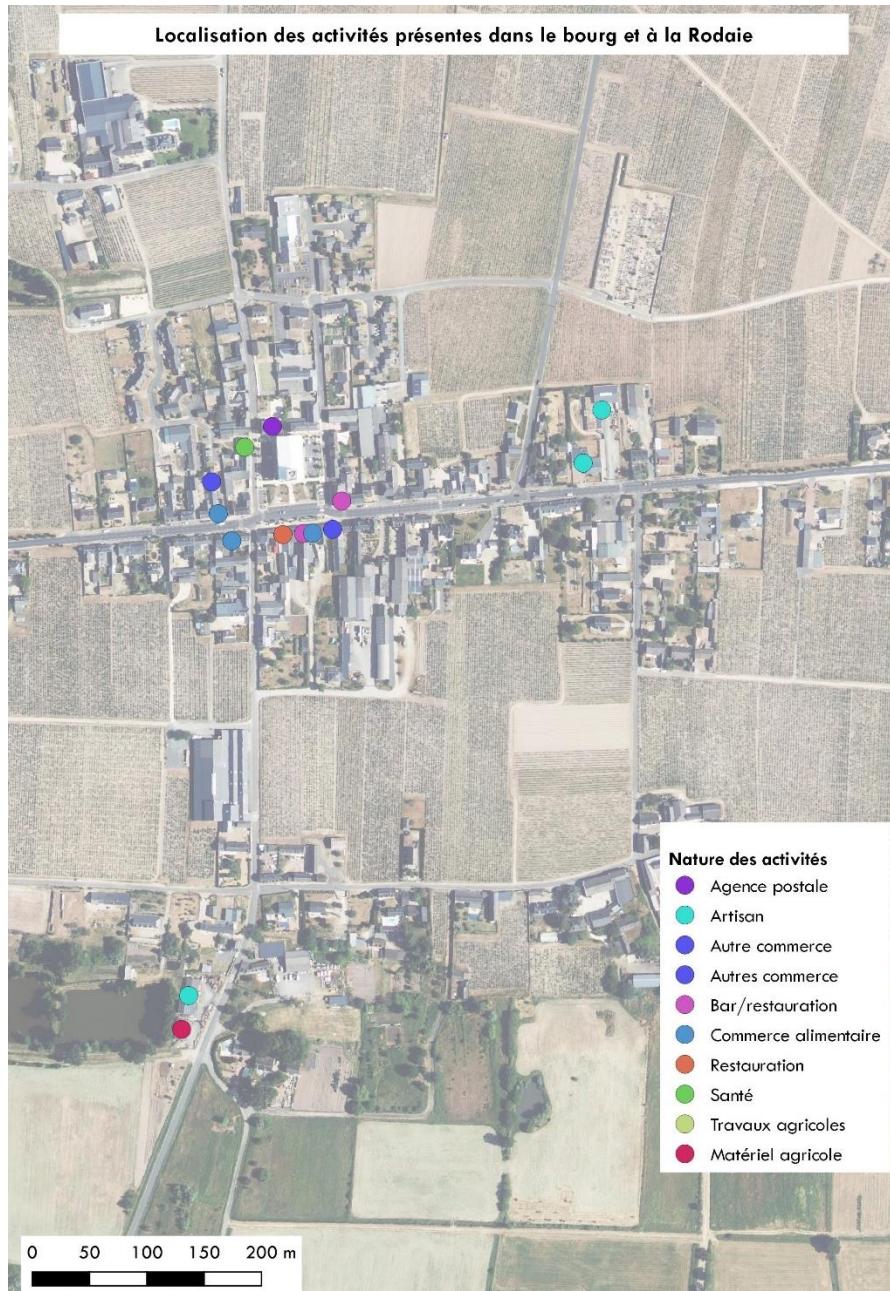
Le bassin d'emploi communal semble ainsi résister :

- le taux de chômage reste inférieur aux moyennes intercommunale et départementale,
- le nombre de création d'entreprises évolue mais reste intéressant. Pour 2022, 11 créations d'entreprises dont 7 sont des entreprises individuelles.

Potentiel de développement de l'emploi

La commune de St-Nicolas de Bourgueil ne dispose pas d'une zone dédiée à l'accueil des activités économiques. Ceci explique la faible présence des emplois artisanaux et industriels sur le territoire et la faible capacité de développement de cette catégorie d'emplois dans les années à venir.

Toutefois, le potentiel de développement économique et du bassin d'emploi doit s'apprécier dans un cadre plus large que celui du territoire communal notamment en considération de l'existence et de la proximité d'importants secteurs d'activités sur le territoire de Bourgueil. La zone d'activité intercommunale de la Petite Prairie est ainsi située à 4km du bourg de St-Nicolas de Bourgueil. Son développement et le confortement de l'emploi sur cette zone pourra directement influencer sur l'attractivité du territoire de St-Nicolas de Bourgueil.



Plan Local d'Urbanisme St-Nicolas de Bourgueil

Les activités économiques du territoire

Hors activités agricoles et forestières (évoquées ci-après), l'essentiel des activités du territoire est concentré dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil. En campagne, sont présents :

- Un garage automobile à la Villatte en bordure de la RD35,
- Une entreprise de matériel agricole et un artisan (serrurerie-métallerie) à la Rodaie

Il est à noter que la commune parvient à conserver un niveau de commerces de proximité (boulangerie, boucherie-charcuterie, coiffeur, fleuriste, épicerie) et de services de santé (médecins, sage-femme, ostéopathe, infirmiers) important et qui peut contribuer à l'attractivité du territoire.

La commune reste pour autant fortement dépendante de l'offre commerciale et de services des territoires voisins et notamment de Bourgueil.

Les prescriptions du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'activités

□ Pour l'accueil des activités

Le SCOT construit sa stratégie de développement économique autour d'une volonté de gérer efficacement le foncier économique.

Il prévoit pour cela :

- de réduire le foncier économique dédié et de rendre ainsi 136 ha au socle agro-naturel. Pour cela, il est demandé à chaque commune de réinterroger ses besoins et de justifier le maintien de ses perspectives de développement économique
- de privilégier le renouvellement urbain au sein des sites existants,
- de conserver une souplesse dans la gestion de l'enveloppe foncière en permettant une redistribution des surfaces disponibles d'une commune à une autre tout en maintenant un objectif d'enveloppe constant (200 ha maximum de consommation foncière) et en autorisant au besoin une évolution des périmètres constructibles pour répondre aux besoins d'extension d'une entreprise existante.

Il souhaite également la mise en place d'une gamme de sites hiérarchisés afin d'orienter au mieux l'accueil d'activités économiques (site à fort rayonnement, site à rayonnement intermédiaire, site d'intérêt local). Il convient de noter que le SCOT n'identifie aucune de ces 3 typologies d'activités sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil. Toutefois, le territoire communal est proche de la zone à fort rayonnement de la Petite Prairie sur Bourgueil.

Le SCOT souhaite enfin favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes notamment celui des bourgs.

□ En matière commerciale

En matière commerciale, le SCOT met prioritairement l'accent sur le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité. Ainsi, pour les implantations commerciales inférieures à 300m², le développement doit prioritairement s'envisager dans les centres-bourgs et les quartiers.

Pour préserver son commerce, les communes peuvent par ailleurs avoir recours à différents moyens :

- Qualité de l'espace public,
- Accessibilité tout mode,

- Mise en place de mesures de protection du commerce de proximité.
- Aucune surface à vocation commerciale spécifique n'est identifiée sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil, ces surfaces étant réservées au développement des commerces de plus de 300 m² dans les polarités du Pays Loire Nature.

Activités agricoles et viticoles

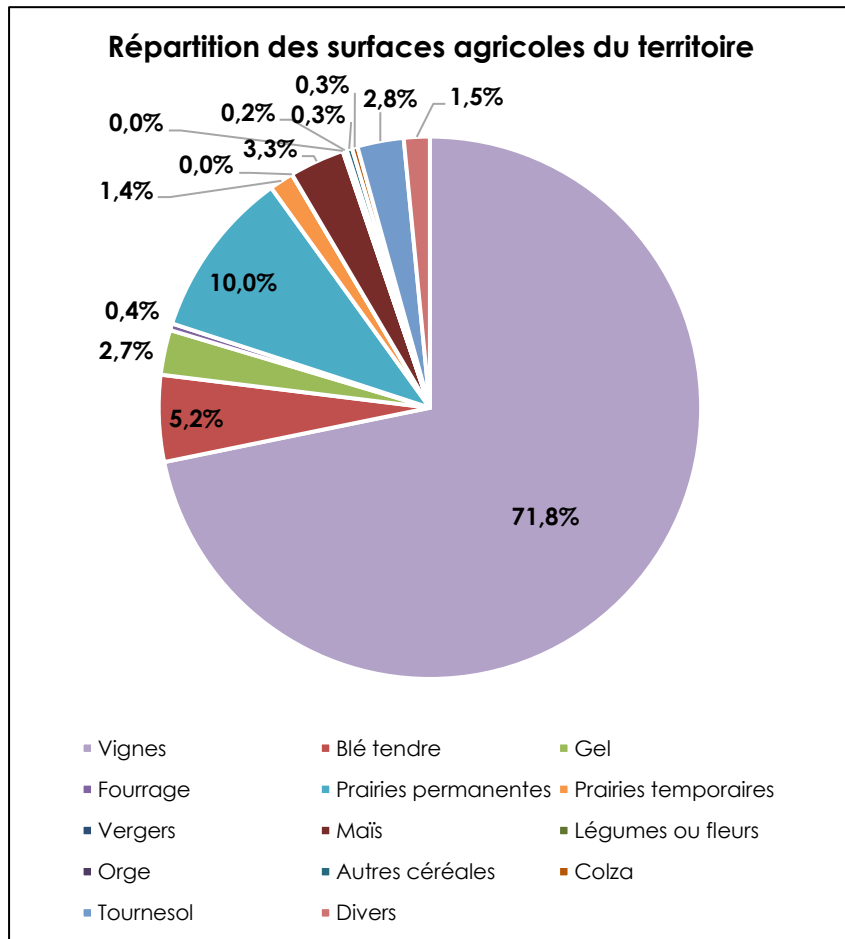
Source : Recensement agricole 2020, RPG 2022, BD Topo, enquête agricole 2022

- **Typologie et caractéristiques de l'agriculture de St-Nicolas de Bourgueil**

Les surfaces forestières couvrant un large tiers nord du territoire communal, l'activité agricole est concentrée sur les parties centrales et sud du territoire communal.

La vocation viticole de la commune de St-Nicolas de Bourgueil est fortement marquée :

- par l'emprise des parcelles de vignes sur le territoire communal,
 - par l'exclusivité viticole des exploitations présentes sur le territoire communal.
- *Nombre d'exploitations*
Suivant les données du recensement agricole de 2020, la commune de St-Nicolas de Bourgueil est la commune d'Indre-et-Loire recensant le plus d'exploitations agricoles sur son territoire avec 62 exploitations ayant leur siège sur le territoire de la commune. 52 de ces exploitations peuvent être considérées comme des exploitations professionnelles en 2023.
Le nombre d'exploitations reste relativement stable dans le temps, en comparaison de l'évolution à la baisse forte constatée sur le département (-25,3% d'exploitations entre 2010 et 2020).
Pour les années à venir et au vu de l'âge moyen jeune des chefs d'exploitation et de l'attractivité de l'appellation St-Nicolas de Bourgueil pour le renouvellement de la population viticole, le nombre d'exploitations devrait rester relativement stable.
 - *L'espace agricole*
La commune s'étend sur une superficie totale de 3645 hectares et la surface valorisée par l'agriculture sur le territoire est évaluée à 1534 hectares en 2023.



Source : RPG 2023

La surface agricole utile (SAU) des exploitations de la commune s'élève à 1325 hectares. Cette surface correspond aux surfaces valorisées par les 62 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, ces surfaces pouvant être localisées sur le territoire d'autres communes.

La SAU moyenne par exploitation s'élève ainsi à 21,4 hectares.

A titre de comparaison, à l'échelle du département d'Indre-et-Loire, la SAU moyenne par exploitation s'élève à 91 hectares et 115 ha à l'échelle de la région.

Cette moyenne cache toutefois de fortes disparités avec des exploitations présentant une surface agricole utile de plus de 200 ha et d'autres, tournées vers des pratiques plus spécialisées, une surface de quelques hectares.

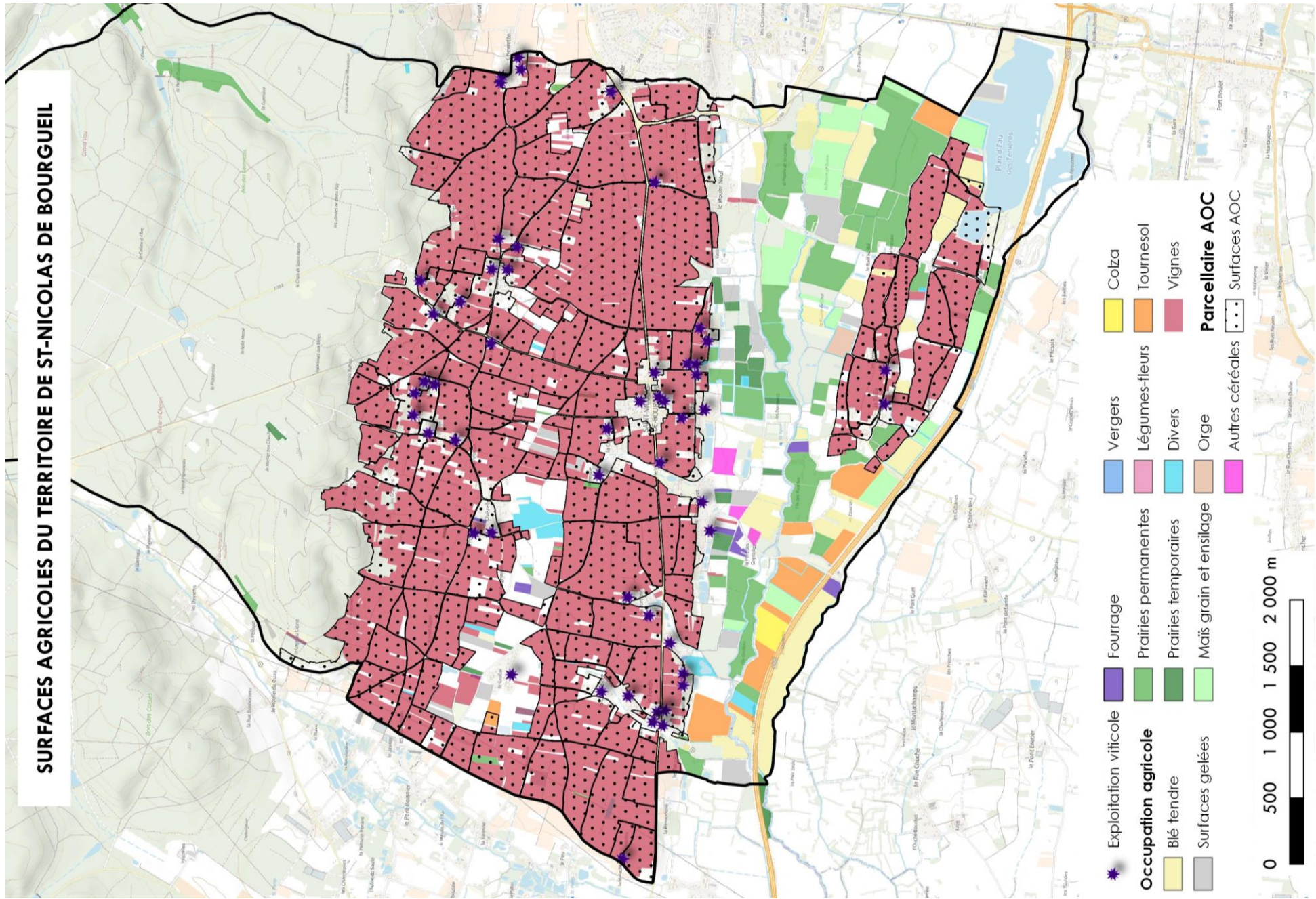
Sur St-Nicolas de Bourgueil, la prédominance de l'activité viticole explique une surface agricole utile moyenne par exploitation limitée.

Les surfaces à vocation viticole occupe en effet une très large majorité des surfaces agricoles du territoire puisqu'elles représentent près de 72% des parcelles valorisées sur le territoire. Elles se répartissent entre la terrasse viticole au centre du territoire et un îlot isolé dans la vallée du Changeon (îlot de la Taille).

Les surfaces AOC ceinturent par ailleurs le bourg et les hameaux, les parcelles viticoles s'insérant également dans les trames urbaines.

Les autres surfaces agricoles sont particulièrement présentes au sud du territoire communal dans la vallée inondable du Changeon avec la présence de surfaces de prairies permanentes ou temporaires mais également de cultures. Ces surfaces sont totalement valorisées par des exploitations extérieures au territoire communal principalement localisées à Chouzé-sur-Loire.

SURFACES AGRICOLES DU TERRITOIRE DE ST-NICOLAS DE BOURGUEIL



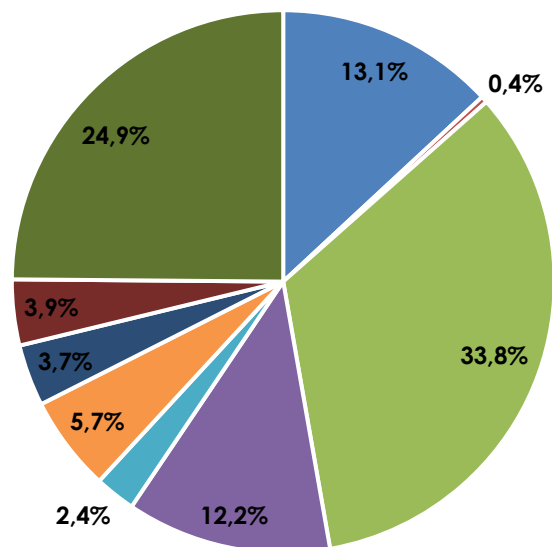
- *Les productions agricoles*
 Les exploitations ayant leur siège sur le territoire communal sont exclusivement tournées vers l'activité viticole.
 Une large partie des exploitations est engagée dans une démarche de commercialisation des produits viticoles en vente directe et plusieurs d'entre elles dans l'œnotourisme.
 La spécificité de cette activité, la réputation de l'appellation « St-Nicolas de Bourgueil » et le nombre important d'exploitations sur le territoire expliquent que la Production Brute Standard (PBS) soit importante et évaluée à 21,6M€ en 2020 soit la 2^{ème} PBS la plus forte du département.

- *Les appellations d'origine contrôlée (AOC) et les indications géographiques protégées (IGP)*
 La spécificité viticole du territoire est fortement liée à la présence de vastes surfaces d'appellation sur le territoire. Le territoire communal est ainsi concerné :
 - 1 appellation d'origine contrôlée qui concerne l'ensemble du territoire communal (fromage de chèvre Sainte-Maure de Touraine),
 - des appellations viticoles, qui concernent environ 1248 ha sur le territoire communal (soit plus d'un tiers de la commune)
 - appellation « Bourgueil »
 - appellation « Crémant de Loire »
 - appellation « Rosé de Loire »
 - appellation « St-Nicolas de Bourgueil »
 - appellation « Touraine »
 - plus de 120 « indications géographiques protégées » (bœuf de Maine, rillettes de Tours, oie d'Anjou, volailles du Maine, Val de Loire Allier gris, Val de Loire Allier primeur ou nouveau gris, Val de Loire Allier rouge, etc.)

- **Enjeux pour l'activité viticole**
 Dans le cadre d'une concertation spécifique menée avec les professionnels viticoles, les enjeux suivants ont été identifiés comme essentiels pour la pérennité des exploitations du territoire (hors conjoncture économique viticole) :
 - la conservation des surfaces AOC et plus largement du parcellaire agricole du territoire,
 - la possibilité de mise en œuvre de mesures de diversification de l'économie viticole principalement dans le cadre d'opérations de découverte ou de valorisation touristique au cœur des exploitations viticoles,
 - l'hébergement de la main d'œuvre saisonnière pour laquelle l'activité viticole a de forts besoins à certaines périodes en raison de l'absence de structure d'hébergement à l'échelle du Bourgueillois,

- o la proximité entre surfaces dédiées à la viticulture et habitations non viticoles susceptibles de générer des conflits de voisinage principalement dans le cadre des traitements des vignes. Les exploitants viticoles ont toutefois précisé que la cohabitation se déroulait dans de bonnes conditions actuellement grâce à une communication menée en amont.

Répartition des surfaces forestières du territoire



- Chataignier
- Conifères
- Feuillus
- Mixte
- NC
- NR
- Peuplier
- Pin laricio, pin noir
- Pin maritime

Source : IGN, BD Forêt V2

Activités forestières

Les bois et forêts couvrent 1471,5 ha sur la commune de St-Nicolas de Bourgueil soit 40,4% du territoire communal. Ces surfaces boisées sont principalement concentrées au nord de la commune. Quelques petits boisements ponctuent sur le terrasse viticole centrale et accompagnent la vallée du Changeon au sud, principalement sous la forme de peupleraies.

L'essentiel de ces surfaces boisées est constitué de feuillus même s'il convient de constater que les surfaces plantées en conifères gagnent progressivement du terrain au fil des années.

Une large partie de ces boisements appartient à la commune de St-Nicolas de Bourgueil et fait l'objet d'une gestion forestière par l'ONF.

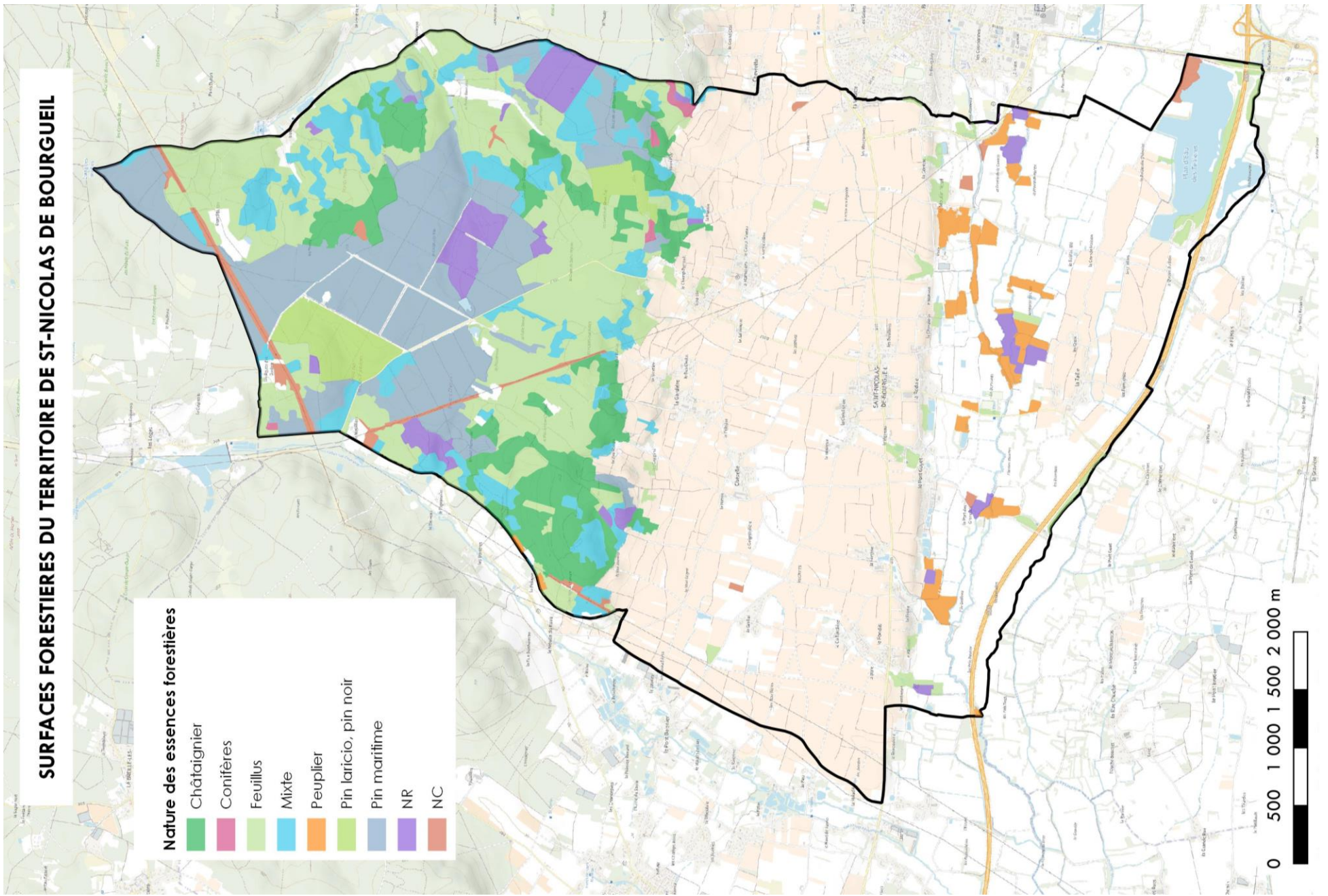
Aucune exploitation forestière n'a aujourd'hui son siège sur le territoire de la commune. L'exploitation du bois est donc assurée par l'ONF et, pour les parcelles forestières privées, par des entreprises forestières situées hors du territoire communal.

Les surfaces boisées sont exposées sur la cartographie en page suivante.

SURFACES FORESTIERES DU TERRITOIRE DE ST-NICOLAS DE BOURGUEIL

Nature des essences forestières

- Châtaignier
- Conifères
- Feuillus
- Mixte
- Peuplier
- Pin laricio, pin noir
- Pin maritime
- NR
- NC



Capacités et potentiels touristiques

□ Capacités d'accueil touristique du territoire

Sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil, l'offre en hébergements touristiques s'organise exclusivement sous la forme de locations de meublés de tourisme de type gîtes ou des chambres d'hôtes.

L'offre existante comprend une quinzaine de gîtes/chambres d'hôtes/locations saisonnières avec une capacité d'accueil de plus de 90 couchages.

Ces hébergements touristiques ont été créés dans le cadre d'une valorisation du patrimoine bâti de la commune mais également dans le cadre d'une diversification de l'économie viticole.

Il est à noter que la commune dispose d'une aire de stationnement pour camping-car, au nord du bourg.

□ Une offre de restauration adaptée aux besoins

L'offre de restauration sur la commune s'appuie sur 2 restaurants localisés dans le cœur de bourg de St-Nicolas de Bourgueil, en bordure de l'axe principal que constitue la RD35. Ouverts en journée et le soir pour l'un d'entre eux, ils offrent principalement une restauration de type « ouvrier » en journée mais également des menus plus élaborés adaptés à la population touristique de passage.

□ Potentialités touristiques du territoire

Comme en témoigne le développement de l'offre d'hébergements touristiques, la commune profite de son positionnement géographique entre patrimoine du Val de Loire, patrimoine viticole et grands espaces naturels et forestiers.

Ceci a conduit la commune à envisager la restructuration de l'offre de cheminements touristiques sur le territoire afin d'assurer notamment leur connexion avec les réseaux présents sur le communes proches.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'activités agricoles, forestières et touristiques

□ Concernant l'activité agricole et forestière

Le SCOT entend faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territoriale.

A ce titre, il demande :

- la réalisation d'un diagnostic agricole local permettant de prendre en considération les enjeux de l'activité agricole sur le territoire concerné,
- la mise en place de mesures destinées à permettre le développement des exploitations agricoles et forestières,
- de limiter les impacts de l'urbanisation notamment sur des espaces valorisés par l'agriculture,
- de favoriser la diversification de l'activité agricole,
- d'œuvrer pour une agriculture durable et de proximité notamment par une prise en compte des terroirs les plus aptes aux cultures spécialisées (maraichage, vergers)

□ En matière touristique

Le DOO du SCOT prévoit les orientations suivantes, susceptibles de concerner directement le territoire de St-Nicolas de Bourgueil :

- valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique (préservation des points d'intérêt touristiques et des éléments supports de l'attractivité touristique, prise en compte des itinéraires touristiques,
- participer à structurer l'offre en développant la vocation d'accueil en villégiature et en itinérance et en développant le maillage de circuits de promenade pour les modes doux,
- s'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique. Pour l'axe ligérien auquel appartient St-Nicolas de Bourgueil, il s'agit de travailler autour du Val de Loire UNESCO et de la valorisation de la vigne (secteur du Bourgueillois).



Synthèse de l'analyse des 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^{er} 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.**
- **Des exploitations agricoles exclusivement tournées vers la viticulture**
- **Des enjeux spécifiques à l'activité viticole liés au développement de la vente directe, de l'œnotourisme mais également liés à l'hébergement de la main d'œuvre à proximité des sites de production**
- **Des problématiques ponctuelles liées aux traitements viticoles**
- **Une activité forestière présente sur le territoire du fait d'importantes surfaces boisées mais aucune exploitation forestière existante sur la commune**

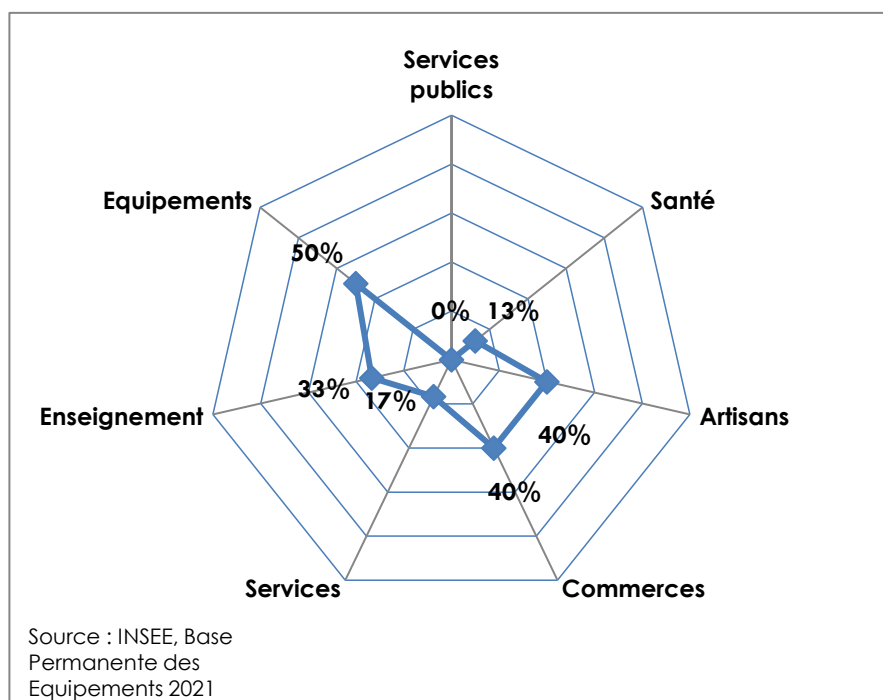
Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le PLU

- **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**

Equipements et vie quotidienne

Niveau d'équipement du territoire communal

Niveau d'équipements de St-Nicolas de Bourgueil



Le niveau d'équipements d'un territoire est apprécié au regard d'une liste de 39 équipements, commerces, services ou activités dits « structurants » car directement liés au quotidien de la population.

Il permet d'évaluer la proximité de la population vis-à-vis de ces équipements et le niveau de dépendance de cette population vis-à-vis des territoires proches.

L'analyse sur St-Nicolas de Bourgueil montre :

- Un niveau d'équipement global limité mais cohérent au regard de la taille et du poids démographique de la commune (31% soit 12 équipements sur 39). Ce niveau limité induit toutefois une dépendance importante de la population communale vis-à-vis des communes riveraines et notamment Bourgueil,
- Des équipements publics bien représentés en lien avec l'existence d'équipements sportifs et de loisirs,
- Une représentation limitée de l'artisanat mais cohérente au regard de la structure et des spécificités du territoire communal,
- Une offre commerciale intéressante pour une commune rurale mais qui induit malgré tout un besoin de déplacements réguliers vers les pôles commerciaux proches notamment sur Bourgueil
- L'offre nulle en services publics liée à la taille réduite de la commune mais également à la proximité de Bourgueil,
- Des services de santé limités mais suffisants pour répondre aux besoins de proximité d'une population vieillissante
- Un enseignement limité au 1^{er} degré (maternelles, primaires)

Equipements de vie quotidienne

Ecole des Vignes



□ Enseignement et petite enfance : une offre qui reste attractive pour les jeunes ménages

Sur le territoire, la scolarité est assurée pour les niveaux maternelles à élémentaires au sein de l'école publique des Vignes, localisé dans le cœur de bourg de St-Nicolas de Bourgueil.

A la rentrée de septembre 2024, 103 élèves étaient scolarisés à St-Nicolas de Bourgueil, au sein de 5 classes.

Conforté en 2024 par la création d'une 5^{ème} classe et d'un nouveau dortoir, l'école avait également été complétée par un restaurant scolaire moderne inauguré en 2012.

Il est à noter qu'une partie des enfants de la commune sont scolarisés sur la commune de Bourgueil, notamment ceux résidant dans les hameaux les plus proches de St-Nicolas de Bourgueil (Chevrette, Pré de Chevrette, la Villatte).

Pour le 2nd degré (collèges et lycées), la majorité des résidents de St-Nicolas de Bourgueil sont scolarisés à Bourgueil et Chinon.

L'offre de garde pour enfants est assurée :

- par une garderie périscolaire sous compétence de la CCTOVAL et accueillant les enfants de 3 à 11 ans scolarisés à l'école des Vignes,
- par un réseau d'assistantes maternelles. 5 sont présentes sur le territoire communal.

□ Loisirs, sports et culture : des équipements et espaces structurants organisés au sein de deux pôles

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs se répartissent entre deux sites :

- **le bourg de St-Nicolas de Bourgueil**, principal pôle d'équipement de la commune et qui accueille :
 - o La salle des fêtes au nord du bourg. Celle-ci a subi d'importants dégâts durant l'épisode de tornade qui a touché la commune en juin 2021. La salle

des fêtes accueille également un espace spécifique dédié à la bibliothèque municipale,

- La salle des Bons Amis (cercle privé de boules de fort)
- Un jardin public aménagé en 2024 en lieu et place d'un ancien city-stade, sur les arrières de la mairie. Ce jardin public proche de l'école des Vignes a été conçu comme un espace de respiration et de végétation dans le cœur de bourg permettant de constituer un espace de convivialité et de rencontre structurant dans le bourg. Le city-stade avait été abandonné pour des raisons liées à la sécurité des installations mais également pour des raisons de nuisances sonores pour les habitations riveraines.

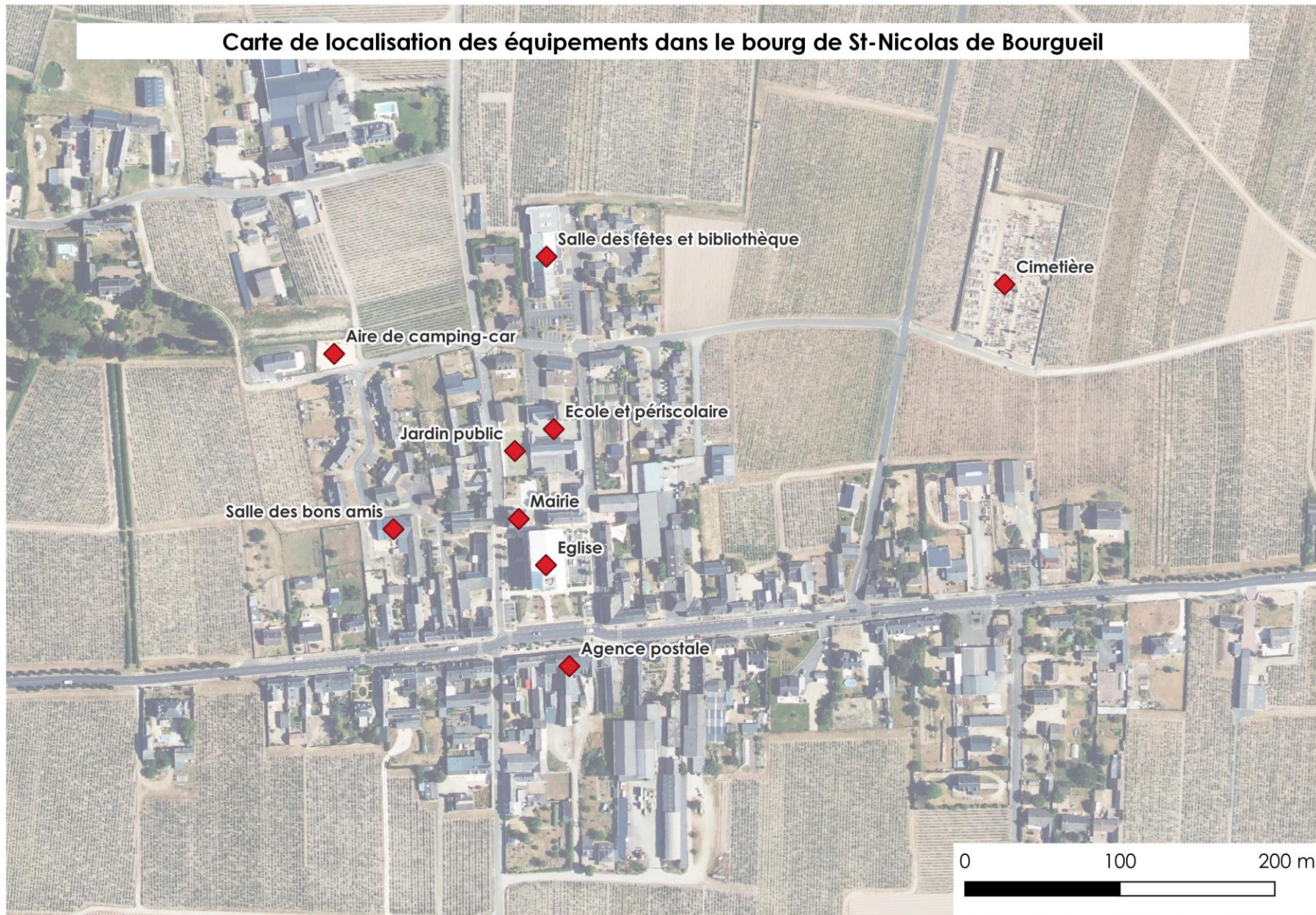
A l'écart du bourg, au cœur du territoire viticole, le cimetière pourrait nécessiter une extension dans les années à venir au regard de son taux d'occupation mais également du vieillissement de la population communale.

- le complexe des Dormants plus spécifiquement dédié à la pratique sportive et isolé dans la vallée inondable, au sud du bourg. Il accueille :

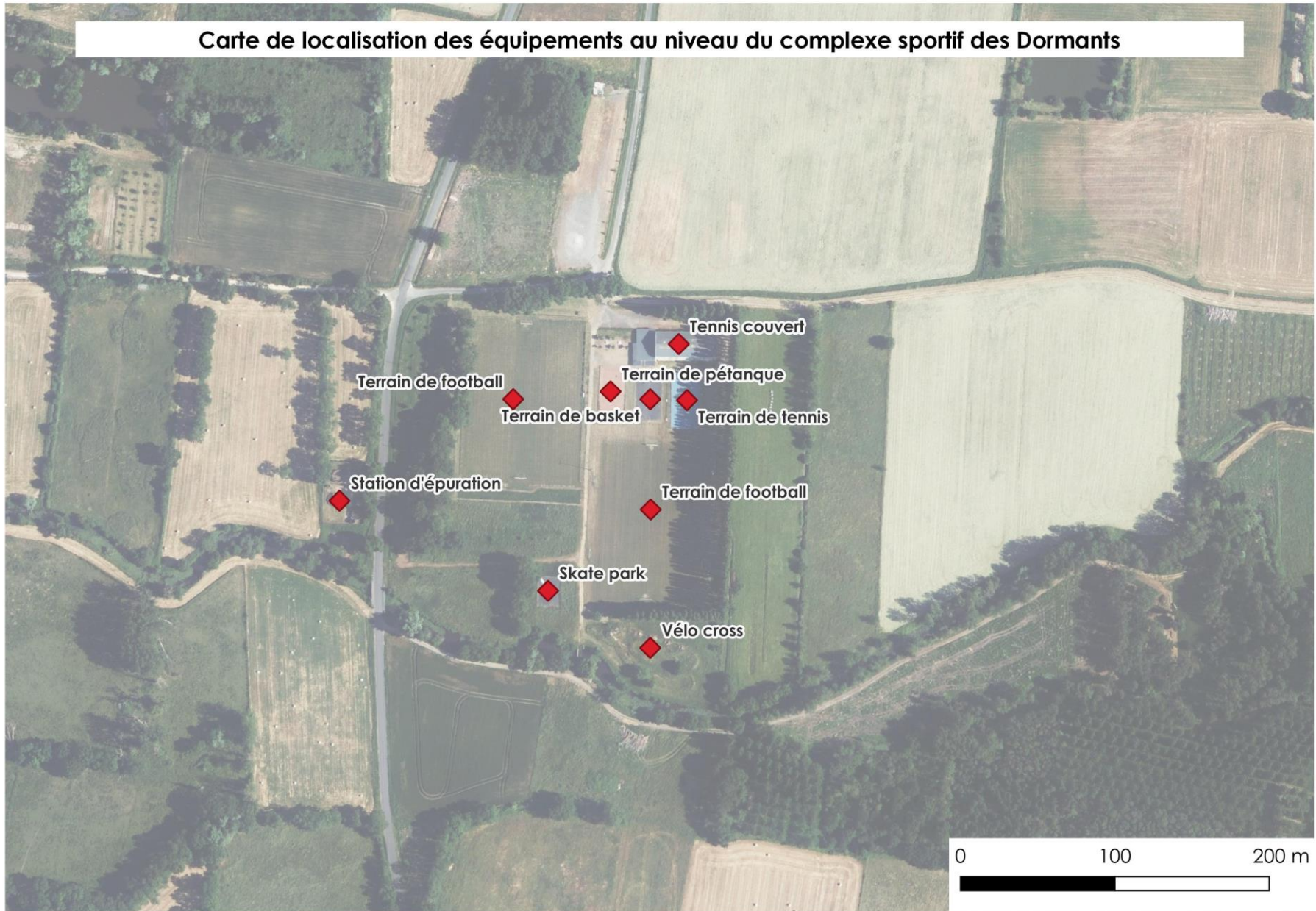
- Deux terrains de foot (terrain d'honneur et terrain d'entraînement)
- Un terrain de basket
- Un terrain de pétanque
- Un terrain de tennis couvert et un terrain de tennis extérieur
- Un mini skate park
- Un parcours de disc golf
- Des espaces ombragées équipés de tables et bancs

Le site est aisément joignable depuis le bourg de St-Nicolas de Bourgueil à pied ou à vélo (800 mètres de distance).

Carte de localisation des équipements dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil



Carte de localisation des équipements au niveau du complexe sportif des Dormants



Equipements sanitaires

□ Alimentation en eau potable

La commune de St-Nicolas de Bourgueil est membre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, qui exerce de plein droit la compétence eau potable sur son territoire depuis 2020 en lieu et place des anciens syndicats d'eau.

La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire recensait 17108 abonnés en 2022.

Sur le territoire de Saint-Nicolas de Bourgueil, le service d'alimentation en eau est géré par Véolia Eau, dans le cadre d'une délégation de service public.

Sur le territoire de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, la ressource en eau est assurée par 16 stations de production :

- La station du Haut Busson (capacité de 700 m3/ jour),
- La station de La Sapinière (capacité de 900 m3/ jour),
- La station des Bonnelières (capacité de 800 m3/ jour),
- La station des Rottes (capacité de 1 400 m3/jour),
- La station de la Héraudière (capacité de 960 m3/ jour),
- La station des Fourchenées (capacité de 700 m3/ jour),
- La station de la Mairie (Braye-sur-Maulne) (capacité de 400 m3/jour),
- La station du Dessus de Vallée (Château-la-Vallière) (capacité de 1 000 m3/jour),
- La station de Pontcecoin (Souvigné) (capacité de 500 m3/jour),
- La station de Clémortier (capacité de 2 000 m3/ jour),
- La station de La Daudère (capacité de 1 600 m3/ jour),
- La station de La Dérouette (capacité de 2 900 m3/ jour),
- La station de La Perrée (capacité de 2 000 m3/jour),
- La station de La Pierre Plate (capacité de 1 600 m3/ jour)
- La station des Geslets (capacité de 2 100 m3/jour)
- La station de La Cavée Pichard (capacité de 500 m3)

soit une capacité de production quotidienne de 20060m3.

En 2022, les prélèvements pour l'ensemble des 16 captages a représenté 2 250 653m3, un volume en croissance de +0,6% par rapport à 2021.

Le territoire recense également 25 réservoirs sur son territoire pour une capacité globale de stockage de 10230 m3.

Actuellement, les différentes stations de production d'eau permettent de produire au maximum 20 060

m3/jour alors que la consommation de pointe est estimée à environ 7 000 m3/jour en 2022. De plus, les 25 réservoirs permettent de stocker 10 230 m3 soit environ un jour et demi de consommation de pointe. Il est communément admis qu'un stockage de 24h de consommation est suffisant pour pallier les incidents d'exploitation susceptibles de survenir sur le réseau tels que les pannes, les casses, les pollutions... Les abonnés au service de l'eau bénéficient donc grâce à ces réservoirs un bon niveau de sécurité en terme d'alimentation en eau potable.

La distribution est assurée par un réseau d'eau potable représentant 1095 km en 2022 sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour 2022, les volumes mis en distribution et vendus se répartissent de la manière suivante :

- **Volumes mis en distribution**

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Volume mis en distribution | 2 061 294 m3 |
| Dont produit | 2 250 653 m3 |
| Dont acheté | 13 956 m3 |
| Dont exporté | 203 315 m3 |

- **Volumes facturés**

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Volume facture | 1 634 969 m3 |
|-----------------------|---------------------|

- **La qualité de l'eau**

Suivant les données fournies par l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil est de bonne qualité bactériologique et conforme aux exigences règlementaires en ce qui concerne la qualité physico-chimique.

- **La protection des ressources en eau**

L'ensemble des captages destinés à l'alimentation en eau potable du territoire fait l'objet de mesures de protection (périmètres de protection).

- **Les performances des réseaux**

Pour apprécier la qualité du réseau, outre le rendement (83% en 2022 en tenant compte des volumes de service, indicateur P104.3), on emploie un indicateur, l'Indice Linéaire de Pertes (ILP), qui recense tous les volumes non comptés (c'est-à-dire à la fois les fuites, l'eau utilisée pour lutter contre les incendies, l'eau utilisée par le service d'eau lui-même...) ramenés au km de réseau et par jour.

Cet indicateur est de 1.5 m3/j/km en 2022 (et à 1,4 m3/j/km en moyenne sur les 5 dernières années). Il se

situé donc à un bon niveau au regard de la typologie rurale du service (moins de 20 abonnés/km) mais avec un léger retrait.

- **Les investissements et la sécurisation de la ressource**

La CCTOVAL est également en charge des investissements nécessaires au bon fonctionnement du service d'eau potable.

Elle réalise tous les ans des travaux visant à renouveler le réseau ou à remplacer les réseaux fuyards mais également à assurer une interconnexion entre les réseaux des anciens syndicats d'alimentation en eau potable.

Afin d'assurer au mieux ces travaux, la CCTOVAL s'est engagée en 2023 dans la réalisation d'un schéma directeur eau potable sur l'ensemble de son territoire.

□ **Assainissement collectif**

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire exerce de plein droit la compétence assainissement sur l'ensemble de son territoire.

Sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil, le service est exploité par la SAUR dans le cadre d'une délégation de service public.

Sur le territoire, la gestion collective des eaux usées est assurée par le biais d'une station d'épuration de type boue activée aération prolongée d'une capacité nominale de traitement de 675 EH.

Fin 2022, la station d'épuration présente une charge maximale en entrée de 384 équivalents-habitants soit 56% de la capacité nominale de traitement de la station.

D'après le rapport SATESE37 pour 2022, le fonctionnement de la station est correct dans l'ensemble et la station d'épuration est conforme en équipements et en performance.

□ **Assainissement non collectif**

La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire assure également la compétence du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Elle adhère au SATESE 37 qui assure les contrôles de projet, de réalisation et les contrôles dans le cadre des ventes immobilières.

Communications numériques

Il s'agit d'un enjeu de plus en plus essentiel dans l'attractivité d'un territoire à la fois pour répondre aux besoins importants des entreprises mais également aux usages des particuliers.

Concernant la fibre optique et suivant les données de Val de Loire Numérique, plus de 95% des constructions de la commune sont raccordées ou raccordables à la fibre optique. Seuls quelques secteurs du territoire communal, plus isolés, ne sont pas encore desservis mais le déploiement est actuellement en cours.

Concernant la couverture du territoire par les communications numériques mobiles, le territoire est théoriquement entièrement couvert par le réseau 4G.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière d'équipements et de communications numériques

□ En matière d'équipements

En matière d'équipements, le SCOT met en avant la volonté du Pays de développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée.

Pour cela, il demande que :

- l'implantation des équipements réponde aux objectifs du SCOT en matière d'organisation urbaine et de déplacements. Les équipements structurants de rayonnement intercommunale ont ainsi vocation à s'implanter dans les pôles du Pays. Pour les équipements et services de proximité, ils doivent s'implanter, autant que possible, dans les centres-bourgs.
- L'accessibilité aux équipements et services soit prise en compte
- Les besoins et projets en termes d'équipements fassent l'objet d'une approche intercommunale pour optimiser les investissements et proposer une offre diversifiée et complémentaire (principe de mutualisation).

□ **En matière d'aménagement numérique**

Le SCOT ne met pas en avant d'orientation spécifique concernant le développement de l'aménagement numérique du territoire.

Il souhaite pour autant que les communes tirent parti de la couverture numérique pour accueillir de nouvelles activités et développer le tourisme.



Synthèse de l'analyse des équipements

Ce qu'il faut retenir

- **Un niveau d'équipement limité** mais cohérent avec la taille de la commune
- **Une dépendance de la commune vis-à-vis du pôle de Bourgueil** pour les équipements et services structurants
- **Des équipements publics modernisés et attractifs** notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires
- **Des équipements sportifs, culturels et de loisirs répartis au sein de deux pôles distincts :**
 - Le bourg de St-Nicolas de Bourgueil
 - Le complexe sportif des Dormants dans la vallée inondable du Changeon.
- **Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif)**
- **Une station d'épuration présentant une charge d'environ 56% et ne présentant pas de problème de performance ou de fonctionnement.**
- **Un territoire désormais desservi par la fibre optique et par le réseau de communications numériques mobiles**

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

- **La compatibilité du projet de développement avec les capacités de la ressource en eau potable et la capacité des dispositifs d'assainissement**
- **L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation**
- **Le maintien des liaisons douces vers les pôles d'équipements pour en renforcer l'attractivité**

Analyse de la demande de mobilité

- **Un territoire sous influence de multiples polarités : une dépendance vis-à-vis de l'extérieur en matière d'emploi et d'études**

Le territoire est localisé à :

- moins de 4 km de Bourgueil vers lequel plus de la moitié des déplacements quotidiens est orientée,
- 8 km 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 fort besoin de mobilité vers l'emploi.

Cette demande conséquente 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 communal puisque la moitié des emplois de la commune est occupée par des résidents extérieurs au territoire.

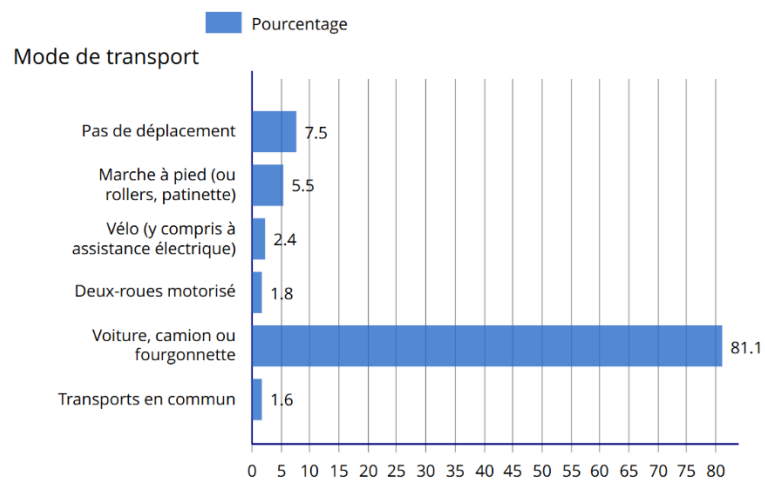
| Emplois (2020) | Actifs (2020) | Ratio emploi/actifs (2020) |
|----------------|---------------|----------------------------|
| 367 | 447 | 0,82 |

| % travaillant dans la commune de résidence |
|--|
| 40,4% |

| % ménages sans voiture (2020) | % ménages ayant au moins 1 voiture (2020) | % ménages ayant au moins 2 voitures (2020) |
|-------------------------------|---|--|
| 6,7% | 93,3% | 48,4% |

Source : INSEE, 2020

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



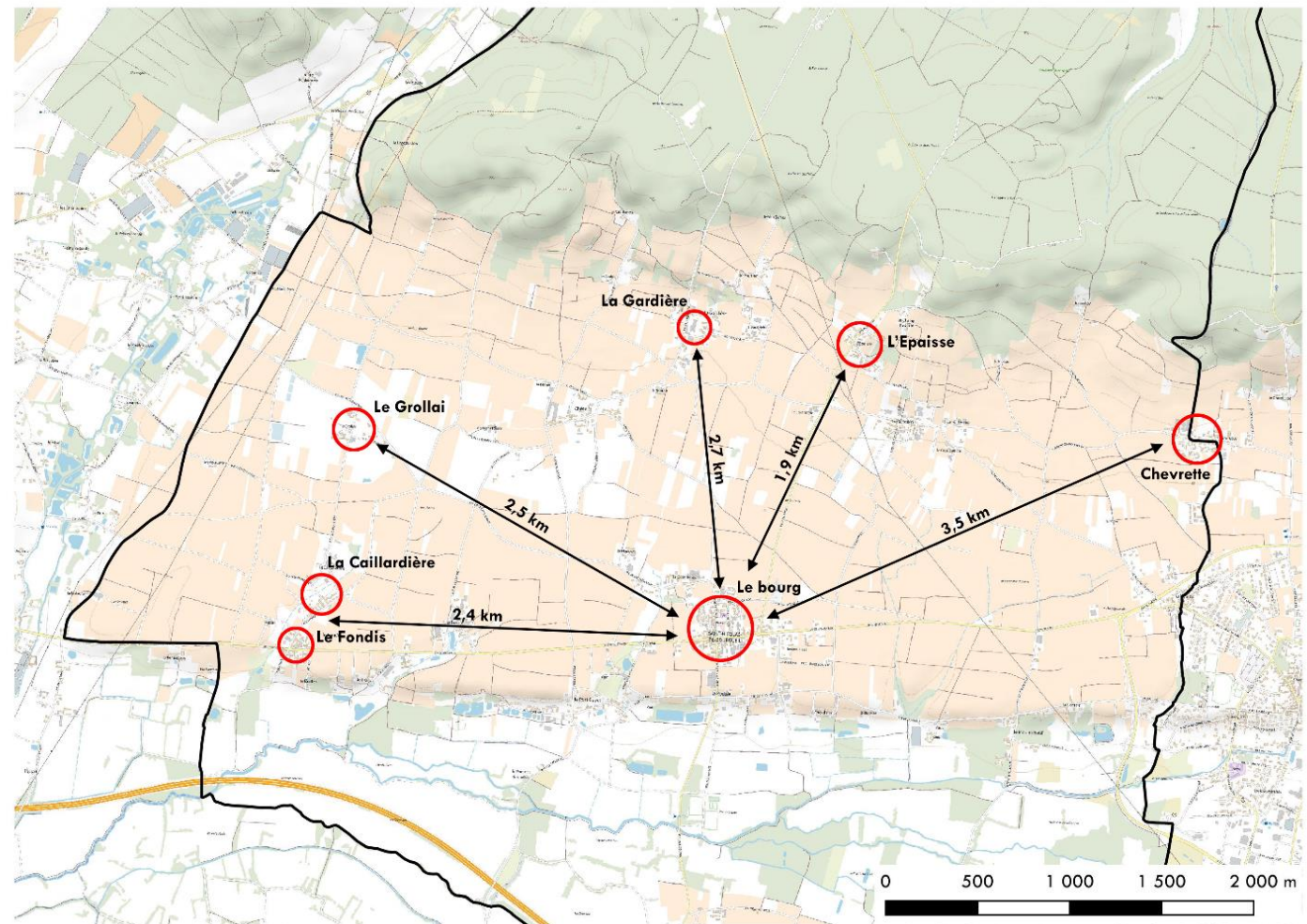
Source : INSEE, 2021

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).

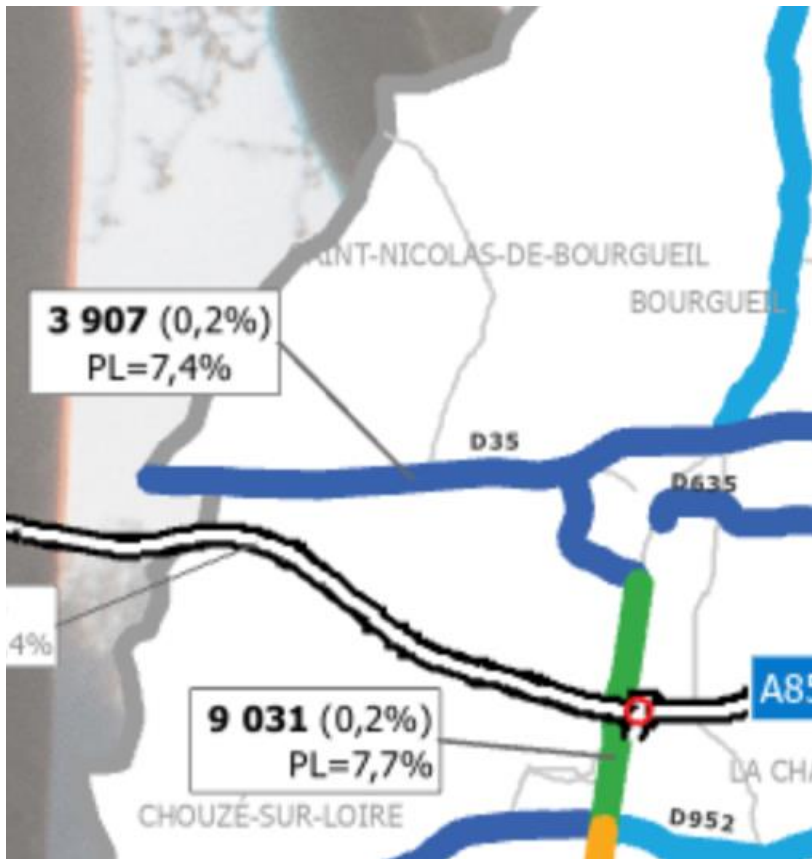
La voiture reste le mode privilégié de déplacements (75%) avec des proportions beaucoup plus faibles pour les autres modes de déplacements même s'il convient de noter que la proportion d'actifs résidant et travaillant sur la commune étant relativement importante (40%) permet de conforter les déplacements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

□ 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 favorables à la marche à pied ou au vélo notamment sur des axes non sécurisés.



Flux routiers sur le réseau départemental 2024



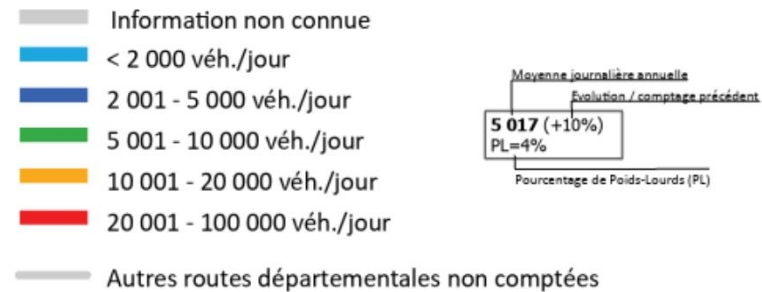
Source : CD37

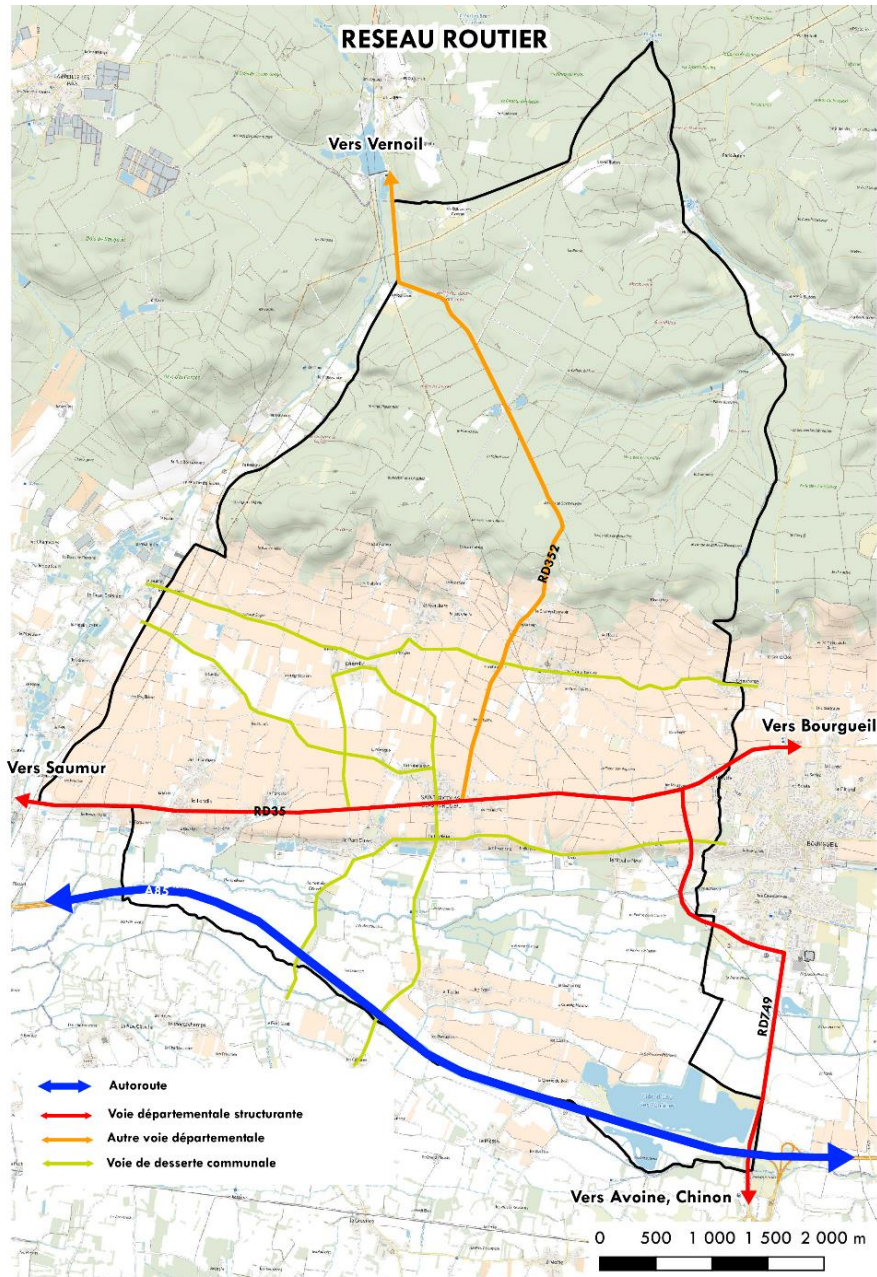
Des niveaux de flux confirmant les connexions au Saumurois et à Bourgueil

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

La RD35 supporte un trafic de près de 4000 véhicules par jour en traversant le bourg de St-Nicolas de Bourgueil.

Réseau routier départemental ou métropolitain





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 hiérarchisées articulé autour de la RD35, principal axe de desserte du territoire. Il est appuyé par un réseau de voies communales permettant d'irriguer le territoire notamment dans ses parties centrale et sud.

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

Au sud, l'autoroute A85 longe la limite communale. Son tracé, éloigné des principaux secteurs habités de la commune, affecte toutefois peu le territoire communal notamment en termes de nuisances sonores.

Réseau régional de transports collectifs



Source : Remi, 2023

□ Les transports collectifs : une offre faible pour un public captif

Une seule ligne de transports en commun dessert le territoire : la ligne N1 du réseau Rémi reliant Bourgueil à Saumur. La ligne marque un arrêt au niveau des Fondis, du bourg et de la Villatte.

Toutefois, il apparaît que la fréquence de la desserte est trop réduite depuis les différents arrêts pour pouvoir être concurrentielle avec l'automobile.

Une offre de transports à la demande existe également pour les déplacements vers Bourgueil. Cette offre de transports est particulièrement adaptée pour une commune rurale et notamment pour les personnes âgées.

Il est rappelé que la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire n'a pas pris la compétence « mobilités » dans le cadre de la loi d'orientations sur le mobilités.

□ Le covoiturage, une offre à identifier

Aucune aire de covoiturage labellisée n'existe sur la commune. Le covoiturage se met en place de manière spontanée sur les aires publiques de stationnement du bourg.

Près de l'église dans le bourg, le parking aménagé bénéficie de bornes recharges pour voitures électriques et est situé à proximité de la RD35.

Il présente de ce fait un potentiel intéressant pour l'identification d'une aire de covoiturage.

Offre de stationnements

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Cet inventaire est synthétisé dans le tableau suivant.

| Lieu | Places véhicules | Places vélos sécurisées | Bornes recharge | Mutualisation |
|--|------------------|-------------------------|-----------------|--|
| Place de l'église (bourg) | 42 | 6 | 2 | Mairie, église, école, commerces et services |
| Avenue St-Vincent (en linéaire dans le bourg)) | 54 | 0 | 0 | Commerces, habitations |
| Salle des fêtes (bourg) | 28 | 0 | 2 | Salle des fêtes, école |
| Ecole | 13 | 0 | 0 | Ecole, mairie, salle des fêtes |
| Cité des Touches/passage des Bons Amis | 18 | 0 | 0 | Mairie, cabinet médical, commerces |
| Cimetière | 4 | 0 | 0 | Cimetière |
| Complexe des Dormants | 120 | 0 | 0 | Terrains de sport |
| TOTAL | 279 | 6 | 2 | |

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine en matière de mobilités

En matière de mobilités, le DOO du SCOT Nord-Ouest de la Touraine définit les orientations et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de déplacements internes au Pays pour les plus vulnérables
- Favoriser l'utilisation collaborative de la voiture particulière
- Développer les bornes de recharges électriques
- Participer à l'organisation des pôles de mobilité
- Participer à la performance des transports collectifs en renforçant notamment le rabattement multimodal sur les gares et points d'arrêt du réseau routier

- Valoriser le potentiel ferroviaire
- Assurer l'articulation des réseaux de transport en commun
- Développer un mode d'urbanisation favorable aux mobilités actives
- 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



Synthèse de l'analyse des 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, vélos, etc.)
- L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception (sentes douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.)

VOLET 2 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Contexte physique

La géologie

Source : BRGM – carte géologique de la France au 1/50000^{ème} (vecteur harmonisée) ; notice explicative de la feuille de Chinon n°486.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est caractérisée par trois entités géologiques liées aux entités topographiques :

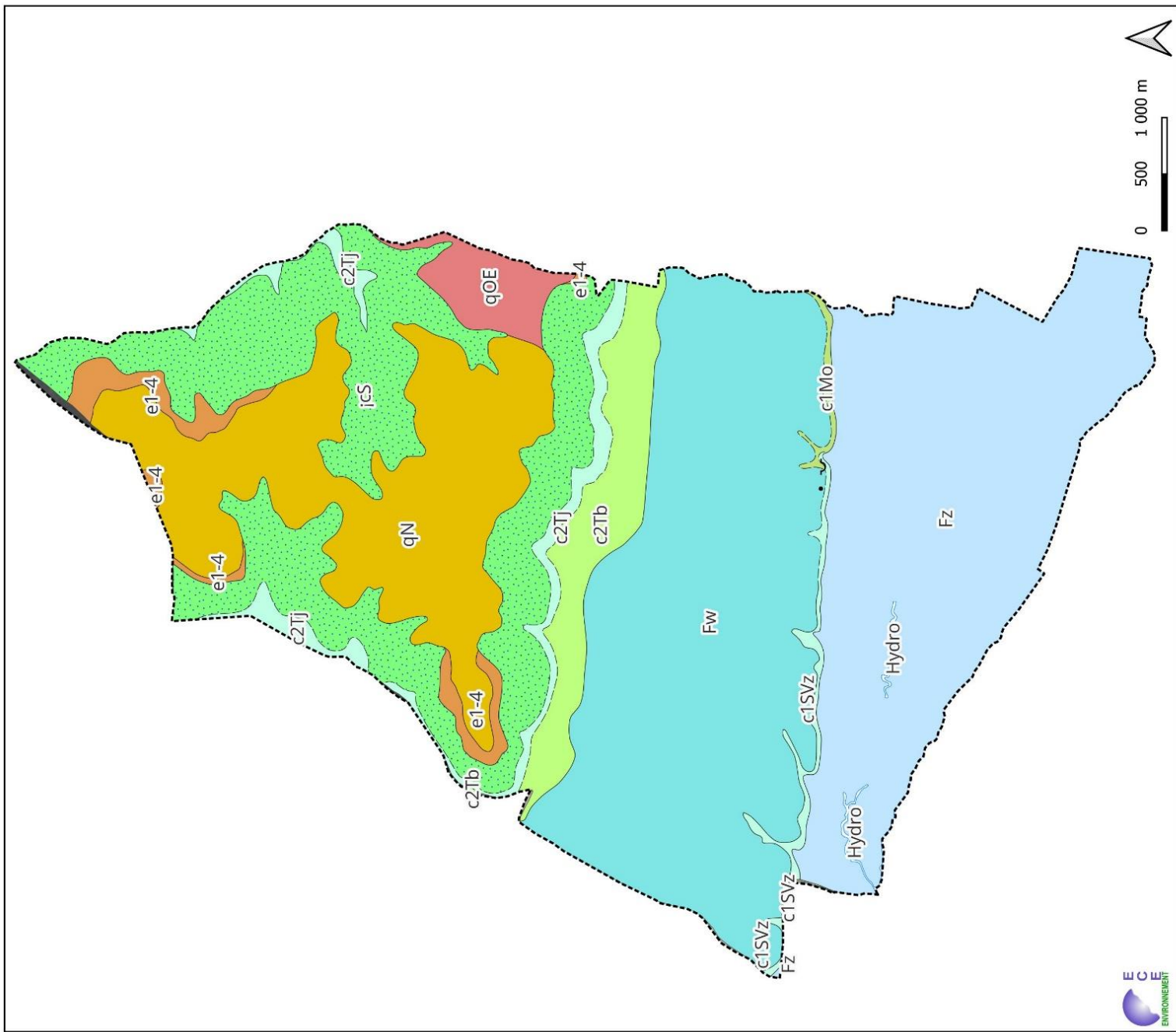
- Le plateau, au nord, correspond à des dépôts de sables éoliens, de limons, de sables et argiles à spongiaires ;
- Les alluvions de la terrasse centrale reposent sur des tuffeaux blanc et jaune de Touraine que l'on retrouve en bordure du plateau nord, ainsi que des Marnes à Ostracées ;
- Au sud, le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

Les couches géologiques présentes sur la commune se composent de diverses formations illustrées sur la carte suivante :

- **Argiles sableuses et sables verts glauconieux c1SVz** (ou c1-2a – argiles, sables et graviers) : Cénomaniens inférieur et moyen. La base de la formation est constituée par des graviers de quartz bien roulés, des argiles schisteuses, micacées, de la pyrite, du succin et des lits peu épais de sable fin. La partie moyenne de l'étage est constituée par des sables glauconieux, plus ou moins argileux, de couleur gris-vert à vert olive. Ces sables contiennent des lits argileux ou marneux de teinte sombre. Dans la région de Bourgueil, les faciès sont plus homogènes et la couche sableuse est intercalée entre des marnes au sommet et des argiles avec graviers à la base.
- **Marnes à ostracées, sable glauconieux c1Mo** (ou c2b) : Cénomaniens supérieur. Les marnes grises sont plastiques, glauconieuses et finement sableuses, elles montrent parfois des intercalations de minces lits de sables glauconieux fins de couleurs vert sombre ou de grain de quartz grossier et de lignite. Les marnes blanchâtres sont très calcaires, micacées et piquetées de glauconie. Les marnes à ostracées affleurent dans la partie orientale du talus qui borde la terrasse alluviale de la région de Bourgueil.
- **Tuffeau blanc de Touraine c2Tb** (ou c3b – craie micacée) : Partie moyenne du Turonien. La craie micacée est constituée par un calcaire détritique gris ou blanc, micacé, glauconieux, tendre, disposé soit en bancs homogènes massifs séparés par des lits de craie plus friable ou de marne blanche, soit en formation massive à stratification peu visible riche en accidents siliceux. D'une épaisseur de 25 à 35m, la craie micacée a été exploitée intensivement autrefois par carrières souterraines d'où l'on extrayait la pierre.
- **Tuffeau jaune de Touraine c2Tj** (ou c3c – tuffeau jaune et sables glauconieux) : Partie supérieure du Turonien. Cette formation est caractérisée par la variété des sédiments qui vont de calcaires bioclastiques à des grès

et des sables. On peut distinguer 3 faciès principaux : le tuffeau jaune constitué par un calcaire bioclastique à quartz détritique contenant des nodules siliceux durs ; des sables coquilliers grossiers à Bryozoaires et débris de Lamellibranches (Falun de Continvoir) et de sables quartzeux et glauconieux vert-jaune ou roux, assez fins, renfermant de la muscovite et des minéraux lourds.

- **Sables et argiles à spongiaires, altérites siliceuses icS** (ou c4-6S et c4-6Sb – les sables et les sables et argiles à Spongiaires) : Sénonien. Ce sont des sables quartzeux fins à grossiers, blancs, jaunes ou roux. Ils sont surmontés, dans la partie est de la feuille, par des argiles blanches à Spongiaires. Ces argiles passent à des sables argileux blancs à Spongiaires dans la partie ouest et sud-ouest.
- **Argiles, argiles à silex e1-4** (ou eP – conglomérats siliceux) : Éocène détritique continental. Cette formation se présente sous la forme de blocs de taille très variable presque jointifs emballés dans de l'argile. Les éléments des conglomérats sont constitués par des Spongiaires siliceux et des silex du Sénonien fragmentés ou remaniés, agglomérés. Au nord de la Loire, la formation affleure de manière sporadique.
- **Limon des plateaux qOE** (ou LP) : Formations superficielles et dépôts quaternaires. Limon fin, brun clair, argilo-sableux qui recouvre les plateaux. Sa base contient un petit cailloutis constitué d'éléments peu volumineux remaniés.
- **Sables éoliens qN** (ou OE) : Formations superficielles et dépôts quaternaires. Dépôts de sables plus ou moins argileux à grain de quartz fortement éolisés, bien calibrés, de forme ronde ou ovoïde, observés sur la plus grande partie des plateaux des régions nord et est. Cette formation est due à la reprise par le vent des sables crétacés ou quaternaires (alluvions).
- **Alluvions des hautes terrasses de 18 à 30m Fw** : sables argileux, graviers et galets. Ces alluvions constituent la terrasse d'Allonnes-Bourgueil-Ingrandes. Elles se composent d'un limon sableux en surface qui recouvre des sables quartzeux assez grossiers contenant des lits de graviers ou de galets roulés ainsi que des intercalations argileuses ou argilo-sableuses et des amas de taille variée de sables glauconieux du Cénomaniens éboulés des rives. Vers Bourgueil, ces alluvions reposent sur le Cénomaniens marneux ou sableux.
- **Lit mineur et alluvions récentes Fz** (ou alluvions modernes) : sables, sables argileux, argiles, galets. Dans les vallées secondaires telles que le Changeon ou le ruisseau des Loges, les alluvions sont peu épaisses, argileuses, parfois tourbeuses, très hétérogènes. Essentiellement constituées d'éléments provenant des formations affleurantes localement (argiles, sables, silex, grès, débris calcaires).



- Limite communale
- Géologie**
- Fz: Lit mineur et alluvions récentes
- Fw: Alluvions des hautes terrasses (+18 à +30 m)
- qN: Sables éoliens
- qOE: Limons des plateaux
- e1-4: Argiles, argiles à silex
- icS: Série sableuse, sables et argiles à Spongiaires. Altérites siliceuses locales, sommitales
- c2Tj: Tuffeau jaune de Touraine
- c2Tb: Tuffeau blanc de Touraine
- c1Mo: Marnes à ostracées, sables glauconieux
- c1SVz: Argiles sableuses et sables verts glauconieux
- Points divers**
- Carrière à ciel ouvert
- Substances utiles non métalliques, matériaux

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
 Source : IGN (RGE Alti 1m)

Le relief

Source : IGN, RGE Alti 1m en Indre-et-Loire.

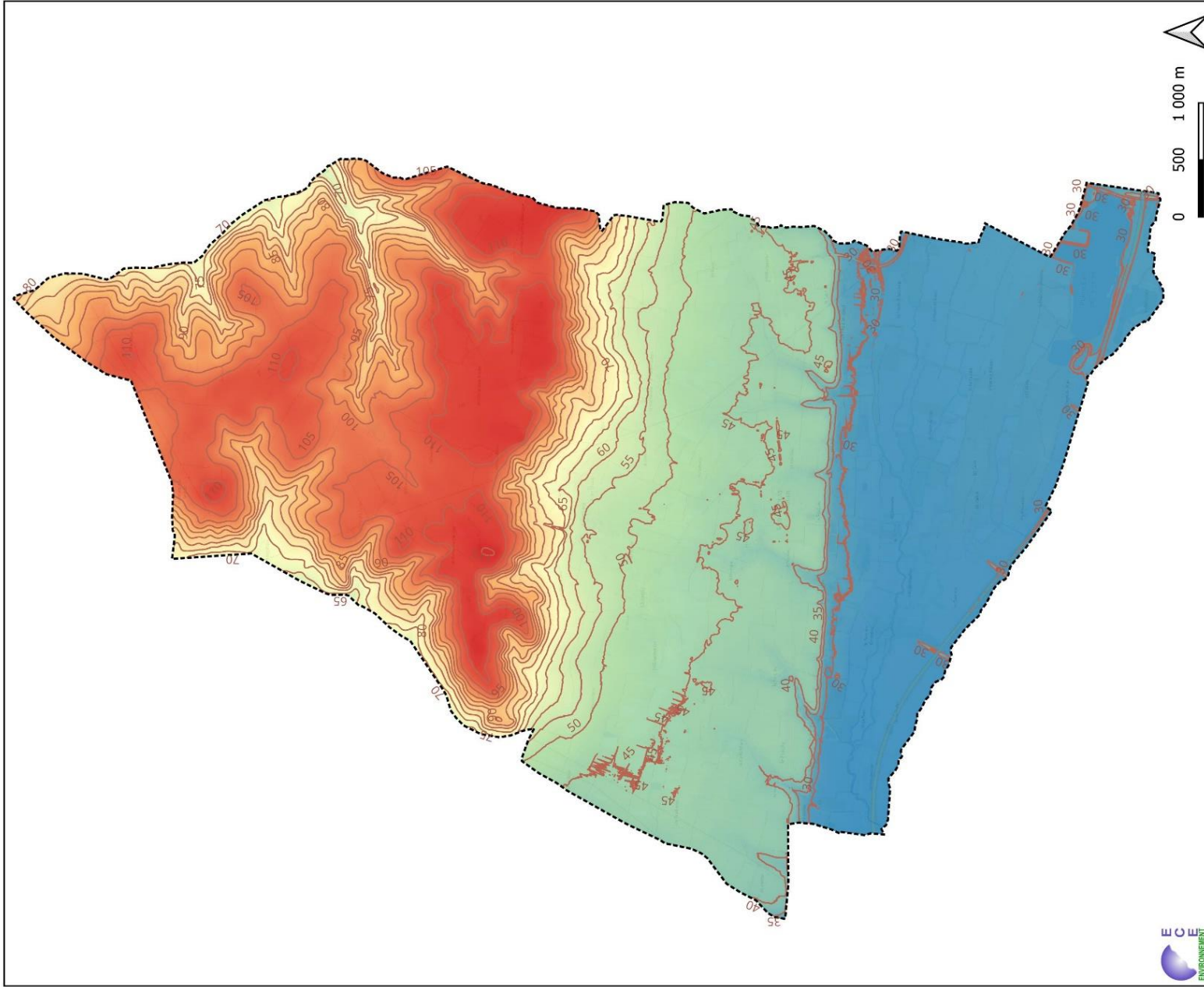
Le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est caractérisé par trois entités topographiques :

- 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. Ce plateau surplombe le territoire communal avec les altitudes les plus hautes clairement marquées.
- Au centre, une ancienne terrasse alluviale, secteur de vignoble.
- Au sud, la vallée du Changeon et du Lane ainsi que les nombreuses boires qui les alimentent façonnent le paysage. Le relief y est homogène et peu marqué.

Les altitudes varient d'environ 25m, dans le lit du cours d'eau du Changeon au sud, à 115m, sur le plateau boisé au nord (à proximité du lieu-dit « Le Vau Renou » et de la plaine viticole).



Vues sur le plateau en arrière-plan et la plaine viticole au premier plan (ECE Environnement, 01/08/2024)



Conception : ECE Environnement, juillet 2024
 Source : IGN (RGE Alti 1m)

Le sol

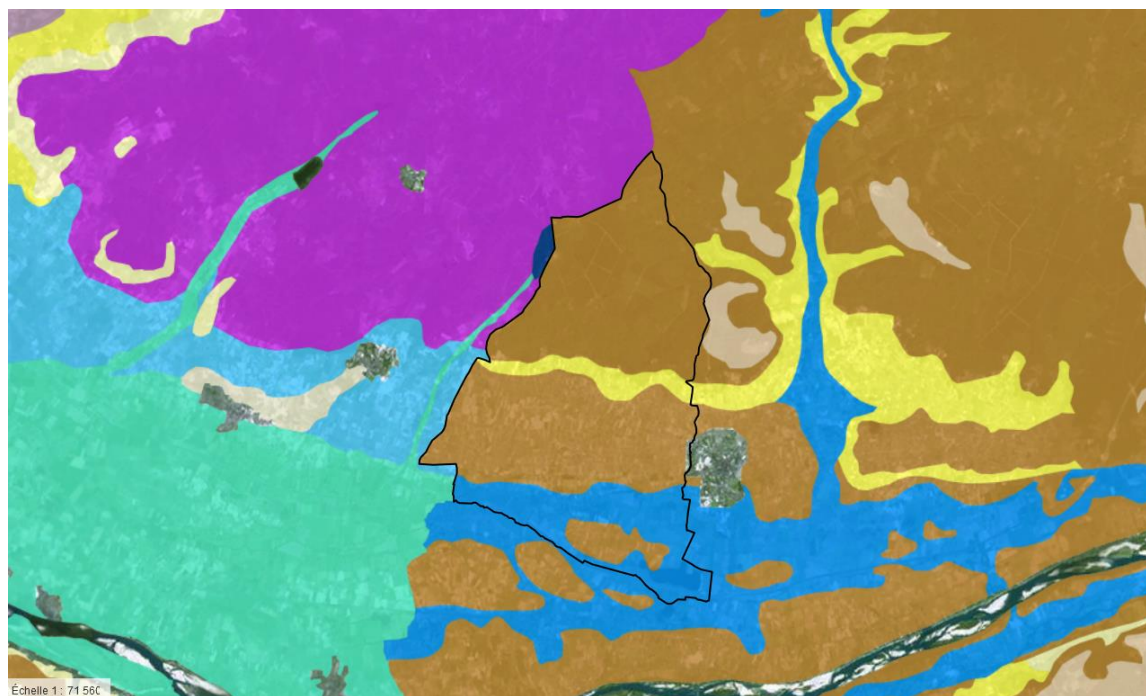
Source : Géoportail (Gis Sol, RMT Sols et Territoires)

La carte des sols suivante permet d'identifier 3 grands types de sols sur le territoire communal :

- ✓ **Brunisols** : sols ayant des horizons relativement peu différenciés (textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35cm d'épaisseur). Ils sont caractérisés par un horizon intermédiaire dont la structure est nette (agrégats ou mottes), marquée par une forte porosité. Sols non calcaires issus de l'altération in situ du matériau parental pouvant être de nature diverse.
 - *Luvique sur argiles sénoniennes à silex : sol majoritaire de l'UCS n°4 ;*
 - *Rédoxisol et oligosaturé : sols majoritaires de l'UCS n°1*
 - *Luvique d'alluvions ancienne : sol majoritaire de l'UCS n°132 ;*
 - *Fluvique d'alluvions récentes et anciennes sur substrat non reconnu : sol majoritaire de l'UCS n°124.*

- ✓ **Calcisols** : sols moyennement épais à épais (plus de 35cm d'épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires. Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique. Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants, souvent très perméables. Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.
 - *Sablo-argileux de craie turonienne : sols majoritaires de l'UCS n°133.*

- ✓ **Réductisols** : sols saturés en permanence ou quasi-permanence par l'eau à moins de 50cm de profondeur. Cet engorgement quasi-permanent leur confère une teinte majoritairement bleu-gris spécifique. Ces sols se rencontrent majoritairement en position basse du paysage, dans les zones de bas-fond.
 - *Fluvique d'alluvions récentes argileuses : sols majoritaires de l'UCS n°125.*



Carte des sols (Géoportail)

| | |
|-------------------|---|
| Nord (plateau) | <p><i>Brunisol</i> / UCS n°4 : Bordures de plateaux, pentes et vallons de gâtines, forestiers et agricoles, sols limono-sableux à sablo-limoneux, hydromorphes, issus de dépôts de pentes et sables éoliens sur argiles et sables.</p> <p>UCS n°1 : Plateaux forestiers, à landes et clairières, sols sablo-limoneux, acides, humifères, issus de sables éoliens sur argiles et sables.</p> |
| Centre (terrasse) | <p><i>Brunisol</i> / UCS n°132 : Replats de terrasses à légères dépressions, cultivés, de quelques vignes, prairies, et peupleraies, sols sableux, sains à peu hydromorphes, issus de dépôts de pentes et alluvions anciennes sableuses sur substrat non reconnu.</p> |
| Sud (vallée) | <p><i>Brunisol</i> / UCS n°124 : Lit majeur de la Loire, plaine et basse terrasse alluviale de la Loire, du Cher, de la Creuse et de la Gartempe, agricoles, de prairies et de bois, sols alluviaux sablo-limoneux, peu hydromorphes, issus d'alluvions anciennes et récentes.</p> |
| | <p><i>Calcosol</i> / UCS n°133 : Pentes et vallons viticoles, de cultures, prés et boisés, de la Loire, sols calcaires et calcimagnésiques, sablo-argileux à sableux, sains à peu hydromorphes, issus de colluvions et craie turonienne.</p> |
| | <p><i>Réductisol</i> / UCS n°125 : Dépressions latérales de la Loire, du Cher et du Changeon et plaine alluviale de la Vienne et de l'Indre, cultivés, de prairies et peupleraies, sols argileux à limono-argileux-sableux, hydromorphes, issus d'alluvions récentes argileuses.</p> |

Le climat

Source : Météo-France, Fiche climatologique des stations de Saint-Nicolas-de-Bourgueil (températures, précipitations) et Loudun (ensoleillement) ; Meteoblue ; CESER Centre-Val-de-Loire

Les données météorologiques présentées ci-après proviennent des stations Météo-France de Saint-Nicolas-de-Bourgueil et de Loudun et portent sur une période de 30 ans (1991-2020, statistiques et records).

□ Les caractéristiques climatiques

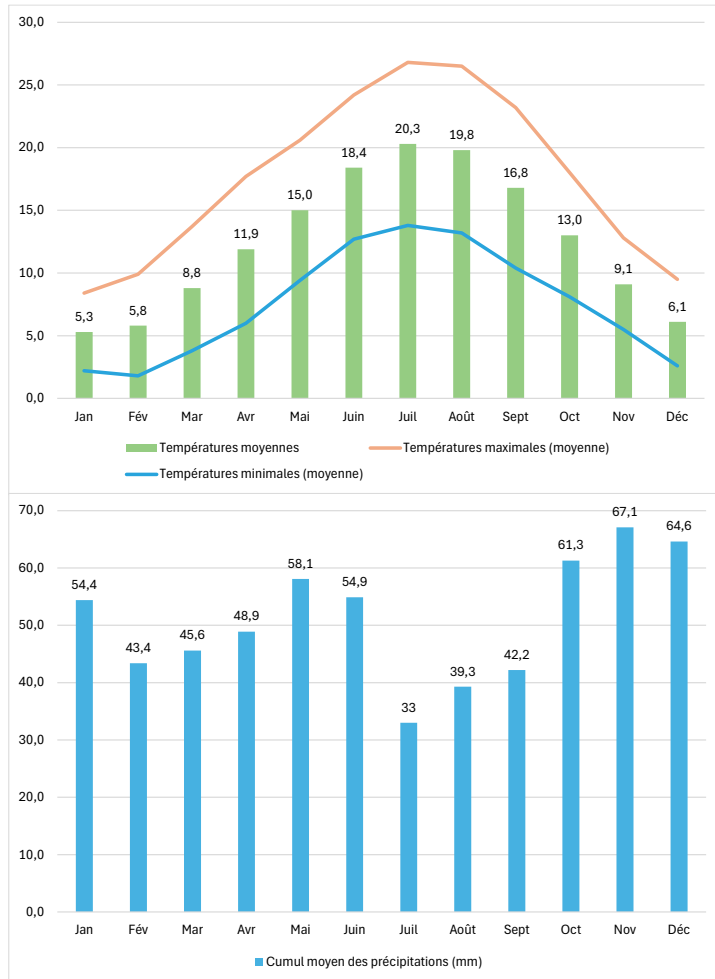
Le climat à Saint-Nicolas-de-Bourgueil est de type tempéré océanique. Il se caractérise par des hivers doux et des écarts thermiques relativement peu importants. Ce climat influencé par des masses océaniques remontant le fleuve et s'adoucissant en pénétrant dans les terres.

La température moyenne est de 12,5°C sur la période considérée. Les températures moyennes restent douces et varient selon les mois de l'année, classiquement, les mois les plus froids sont ceux de janvier et février (5,3 et 5,8°C) et les mois les plus chauds sont ceux de juillet et août (20,3 et 19,8°C).

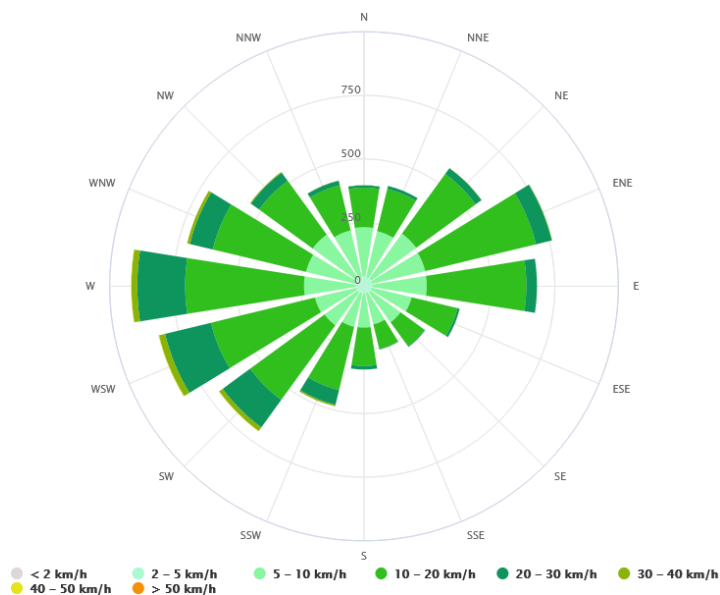
La pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 612,8 mm et est régulièrement répartie sur l'année, avec un cumul inférieur aux mois de juillet, août et septembre. Il pleut près de 105 jours par an.

Les vents dominants proviennent de l'ouest, l'ouest-sud-ouest et de l'est-nord-est.

Enfin, la durée d'ensoleillement moyenne annuelle est de près de 2003 heures entre 1991 et 2020.



Températures moyennes et maxi/mini moyennes mensuelles sur la période 1991-2020 à Saint-Nicolas-de-Bourgueil



Direction des vents à Saint-Nicolas-de-Bourgueil (Meteoblue)

□ La vulnérabilité du territoire au changement climatique

Dans le Centre-Val de Loire, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures (+1,8°C par rapport à la période 1961-1990), surtout marquée depuis les années 1980. Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4 °C par décennie, suivi de près par le printemps. En automne et en hiver, les tendances sont également positives, mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2°C à +0,3 °C par décennie. En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gelées diminue. Sur la période 1961-2014, l'évolution observée dans la région est de -2 à -3 jours de gel par décennie et + 2 à 5 journées chaudes par décennie.

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste, en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, en région Centre-Val de Loire, les tendances annuelles et saisonnières sont très peu marquées. Les changements d'humidité des sols sont également peu marqués, et on note peu d'évolution de la fréquence et de l'intensité des sécheresses.

Les tendances des évolutions du climat au 21ème siècle en région Centre-Val de Loire sont les suivantes :

- Poursuite du réchauffement climatique, quel que soit le scénario ;
- Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;
- Peu d'évolution des précipitations annuelles au 21ème siècle, mais des contrastes saisonniers ;
- Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;
- Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du 21ème siècle en toute saison.

L'hydrographie et l'hydrologie

Source : DDT 37 ; IGN (BD Topo) ; Agence de l'eau Loire-Bretagne ; Sandre ; Eaufrance ; SIGES Centre-Val de Loire

□ Eaux superficielles

Saint-Nicolas-de-Bourgueil s'inscrit en majeure partie dans le bassin versant du Changeon (de sa source au Lane). Une frange ouest de la commune dépend du bassin versant de l'Authion (du Changeon à l'Automne).

Le territoire se divise en deux espaces où la présence de l'eau est très hétérogène. Si les cours d'eau et points d'eau présents sur le territoire se concentrent dans la partie sud de la commune, ils sont ponctuels dans la partie nord.

Toute la partie basse appartenant au lit majeur de la Loire est en effet parcourue par un réseau complexe de bras du Changeon et de la Grande Boire, parallèles à la Loire. La zone de plateau au nord correspond quant à elle à une zone de sources, les rares cours d'eau vont alimenter le Gravot, affluent du Changeon, à l'est, et les Loges à l'ouest.



Le Changeon (vers l'amont)



Le Changeon (vers l'aval)

Le cours d'eau du Changeon depuis le sud du complexe sportif des Dormants



La Grande Boire

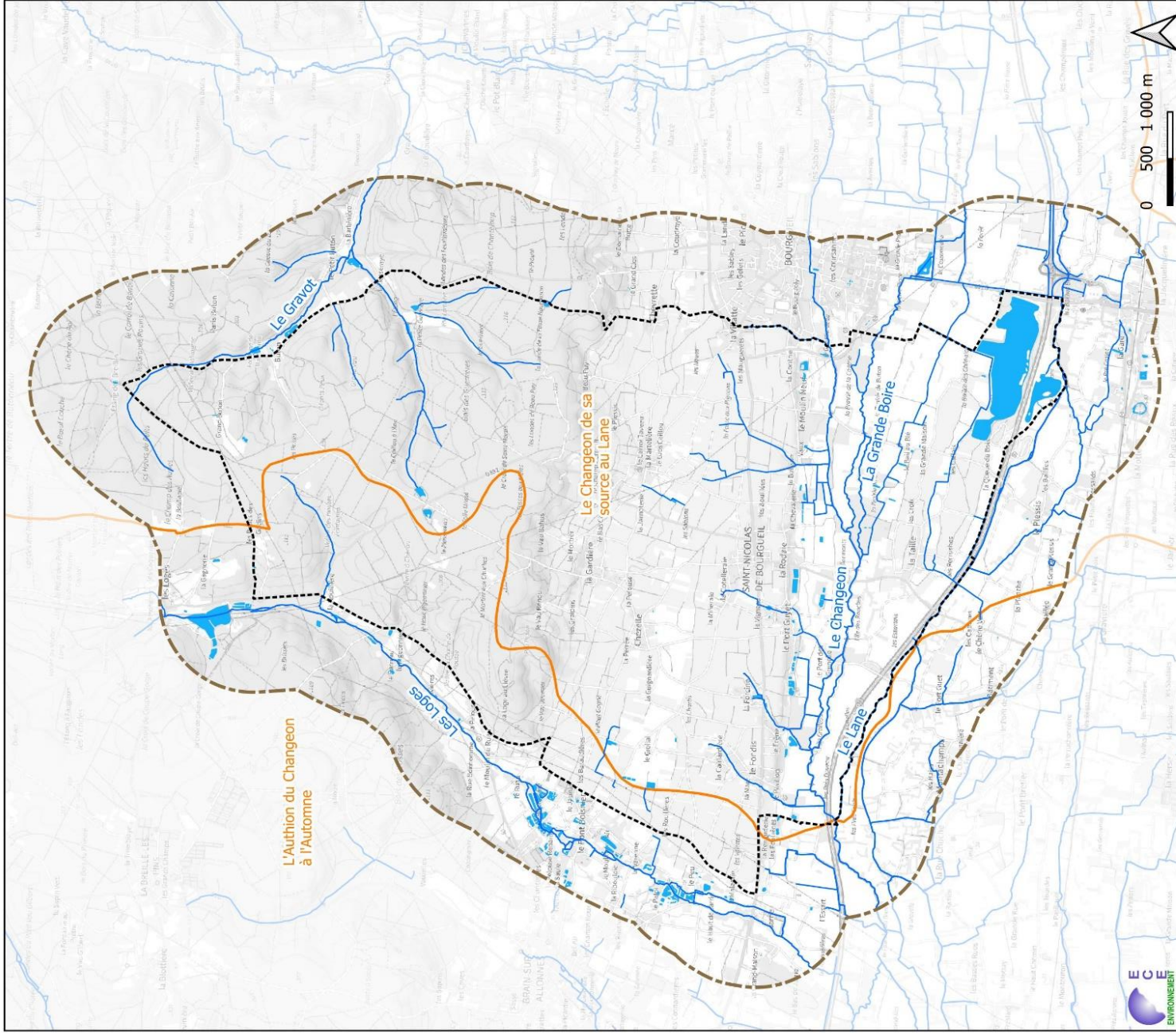


La Boire du bâtiment

Cours d'eau affluents du Changeon dans la vallée au sud-est du territoire

La commune est limitée au sud par le Lane et à l'ouest par la vallée du ruisseau des Loges. Au sud-ouest, la confluence du Changeon et du Lane forme l'Authion.

Le territoire est ponctué de nombreux plans d'eau, dont le plus grand, le plan d'eau des Ténières, marque la limite sud-est de la commune.



□ Eaux souterraines

Les trois principaux aquifères situés au niveau de la commune sont :

- **La nappe des sables et grès du Cénomaniens** : ce réservoir est principalement constitué par les niveaux sableux. De type poreux, l'eau s'y accumule et s'écoule dans les interstices des sables. Les marnes à Ostracées les recouvrent et les protègent des activités humaines sur la majeure partie de la nappe, elle est ainsi peu vulnérable aux pollutions dans sa partie captive. La quasi-totalité de la nappe est drainée par la Loire. En Touraine, cette nappe est privilégiée notamment du fait de sa meilleure protection. Elle est le principal réservoir du département d'Indre-et-Loire.
- **La nappe de la craie seno-turonienne** : ce réservoir poreux est constitué par la craie et le tuffeau, qui se révèlent aquifères lorsqu'ils sont fracturés ou altérés (l'altération n'est observée que dans la partie supérieure, les 30 premiers mètres). Une couche d'argile à silex couvre la nappe de la craie de façon lacunaire, la rendant majoritairement libre et donc vulnérable aux pollutions.
- **La nappe des calcaires du Jurassique** : ce réservoir se caractérise par une succession de marne ou d'argile et de calcaire, ce sont les bancs calcaires qui constituent les réservoirs aquifères. L'eau mobilisable est contenue dans les fractures, fissures, voire le réseau karstique, du réservoir. Dans sa partie libre, la nappe est très vulnérable aux pollutions, la partie captive est peu connue mais sa protection n'est pas assurée du fait des caractéristiques de sa réalimentation.





Vue sur la plaine viticole en direction du plateau boisé



Vue de la plaine viticole en direction de Saint-Nicolas-de-Bourgueil et de la vallée

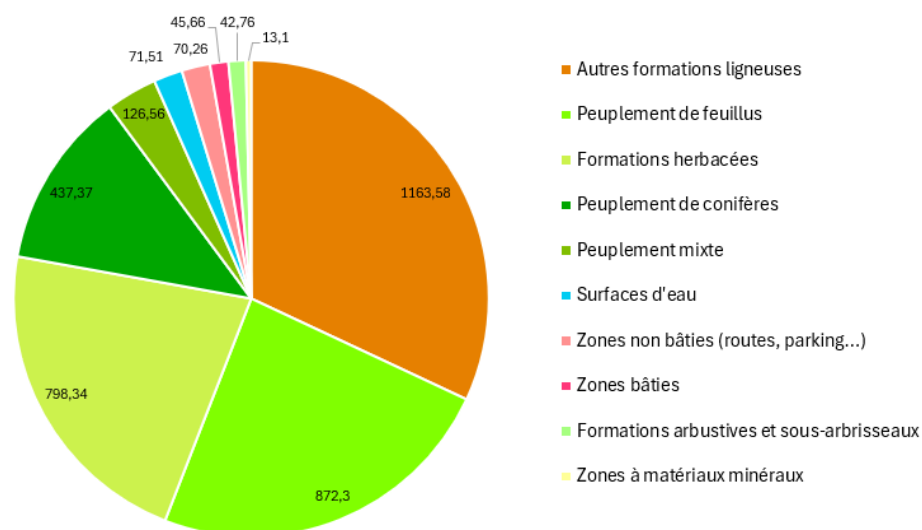
L'occupation du sol

Source : CorineLandCover 2018 ; IGN (OCS GE 2021)

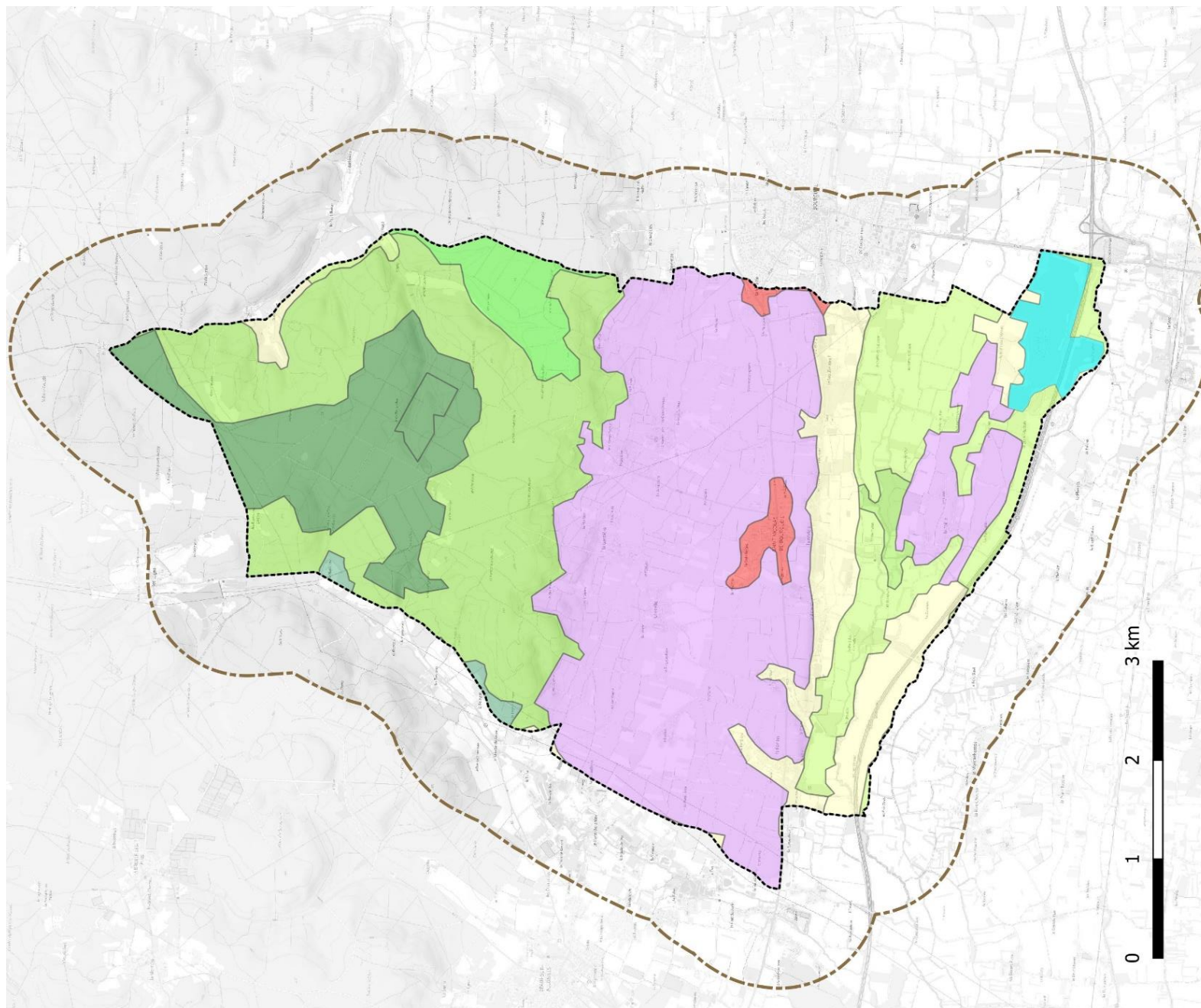
De la même manière que 3 zones distinctes sont identifiables en termes de relief, de géologie et de paysage, l'occupation du sol est très différenciée en 3 parties sur la commune :

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

D'après le graphique et la carte suivants, la très grande majorité de la commune est occupée par des espaces végétalisés, principalement des surfaces boisées et des vignobles.



Type d'occupation du sol (en hectares) sur la commune (IGN, OCS GE, 2021)



Limites de l'étude

- Limite communale
- Tampon 1000m

Occupation du sol

- Prairie
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mixte
- Forêt ouverte
- Plan d'eau

- Vignoble
- Culture
- Tissu urbain discontinu

N

Source : Corine Land Cover 2018
ECE Environnement 2021



Synthèse du contexte physique

Ce qu'il faut retenir

- **Un climat doux et tempéré océanique** influencé par les facteurs continentaux et concerné par les conséquences du changement climatique
- **Une géologie qui conditionne de nombreux facteurs physiques et qui divise la commune en trois zones :**
 - Au nord, un plateau sur sables et argiles autour de 100m d'altitude couvert de forêts,
 - Au centre : une terrasse plus sèche, entre 50 et 80m d'altitude, formée d'alluvions anciennes où se concentre le vignoble,
 - Au sud, une vallée bocagère, de 20 à 50m d'altitude, plus humide sur les alluvions récentes de la Loire.
- **Un réseau hydrographique qui se concentre dans la vallée au sud**

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

- **La protection et la mise en valeur du réseau hydrographique.**
- **L'anticipation des évolutions climatiques à venir.**

Milieux naturels et biodiversité

Les composantes naturelles du territoire

Source : Registre parcellaire graphique 2020 ; Arrêté du 10 juillet 2012 (liste 1 et 2 des cours d'eau en Loire-Bretagne) ; fédération de pêche 37 ; SAGE Authion

□ Les milieux forestiers

Le massif boisé au nord du territoire, en partie public, 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.

□ Le vignoble

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

Quelques parcelles de vignes sont également présentes au sud du territoire.

□ Le bocage

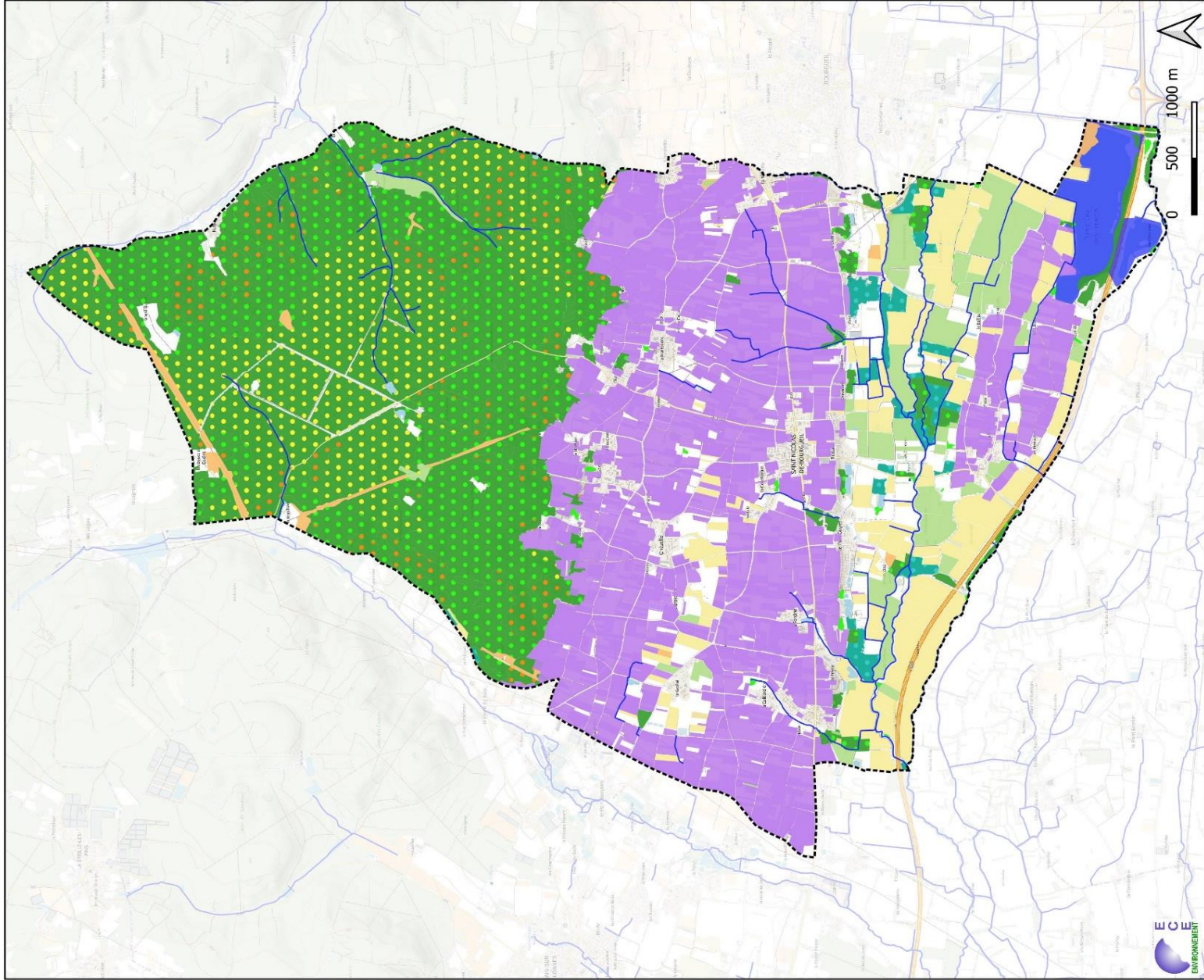
Le bocage et son réseau de haies s'étendent sur toute la partie sud de la commune, constituée de nombreuses prairies, cultures, peupleraies, plans d'eau et cours d'eau.

□ Les cours d'eau

Sur le territoire, aucun des cours d'eau n'est classé au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement hormis l'Authion (classé liste 1, à partir du lieu où il n'est plus nommé le Changeon). Le Gravot et les cours d'eau situés au sud dans la vallée sont classés en 2^{ème} catégorie piscicole et accueillent des peuplements caractérisés par les cyprinidés (gardon, brème, ...) et les carnassiers (brochet, sandre, ...).

Les cours d'eau constituent également des habitats pour les mammifères semi-aquatiques, les insectes...

La cartographie des cours d'eau du territoire a été présentée précédemment.



Conception : ECE Environnement, janv 2022
 Source : RPG 2020, BD Topo

□ Les zones humides

Les zones humides sont des milieux complexes riches de biodiversité et qui jouent un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes. Une diversité faunistique et floristique remarquable y évolue. Ces milieux constituent notamment des terrains de chasse pour les amphibiens, les chauves-souris, les oiseaux, les libellules et des lieux de reproduction pour les papillons.

En outre, les milieux humides jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement hydrologique des cours d'eau : régulation et laminage des pics de crues, participation au soutien des débits d'étiage, rétention et élimination de l'azote, épuration des eaux, ...

• Inventaire à l'échelle communale

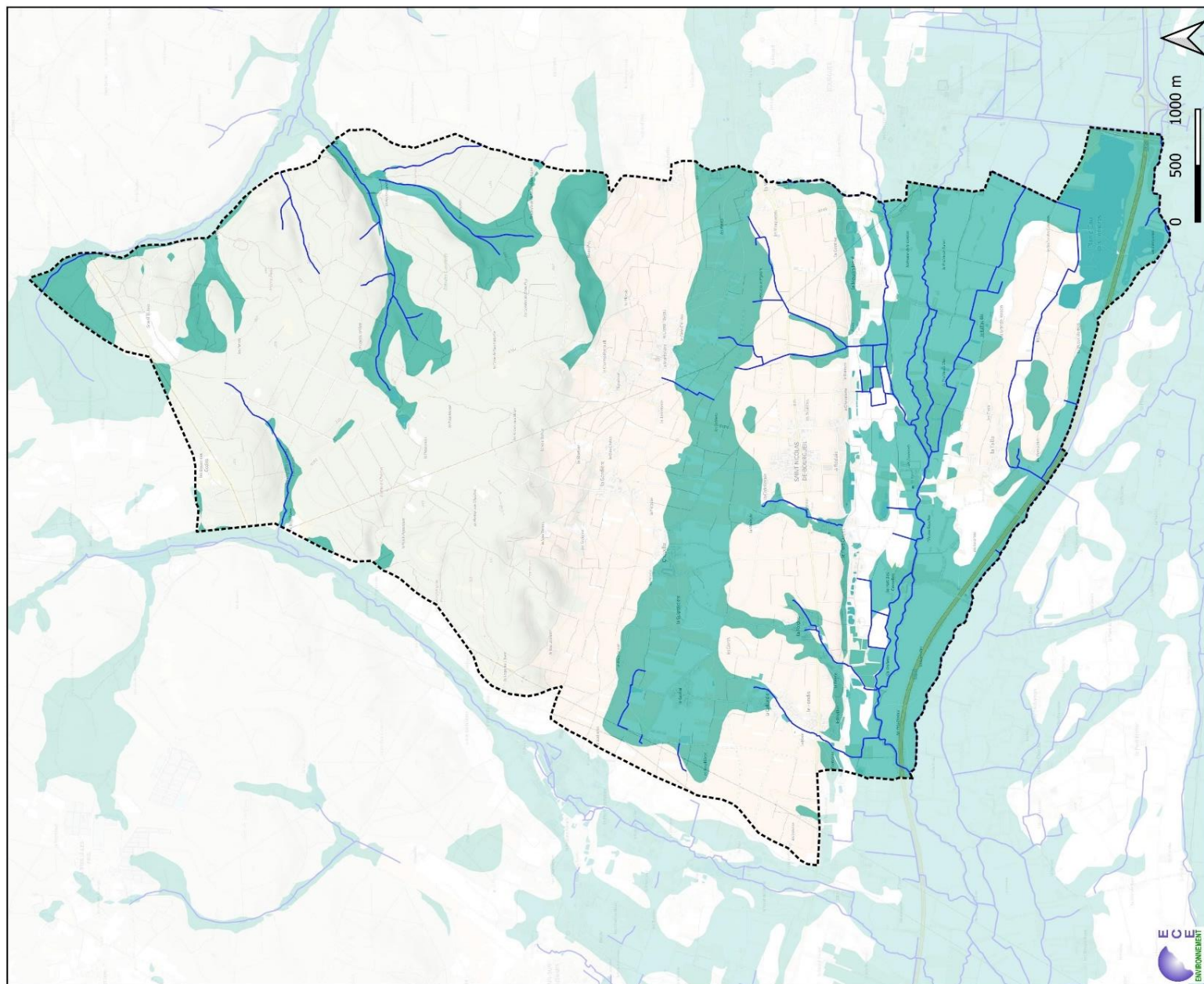
Il n'existe pas d'inventaire des zones humides à l'échelle communale.

La carte ci-dessous présente la prélocalisation des zones humides sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil d'après les enveloppes de référence définies 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 communale. L'objectif MA-7 du PAGD « Améliorer la connaissance, la gestion des zones humides et des têtes de bassins versants » comprend notamment une disposition « 7.A.2 : Intégrer les zones humides dans l'aménagement du territoire ». Pour y parvenir, un inventaire des zones humides est actuellement en cours de réalisation à l'échelle de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire. L'avancement de cet inventaire n'est toutefois pas suffisant pour pouvoir être intégré dans le PLU de St-Nicolas de Bourgueil.

• Inventaire sur les zones à enjeux

Un inventaire de délimitation et de caractérisation des zones humides a été mené sur les zones identifiées à enjeu, zones potentielles d'urbanisation future étudiées dans le projet (cf. évaluation environnementale).



Prélocalisation des zones humides du SAGE Authion

- Cours d'eau
- Enveloppe de référence

Conception : ECE Environnement, janv. 2022
 Source : SAGE Authion, BD Topo

Les espaces d'inventaire et de protection du patrimoine naturel

Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

□ Le réseau Natura 2000

La mise en place du réseau écologique européen Natura 2000 a pour objectifs la conservation des habitats naturels de la faune et la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle européenne, ainsi que la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire.

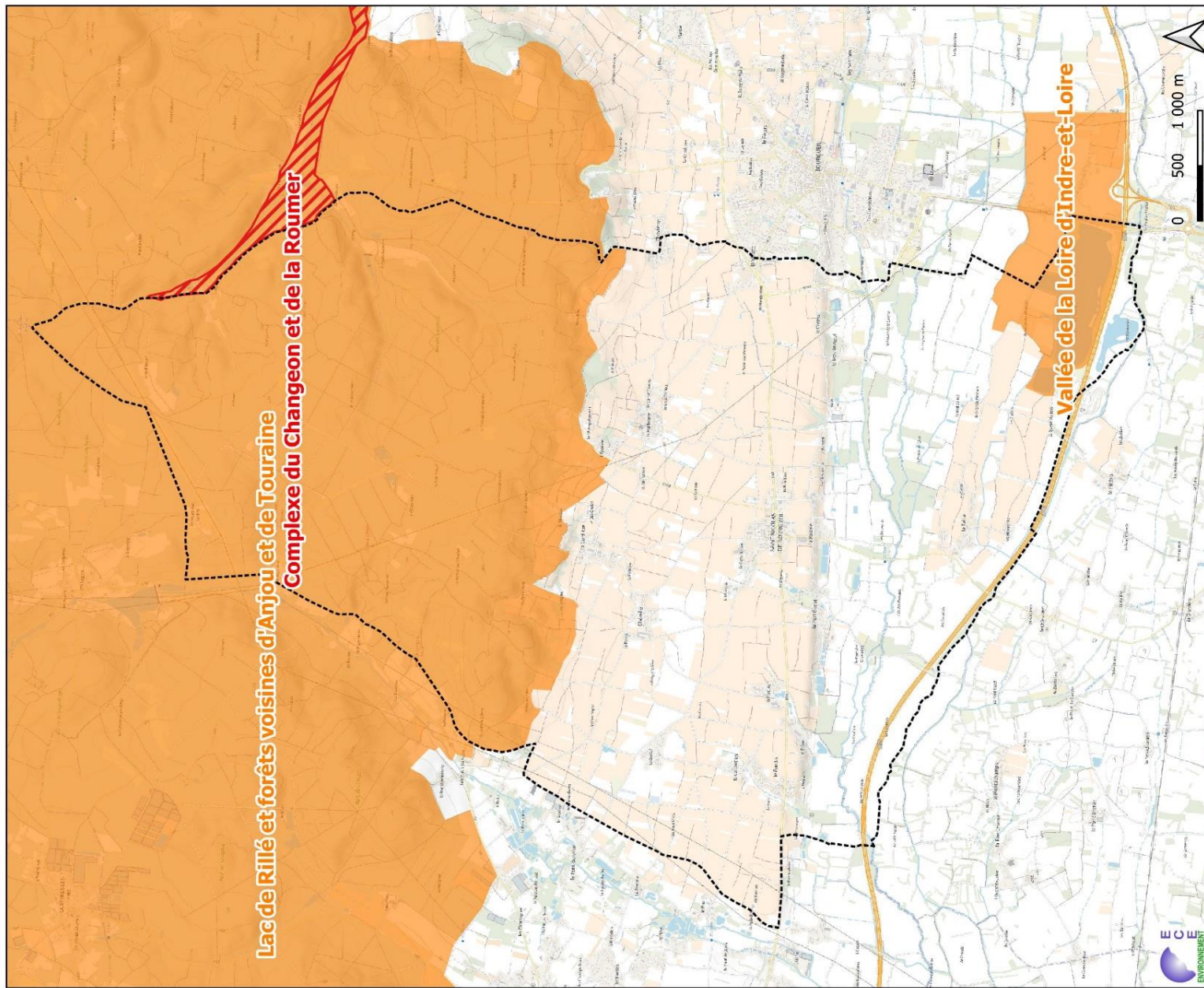
Le réseau NATURA 2000 est constitué de zones spéciales de conservation de deux types :

- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) destinées à la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire. Créées en application de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, ces sites sont désignés sur la base de l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou Sites d'Intérêt Communautaire (SIC), qui visent la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle de la communauté européenne.

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

- « **Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine** », au nord. Il s'agit d'une vaste zone de forêts autour du lac de Rillé, en Maine-et-Loire, riche en espèces de l'avifaune et notamment site de reproduction de la Cigogne noire.
- « **Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire** », au sud. Elle englobe l'étang des Ténières et ses milieux connexes dont les espèces d'oiseaux sont en relation avec le lit mineur de la Loire.

En limite Est de la commune se trouve également la ZPS « Complexe du Changeon et de la Roumer ».



-  Limite communale
- Zones Natura 2000**
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS)
-  Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Conception : ECE Environnement, janv 2022
 Source : INPN

□ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

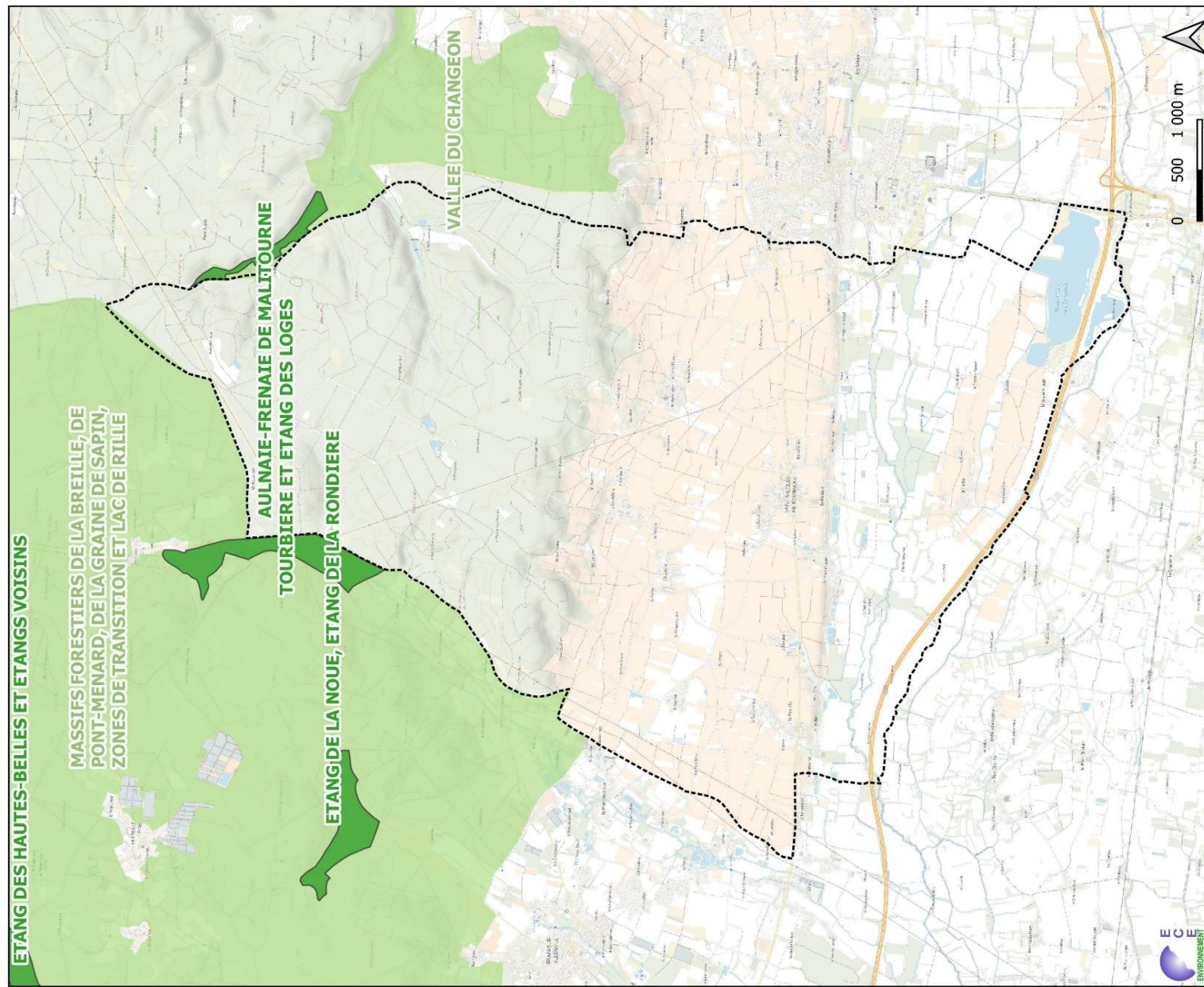
L'inventaire des ZNIEFF est un programme initié par le Ministère chargé de l'environnement en 1982. Cet inventaire vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Aucune ZNIEFF ne se trouve au sein de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

En revanche, plusieurs ZNIEFF sont limitrophes ou se situent à proximité :

- 3 ZNIEFF de type I :
 - Aulnaie-frênaie de Malitourne (240009669) ;
 - Tourbière et étang des Loges (520014646) ;
 - Étang de la Noue, étang de la Ronnière (520220002).

- 2 ZNIEFF de type II :
 - Vallée du Changeon (240031331) ;
 - Massifs forestiers de la Breille, de Pont-Ménard, de la Graine de Sapin, zones de transition et lac de Rillé (520004475).



--- Limite communale

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

■ ZNIEFF de type I

■ ZNIEFF de type II

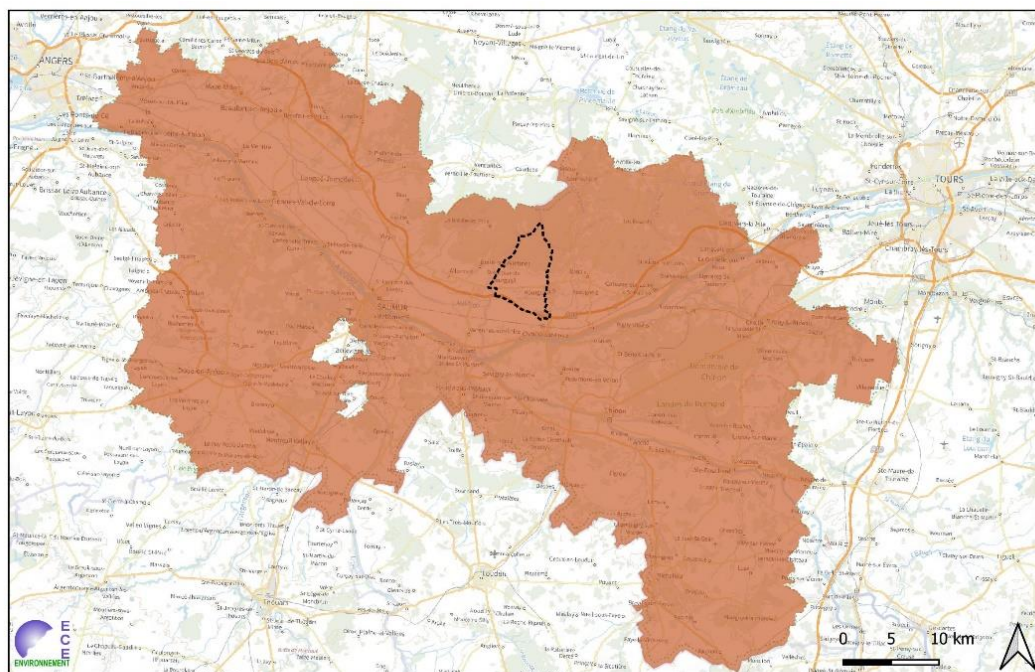
Conception : ECE Environnement, janv 2022
Source : INPN

□ Autres espaces de préservation

Un Parc Naturel Régional (PNR) a pour vocation de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel, respectueuse de l'environnement. La richesse des Parcs réside dans la transversalité dont ils font preuve, en intégrant les enjeux de biodiversité à leurs projets de territoire.

Un PNR contribue à définir et orienter les projets d'aménagement et d'urbanisme menés sur son territoire, dans le respect de l'environnement. Le PNR est sollicité, pour avis, sur les projets soumis à étude d'impact et sur les autres documents encadrant l'activité sur son territoire.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est entièrement incluse dans le périmètre du **PNR Loire-Anjou-Touraine**.



--- Limite communale

■ Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : INPN

Localisation de la commune au sein du PNR Loire-Anjou-Touraine

La Trame Verte et Bleue

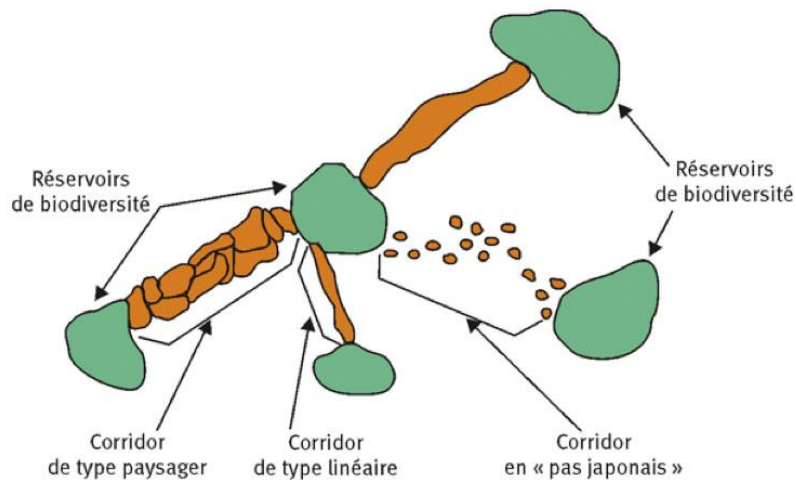
Source : DREAL Centre-Val de Loire ; PNR LAT ; SCoT Nord-Ouest de la Touraine

□ Définitions

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure définie par la loi Grenelle 2 qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité et de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales (corridors écologiques).

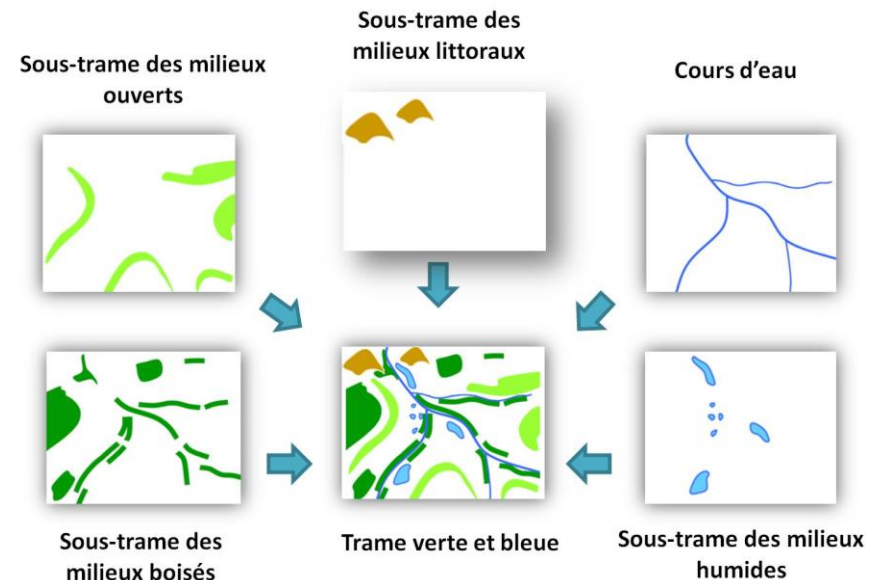
La TVB est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.



Représentation schématique de la trame verte et bleue (source : Pays du Cambrésis)

La trame verte concerne les milieux terrestres (forêts, bocages, milieux secs...) et la trame bleue les milieux aquatiques et humides.

Le Code de l'environnement stipule que les réservoirs de biodiversité et les corridors doivent être rattachés aux sous-trames suivantes : les milieux boisés, les milieux ouverts, les milieux humides, les cours d'eau et, le cas échéant, les milieux littoraux (article R371-27 du Code de l'environnement).



Les 5 sous-trames nationales (source : INPN)

□ Des objectifs déclinés à plusieurs niveaux

Au niveau national

Le document-cadre "Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques" définit les grandes lignes directrices de la Trame verte et bleue. Les projets de l'Etat doivent être compatibles avec ce document-cadre qui précise les critères de cohérence nationale relatifs aux continuités écologiques.

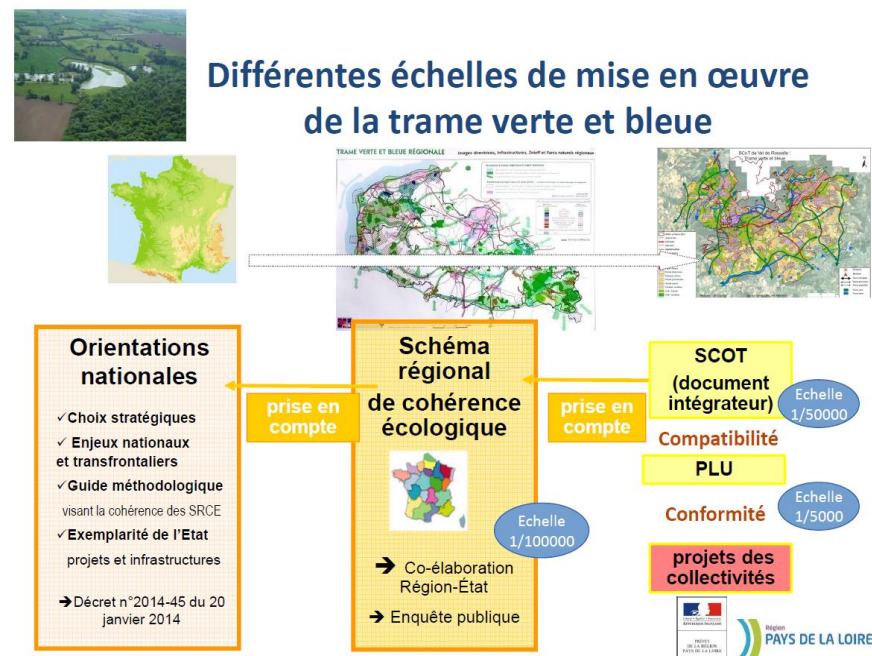
Au niveau régional

La déclinaison des lois Grenelle 1 et 2 donne lieu à des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) au sein desquels la TVB est identifiée. Ces documents définissent les objectifs et les moyens à atteindre en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers un plan d'action stratégique. Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et propose un cadre d'intervention pour la préservation et le rétablissement de continuités.

Au niveau local

Il s'agit d'intégrer la préservation et la remise en état des continuités écologiques à partir du SRCE dans les SCoT et les PLU. Ainsi, l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme précise que les SCoT, PLU, et cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques.

La TVB doit s'affirmer comme un des volets du PADD et viser une cohérence et une continuité écologique fonctionnelle.



Echelles de mise en œuvre de la TVB (source : Région Pays de la Loire)

□ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre Val de Loire

Le SRCE Centre Val de Loire a été adopté le 16 janvier 2015. Il a été intégré dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté le 4 février 2020.

Les enjeux écologiques régionaux sont déclinés en 9 sous-trames :

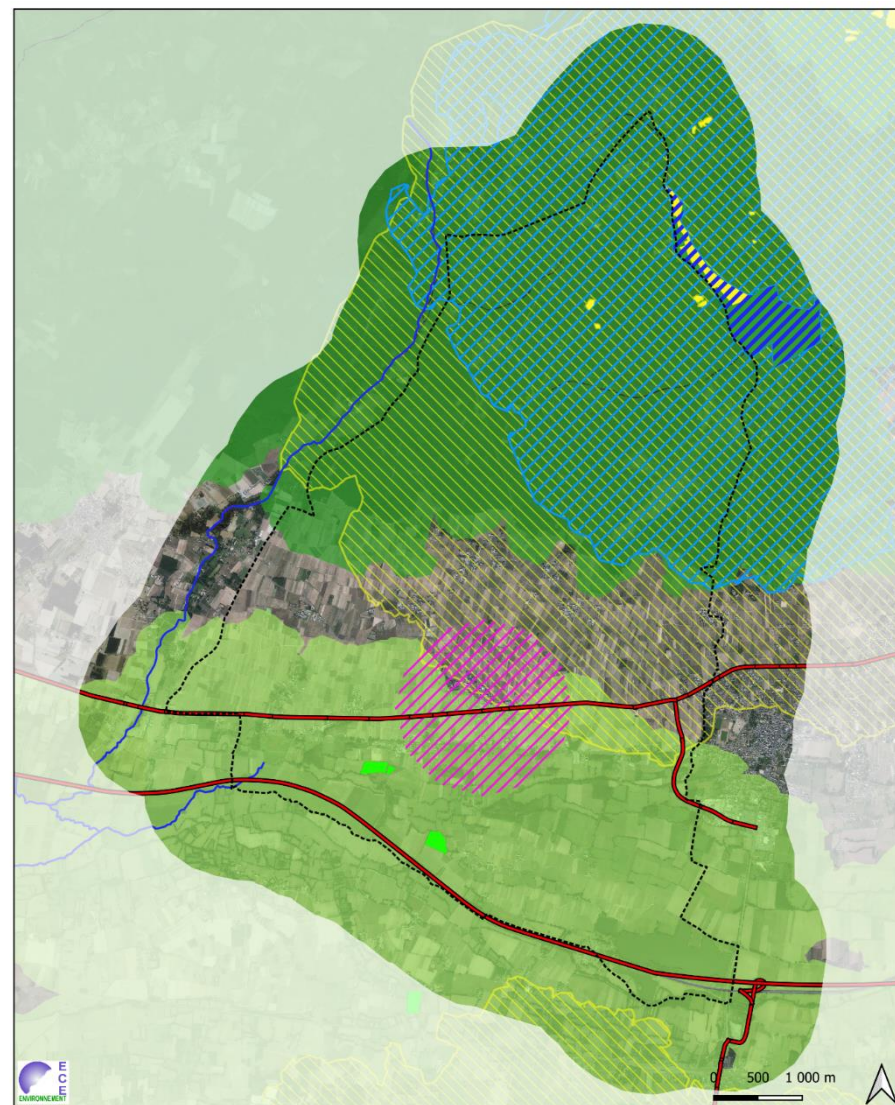
- Bocage ;
- Chiroptères ;
- Cours d'eau ;
- Cultures ;
- Landes acides ;
- Milieux boisés ;
- Milieux prairiaux ;
- Pelouses calcaires ;
- Zones humides.

Pour les 4 premiers milieux, seuls des réservoirs de biodiversité sont déterminés, des zones de corridors ne sont pas définies.

Le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concerné par :

- Des réservoirs de biodiversité :
 - Un réservoir **chiroptères** autour du bourg principal ;
 - Un réservoir **cours d'eau** au sud-ouest (l'Authion) ;
 - Plusieurs **réservoirs fragmentés** concernant les **milieux prairiaux** au sud et les **landes acides** au nord.
- Des **corridors diffus** :
 - Au nord : landes acides, zones humides et milieux boisés ;
 - Au sud : milieux prairiaux.
- Des **éléments fragmentant** les continuités :
 - Autoroute A85, routes départementales RD35 et RD749.

La carte suivante illustre la localisation de ces différents espaces.



Conception : ECE Environnement, octobre 2022
Source : DREAL CVL

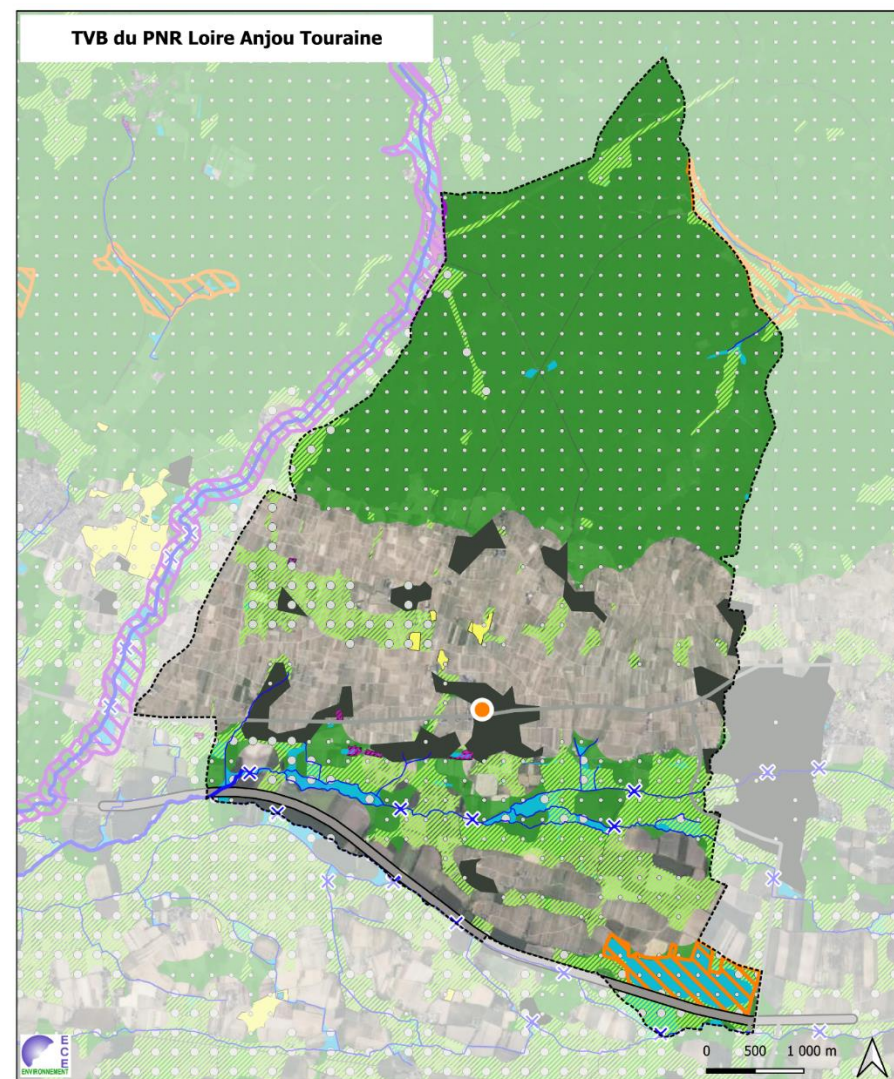
□ Le PNR Loire Anjou Touraine

Dans le cadre de sa charte de Parc 2023-2038, le PNR a travaillé à la définition d'une TVB de 2^{ème} génération.

Les **sous-frames représentées sur la commune** de Saint-Nicolas-de-Bourgueil sont :

- **Sous-frame boisée et milieux associés** : plateau boisé et zone bocagère de la vallée ;
- **Sous-frame prairiale** : secteurs bocagers de la vallée, relictuels de la zone viticole et quelques tâches sur le plateau boisé ;
- **Sous-frame aquatique** : réseau hydrographique de la vallée ;
- **Sous-frame milieux humides** : quelques zones définies le long du réseau hydrographique au niveau du bourg et des hameaux de la Forcine et du Port Guyet ;
- **Sous-frame landes et pelouses sèches** : quelques secteurs au centre de la zone viticole.

Le **plan d'eau des Ténières** constitue un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB 2nde génération du PNR. Un **réservoir chiroptères** est également identifié au niveau de l'église de Saint-Nicolas.



Conception : ECE Environnement, octobre 2022 Sources : Géoportail, PNR Loire Anjou Touraine

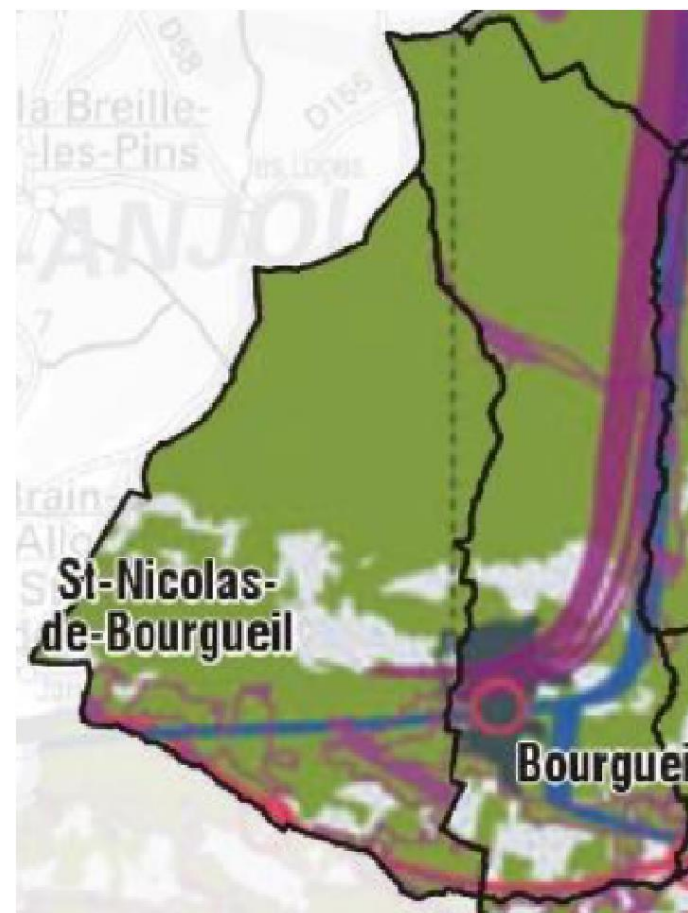
| | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> --- Limite communale Réservoir de biodiversité ▭ Surfacique (prioritaire) ▭ Surfacique (secondaire) — Cours d'eau (prioritaire) — Cours d'eau (secondaire) • Chiroptères (secondaire) | <ul style="list-style-type: none"> Corridor ○ Prioritaire ○ Secondaire Sous-frame ■ Boisée et milieux associés ■ Landes ■ Prairies | <ul style="list-style-type: none"> ■ Humide ■ Aquatique Éléments fragmentants — Autoroute — Route principale ■ Territoire artificialisé × Obstacle à l'écoulement |
|--|---|---|

□ LE SCOT Nord-Ouest de la Touraine

Au niveau de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, la TVB du SCOT correspond à celle réalisée par le PNR Loire-Anjou-Touraine à l'échelle de son territoire (en 2013, soit avant la TVB 2^{ème} génération détaillée précédemment).

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 et bocage au sud.**
- Des zones de **continuité majeures essentiellement dans la vallée de la Loire : réseau hydrographique, prairies, boisements.**
- Des **éléments fragmentants** : l'autoroute 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

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques issus de la 1ère TVB du PNR au niveau de la commune

□ La Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

Méthode

L'objectif est de préciser à l'échelle du territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil les continuités écologiques identifiées dans la TVB du PNR LAT (2ème génération).

L'analyse s'appuie sur des données géographiques existantes accessibles librement (Registre Parcellaire Graphique de 2020, BD Topo) et sur la photo-interprétation des images aériennes les plus récentes (2021).

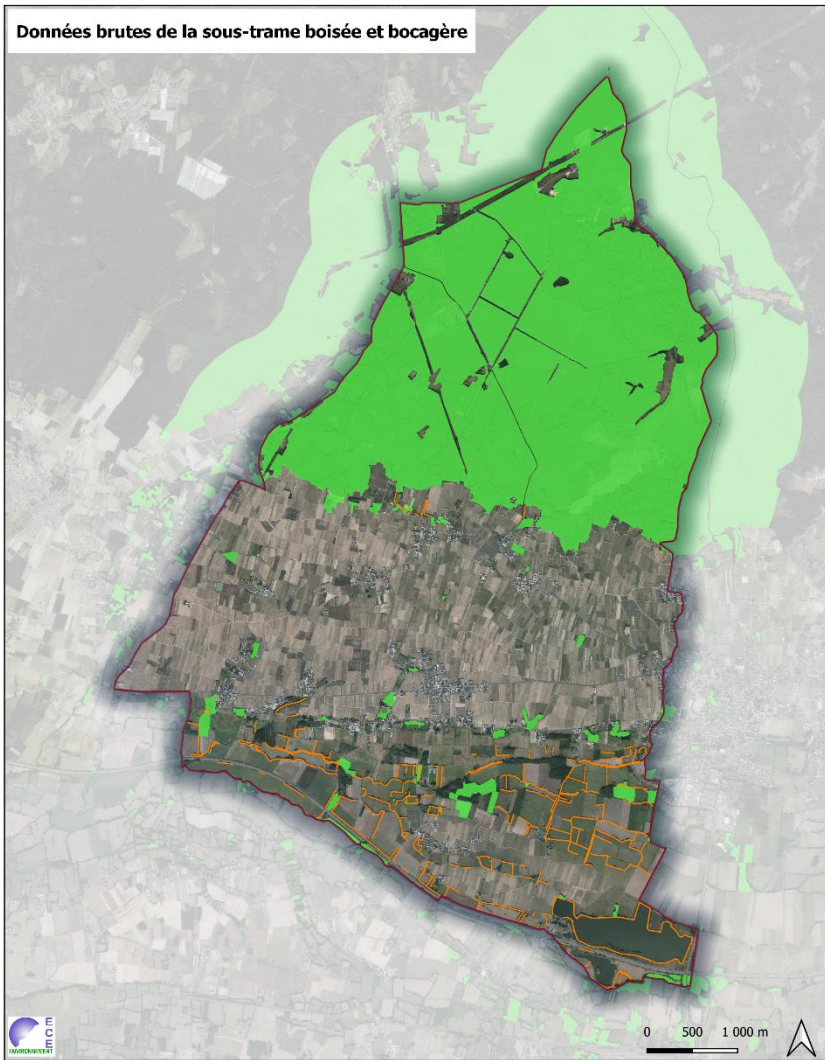
Ainsi, pour chaque sous-trame sont définis :

- Des réservoirs de biodiversité locaux ;
- Des corridors écologiques locaux.

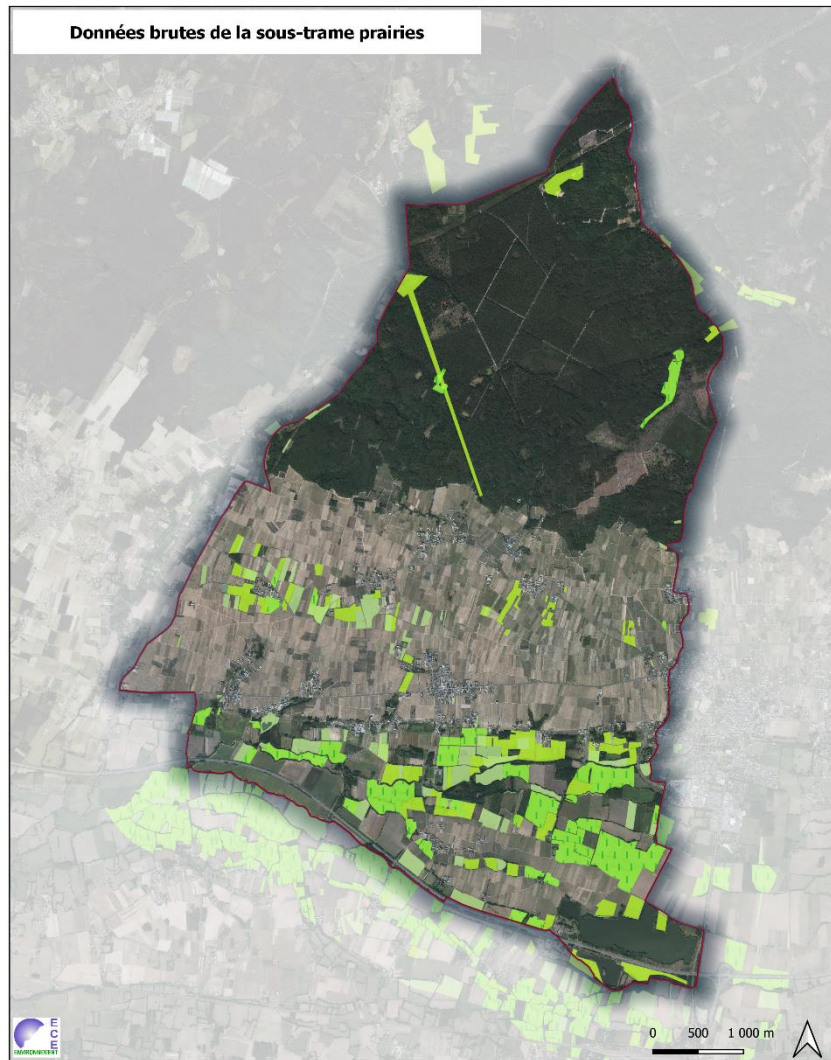
Les sous-frames considérées à l'échelle locale sont les suivantes :

- Sous-trame boisée et bocagère ;
- Sous-trame prairie ;
- Sous-trame aquatique et humide.

| Sous-trame | Données brutes exploitées |
|---------------------|--|
| Boisée et bocagère | BD TOPO : végétation forêts et bois) Orthophotographie de 2021 : photo-interprétation des haies |
| Prairie | Registre Parcellaire Graphique 2020 : prairies, surfaces gelées Orthophotographie de 2021 : photo-interprétation d'espaces herbacés |
| Aquatique et humide | BD TOPO : cours d'eau, plans d'eau, mares et fossés TVB du PNR LAT : cours d'eau |



- Limite communale
- Forêts et bois (BD TOPO)
- Haies (photointerprétation orthophoto 2021)



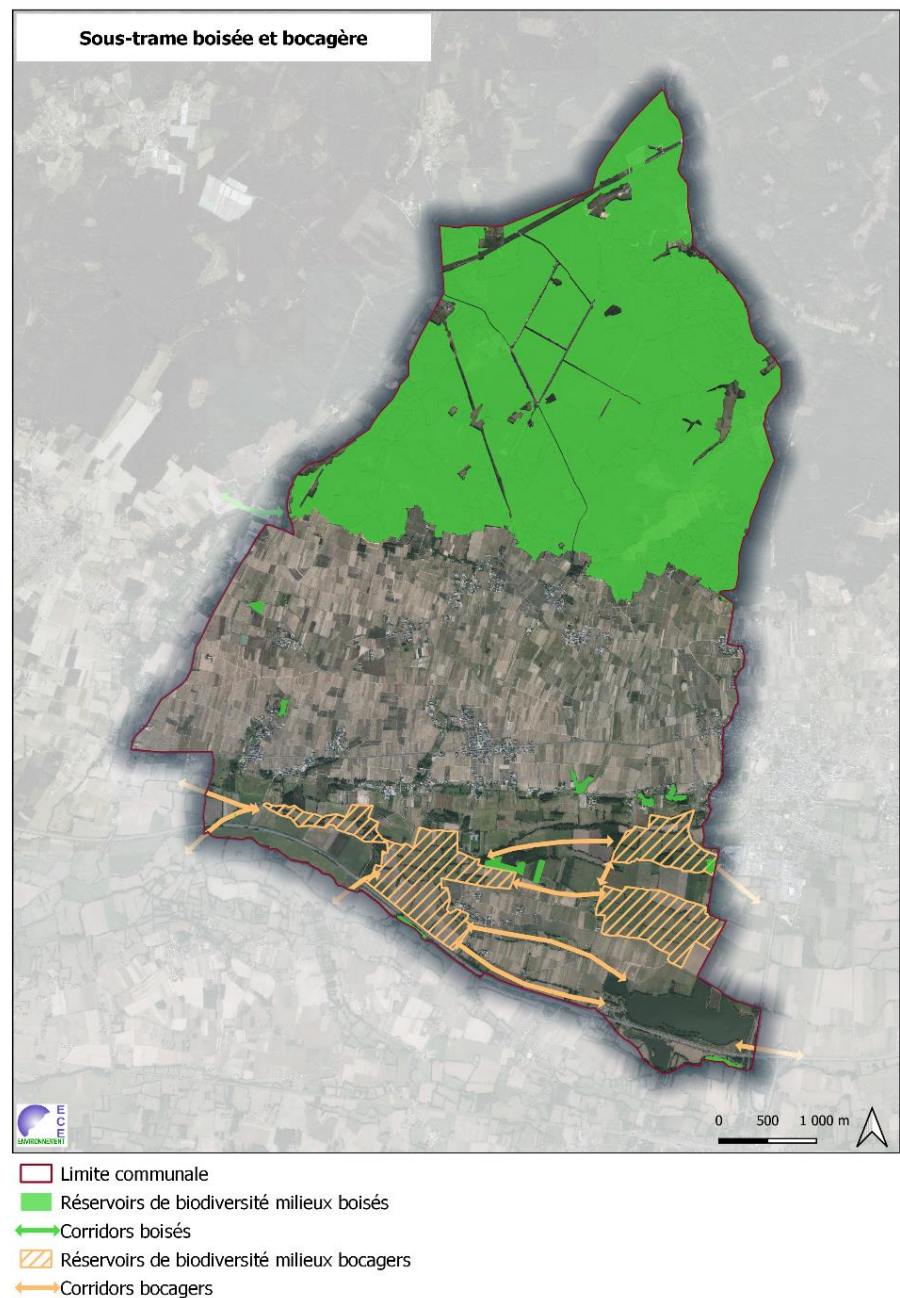
- Limite communale
- Prairies permanentes (RPG 2020)
- Prairies temporaires et autres surfaces herbacées (RPG 2020)
- Surfaces herbacées identifiées par photointerprétation (orthophoto 2021)

Sous-trame boisée et bocagère

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans cette sous-trame sont :

- La forêt du plateau ;
- Quelques bois de la zone viticole et de la vallée ;
- Les ensembles bocagers denses de la vallée.

Les corridors sont composés des secteurs bocagers diffus qui relient entre les réservoirs bocagers.

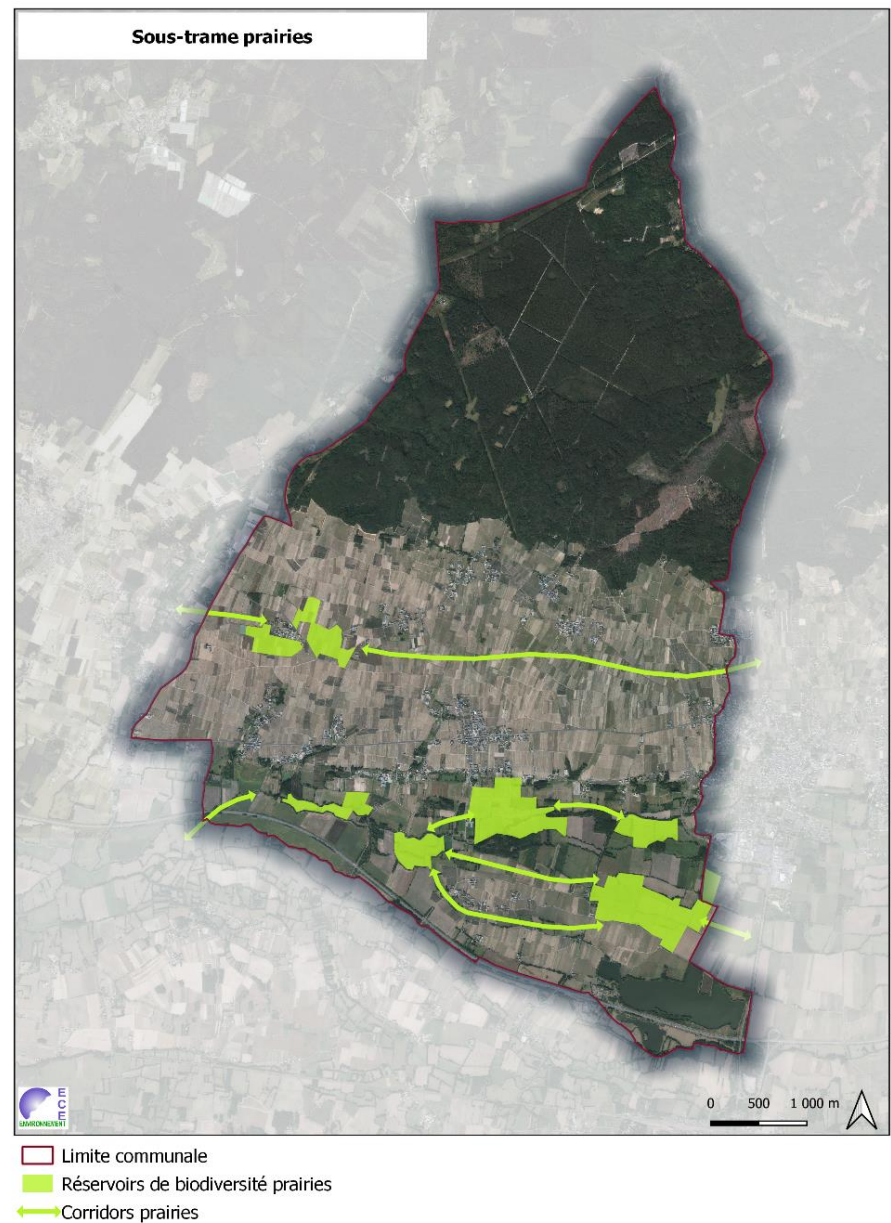


Sous-trame prairies

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans cette sous-trame sont :

- Les secteurs de concentration de prairies permanentes, en particulier dans la vallée ;

Les corridors sont composés des zones de continuités diffuses de prairies.

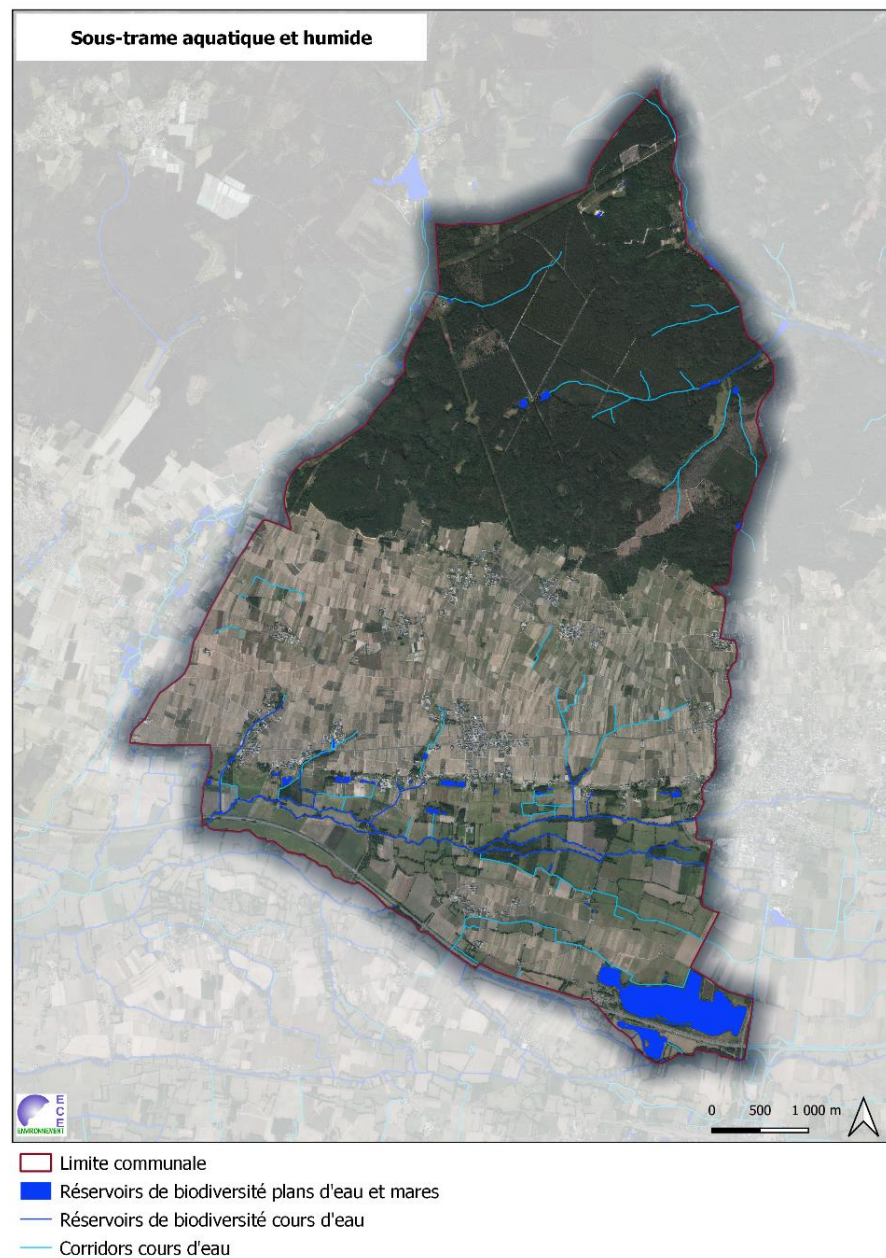


Sous-trame aquatique et humide

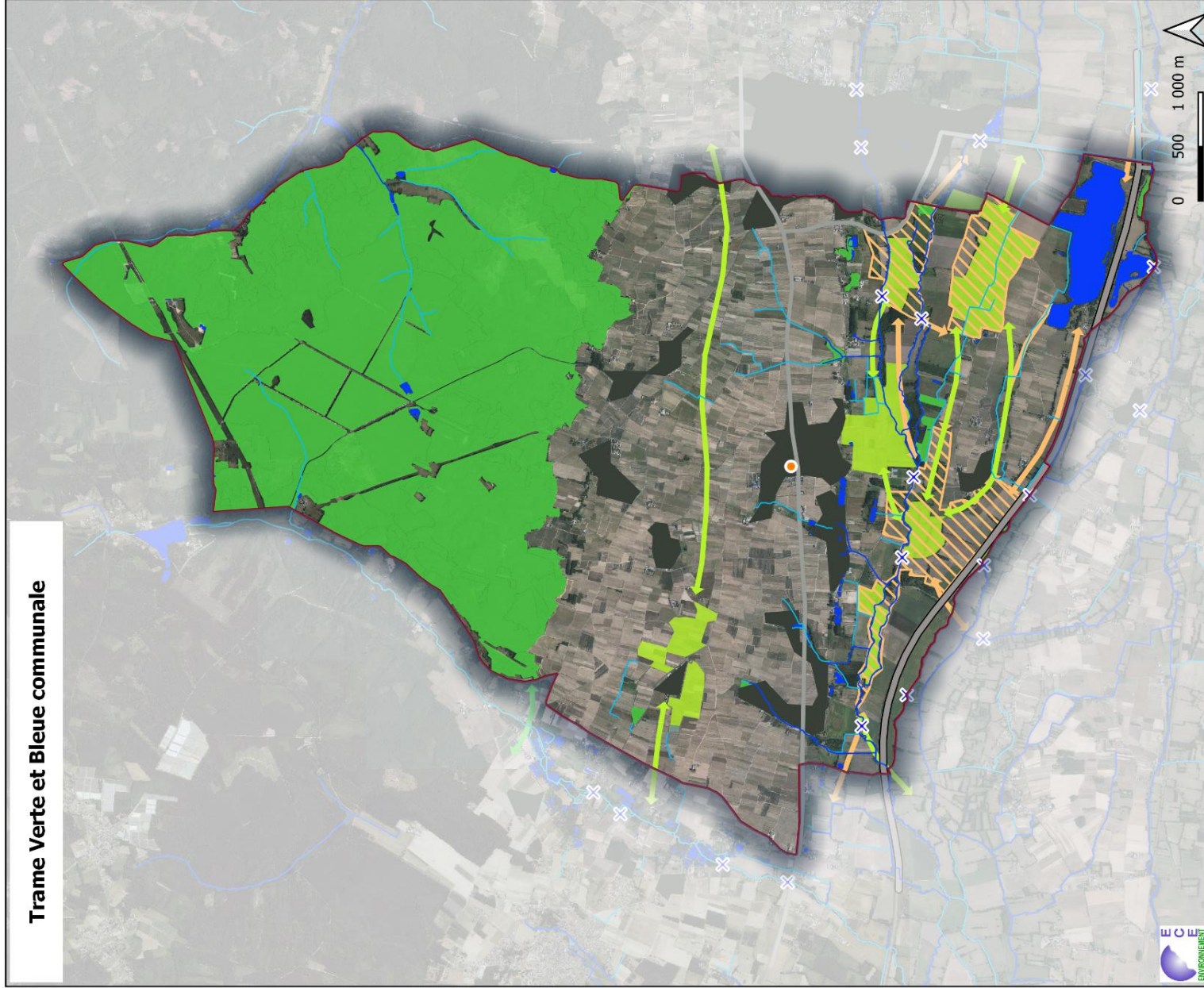
Les réservoirs de biodiversité identifiés dans cette sous-trame sont :

- Les plans d'eau (notamment le plan d'eau des Ténières) et les mares ;
- Les cours d'eau identifiés dans la TVB du PNR LAT incluant :
 - Le Changeon ;
 - La Grande Boire ;
 - L'Authion ;
 - Le ruisseau des Étangs ;
 - Le ruisseau de la Contrie ;
 - Des affluents du Changeon : ruisseaux du Vau, du Buisson, de Port Guyet, de la Caillardière...

Les corridors sont composés des fossés et d'autres cours d'eau, complémentaires à ceux identifiés dans la TVB du PNR LAT.



Trame Verte et Bleue communale



Conception : ECE Environnement, octobre 2022 Source : Géoportail, RFG 2020, TVB PNR LAT, BD TOPO

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Limite communale | Corridors bocagers | Réservoirs cours d'eau |
| Réservoir chiroptères | Sous-trame prairies | Corridors cours d'eau |
| Sous-trame boisée et bocagère | Réservoirs prairies | Réseau routier |
| Réservoirs milieux boisés | Corridors prairies | Autoroute |
| Réservoirs milieux bocagers | Sous-trame aquatique et humide | Route principale |
| Corridors boisés | Réservoirs plans d'eau et mares | Territoires artificialisés |
| | | Obstacles à l'écoulement |

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la Trame Verte et Bleue

Le DOO du SCOT souhaite conforter la biodiversité à travers la Trame Verte et Bleue.

Ceci passe par :

➤ **La protection des noyaux réservoirs de biodiversité**

Au sein de ces espaces intégrant les sites Natura 2000 et, sauf contraintes géographiques particulières ou besoins spécifiques liés à une activité en lien avec ces secteurs, tout projet d'urbanisation doit être interdit.

➤ **Le maintien du fonctionnement des corridors écologiques**

Le SCOT demande aux collectivités de maintenir le potentiel de déplacements des espèces en identifiant les éléments supports des corridors et en évitant leur fragmentation.

Toute incidence négative devra faire l'objet de mesures compensatoires.

➤ **La prise en compte de la trame bleue**

Il s'agit :

- De préserver les cours d'eau et leurs abords
- De prendre en compte les zones humides
- De protéger les vallées inondables
- De conduire une gestion adaptée des projets d'aménagement et d'urbanisme aux abords de la trame bleue

➤ **La prise en compte de la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques**

Cette orientation vise à assurer la pérennité et le bon fonctionnement des continuités écologiques et à adapter les actions en fonction des milieux.

➤ **L'accroissement de la biodiversité au sein des espaces habités**

Il s'agit notamment d'inventorier et protéger la trame verte urbaine et de la développer dans le cadre des projets d'aménagements.

Pour les communes concernées, la trame sombre (ou trame noire) doit également être prise en compte.



Synthèse des milieux naturels et de la 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** (zones Natura 2000 pour les oiseaux) : l'un au nord et l'autre au sud.
- **Plusieurs ZNIEFF** (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) **autour de la commune**
- **Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur les réservoirs et corridors biologiques identifiés dans le SRCE Centre-Val de Loire et dans la Trame Verte et Bleue du PNR Loire-Anjou-Touraine et du SCoT Nord-Ouest de la 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 (viticulture, loisirs)**
- **L'identification des corridors écologiques à l'échelle de la commune et la préservation des éléments qui les composent (boisements, haies, cours d'eau et zones humides associées)**
- **La préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire et la traduction des orientations du SCOT NOT dans le Plan Local d'Urbanisme**
- **La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux**

Ressources naturelles

La ressource en eau

□ Les documents cadres de gestion

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

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 est entré en vigueur le 4 avril 2022. Il définit un programme de mesures à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs de préservation et de gestion de la ressource en eau, sur la période 2022-2027.

Le SDAGE est un document de planification concertée qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique et les objectifs :

- il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral ;
- il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Il est organisé autour de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :

1. repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant ;
2. réduire la pollution par les nitrates ;
3. réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
4. maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
8. préserver et restaurer les zones humides ;
9. préserver la biodiversité aquatique ;

10. préserver le littoral ;
11. préserver les têtes de bassin versant ;
12. faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
13. mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
14. informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Authion

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est entièrement incluse dans le périmètre du SAGE Authion, celui-ci a été approuvé le 22 décembre 2017.

Le SAGE est un outil de planification pour une politique de gestion de l'eau à l'échelle d'un territoire local tel qu'un bassin versant. Il définit des mesures et actions concrètes à mettre en œuvre en matière d'aménagement, de préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau et de gestion du risque. Le SAGE fixe donc des objectifs et des réponses à apporter aux problématiques spécifiques du territoire.

Le SAGE Authion doit permettre de répondre à 5 enjeux définis :

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 les zones humides de manière différenciée sur le territoire ;
3. Qualité : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
4. Inondations : Prévenir le risque inondation dans le val d'Authion ;
5. Gouvernance : Porter, faire connaître et appliquer le SAGE.

□ La qualité des cours d'eau et des eaux souterraines

Qualité des cours d'eau

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par les masses d'eau superficielle suivantes :

- FRGR0448 : « L'Authion et ses affluents depuis Brain-sur-Allonnes jusqu'à la confluence avec le Lathan » ;
- FRGR0450 : « L'Authion et ses affluents depuis la source jusqu'à Brain-sur-Allonnes » ;
- FRGR0451 : « Le Lane et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Authion ».

Les données de qualité des eaux issues du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 sont les suivantes pour ces 3 masses d'eau superficielle :

| Masse d'eau | Etat écologique 2017 | Etat biologique 2017 | Etat chimique 2018 | Objectifs de bon état écologique |
|-------------|----------------------|--------------------------------|---|----------------------------------|
| FRGR0448 | Moyen | - | Bon | 2027 |
| FRGR0450 | Médiocre | Bon (diatomées, invertébrés) | Non atteinte du bon état (benzo(a)pyrène) | 2027 |
| | | Moyen (macrophytes) | | |
| | | Médiocre (poissons) | | |
| FRGR0451 | Mauvais | Moyen (diatomées, invertébrés) | - | 2027 |
| | | Mauvais (macrophytes) | | |
| | | Bon (poissons) | | |

Les risques et pressions pesant sur ces masses d'eau sont liés à l'hydrologie, la continuité, les pesticides, les micropolluants, la morphologie et/ou les macropolluants ponctuels. Des travaux de restauration peuvent être

engagés afin de restaurer l'état écologique et la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux associés.

Un suivi de la qualité des eaux est aussi réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE. Une station du réseau de contrôle de surveillance (RCS) se trouve à Saint-Nicolas-de-Bourgueil, au niveau du port de Grenelle, pour suivre la qualité du Changeon (station 04103500). Les données pour l'année 2020 sont les suivantes :

| Paramètres physico-chimiques 2020 | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-------|----------------------|-----|---------|-----|
| O2 dissous | Saturation en O2 | DCO | Nitrates | PO4 | P total | NH4 |
| Très bon | | Moyen | | | | Bon |
| Paramètres biologiques 2020 | | | | | | |
| Indice invertébrés I2M2 | | | Indice diatomées IBD | | | |
| Moyen | | | Bon | | | |

Qualité des eaux souterraines

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par les masses d'eau souterraine suivantes :

- FRGG067 : « Calcaires à silex et marnes captifs du Dogger sud bassin parisien » ;
- FRGG073 : « Calcaires captifs du Jurassique supérieur sud bassin parisien » ;
- FRGG088 : « Craie du Séno-Turonien interfluve Loire – Loir libre » ;
- FRGG095 : « Sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine libres » ;
- FRGG130 : « Calcaires du Lias du bassin parisien captifs » ;
- FRGG137 : « Alluvions de la Loire moyenne après Blois » ;
- FRGG142 : « Sables et grès du Cénomaniens captifs » ;
- FRGG146 : « Sables et grès du Cénomaniens libres Maine et Haut-Poitou ».

Les données de qualité des eaux issues du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 sont les suivantes pour ces 8 masses d'eau souterraine :

| Masse d'eau | Etat chimique 2017 | Etat quantitatif 2017 | Délai d'atteinte du bon état | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|
| | | | Chimique | Quantitatif |
| FRGG067 | Bon | Bon | 2015 | 2015 |
| FRGG073 | Bon | Bon | 2015 | 2015 |
| FRGG088 | Médiocre (pesticides) | Bon | 2027 (pesticides) | 2015 |
| FRGG095 | Médiocre | Bon | 2027 | 2015 |
| FRGG130 | Bon | Bon | 2015 | 2015 |
| FRGG137 | Médiocre (pesticides) | Bon | 2027 (pesticides) | 2015 |
| FRGG142 | Bon | Bon | 2015 | 2015 |
| FRGG146 | Médiocre (pesticides) | Médiocre | 2021 (pesticides 2027) | 2021 |

Zone vulnérable aux nitrates

La quasi-totalité des communes du département d'Indre et Loire sont concernées par le classement en **zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates** d'origine agricole (révision 2021). C'est le cas de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Ainsi, toute exploitation qui a des parcelles en zone vulnérable doit respecter la réglementation Directive Nitrates qui vise à réduire la pollution par les nitrates d'origine agricole : périodes d'interdiction d'épandage, bandes enherbées le long des cours d'eau, couverture des sols, équilibre de la fertilisation azotée, plan de fumure prévisionnel et le cahier d'enregistrement des pratiques, ...

Zone de répartition des eaux

L'ensemble de la commune fait partie intégrante de la **zone de répartition des eaux** liée au système aquifère du Cénomaniens.

Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants. Les territoires classés font alors l'objet de mesures particulières, afin de sécuriser l'alimentation en eau potable dédiée à l'alimentation en premier lieu, mais également pour assurer l'ensemble des activités économiques.

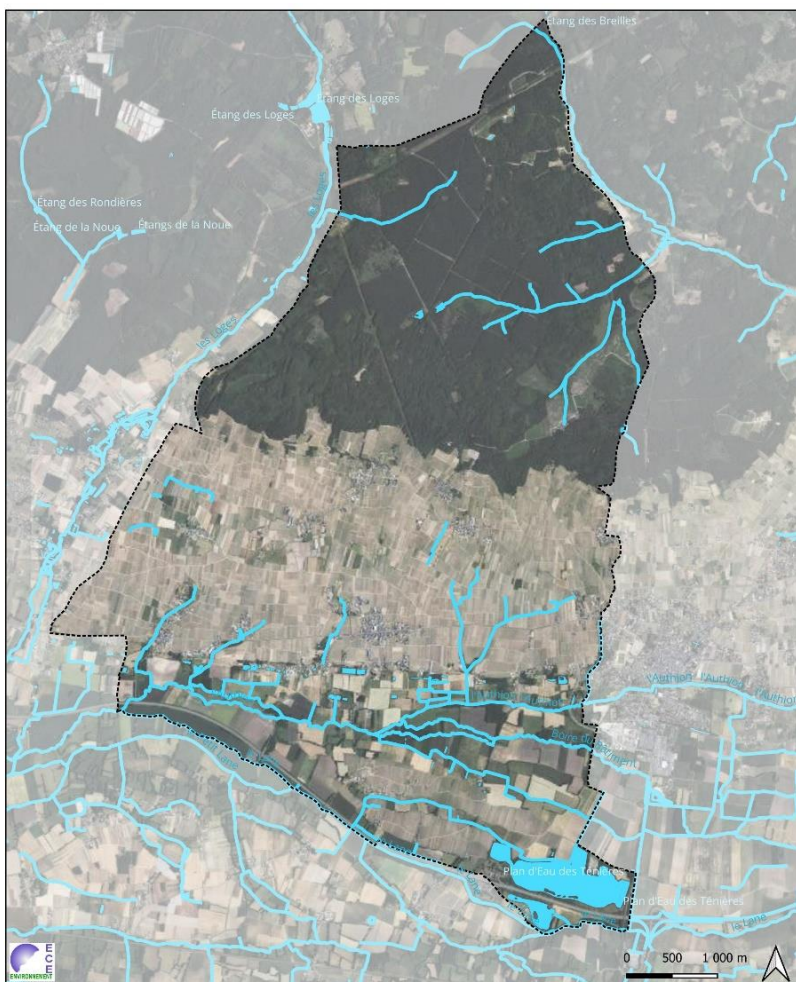
Usage des produits phytopharmaceutiques

En Indre et Loire, l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 relatif à l'interdiction de l'application de produits phytopharmaceutiques sur et à proximité de points d'eau dicte la réglementation quant à l'usage de ces produits. Il définit les points d'eau sur lesquels est interdite toute application directe de produits phytosanitaires et aux bords desquels doit être respectée une zone non traitée.

L'application directe est ainsi interdite :

- Sur tous les éléments du réseau hydrographique (surfaciques et linéaires), ainsi que sur les bassins de rétention d'eaux pluviales, les avaloirs, les caniveaux et les bouches d'égout ;
- Sur une bande comprise entre 5 et 100m autour des points d'eau, définie selon le produit et la culture concernée.

La quasi-totalité des points d'eau situés sur la commune sont concernés par la mise en œuvre de cet arrêté.



- Limite communale
- Points d'eau linéaires
- Points d'eau surfaciques

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
 Source : DDT 37, IGN (BD Ortho 20cm)

Points d'eau concernés par une zone de non-traitement (ZNT) sur la commune

□ L'alimentation en eau potable

Située sur la partie centrale de la nappe du Cénomanién, l'Indre-et-Loire dépend de cette dernière pour environ 45 % en termes de volume prélevé pour l'alimentation en eau potable.

Un schéma départemental d'alimentation en eau potable est mis en œuvre dans le département d'Indre-et-Loire. Il permet notamment de faire un état des lieux de l'alimentation en eau potable, constater les besoins et évolutions et guider la stratégie départementale d'investissement.

La commune de Saint-Nicolas-de-Touraine ne dispose d'aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable (AEP) sur son territoire.

Les captages actifs les plus proches sont situés sur la commune limitrophe de Bourgeuil, à l'est, deux d'entre eux sont situés à moins d'un kilomètre de Saint-Nicolas-de-Bourgeuil.

| Unité de production | Aquifère | Usage | Unité de gestion | Exploitant |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|--|------------|
| Forage de la Pierre Plate (F1) | Cénomani en | Adduction Collective Publique / AEP | CC Touraine Val de Loire (territoire de l'ex-CCPB) | Veolia Eau |
| Forage des Geslets (F3) | | | | |
| Forage du Pont du Gué (F9) | | | | |

Trois anciens captages qui ne sont plus en exploitation sont également identifiés à Bourgeuil.

Ces 3 captages font l'objet de périmètres de protection éloignée et/ou rapprochée.

Le périmètre de protection éloignée du forage de la Pierre Plate s'étend sur une petite partie de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgeuil, au sud-est.

En termes de qualité, l'eau était conforme du point de vue bactériologique

et physico-chimique en juillet 2024 (« Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés » d'après l'analyse du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine).

□ L'assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif et non collectif relèvent de la compétence de la CC Touraine Ouest Val de Loire. Les missions de collecte, transport et dépollution des eaux usées sont déléguées à la SAUR.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil dispose d'une station de traitement des eaux usées sur son territoire :

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation | Route de Chouzé A proximité du complexe sportif des Dormants |
| Point de rejet | Le Changeon |
| Mise en service | 01/01/1989 |
| Type | Eau : Boue activée à aération prolongée (très faible charge) Boue : Table d'égouttage |
| Capacité nominale (EH) | 675 |
| Charge maximale (EH) | 384 |
| Débit de référence (m3/j) | 108 |
| Production de boues (TMS/an) | 0 |

Au 31/12/2022, la station était conforme en équipement et performance.



- Limite communale
- Tampon 1000M
- Périmètres de protection de captage**
- Périmètre de protection immédiate
- /// Périmètre de protection rapprochée
- /// Périmètre de protection éloignée

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : ARS, DG Santé, IGN (BD Ortho 20cm)

Périmètres de protection de captages d'eau potable au niveau de la commune

L'exploitation du sous-sol

Source : BRGM (Banque du sous-sol, BSS) ; DREAL Centre-Val de Loire (Schéma Régional des Carrières)

□ Carrières

Aucune carrière ou activité d'exploitation du sous-sol n'est aujourd'hui en activité sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Deux anciennes exploitations actuellement fermées sont identifiées sur la commune, dont l'une au niveau du plan d'eau des Ténières. Le site a fait l'objet d'une extraction de sables et graviers alluvionnaires à destination de granulats pour la société de construction des autoroutes du sud et de l'ouest puis a été réaménagé en plan d'eau à la fin de l'exploitation.

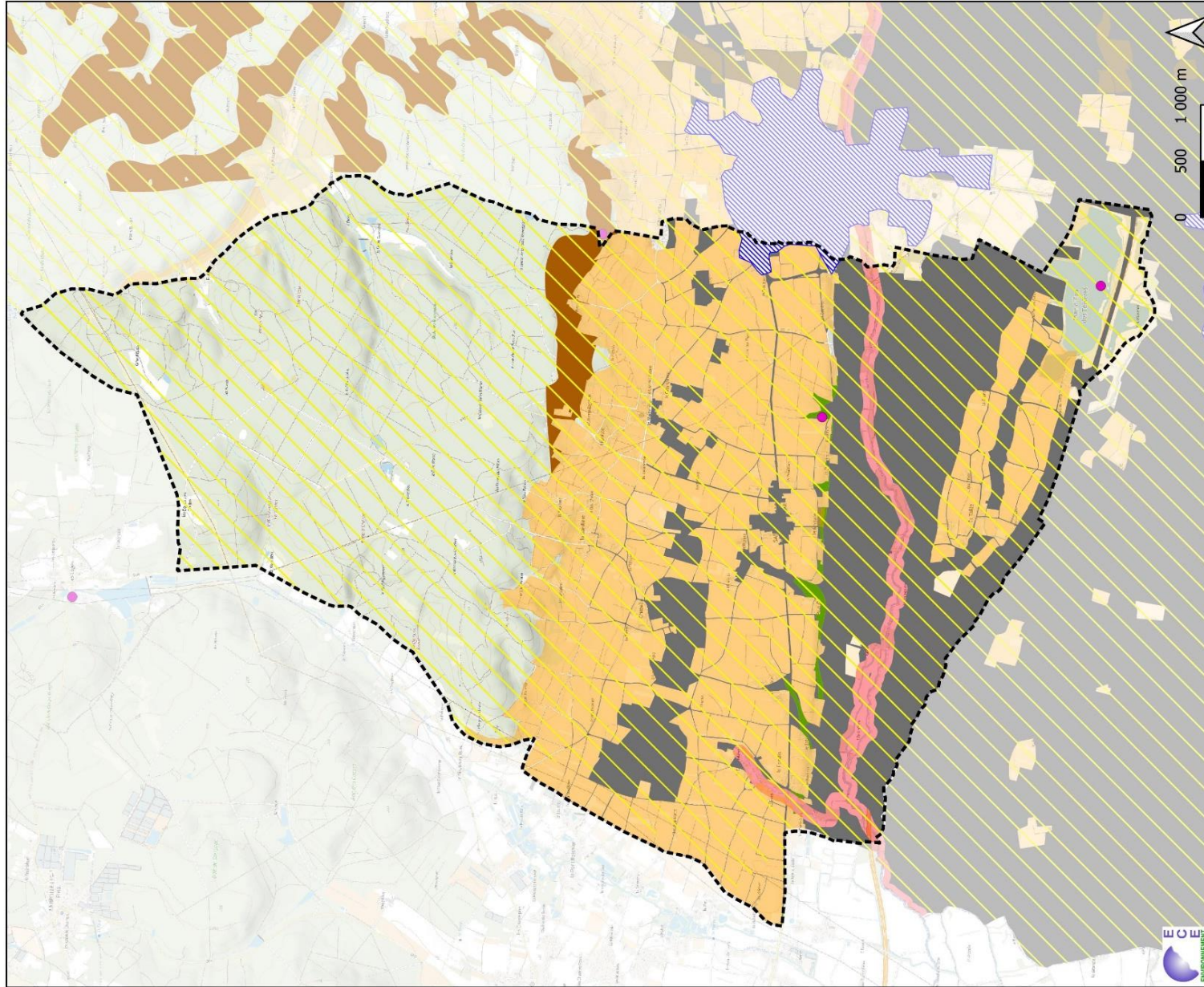
Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en date du 21 juillet 2020.

Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Son objectif est d'inscrire l'approvisionnement en matériaux dans une logique de développement durable, autrement dit, de satisfaire les besoins du territoire en matériaux dans un souci d'économie des ressources non renouvelables, de développement de l'économie circulaire, et de réduction des impacts environnementaux.

Le SRC identifie notamment la nature des ressources exploitables du sous-sol. À Saint-Nicolas-de-Bourgueil, les ressources potentiellement identifiées correspondent à des alluvions, des argiles à silex et des sables et grès du Cénomaniens (zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP).

L'exploitation du sous-sol doit toutefois respecter les contraintes environnementales, administratives ou réglementaires définies par le SRC, qui font l'objet d'une hiérarchisation :

| Niveaux | Secteurs concernés sur la commune |
|---|---|
| Niveaux 1 et 2 : interdiction réglementaire ou présomption d'interdiction | Vallée du Changeon et de l'un des affluents, formant ensemble l'Authion au sud-ouest de la commune. |
| Niveau 3 : carrières déconseillées par le SRC | Zones de vignoble au centre et au sud de la commune. |
| Niveau 4 : implantation sous conditions | La quasi-totalité de la commune. |



Enjeux environnementaux

- Niveau 1
- Niveau 3
- Niveau 4
- Zones urbanisées

Zone de gisement d'intérêt régional pour le BTP

- Alluvions
- Argiles à silex
- Sables et grès du Cénomannien

Limite communale

Carrières

- Limite communale
- Ancienne exploitation fermée

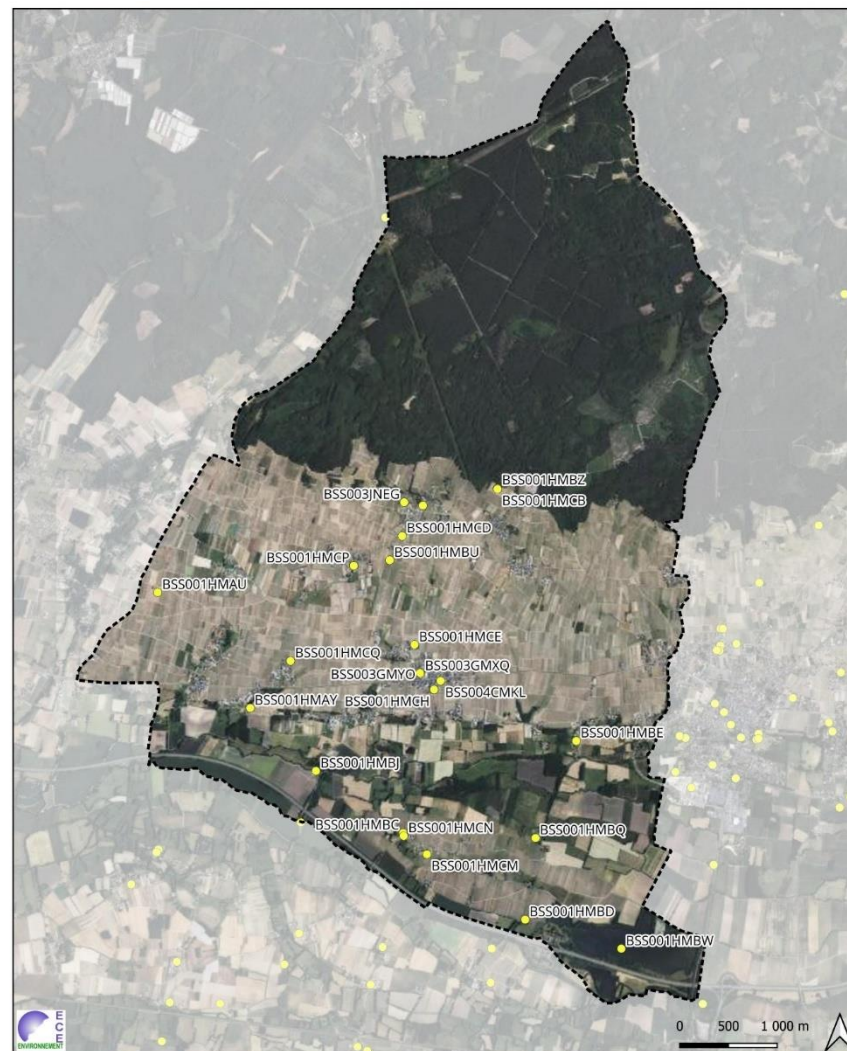
Conception : ECE Environnement, janv 2022
 Source : DREAL Centre Val-de-Loire (Schéma régional des carrières)

□ Banque du sous-sol

Toutes les données sur les ouvrages (forages, sondages, puits et sources) souterrains du territoire sont collectées pour être conservées dans une base de données, la Banque du Sous-Sol (BSS).

Sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, 26 ouvrages sont identifiés sur la partie centrale et méridionale de la commune :

| Identifiant | Nature | Point d'eau | Utilisation |
|-------------|--------------------------|-------------|------------------------------|
| BSS001HMAU | Forage | oui | Eau aspersion |
| BSS001HMAY | Puits | oui | - |
| BSS001HMBC | Puits | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCD | Puits | oui | Eau individuelle |
| BSS001HMBE | Puits | oui | - |
| BSS001HMBJ | - | oui | - |
| BSS001HMBQ | Puits | oui | Eau domestique, eau cheptel |
| BSS001HMBU | Forage | oui | Eau aspersion |
| BSS001HMBW | Excavation à ciel ouvert | non | Sable |
| BSS001HMBZ | Forage | oui | Pompe à chaleur |
| BSS001HMCA | Forage | oui | Pompe à chaleur |
| BSS001HMCB | Forage | oui | Pompe à chaleur |
| BSS001HMCD | Forage | oui | Eau domestique, eau agricole |
| BSS001HMCE | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCF | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCH | Forage | oui | Eau aspersion |
| BSS001HMCM | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCN | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCP | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS001HMCQ | Forage | oui | Eau domestique |
| BSS003GMWW | Forage | non | Chauffage |
| BSS003GMXE | Forage | non | Chauffage |
| BSS003GMXQ | Forage | non | Chauffage |
| BSS003GMYO | Forage | non | Chauffage |
| BSS003JNEG | Forage | oui | - |
| BSS004CMKL | Forage | oui | - |



- ▭ Limite communale
- Points de la banque du sous-sol

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : BRGM, IGN (BD Ortho 20cm)

Ouvrages souterrains de la banque du sous-sol sur la commune

Les énergies renouvelables

Source : Chiffres clés des énergies renouvelables Édition 2024 ; PCAET du Pays Loire Nature

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle provient de ressources que la nature renouvelle perpétuellement, à un rythme supérieur à leur consommation, par opposition à une énergie non renouvelable dont les stocks s'épuisent et mettent un très long temps à constituer.

□ L'importance des énergies renouvelables

• Pour le climat

Les énergies renouvelables permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour répondre à l'urgence climatique. Au travers de la loi relative à l'énergie et au climat, la France se donne pour objectif d'atteindre 33% d'énergies renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie d'ici 2030, contre 22,2% en 2023.

➤ Pour la santé

La transformation de la production énergétique aura des effets sanitaires. Elle permettra en effet de diminuer la pollution de l'air responsable de 48 000 décès prématurés en France chaque année. Contrairement aux énergies fossiles, dont la combustion libère des particules fines et de l'ozone fortement nocifs, les filières comme l'éolien, le solaire ou l'hydraulique n'émettent pas de polluants atmosphériques.

➤ Pour l'économie

En 2028, les énergies renouvelables représenteront 21 milliards d'euros de valeur ajoutée brute en France, soit 10 % de la valeur ajoutée créée actuellement par le secteur industriel. Plus les énergies renouvelables se développent, plus leur prix baisse. Autrement dit, plus elles sont compétitives, plus elles fournissent une énergie bon marché et plus les investissements permettent d'en développer.

➤ Pour l'indépendance énergétique

Les énergies renouvelables jouent un rôle important dans la maîtrise à long terme de la facture énergétique de la France. Elles permettent de relocaliser la production d'énergie, en produisant et valorisant les ressources locales plutôt que d'importer des énergies fossiles dont la volatilité des cours est une source de tensions.

□ La loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023

La loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables est le volet législatif d'un grand plan d'accélération des énergies renouvelables, comportant de nombreuses mesures réglementaires.

Elle s'articule autour de quatre axes :

1. Planifier le déploiement des projets d'énergies renouvelables dans les territoires ;
2. Simplifier les procédures environnementales des projets d'énergies renouvelables ;
3. Mobiliser du foncier, dont les espaces déjà artificialisés, pour le développement des énergies renouvelables ;
4. Mieux partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

Dans ce cadre, la commune de St-Nicolas de Bourgueil a procédé à l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables de son territoire et notamment le développement de l'énergie solaire :

- Les surfaces de toiture de plusieurs bâtiments publics dans le bourg (école, restaurant scolaire, salle des fêtes) et le tennis couvert du complexe des Dormants,
- Des délaissés autoroutiers de l'A85.

□ Les objectifs locaux : le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature

Le PCAET du Pays Loire Nature a été validé en juin 2022. Il vise à atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour limiter l'impact du

territoire sur le changement climatique ainsi qu'à adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa vulnérabilité. Le PCAET a également pour objectifs de réduire les consommations d'énergie et les émissions de polluants atmosphériques et d'augmenter la production d'énergies renouvelables.

Ce document s'articule autour de 4 grands axes principaux déclinés en 11 sous-axes :

- **Axe 1 : La réduction des consommations énergétiques**
 - ⇨ Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat
 - ⇨ Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements
- **Axe 2 : Production d'énergie renouvelable**
 - ⇨ Développer la production d'énergie renouvelable
 - ⇨ Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable
- **Axe 3 : Les émissions de GES**
 - ⇨ Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique
 - ⇨ Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements (idem axe 1)
 - ⇨ Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole
- **Axe 4 : Adaptation aux changements climatiques**
 - ⇨ Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques
 - ⇨ Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole (idem axe 3)
 - ⇨ Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique
 - ⇨ Préserver les populations

En termes de production d'énergies renouvelables, l'objectif fixé par le PCAET est le suivant :

| | 2030 | 2050 |
|---|------|------|
| Production d'énergies renouvelables | | 37% |
| Part des EnR dans la consommation d'énergie | 17% | 42% |

□ Les ressources d'énergies renouvelables du territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Le bois-énergie

La couverture forestière occupe la partie nord de la commune et constitue un gisement pour le bois-énergie.

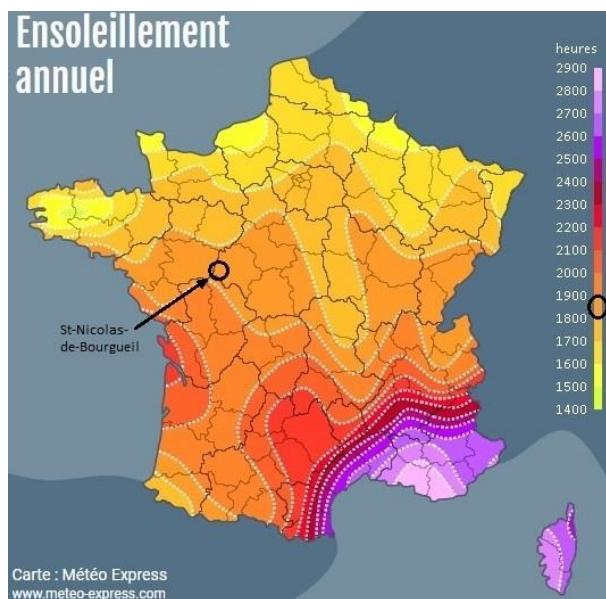
Le réseau de haies, peu dense sur le territoire communal viticole, constitue une ressource plus limitée. Le potentiel est donc existant sur la commune mais la filière est peu développée.

Le PCAET ambitionne une production de près de 67GWh par la biomasse solide à l'horizon 2030 et près de 74GWH à horizon 2050 à l'échelle du Pays Loire Nature.

L'énergie solaire

Le territoire communal dispose d'un ensoleillement et d'un gisement en énergie solaire qui se situent dans la moyenne du territoire métropolitain.

Le potentiel d'énergie solaire du Pays Loire Nature se situe entre 1450 kWh/m² et 1600 kWh/m² en moyenne annuelle : il s'agit d'une potentialité modérée pour l'utilisation de cette énergie, mais néanmoins non négligeable.



Le PCAET ambitionne la production suivante :

| Production d'énergie solaire (GWh) | 2030 | 2050 |
|------------------------------------|--------|--------|
| Photovoltaïque (électricité) | 108,19 | 250,35 |
| Thermique (chauffage, eau chaude) | 12,21 | 29,30 |
| Total solaire | 120,40 | 279,65 |

Aucune installation photovoltaïque au sol n'est aujourd'hui recensée sur le territoire de la commune.

Le biogaz

La filière méthanisation consiste à dégrader la matière organique des déchets (agriculture, élevage, industries agro-alimentaires, déchets des ménages) et ainsi la valoriser en énergie (biogaz) et fertilisant (digestat). Sans possibilité d'évaluer leur potentiel avec précision, les déchets issus de la production viticole peuvent constituer un potentiel intéressant pour la ressource.

Le PCAET ambitionne une production de près de 42GWh par le biogaz à l'horizon 2030 et 52GWh à horizon 2050 à l'échelle du Pays Loire Nature.

Il n'existe à ce jour aucune unité de production d'énergie par méthanisation sur le territoire communal.

La géothermie

L'énergie géothermique provient de la chaleur stockée sous la surface de la Terre, principalement exploitée en France pour produire du chauffage. Sur le territoire communal, le potentiel est particulièrement fort sur la terrasse viticole. Les secteurs boisés et la vallée du Changeon présente en revanche un potentiel faible pour la géothermie.

Pour la géothermie, le PCAET ambitionne une production de près de 16,38GWh à l'horizon 2030 et près de 37,90GWh à horizon 2050 à l'échelle du Pays Loire Nature.

L'énergie éolienne

Le PCAET du Pays Loire Nature ne programme pas d'objectif en matière de production d'énergie éolienne dans sa stratégie.

Le territoire communal est fortement contraint pour l'implantation de telles installations, la commune ne fait pas partie des zones de développement favorables cartographiées par la DREAL Centre-Val de Loire en 2023. Le territoire est plutôt en zone rédhitoire ou à forts enjeux avérés, (notamment les espaces boisés).



Synthèse des ressources naturelles

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Authion et par le PCAET du Pays Loire Nature**
- **Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire** (captages présents sur la commune limitrophe de Bourgueil)
- **Périmètre de protection éloignée d'un captage en limite est du territoire**
- **Eau potable distribuée de bonne qualité, station d'épuration conforme en équipement et performance**
- **Compétences eau potable et eaux usées portées par la CC Touraine Ouest Val de Loire**
- **Des potentialités de développement des énergies renouvelables assez limitées**
- **Des objectifs en matière de production d'énergies renouvelables définis par le PCAET du Pays Loire Nature**

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

- **Préserver la ressource en eau : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel** (prise en compte de la capacité d'épuration en fonction de l'évolution de la population), **lutte contre les pollutions**
- **Limiter l'ouverture à l'urbanisation de secteurs ne pouvant bénéficier d'assainissement collectif**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**
- **Encourager le développement des énergies renouvelables**
- **Favoriser l'économie d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport**

Gestion des déchets

Les documents cadres

□ Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le PRPGD Centre Val de Loire a été adopté fin 2019, annexé au SRADDET Centre-Val de Loire, il intègre un volet dédié à l'économie circulaire. C'est un outil de planification globale de la prévention et de la gestion de l'ensemble des déchets produits sur le territoire, hors nucléaires ou explosifs. Le plan est un document élaboré en concertation avec les acteurs de la gestion des déchets, les territoires et les citoyens. Il fixe des orientations, objectifs et définit un plan d'actions à mettre en œuvre sur le territoire. Les objectifs fixés à horizons 2025 et 2031 sont les suivants :

| Catégorie | Objectif 2025 | Objectif 2031 |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Déchets ménagers et assimilés* | -15% (558 à 474kg/hab) | -15,4% (558 à 472kg/hab) |
| Déchets non dangereux des activités économiques** | - | -10% |
| Déchets du BTP** | - | -10% |

*par rapport à 2010

**par rapport à 2015

L'atteinte de ces objectifs est le fruit d'un effort partagé entre les ménages et les activités économiques.

En faveur de la prévention, le plan recommande plusieurs mesures visant à limiter la production de déchets sur le territoire régional (augmentation de la durée de vie des produits, tarification incitative, produits éco-responsables, etc.)

Il prévoit également d'accroître les mesures de lutte contre le gaspillage alimentaire, collecte des biodéchets...

La gestion à l'échelle du territoire

Source : Sivert Est Anjou ; site internet de la commune (page Environnement) ; site internet de la CCTOVAL

□ Organisation du service

La gestion des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, qui dispose d'un pôle prévention et gestion des déchets. La CCTOVAL adhère à un syndicat auquel elle a transféré la compétence :

- Le SIVERT, Syndicat Intercommunal de Valorisation Et de Recyclage Thermique des déchets de l'est Anjou, qui assure la collecte et le traitement des déchets sur le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

□ Collecte des déchets à Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Les ordures ménagères sont collectées chaque jeudi en porte-à-porte, il en est de même pour les emballages recyclables en sac jaune.

Les recyclables verre et papier sont à déposer en points d'apport volontaire. La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil dispose de 4 PAV au niveau des services techniques, du stade et des lieux-dits L'Épaisse et Le Port Guyet.

Pour les déchets non ménagers ou assimilés, six déchetteries sont présentes sur le territoire de la CCTOVAL :

- Bourgueil ;
- Benais ;
- Cinq-Mars-la-Pile ;
- Saint Patrice ;
- Savigné-sur-Lathan ;
- Saint-Laurent-de-Lin.

La plus proche de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est celle de Bourgueil, dont les horaires sont les suivants (au 1^{er} janvier 2024) :

| | Horaires | |
|----------|----------|---------|
| Lundi | - | 14h-17h |
| Mardi | 9h-12h | - |
| Mercredi | 9h-12h | - |
| Jeudi | - | 14h-17h |
| Vendredi | Fermée | |
| Samedi | 9h-12h | - |

La vente de composteurs avec bio-seau et l'accompagnement à la réduction des déchets par les associations participent également à la réduction des déchets sur le territoire.

La collecte de ferraille est possible en déchetterie (le 2^{ème} samedi du mois à Bourgueil).

□ Traitement des déchets

Le centre de Tri Anjou Tri Valor permet de traiter 30 000 tonnes de matériaux recyclables par an. Il est en activité depuis 2022.

Les ordures ménagères résiduelles collectées par le Sivert sont traitées au sein de l'unité de valorisation énergétique (UVE) Salamandre de Lasse. Cette UVE a été mise en service en janvier 2005. Elle valorise 78% des déchets en énergie (électricité) et 18% en matière (mâchefers, ferreux et non ferreux, résidus). Environ 15 à 20% de l'électricité produite est utilisée pour le fonctionnement de l'UVE, le reste est revendu à EDF.

La capacité optimale de l'usine est de 110 000 tonnes de déchets par an. Les mâchefers servent de remblais en technique routière, les ferreux et non ferreux sont envoyés en aciérie pour être recyclés et les résidus d'épuration des fumées d'incinération sont envoyés en installation de stockage des déchets dangereux.

Une modernisation et une extension de l'UVE sont prévues dans les prochaines années, pour améliorer les performances énergétiques et environnementales et répondre à la demande de collectivités voisines.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la gestion des déchets

Concernant la gestion des déchets, le SCOT souhaite tendre vers une meilleure gestion des déchets.

Pour cela, il demande d'intégrer la problématique de gestion des déchets dans le cadre des opérations d'aménagement : zones de compostage individuel et/ou collectif, gestion de la collecte en points d'apport volontaire (PAV), etc.

Synthèse de la gestion des déchets

Ce qu'il faut retenir

- Une gestion des déchets assurée par le Sivert.
- Le tri et une collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets.

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

- **Poursuivre la diminution des tonnages d'ordures ménagères.**
- **Poursuivre la promotion du tri sélectif.**

Risques, pollutions et nuisances

Source : DDRM Indre-et-Loire ; Département d'Indre-et-Loire ; DDT Indre-et-Loire ; Géorisques ; BRGM ; Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN)

Les risques naturels

□ Le risque de feux de forêt

Le terme « feu de forêt » désigne un sinistre qui se déclare sur une surface d'au moins un hectare d'un seul tenant et qu'une partie des étages arbustifs et arborés est détruite. Il est activé par le vent qui favorise la propagation d'éléments incandescents, et le combustible, c'est-à-dire la végétation, dont la composition et l'état de sécheresse favorisent l'embrasement.

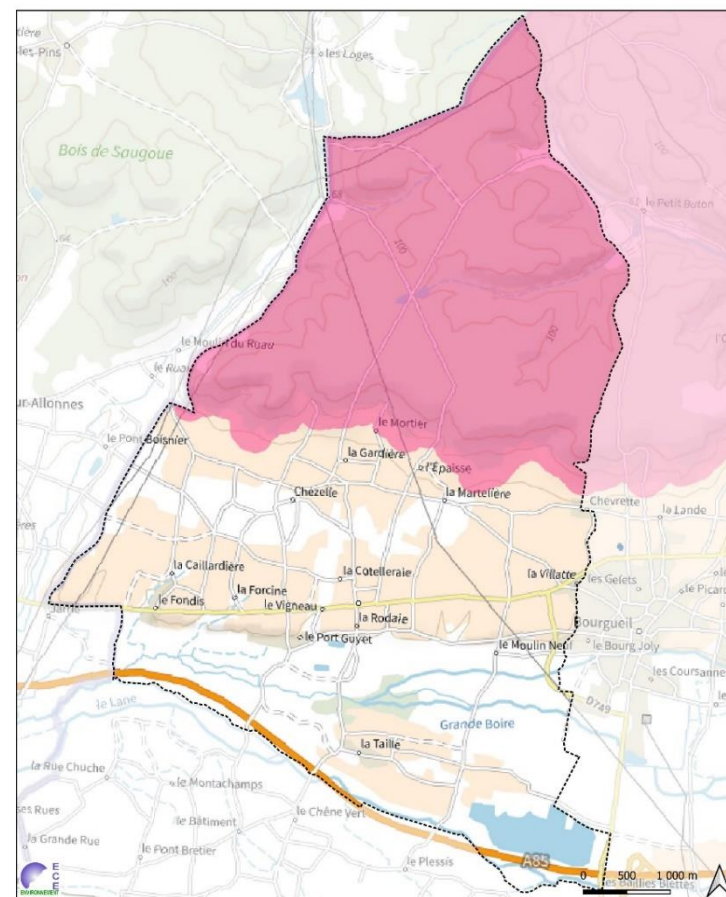
Avec un taux de boisement de 25,8%, le département de l'Indre-et-Loire a une superficie boisée inférieure à celle de la France métropolitaine (31%).

Parmi l'ensemble des massifs forestiers du département, 30 massifs suivant 3 niveaux de priorité (P1, P2 et P3) ressortent au vu du risque d'incendie.

La partie nord de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est particulièrement exposée au risque incendie, le massif de Bourgueil étant répertorié en priorité n°1 dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Le classement du massif au titre de l'article L.132-1 du code forestier impose donc une obligation légale de débroussaillage.

Le 14 novembre 2024, un nouvel arrêté préfectoral de prévention des incendies en Indre et Loire a été adopté pour réglementer l'emploi du feu, l'ensemble des brûlages à l'air libre ainsi qu'un certain nombre d'activités susceptibles de provoquer des incendies.



--- Limite communale
■ Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : Géorisques

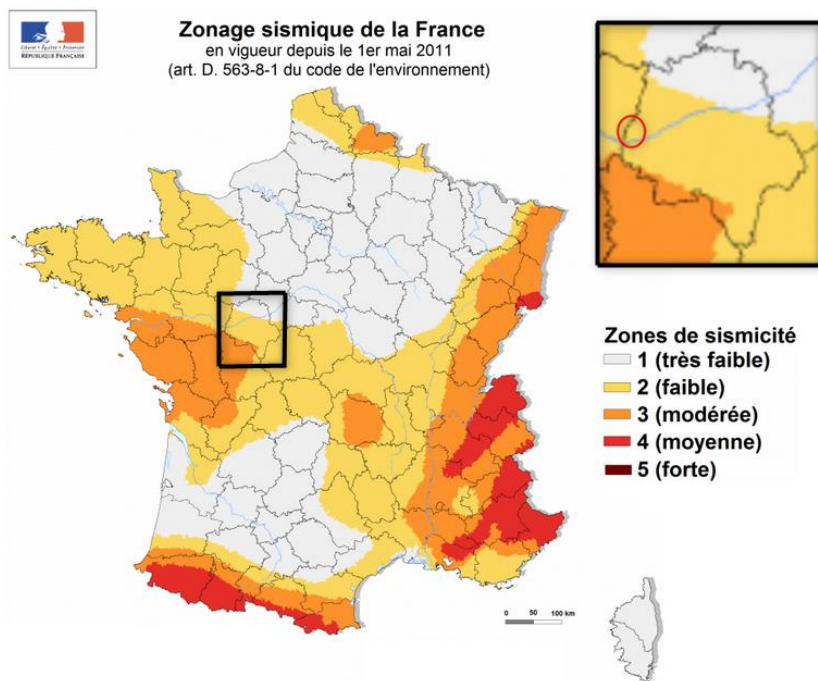
Zones concernées par les obligations légales de débroussaillage sur la commune

□ Le risque sismique

Le risque sismique est la combinaison entre l'aléa sismique (probabilité pour un lieu donné d'occurrence d'un événement sismique) en un point donné et la vulnérabilité des enjeux qui s'y trouvent exposés (personnes, bâtiments, infrastructures, ...).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a été élaboré en 2010 (décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014). Ce zonage est basé sur un découpage communal. Le zonage sismique de la France se découpe donc en 5 zones de sismicité très faible (1) à forte (5).

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil se trouve dans une zone de sismicité faible (niveau 2).



Dans les zones de sismicité faible (zone 2), cas de la commune de Saint Nicolas de Bourgueil, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010)

□ Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement du sol ou du sous-sol d'origine naturelle ou anthropique. On distingue :

- Les mouvements lents et continus : tassements et affaissements des sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrains... ;
- Les mouvements rapides et discontinus : effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles.

Cavités

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil recense 22 cavités :

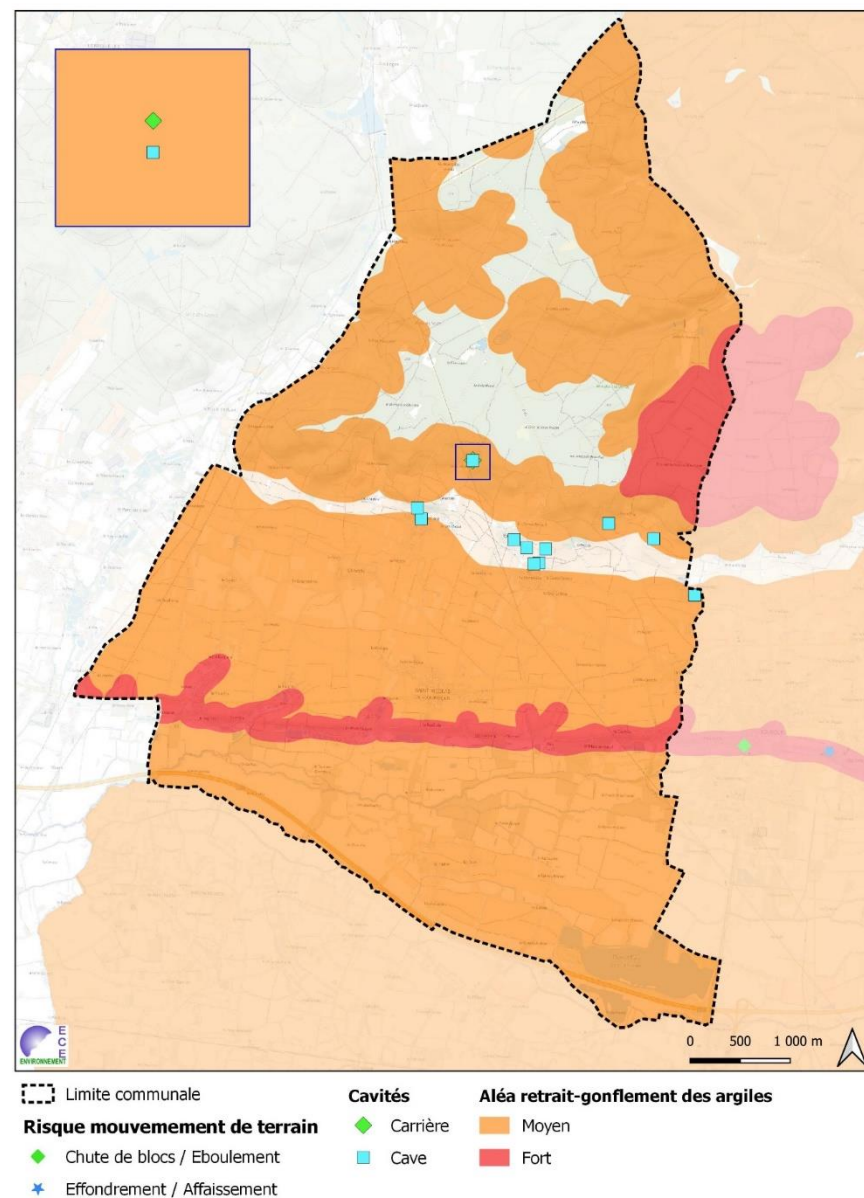
- 2 carrières (crayères) ;
- 20 caves (18 galeries et 2 salles), dont certaines partagent la même localisation.

La commune de St-Nicolas de Bourgueil a été classée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en vulnérabilité moyenne face aux mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines, de coteaux abrupts et ceux relatifs à la présence d'autres facteurs provoquant des glissements de terrain et des ravinements.

Retrait gonflement des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, selon les conditions météorologiques. En contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Ainsi, une augmentation du volume du sol correspond à un gonflement d'argile. A l'inverse, le retrait d'argile relève de la rétractation du sol.

En cohérence avec la géologie, l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort sur une zone à l'est et le long d'une bande traversant la commune d'est en ouest, soit au niveau de formations argileuses et limoneuses. Il est moyen sur toute la partie sud de la commune ainsi qu'au nord en périphérie. Aucun aléa n'est identifié par endroits au cœur du massif forestier ainsi qu'au sud de la forêt, sur une bande traversant la commune d'est en ouest.



Conception : ECE Environnement, janv 2022
 Source : Géorisques, BRGM, IGN (plan v2)

□ Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique (ou dépression) dans laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes en température et en teneur d'eau. De cette confrontation naissent des vents parfois très violents. On parle de tempête quand les vents dépassent 89km/heure. En France, ce sont en moyenne chaque année quinze tempêtes qui affectent nos côtes, dont une à deux peuvent être qualifiées de « fortes », selon les critères utilisés par Météo France.

Bien que le risque tempête intéresse plus spécialement le quart nord-ouest du territoire métropolitain et la façade atlantique dans sa totalité, les tempêtes survenues en décembre 1999 et en janvier 2009 ont souligné qu'aucune zone du territoire n'est à l'abri du phénomène. Leur période de retour a été estimée de l'ordre de 400/500 ans.

L'ensemble des communes du département est concerné par ce risque diffus, non prévisible et non cartographiable. Les effets de ce risque ne peuvent être prévenus que par le biais de mesures d'ordre constructif, par la surveillance météorologique (prévision) et par l'information de la population et l'alerte.

Deux tempêtes ont principalement touché le département d'Indre-et-Loire :

| Date | Tempête | Conséquences (en France) |
|--------------------------|---------------|--|
| 26, 27, 28 décembre 1999 | Lothar Martin | Rafales de plus de 130km/h Dégâts sur les biens et les forêts 92 personnes décédées |
| 27-28 février 2010 | Xynthia | Rafales de plus de 110km/h Dégâts sur les biens et les forêts, coupures d'électricité 47 personnes décédées |

□ Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches, principalement de nature granitique. Il est inodore, incolore et chimiquement inerte.

Les communes sont réparties entre trois zones à potentiel radon définies à l'article R1333-29 du code de la santé publique :

- Zone 1 (zones à potentiel radon faible) ;
- Zone 2 (zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particulier peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 (zones à potentiel radon significatif).

Selon la zone, des obligations plus ou moins fortes prévues au code de la santé publique doivent être mises en œuvre par les publics concernés.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, comme toutes les communes d'Indre-et-Loire, se trouve dans une zone à faible potentiel de radon (catégorie 1).

□ Le risque rupture de digue

Une digue est un remblai longitudinal, naturel ou artificiel dont la fonction principale est d'empêcher la submersion des basses terres la longeant par les eaux d'un lac, d'une rivière ou de la mer.

Le phénomène de rupture de digue correspond à une destruction partielle ou totale d'une digue.

A l'exception de quelques tronçons, la majeure partie des digues d'Indre-et-Loire sont des levées. La levée désigne une digue construite en terre par élévation successive.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par le risque de rupture de digue, en lien avec la Loire.

□ Le risque d'inondation

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. On distingue trois types d'inondations :

- La montée lente des eaux par débordement d'un cours d'eau ou remontée de la nappe phréatique ;
- La formation rapide de crues torrentielles consécutives à des averses violentes ;
- Le ruissellement pluvial renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales limitant l'infiltration des précipitations.

3 arrêtés de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle ont été pris consécutivement à des inondations et/ou coulées de boue pour des événements survenus en décembre 1982, août 1994 et décembre 1999.

Historique des inondations

Une inondation de la vallée de la Loire de l'ampleur des grandes crues historiques de 1846, 1856 et 1866 est toujours possible en dépit des aménagements réalisés depuis sur le bassin et du confortement des levées. En effet, si les digues protègent un grand nombre de vals des crues fréquentes, ces ouvrages peuvent connaître des défaillances lors d'événements majeurs. Les ruptures de digues ont été nombreuses par le passé, notamment sur le val d'Authion.

En cas de rupture de digue, le val risque d'être entièrement inondé, jusqu'aux coteaux de St-Nicolas de Bourgueil, avec des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement potentiellement très importantes dans les thalwegs de l'Authion, du Changeon, du Lane et des divers « boires » traversant le territoire communal.

Inondations par débordement de cours d'eau

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil fait partie du territoire à Risque Important Angers-Authion-Saumur, et plus particulièrement du sous-secteur des vals d'Authion et de la Loire.

La commune est également concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val d'Authion, dont la révision a été approuvée le 09/07/2020.

L'aléa y est lié à deux composantes principales :

- La crue de la Loire, avec des débits variables ;
- Le risque de rupture de digue, qui entraînerait une inondation du val.

Ce PPRI couvre environ le quart sud de la commune, où les cours d'eau sont aussi les plus présents.

La majorité des espaces inclus sont identifiés comme zones d'écoulement préférentiel ou zone d'aléa fort.

La commune (tout comme l'ensemble du val d'Authion) est localisée au sein d'un Territoire à Risque Important Angers-Authion-Saumur (arrêté du 16 décembre 2019) comprenant plusieurs secteurs. Le secteur du Val d'Authion, qui concerne la commune est un secteur endigué pouvant être submergé brutalement par surverse ou rupture de levées ou défaillance des clapets anti-retour. Il s'étend de St-Michel-sur-Loire aux Ponts-de-Cé.

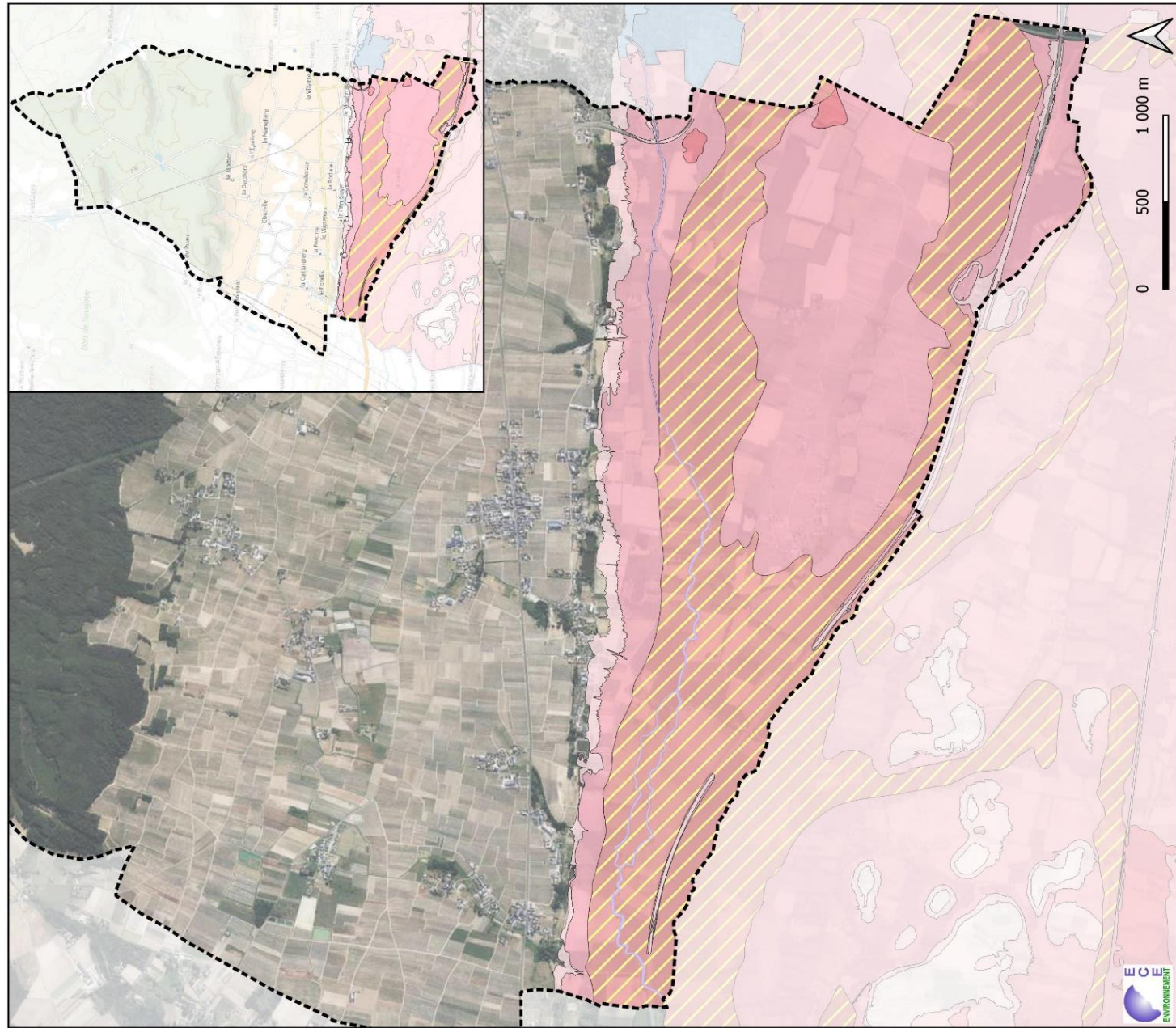
Inondations par remontée de nappes

On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Ce risque se définit selon trois classes :

- « Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

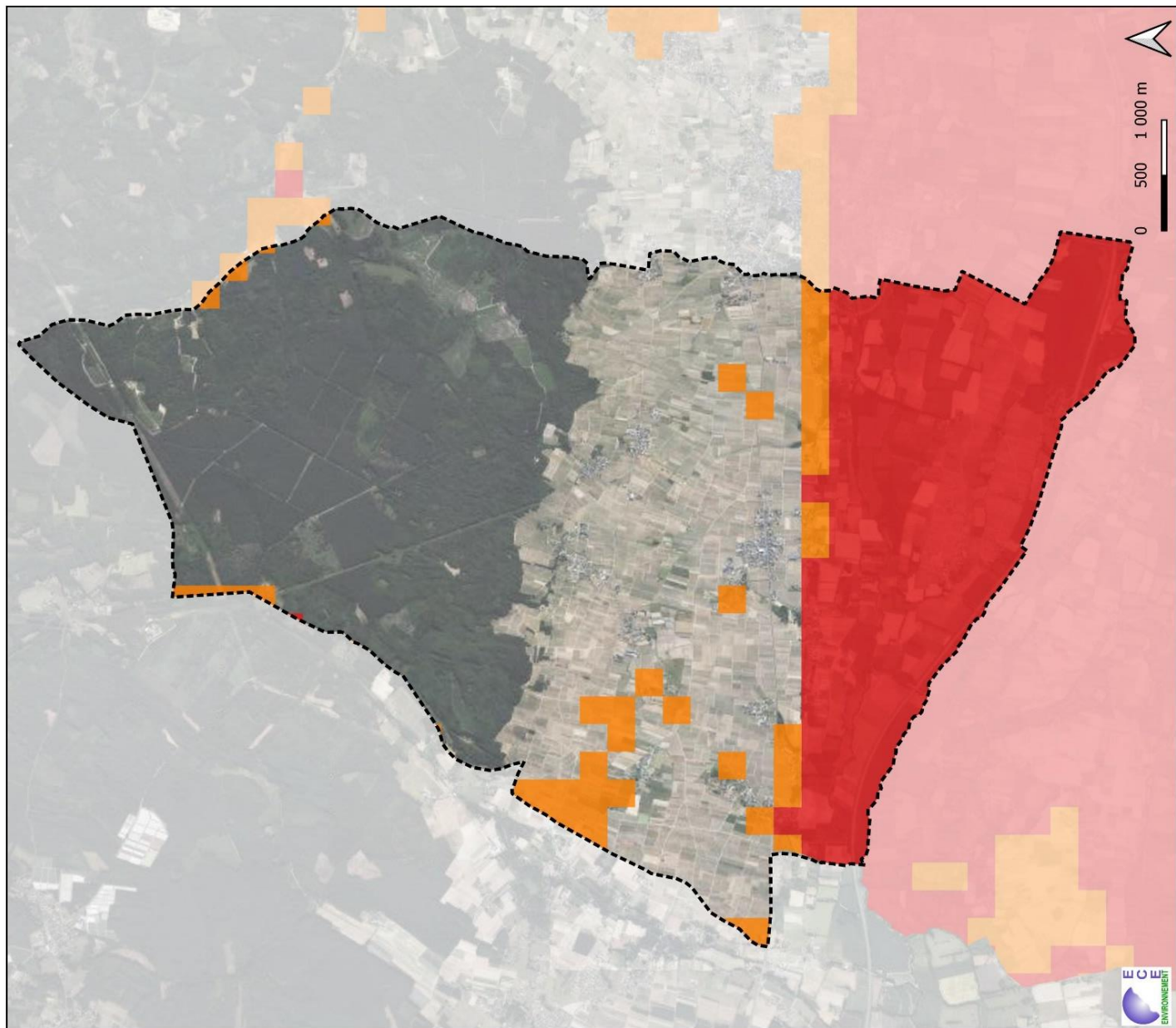
La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est concernée par un risque de débordement de nappes dans sa partie sud, sur une zone similaire au zonage du PPRI, ainsi que par un risque d'inondation de cave par remontée de nappes de façon localisée.



- Limite communale
- Zonage réglementaire du PPRI**
- AEM : écoulement dans le lit mineur ou endigué des cours d'eau
- AEP : écoulement préférentiel
- AF : zone d'aléa fort
- AM : zone d'aléa modéré
- ATF : zone d'aléa très fort
- BF : zone d'aléa très fort
- BM : zone d'aléa modéré
- PA : terrain naturel supérieur à la ligne d'eau de référence, isolé en cas de crue

Zones A : champs d'expansion des crues
Zones B : zones déjà urbanisées

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : PPRI Val d'Authion, IGN (plan v2, BD Ortho 20cm)



--- Limite communale

Type de remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
 - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
 Source : Géorisques, IGN (BD Ortho 20cm)

Les risques technologiques et industriels

Source : DDRM Indre-et-Loire ; Géorisques ; PPI de la centrale de Chinon

□ Le risque industriel

Saint-Nicolas-de-Bourgueil compte 16 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances pour l'environnement et la santé / sécurité des riverains. La majorité d'entre elles sont liées à la viticulture. Toutes sont classées en « autres régimes ». 3 installations non ICPE, mais faisant néanmoins l'objet d'une inspection, sont également présentes sur la commune.

| Nom | ICPE | Activité (NAF) |
|--|------|---|
| Bigot Jean-Marie | Oui | - |
| David Bernard | Oui | - |
| David Jean-Pierre | Non | |
| Domaine Chopinière du Roy (EARL) | Oui | Culture et production animale, chasse et services annexes |
| EARL André Delagouttière | Oui | |
| EARL Clos Quarterons Amirault | Oui | |
| EARL Domaine Olivier | Oui | |
| EARL Yvan Ghislaine Bruneau et fils | Oui | |
| EDF - PCB | Non | - |
| GAEC Domaine Bureau Eric et fils | Oui | Fabrication de boissons |
| Guenescheau Patrick | Oui | - |
| Mabileau Jacques et Vincent (EARL) | Oui | - |
| Mabileau Laurent – Château Moulin Neuf | Oui | Culture et production animale, chasse et services annexes |
| Mabileau Lysiane et Guy (GAEC) | Oui | - |
| Meslet Corinne et Philippe (EARL) | Oui | - |
| Pantaleon Thierry (EARL) | Oui | - |
| SARL G Vallée | Oui | Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles |

| Nom | ICPE | Activité (NAF) |
|----------------------------------|------|---|
| SCA & SOCASO | Non | - |
| SCEA Cognard Estelle et Rodolphe | Oui | Culture et production animale, chasse et services annexes |

(Installations identifiées sur le territoire au 30/07/2024.)

Au regard des risques ou nuisances potentielles générés par les structures ICPE, il convient d'avoir une vigilance toute particulière concernant les activités susceptibles de s'implanter à leurs abords.

Aucun site SEVESO n'est recensé au sein de la commune, ni à proximité dans les communes voisines. Aucun Plan particulier d'intervention (PPI) ne concerne donc la commune.

□ Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque lié au transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

L'évaluation de ce risque diffus est rendue difficile par la diversité des dangers, des lieux d'accident et des causes.

Bien qu'aucune canalisation ne traverse la commune, celle-ci reste exposée au risque TMD par voie routière car plusieurs axes routiers majeurs passent par son territoire :

- L'autoroute A85, au sud ;
- La route départementale D749, à l'est.

Ce risque ne se limite cependant pas à ces axes car d'autres routes départementales parcourent le territoire ou les environ et peuvent être utilisés pour transporter des matières dangereuses.

□ Le risque nucléaire

Le centre nucléaire de production d'électricité de Chinon est situé sur la commune d'Avoine, sur la rive gauche de la Loire, à environ 2km au sud de

Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Un accident nucléaire est un événement pouvant conduire à un rejet d'éléments radioactifs anormal dans l'environnement et conduire à l'exposition de la population à des rayonnements radioactifs. Afin d'éviter ces risques, un Plan Particulier d'Intervention (PPI) est mis en œuvre pour faire face aux conséquences d'un éventuel accident survenant sur le site et pour informer et protéger la population.

La commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est intégrée à deux périmètres du PPI :

- Périmètre immédiat de 5km (en partie, au sud-est) ;
- Périmètre concerté de 20km (en totalité).

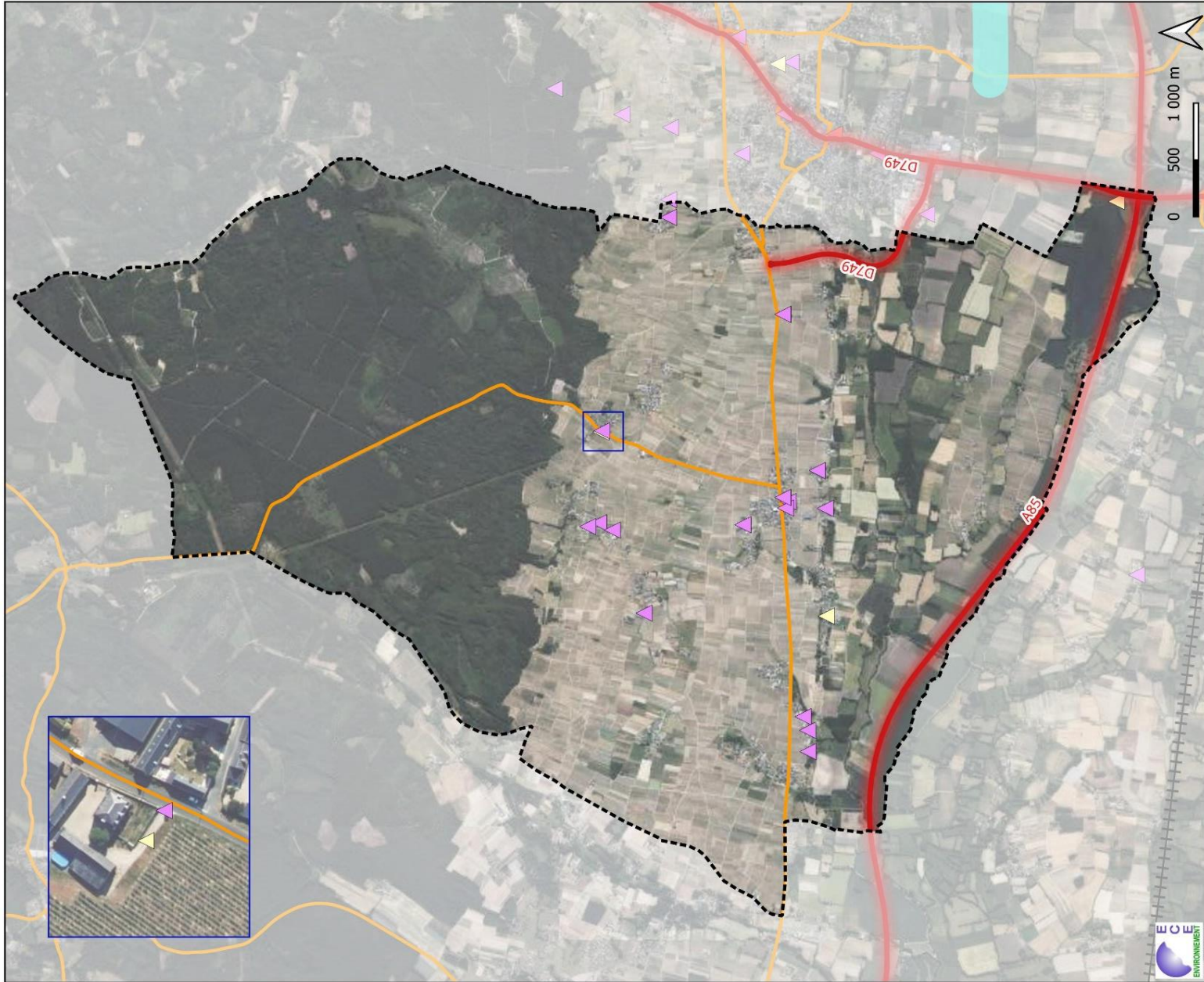


Périmètres du PPI de la centrale de Chinon à Avoine

□ Le risque rupture de barrage

Seul le barrage d'Éguzon, localisé sur la Creuse, concerne le département d'Indre-et-Loire. 8 communes du sud du département sont concernées par l'onde de submersion et le PPI du barrage.

Saint-Nicolas-de-Bourgueil ne fait pas partie de ces communes.



- Limite communale
- Canalisation (gaz naturel)
- Axes routiers à risque TMD identifiés dans le DDRM
- Autres régimes
- Enregistrement
- Non ICPE
- Autoroute
- Départementale
- Voie ferrée

Conception : ECE Environnement, juillet 2024
 Source : Géorisques, DDRM 37, IGN (BD Ortho 20 cm)

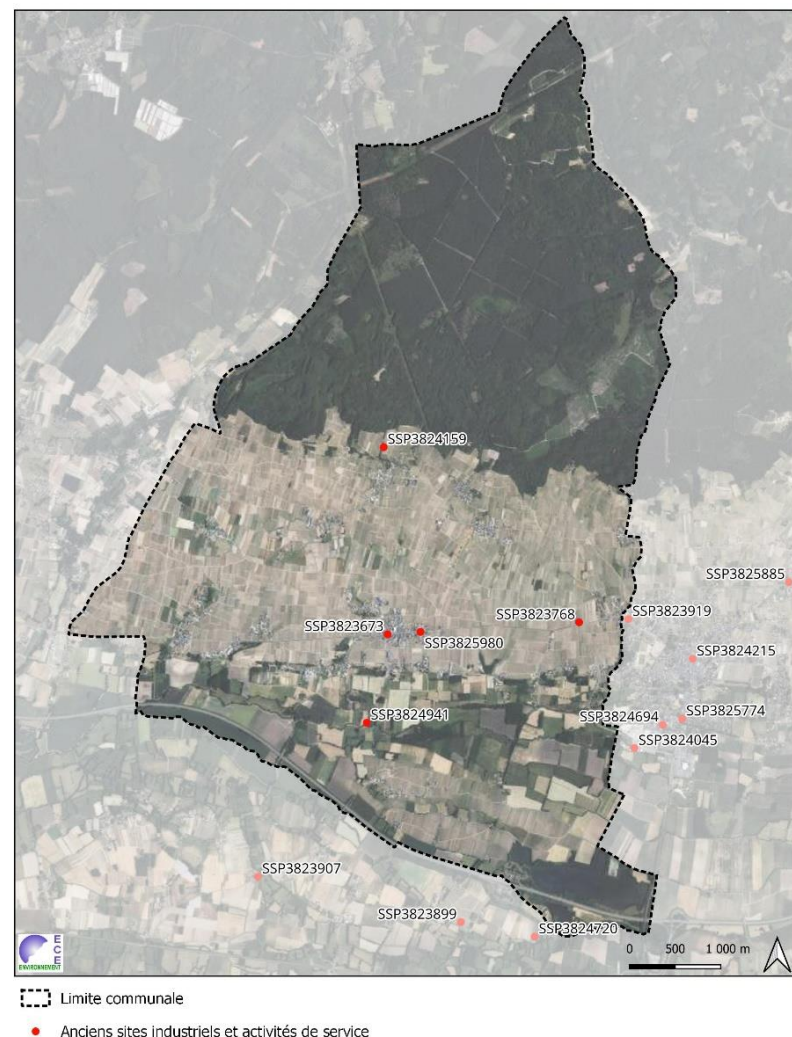
Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) au niveau de la commune

Deux bases de données nationales recensent les sols pollués connus ou potentiels :

- BASOL : sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS : sur tous les anciens sites industriels ou activités de services, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur le territoire communal, aucun site BASOL n'est identifié. Cinq sites BASIAS sont présents :

| Identifiant | Nature de l'établissement | Nom (raison sociale) |
|-------------|--------------------------------------|---|
| SSP3823673 | Station-service, garage, carrosserie | Station-service Deshaies (ex Depoivre et ex Cailleau Henri) |
| SSP3825980 | Station-service, garage | Garage Bergeonneau A. |
| SSP3824159 | Décharge brute | - |
| SSP3824941 | Station d'épuration | - |
| SSP3823768 | Station-service, garage | SARL Pigeon Regis |



Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : Géorisques, IGN (BD Ortho 20 cm)

Anciens sites industriels et activités susceptibles d'engendrer une pollution

Les nuisances sonores

Le bruit constitue une nuisance très présente dans la vie quotidienne des français. Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes...) et extra-auditifs (pathologies cardiovasculaires...). Les sources de bruit peuvent être de nature et d'importance très diverses.

- **Concernant le bruit lié aux réseaux de circulation**

Saint-Nicolas-de-Bourgueil est long  par 2 axes de circulation faisant l'objet d'un classement sonore (arrêté préfectoral du 26 décembre 2024) :

- L'autoroute A85, classée en catégorie 1, en limite sud du territoire ;
- La route départementale D749, classée en catégorie 3, en limite sud-est du territoire.

Le secteur affecté par le bruit aux abords de l'A85 est de 300m maximum, tandis qu'il est de 100m aux abords de la D749. Cette zone identifie les espaces dans lesquels une isolation acoustique renforcée est nécessaire.

En respect de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, une marge d'inconstructibilité de 100m entoure l'autoroute de part et d'autre de son tracé, et une de 75m concerne la route D35 (classée grande circulation par le décret n  2009-615 du 3 juin 2009)

Les enjeux en termes de nuisances sont plutôt limités à proximité de l'autoroute car ces secteurs concernent la zone de vallées des cours d'eau, peu urbanisée.

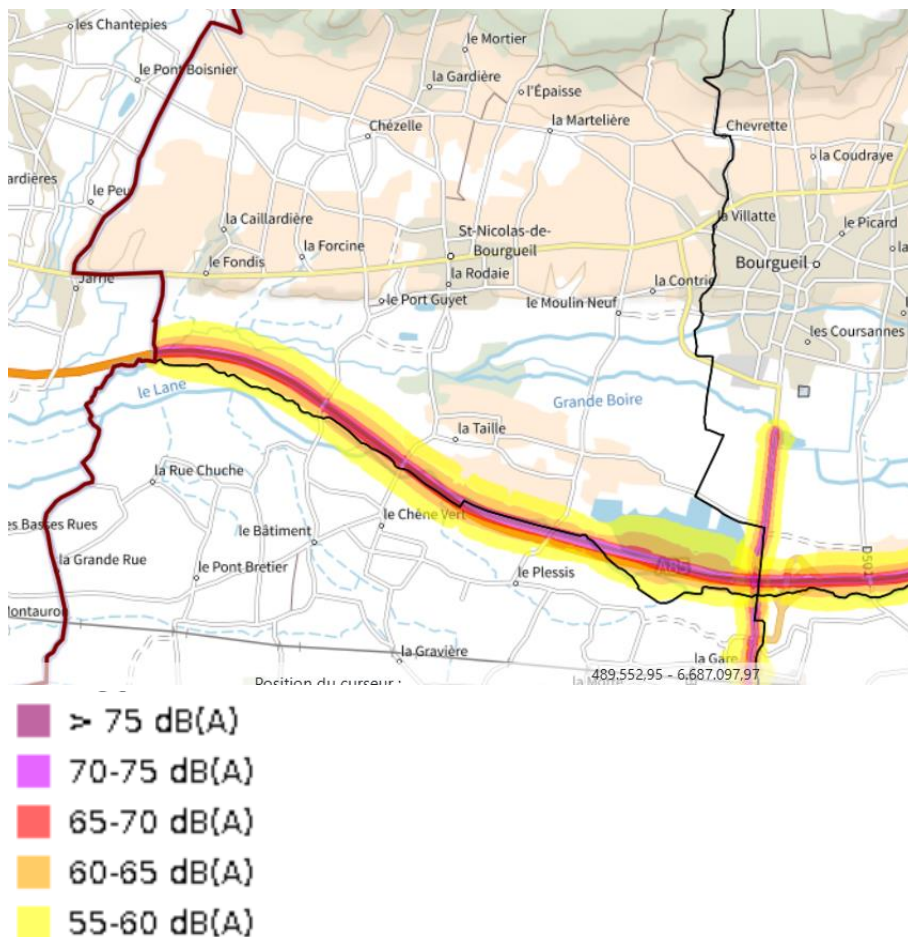
- **Concernant les autres sources de bruit**

Les nuisances sonores peuvent également émergées d'un contexte de proximité entre des habitations et des activités ou équipements générant du bruit (exemple : activités industrielles, salle des fêtes, etc.). Une vigilance s'impose aux abords de ces sites.



Conception : ECE Environnement, juillet 2024
Source : DDT 37, DDT 49, IGN (BD Ortho 20 cm)

Axes routiers faisant l'objet d'un classement sonore



Carte de bruit stratégique – 4^{ème} échéance

La qualité de l'air

Source : SRADDET Centre-Val de Loire, PCAET Pays Loire Nature, Lig'air (dont outil ODACE)

□ Les objectifs régionaux exprimés dans le SRADDET

Depuis janvier 2020, le SRADDET Centre Val de Loire se substitue au Schéma Régional Climat Air Energie adopté en 2012 dont il reprend les objectifs et dresse un bilan.

Le SRADDET fait ainsi apparaître que la qualité de l'air sur la région était globale bonne durant les dernières années mais le plan régional de la qualité de l'air a repéré localement des risques, notamment au nord-est de la région (entrées de masses d'air depuis l'Ile-de-France et axes de circulation à fort trafic), sur l'axe ligérien et dans certaines villes moyennes comme Pithiviers, Vendôme, Vierzon.

Le SRADDET définit donc un objectif d'améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local de dispositions de lutte contre les pollutions de l'air. Pour cela, il s'agit :

- Identifier quand cela est possible au sein des plans et programmes le niveau d'exposition des populations aux polluants réglementés et non réglementés (produits phytosanitaires, dioxines et furanes).
- Mobiliser, dans la limite de leurs domaines de compétence respectifs, les leviers ayant un impact direct ou indirect sur les émissions de polluants atmosphériques et le niveau d'exposition des populations : transports et mobilités durables, urbanisme, développement économique et pratiques professionnelles, énergie, agriculture, industrie...

L'ensemble des orientations doit permettre de concourir à atteindre les objectifs chiffrés suivants :

| Polluants atmosphériques | Emissions 2008 en tonnes | Objectifs 2026 en tonnes | Objectifs 2030 en % |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Dioxyde de soufre (SO ₂) | 4 280 | 1 650 | -77 % |
| Oxydes d'azote (NO _x) | 55 360 | 25 470 | -69 % |
| Composés organiques volatils autres que le méthane (COVNM) | 41 110 | 22 780 | -52 % |
| Ammoniac (NH ₃) | 37 000 | 34 940 | -13 % |
| Particules fines (PM 2,5) | 9 570 | 6 410 | -57 % |

Données 2008 produites par Lig'Air ; projections calculées par l'observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES) conformément aux objectifs fixés dans la réglementation nationale.

□ Les objectifs territoriaux du PCAET

Le Plan Climat Air Énergie Territorial du Pays Loire Nature couvre la communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire et la communauté de communes Gâtine Choisille Pays de Racan.

Le PCAET est un plan local définissant une stratégie et des actions visant à atténuer le changement climatique, améliorer la qualité de l'air et promouvoir l'efficacité énergétique. Il fixe des objectifs et des mesures pour les collectivités territoriales afin de réduire leur impact environnemental et favoriser la transition énergétique.

En termes de qualité de l'air, les objectifs fixés sont les suivants :

| Polluant | 2026 | 2030 |
|----------|------|------|
| PM10 | -17% | -24% |
| PM2.5 | -20% | -27% |
| NOx | -17% | -23% |
| SO2 | -17% | -24% |
| COV | -25% | -34% |
| NH3 | -6% | -9% |

□ Qualité de l'air sur le territoire

En Centre-Val de Loire, la qualité de l'air est suivie par l'association agréée par le ministère de l'environnement Lig'Air.

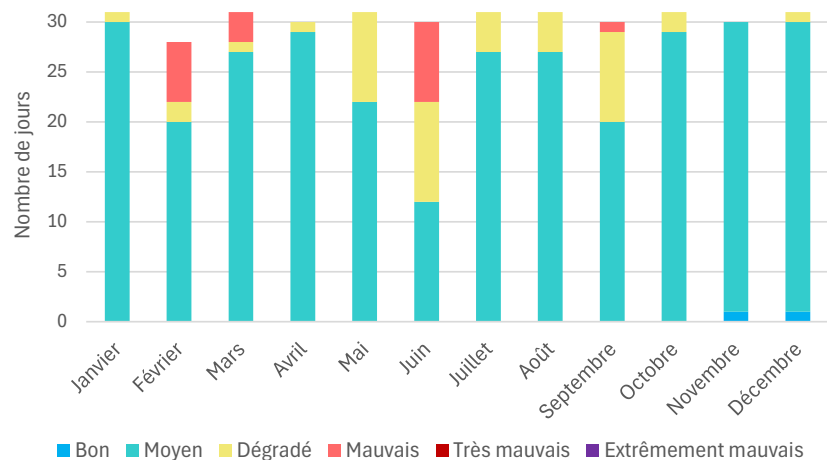
L'indice qualité de l'air, appelé indice ATMO, comprend 6 qualificatifs (bon à extrêmement mauvais). Il est calculé à partir des concentrations dans l'air de 5 polluants réglementés : dioxyde d'azote (NO₂), dioxyde de soufre (SO₂), ozone, particules fines PM2.5 (inférieures à 2.5µm) et particules fines PM10 (inférieures à 10µm).

Ces polluants, et d'autres, sont émis par diverses activités humaines.

Sources d'émissions des polluants dans l'air (source : Bilan de la qualité de l'air extérieur en France en 2021, Ministère de la transition écologique et cohésion des territoires)

| Polluants | Principaux secteurs d'activités | Principales sources |
|--------------------------------------|---|---|
| Dioxyde d'azote (NO ₂) | Transports routiers, industries | Combustion (fossile ou biomasse) ... |
| Dioxyde de soufre (SO ₂) | Industries | Combustion (fossile), procédés industriels |
| Particules fines PM2.5 et PM10 | Résidentiel et tertiaire, industries, agriculture, transports | Combustion (fossile ou biomasse), poussières, résidus d'abrasion, de construction / démolition... |
| Ozone (O ₃) | L'ozone n'est pas rejeté directement dans l'atmosphère. Il se forme à partir d'autres polluants, émis par les activités humaines et par la végétation (notamment oxydes d'azotes et composés organiques volatils COV), sous l'effet du rayonnement solaire et des températures. Les concentrations en ozone sont donc souvent plus élevées en journée et en période estivale. | |

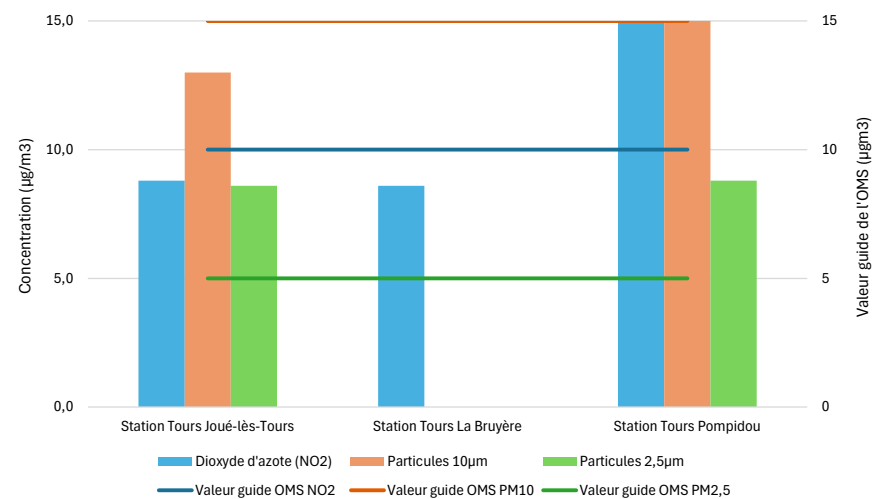
L'indice ATMO a été globalement moyen sur l'année 2023, avec un indice moyen pendant 294 jours, dégradé pendant 49 jours, mauvais pendant 20 jours et bon pendant 2 jours. Les mois de février et juin sont ceux où les indices ont été les moins bons.



Indices de qualité de l'air sur la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil en 2023 (source : Lig'air)

Aucune station de mesure n'est présente sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil. Les stations les plus proches du territoire se trouvent au niveau de l'agglomération tourangelle :

- Tours - Joué-lès-Tours : station urbaine de fond ;
- Tours - La Bruyère : station urbaine de fond ;
- Tours - Pompidou : station urbaine trafic.



Moyennes annuelles en particules fines et NO2 mesurées à Tours en 2023 comparées aux valeurs guides OMS (source : Lig'Air)

Les valeurs guides pour le dioxyde d'azote et les particules PM10 sont dépassées uniquement pour la station trafic. La valeur guide pour les PM2.5 est dépassée pour les 2 stations mesurées (urbaine et trafic).

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la prévention contre les risques et nuisances

Au travers de son DOO, le SCOT ambitionne de « cultiver le bien vivre dans la proximité ».

Cela passe par l'orientation n°9 « Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire », déclinée en 3 objectifs, dont :

- **25 : Préserver la santé des habitants**
 - Veiller à la qualité de l'air
 - Apaiser l'environnement sonore
 - Prévenir les risques technologiques
 - Prendre en compte les sites pollués
- **26 : Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances**
 - Réduire la vulnérabilité aux inondations
 - Réduire la vulnérabilité aux mouvements de terrains
 - Réduire les risques d'incendie
 - Réduire les nuisances lumineuses
 - Exploiter les matériaux nobles de façon raisonnée
 - Tendre vers une meilleure gestion des déchets.

Synthèse des risques, pollutions et nuisances

Ce qu'il faut retenir

- **Un territoire concerné par le risque de feux de forêt**, au vu de la couverture boisée et du massif classé priorité 1, **d'inondation, de mouvements de terrain (localisés) et retrait-gonflement des argiles, de rupture de digue**
Zone sismique de niveau 2 (faible) et à potentiel radon faible.
- **Un territoire principalement concerné par le risque nucléaire (CNPE Chinon à Avoine) et transports de matières dangereuses (A85 et D749)**
- **Un territoire affecté par les nuisances sonores liées au réseau routier (autoroute A85 et départementale D749)**
- **Une qualité de l'air globalement moyenne**

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

- **Prendre en compte les secteurs exposés aux différents risques dans l'aménagement du territoire**
- **Maîtriser l'implantation des activités à risque**
- **Adapter l'urbanisation à l'exposition au bruit**

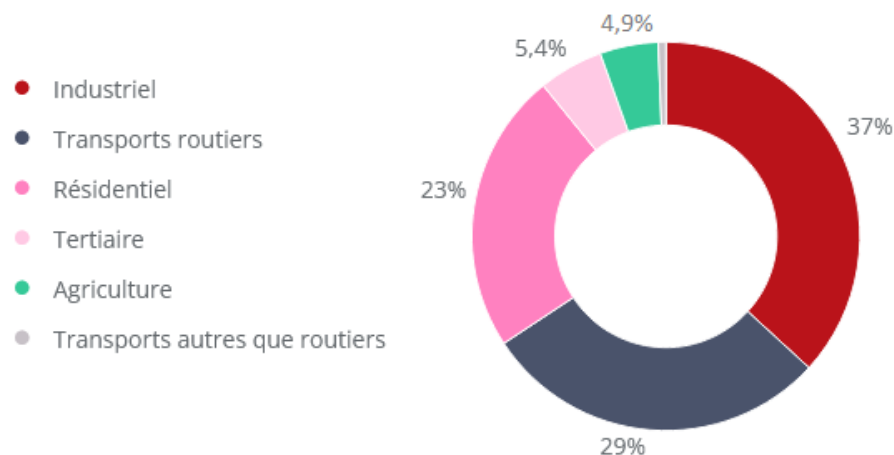
Consommation d'énergies et émissions de gaz à effet de serre

Source : Lig'Air (outil ODACE) ; PCAET Pays Loire Nature

Consommation d'énergies

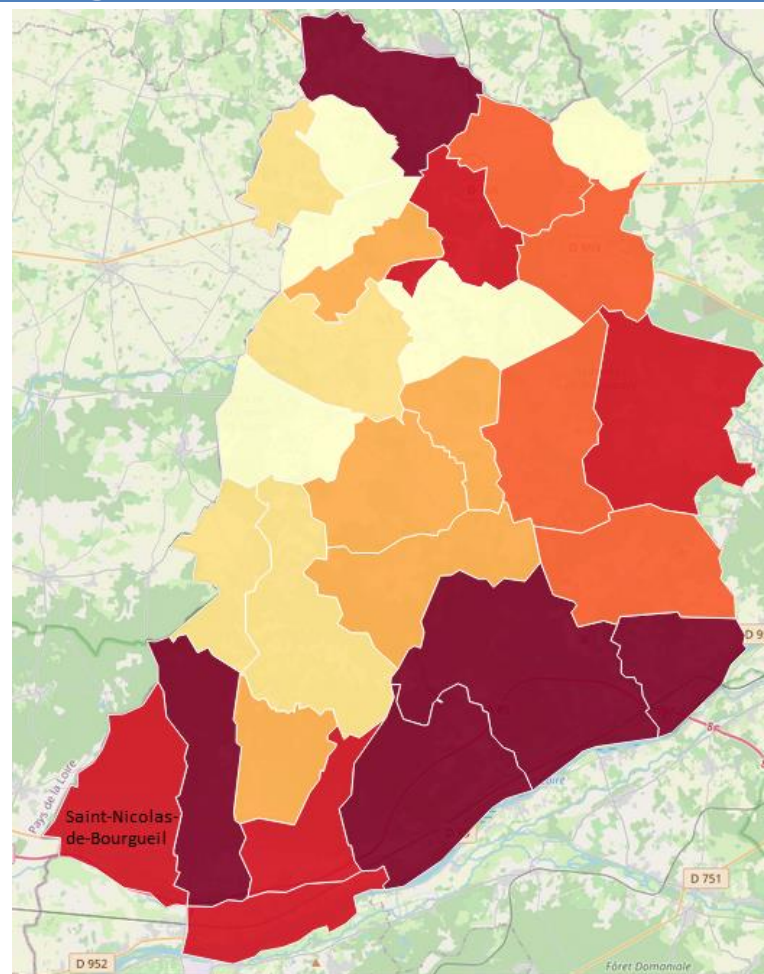
En 2020, la consommation d'énergie de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire a représenté 1 086 GWh et celle de la commune a représenté 20 GWh soit 3,7% de la CCTOVAL.

L'industrie (notamment en lien avec la présence d'une cimenterie sur le territoire intercommunal), les transports routiers et le secteur résidentiel sont les trois premiers postes consommateurs d'énergie sur la communauté de communes.



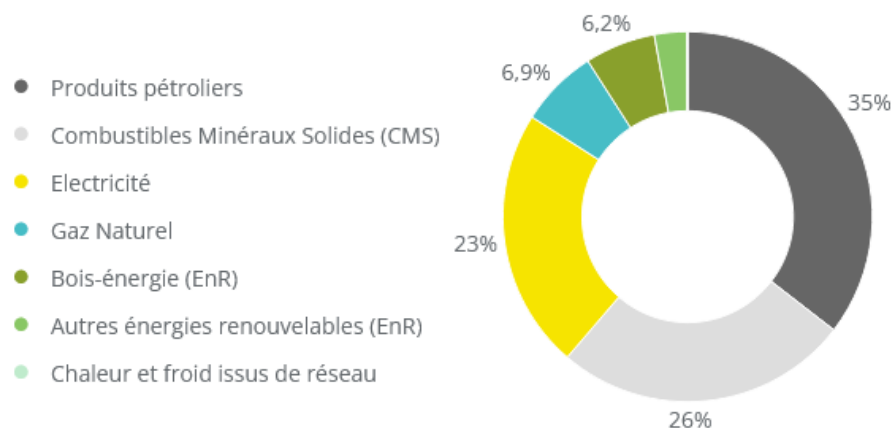
Consommations énergétiques par secteur d'activités en 2020 sur la CCTOVAL (source : Lig'air)

Cette consommation est inégalement répartie sur le territoire, concentrée dans les pôles principaux et sur la commune du Villiers-au-Bouin (présence de la cimenterie).



Consommation
[3,4 - 7,5 [GWh [7,5 - 13 [GWh [13 - 17 [GWh [17 - 24 [GWh [24 - 54 [GWh
Consommations d'énergie par commune (source : Lig'Air)

L'énergie consommée sur l'intercommunalité provient principalement des produits pétroliers, de combustibles minéraux solides (charbon et produits secondaires) et d'électricité.



Consommations énergétiques par type d'énergies en 2020 sur la CCTOVAL

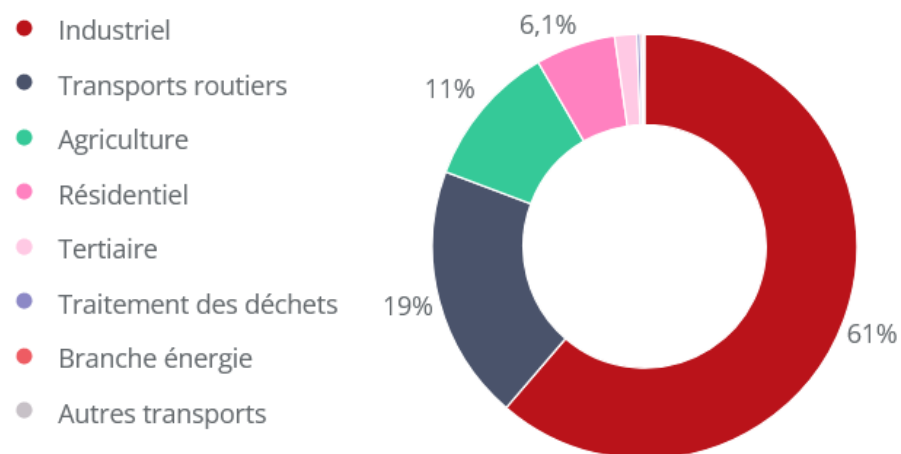
Les produits pétroliers sont en quasi-totalité consommés par le secteur routier. La majeure partie des énergies consommées est d'origine fossile, avec une production locale d'énergie assez faible en regard des consommations du territoire.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2020, les émissions de gaz à effet de serre de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire ont représenté 444 932 teqCO₂ et celle de la commune ont représenté 9 696teqCO₂ soit environ 2% de la CCTOVAL.

L'industrie et les transports routiers sont les premiers émetteurs de GES sur le territoire intercommunal, notamment car ce sont les premiers consommateurs d'énergie, ces sources d'énergie utilisées étant

majoritairement fossiles et émettrices de GES. Le 3^{ème} secteur le plus émetteur est l'agriculture, les GES sont majoritairement d'origine non énergétique (méthane lié à l'élevage, protoxyde d'azote lié à la fertilisation des sols).



Émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités en 2020 sur la CCTOVAL (source : Lig'air)

Rappel des orientations du PCAET du Pays Loire Nature relatives à la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

Le PCAET du Pays Loire Nature fixe les ambitions du territoire en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la consommation d'énergie, de production d'énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation du territoire au changement climatique.

En termes de réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre, les objectifs fixés sont les suivants (par rapport à 2015) :

| | 2030 | 2050 |
|-------------------------|------|------|
| Consommations d'énergie | -15% | -37% |
| Émissions de GES | -18% | -41% |



Synthèse de la consommation d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre

Ce qu'il faut retenir

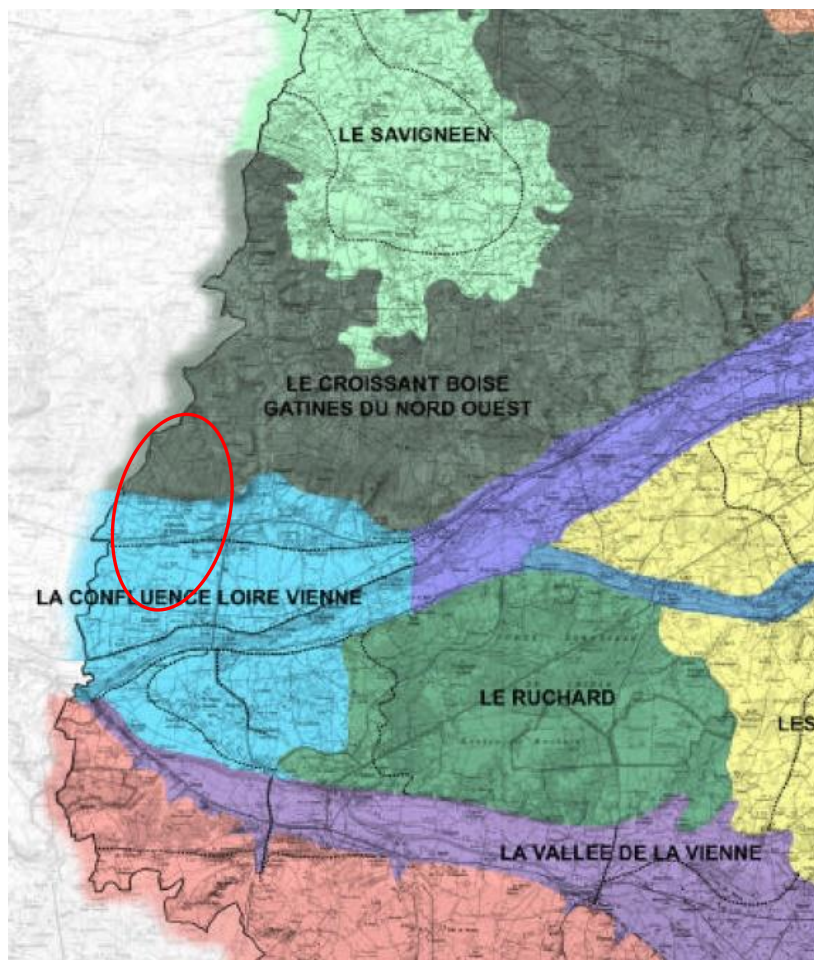
- **Un territoire consommateur d'énergies et producteur de gaz à effet de serre dans des proportions moindres que la moyenne de la Communauté de communes**

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

- **La prise en compte des objectifs de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les choix d'aménagement**

Analyse paysagère

Localisation de la commune au sein des unités paysagères de l'atlas des paysages d'Indre et Loire



Le paysage à l'échelle départementale

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

Cette unité, qui intègre le massif forestier au nord du territoire, est caractérisée par un paysage d'alternance et de contraste avec :

➤ Une dominance forestière et boisée

Dans l'ensemble, cette unité est densément végétalisée et présente un paysage fermé, caractérisé par des vues très courtes : absence de fond de perspective sauf au niveau des voies de communication, absence de point d'appel majeur, nombreux relais visuels très proches les uns des autres (troncs). Une ambiance mystérieuse est révélée par les jeux de lumières, les camaïeux de couleurs et de textures : entre feuillages - épines sombres des conifères - couleurs des troncs des pins - fougères.

Cette ambiance uniquement végétale dépend énormément de la saison et de la qualité de la lumière qui peut, par un jeu de rayons lumineux subtils au travers des troncs, révéler tout le mystère et la poésie de cet ensemble paysager mais qui peut aussi, par temps gris, assombrir et attrister cette majestueuse forêt. Majestueuse en effet si on se réfère à la perception principale que l'on a depuis les voies de communication traversant cette forêt : troncs élancés, un certain recul grâce à des bandes enherbées larges de part et d'autre des voies, rythme, échelle à la fois intime et monumentale.

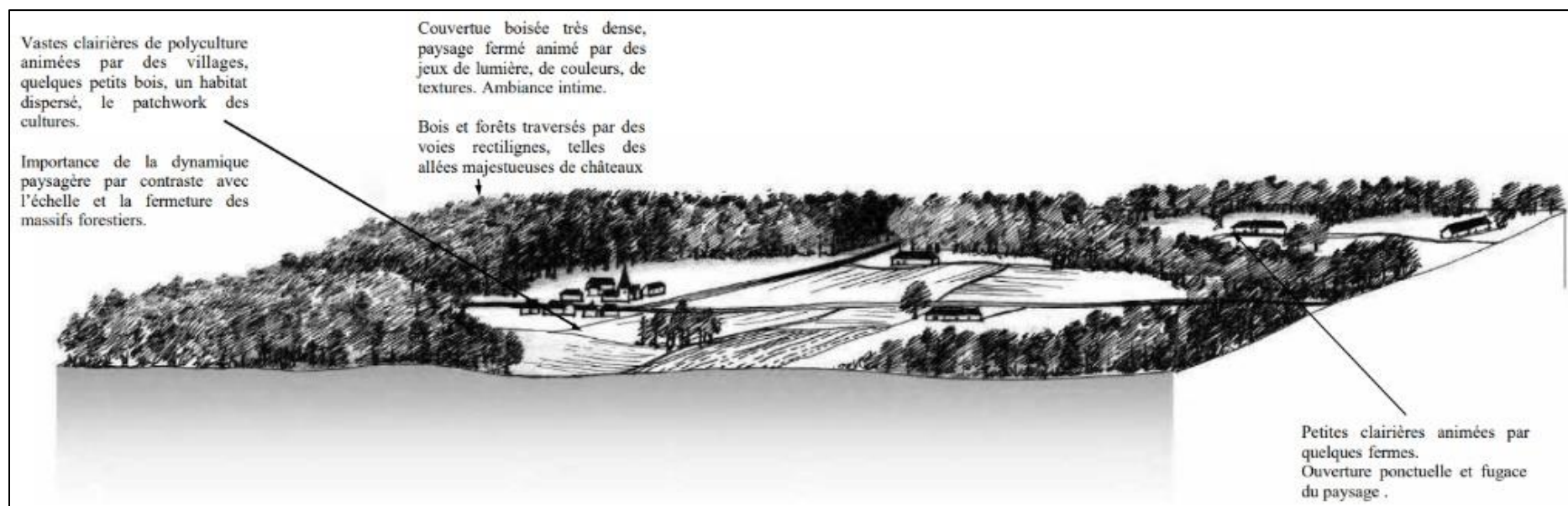
➤ Des clairières cultivées et habitées

Le simple mot de clairière évoque tout l'impact paysager de ces ponctuations protégées par un écrin boisé, dégagées, animées par des vues relativement courtes (mais tellement plus dégagées que dans la forêt). L'ouverture du paysage se fait brutalement, la vision paysagère est alors

comme «affolée » d'un relais visuel à l'autre, l'œil recherche la nouveauté, le changement....

De taille variable, ces clairières sont généralement cultivées et habitées : habitat dispersé dans les petites, village(s) dans les plus grandes. L'ouverture visuelle du paysage permet ainsi de percevoir les douces ondulations du plateau des gâtines soulignées par les lignes de cultures et ponctuées de quelques bois.

Bloc-diagramme de synthèse du Croissant boisé



UNITÉ PAYSAGÈRE DU CROISSANT BOISÉ

Particularité paysagère :

Vallée de la Maulne, dans la clairière de Marçilly et Braye sur Maulne

Un paysage d'alternance et de contraste :

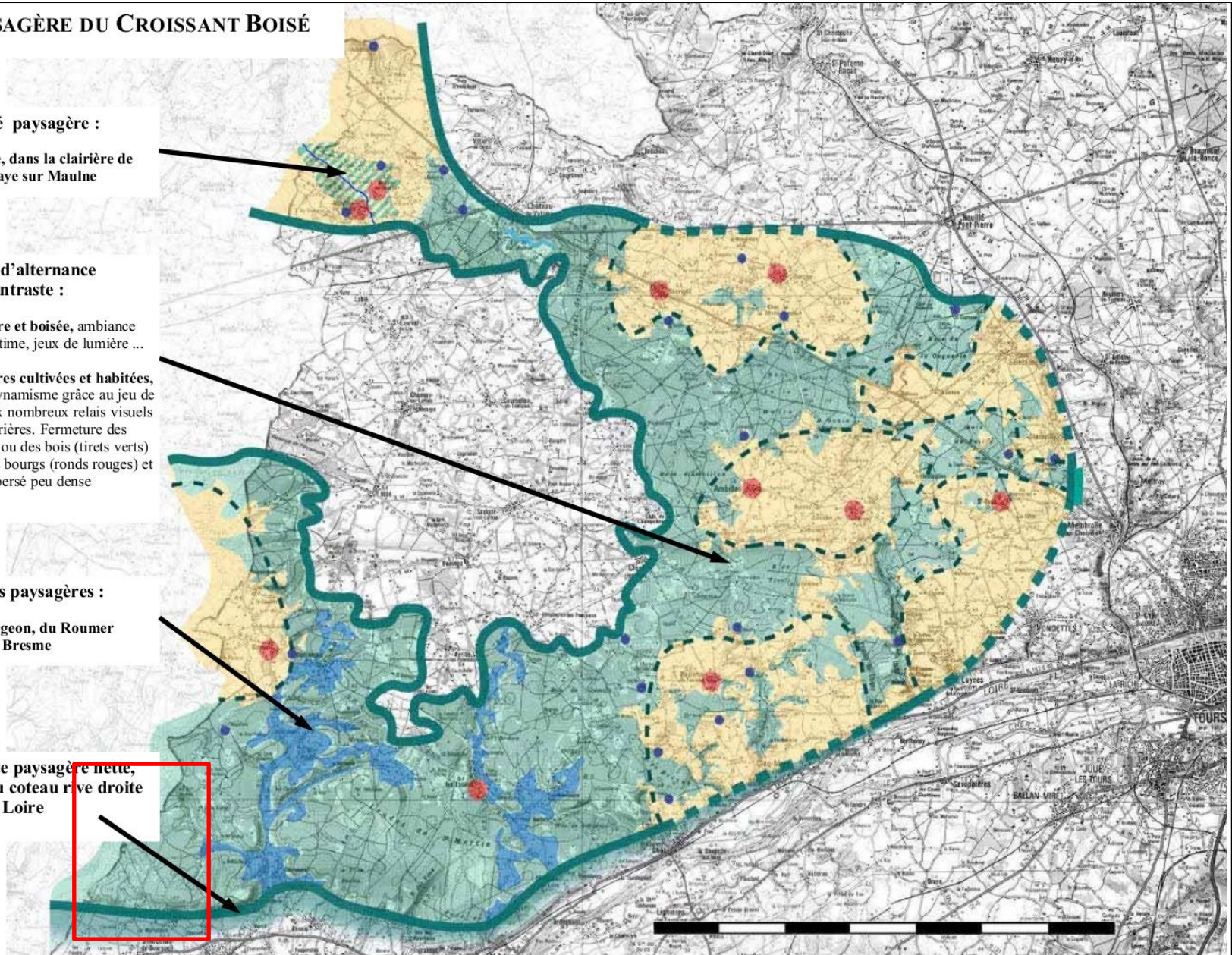
Dominance forestière et boisée, ambiance mystérieuse, échelle intime, jeux de lumière ...

Ponctuation de clairières cultivées et habitées, ouverture du paysage, dynamisme grâce au jeu de relations visuelles et aux nombreux relais visuels qui animent les clairières. Fermeture des clairières par des forêts ou des bois (tirets verts) Clairières accueillant les bourgs (ronds rouges) et un habitat dispersé peu dense

Particularités paysagères :

Vallées du Changeon, du Roumer et de la Bresme

Au sud, une limite paysagère nette, la ligne de crête du coteau rive droite de la Loire



□ La Confluence Loire Vienne

Cette unité, qui intègre la portion sud du territoire communal, s'organise en bande parallèle à la Loire avec plus spécifiquement :

➤ Le paysage viticole de Bourgueil

C'est un paysage fort et puissant, riche de son activité humaine passée et présente. Ouvert sur l'extérieur, il se laisse regarder, fier de son équilibre mais sans prétention. Il s'agit d'un paysage accueillant et vivant, composé des lignes ordonnées des rangs de vigne et animé par des hameaux.

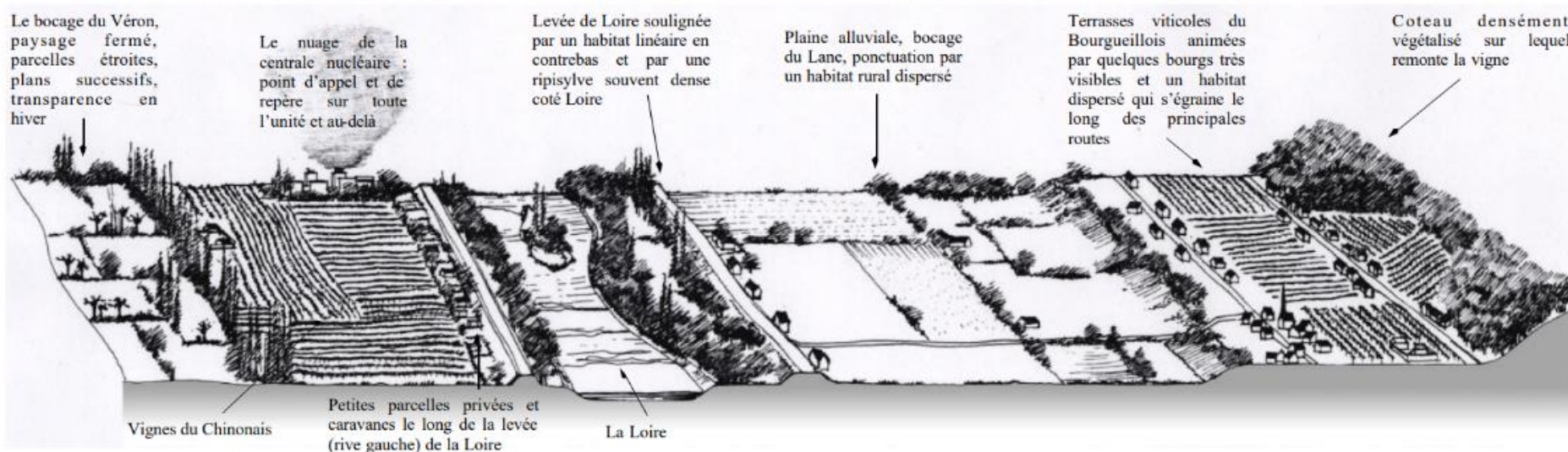
➤ Le bocage de la plaine alluviale

Descendant de la terrasse viticole, on plonge dans un paysage fermé. Les haies hautes cloisonnent l'espace délimitant des prairies, des champs de cultures mais quelquefois aussi de la vigne et des vergers. Le chêne est mêlé au frêne et au saule. Des touffes ou des bandes de saule-osier jaune vif ou orangé, illuminent le bocage d'hiver. Ces plantations témoignent d'une activité de vannerie importante pratiquée par les mariniers pendant les périodes où la navigation était impossible.

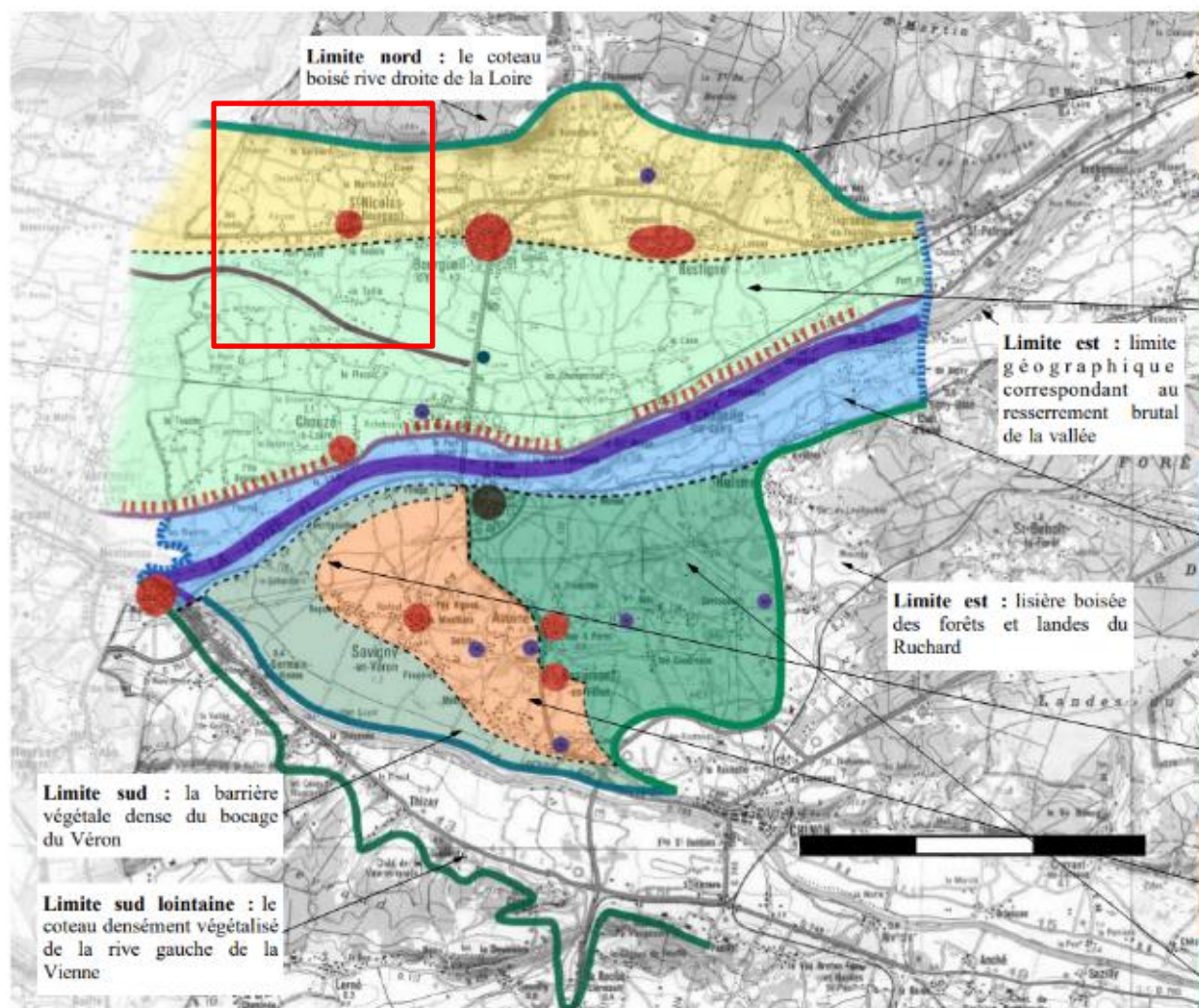
Un réseau viaire dense et sinueux, des boires, des fossés rejoignant le Lane ou le Changeon, contribuent à rendre ce paysage labyrinthique, sans repère, sans perspective.

Au détour d'un chemin, un petit hameau ou une ferme aux bâtiments modestes apporte l'animation et la vie.

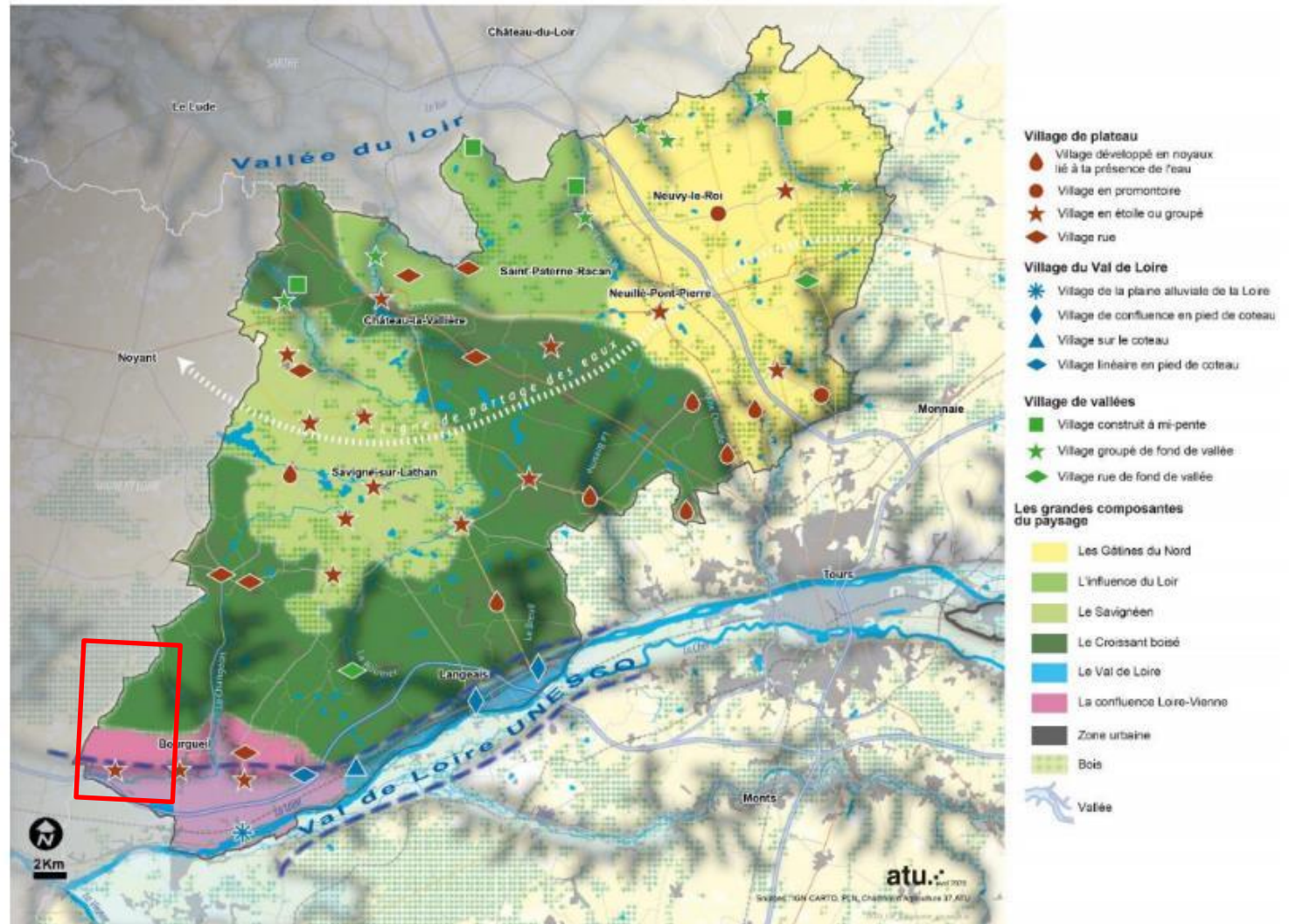
BLOC DIAGRAMME DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE DE LA CONFLUENCE LOIRE / VIENNE



UNITÉ PAYSAGÈRE DE LA CONFLUENCE LOIRE / VIENNE



Le paysage à l'échelle du Pays Loire Nature



Le SCOT Nord-Ouest de la Touraine confirme la localisation du territoire communal au sein des deux unités paysagères mentionnées précédemment et recensées dans le cadre de l'atlas des Paysages d'Indre-et-Loire.

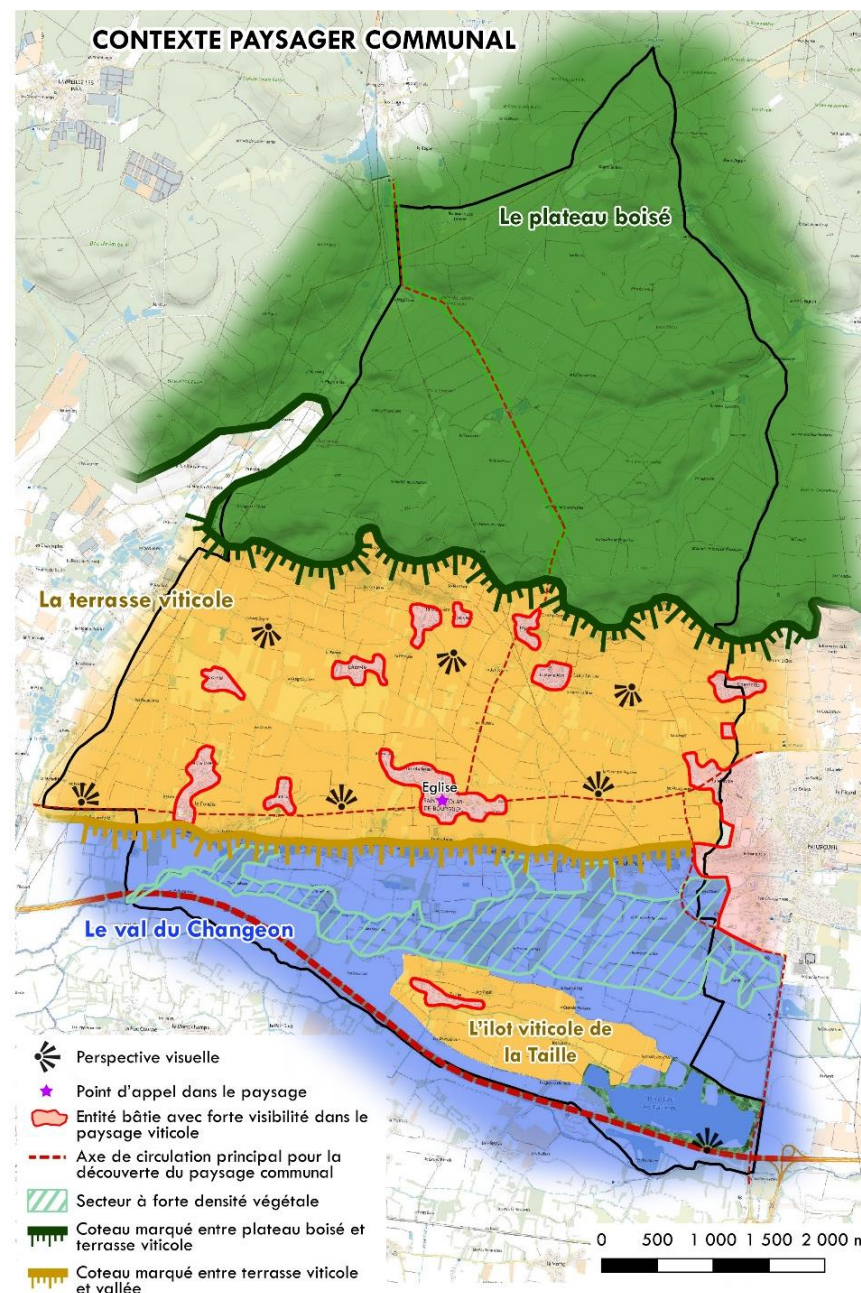
Le paysage à l'échelle du territoire communal

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

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.



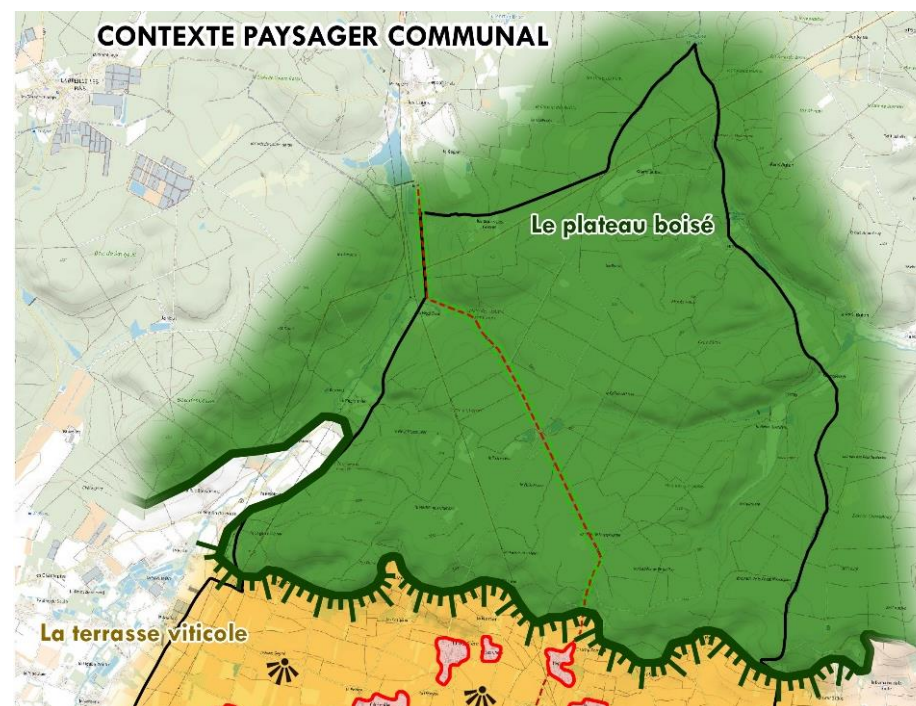
□ Le plateau boisé

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

Caractéristiques principales :

- 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.



Photos d'ambiance du plateau boisé

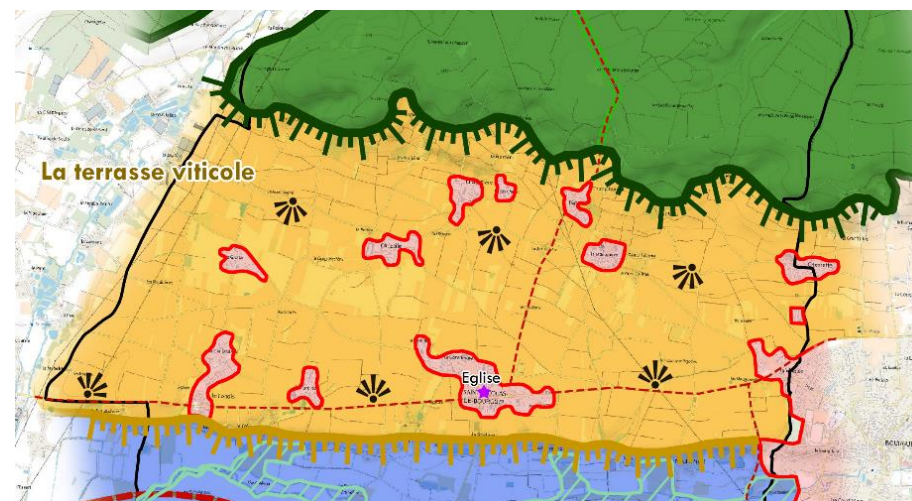


□ La terrasse viticole

Elle occupe la partie centrale du territoire communal, la plus densément habitée sur la commune.

Caractéristiques principales :

- 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 (tours anti-gels 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)



Photos d'ambiance de la terrasse viticole



□ La vallée du Changeon

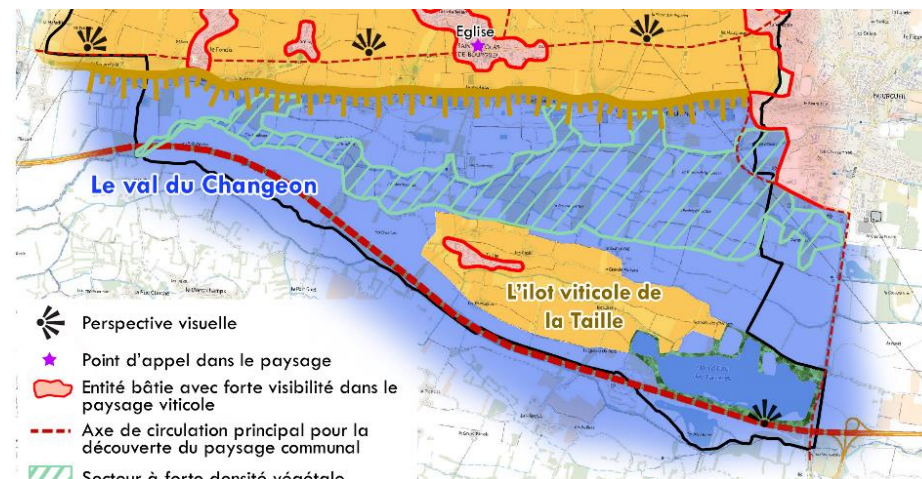
Au sud du territoire, le Changeon sinue au sein d'une large vallée plate, occupée par des prairies et densément végétalisée notamment dans les périmètres les plus proches du cours d'eau. Le Changeon est lui-même peu visible.

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'égrènent des ensembles bâtis (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
- l'étang des Ténières n'est visible que depuis l'autoroute A85.



Photos d'ambiance de la vallée du Changeon



Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives à la protection des paysages

La stratégie du SCOT est :

- **d'inscrire tout acte d'aménagement en respect de la trame paysagère du Pays** (unités paysagères et typologie de bourg et de village),
- de conforter la valeur universelle du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco
- **de développer la culture du « paysage local pour adapter les pratiques »**
- de s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec les objectifs de la charte du Parc naturel régional Loire Anjou Touraine.

Pour cela, il s'agit de :

- **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)

A l'échelle du « Croissant boisé », doivent être pris en compte :

- le maintien des ouvertures visuelles vers les clairières, à partir des voies de communication (exemple, éviter les plantations latérales),
- le maintien des contrastes entre les séquences dégagées des clairières et les ambiances fermées de la forêt, notamment par le maintien du potentiel agricole,
- la valorisation des points de vue vers les nombreux éléments du patrimoine existant (châteaux, manoirs, ...),
- la maîtrise de la silhouette des bourgs au cœur des clairières.

A l'échelle de « la Confluence Loire-Vienne », aucune orientation spécifique n'est définie au sein du DOO du SCOT.



Synthèse de l'analyse du 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.

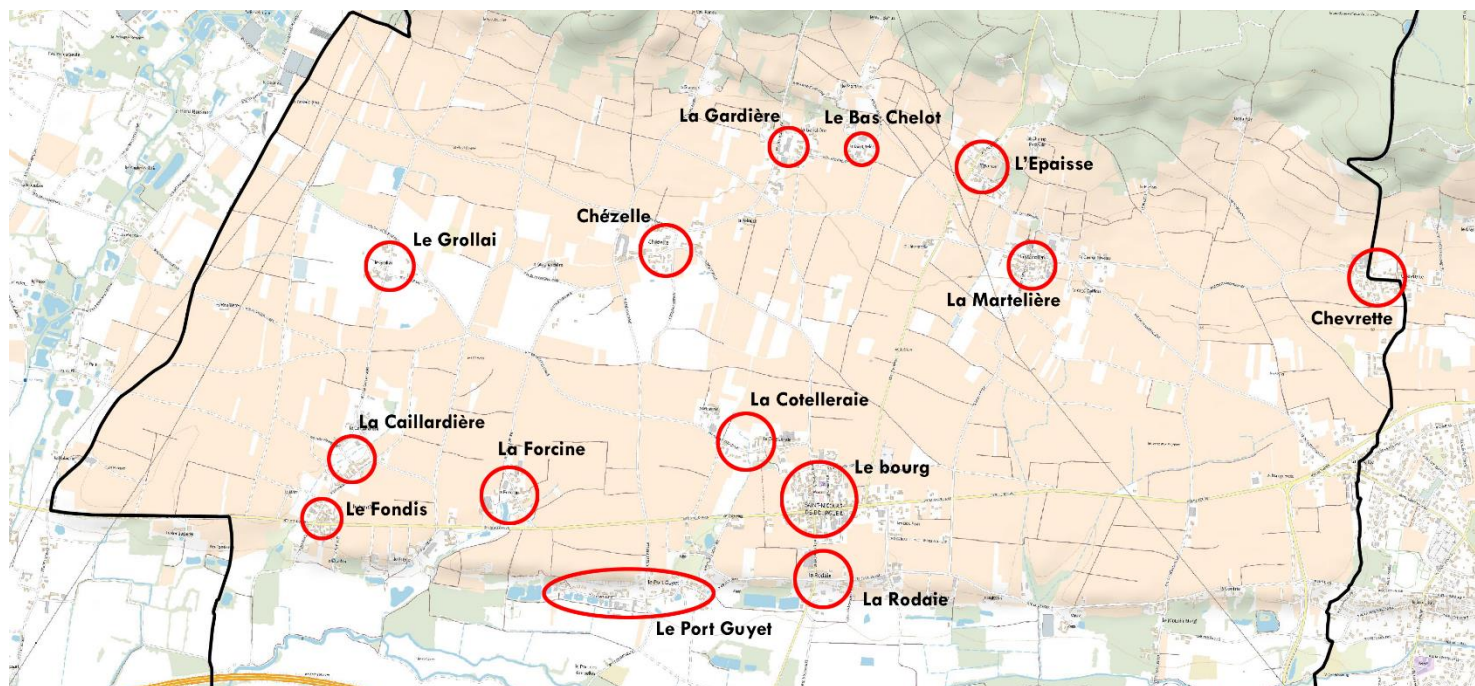
La commune était historiquement fortement dépendante de Bourgueil. La population se répartissait initialement au sein d'une multitude de hameaux dont on retrouve aujourd'hui les principaux sur le territoire.

Ce n'est qu'au XIX^{ème} 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



□ Le développement du bourg au fil des décennies

○ Le développement initial : 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 et a permis la 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 de St-Nicolas de Bourgueil 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).

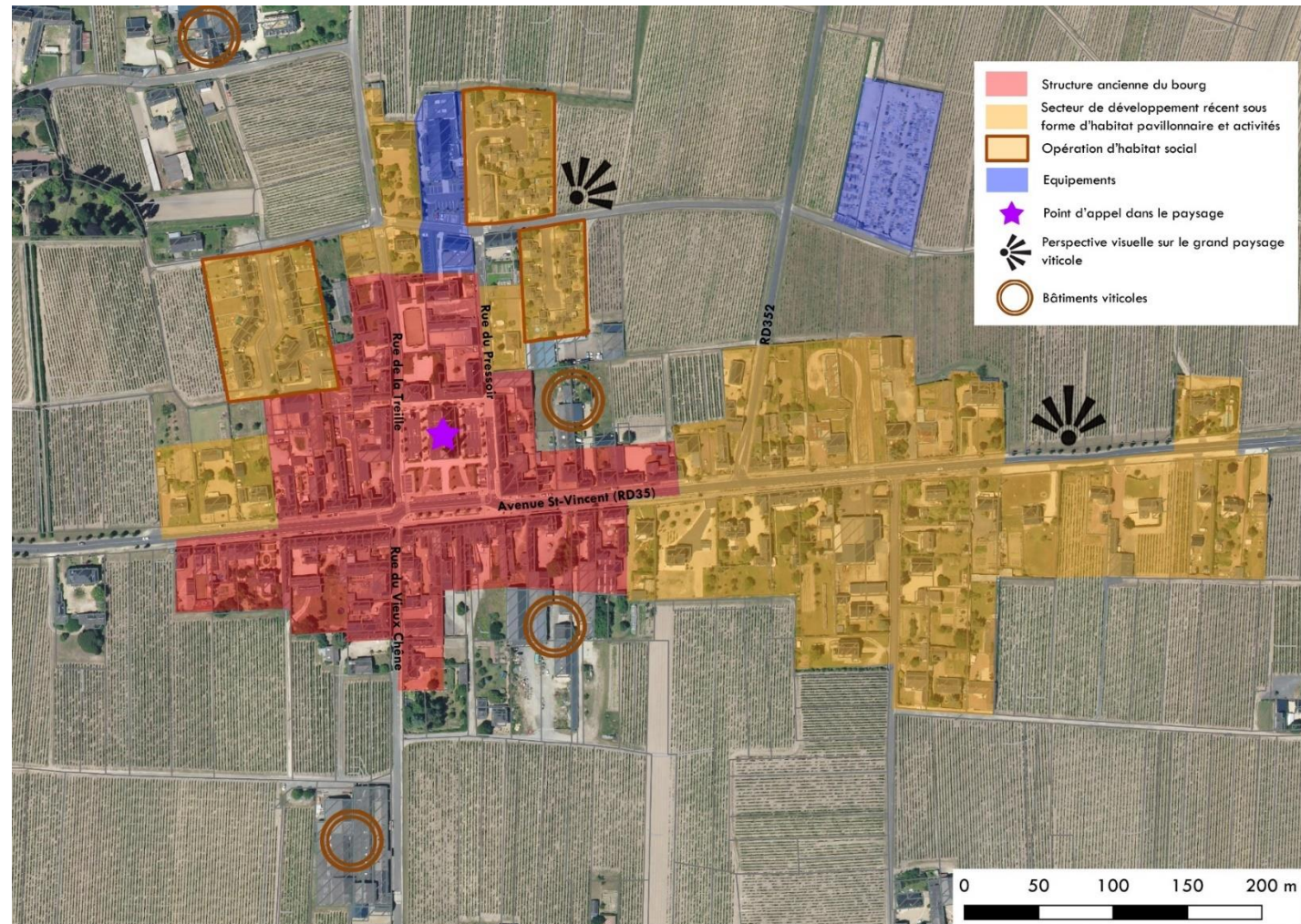
Quelques habitations pavillonnaires isolées s'insèrent dans les espaces urbanisés et d'autres s'étirent le long de la RD.

Le bourg de St-Nicolas de Bourgueil en 1985



- **Le bourg de St-Nicolas de Bourgueil en 2024**
Au fil des ans, le bourg de St-Nicolas s'est étoffé de manière ponctuelle avec l'implantation de nouvelles constructions au sein des espaces non bâtis et en s'étirant encore davantage en entrée Est, le long de la RD35.

Structure urbaine du bourg en 2024



Analyse de l'organisation urbaine du bourg

□ Le noyau historique du bourg

Le bourg ancien, autour de la place de l'église, concentre l'ensemble des services et des commerces.

Il se caractérise par une pluralité des occupations du sol et des usages.

Il se distingue en outre par une forme urbaine particulière :

- Aspect général de minéralité
- Continuité bâtie le long des espaces publics (implantation en limite séparative à limite séparative)
- Implantation à l'alignement des voies
- Hauteurs jusqu'à R+2+combles
- Toitures en ardoises, murs et clôtures en tuffeau.



Construction caractéristique du cœur de bourg



Le noyau historique reste sans grande profondeur notamment vers le sud.

Le réaménagement des espaces publics de la place de l'église et plus largement de la traversée d'agglomération a permis d'accroître le capital végétal du cœur de bourg, de réduire la vitesse et se révèle profitable au tissu commercial par la qualité des espaces publics mais également des potentialités de stationnement mutualisées.



Aménagement qualitatif de la traversée d'agglomération

□ Le développement contemporain à dominante pavillonnaire

Sous l'impulsion d'une demande accrue d'installations sur le territoire dans les années 80, le bourg de St-Nicolas de Bourgueil s'est développé en extension. Ces extensions présentent une dichotomie puisqu'elles se sont faites :

- Soit sous forme de mitage le long des voies, qui dévorent l'espace et grèvent les possibilités d'un développement en épaisseur du bourg,
- Soit sous forme d'opérations urbaines d'habitat social qui se terminent en impasse avec des espaces publics de faible qualité esthétique.

Le bâti de ces extensions présente une rupture forte avec la typologie architecturale du cœur de bourg :

- Implantation quasi-systématique en recul des voies et des limites séparatives
- Habitat de plain-pied (+ combles éventuellement)
- Toiture en ardoise,
- Façades enduites couleur tuffeau ou sable
- Forte hétérogénéité des clôtures (matériaux, hauteur).



Typologies architecturales des constructions contemporaines

Perceptions et ambiances du bourg

Depuis l'extérieur, les lisières urbaines du bourg sont marquées dans le paysage viticole notamment en lien avec les couleurs claires des constructions et l'absence de végétation périphérique.

Le parcellaire viticole s'insérant dans la trame urbaine est également une caractéristique forte du bourg, témoignant de l'importance de l'activité viticole sur le territoire.



Les hameaux

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. Les volumes plus nombreux et plus imposants des bâtiments viticoles marquent également plus fortement les vues. Ce constat est toutefois moins fort pour les hameaux implantés sur la 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



Les hameaux traditionnels 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 de tuffeau), corniches et ouvertures sont ouvragées.

Dans les fermes et exploitations viticoles importants, 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.

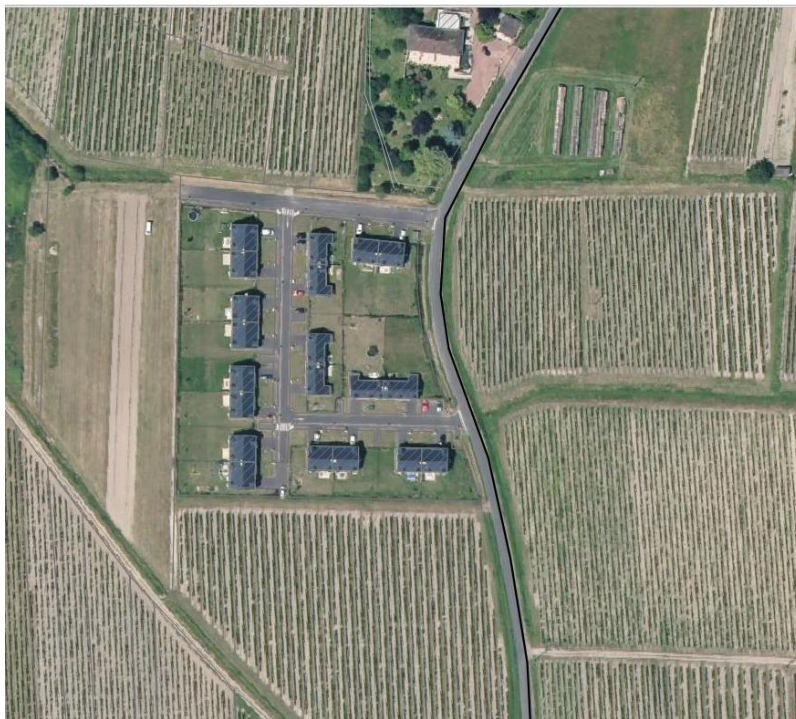
Exploitation viticole de la Cotelleraie et sa cour



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 (Grollai, Chevrette).

L'exemple des Prés de Chevrette



Aspects positifs

- Une densité intéressante (18 à 20 logts/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.

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives au développement urbain

Le SCOT définit les règles relatives à la **conception et à la localisation 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

Il définit également des objectifs 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.



Synthèse de l'analyse du contexte urbain

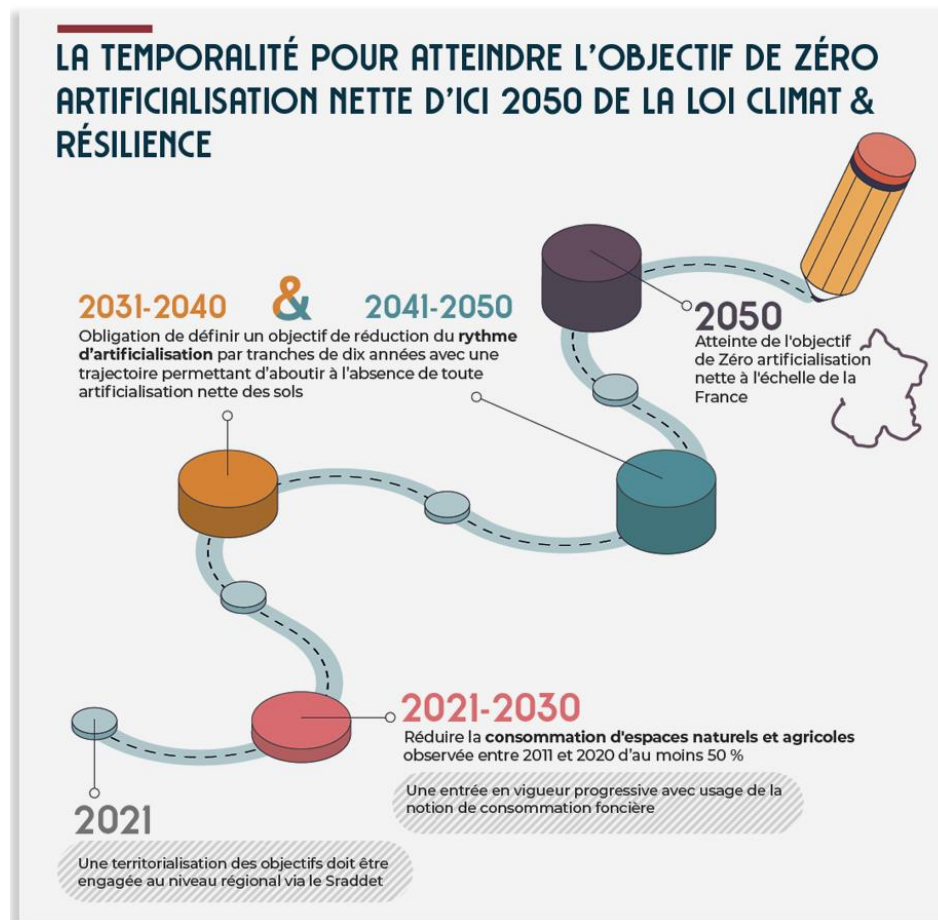
Ce qu'il faut retenir

- **Une organisation urbaine atypique répartie entre un bourg de taille réduite et des hameaux de taille importante**
- **Une implantation du bâti (bourg et hameaux) principalement sur la terrasse viticole** caractérisée par un paysage ouvert et induisant une sensibilité plus forte des lisières urbaines
- **Des ruptures fortes dans l'organisation urbaine et la typologie architecturale entre la structure initiale du bourg et des hameaux et les extensions récentes (trame viaire, trame parcellaire, trame bâtie).**

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**
- **Les solutions de renforcement de l'intégration des lisières urbaines**

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



□ Rappel du contexte national

La révision du Plan Local d'Urbanisme de St-Nicolas de Bourgueil s'inscrit dans le cadre de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) 2050 défini par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ce texte vise à une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) puis de l'artificialisation des sols pour atteindre le ZAN en 2050.

Durant la 1^{ère} échéance 2021-2031, l'objectif défini est de réduire de 50% la consommation d'ENAF à l'échelle nationale comparativement à la période 2011-2021.

Cet objectif national a vocation à être territorialisé à l'échelle de chaque SCOT par les SRADDET. Le SRADDET Centre Val de Loire adopté le 4 janvier 2020 (et modifié en octobre 2023) est actuellement en cours de modification pour définir les objectifs spécifiques pour chaque SCOT et notamment pour le SCOT Nord-Ouest de la Touraine.

Les travaux en cours dans le cadre d'une modification envisagent une réduction de 54,5% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie 2011-2020 (soit une consommation cible de 6178 ha). Pour le SCOT Nord-Ouest de la Touraine (Pays Loire Nature), le SRADDET prévoit une dotation de base de 155 ha (avant bénéfice éventuel du forfait national et de la réserve mutualisée régionale).

Le SCOT devra ensuite lui-même définir les objectifs applicables à l'échelle de chaque collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme, dans l'hypothèse où celui-ci ne respecterait pas les objectifs définis par le SCOT, devra alors être adapté pour assurer le respect des objectifs définis.

□ La consommation d'ENAF 2011-2021

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021 est évaluée sur la base des travaux réalisés par l'observatoire national de l'artificialisation des sols.

A l'échelle nationale, cette consommation d'ENAF a représenté 243136 ha entre 2011 et 2021 soit plus de 24000 ha par an. Ceci représente l'équivalent :

**= 1 jardin potager de
100m² toutes les 10
secondes**



**= 1 terrain de foot
toutes les 15 minutes**



**= le département des
Yvelines tous les 9 ans**

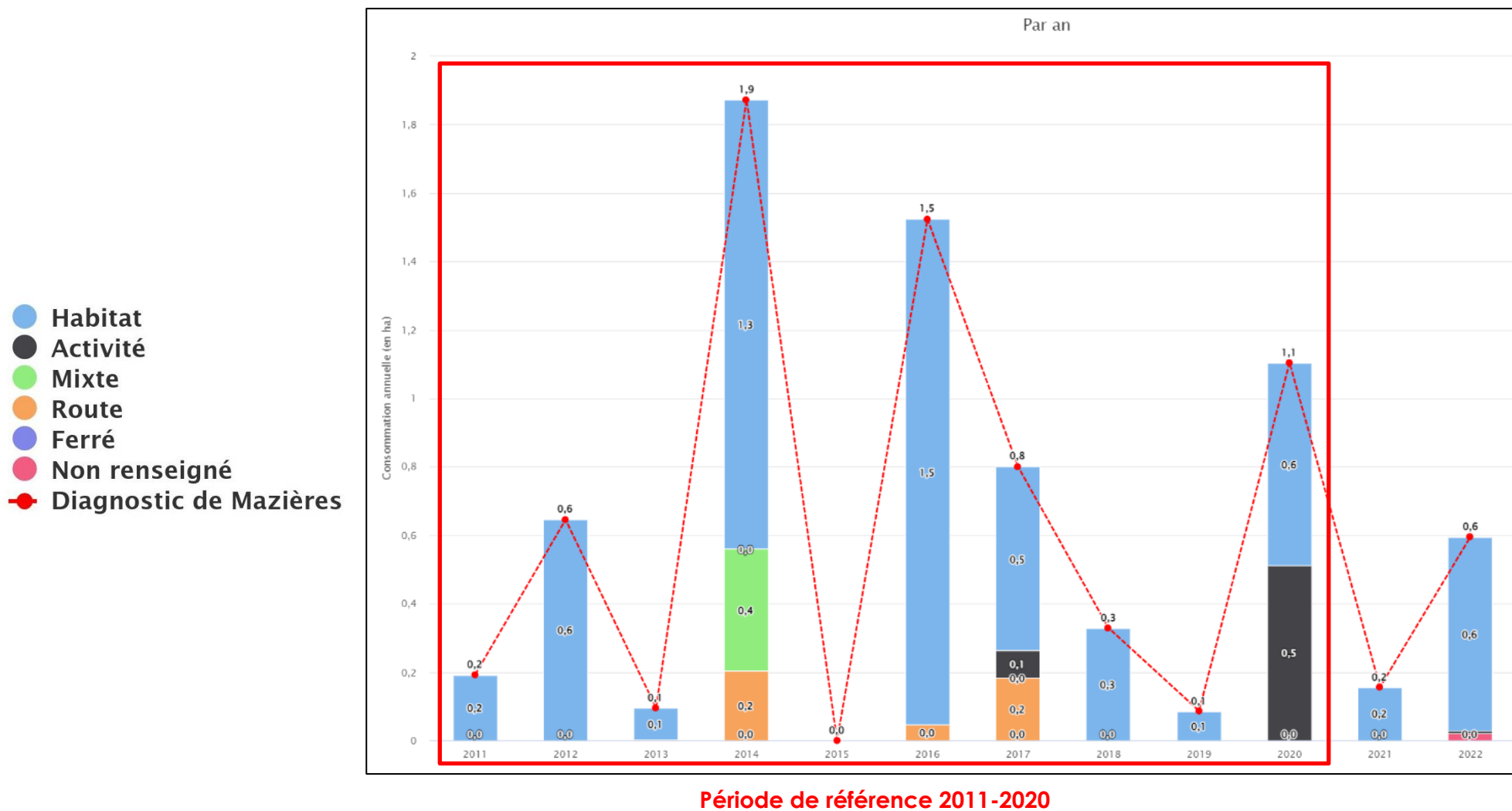


L'objectif national est que la consommation foncière représente environ 12000 ha par an en moyenne entre 2021 et 2031.

A une échelle plus locale, cette consommation d'espaces a représenté :

- 13604,7 ha sur la région Centre Val de Loire (5,6% de la consommation nationale)
- 2841,6 ha sur le département d'Indre et Loire (20,9% de la consommation régionale)
- 187,8 ha sur la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (6,6% de la consommation départementale)
- 6,65 ha sur St-Nicolas de Bourgueil (3,5% de la consommation intercommunale).

Plus précisément sur la commune, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est liée à plus de 75% au développement de l'habitat.



L'analyse montre des consommations d'espaces variables d'une année sur l'autre suivant avec des pics les années où des opérations d'habitat sont lancées sur la commune :

- 2014 : opération du Pré de Chevrette
- 2016 : lancement d'un lotissement d'habitat à Grollai

La surface de 6,65 ha servira de référence pour la définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces dans le projet communal.

□ La consommation d'ENAF 2014-2024

Article L.151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme soit sur la période 2015-2024.

Le calcul de cette consommation d'espaces s'appuie :

- pour la période 2015-2022 : sur l'évaluation faite par l'observatoire national de l'artificialisation des sols **soit 4,6 ha.**
- pour la période 2023-2024 : sur cette période, le développement de l'habitat s'est organisé sous la forme de constructions isolées :
 - 1 habitation sur une parcelle de 2975 m² en 2023,
 - 2 habitations réalisées en 2024 (à fin aout) sur une surface globale de 2435 m².

Aucune consommation d'espaces n'a été réalisée pour l'activité, les équipements ou les réseaux de déplacements.

La consommation d'ENAF s'est donc limitée à 0,54 ha sur les années 2023 et 2024.

Au global, sur la période 2015-2024, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a donc représenté 5,14 ha.



Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Ce qu'il faut retenir

- Un contexte national nouveau définissant des engagements forts de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050
- Deux périodes de référence différentes pour le calcul de la consommation d'espaces :
 - 2011-2020 : 6,65 ha suivant les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols
 - 2014-2024 : 5,14 ha pour la consommation d'espaces dans les 10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU

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

- L'inscription du PLU dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » par la définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'attente de la territorialisation de cet objectif par le SRADET Centre Val de Loire puis du SCOT Nord-Ouest de la Touraine

Patrimoine culturel et archéologique

Patrimoine archéologique

La liste et la localisation des entités archéologiques identifiées sur la commune sont reportées dans les pages suivantes.

Patrimoine culturel remarquable

Manoir du Port Guyet



Le territoire communal recense un élément patrimonial protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques : **le manoir du Port Guyet partiellement inscrit (façades et toitures) à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 11 juillet 1975.**

Au 15^e siècle, le Port-Guyet faisait partie des biens de l'abbaye de Bourgueil. La propriété se composait d'un logis entouré de douves, de communs et d'une chapelle dont subsistent deux arches gothiques. Cette propriété aurait servi de rendez-vous de chasse dans lequel venait Ronsard. Y aurait vécu Marie Dupin, égérie que le poète mentionne dans le recueil des Amours.

Le logis est un bâtiment rectangulaire construit sur un sous-sol voûté. La toiture très pentue est limitée par des pignons dont les rempants ont des rondelis de pierre et, à leur départ, le double carré propre à la région de Bourgueil. La plupart des ouvertures ont des moulurations ou des pilastres plats Renaissance. A l'ouest, se trouve une fenêtre gothique. L'intérieur conserve une cheminée également gothique. A l'est, à la fin du 18^e siècle, le logis a été prolongé par une petite aile.

Il est à noter par ailleurs que le Moulin Bleu situé sur la commune voisine de Bourgueil voit son périmètre de protection (500 mètres) impacter le territoire communal de St-Nicolas de Bourgueil au nord-est.

Château de Vaux



Au-delà de cet ensemble remarquable, le patrimoine communal s'appuie également sur des ensembles et éléments patrimoniaux témoins de l'histoire de la commune et de son développement et notamment :

- **La Chevalerie**

Datée des XV^{ème} et XIX^{ème} siècles, c'est un ancien fief dépendant de l'Abbaye de Bourgueil. Le logis seigneurial et la chapelle ont disparu au XV^{ème}. La façade sud de la grange comprend une reprise des murs de la chapelle du XIV^{ème}.

- **Le château de Vaux**

A Vaux, c'est probablement dans ce château du XVI^{ème} et XIX^{ème} en tuffeau qu'a séjourné Marie Dupin célébrée par Ronsard.

- **Le Fondis**

Cette demeure en tuffeau du XVII^e ou XVIII^e du Fondis est l'une des plus anciennes du hameau. Elle domine un par cet un fossé. Au milieu du hameau subsistent les vestiges d'une chapelle.

- **Le château de la Cotellerie**

Ce château en tuffeau, bien que réalisé dans un style troubadour caractéristique du XIX^{ème}, conserve des parties du XVI^{ème}. Il figure déjà sur la carte de Cassini du XVIII^{ème} siècle.

- **L'église**

De l'architecte Sylvain Descombes, elle a été construite de 1834 à 1870. En 1870, ce lieu de culte devenu trop étroit pour accueillir tous les paroissiens est élargi et reçoit son aspect définitif.

- **Maison du Vigneau**

Cette maison de viticulteur de 1834 est située au beau milieu du Vignoble

Château de la Contrie



- **Maison du Clos des Quarterons**

Le long de l'avenue St-Vincent, cette construction en tuffeau de la seconde moitié du XIXème atteste la primauté de la voie reliant Tours à Angers, jusqu'alors concurrencée par des voies nord et sud.

- **Le château de Port Guyet**

Daté de 1850, cette demeure est construite sur l'emplacement d'un ancien fief dépendant de celui du Colombier. C'est à cet endroit qu'une chapelle est fondée sous le vocable de la Sainte-Trinité en 1681, désaffectée puis vendue en 1791.

- **Les loges de vigne**

Dispersées au cœur des vignes, ces constructions étroites en tuffeau témoignent de l'importance de l'activité viticole sur la commune.



Préfecture de la région Centre-Val de Loire, Direction régionale des Affaires culturelles,
service régional de l'Archéologie,
liste des sites de la commune de : SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL

| Numéro de l'EA | Nom du site / Lieu-dit-cadastral | Vestiges | Chronologie et vestiges | Interprétation |
|----------------|--|------------|--|----------------|
| 37 228 0001 | la Baillie des Chainais / la Baillie des Chainais/la Baillie des Chainais | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0001 | la Martellière / la Martellière/la Martellière | voie | (Gallo-romain) voie | voie |
| 37 228 0001 | les Barrières / les Barrières/les Barrières | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0002 | le Bas Chelot / le Bas Chelot/le Bas Chelot | occupation | (Paléolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0002 | le Frêne / le Frêne/le Frêne | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0002 | les Caves de la Gardière / les Caves de la Gardière/les Caves de la Gardière | occupation | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) occupation | occupation |
| 37 228 0002 | les Caves de la Gardière / les Caves de la Gardière/les Caves de la Gardière | souterrain | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) souterrain | occupation |
| 37 228 0003 | les Caves du Vau Renou / les Caves du Vau Renou/les Caves du Vau Renou | occupation | (Haut-empire) occupation | occupation |
| 37 228 0003 | les Champs de Vaux / les Champs de Vaux/les Champs de Vaux | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0003 | les Thenières / les Thenières/les Thenières | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0004 | le Gignornniers / le Gignornniers/le Gignornniers | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0004 | les Charrières / les Charrières/les Charrières | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0004 | les Raouis / les Raouis/les Raouis | occupation | (Paléolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0005 | Chevette / Chevette/Chevette | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0005 | le Gignornniers / le Gignornniers/le Gignornniers | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0005 | le Moulin Neuf / le Moulin Neuf/le Moulin Neuf | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0006 | les Coutures / les Coutures/les Coutures | occupation | (Paléolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0006 | les Grenelles / les Grenelles/les Grenelles | occupation | (Néolithique) occupation | occupation |
| 37 228 0007 | le Clos de la Gardière / le Clos de la Gardière/le Clos de la Gardière | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0007 | les Baraudières, le Laca / les Baraudières, le Laca/les Baraudières, le Laca | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0008 | les Grands Champs / les Grands Champs/les Grands Champs | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0009 | la Grande Chainte / la Grande Chainte/la Grande Chainte | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |

| Numéro de l'EA | Nom du site / Lieu-dit-cadastral | Vestiges | Chronologie et vestiges | Interprétation |
|----------------|--|--------------|--|----------------|
| 37 228 0010 | les Malgagnes / les Malgagnes/les Malgagnes | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0011 | la Mare / la Mare/la Mare | occupation | (Paléolithique ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0012 | les Quarterons / les Quarterons/les Quarterons | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0013 | la Guignarderie / la Guignarderie/la Guignarderie | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0014 | le Haut-Gagné / le Haut-Gagné/le Haut-Gagné | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0015 | la Martellière / la Martellière/la Martellière | occupation | (Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0016 | le Vigneau / le Vigneau/le Vigneau | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0017 | la Pelouse / la Pelouse/la Pelouse | occupation | (Néolithique) occupation ? | occupation |
| 37 228 0018 | le Vau Bamus / le Vau Bamus/le Vau Bamus | occupation | (Paléolithique ancien) occupation ? | occupation |
| 37 228 0020 | la Chevalerie / la Chevalerie/la Chevalerie | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0021 | la Rodaie / la Rodaie/la Rodaie | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0022 | la Rodaie / la Rodaie/la Rodaie | église | (Moyen-âge classique) église | église |
| 37 228 0023 | Vaux / Vaux/Vaux | habitat | (Moyen-âge classique) habitat | habitat |
| 37 228 0024 | la Taille / la Taille/la Taille | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0025 | Bas de la Chevalerie / Bas de la Chevalerie/Bas de la Chevalerie | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0026 | Chatelier / Chatelier/Chatelier | enceinte | (Age du bronze? - Age du fer?) enceinte rectilinéaire | enceinte |
| 37 228 0027 | Fosses aux Mèlés / Fosses aux Mèlés/Fosses aux Mèlés | enceinte | (Age du bronze? - Age du fer?) enceinte rectilinéaire | enceinte |
| 37 228 0028 | le Grand Buton / le Grand Buton/le Grand Buton | maison forte | (Moyen-âge) maison forte | maison forte |
| 37 228 0029 | les Raduis / les Raduis/les Raduis | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0031 | les Grands Champs / les Grands Champs/les Grands Champs | bâtiment | (Haut-empire) bâtiment | occupation |
| 37 228 0031 | les Grands Champs / les Grands Champs/les Grands Champs | occupation | (Haut-empire) occupation | occupation |
| 37 228 0032 | les Aunais / les Aunais/les Aunais | bâtiment | (Gallo-romain) bâtiment | occupation |
| 37 228 0032 | les Aunais / les Aunais/les Aunais | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0034 | les Charrières / les Charrières/les Charrières | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0035 | le Haut Gagne / le Haut Gagne/le Haut Gagne | occupation | (Haut-empire - Haut moyen-âge) occupation | occupation |
| 37 228 0036 | le Clos Pichard / le Clos Pichard/le Clos Pichard | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |

| Numéro de l'EA | Nom du site / Lieu-dit-cadastral | Vestiges | Chronologie et vestiges | Interprétation |
|----------------|--|-------------------------------|---|----------------|
| 37 228 0037 | la Martellière / la Martellière/la Martellière | voie | (Gallo-romain) voie | voie |
| 37 228 0038 | le Clos Pichard / le Clos Pichard/le Clos Pichard | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0039 | les Prés Daveau / les Prés Daveau/les Prés Daveau | voie | (Gallo-romain) voie | voie |
| 37 228 0041 | le Vau Jaumier / le Vau Jaumier/le Vau Jaumier | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0042 | les Pelouses / les Pelouses/les Pelouses | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0044 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | enclos | (Haut-empire) enclos quadrangulaire maçonné(e) | habitat |
| 37 228 0044 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | fosse | (Haut-empire) fosse | habitat |
| 37 228 0044 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | habitat | (Haut-empire) habitat | habitat |
| 37 228 0044 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | palissade | (Haut-empire) palissade | habitat |
| 37 228 0044 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | trous de poteau (ensemble de) | (Haut-empire) trous de poteau (ensemble de) | habitat |
| 37 228 0099 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0100 | les Raouis / les Raouis/les Raouis | occupation | (Paléolithique - Age du bronze) occupation Préhistoire indéterminée | occupation |
| 37 228 0101 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Epoque indéterminée) occupation | occupation |
| 37 228 0102 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0103 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0104 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0105 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0106 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0107 | sur la commune / sur la commune/sur la commune | occupation | (Néolithique final - Age du bronze ancien) occupation | occupation |
| 37 228 0108 | les Théniers / les Théniers/les Théniers | occupation | (Moyen-âge) occupation | occupation |
| 37 228 0109 | les Baraudières, le Laca / les Baraudières, le Laca/les Baraudières, le Laca | construction | (Epoque indéterminée) construction | occupation |
| 37 228 0109 | les Baraudières, le Laca / les Baraudières, le Laca/les Baraudières, le Laca | occupation | (Epoque indéterminée) occupation | occupation |
| 37 228 0110 | les Baraudières, le Laca / les Baraudières, le Laca/les Baraudières, le Laca | fossé | (Epoque indéterminée) fossé | occupation |
| 37 228 0110 | les Baraudières, le Laca / les Baraudières, le Laca/les Baraudières, le Laca | occupation | (Epoque indéterminée) occupation | occupation |
| 37 228 0111 | le Carroi Taveau / le Carroi Taveau/le Carroi Taveau | occupation | (République - Haut moyen-âge) occupation | occupation |
| 37 228 0112 | le Carroi Taveau / le Carroi Taveau/le Carroi Taveau | occupation | (République - Haut moyen-âge) occupation | occupation |

| Numéro de l'EA | Nom du site / Lieu-dit-cadastral | Vestiges | Chronologie et vestiges | Interprétation |
|----------------|--|-------------------------------|--|----------------|
| 37 228 0113 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | bâtiment | (Gallo-romain) bâtiment | occupation |
| 37 228 0113 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0114 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | bâtiment | (Gallo-romain) bâtiment | occupation |
| 37 228 0114 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0115 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | fossé | (Epoque indéterminée) fossé | occupation |
| 37 228 0115 | la Génetière / la Génetière/la Génetière | occupation | (Epoque indéterminée) occupation | occupation |
| 37 228 0116 | les Grenelles / les Grenelles/les Grenelles | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0117 | le Clos Lourieux / le Clos Lourieux/le Clos Lourieux | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0118 | les Grenelles / les Grenelles/les Grenelles | occupation | (Gallo-romain) occupation | occupation |
| 37 228 0119 | le Grand Buton / le Grand Buton/le Grand Buton | habitat | (Moyen-âge classique) habitat | habitat |
| 37 228 0120 | la Guerrière / la Guerrière/la Guerrière | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0121 | les Devants de Chevrette / les Devants de Chevrette/les Devants de Chevrette | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0122 | Champ Perrault / Champ Perrault/Champ Perrault | occupation | (Moyen-âge classique) occupation | occupation |
| 37 228 0123 | les Fondis / les Fondis/les Fondis | église | (Epoque indéterminée) église | église |
| 37 228 0124 | le Moulin Neuf / le Moulin Neuf/le Moulin Neuf | moulin | (Moyen-âge classique) moulin | moulin |
| 37 228 0126 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | fosse | (Gallo-romain) fosse | habitat |
| 37 228 0126 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | fossé | (Gallo-romain) fossé | habitat |
| 37 228 0126 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | foyer | (Gallo-romain) foyer | habitat |
| 37 228 0126 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | habitat | (Gallo-romain) habitat | habitat |
| 37 228 0126 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | trous de poteau (ensemble de) | (Gallo-romain) trous de poteau (ensemble de) | habitat |
| 37 228 0127 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | habitat | (Age du fer?) habitat | habitat |
| 37 228 0127 | les Téniers / les Téniers/les Téniers | trous de poteau (ensemble de) | (Age du fer?) trous de poteau (ensemble de) | habitat |

Rappel des orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine relatives au patrimoine

Concernant le patrimoine, le SCOT **souhaite 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

Synthèse de l'analyse du patrimoine culturel et archéologique

Ce qu'il faut retenir

- **Un monument historique sur le territoire : le manoir de Port Guyet**
- **Aucune zone de présomption de prescription archéologique mais de nombreuses entités archéologiques**
- **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**

**VOLET 3 –
JUSTIFICATIONS DE LA
COHERENCE
D'ENSEMBLE DU
DOCUMENT
D'URBANISME**

Préambule

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme :

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet communal.

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et règlement écrit) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence d'ensemble entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation et notamment la nécessité de leur création dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D.
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le P.A.D.D.

Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de St-Nicolas de Bourgueil traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte des cadrages législatifs et réglementaires et des enjeux d'échelle supra-communale.

A ce titre, la conduite de la révision du PLU s'est fortement appuyée sur les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 avec lequel une compatibilité doit être assurée.

La définition des besoins communaux

□ Les besoins en matière d'habitat

Depuis une vingtaine d'années, la commune de St-Nicolas de Bourgueil connaît un recul démographique constant, conduisant la commune à perdre environ 4 habitants chaque année.

Cette évolution démographique est pour l'essentiel liée :

- à un vieillissement important de la population communale induisant une décohabitation accrue (réduction du nombre de personnes par ménage) et un solde naturel tout juste positif,
- à une difficulté à accueillir de jeunes ménages avec enfants permettant de compenser les importants départs de population observés durant les décennies passées.

La commune se situe donc dans un contexte difficile où, malgré la réalisation de nouvelles constructions, elle ne parvient plus à préserver ni la croissance ni même la stabilité de sa population.

Dans ce cadre, la réflexion relative aux besoins en logements de la commune durant la décennie à venir s'est orientée sur deux scénarios :

1^{er} scénario : une politique de développement contribuant à assurer à minima la stabilité de la population

Dans ce cadre, le projet doit permettre à la commune d'atteindre à minima son point d'équilibre, c'est-à-dire à réaliser le nombre minimal de logements pour parvenir à compenser les effets cumulés du desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des parcs de logements vacants et de résidences secondaires.

Le calcul du point d'équilibre estimé pour la décennie à venir a été réalisé de la manière suivante.

Entre 2015 et 2021, le point d'équilibre s'établissait à 21 logements (soit 4 logements par an). 19 logements ayant été réalisés durant la même période, il a manqué 2 logements à la commune pour parvenir à stabiliser sa population.

Le calcul du point d'équilibre prospectif de 2021 (date du dernier recensement permettant de disposer de chiffres vérifiables) à 2034 (date d'échéance du PLU) prend en compte 3 facteurs :

- *L'évolution du parc des résidences secondaires et logements vacants* : ces deux parcs ont fortement crû depuis 2010 en valeur absolue et en proportion du parc global de logements (+46% pour les résidences secondaires pour atteindre 6,6% du parc en 2021 ; +53% pour les logements vacants pour atteindre 10,7% du parc en 2021).

S'agissant des résidences secondaires, leur évolution est difficile à évaluer puisqu'elle ne dépend pas de la politique communale. Les dernières années montre cependant une tendance à la stabilité. Pour les années à venir, il est possible d'estimer que le parc continuera à croître mais moins rapidement que précédemment. Il est ainsi estimé que 6 résidences secondaires supplémentaires pourraient apparaître d'ici 2034.

Concernant les logements vacants, durant la décennie à venir,

l'objectif de la commune est de parvenir à assurer la reprise d'une partie de ce parc et notamment du parc vacant de longue durée (plus de 2 ans). En 2022, 26 logements vacants de longue durée étaient recensés sur la commune suivants les données du fichier LOVAC. L'objectif défini (et repris au sein du PADD) est de réduire de moitié le parc de logements vacants de longue durée soit 13 logements gagnés d'ici 2034.

- *Le renouvellement du parc* : la dernière période a été marquée par un renouvellement important puisque 3 logements ont été nécessaires chaque année pour compenser la disparition de logements sur le territoire. Sur une dizaine d'années, 30 logements seraient en conséquence nécessaire pour compenser le renouvellement du parc.
Toutefois, l'évolution de ce facteur est rarement linéaire et les périodes de fort renouvellement sont souvent suivies de périodes marquées par un renouvellement plus faible. En conséquence, pour la décennie à venir, il est estimé que le renouvellement se poursuivra mais sera réduit à un tiers de celui observé sur la période précédente. Le besoin serait donc de 10 logements sur la période pour compenser le phénomène de renouvellement du parc de logements.
- *Le desserrement des ménages* : entre 2010 et 2021, la taille moyenne des ménages s'est réduite d'environ 0,09 personne passant de 2,26 à 2,17 personnes par ménage (soit -0,008 personne par ménage chaque année).
En considérant une poursuite tendancielle de ce desserrement, la taille moyenne des ménages atteindrait 2,05 personnes à l'horizon 2034.
Pour compenser les effets de cette réduction progressive du parc de logements, 36 logements devront être réalisés a minima sur la commune entre 2021 et 2034 soit environ 2,8 logements chaque année.

Sur cette base et en cumulant les évaluations faites pour chaque facteur, il est évalué que le point d'équilibre s'établira à 39 logements sur la période 2021-2034 soit environ 3 logements par an.

Le scénario1 de stabilité de la population communale conduit donc à la nécessité de production de 30 logements entre 2024 et 2034 (3 logements par an), période d'application du PLU.

2ème scénario : une politique de retour à une croissance démographique de l'ordre de +0,2% par an

Ce scénario induit qu'en plus de la réalisation de logements dits « non démographiques » correspondant au point d'équilibre mentionné ci-avant, il est nécessaire de produire des logements qui permettront d'accueillir les habitants supplémentaires.

Une croissance de 0,2% par an se traduirait par un gain de 25 habitants d'ici 2034. Pour les accueillir, il serait nécessaire de réaliser :

- 30 logements « non démographiques » (point d'équilibre)
- 12 logements « démographiques » à raison de 2,05 personnes en moyenne par nouveau logement.

soit un besoin global de création de 42 nouveaux logements entre 2024 et 2034.

Dans le cadre des réflexions menées par les élus durant la procédure de révision, **le choix s'est orienté vers le scénario n°1 visant à assurer la stabilité de la population communale sur la période 2024-2034.**

Ce choix a été effectué car, après une vingtaine d'années de recul démographique, l'hypothèse d'un retour à la croissance paraît fortement ambitieuse et peu réaliste. Ce scénario paraît d'autant plus souhaitable qu'il permettra de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers comparativement au scénario n°2, dans le contexte d'un territoire communal fortement contraint par les risques (inondation et feux de forêt principalement) et la forte valeur agronomique des terres agricoles (AOC viticole).

Au final, le scénario de stabilité démographique retenu permettra :

- d'assurer le renouvellement de la population et de pérenniser les

équipements notamment scolaires et périscolaires,

- de modérer progressivement la tendance forte au vieillissement de la population observée depuis quelques années,
- de prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

La réalisation de ces 30 nouveaux logements doit également permettre de répondre aux enjeux identifiés pour le territoire :

- le vieillissement de la population va induire de nouveaux besoins en logements, plus réduits en surface et en parcellaire, localisés près des commerces et services de la commune,
- l'accueil d'une population de jeunes ménages nécessite une offre en logements adaptés aux besoins et à la demande.

Le parc de logements futurs doit donc s'orienter vers une plus grande mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle.

□ Les besoins en matière d'économie

L'activité économique communale est essentiellement tournée vers l'activité viticole, qui constitue le 1^{er} employeur du territoire communal (62% des emplois de la commune), contribue au rayonnement de la commune et modèle le paysage ouvert remarquable de la terrasse viticole au centre du territoire.

Face à cela, les capacités d'accueil d'activités artisanales, commerciales et plus encore industrielles sont limitées sur le territoire au regard des contraintes fortes pesant sur le territoire (risques et AOC principalement). Quelques activités existent mais sont principalement implantées au sein du tissu urbain du bourg et de quelques hameaux. Une seule activité (garage automobile) est complètement isolée au sein des espaces à vocation viticole.

Sur la base de ces constats, la commune fait le choix d'orienter principalement son développement économique vers l'activité viticole, sa valorisation, son développement et la réponses à ses besoins.

Cela passe par la protection du potentiel agronomique fort des parcelles viticoles (et des parcelles agricoles plus largement notamment les prairies à vocation agricole dans la vallée). Dans le cadre de la concertation menée spécifiquement avec les acteurs de la viticulture, plusieurs besoins spécifiques sont apparus indispensables pour permettre la pérennité de l'activité viticole dans le temps :

- La possibilité d'une valorisation commerciale et touristique des exploitations et de leurs production,
- La question de la main d'œuvre notamment saisonnière et de son hébergement à proximité des terroirs,
- La gestion des conflits potentiels de voisinage principalement liés au traitement des vignes et aux conséquences de ces traitement sur les populations riveraines des parcelles viticoles.

L'objectif dans le cadre du PADD est de prendre en compte l'ensemble de ces problématiques et d'y apporter des réponses adaptées dans le cadre des choix d'aménagement.

Pour les autres activités (artisanales, commerciales, services, touristiques) :

- Pour les activités artisanales et industrielles, les besoins sont faibles et le territoire est contraint. La plupart des activités sont créées dans le cadre de micro-entreprise sans nécessiter de surfaces aménagées pour l'implantation d'activités. Par ailleurs, il apparaît que la plupart des activités artisanales sont localisées dans le tissu urbain du bourg et dans quelques hameaux.

Pour la commune, l'enjeu est donc de préserver des possibilités d'accueil pour des activités susceptibles de conforter la dynamique économique locale en s'appuyant sur le tissu urbanisé communal. La commune prend également en considération le fait que la Communauté de communes œuvre à la création de zones spécifiquement aménagées pour l'accueil des activités artisanales et industrielles dont certaines sur le territoire voisin de Bourgueil dont le développement économique profite également à St-Nicolas de Bourgueil situé à quelques kilomètres.

- En matière commerciale, l'offre actuelle bien qu'intéressante reste limitée mais participe fortement à la vie locale. Il importe donc aux

élus de mettre en place les mesures lui permettant de pérenniser et conforter les commerces de proximité sur le territoire.

- L'activité touristique constitue par ailleurs un axe de développement économique intéressant pour le territoire en raison d'éléments patrimoniaux, viticoles et paysagers d'intérêt. Si le potentiel touristique s'est déjà renforcé au fil des ans, le territoire peut encore offrir des opportunités de développement, respectant et valorisant le patrimoine et le paysage communal.

□ Les besoins en matière d'équipements

Pour rappel, le niveau d'équipement actuel de la commune est modéré mais cohérent avec celui d'une commune de 1000 habitants.

Pour les équipements et services structurants, la population communale se tourne vers Bourgueil mais également vers l'agglomération tourangelle et le Saumurois.

La station d'épuration

La station d'épuration de St-Nicolas de Bourgueil dessert uniquement le bourg et quelques hameaux périphériques (la Cotellerie, la Rodaie et le Port Guyet). Chevrette et Pré de Chevrette sont par ailleurs desservis par le réseau d'assainissement collectif de la commune de Bourgueil.

Concernant la station d'épuration de St-Nicolas de Bourgueil, celle-ci possède une capacité de traitement maximale de 675 équivalents-habitants. Fin 2022, la charge maximale en entrée était de 384 équivalents-habitants soit 56% de la capacité nominale de la station.

Cet équipement est donc en capacité de gérer de nouveaux effluents dans les années à venir et au regard des besoins évalués en habitat (30 logements) et activités pour les années à venir, aucun besoin de restructuration ou d'extension de la station d'épuration ne paraît nécessaire.

Les équipements scolaires et périscolaires

Les équipements scolaires et périscolaires sont positionnés dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil. Des travaux de réaménagement du groupe scolaire

ont été entrepris par la commune depuis plusieurs années et s'achèvent en novembre 2024 avec la création d'une 5^{ème} classe et d'un dortoir plus grand. Au regard de ces investissements majeurs, l'équipement serait en capacité de supporter des effectifs potentiellement plus importants dans les années à venir.

Concernant la garde des enfants, l'offre d'accueil proposée par la garderie périscolaire à l'école des Vignes et par les assistances maternelles sur le territoire est adaptée aux besoins et ne nécessite pas la mise en place d'une offre complémentaire.

Sur cette base, les besoins en équipements scolaires et périscolaires sur la commune sont considérés comme nuls.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs restent limités sur le territoire au regard de la proximité de Bourgueil qui propose une offre importante d'équipements publics structurants. L'offre répond toutefois au besoin du territoire.

Au regard de la politique menée dans le cadre du SCOT encourageant la mutualisation et l'implantation des équipements structurants dans les pôles du territoire, les besoins en équipements sportifs, culturels et de loisirs devraient rester limités durant les années à venir sur la commune.

Autres équipements

A l'échelle du territoire, un besoin potentiel a été identifié au niveau du cimetière sur le long terme. Un besoin d'extension pourrait ainsi apparaître d'ici quelques années au regard du taux de remplissage actuel mais également du vieillissement important de la population communal.

Justifications du parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

□ La réponse aux besoins en logements

Les enjeux viticoles, naturels et de risques très présents sur le territoire et la volonté des élus de préserver les paysages, milieux naturels et l'activité viticole ont justifié la nécessité d'une recherche des possibilités d'accueil de nouveaux logements dans des espaces où leur impact sur l'environnement sera le plus réduit possible.

1- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse des potentialités des espaces bâtis de St-Nicolas de Bourgueil a été effectuée de la manière suivante, en conformité avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine :

A) L'analyse des potentialités du parc de logements vacants

Comme exposé dans le diagnostic structurel, le parc de logements vacants est plus important que la « normale » avec un taux de 10,7% en 2021 et 26 logements vacants de longue durée, depuis plus de 2 ans.

La présence de ce parc constitue un atout pour la commune puisqu'une partie de ce parc peut être mobilisé pour accueillir de nouveaux habitants sans générer d'impact sur l'environnement (pas d'incidence sur les réseaux, pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) et en permettant de valoriser le patrimoine bâti communal.

La prise en compte du potentiel des logements vacants a été effectuée dans l'évaluation des besoins en logements de la commune pour les 10 années à venir (cf. calcul du point d'équilibre évoqué ci-avant). Il a été ainsi acté un objectif de reprise de la moitié du parc des logements vacants de longue durée soit 13 logements dans les 10 années à venir.

Le suivi de l'évolution de ce parc vacant constitue un enjeu essentiel

pour la décennie à suivre.

B) Le choix d'un confortement possible des espaces urbanisés du bourg et des hameaux de St-Nicolas de Bourgueil

La commune de St-Nicolas de Bourgueil présente une structure urbaine atypique en ce qu'elle est organisée autour d'un bourg de taille réduite et de plusieurs hameaux de taille importante.

Dans le cadre des réflexions relatives aux choix d'aménagement, deux scénarios ont été étudiés :

➤ Hypothèse n°1 : Un développement exclusif de l'habitat dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil

Ce scénario prévoit de concentrer l'habitat dans le bourg exclusivement et d'exclure un habitat neuf dans les hameaux. Il induit de fait une suppression complète de la constructibilité hors du bourg.

➤ Hypothèse n°2 : Une répartition de l'habitat dans le bourg et les hameaux

Cette hypothèse envisage un confortement de l'habitat neuf dans le bourg et les hameaux en favorisant le remplissage des « dents creuses ».

Dans le cadre de son PADD, la commune a fait le choix d'orienter sa stratégie de développement vers l'hypothèse n°2 permettant un développement parallèle de l'habitat dans le bourg et les hameaux. Ce choix est justifié par :

- le fait qu'il s'agit d'une forme de développement historique du territoire puisque le bourg de St-Nicolas de Bourgueil constitué à partir du XIXème siècle est apparu après plusieurs des hameaux existants sur le territoire.
- le potentiel de confortement de l'habitat dans l'enveloppe bâtie du bourg est relativement faible (cf.ci-après) et induirait des besoins en extension difficilement mobilisables autour du bourg de St-Nicolas de Bourgueil compte tenu des surfaces viticoles AOC très présentes. A l'inverse, les potentialités

combinées de densification du bourg et des hameaux permettrait de répondre aux besoins en logements de la commune pour la décennie à venir. Ceci contribuerait à limiter fortement les incidences potentielles sur les espaces à enjeux viticoles ou naturels.

Pour autant et afin de cadrer le développement des hameaux, le choix a été fait de définir des critères objectifs permettant de déterminer ce que doit être un hameau constructible dans le futur PLU de St-Nicolas de Bourgueil. La liste de ces critères a été expressément reprise au sein du P.A.D.D. :

- ✓ présence d'au moins 7 habitations non agricoles, regroupées et formant un ensemble bâti sans vide majeur ou parcelle occupée par des vignes AOC.
Ce 1^{er} critère doit permettre d'identifier des hameaux d'ores et déjà bien constitués et identifiés.
- ✓ Desserte par des réseaux suffisants en eau potable et électricité et ne nécessitant pas de renforcement ou extension
Ce critère doit permettre de limiter les besoins potentiels en création ou extension de réseau dans le cadre du développement de l'habitat sur le territoire.
- ✓ Localisation hors de la zone inondable inconstructible ou de tout autre secteur rendu inconstructible du fait de l'existence d'un risque ou d'une servitude.
Ce critère vise à exclure le confortement de l'habitat dans des secteurs à risque.

C) Les potentialités de mutation ou de densification des espaces bâtis du bourg et des hameaux constructibles

Une analyse fine a été réalisée sur les enveloppes urbanisées du bourg et des hameaux de St-Nicolas de Bourgueil.

La méthodologie a été construite de la manière suivante :

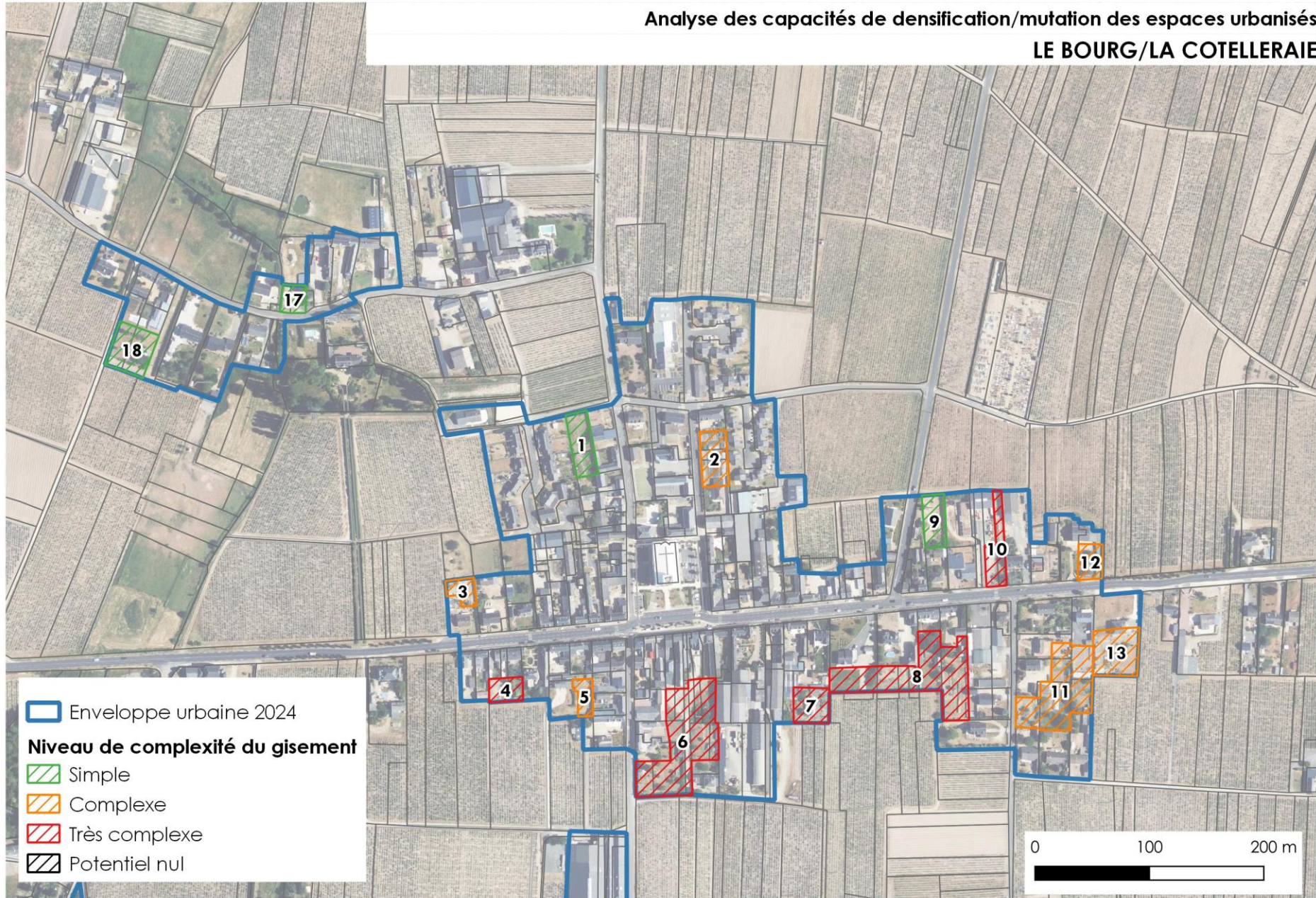
- Identification préalable, sur photo aérienne, de tous les espaces non bâtis au sein des enveloppes urbanisées du bourg et des

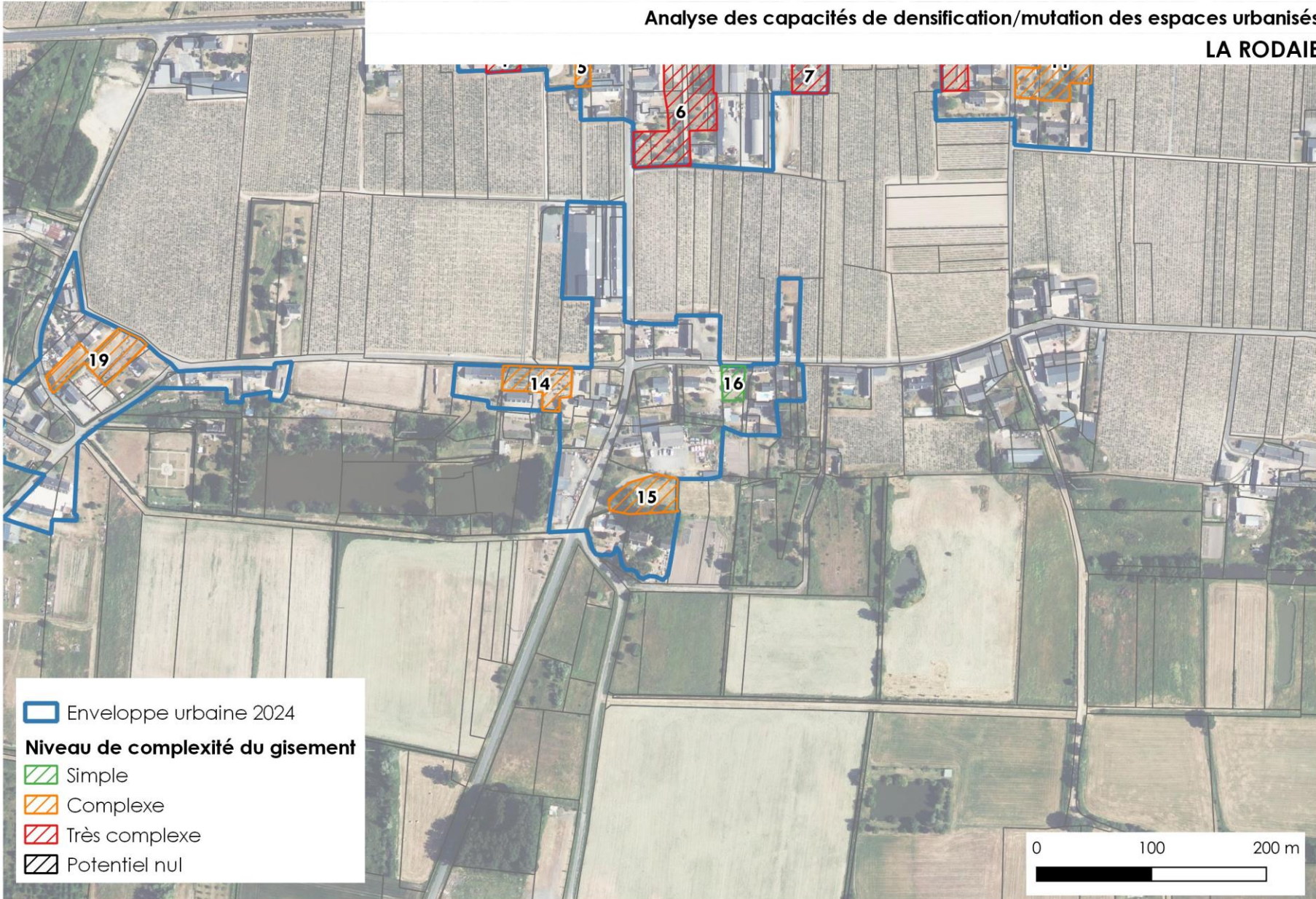
hameaux constructibles suivant les critères définis par le PADD,

- Actualisation des données pour prise en compte des parcelles déjà construites ou pour lesquelles toute densification est exclue (espaces publics, enjeux viticoles, etc.).
- Définition d'un potentiel brut de logements pour les secteurs restants prenant en compte la superficie de la parcelle concernée, sa configuration et la densité prescrite par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine (15 logts/ha),
- Pour chaque secteur, application d'un coefficient de complexité foncière :
 - Très complexe = potentialités difficilement mobilisables (pas d'accès, surface trop réduite) ou dont l'urbanisation n'est pas souhaitable (surface AOC plantée, intérêt paysager, etc.) => application d'un coefficient 0 (aucun potentiel finalement retenu)
 - Complexe : potentialité intéressante mais sans maîtrise foncière et sur laquelle des doutes existent quant à leur mobilisation dans les 10 années à venir => application d'un coefficient 0,5 (la moitié du potentiel brut est retenue)
 - Simple : potentialité à mobiliser en priorité => application d'un coefficient 1 (la totalité du potentiel brut est retenue).

Le résultat de ces travaux est exposé sur les cartographies et le tableau de synthèse présentés dans les pages suivantes.

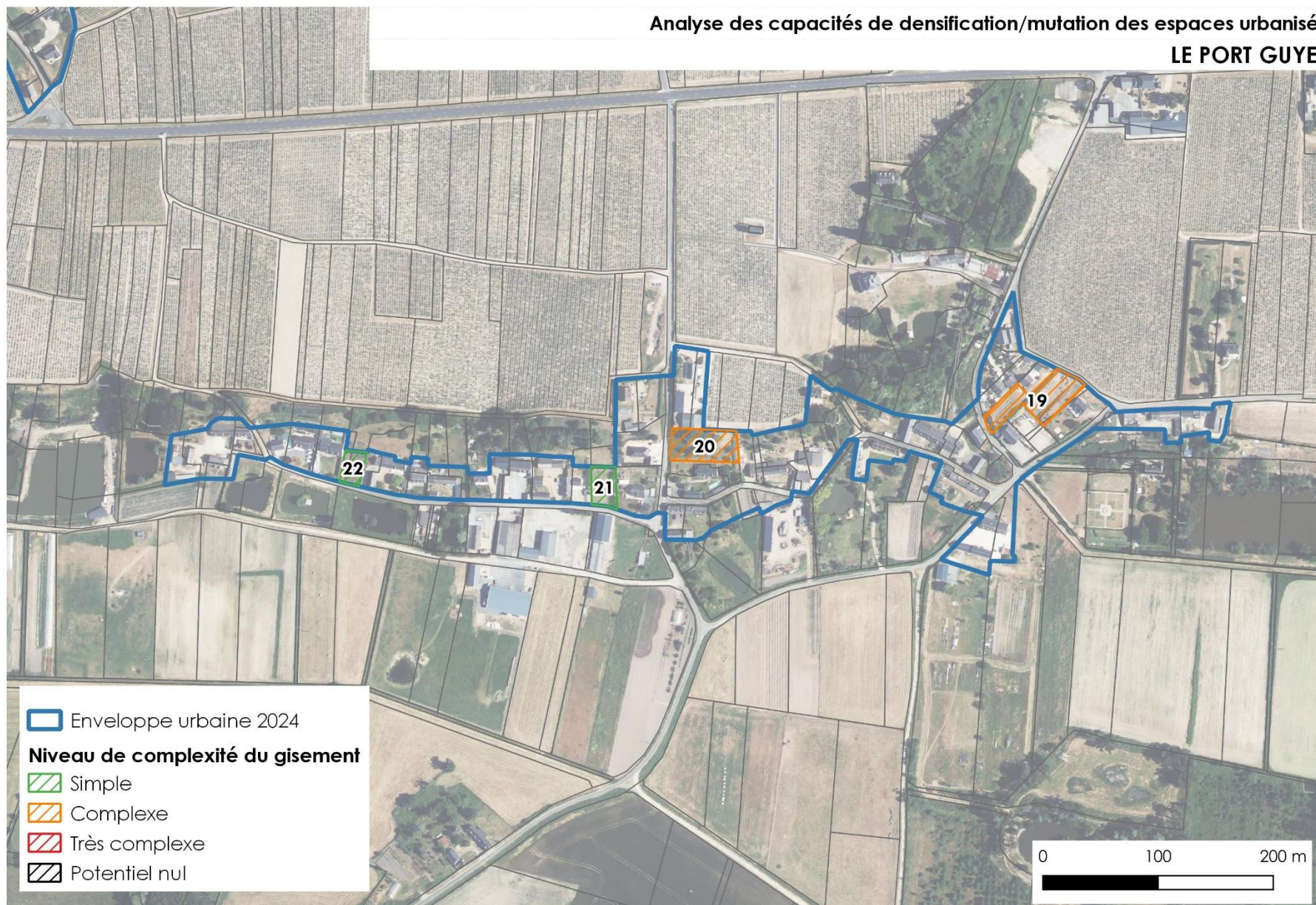
Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés
LE BOURG/LA COTELLERAIE

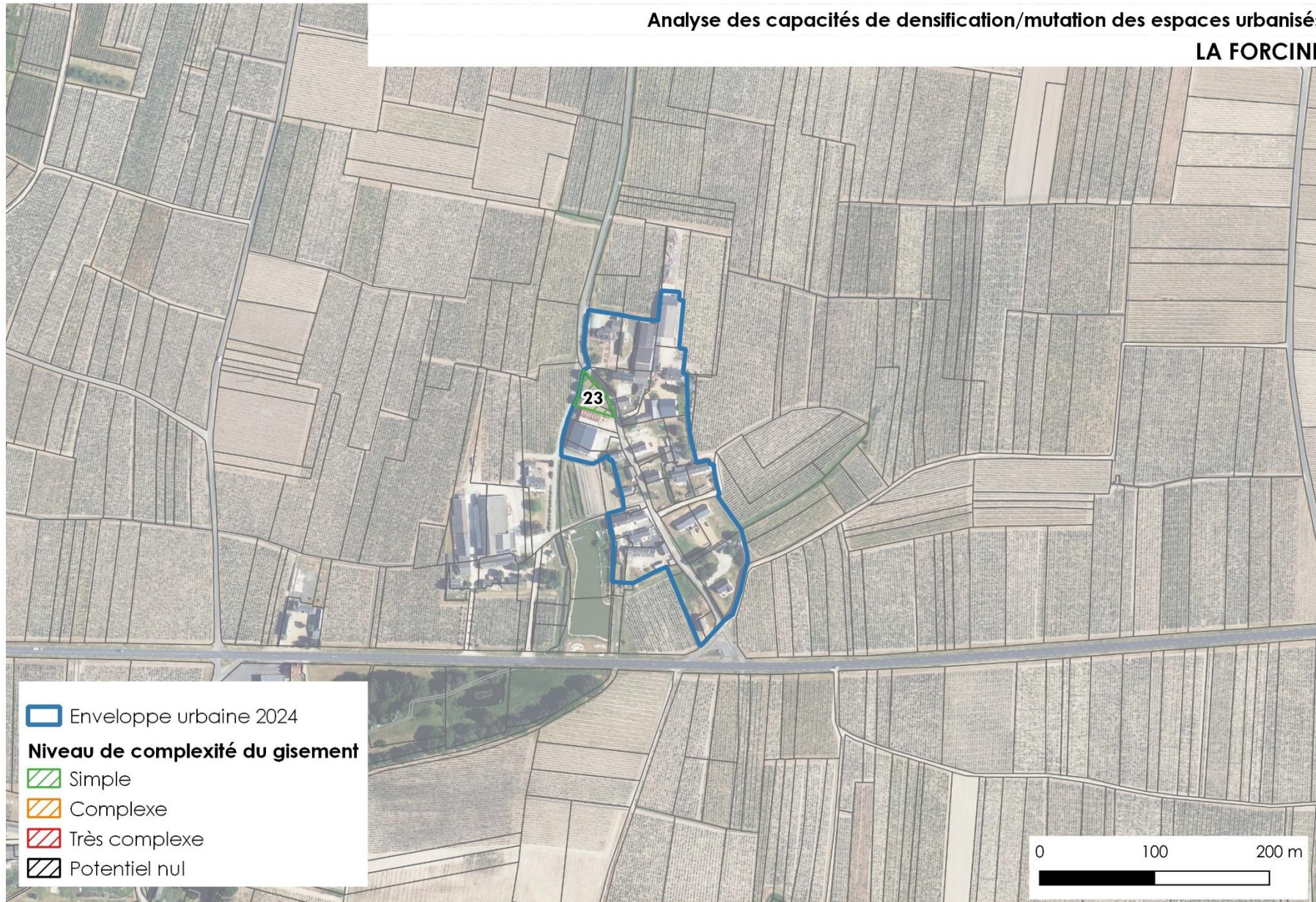


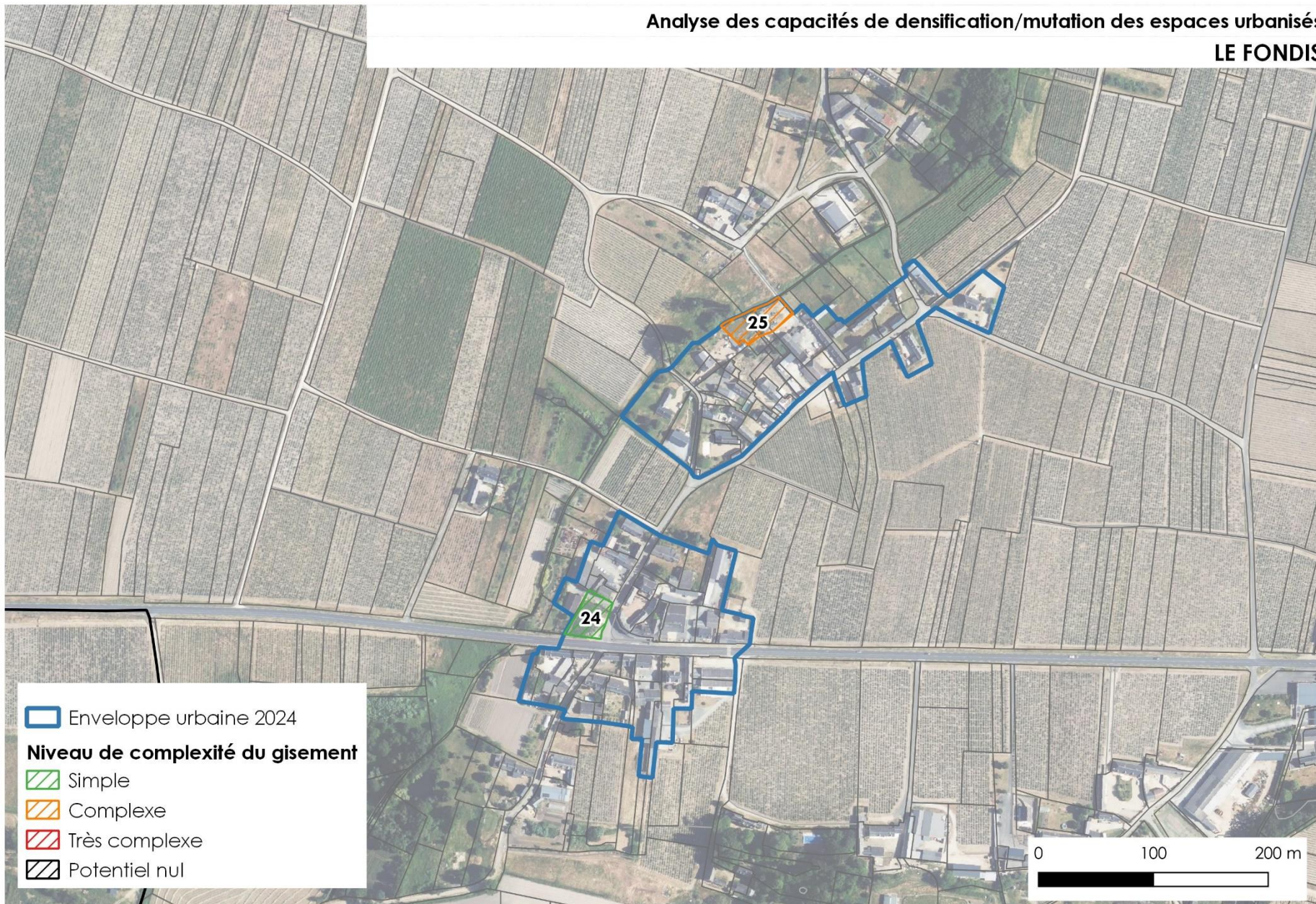


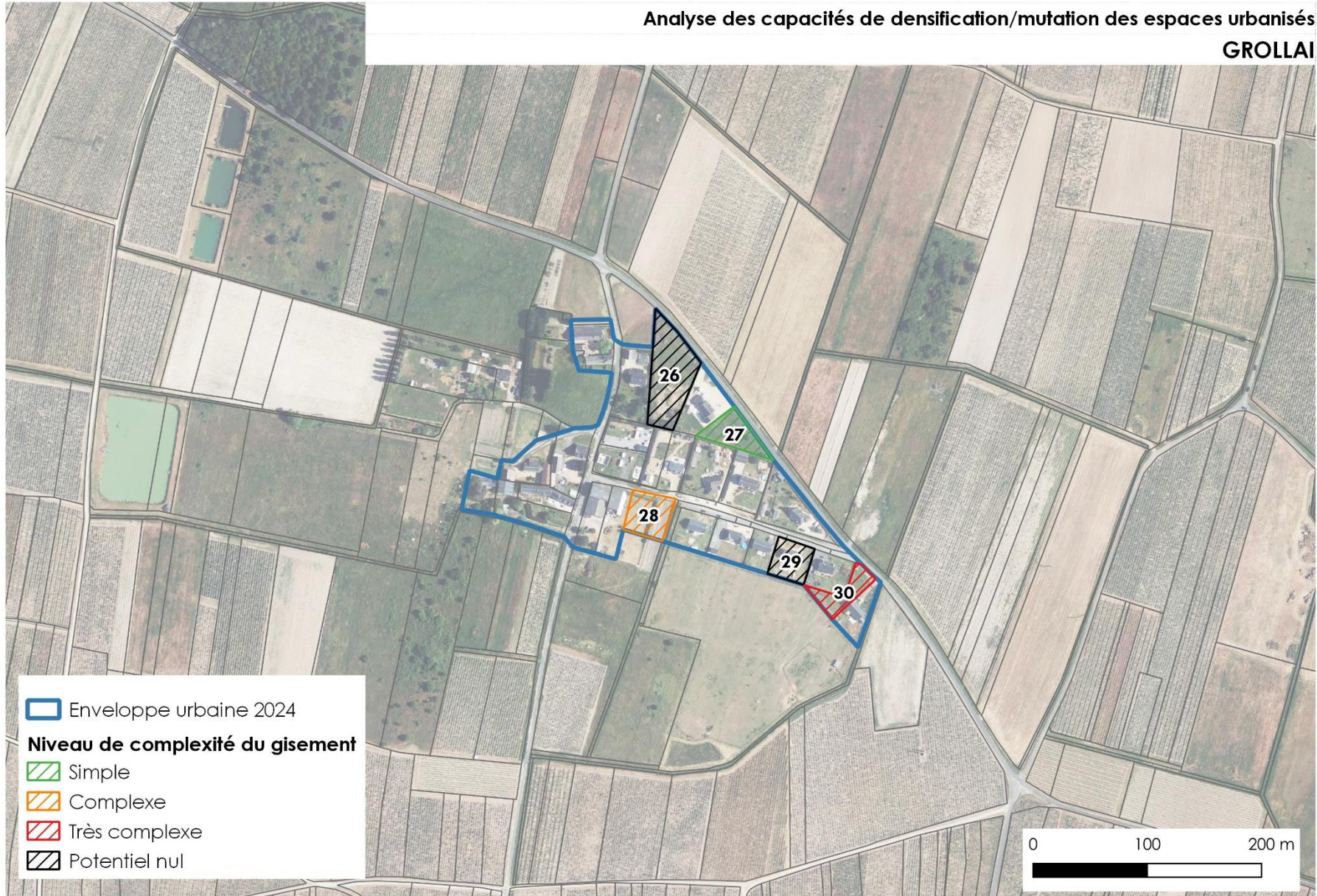
Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés

LE PORT GUYET

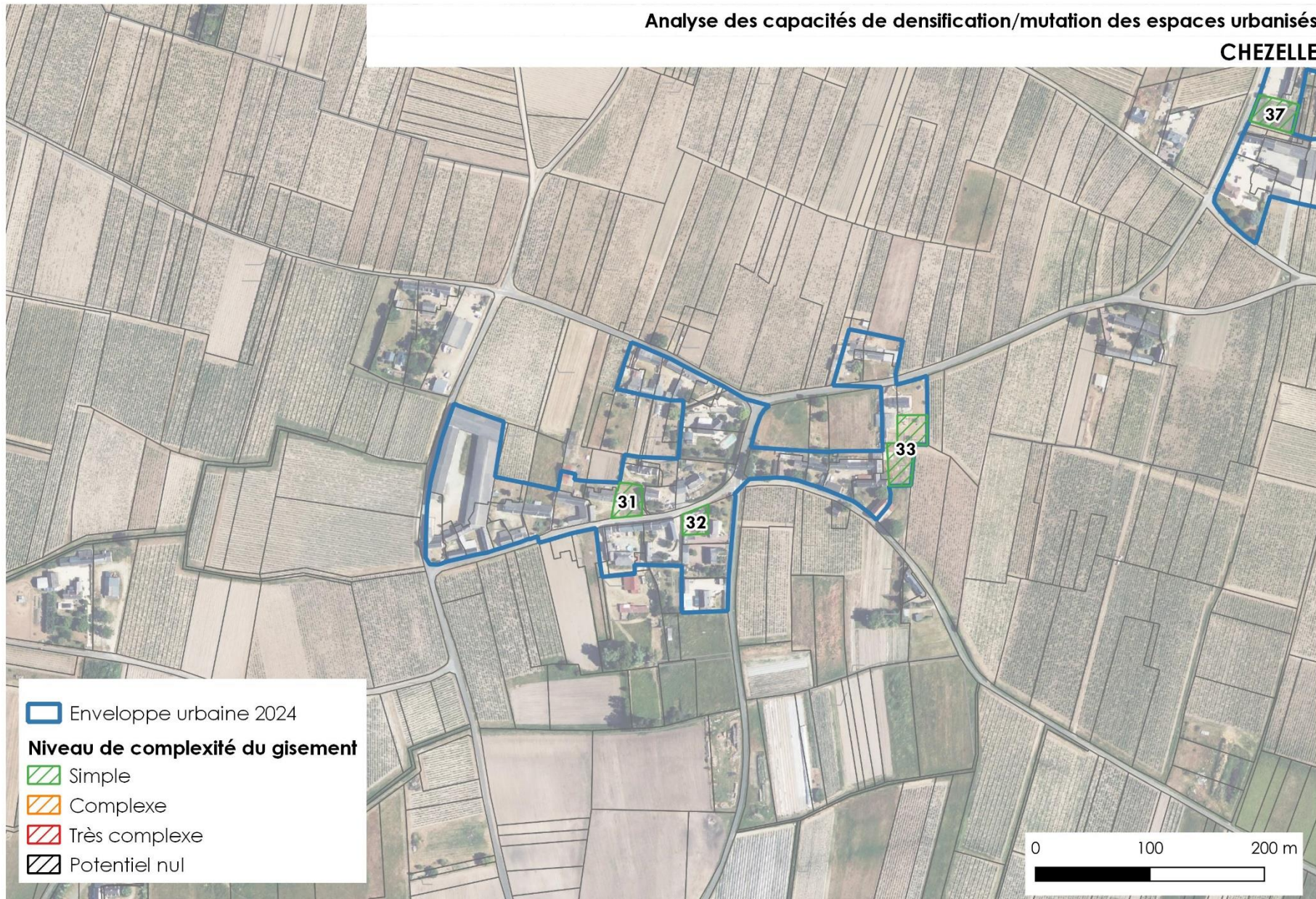


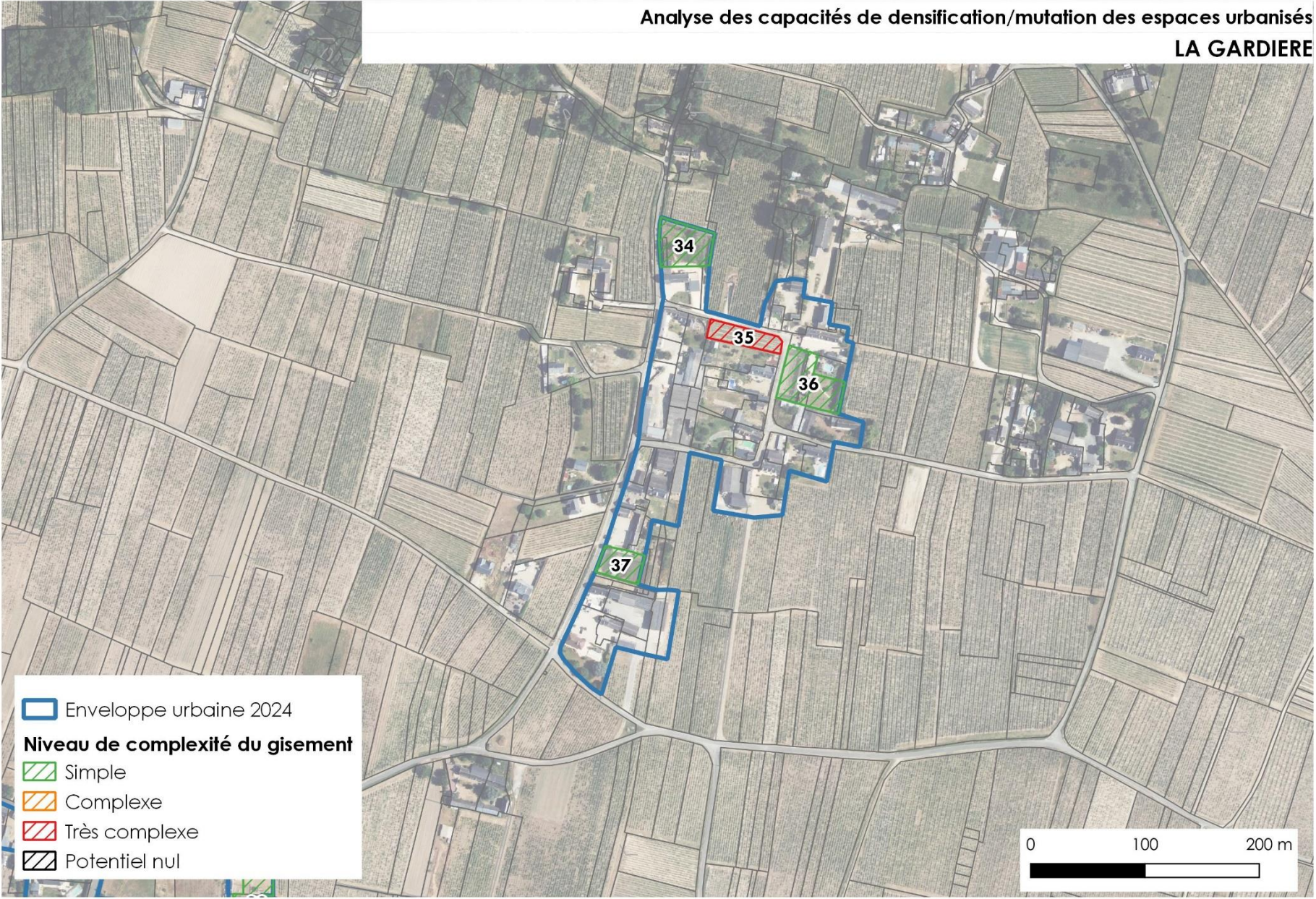




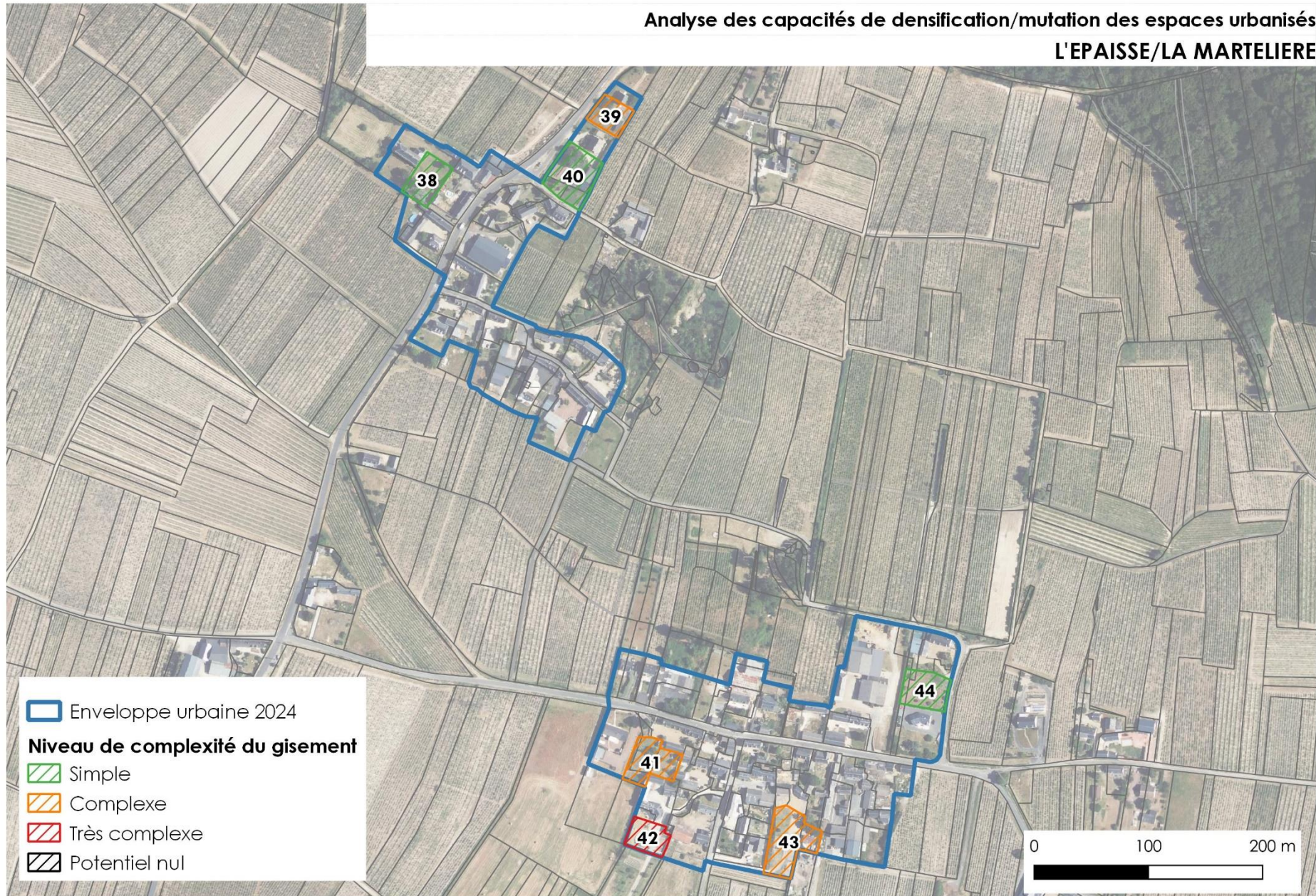


Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés
CHEZELLE

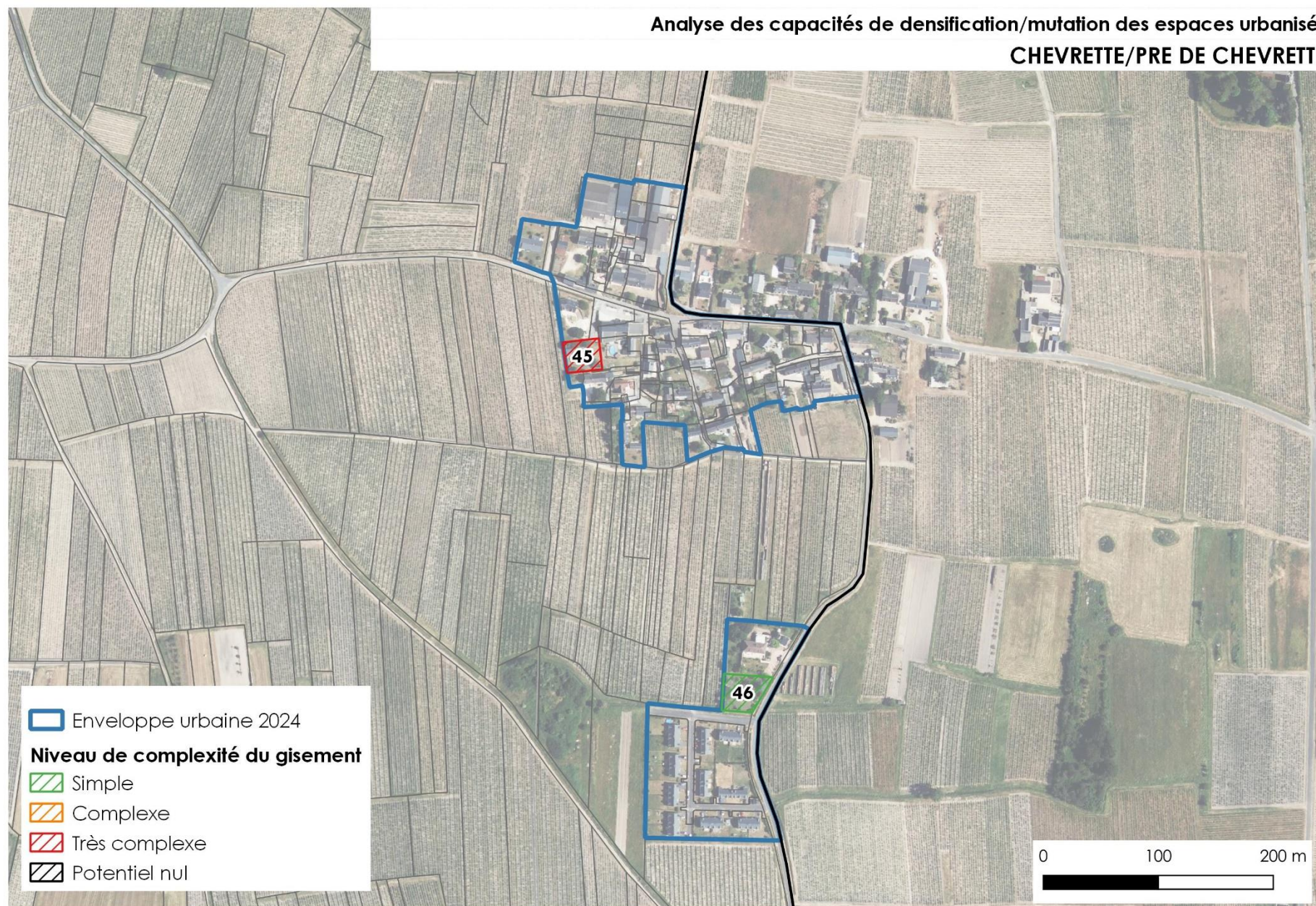




Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés
L'ÉPAISSE/LA MARTELIÈRE



Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés
CHEVRETTE/PRE DE CHEVRETTE



Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés
LA VILLATTE

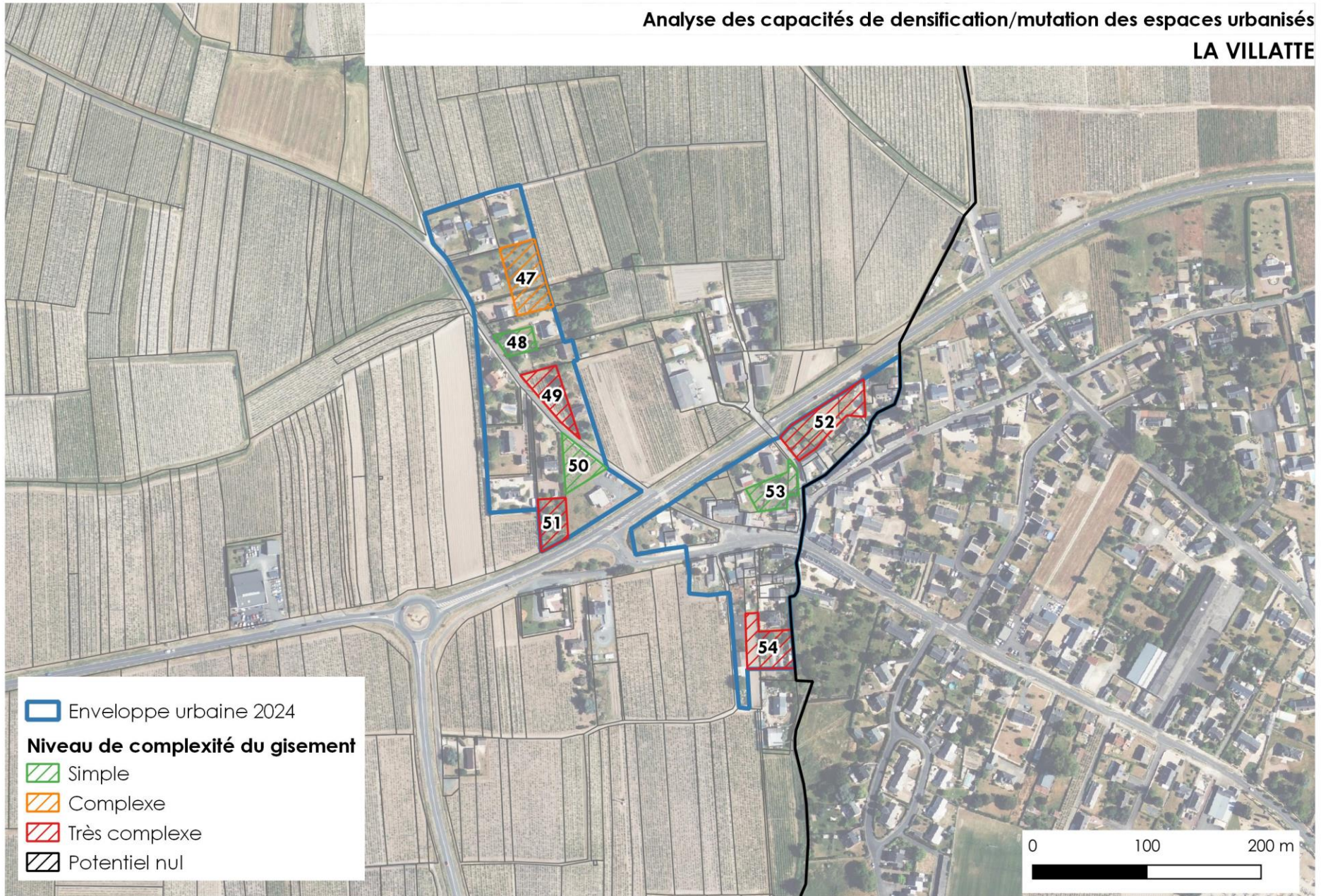


TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE ST-NICOLAS DE BOURGUEIL

| Numero | Localisation | Surface (m ²) | Occupation actuelle | AOC | Propriété | Potentiel logements brut | Complexité | Potentiel logements retenu | Observations |
|--------|----------------|---------------------------|---------------------|----------------|-----------|--------------------------|---------------|----------------------------|---|
| 1 | Bourg | 1080 | Autres | Oui non planté | Commune | 3 | Simple | 3 | Secteur pour logements locatifs personnes âgées |
| 2 | Bourg | 1124 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 3 | Bourg | 492 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Complexe | 0,5 | |
| 4 | Bourg | 607 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Aucun accès potentiel à une voie de desserte |
| 5 | Bourg | 469 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Complexe | 0 | |
| 6 | Bourg | 4417 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 6 | Très complexe | 0 | Secteur imbriqué dans une exploitation viticole |
| 7 | Bourg | 958 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Aucun accès potentiel à une voie de desserte |
| 8 | Bourg | 4282 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 6 | Très complexe | 0 | Aucun accès potentiel à une voie de desserte |
| 9 | Bourg | 895 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 10 | Bourg | 992 | Autres | Non | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Parcelle très allongée et liée à une activité |
| 11 | Bourg | 3371 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 5 | Complexe | 2,5 | |
| 12 | Bourg | 648 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Complexe | 0,5 | |
| 13 | Bourg | 1616 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 14 | La Rodaie | 1600 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 15 | La Rodaie | 1613 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 16 | La Rodaie | 578 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 17 | La Cotelleraie | 519 | Autres | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 18 | La Cotelleraie | 1427 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Simple | 2 | |
| 19 | Port Guyet | 1960 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 20 | Port Guyet | 1599 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 21 | Port Guyet | 750 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 22 | Port Guyet | 526 | Agricole/viticole | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 23 | La Forcine | 692 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 24 | Le Fondis | 1006 | Autres | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 25 | Le Fondis | 1264 | Friche | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 26 | Grollai | 2974 | Autres | Non | Privée | 0 | | 0 | Parcelle bâtie en 2023 |
| 27 | Grollai | 1237 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 28 | Grollai | 1376 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 29 | Grollai | 1120 | Autres | Non | Privée | 0 | | 0 | Parcelle bâtie en 2022 |
| 30 | Grollai | 982 | Autres | Non | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Accès à une parcelle agricole |
| 31 | Chézelle | 685 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 32 | Chézelle | 487 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 33 | Chézelle | 1469 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Simple | 2 | |
| 34 | La Gardière | 1664 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 3 | Simple | 3 | |
| 35 | La Gardière | 1003 | Agricole/viticole | Oui planté | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Parcelle AOC plantée |
| 36 | La Gardière | 2057 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 3 | Simple | 3 | |
| 37 | La Gardière | 941 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 38 | L'Epaisse | 1103 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 39 | L'Epaisse | 840 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Complexe | 0,5 | |
| 40 | L'Epaisse | 1766 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 3 | Simple | 3 | |

| | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------|-------------------|----------------|--------|-----------|---------------|-----------|---|
| 41 | La Martelière | 1399 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Complexe | 1 | |
| 42 | La Martelière | 909 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Parcelle d'accès à une habitation |
| 43 | La Martelière | 1912 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 3 | Complexe | 1,5 | |
| 44 | La Martelière | 1233 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 2 | Simple | 2 | |
| 45 | Chevrette | 845 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Aucun accès potentiel à une voie de desserte |
| 46 | Pré de Chevrette | 1108 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 47 | La Villatte | 1944 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 3 | Complexe | 1,5 | |
| 48 | La Villatte | 623 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 49 | La Villatte | 1186 | Agricole/viticole | Oui planté | Privée | 2 | Très complexe | 0 | Parcelle AOC plantée |
| 50 | La Villatte | 1014 | Autres | Oui non planté | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 51 | La Villatte | 997 | Jardin privatif | Oui non planté | Privée | 1 | Très complexe | 0 | Parcelle en bordure d'une voie à grande circulation |
| 52 | La Villatte | 2009 | Jardin privatif | Non | Privée | 3 | Très complexe | 0 | Parcelle en bordure d'une voie à grande circulation |
| 53 | La Villatte | 1087 | Jardin privatif | Non | Privée | 1 | Simple | 1 | |
| 54 | La Villatte | 1537 | Jardin privatif | Non | Privée | 2 | Très complexe | 0 | Aucun accès potentiel à une voie de desserte |
| TOTAL | | | | | | 94 | | 50 | |

Sur la base de cette méthodologie et au sein des espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles, **les gisements fonciers peuvent permettre la création d'environ 50 logements et répondre, dans leur totalité, aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années, sans affecter des espaces naturels, agricoles ou forestiers majeurs.**

Au regard de cet important potentiel, le PADD prévoit en conséquence que « l'accent est mis sur un développement à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles. »

Le PLU de St-Nicolas de Bourgueil en permettant une réponse aux besoins en logements de la commune à 100% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux constructibles va au-delà de l'objectif minimal fixé par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine de 25 à 30% de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

2) Besoin de développement en extension

Au regard des potentialités de densification du bourg et des hameaux, les besoins de développement de l'habitat en extension apparaissent nuls.

Dans le cadre des réflexions menées par les élus, il est toutefois apparu que l'essentiel du potentiel de densification retenu s'appuie sur des parcelles sans maîtrise foncière de la commune. Cette situation fait peser des risques de rétention foncière et peuvent conduire la commune :

- à ne pas atteindre ses objectifs en termes de production de logements pour la décennie à venir (30 logements)
- à remettre en cause la volonté communale d'assurer la stabilité de sa population après deux décennies de recul démographique.

En conséquence, la commune souhaite que le PLU puisse prévoir, en complément des potentialités de densification, un potentiel limité en extension du bourg et/ou des hameaux.

Afin de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et de ne pas obérer l'urbanisation prioritaire dans les enveloppes bâties, il a toutefois été décidé et inscrit au sein du PADD :

- que ce potentiel ne pourrait excéder 1 ha soit environ 15 logements correspondant à la moitié des besoins de la commune d'ici 2034,
- que ce potentiel en extension ne serait mobilisable que s'il

apparaissait que le potentiel de densification ne permet pas à la commune de satisfaire ces besoins annuels moyens en logements (3 logements par an),

- que ce développement cherche à atteindre la densité minimale de 15 logts/ha afin d'optimiser le potentiel mis en place dans le cadre du PLU.

3) La diversification du parc de logements

La diversité de l'offre est une garantie pour la commune de répondre à une demande la plus large possible.

Plus spécifiquement le PADD met l'accent sur la nécessité d'une poursuite de la mixité sociale et urbaine dans le parc de logements mais également d'une mixité générationnelle.

Ce dernier élément doit permettre de prendre en considération le vieillissement progressif mais rapide de la population communale, pour lequel un projet de création d'un habitat adapté est envisagé dans le cœur de bourg de St-Nicolas de Bourgueil.

Cette offre nouvelle permettra :

- de répondre aux besoins d'une population souhaitant bénéficier d'un logement adapté à ses besoins près des équipements et commerces du bourg,
- de renforcer l'offre en logements de taille réduite, aujourd'hui faible sur la commune,
- de libérer des logements, souvent de grande taille, pour des familles.

4) La qualité urbaine des secteurs d'extension

Le PADD définit enfin les principes à prendre en compte dans les choix d'aménagement des futurs secteurs en extension : sobriété foncière et énergétique, convivialité, gestion naturelle des eaux pluviales, prise en compte des paysages.

Ces principes doivent permettre de créer des opérations d'habitat s'intégrant dans les trames urbaines du bourg et des hameaux et valorisant un urbanisme de qualité.

□ La réponse aux besoins en matière économique

Comme mentionné précédemment, les besoins en matière économique sont principalement concentrés autour de l'activité viticole très présents sur le territoire.

Le PLU doit pour autant répondre de façon adaptée aux autres besoins du territoire en matière d'activités économiques.

1) Les activités commerciales et de services de proximité

L'enjeu principal porte sur la pérennité de l'offre existante concentrée dans le cœur de bourg. Ces commerces et services représentent un enjeu majeur pour la conservation d'une vie locale de proximité et la réponse aux besoins d'une population en phase de vieillissement.

Pour assurer ce maintien, les élus misent :

- sur la mise en réseau des commerces en limitant leur dispersion et en concentrant leur localisation dans le périmètre du bourg. La mise en réseau vise à favoriser la proximité entre les commerces de sorte que la fréquentation d'un commerce peut accroître la fréquentation des commerces voisins,
- sur la facilité d'accès par les liaisons douces, qui renforcent l'attractivité commerciale.

2) Les activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale reste faible sur le territoire et concentré au niveau du bourg et de quelques hameaux. Une activité est également complètement isolée en campagne (garage automobile). L'activité industrielle est quant à elle inexistante.

Pour la commune, il est indispensable de pouvoir :

- accompagner le développement des activités artisanales existantes
- permettre une implantation adaptée de nouvelles activités artisanales sur le territoire.

Pour y parvenir, le PADD fixe les orientations devant guider le développement des activités artisanales et industrielles :

- pour les activités artisanales existantes, le PLU met en place les outils

permettant de répondre à leur besoins de développement connus en imposant toutefois que les projets de développement ne puisse pas impacter le parcellaire AOC de la commune. Le développement d'une activité artisanale ne peut en effet s'envisager au détriment d'une autre activité économique essentiel au territoire,

- pour les nouvelles activités artisanales, les élus misent sur le confortement des tissus urbanisés du bourg et des hameaux en cohérence avec leur mixité fonctionnelle (habitat, activités, services, équipements). Cette mixité fonctionnelle impose toutefois que les activités susceptibles de s'implanter sur le territoire restent compatibles avec l'habitat pour écarter tout risque de conflit de voisinage entre activités artisanales et habitations,
- pour les activités artisanales non compatibles avec l'habitat et les activités industrielles, les caractéristiques et contraintes géographiques pesant sur la commune mais également les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine ne permettent pas d'envisager la création d'un secteur d'activités sur le territoire communal. Ces activités ont donc vocation à s'implanter au sein des zones spécifiquement aménagées à cet effet par la Communauté de communes et notamment à Bourgueil.

Ce choix permet :

- de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ne remet pas en cause l'attractivité potentielle du territoire, le développement de l'activité économique sur Bourgueil ayant des effets positifs sur l'attractivité du territoire de St-Nicolas de Bourgueil situé à quelques kilomètres.

3) Les activités viticoles

La spécificité et l'importance de l'activité viticole du territoire a nécessité la mise en place d'une concertation spécifique avec les exploitants du territoire pour identifier les besoins et enjeux particuliers de la profession.

Ces enjeux ont été détaillés dans le cadre du diagnostic agricole et sont repris et porté par la commune dans le cadre de son PADD :

- La préservation maximale des espaces valorisés par la viticulture et plus largement l'agriculture. Le sud du territoire est en effet concerné par des activités d'élevage et de cultures qu'il convient de prendre en compte au même titre que la viticulture. Pour cela, il convient de mettre en place un projet de développement urbain favorisant au maximum la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Une telle politique permettra de limiter les besoins de développement sur des espaces valorisés par l'agriculture et la viticulture.
- La limitation de l'empiètement sur des parcelles AOC plantées. Les parcelles en AOC plantées sont aujourd'hui le cœur de l'économie viticole du territoire. Dans l'hypothèse où il ne serait possible d'éviter de telles parcelles, le PADD invite à la mise en place de compensations auprès des exploitants concernés,
- Le maintien des capacités de développement des exploitations viticoles en prenant en considération les besoins particuliers de l'activité :
 - La vigilance entre bâtiments générant des nuisances et les habitations des tiers,
 - Le développement de l'œnotourisme et de la vente directe, ces activités contribuant à une découverte et une valorisation de l'appellation « St-Nicolas de Bourgueil »,
 - L'hébergement de la main d'œuvre saisonnière en étudiant les possibilités, éventuellement temporaires, d'hébergement notamment dans le cadre d'une mutation de bâtiments agricoles. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'activité et des réflexions sont menées à l'échelle du bassin viticole du Bourgueillois pour répondre à ce besoin.
 - La gestion des lisières entre parcelles de vigne et secteurs habités pour limiter les impacts liés aux traitements viticoles. La cohabitation se passe dans de bonnes conditions actuellement grâce à une communication menée par les viticulteurs. L'objectif de cette orientation est de conserver ces bonnes conditions de voisinage dans les années à venir.

4) Les activités forestières

La forêt très présente au nord du territoire communal représente un atout économique pour le territoire et le PLU doit permettre la poursuite de l'exploitation du bois dans les années à venir en évitant la mise en place d'outils de protection redondants aux mesures existantes (code forestier, documents de gestion durable, etc.)

5) Les activités touristiques

L'activité touristique constitue un potentiel de développement économique non négligeable pour une commune possédant des atouts à faire valoir (viticulture, randonnées, patrimoine, proximité du Val de Loire UNESCO), potentiel qu'il conviendra de favoriser dans le P.L.U. en renforçant l'offre d'hébergements touristiques, en préservant et valorisant le patrimoine et en favorisant sa découverte par le maintien et le confortement des itinéraires de randonnée.

Plus particulièrement, le PLU pourra prendre en compte les projets de valorisation touristique exprimés auprès de la commune.

□ La réponse aux besoins en matière d'équipements

Les besoins en matière d'équipements ont été présentés précédemment. Il sont relativement faibles à l'échelle du territoire.

Le PLU doit rester en capacité de répondre à ces besoins notamment pour prendre en compte les besoins susceptibles d'apparaître à moyen ou long terme pour tenir compte des évolutions du profil de la population.

La réponse à ces besoins devra se faire au sein des pôles d'équipements identifiés sur le territoire à savoir le bourg de St-Nicolas de Bourgueil et le complexe sportif des Dormants.

Le besoin potentiel d'extension du cimetière dans les années à venir doit également être pris en compte.

□ La réponse aux impératifs de protection de certaines portions du territoire

Au-delà de la réponse aux besoins de développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme doit, suivant un principe d'équilibre, répondre aux impératifs de protection de certaines portions du territoire communal.

Ces impératifs de protection sont nombreux sur la commune :

1) La gestion des risques, pollutions et nuisances

L'ensemble des risques naturels et technologiques, des potentiels de pollution et des nuisances existants sur le territoire sont pris en compte dans le P.A.D.D.

L'objectif principal doit être d'appréhender les différents risques présents, de définir les mesures de protection adéquates et de limiter l'impact des risques pour les personnes et les biens.

Les mesures sont adaptées en fonction de l'importance du risque et de la réglementation applicables.

2) Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue

Sur le territoire, la Trame Verte et Bleue a été définie en cohérence avec les orientations du SRADDET Centre Val de Loire (SRCE) et du SCOT Nord-Ouest de la Touraine.

Elle prend en compte la diversité des milieux et habitats naturels (boisements, milieux prairiaux, bocage, cours d'eau, etc.) présents sur le territoire et notamment ceux identifiés dans le cadre d'inventaires du patrimoine naturel (zones Natura 2000 et ZNIEFF). Elle identifie également les éléments contribuant à relier les réservoirs de biodiversité sur la commune et vers l'extérieur.

Le PADD identifie et définit les mesures à mettre en place au sein des principaux réservoirs de biodiversité du territoire pour assurer leur protection :

- Les secteurs boisés au nord
- La vallée inondable du Changeon au sud,
- L'étang des Ténières, élément relais de l'ensemble naturel remarquable de la vallée de la Loire.

La prise en compte de la biodiversité doit également s'accompagner de mesures plus spécifiques concernant :

- La terrasse viticole au centre du territoire. Cet espace de monoculture présente un potentiel de biodiversité plus faible que les autres portions du territoire communal. Les élus souhaitent profiter du Plan Local d'Urbanisme pour étudier les possibilités de renforcement de la biodiversité sur ce secteur en concertation avec la profession viticole. La terrasse viticole accueille en effet certaines parcelles de prairies qui pourraient servir d'appui au confortement du potentiel de biodiversité,
- Le trame noire concerne les espèces nocturnes et vise à préserver les couloirs de déplacements de cette faune en limitant l'éclairage aux abords des sites de colonisation. Sur le territoire, l'église et ses abords sont particulièrement concernés par ses enjeux. La recolonisation de l'église par les chiroptères est en effet en cours, ces espèces ayant fui le site après les dommages créés par l'épisode de tornade de juin 2021.
- La biodiversité dans le bourg et les hameaux. La « nature en ville » peut avoir un impact positif sur la biodiversité mais également sur la santé humaine. Les enjeux peuvent porter sur des espaces intra-urbains mais également sur les lisières urbaines où des enjeux de transition paysagère espaces urbanisés/ parcelles viticoles ont été par ailleurs identifiés dans le cadre du diagnostic.

3) La qualité paysagère de la commune

Le territoire communal possède des caractéristiques paysagères fortes que les élus souhaitent prendre en compte et préserver dans le cadre de leur PLU.

Les mesures définies prennent en compte les enjeux identifiés pour le maintien de l'animation du paysage (alternance des paysages ouverts de la terrasse viticole et des paysages fermés des boisements, les paysages bocagers de la vallée).

4) Le patrimoine bâti communal

Le diagnostic patrimonial a mis en avant la présence d'éléments patrimoniaux remarquables et d'éléments identitaires du patrimoine rural.

Le P.L.U. peut offrir des solutions permettant de préserver et de valoriser la qualité et l'intégrité du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la commune.

5) La limitation des besoins de déplacements automobiles

La population de St-Nicolas de Bourgueil reste fortement dépendante de l'offre d'équipements, d'emplois et de commerces des pôles extérieurs (Bourgueil mais également Saumurois et agglomération tourangelle), induisant des déplacements automobiles importants en l'absence de solutions de transports collectifs véritablement alternatives à l'automobile individuelle. La structure urbanisée du territoire scindée entre le bourg et les hameaux est également un facteur pouvant influencer sur l'usage de l'automobile (dans les hameaux les plus éloignés, la voiture est plus fortement utilisée pour se rendre dans les commerces ou à l'école).

Afin d'intégrer les mobilités dans le projet et en cohérence avec le caractère rural de la commune, le PADD entend renforcer les actions en faveur des mobilités durables.

Différentes actions peuvent être envisagées à l'échelle d'un territoire rural :

- Le développement du vélo, qui peut facilement permettre de connecter les espaces urbanisés du territoire entre eux et de relier Bourgueil, peut s'effectuer dès lors que les conditions de sécurité des usagers sont garanties. En conséquence, le PADD appuie :
 - Le projet de création d'une liaison douce vers Bourgueil dont les réflexions ont déjà été engagées par le Département d'Indre-et-Loire en parallèle de la RD35. Elle permettrait de connecter le territoire avec le pôle structurant de services, de commerces et d'équipements dont la population communale est la plus dépendante,
 - Entre les hameaux et le bourg, pour les déplacements de proximité, la systématisation d'une liaison cyclable en bordure de chaque voie communale paraît difficilement réalisable techniquement (présence de vignes en bordure des voies

rendant difficile la réalisation d'aménagements) et financièrement. L'objectif défini dans le PADD est d'étudier lors des futurs aménagements ou reprise des voies, les solutions les plus adaptées pour renforcer l'usage du vélo en tenant compte des besoins, de la nature de la voie et du coût des aménagements.

- La place de l'église, de par sa situation centrale du territoire, sa connexion avec le réseau de transports collectifs, la présence de bornes recharges présente un potentiel pour l'accueil d'un pôle multimodal sur le territoire.
- L'objectif doit également être en parallèle de maintenir et renforcer les liaisons douces dans le bourg et vers les pôles d'attractivité du territoire (commerces, école, complexe sportif des Dormants) afin d'inciter la population à se déplacer plus facilement à pied.

6) La santé humaine dans le PLU

Les enjeux du PLU en matière de santé humaine peuvent recouvrir différentes problématiques :

- Santé physique : le développement des modes actifs de déplacements (vélo, piéton) et les pratiques sportives sont des éléments permettant de jouer un rôle positif sur la santé des habitants. Les équipements et structures permettant ces pratiques sur le territoire sont donc à maintenir et à développer dans les années à venir.
L'objectif est également de préserver la population des éléments pouvant jouer un rôle négatif sur sa santé. A l'échelle du territoire communal, la question du traitement des vignes et de ces incidences sur la population est particulièrement visée. Des mesures seront à mettre en place pour garantir le maintien d'une cohabitation saine entre activités viticoles et habitations,
- Santé mentale : le renforcement des liens sociaux et le maintien d'une nature de proximité sont autant d'éléments pouvant avoir une incidence positive sur la santé mentale. Il convient de préserver la qualité du cadre de vie et de renforcer les espaces de

convivialité sur le territoire. Dans le bourg, la commune a ainsi aménagé en 2024 un jardin public sur les arrières de la mairie, espace vert de respiration, planté et destiné à permettre la rencontre et les interactions sociales.

- Services de santé : la commune bénéficie de services de santé toujours intéressants sur son territoire. Ils permettent à la population vieillissante de se maintenir plus facilement sur la commune. Une extension du cabinet médical avec l'accueil de nouveaux professionnels a ainsi été réalisée et permet d'améliorer les conditions d'accueil de la population, au plus près de son lieu de vie.

7) La sobriété dans l'usage des ressources naturelles

Qu'il s'agisse de l'eau, de l'air ou de l'énergie, le PLU doit permettre d'engager le territoire dans le processus de lutte et d'adaptation contre le changement climatique.

Le Plu doit donc rester ouvert aux projets permettant de favoriser la sobriété énergétique des constructions et de développer les énergies renouvelables. Les actions doivent également permettre de garantir la préservation, en qualité et en quantité de la ressource en eau durant la prochaine décennie en tenant compte des besoins actuels et futurs.

Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents règlementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en exposant :

- la justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et de leur complémentarité avec les dispositions édictées dans le règlement,
- la justification de la délimitation des différentes zones mentionnées sur les plans de zonage et des règles,
- la justification de la nécessité des autres dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation et de leur complémentarité avec le règlement

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

□ Les OAP spatialisées

Le Plan Local d'Urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs ayant vocation à permettre le confortement de l'habitat à court terme.

Dans le cadre du PLU, des OAP de secteurs ont ainsi été mises en place sur des sites identifiés comme présentant un potentiel de densification de l'habitat (cf. analyse des capacités de densification/mutation de espaces urbanisés ci-avant).

Ces OAP sont ainsi mises en place sur 10 parcelles ou ensembles de parcelles présentant une superficie suffisante (de 1080 m² pour la plus petite à 2270m² pour la plus grande) au sein des zones urbanisées (zones UA , UB ou UH) pour accueillir plusieurs habitations. **Chaque secteur est numéroté de D1 à D10.**

Les OAP définissent uniquement des objectifs de programmation destinés à garantir l'optimisation du foncier disponible au sein des espaces urbanisés.

Les objectifs de programmation définis prennent en considération la localisation de la parcelle, sa superficie et sa configuration, l'objectif étant de viser l'atteinte de la densité de 15 logements/ha définie dans le cadre du PADD.

Les densités s'établissent ainsi pour chaque secteur (rapport entre objectifs minimaux de logements à atteindre et surface de chaque secteur) :

| Secteur OAP | Densité à atteindre |
|------------------------|---------------------|
| D1 | 28 logts/ha |
| D2 | 19 logts/ha |
| D3 | 13 logts/ha |
| D4 | 14 logts/ha |
| D5 | 15 logts/ha |
| D6 | 18 logts/ha |
| D7 | 17 logts/ha |
| D8 | 16 logts/ha |
| D9 | 15 logts/ha |
| D10 | 14 logts/ha |
| Densité moyenne | 16 logts/ha |

Pour ces secteurs de surface réduite et d'aménagement simple, aucun principe d'aménagement spatialisé n'a été défini tant au travers d'un schéma d'aménagement que d'orientations écrites. Des recommandations d'aménagement figurant au sein d'une OAP thématique dédiée à la densification douce des espaces urbanisés peuvent toutefois s'appliquer (cf. ci-après).

L'application des objectifs de programmation mentionnés dans les OAP se fait en complément des règles définies dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, qui est constitué de deux documents :

- le règlement « graphique » qui divise le territoire communal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place,
- le règlement « écrit » qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

Au sein du règlement écrit, la partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » précise que les constructions sont autorisées dans les secteurs OAP sous réserve :

- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et/ou d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles.
- lorsqu'ils font l'objet d'une urbanisation au coup par coup ou dans le cas de plusieurs tranches successives, de ne pas faire obstacle à l'atteinte des objectifs minimaux de logements à réaliser fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLU s'applique suivant un **principe de conformité**. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent

être respectées de manière stricte et ne peuvent faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le code de l'urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le PLU doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins, justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.

La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation spatialisées et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme doit en effet

s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le tableau suivant a pour objet de montrer la cohérence des principes de programmation définis dans les OAP par rapport aux orientations du PADD et leur complémentarité avec le règlement :

Tableau de justification de la cohérence PADD → OAP → règlement

| Orientations du PADD | Traduction dans les OAP | Complémentarité du règlement |
|---|--|--|
| <p>POPULATION ET LOGEMENTS</p> <p>Le PADD exprime une projection de stabilisation de la population sur la période (2024-2034). Cet objectif requiert la création de 30 logements durant la période soit 3 logements par an.</p> <p>Le PADD entend également maintenir voire conforter la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle dans l'habitat.</p> <p>Le PADD définit également un objectif de densité à atteindre de 15 logements/ha.</p> | <p>Les OAP intègrent des principes de programmation pour chaque secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permettant la réalisation globale de 27 logements à l'intérieur des espaces urbanisés de la commune (bourg et hameaux), - permettant d'atteindre sur l'essentiel des secteurs la densité minimale de 15 logements/ha, - permettant d'atteindre une densité moyenne globale de 16 logements/ha sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP. <p>L'OAP D1 délimitée dans le centre-bourg envisage également la création de 3 logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité sociale et générationnelle définis par le PADD, la création de ces logements étant prioritairement envisagée pour l'habitat adapté des personnes âgées. Dans l'hypothèse toutefois où cette opération ne pourrait être réalisée, l'OAP reste ouverte pour la réalisation d'un équipement public.</p> | <p>Le règlement écrit rappelle l'obligation de respecter les principes de programmation définis dans les OAP spatialisées.</p> |

□ Les OAP thématiques

En complément des OAP spatialisées, le PLU met en place plusieurs OAP thématiques ayant vocation à concerner des secteurs plus larges du territoire communal ou le territoire communal dans son ensemble.

- **OAP thématique n°1 : une OAP en faveur de la Trame Verte et Bleue**

Conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, cette OAP thématique définit « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Le PADD rappelle la nécessité d'assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue en prenant en compte la sensibilité et les spécificités de chaque secteur de la commune.

L'OAP thématique définit ainsi, pour chaque grand ensemble naturel et paysager délimité sur la commune (secteurs boisés, terrasse viticole et îlot viticole de la Taille, vallée du Changeon, bourg de St-Nicolas de Bourgueil), les actions à mettre en place mais également un certain nombre de recommandations. Ces principes sont définis en cohérence avec la sensibilité et la fragilité des milieux concernés mais également en fonction des besoins de renforcement de la biodiversité dans ces secteurs.

- **OAP thématique n°2 : une OAP en faveur d'une densification douce des espaces urbanisés**

Le PADD met en place des orientations en faveur d'une recherche de densification mais aussi d'une cohérence des opérations de densification avec l'environnement paysager et urbain. Ainsi le PLU souhaite que la densification programmée des espaces urbanisés s'accompagne de recommandations qui assurent le maintien voire le renforcement de la qualité paysagère et urbaine au sein des espaces urbanisés.

L'OAP « Densification douce » doit ainsi constituer un guide à usage des propriétaires privés et des élus pour assurer une densification

harmonieuse des espaces urbanisés permettant de préserver l'intimité de chacun et la qualité urbaine.

- **OAP thématique n°3 : une OAP en faveur de l'urbanisme durable**

L'OAP thématique « S'engager vers un urbanisme durable » doit permettre de mettre en œuvre certaines recommandations destinés à créer un urbanisme plus vertueux sur le territoire communal.

- **OAP thématique n°4 : une OAP en faveur des mobilités douces**

Le diagnostic a mis en avant les problématiques de déplacements générées par la structure urbaine éclatée du territoire entre bourg et hameaux mais également par la dépendance de la population communale vis-à-vis des territoires voisins et principalement de Bourgueil.

L'OAP thématique « Mobilités douces » doit permettre d'engager progressivement la commune dans une démarche de réflexion relative à l'aménagement de circulations cyclables vers l'extérieur du territoire (principalement par l'aménagement d'une liaison cyclable entre le bourg et Bourgueil, en bordure de la RD35) mais également entre les hameaux et le bourg, par l'aménagement des voies existantes.

L'objectif est que la commune puisse progressivement se doter d'un réseau de circulations douces sur son territoire avec des aménagements peu coûteux et cohérents avec la structure du réseau routier communal, son gabarit et son trafic.

□ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation intègre un « *échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Au-delà des zones à urbaniser, cet échancier prend en considération l'ensemble des secteurs soumis à une OAP spatialisée.

Les échéances sont définies par période (court terme/ moyen et long terme) en prenant en compte l'objectif de priorisation de la densification des espaces urbanisés défini par le PADD.

Ainsi, sont définis :

- **A court terme :**

L'urbanisation de ces secteurs est prioritaire et doit répondre à la demande immédiate en logements. Elle couvre ainsi les secteurs intra-urbains pour mettre en avant la priorité à la densification des espaces urbanisés conformément aux orientations du PADD (D1 à D10),

- **A moyen et/ou long terme :**

Leur ouverture à l'urbanisation est non prioritaire et est soumise à certaines conditions conformément aux éléments intégrés dans l'échéancier prévisionnel.

L'ouverture à l'urbanisation de ces 4 secteurs 2AUh ne peut ainsi s'envisager que s'il apparaît que le rythme de construction observé sur la commune suite à l'adoption du PLU n'est pas suffisant pour atteindre le point d'équilibre prospectif évalué sur la période 2024-2034 soit 3 logements par an en moyenne.

Justifications de la délimitation des zones et des règles

□ Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la commune.

Les secteurs urbanisés sont toutefois répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

➤ La zone UA

La zone UA est une zone urbanisée couvrant la structure historique du bourg (cœur de bourg), caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces et services de proximité ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone UA intègre le cœur historique du bourg de St-Nicolas de Bourgueil. La délimitation de la zone UA prend en compte les formes urbaines identitaires anciennes, liées notamment à la densité et à l'existence de fronts bâtis créés par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et/ou à la présence de murs hauts. Elle peut ponctuellement inclure quelques constructions pavillonnaires localisées au sein de la trame urbaine du cœur historique.

▪ **Destination de la zone**

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer l'habitat avec les équipements, commerces, des activités compatibles avec la présence d'habitat mais également des activités viticoles.

▪ **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La délimitation de la zone UA doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine du cœur de bourg en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux,
- de la prise en compte de la présence d'exploitations viticoles,
- que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans la trame urbaine existante sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres que celles spécifiques à la zone UA*) figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2). L'article 2 autorise également les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles dès lors qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation

des dangers et des nuisances. Il s'agit ainsi de prendre en compte la vocation viticole importante du territoire communal.

- il veille, par son article 3, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans l'entité historique de la commune (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du front bâti.

- il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, et ainsi contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires.

- il définit des obligations en matière de préservation d'espaces de pleine terre (article 5) un coefficient destiné à limiter et maîtriser l'imperméabilisation des sols dans un secteur relativement dense,

- il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations.

➤ **La zone UB**

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente du bourg, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités viticoles).

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone UB intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents à vocation principale d'habitat du bourg de St-Nicolas de Bourgueil, au nord et à l'est du cœur historique. Elle peut inclure des espaces non encore construits mais situés en bordure de voies et réseaux permettant leur urbanisation.

▪ **Destination de la zone**

La zone UB est une zone à vocation multifonctionnelle (habitat, équipements, activités y compris viticoles), même si la vocation d'habitat reste prédominante. C'est une zone destinée à être densifiée dans le cadre du présent PLU à travers les périmètres d'OAP spatialisées identifiés sur les documents graphiques. Une OAP a été créée pour sensibiliser les porteurs de projet dans le cadre des opérations de densification douce.

▪ **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La zone UB est une zone de moindre qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UA.

Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification durable et qualitative.

A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres que celles spécifiques à la zone UB*) figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones », par exemple les périmètres d'OAP.
 - il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2). L'article 2 autorise également les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles dès lors qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances. Il s'agit ainsi de prendre en compte la vocation viticole importante du territoire communal.
- En matière commerciale et conformément aux orientations du PADD visant à limiter la dispersion de l'offre commerciale et de services de proximité, le règlement exclut leur implantation dans la zone UB.
- il définit des règles d'implantation souples destinées à favoriser la densification de la zone tout en garantissant la sécurité des habitants et usagers (article 4).
 - il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le

paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux visant à l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures.

- il définit des obligations en matière de préservation d'espaces de pleine terre (article 5) un coefficient destiné à maîtriser l'imperméabilisation des sols en établissant un coefficient différencié suivant la taille de la parcelle concernée.
- il rappelle que, dans les secteurs soumis à un « périmètre d'OAP », les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés, suivant un principe de compatibilité.
- Il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations.

➤ **La zone UH**

La zone UH est une zone urbanisée couvrant les hameaux constructibles de St-Nicolas de Bourgueil à vocation dominante d'habitat mais également d'activités viticoles.

▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone UH mêle des constructions d'habitation avec des exploitations viticoles.

Conformément aux orientations du PADD, la zone constructible UH a été définie sur la base de critères objectifs :

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

Sur cette base, 17 ensembles bâtis ont été intégrés dans la zone UH du PLU.

▪ **Destination de la zone**

La zone UH est une zone mixte mêlant habitat et activités viticoles. Le règlement de la zone doit permettre d'assurer la densification des espaces urbanisés de la commune (plusieurs secteurs OAP spatialisées sont définies à cet effet) mais également de répondre aux besoins de développement et de diversification des exploitations viticoles très présentes au sein des hameaux du territoire.

▪ **Objectifs de la zone et du règlement associé**

Les dispositions réglementaires de la zone UH visent à permettre l'accueil de nouvelles habitations dans une perspective de densification mais également les éléments supports de l'activité viticole.

Le règlement de la zone UH prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».
- il précise les constructions autorisées ou interdites (article 1) en tenant compte de la nature des constructions existantes et de celles souhaitées par les élus au sein de ces zones. Ainsi, outre l'habitat et les constructions viticoles, le règlement tend à autoriser les constructions à usage hôtelier ou touristique qui peuvent participer à la diversification de l'économie viticole et touristique du territoire.
- il fixe les règles d'implantation (article 3) permettant de préserver la qualité paysagère et architecturale des hameaux. Ces règles d'implantation prennent notamment en compte la proximité entre les habitations et les parcelles viticoles en imposant un retrait minimal des constructions principales d'habitation vis-à-vis des limites des zones Av et Nv. Conformément aux principes définis dans l'OAP « Trame verte et bleue », ce recul peut permettre de constituer une zone-tampon à aménager pour limiter les incidences des traitements viticoles sur les habitants.

- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et de modérer ainsi leur impact (articles 3, 4 et 5). Il précise également les obligations en matière de coefficient de pleine terre pour maîtriser l'imperméabilisation des sols tout en tenant compte des impératifs liés aux activités économiques.

- il précise les règles de raccordement aux réseaux : accès, voiries, eau, assainissement collectif ou non collectif suivant la présence ou non du réseau public, électricité et communication numérique (articles 7 et 8).

□ **Les zones à urbaniser**

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Afin de prioriser le développement de l'habitat dans les zones urbaines, aucun secteur à urbaniser à court terme (1AU) n'a été défini dans le cadre du PLU.

Le PLU ne définit donc que des zones 2AUh constituant des réserves foncières et qui supposent, pour être ouvertes à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

➤ **La zone 2AUh**

▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone 2AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation prévues à moyen et long terme à vocation d'habitat. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLU, cette ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à l'impossibilité pour la commune d'atteindre l'objectif minimal de production de 3 logements par an dans les seuls espaces urbanisés de la commune (zones UA, UB et UH).

4 secteurs ont ainsi été délimités sur les plans de zonage :

- Une zone 2AUh dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil,
- compte tenu des fortes contraintes viticoles présentes en périphérie du bourg (secteurs AOC), 3 secteurs délimités en périphérie du

hameau de Chézelle, hameau le plus proche du bourg de St-Nicolas de Bourgueil et moins soumis, sur sa périphérie, au parcellaire AOC. La délimitation des différents secteurs doit permettre de ne pas excéder la superficie maximale globale d'1 ha définie dans le cadre du PADD.

▪ Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins de développement urbains de la commune à moyen et long terme, en cas de besoin justifié.

Afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, la loi ALUR (du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a **renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU** en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, d'une procédure de modification avec délibération motivée (article L.153-38 du code de l'urbanisme), ou d'une révision générale, pour les zones 2AU de plus de six ans, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

□ La zone agricole

➤ La zone Av

La zone Av couvre les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et notamment viticole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone Av prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

La zone Av comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présenté dans un paragraphe à suivre.

▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone Av est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation viticole du territoire au sein desquels la création et le développement des

exploitations viticoles est souhaitable et envisageable, hors secteurs inondables.

Cette zone couvre ainsi une large partie de la terrasse viticole localisée au centre du territoire communal.

▪ Destination de la zone

La zone viticole est spécifiquement destinée au développement des exploitations viticoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D.

Elle doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution du bâti existant pour lequel le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone Av répond aux objectifs suivants :

- protéger les terres et les exploitations viticoles,
- permettre le développement des exploitations viticoles et la diversification de leur activité notamment dans le cadre d'un changement de destination des constructions viticoles existantes,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole (par une limitation des distances d'éloignement entre constructions existantes et nouvelles constructions notamment),
- permettre l'évolution encadrée du bâti non agricole existant en s'assurant que celle-ci ne puisse pas générer de contraintes supplémentaires dans le fonctionnement des exploitations. Les propositions d'extension et de création d'annexes admises en zone Av conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Ainsi :

- ⇒ L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité viticole est permise de manière très encadrée,
- ⇒ Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification sur les documents graphiques (*cf. ci-après*).

□ La zone naturelle

➤ La zone N

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme couvrant les secteurs du territoire, « équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels,

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N constitue l'outil réglementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.

Elle intègre **deux sous-secteurs** :

- Le **secteur Nf** est destiné à couvrir les secteurs forestiers au nord du territoire, concernés notamment par un risque de feux de forêt,
- Le **secteur Nv** est destiné à couvrir les secteurs viticoles concernés par le risque d'inondation et s'inscrivant dans le contexte naturel de la vallée du Changeon.

La zone N comprend également un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présenté dans un paragraphe à suivre.

▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels les plus sensibles du territoire, rattachés à la Trame Verte et Bleue et identifiés dans le cadre du PADD.

Plus particulièrement, ont été inscrits en zone N de protection :

- les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés identifiés sur la base du travail réalisé dans le cadre de la définition de la Trame verte. Au nord du territoire, ces boisements sont notamment intégrés dans la Zone de Protection Spéciale (directive « Oiseaux ») « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »

- la vallée inondable du Changeon et ses réservoirs de biodiversité prairiaux et bocagers ainsi que l'important réseau hydrographique qui occupe ou rejoint la vallée dont l'étang des Ténrières.

▪ Destination de la zone

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement de la zone N doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

Pour le secteur Nf

Ce secteur couvre les secteurs boisés localisés au nord du territoire de la commune.

Cette délimitation doit permettre d'identifier le caractère forestier du secteur et l'existence d'un risque de feux de forêt important.

Pour le secteur Nv

Ce secteur couvre l'ilot viticole de la Taille rassemblant un ensemble de parcelles de vignes AOC localisé au cœur de la vallée du Changeon. Ce secteur présente de ce fait une sensibilité viticole et naturelle. Le règlement doit permettre de prendre en considération cette double sensibilité.

▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est principalement garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de la zone N et du secteur Nf en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux orientations du P.A.D.D.

Ainsi, l'évolution des habitations existantes est permise de manière très encadrée. Le règlement exclut en revanche le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles au sein de la zone N au regard de

l'importance des risques (feux de forêt et inondation) caractérisant les zones naturelles délimitées sur les plans.

Dans le secteur Nv, les possibilités de construire sont étendues également aux constructions viticoles dans des conditions similaires à celles définies au sein de la zone Av afin de prendre en compte la vocation viticole du secteur.

□ Les STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont définis par le code de l'urbanisme (article L.151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le code de l'urbanisme impose que :

- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire,
- ces secteurs soient délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le PLU de St-Nicolas de Bourgueil identifie 2 typologies de STECAL :

➤ Le STECAL Ne

Il a pour objectif de permettre l'évolution des espaces à vocation sportive et de loisirs du complexe sportif des Dormants au sud du bourg.

Le STECAL Ne intègre l'ensemble des parcelles communales rattachées au complexe et intégrant deux terrains de football, un terrain de basket goudronné, un terrain de pétanque, un mini skate parc et une salle de tennis couverte. Le secteur conserve un caractère naturel fort notamment en raison

de la présence d'une végétation dense accompagnant le site et notamment le Changeon qui s'écoule en limite sud.

Délimitation du STECAL Ne



| | |
|--|--|
| Objectifs du STECAL en référence au PADD | Evolution du pôle sportif en prenant en compte les contraintes liées au risque d'inondation et en maintenant l'accessibilité piétonne/vélo du secteur depuis le bourg. |
| Surface du STECAL | 3,95 ha |
| Usage actuel | Complexe sportif |
| Constructions autorisées par le règlement | <p>Sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation du PPRI Val d'Authion approuvé le 9 juillet 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux, ouvrages et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif • Les équipements à vocation sportive et de loisirs hors de toute construction neuve ou extension des constructions existantes |
| Règles de hauteur | Aucune nouvelle construction ou extension d'une construction existante admise |
| Règles d'implantation | Aucune nouvelle construction ou extension d'une construction existante admise |
| Règles de densité | Aucune nouvelle construction ou extension d'une construction existante admise |
| Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité | Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement collectif (station d'épuration située à proximité immédiate) |

➤ Le STECAL Ay

Il a pour objectif de permettre le développement et l'évolution d'une activité artisanale (garage automobile) présente historiquement en bordure de la RD35.

Le STECAL Ay intègre uniquement la parcelle occupée par le garage automobile et exclut, par sa délimitation, toute possibilité de développement de l'activité sur les parcelles viticoles limitrophes. L'ensemble du STECAL est

artificialisé, occupé par les bâtiments et espaces de stockage et stationnements du garage.

Délimitation du STECAL Ay



| | |
|---|---|
| Objectifs du STECAL en référence au PADD | Accompagner les projets de développement des activités artisanales existantes sur le territoire dès lors que ce développement n'impacte pas le parcellaire AOC de la commune, |
| Surface du STECAL | 3800m ² |
| Usage actuel | Garage automobile |

| | |
|--|---|
| Constructions autorisées par le règlement | <ul style="list-style-type: none"> les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des constructions autorisées dans la zone, l'extension des constructions existantes dédiées aux activités dans une limite de 50% de l'emprise au sol globale des constructions existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU. |
| Règles de hauteur | Hauteur limitée à la hauteur initiale des constructions existantes dans le cadre de l'extension d'une construction existante |
| Règles d'implantation | - Recul de 75 mètres de l'axe de la RD35 en application de l'article L.111-6 du code de |

| | |
|--|--|
| | l'urbanisme - Seules les extensions (accolées par définition) sont autorisées |
| Règles de densité | Extension limitée à 50% de l'emprise globale des constructions existantes sur la parcelle |
| Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité | Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire et au réseau public d'électricité Assainissement collectif |

Tableau de synthèse des surfaces et d'évolution des zones du PLU

Source : outil SIG (surface cartésienne)

| Zones PLU 2004 | Surface (en ha) PLU 2004 | Pourcentage PLU 2004 | Zones PLU 2024 | Surface (en ha) PLU 2024 | Pourcentage PLU 2024 | Evolution 2004-2024 (en ha) |
|----------------|--------------------------|----------------------|----------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| UA | 9,15 | 0,25% | UA | 8,94 | 0,25% | -0,21 |
| UB | 13,86 | 0,38% | UB | 5,55 | 0,15% | -8,31 |
| UD | 77,5 | 2,13% | UH | 51,18 | 1,4% | -26,32 |
| 1AUb | 18,26 | 0,5% | - | - | - | -18,26 |
| 2AUb | 8,03 | 0,22% | 2AUh | 0,99 | 0,03% | -7,04 |
| Nv | 1242,77 | 34,1% | Av | 1262,51 | 34,64% | +19,74 |
| - | - | - | Ay | 0,38 | 0,01% | +0,38 |
| N | 1392,06 | 38,19% | Nf | 1398,6 | 38,36% | -6,54 |
| Ni | 814,48 | 22,34% | N | 782,53 | 21,47% | -31,95 |
| - | - | - | Nv | 130,37 | 3,58% | +130,37 |
| Nei | 68,89 | 1,89% | Ne | 3,95 | 0,11% | -64,94 |
| TOTAL | 3645 | 100% | TOTAL | 3645 | 100% | - |

Les zones agricoles A et naturelles N (hors STECAL) couvrent 98,05% du territoire communal.

La réduction des surfaces constructibles (zones U et AU) porte quant à elle sur 62,7 ha entre le PLU de 2004 et le PLU révisé en 2024.

Justifications des autres dispositions mises en place par le règlement

Outre le zonage, plusieurs outils règlementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

□ Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

Il s'agit de prendre en compte la sensibilité patrimoniale de certains secteurs ou éléments bâtis du territoire communal tels que :

- La protection des éléments patrimoniaux identitaires (loge de vigne, logis ou manoir, etc.)
- La préservation et la valorisation des abords du manoir de Port Guyet, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

▪ Localisation du dispositif :

Le dispositif est de deux ordres :

- Pour les grands ensembles patrimoniaux et paysagers (château, manoir ou logis, dépendances et leurs parcs), l'ensemble du bâti et des éléments de composition paysagère (arbres, bosquets, alignements d'arbres, etc.) est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les loges de vigne caractéristiques du territoire viticole de la commune sont également identifiées sur les plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

▪ Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

La protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va permettre à la collectivité de suivre l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde.

Pour cela, le règlement rappelle que la suppression d'un élément protégé est soumise au dépôt d'un permis de démolir. Il encadre également les cas dans lesquels une telle suppression pourra être admise par la collectivité.

Dans les ensembles patrimoniaux et paysagers, la protection est étendue aux éléments de végétation, qui participent à la qualité patrimoniale des sites.

Finalement, l'ensemble de ces mesures permettra d'assurer la conservation des éléments identitaires patrimoniaux de la commune.

□ Bâtiments pouvant changer de destination en zone Av et N

▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

L'objectif est de permettre une valorisation de bâtiments agricoles dans un double cadre :

- soit dans un cadre viticole, par la valorisation de bâtiments agricoles existants pour un usage destiné à la diversification de l'économie viticole (tourisme, commercialisation) ou à l'hébergement de la main d'œuvre,
- soit dans un cadre extra-viticole, dans le cadre d'une réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ayant aujourd'hui perdu leur usage d'origine (anciennes granges par exemple) vers une vocation d'habitation afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine rural identitaire.

Le territoire rural comprend en effet des bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit dans la zone agricole.

Pour certains bâtiments de qualité architecturale dont la transformation et le changement de destination paraissent admissibles afin de faciliter leur conservation. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-11 du code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

En zone urbaine, les changements de destination ne sont pas soumis à ces règles, considérant le caractère construit et constructible des zones U.

▪ **Localisation du dispositif :**

La réflexion a tout d'abord conduit à exclure la possibilité d'un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles au sein des zones naturelles N, Nf et Nv. La délimitation de ces zones a entre autres pour objectif d'identifier et de protéger les secteurs du territoire communal soumis à un risque naturel (risque de feux de forêt en zone Nf ; risque d'inondation en zone N et Nv). La présence de ces risques a incité les élus à exclure la création de nouvelles habitations ou hébergements touristiques susceptibles d'accroître la population soumise aux risques.

L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination s'est donc concentrée sur la zone Av et a été réalisée en s'appuyant sur une liste de critères objectifs permettant de déterminer les bâtiments dont la transformation ne serait pas susceptible de générer de contraintes supplémentaires pour l'activité viticole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, au moment de l'autorisation du sol, un accord préalable de la CDPENAF⁵ est requis.

La commission communale a procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant sur la terrasse viticole et à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-contre. Un déplacement sur le terrain a ensuite été organisé pour valider l'inventaire.

Deux catégories de bâtiments ont été identifiés :

- Les bâtiments localisés dans une exploitation viticole ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que dans un cadre viticole pour un usage contribuant au fonctionnement de l'activité viticole (logement de fonction, hébergement de la main d'œuvre) ou à une diversification de l'économie viticole (commercialisation des produits viticoles ou hébergement touristique).

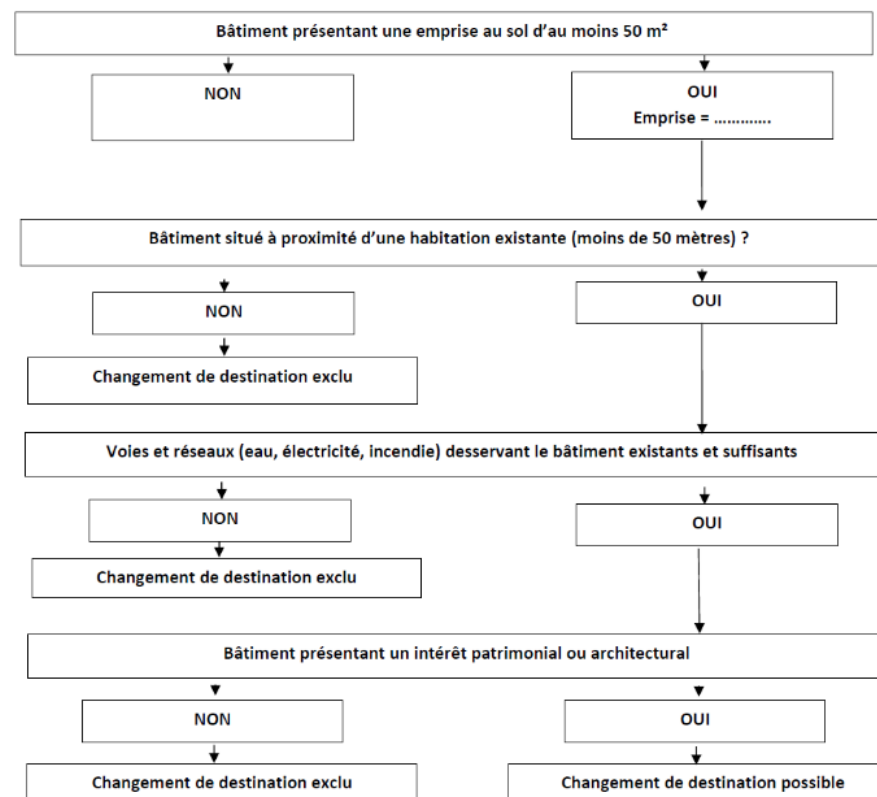
⁵ CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Les bâtiments localisés à l'écart de toute exploitation viticole peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans un cadre extra-viticole notamment pour la création d'un nouveau logement (cette destination incluant un usage à vocation touristique de type gîte ou chambre d'hôtes).

Au global, 51 bâtiments répondant aux critères ci-contre ont été identifiés sur les plans de zonage :

- **21 transformables dans un cadre viticole**
- **31 transformables dans un cadre extra-viticole.**

Synoptique de travail dans le cadre des bâtiments pouvant changer de destination



- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs du P.A.D.D :**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone Av, au sein de laquelle sont identifiés ces bâtiments, prévoit, suivant le cadre (viticole ou extra-viticole) les possibilités de changement de destination avec pour obligation commune :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'aménagement envisagé tende à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti.

Le règlement s'inscrit donc clairement dans les objectifs poursuivis dans le P.A.D.D., de contribuer à « *la valorisation d'éléments du patrimoine bâti viticole et agricole par leur transformation pour un usage d'habitations, d'hébergements touristiques ou, dans le cadre d'une exploitation viticole, d'hébergement pour saisonniers.* »

□ Les Espaces Boisés Classés

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

Il s'agit de protéger les bois en tant qu'éléments de paysage, qui contribuent également à la dynamique de la trame verte sur le territoire communal.

- **Localisation du dispositif :**

Sur la commune, les boisements sont couverts pour l'essentiel de leur surface par des plans simples de gestion ou soumis au code de bonnes pratiques sylvicoles. Ces documents assurent une gestion équilibrée et durable des boisements, entre exploitation et protection. De ce fait, il n'apparaît pas opportun de procéder à leur classement.

Par ailleurs, pour le vaste massif forestier présent au nord du territoire communal (gestion ONF), les dispositions du code forestier s'appliquent et fournissent déjà un cadre réglementaire de protection.

En conséquence, la protection « Espaces Boisés Classés » a été mise en place uniquement sur les boisements non concernés par un document de gestion durable et de superficie réduite (élément-relais de la sous-trame des milieux

boisés), sur lesquels une menace plus importante pèse quant à leur préservation dans le temps.

Le dispositif de protection a toutefois été exclu pour les peupleraies présentes dans la vallée du Changeon, ces parcelles ayant vocation à connaître des mutations du fait de l'exploitation du boisement.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

La protection soumet les boisements classés au respect des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Le P.L.U. classe ainsi environ 29,9 ha en espaces boisés classés.

□ Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

La protection des haies est utile à différents titres : intérêt paysager, intérêt écologique et intérêt hydraulique.

Le réseau de haies particulièrement présent dans la vallée du Changeon, contribue à la dynamique de la trame verte sur le territoire communal en favorisant les déplacements de la faune, en relais des espaces boisés.

- **Localisation du dispositif :**

Environ 56,5 km de haies sont protégés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- *26,2 km sont soumis à des règles de protection stricte*

Ces règles de protection stricte sont mises en place sur les linéaires de haies accompagnant le réseau hydrographique de la vallée du Changeon ainsi que l'étang des Ténières, l'existence de cette végétation jouant un rôle majeur pour ces réservoirs de biodiversité aquatique. Une protection identique est mise en place sur le double alignement d'arbres présent en entrée ouest du bourg.

- 30,3 km sont soumis à des règles de protection règlementée.
Ces mesures de protection concernent le reste du réseau bocager présent sur le territoire dans la vallée du Changeon et, pour quelques linéaires de haies, la terrasse viticole.

Au global, le PLU définit donc des mesures de protection adaptées sur l'ensemble des haies présentes sur le territoire communal.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme dans des cas dérogatoires listés au sein du règlement :

- ⇒ Pour les haies soumises à protection stricte, seul l'état sanitaire des arbres composant la haie peut justifier leur suppression dès lors que les arbres supprimés sont remplacés, sur place.
- ⇒ Pour les haies soumises à protection règlementée, des mesures de plus souples ont été définies. Sous réserve du respect de la démarche « éviter, réduire compenser », une suppression d'une haie protégée peut être admise dans des cas limitativement énumérés par le règlement :
 - dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
 - pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
 - lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et d'intérêt environnemental équivalent.

Au global, le dispositif permettra par le jeu des protections/compensations de maintenir le linéaire de haies sur le territoire communal.

□ Itinéraire de randonnée protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

- **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacements et de mobilité durables, il s'agit de protéger les itinéraires de promenade et de randonnées dans le cadre du maintien de l'attractivité touristique du territoire communal.

- **Localisation du dispositif :**

Le dispositif inclut l'ensemble des itinéraires de randonnée définis sur le territoire communal.

- **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

□ Emplacements réservés

Un seul emplacement réservé est mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Cet emplacement réservé d'une superficie d'environ 3380 m² est destiné à permettre l'extension du cimetière conformément à l'orientation du PADD prévoyant « l'extension du cimetière en prenant en compte le contexte viticole ».

□ Autres informations figurant sur le règlement graphique

Les plans de zonage font apparaître, à titre d'information :

- les marges de recul applicables en bordure de l'autoroute A85 et des voies à grande circulation recensées sur le territoire (RD35 et RD749).

Le règlement applicable dans les zones concernées (zones Av et N) rappelle que le classement de ces voies impose, conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le respect de marges de recul inconstructibles en-dehors des parties actuellement urbanisées. Les marges de recul (75 ou 100 mètres) sont spécifiquement reportées sur les plans de zonage.

- les zones de nuisances sonores applicables en bordure de certains axes majeurs de circulation (A85 et RD749) conformément à l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016,

- la zone inondable délimitée conformément au PPRI du Val d'Authion adopté le 9 juillet 2020. Dans ces secteurs, le règlement rappelle qu'il doit être fait une application parallèle du règlement du PLU et de celui du PPRI en suivant le principe de la règle la plus contraignante.

- les cavités souterraines à proximité desquelles un risque d'éboulement existe. A ce titre, le règlement recommande la réalisation de sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol. Les secteurs concernés sont classés en zones Av ou N au sein de laquelle les possibilités de construire et d'aménager sont toutefois limitées.

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

Exposé des dispositions en faveur de la densification des espaces et de la limitation de la consommation d'espaces

La maîtrise de l'étalement urbain est un objectif clairement exprimé par les élus au sein de leur P.A.D.D.

Cet objectif est traduit de différentes manières au sein du P.L.U. et notamment de ses documents règlementaires :

1) Les dispositions en faveur de la densification des espaces urbanisés

Un travail approfondi a été réalisé quant aux capacités de densification/mutation des espaces urbanisés. Il a permis d'établir que les espaces urbanisés du bourg et des hameaux définis comme constructibles pouvaient, à eux seuls, répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat durant les 10 prochaines années.

Le potentiel de densification pourrait en effet représenter une cinquantaine de logements pour un besoin évalué à une trentaine de logements durant les 10 années à venir.

En conséquence, le PLU, au travers de son PADD, a mis l'accent sur l'urbanisation prioritaire de ces potentialités de densification.

2) Les dispositions en faveur de la limitation de la consommation d'espaces

Le PADD définit également une enveloppe maximale de développement pour les secteurs à vocation d'habitat en extension du bourg et des hameaux. Ce potentiel maximal est limité à 1 ha.

Le PADD précise par ailleurs qu'il n'est pas immédiatement mobilisable et qu'il ne peut l'être que s'il apparaît que le rythme de construction annuel moyen constaté sur la commune ne parvient pas à atteindre le besoin moyen de 3 logements par an fixé dans le PADD.

Ainsi, dans l'hypothèse où le rythme de construction annuel moyen atteindrait 3 logements par an durant les 10 années à venir, la consommation d'espaces liée aux secteurs de développement en extension de l'habitat serait nulle.

Par ailleurs, la commune acte, au travers de son projet, l'absence de création de surfaces spécifiquement dédiées aux activités économiques.

Les activités économiques pourront être accueillies dans le tissu urbanisé du bourg et/ou des hameaux et le développement des activités existantes est exclu sur des parcelles AOC à vocation viticole.

3) Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Conformément aux attentes de la loi Climat et Résilience, le PADD exprime les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comparativement à la période de référence 2011-2021. Entre 2024 et 2034, l'objectif fixé est de réduire de 50% la consommation d'espaces comparativement à la période de référence.

Il est rappelé que le SRADDET Centre Val de Loire puis le SCOT Nord-Ouest de la Touraine pourront définir des objectifs territorialisés avec lequel le PLU devra, au besoin, être mis en compatibilité.

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

1) Rappel concernant l'analyse de consommation d'espaces sur la période nationale de référence 2011-2021

L'analyse présentée ci-avant a permis de mettre en avant que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a représenté 6,65 ha entre 2011 et 2021.

Il s'agit d'une consommation d'espaces importante notamment pour une commune rurale.

2) Objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la commune entre 2011 et 2021 est importante notamment pour une commune rurale.

En conséquence, les élus ont souhaité intégrer dans leur PADD l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF défini à l'échelle nationale sans attendre la définition d'objectifs territorialisés par le SCOT Nord-Ouest de la Touraine soit 3,33 ha maximum de surfaces consommées sur la décennie à venir.

Cet objectif est respecté comme le montre l'exposé ci-après (« Consommation d'espaces induite par la mise en place du PLU »).

Les autres objectifs définis au sein du PADD sont compatibles avec ceux du SCOT Nord-Ouest de la Touraine :

- principes de densité minimale de 15 logements/ha dans les futures opérations, conforme à celle envisagée par le SCOT,
- une réponse aux besoins en logements satisfaite intégralement

par la densification des espaces urbanisés, supérieure aux objectifs définis par le SCOT (25 à 30% des besoins en logements). Certaines parcelles intra-urbaines sont susceptibles d'être considérées comme des espaces naturels, agricoles ou forestiers au regard de leur surface ou de leur occupation actuelle.

- 1 potentiel dédié au développement en extension de l'habitat inférieur à 1 ha (zones 2AUh)
- aucune surface spécifiquement dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal.

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) induite par la mise en place des nouvelles dispositions du PLU

Les cartographies ci-après prennent en compte les secteurs délimités comme constructibles et/ou aménageables dans le cadre du PLU et présente les surfaces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers susceptibles d'être affectées par la mise en place du PLU.

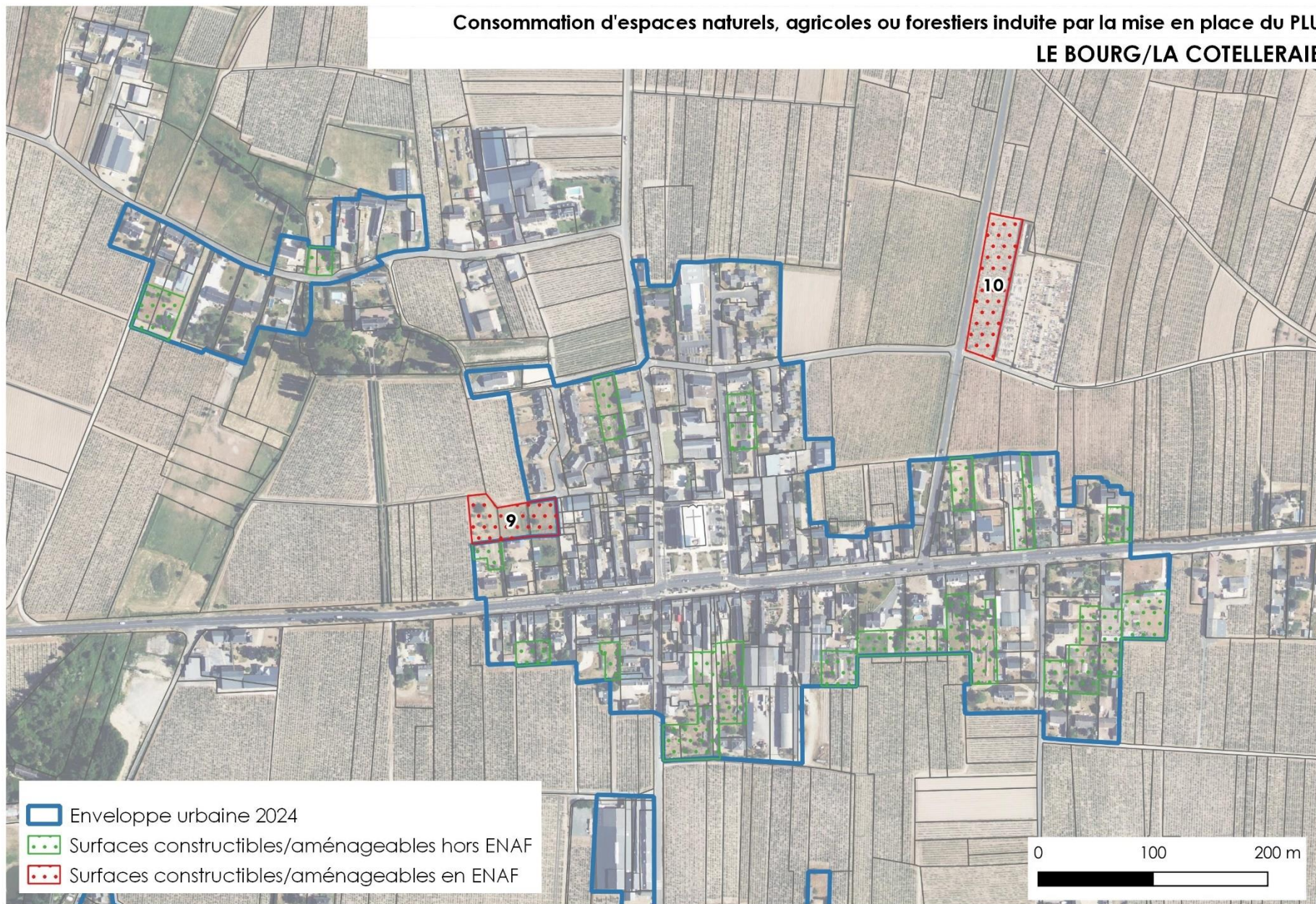
Il prend en compte :

- l'ensemble des potentialités de densification identifiées dans le cadre de l'inventaire des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés (zones UA, UB et UH),
- les surfaces en extension dédiées au développement de l'habitat (zones 2AUh),
- les surfaces dédiées au développement des équipements (emplacement réservé du cimetière),

Précisions :

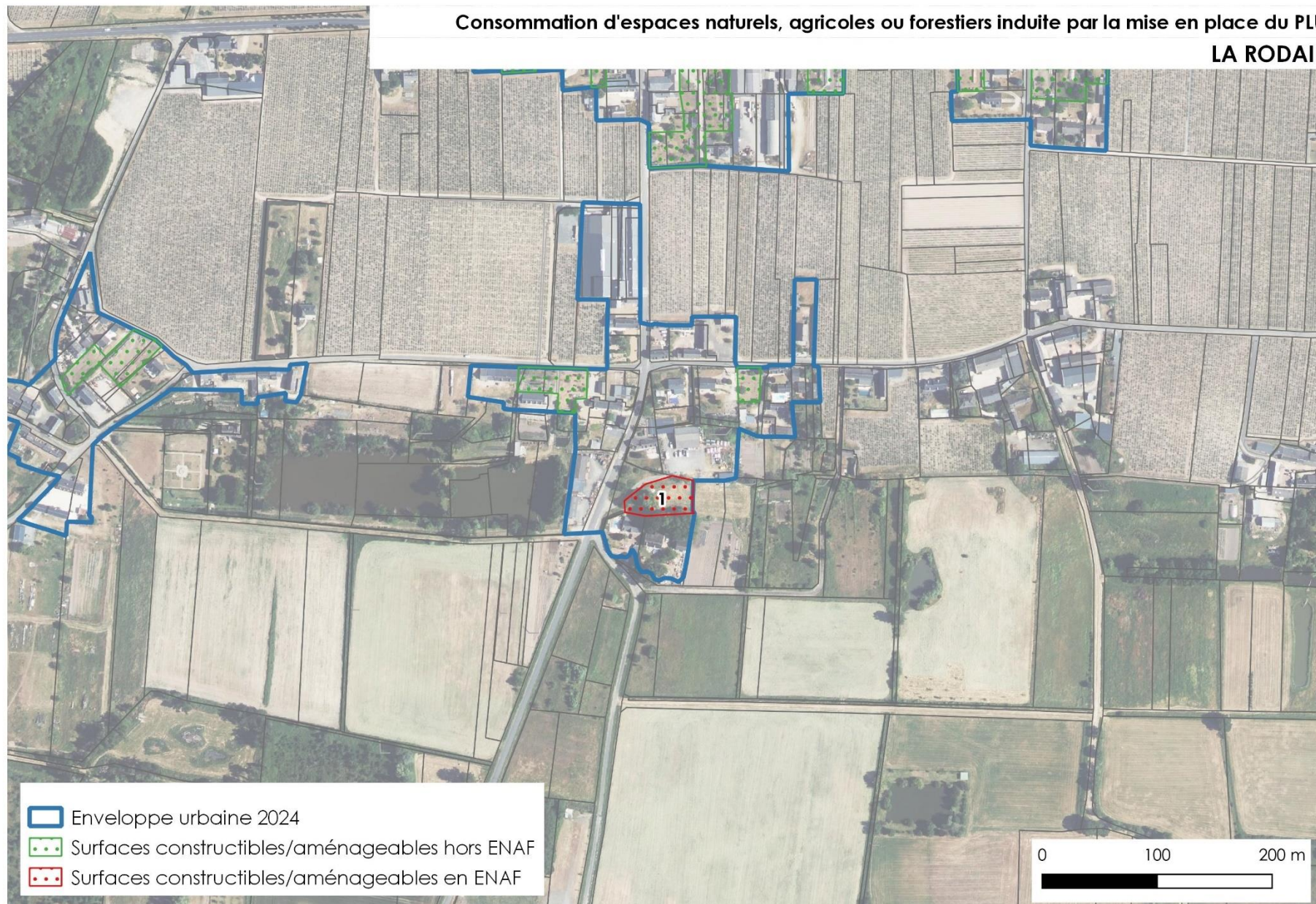
- le STECAL Ne d'ores et déjà aménagé et n'étant pas destiné à accueillir de nouvelles constructions ou extension de constructions existantes est considéré comme ne générant pas de consommation d'ENAF.
- le STECAL Ay est entièrement occupé par un garage automobile. La délimitation du STECAL a été effectuée pour ne pas affecter d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LE BOURG/LA COTELLERAIE

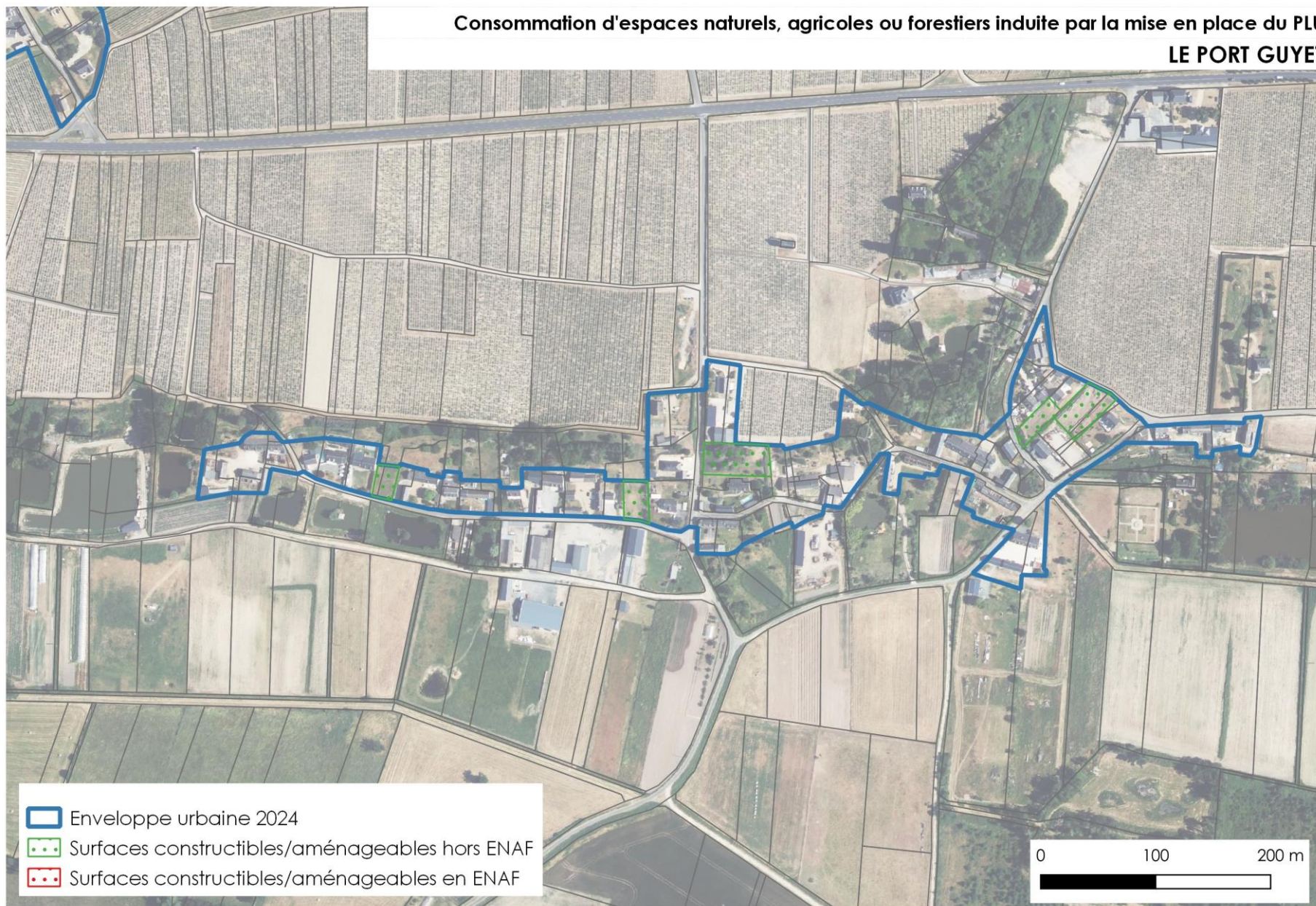


Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU

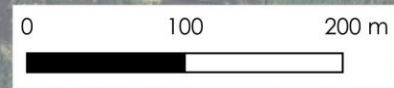
LA RODAIE



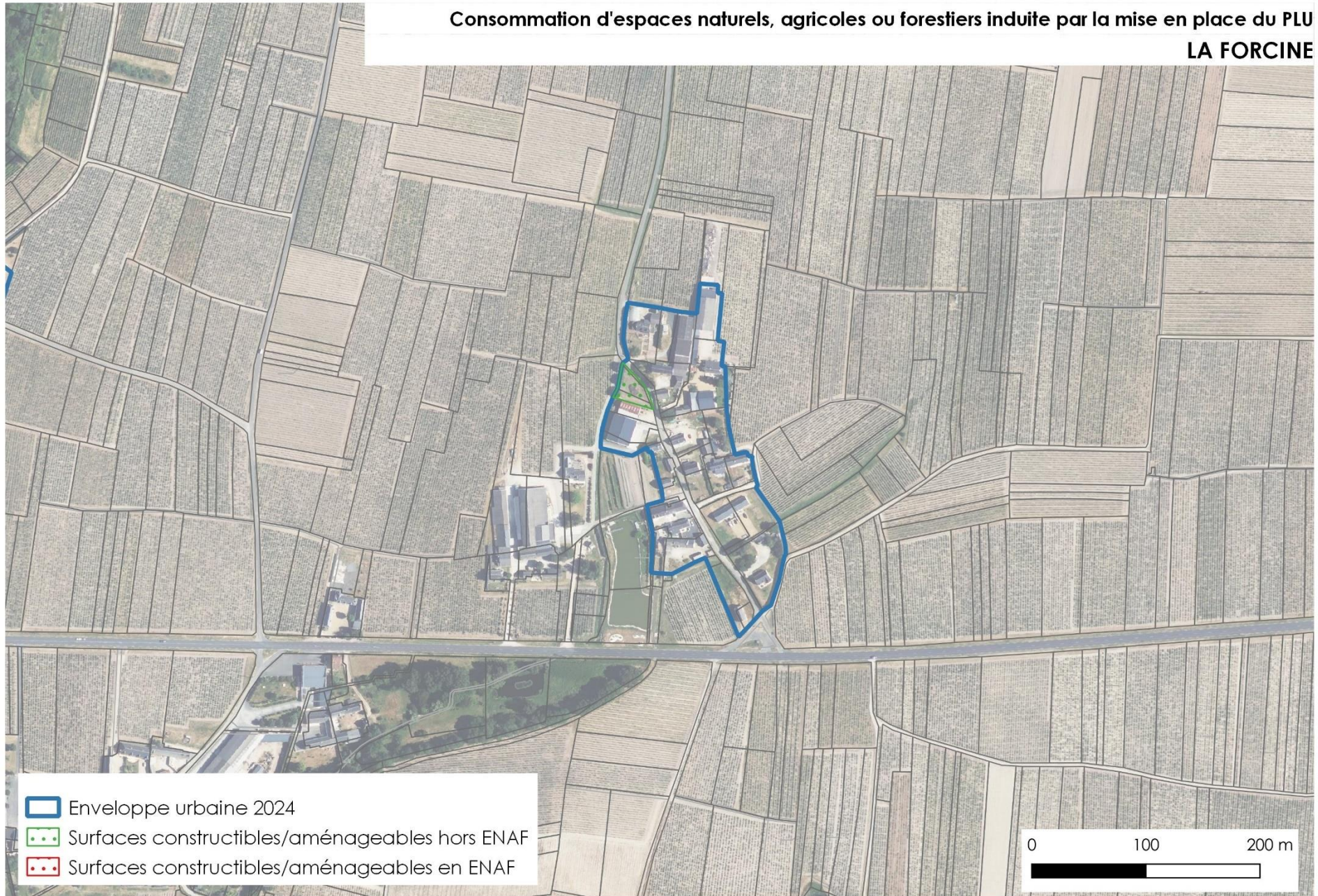
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LE PORT GUYET



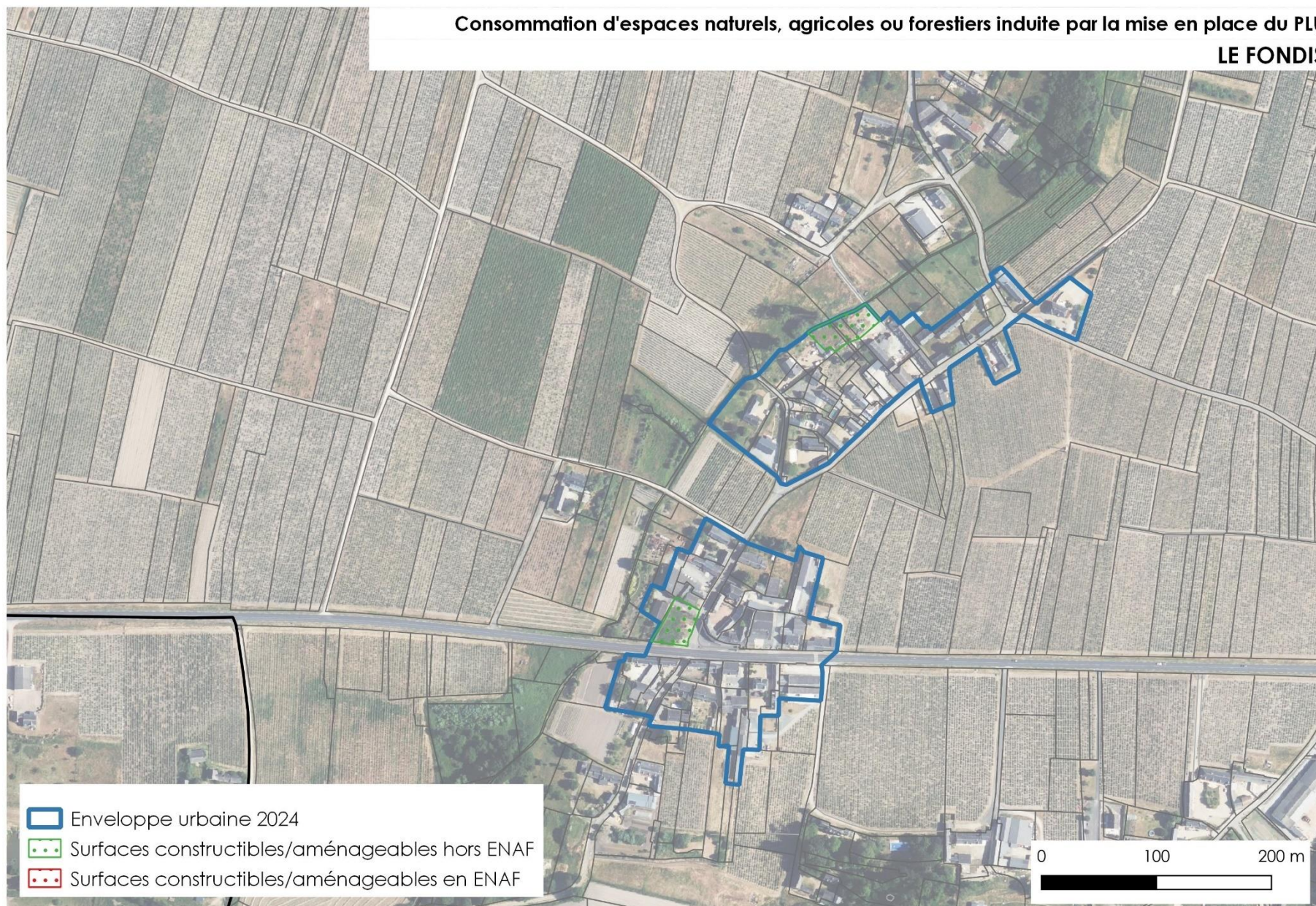
- Enveloppe urbaine 2024
- Surfaces constructibles/aménageables hors ENAF
- Surfaces constructibles/aménageables en ENAF



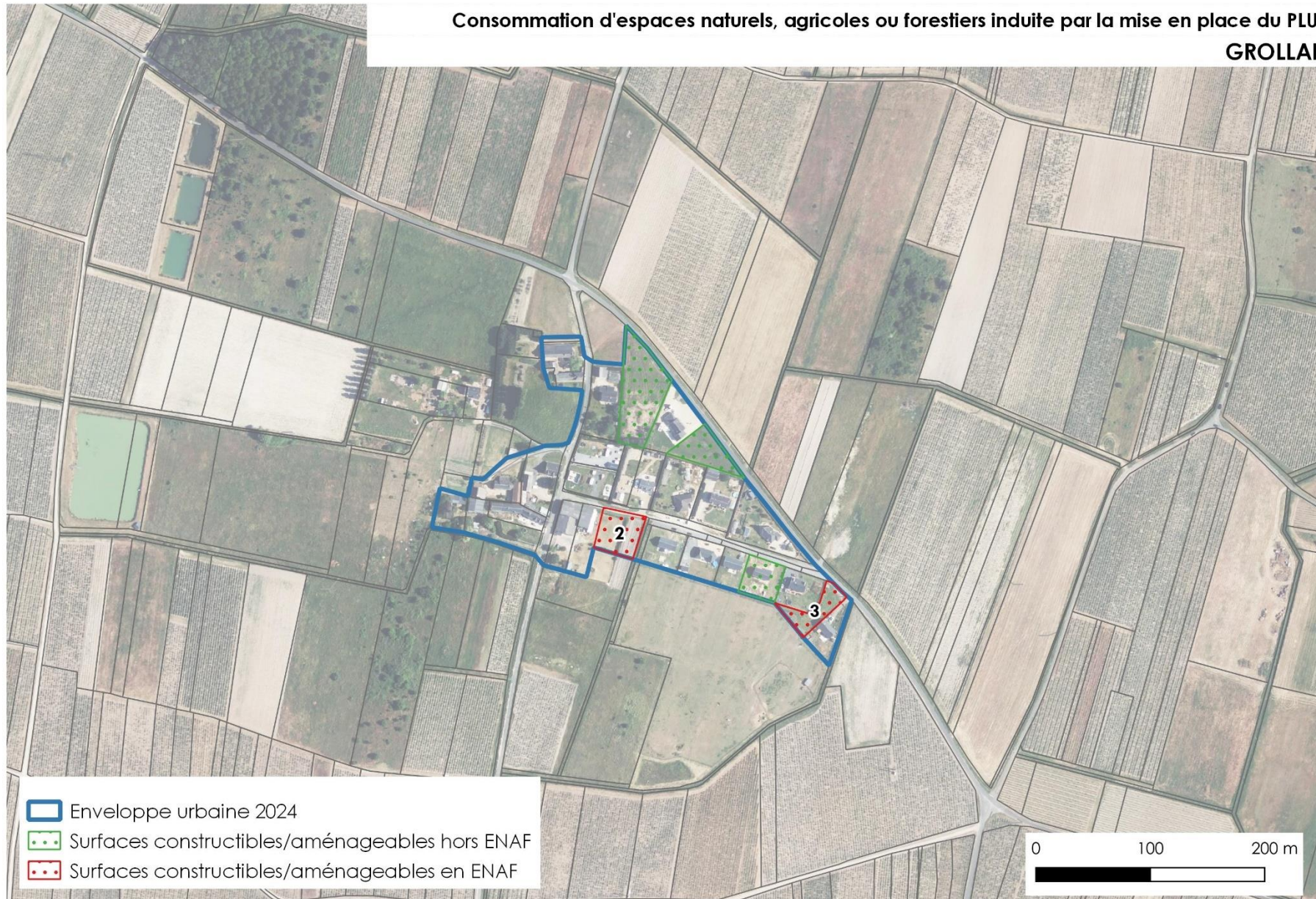
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LA FORCINE



Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LE FONDIS

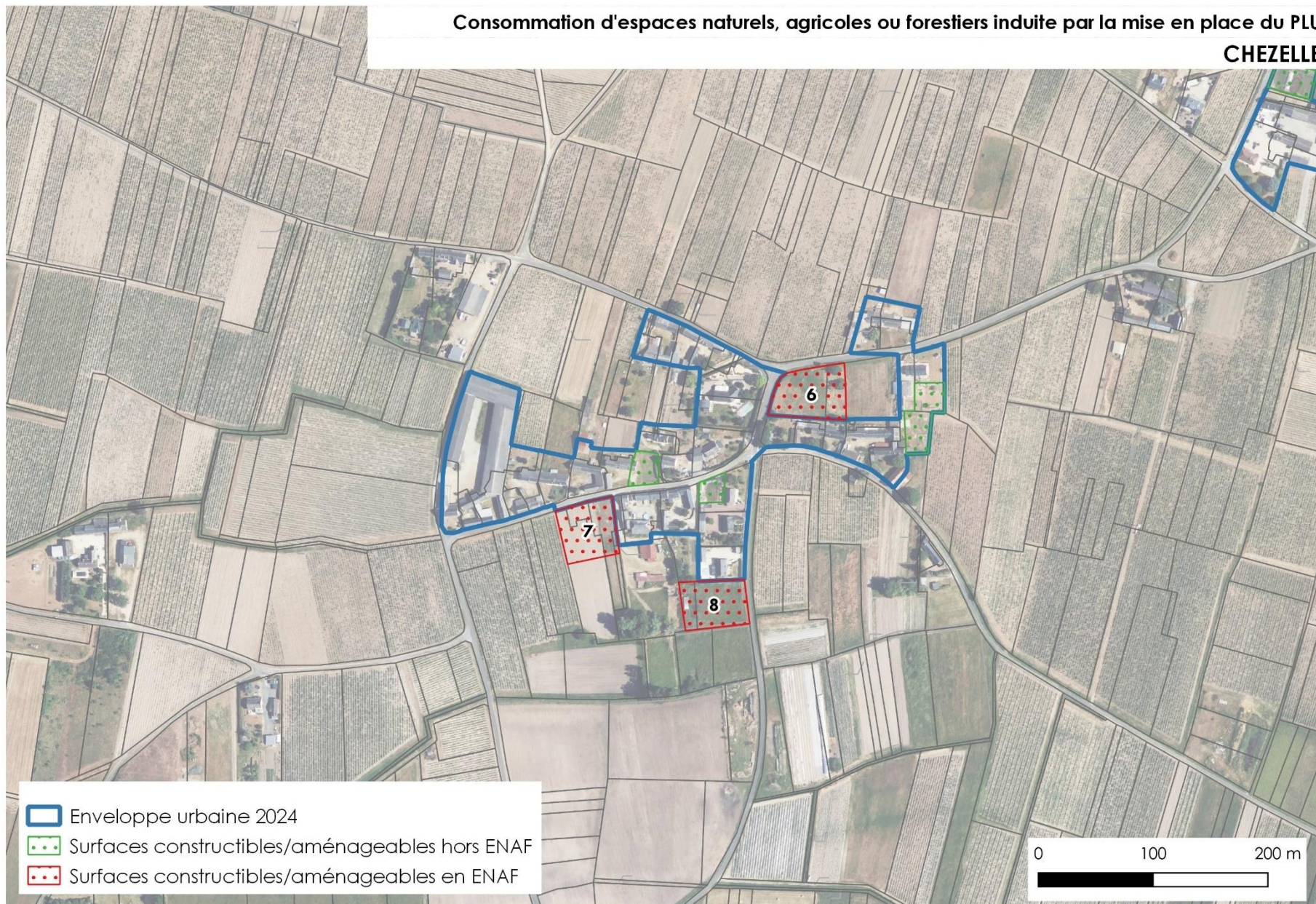


Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
GROLLAI

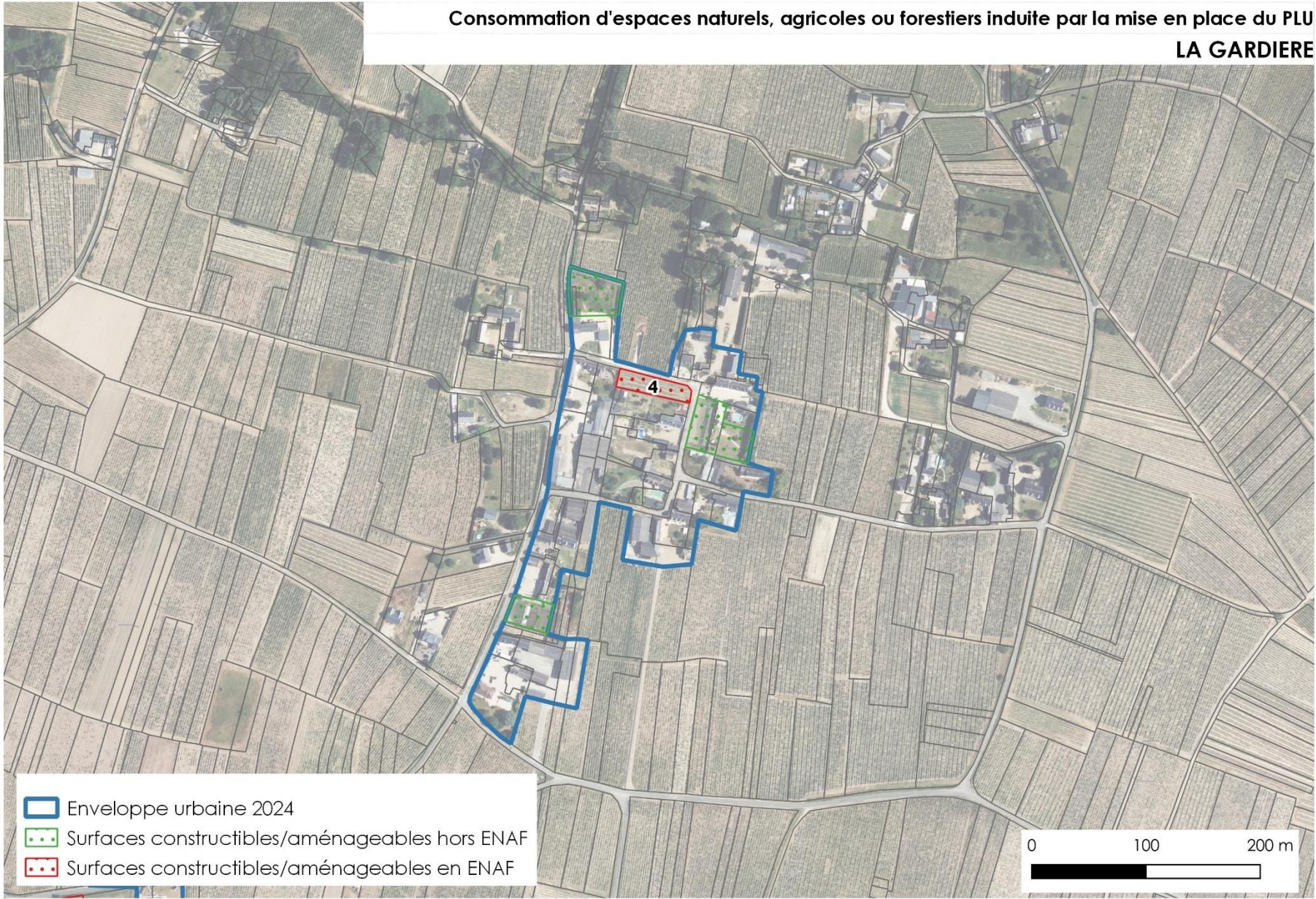


Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU

CHEZELLE

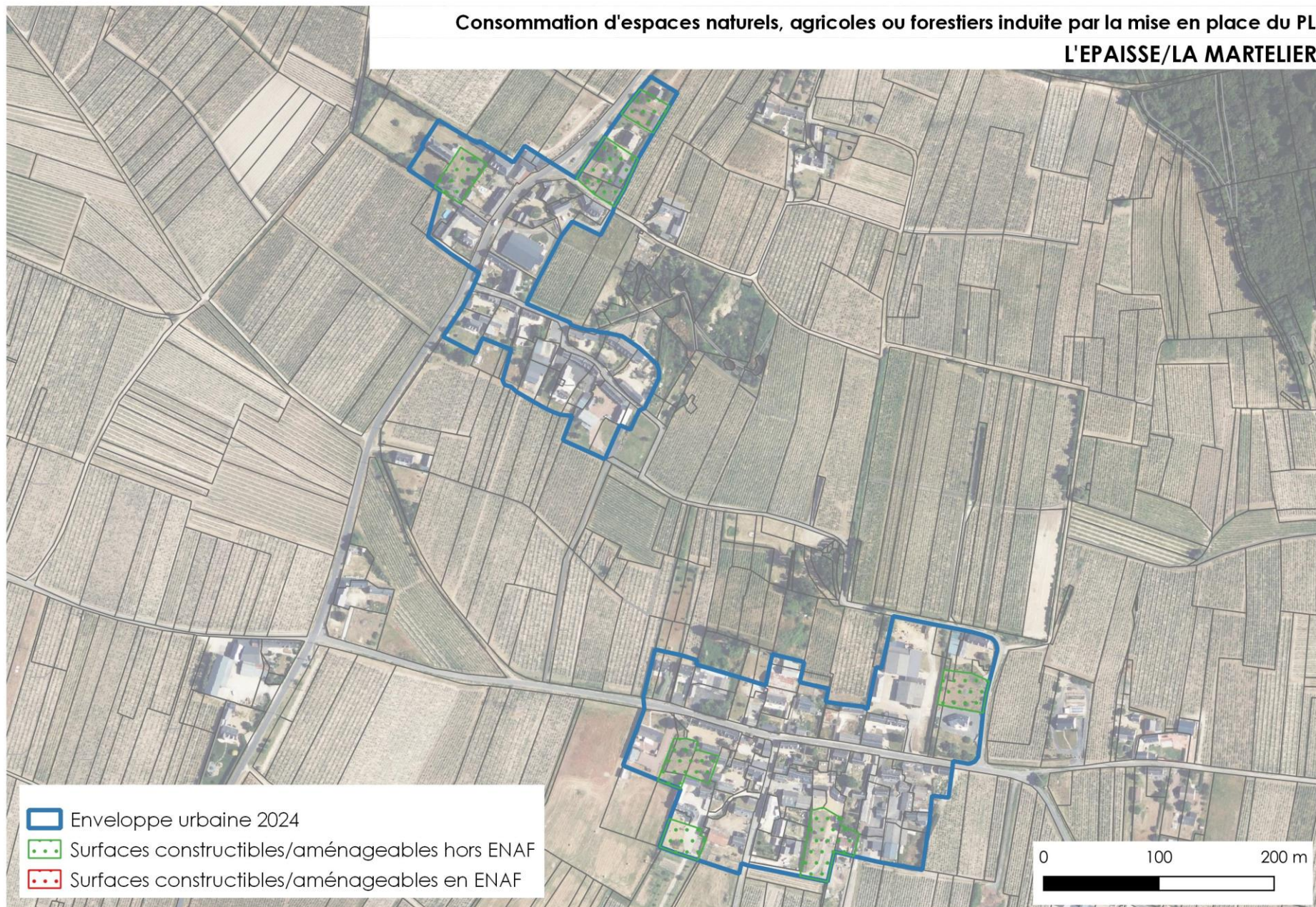


Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LA GARDIERE

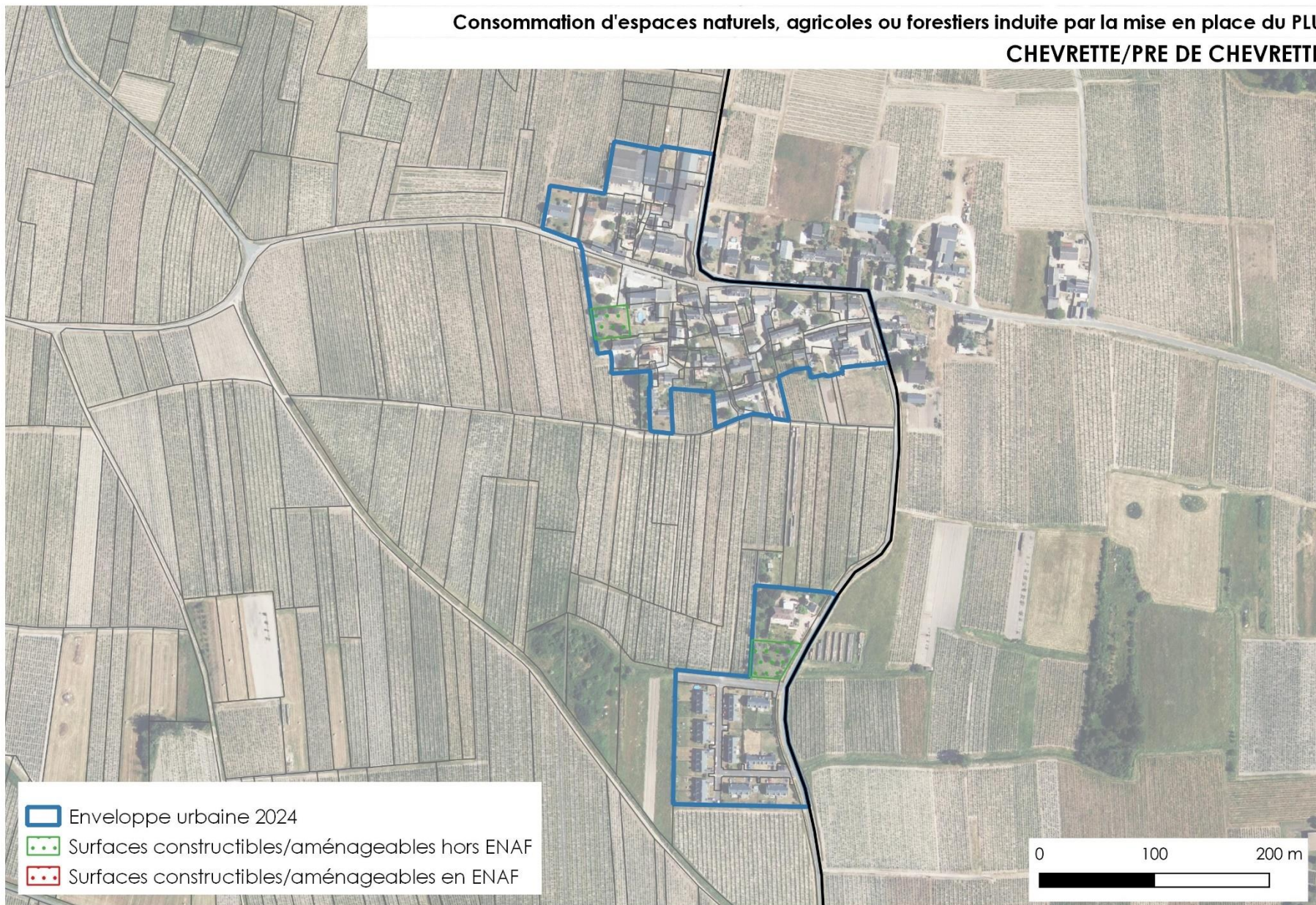


- Enveloppe urbaine 2024
- Surfaces constructibles/aménageables hors ENAF
- Surfaces constructibles/aménageables en ENAF

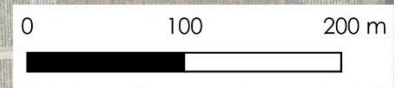
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
L'ÉPAISSE/LA MARTELIÈRE



Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
CHEVRETTE/PRE DE CHEVRETTE

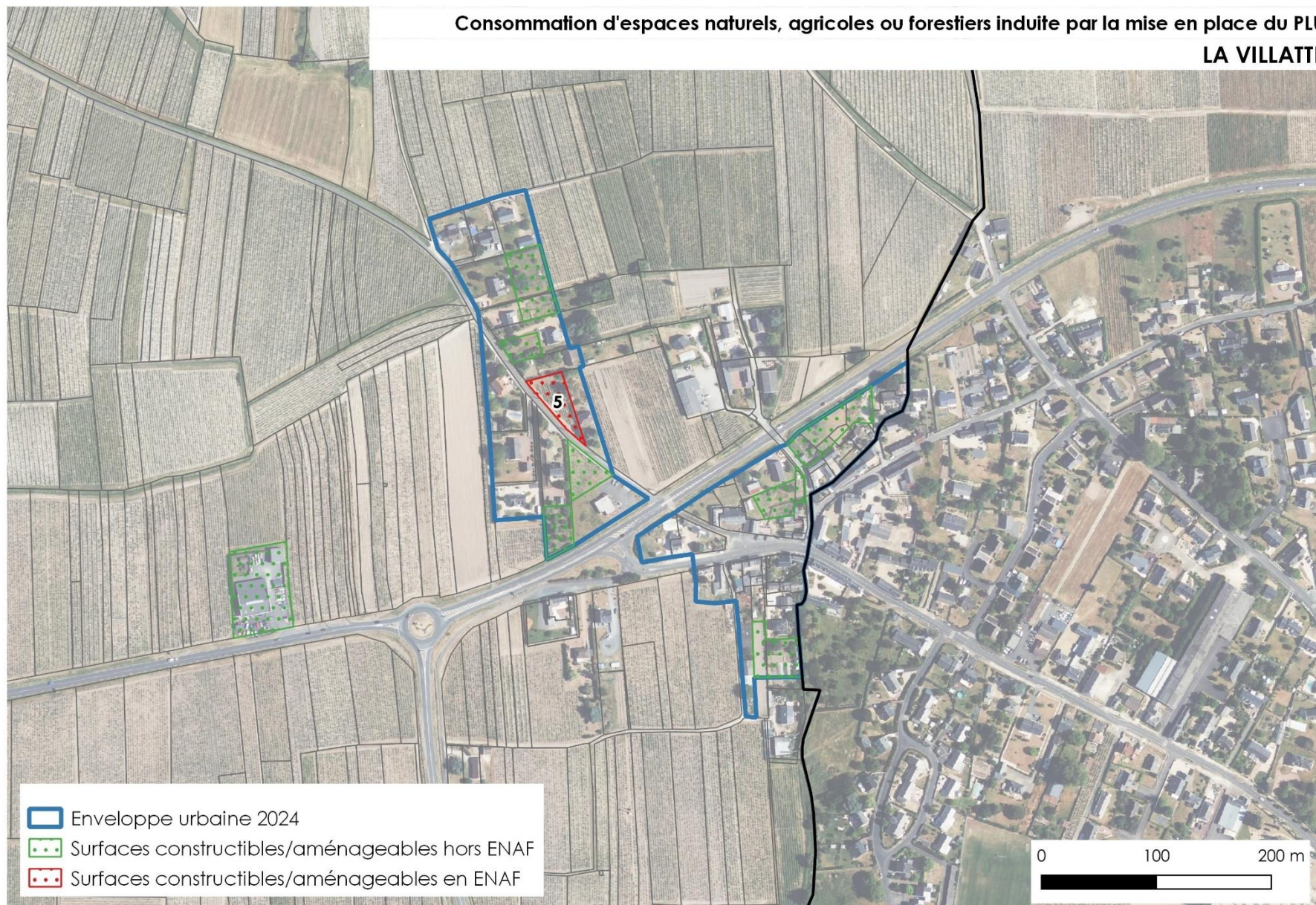


- Enveloppe urbaine 2024
- Surfaces constructibles/aménageables hors ENAF
- Surfaces constructibles/aménageables en ENAF

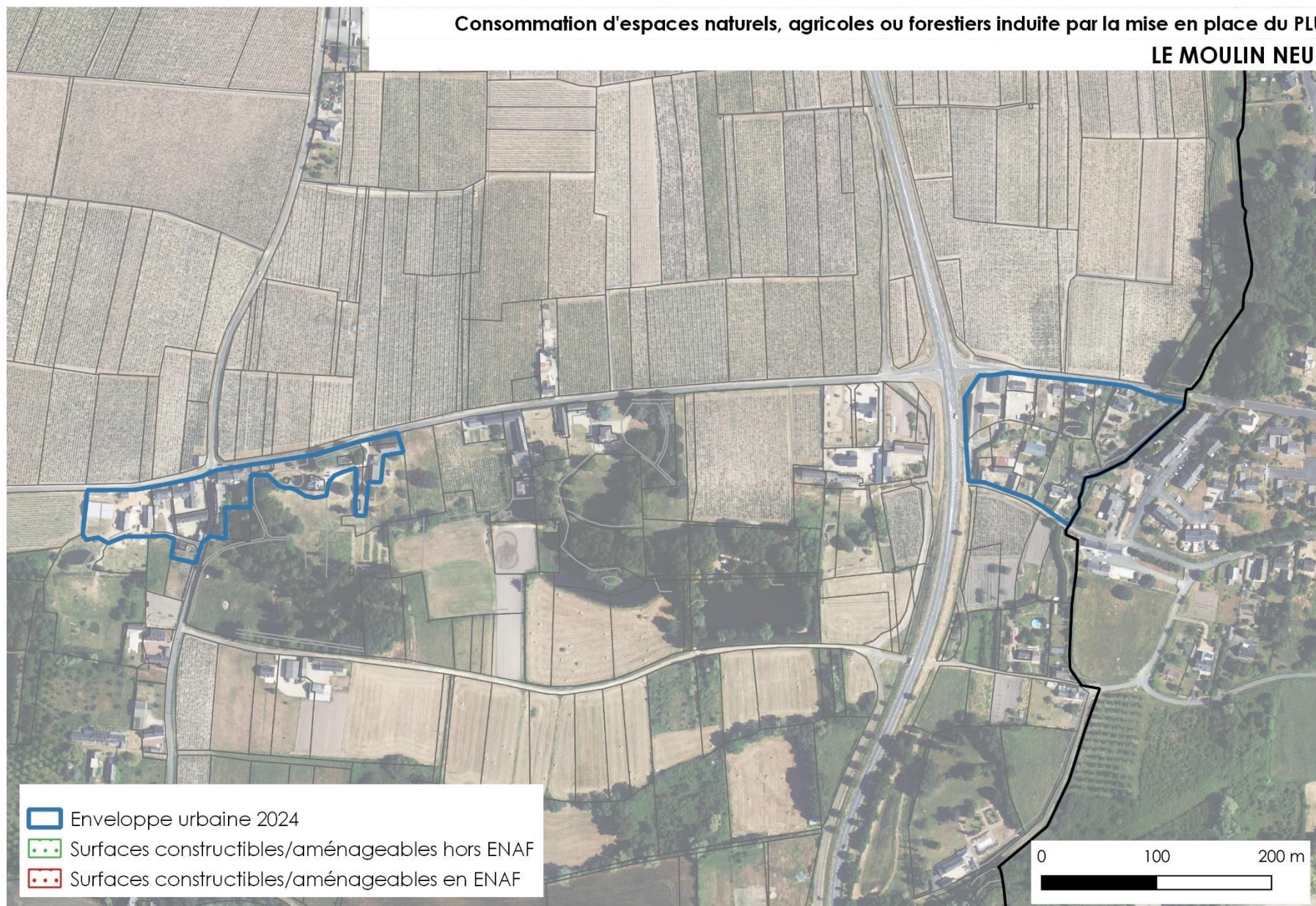


Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU

LA VILLATTE



Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LE MOULIN NEUF



Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par la mise en place du PLU
LES DORMANTS



Tableau de synthèse des espaces naturels, agricoles ou forestiers susceptibles d'être affectés par la mise en place du PLU

| Numéro | Secteur ou zone correspondant | Occupation actuelle | Surface ENAF consommée (en m ²) |
|--------|-------------------------------|--------------------------|---|
| 1 | Potentialité densification UH | Prairie (hors AOC) | 1613 |
| 2 | Potentialité densification UH | Cultures (hors AOC) | 1376 |
| 3 | Potentialité densification UH | Prairie (hors AOC) | 982 |
| 4 | Potentialité densification UH | Vignes AOC | 1003 |
| 5 | Potentialité densification UH | Vignes AOC | 1186 |
| 6 | Zone 2AUh Chézelle | Prairie (AOC non planté) | 2671 |
| 7 | Zone 2AUh Chézelle | Cultures (hors AOC) | 2384 |
| 8 | Zone 2AUh Chézelle | Prairie (hors AOC) | 2310 |
| 9 | Zone 2AUh Bourg | Jardins (AOC non planté) | 2521 |
| 11 | Emplacement réservé cimetière | Vignes AOC | 3381 |
| | TOTAL | | 19428 |

Au total et dans l'hypothèse où l'ensemble des secteurs définis comme constructibles ou aménageables était investi, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induites par le PLU atteindrait au maximum 1,94 ha.

En y ajoutant la consommation d'ENAF observée sur la commune depuis 2021 (début de la période de référence 2021-2031 pour la réduction de 50% de la consommation d'ENAF dans le cadre de la loi Climat et Résilience) soit 1,3 ha, la consommation globale d'ENAF pour la période 2021-2034 atteindrait 3,24 ha au maximum et respecterait l'objectif de réduction de 50% minimum de la consommation d'espaces défini par le PADD (-51,3%).

VOLET 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Contexte réglementaire et contenu

Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004. La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une " évaluation environnementale " du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une " autorité environnementale ", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application du cadre de l'évaluation environnementale aux documents d'urbanisme locaux ont été modifiées par la loi « Accélération et Simplification de l'Action Publique » (ASAP) du 7 décembre 2020.

Il en résulte que, suivant les articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

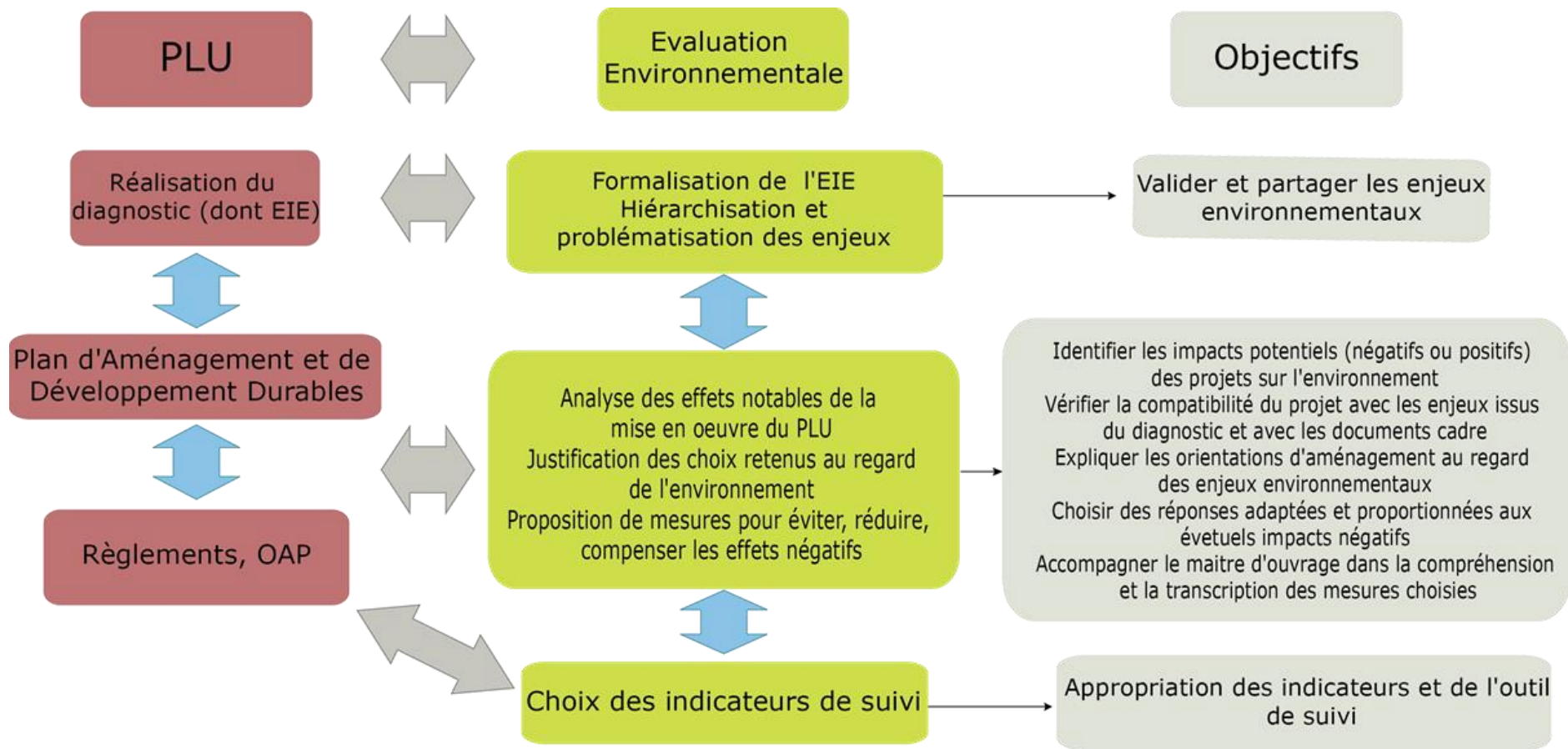
Les procédures de révision sont soumises aux mêmes dispositions que celles relatives à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme lorsqu'ils ont pour objet de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En conséquence, la révision du Plan Local d'Urbanisme de St-Nicolas de Bourgueil est soumise à la démarche d'évaluation environnementale.

Démarche de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme communal au regard des sensibilités du territoire de référence. Elle consiste à interroger en permanence le projet durant son élaboration et à apporter les mesures correctives nécessaires pour garantir au mieux la préservation de l'environnement local.

La démarche conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU St-Nicolas de Bourgueil peut être synthétisée par le schéma suivant.



Contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale impacte le contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment le contenu du rapport de présentation.

Ce contenu est détaillé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas

échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Pour rappel et conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de St-Nicolas de Bourgueil :

- doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022,
- doit être compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature adopté en 2022

Compatibilité du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine

La compatibilité du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine est établie sur la base de la grille présentée ci-après.

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé est le suivant :

| | | |
|---------------|-------------------------|-----------------|
| Compatibilité | Compatibilité partielle | Incompatibilité |
|---------------|-------------------------|-----------------|

Tableau d'analyse de la compatibilité de l'élaboration du PLU avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine

| Axe et orientations | Compatibilité | Analyse et observations |
|---|---------------|--|
| Consolider l'armature territoriale pour dynamiser les bassins de vie | | |
| Orientation n°1 : Des unités territoriales à conforter dans leurs spécificités | | La commune s'inscrit au sein de l'axe ligérien et plus spécifiquement dans le secteur du Bourgueillois articulé autour du pôle de Bourgueil. À l'échelle de la commune de St-Nicolas de Bourgueil, les orientations portent sur : <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation de l'économie touristique autour de la vigne, que le PLU tend à encourager et favoriser au travers de ces orientations et choix de développement, - la protection des terroirs AOC dont le PLU se veut le garant en limitant fortement les possibilités de développement de l'habitat ou des activités sur des secteurs AOC. - Le maintien de l'identité paysagère viticole (paysage et trame bâtie) que le PLU entend garantir au travers de ces orientations. |
| Orientation n°2 : Des unités territoriales socle de la répartition de la production de logement et des équipements | | Cette orientation vise à répartir l'offre en logements et équipements entre les différentes unités territoriales en prenant en compte l'armature urbaine. Pour l'axe ligérien, le SCOT programme 35 à 40% de la nouvelle offre en logements à créer à l'horizon 2040. Il laisse aux PLH le soin d'organiser la répartition des logements entre les différentes communes en mettant toutefois l'accent sur les pôles de Bourgueil et de Langeais/Cinq-Mars. |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>Pour les bourgs et villages hors pôle (dont St-Nicolas de Bourgueil), l'objectif est d'adapter les documents d'urbanisme aux besoins évalués. Sur St-Nicolas de Bourgueil, les objectifs en terme de programmation de logements vont représenter 3 à 3,5% de l'objectif de production de logements défini par le SCOT pour l'axe Ligérien (3 logements par an sur un objectif de 88 à 100 au global sur l'axe ligérien).</p> <p>En matière d'équipements, le SCOT met l'accent sur le confortement des équipements structurants dans les pôles dont ne fait pas partie St-Nicolas de Bourgueil. Le PLU ne programme aucun équipement de rayonnement supra communal.</p> |
| Orientation n°3 : Des unités territoriales garantes des grands équilibres naturels et urbains et paysagers | | <p>Cette orientation synthétise les objectifs et trajectoires en matière de modération de la consommation d'espaces, de préservation de la biodiversité, de l'agriculture, des paysages et du patrimoine. Il prévoit pour l'axe ligérien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 95/96 ha maximum en extension pour l'habitat. Le potentiel en extension délimité dans le cadre du PLU de St-Nicolas de Bourgueil est limité à 1 ha maximum soit 1% de l'enveloppe maximale d'extension défini par le SCOT pour l'axe ligérien, - 58 ha maximum en extension pour l'activité économique. Le PLU ne programme aucune surface dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de St-Nicolas de Bourgueil. <p>Ces éléments sont plus spécifiquement détaillés ci-après.</p> |
| Capitaliser sur les valeurs patrimoniales | | |
| Orientation n°4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue | | |
| Objectif 1 : Protéger les noyaux réservoirs de biodiversité | | <p>Au sein du Plan Local d'Urbanisme, les noyaux réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT (massif forestier au nord, vallée du Changeon au sud) sont protégés au travers d'une zone naturelle N limitant fortement les possibilités de construire hors équipements d'intérêt collectif et évolution du bâti existant.</p> <p>Aucun projet majeur n'est identifié au sein des noyaux de biodiversité. Seul un STECAL Ne a été délimité au niveau du complexe sportif existant des Dormants dans la vallée, ce STECAL excluant toutefois la création de toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.</p> |
| Objectif 2 : Maintenir le fonctionnement des corridors écologiques | | <p>Conformément au SCOT, le PLU de St-Nicolas de Bourgueil a décliné à l'échelle communale les continuités écologiques du territoire (réservoirs et corridors écologiques).</p> <p>Aucun projet ne s'inscrit au sein des continuités écologiques identifiées lesquelles s'appuient principalement sur les espaces boisés du territoire, le réseau hydrographique et aquatique et les milieux prairiaux et bocagers présents dans la vallée du Changeon.</p> <p>Le PLU maintient ainsi la cohérence des corridors écologiques sur la commune.</p> |
| Objectif 3 : Prendre en compte la trame bleue | | <p>La trame bleue est particulièrement présente au sud du territoire communal au sein de la vallée du Changeon. Le PLU prend en compte et protège les principaux cours d'eau présents sur le territoire au travers du zonage naturel N.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>La zone naturelle N permet également d'assurer la protection des étangs et mares présents dans la vallée du Changeon et notamment de l'étang des Ténières, rattaché au réseau Natura 2000 et en bordure duquel les activités susceptibles de perturber la faune sont interdites.</p> <p>Le PLU prend également en compte le risque d'inondation par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'identification de la zone inondable telle que délimitée par le PPRI du Val d'Authion adopté le 9 juillet 2020, - la mise en place d'un zonage de type naturel sur l'ensemble des secteurs concernés par le risque d'inondation, ce zonage visant à encadrer strictement les possibilités de construire dans les secteurs soumis au risque d'inondation. Ce zonage exclut également toute possibilité de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles afin de ne pas accroître la population soumise au risque. |
| Objectif 4 : Prendre en compte la nature ordinaire au bénéfice des continuités écologiques | | <p>Le PLU prend en compte les espaces de biodiversité hors noyaux réservoirs de la biodiversité en assurant leur protection et en limitant le développement au sein de ces secteurs, qu'ils soient forestiers ou agricoles. Il permet la gestion des espaces forestiers les plus importants mais également des plus petits boisements disséminés sur la terrasse viticole ou dans la vallée.</p> |
| Objectif 5 : Accroître la biodiversité et la trame verte au sein des espaces habités | | <p>Les espaces urbanisés de la commune présente un potentiel faible pour la biodiversité.</p> <p>Dans le cadre de l'OAP « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques », certaines orientations visent spécifiquement les espaces urbanisés et peuvent tendre à accroître progressivement leur potentiel de biodiversité (plantations aux abords des exploitations viticoles, gestion des lisières urbaines aux bords des parcelles viticoles, renforcement de la trame végétale dans le bourg).</p> <p>Le PLU prend également en compte, au travers de cette OAP thématique, la problématique des espèces nocturnes et notamment des chiroptères présents au niveau de l'église, en définissant des orientations destinées à l'adaptation de l'éclairage nocturne.</p> |
| Orientation n°5 : Faire de l'agriculture un milieu du développement local et de la cohérence territoriale | | |
| Objectif 6 : Pérenniser le foncier agricole et sylvicole | | <p>Le rapport de présentation inclut un diagnostic agricole permettant d'identifier les grands enjeux des activités viticoles et forestières sur le territoire.</p> <p>Pour prendre en compte ces enjeux, le PLU classe plus de 98% du territoire au sein de zones agricoles A ou naturelles N réservées pour le développement des activités viticoles et la préservation des espaces forestiers et naturels.</p> <p>La commune présente une sensibilité forte en matière agricole du fait de la présence d'un important parcellaire viticole AOC. La spécificité de cette activité génère des enjeux particuliers identifiés dans le cadre d'une concertation spécifique menée avec les professionnels de la viticulture. Ces enjeux sont repris au sein du PADD et traduit au sein des documents règlementaires (plans de zonage et règlement écrit).</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | Le PLU garantit également au maximum la préservation du terroir « St-Nicolas de Bourgueil ». A l'échelle du PLU, les surfaces d'AOC plantées susceptibles d'être remises en cause dans le cadre d'aménagements programmés par le PLU (habitat ou extension du cimetière) portent sur environ 5600m ² soit 0,05% de la surface d'appellation présente sur le territoire communal (environ 1248 ha). |
| Objectif 7 : Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières | | Le règlement de la zone Av mais également celui des zones urbaines (UA, UB et UH) caractérisées par la présence d'exploitations viticoles est adapté pour permettre le développement des exploitations viticoles présentes sur la commune y compris au travers d'une diversification (commercialisation des produits viticoles, œnotourisme notamment par le biais du changement de destination de bâtiments au cœur des exploitations viticoles). En mettant l'accent sur une urbanisation prioritaire des espaces urbanisés, la commune tend par ailleurs à préserver au maximum les surfaces agricoles et viticoles du territoire. Le PLU prévoit, pour cela, de fermer à l'urbanisation tout potentiel d'extension de l'habitat (1 ha maximum) et de ne pas programmer de surfaces dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques. Le PLU prend également en compte les limites urbaines notamment lorsque celles-ci sont communes avec des parcelles viticoles en prévoyant l'aménagement de lisières permettant de limiter les effets des traitements viticoles pour les habitations riveraines des vignes. |
| Objectif 8 : Limiter les impacts de l'urbanisation | | Le projet de développement de la commune s'inscrit prioritairement au sein des espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles dans des espaces où les enjeux viticoles sont moindres. Seules quelques parcelles plantées de vignes à l'intérieur des enveloppes bâties pourraient potentiellement être affectées par le PLU. Le potentiel en extension pour l'habitat (fermé à l'urbanisation) va concerner quant à lui une surface AOC non plantée (prairie et jardins privés) d'environ 5200m ² . L'extension du cimetière (emplacement réservé) va quant à elle concerner une surface AOC plantée d'environ 3380m ² . |
| Objectif 9 : Favoriser la diversification de l'activité agricole | | Le règlement des zones Av et Nv tout comme celui des zones urbaines permet la diversification de l'activité agricole notamment dans le cadre d'une transformation et d'une commercialisation des produits agricoles. |
| Objectif 10 : Œuvrer pour une agriculture durable et de proximité | | Le PLU, au travers de son zonage et de son règlement écrit, prend en compte les besoins spécifiques de l'activité viticole sur le territoire communal. |
| Orientation n°6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature | | |
| Objectif 11 : Préserver les lignes fortes du grand paysage | | Le PLU prend en compte et adapte les mesures de prise en compte des paysages de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - pour le paysage fermé des boisements au nord du territoire, la préservation de l'intégrité forestière est assurée au travers du zonage Nf mis en place et des possibilités maintenues d'exploitation du boisement, - pour le paysage ouvert de la terrasse viticole, le PLU tend à limiter le |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>développement en extension, exclut la création de tout nouvel îlot bâti susceptible de marquer le paysage et prévoit des dispositions visant à assurer l'intégration du bâti (aménagement des lisières urbaines notamment tel que mentionné dans l'OAP relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques)</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le paysage d'alternance de la vallée du Changeon, le PLU met en place une zone naturelle N limitant les possibilités de construire et assure une protection adaptée de l'ensemble du maillage bocager présent dans ce secteur. <p>En complément, le règlement et les OAP mettent en place des mesures destinés à assurer l'intégration des habitations mais également des volumes agricoles.</p> |
| Objectif 12 : Composer avec la spécificité des six entités paysagères | | <p>La commune de St-Nicolas de Bourgueil appartient à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'entité paysagère du Croissant boisé au nord du territoire communal Le PLU assure la préservation du paysage forestier caractérisant cette entité en mettant en place un zonage Nf appuyant la préservation du caractère forestier de cet ensemble, - L'entité paysagère de la Confluence Loire/Vienne au sein de laquelle sont situées la terrasse viticole et la vallée du Changeon. <p>Bien que le DOO du SCOT ne porte aucune orientation particulière concernant cette entité paysagère, le PLU tend à en préserver les grandes caractéristiques tel que précisé ci-avant.</p> |
| Objectif 13 : Valoriser la typologie des villages | | <p>Le PLU tend à préserver la morphologie du bourg (mais également des villages) en mettant l'accent sur une urbanisation des espaces urbanisés et en limitant fortement toute possibilité de développement en extension, qui pourrait conduire à une modification des lisières urbaines et impacter le paysage.</p> |
| Objectif 14 : Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux | | <p>Le PLU prend en compte les éléments remarquables du patrimoine communal en assurant leur protection mais également leur valorisation.</p> <p>Il classe notamment en zone naturelle le manoir du Port Guyet, seul monument historique présent sur le territoire communal.</p> |
| Cultiver le bien vivre dans la proximité | | |
| Orientation n°7 : Promouvoir un habitat et des équipements en cohérence avec les bassins de vie | | |
| Objectif 15 : Changer le mode de production de logements pour développer la sobriété foncière | | <p>Afin de limiter la consommation d'espaces, le PLU inscrit un principe de confortement prioritaire de l'habitat dans les espaces urbanisés. Ces espaces urbanisés du bourg et des hameaux sont potentiellement en mesure de répondre à hauteur de 100% aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années. Avec de mettre en avant cette urbanisation, le PLU ferme à l'urbanisation toute zone à urbaniser.</p> <p>En matière de logements vacants, le taux de vacance communal est important. Afin de modérer les besoins de développement en extension, le PLU envisage la reprise de la moitié du parc des logements vacants de longue durée (26 logements en 2021)</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>durant les 10 prochaines années.</p> <p>Le PLU prend également en compte une densité de 15 logements/ha, en prévoyant son renforcement au sein des secteurs où cela est envisageable. Au global, la densité moyenne constatée dans les secteurs de densification des espaces urbanisés est d'environ 16 logements/ha.</p> |
| Objectif 16 : Diversifier le logement pour s'adapter à la diversité des besoins | | <p>Le PLU inscrit un principe de diversification du parc de logements au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>Ce principe se traduit par la définition d'un objectif de création de 3 logements locatifs sociaux dans un secteur de densification du bourg de St-Nicolas de Bourgueil (soit 10% des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années).</p> |
| Objectif 17 : Cibler les extensions urbaines et les intégrer à la trame bâtie existante | | <p>Les extensions urbaines sont définies en cohérence avec la sensibilité du territoire et notamment des enjeux viticoles très présents en bordure du bourg et des hameaux.</p> <p>Ceci a conduit la commune à faire le choix d'un développement en extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du bourg sur un secteur présentant une sensibilité viticole faible s'agissant d'un secteur de jardin non planté en vignes, - du hameau de Chézelle qui présente une sensibilité viticole plus faible que d'autres hameaux du territoire et constitue le hameau le plus proche du bourg (environ 1 km du bourg) |
| Objectif 18 : Adapter la gestion des hameaux et des villages en fonction de leurs caractéristiques et des spécificités locales | | <p>Ce choix de développement prend en considération la sensibilité viticole et paysagère de la terrasse viticole et est établi en cohérence avec les orientations du SCOT qui précise que « des extensions au cas par cas de périmètres constructibles (de village agricole) peuvent être envisagées en fonction des contraintes pesant sur les bourgs de rattachement, la gestion des AOC ou encore des contraintes topographiques ou paysagères, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. »</p> |
| Objectif 19 : Développer une armature d'équipements accessible, adaptée et proportionnée | | <p>Le PLU inscrit la possibilité de création ou de confortement des équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les zonages mis en place sur le bourg sont adaptés pour permettre ces projets. Il en va de même du STECAL Ne mis en place sur le complexe sportif des Dormants dont le règlement prend par ailleurs en compte la présence du risque d'inondation sur ce site.</p> |
| Orientation n°8 : Repenser le système des mobilités | | |
| Objectif 20 : Adapter l'offre de mobilité aux enjeux du territoire | | <p>Les moyens de la commune sont limités en l'absence de compétence « mobilités ».</p> <p>Le PADD identifie toutefois la place de l'église comme pôle multimodal au regard de sa proximité avec la RD 35, d'un arrêt de transports collectifs et de la présence de bornes recharges électriques.</p> |
| Objectif 21 : Optimiser la desserte en transports en commun et organiser les pôles de mobilité | | <p>En l'absence d'actions possibles concernant le développement du réseau de transports collectifs desservant le territoire, les actions possibles de la commune sont limitées.</p> |
| Objectif 22 : Aménager le territoire pour encourager la mobilité active | | <p>Le PLU met en place des actions pour permettre le développement des mobilités actives notamment dans le cadre d'une OAP thématique dédiée aux mobilités</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | durables et destinée à permettre l'aménagement de liaisons cyclables vers l'extérieur du territoire (notamment Bourgueil) mais également entre le bourg et les hameaux. |
| Objectif 23 : Intervenir ponctuellement pour sécuriser le réseau viaire et maîtriser la diffusion des trafics dans le territoire | | Le PLU ne programme pas de projet particulier en matière d'aménagements routiers. |
| Orientation n°9 : Accompagner la transition écologique et réduire la vulnérabilité du territoire | | |
| Objectif 24 : S'adapter aux changements climatiques | | Le règlement du PLU définit des règles permettant aux constructions de s'adapter au changement climatique : <ul style="list-style-type: none"> - possibilité de création de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables, - possibilité de réhabilitation du bâti existant pour améliorer ses performances énergétiques, - souplesse dans le règlement pour favoriser des implantations cohérentes avec la course du soleil, - maîtrise de l'imperméabilisation des sols par la définition d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines permettant de maîtriser les eaux de ruissellement. |
| Objectif 25 : Préserver la santé des habitants | | Le PLU pose les principes d'un urbanisme favorable à la santé au travers d'une orientation spécifique du PADD en faveur de la préservation de la nature et des paysages, du développement de la convivialité et des services de santé ainsi que de la gestion des lisières entre espaces urbanisés et parcelles viticoles. |
| Objectif 26 : Prévenir les risques naturels et limiter les nuisances | | L'ensemble des risques existants est pris en compte dans le PADD Les dispositions du règlement écrit rappellent également les mesures à mettre en œuvre pour la prévention vis-à-vis de certains risques (risque sismique, risque de retrait-gonflement des argiles, risque lié à la présence de cavités, risque de feux de forêt). |
| Consolider l'attractivité économique et ancrer l'emploi sur le territoire | | |
| Orientation n°10 : Gérer efficacement le foncier économique | | |
| Objectif 27 : Réduire le foncier économique dédié | | Le PADD n'inscrit aucun potentiel urbanisable pour l'accueil d'activités économiques. Un STEACL Ay est uniquement défini pour permettre le développement d'une activité artisanale au cœur des espaces viticoles de la commune. |
| Objectif 28 : Maintenir un maillage de qualité des sites d'activités | | Conformément au SCOT, aucun secteur destiné à l'accueil de nouvelles activités économiques n'est délimité dans le cadre du PLU. |
| Objectif 29 : Favoriser le développement de l'activité économique au sein des tissus mixtes | | Sur le bourg et les hameaux constructibles, le PLU définit des zonages prenant en compte la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés (zones UA, UB et UH). Ainsi, il permet tout en les encadrant l'implantation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations. |
| Orientation n°11 : Conserver une offre commerciale et de services de proximité | | |
| Objectif 30 : Conforter les pôles commerciaux existants (localisations préférentielles) | | Conformément au SCOT, aucune zone à vocation commerciale n'est définie sur le territoire communal. |

| | | |
|--|--|---|
| Objectif 31 : Maintenir l'animation des centres par des actions et outils favorisant le maintien et la création du commerce de proximité | | Le PLU conforte la vocation commerciale du cœur de bourg en permettant l'implantation des commerces de proximité dans la zone UA. Il permet ainsi de conforter la dynamique de réseau commercial, qui s'appuie sur la qualité des espaces publics (place de l'église), les connexions douces existantes pour faciliter les liens entre commerces et secteurs d'habitat et les potentialités existantes de stationnement dans le cœur de bourg. |
| Orientation n°12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle | | |
| Objectif 32 : Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité touristique | | Le PLU identifie et prend en compte les éléments contribuant à l'attractivité touristique du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - les itinéraires de randonnée protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme, - les paysages caractéristiques du Croissant boisé et la Confluence Loire/Vienne au travers de zonages naturels et agricoles permettant de conserver l'identité paysagère du massif forestier, de la terrasse viticole et de la vallée du Changeon, - la protection du patrimoine d'intérêt au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. |
| Objectif 33 : Participer à structurer l'offre | | Le PLU permet le confortement des hébergements touristiques sur la commune, notamment au travers d'une valorisation du bâti d'intérêt du territoire (changement de destination). Aucun projet structurant à vocation touristique n'est aujourd'hui en projet sur le territoire de la commune. |
| Objectif 34 : S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique | | Les orientations du SCOT relatives à l'axe ligérien portent : <ul style="list-style-type: none"> - sur la valorisation des liens avec la Loire, - sur la valorisation de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire UNESCO, - sur la mise en scène des paysages viticoles. Le PLU tend à préserver les paysages viticoles en maîtrisant le mitage et en mettant l'accent sur un développement dans les espaces urbanisés, présentant des enjeux moindres en termes d'impact paysager. La commune n'est pas concernée par la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire UNESCO. |

Compatibilité du PLU avec le PCAET du Pays Loire Nature

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé en le suivant :

Compatibilité

Compatibilité
partielle

Incompatibilité

La compatibilité du PLU avec les orientations du PCAET du Pays Loire Nature est établie sur la base de la grille présentée ci-après.

Tableau d'analyse de la compatibilité de l'élaboration du PLU avec le PCAET du Pays Loire Nature

| Axe et orientations | Compatibilité | Analyse et observations |
|--|---------------|--|
| Axe 1 : La réduction des consommations énergétiques | | |
| A1 : Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat | | Le PLU ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de techniques de construction destinées à améliorer la performance énergétique des constructions existantes ou à édifier dans le cadre de réhabilitations ou de constructions neuves. |
| A2 : Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements | | Le PLU encourage le développement des modes actifs de déplacements et la limitation de l'usage de la voiture individuelle : - en identifiant un pôle multimodal au niveau de la place de l'église. - en définissant des principes d'aménagement de liaisons cyclables vers l'extérieur du territoire mais également entre le bourg et les hameaux (OAP Thématique « Mobilités durables ») |
| Axe 2 : Production d'énergie renouvelable | | |
| B1 : Développer la production d'énergie renouvelable | | Le PLU ne fait pas obstacle à la création de dispositifs de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, bois) dans le cadre des activités économiques ou de l'habitat. |
| B2 : Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable | | |
| Axe 3 : Les émissions de GES | | |
| C1 : Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique | | Les orientations définies par le PCAET relèvent principalement d'actions menées par les entreprises en matière de maîtrise et de valorisation des déchets et de développement des filières courtes. Il est rappelé que le PLU ne prévoit aucun secteur d'extension pour le développement économique. Le règlement de la zone UC dédié aux activités économiques existantes permet la mise en œuvre des actions prescrites par le PCAET. |
| C2 : Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacement (idem axe 1) | | Cf. ci-avant |
| C3 Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole | | Le PLU prend en compte la profession viticole et les espaces qu'elle valorise au travers de la protection de la terrasse viticole dans un zonage Av mais également de l'ilot viticole de La Taille par un zonage Nv. Ces zones permettent d'assurer la pérennité des |

| | | |
|---|--|--|
| | | exploitations viticoles et, par ce biais, des espaces à vocation agricole. Les espaces de prairies de la vallée du Changeon, en l'absence de site d'exploitation agricole dans cet espace, sont préservés grâce à la mise en place d'une zonage naturel N. |
| Axe 4 : Adaptation au changement climatique | | |
| D1 : Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques | | Le PLU prévoit un développement cohérent avec l'attractivité du territoire. Ce développement va induire de nouveaux besoins en matière d'eau potable. La gestion de la ressource est assurée par la Communauté de communes. |
| D2 : Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole (idem axe 3) | | Cf. ci-avant |
| D3 : Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique | | A l'instar de la zone Av couvrant les espaces viticoles, la zone naturelle Nf assure la protection du massif forestier couvrant le tiers nord du territoire communal. Ce zonage, en limitant les possibilités de construire, tend à permettre la préservation de ce puits de carbone majeurs du territoire. |
| D4 : Préserver les populations | | Le PLU prend en compte les risques, les pollutions et les nuisances dans les choix de développement de l'habitat. Il permet la rénovation de l'habitat existant en vue d'en améliorer les performances énergétiques ainsi que les nouvelles constructions prenant en compte les exigences réglementaires en matière de performances environnementales et énergétiques. |

Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Rappel des éléments relatifs à l'état initial de l'environnement et enjeux environnementaux

Le tableau ci-dessous rappelle les grandes conclusions de l'état initial de l'environnement présenté ci-avant par thématique et définit l'importance de l'enjeu qui lui est attaché dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le niveau de l'enjeu est défini en tenant compte de la sensibilité du territoire pour chaque thématique concernée, de leur situation sur le territoire communal et des premières incidences potentielles susceptibles d'être induites par la mise en œuvre du plan.

Ces incidences sont plus spécifiquement détaillées ci-après.

| | | | |
|-----------|--------------|--------------|------------|
| Enjeu nul | Enjeu faible | Enjeu modéré | Enjeu fort |
|-----------|--------------|--------------|------------|

Tableau de synthèse de l'état initial de l'environnement et importance des enjeux

| Thématique | Sous-thématique | Synthèse de l'état initial | Enjeux |
|------------------------|-----------------------|--|---|
| Socle territorial | Climat | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un climat doux et tempéré océanique influencé par les masses océaniques remontant le fleuve de la Loire. ➤ Un territoire qui influe, à son échelle, sur les émissions de gaz à effet de serre et leurs effets sur le changement climatique. | L'anticipation des évolutions climatiques à venir L'adaptation du territoire aux changements climatiques |
| | Relief | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un relief marqué et caractérisé en 3 parties distinctes : une zone de plateau en altitude au nord, une ancienne terrasse alluviale au centre et une zone de vallée basse plutôt plane au sud. | La prise en compte du relief dans la gestion de l'urbanisation et des aménagements |
| | Réseau hydrographique | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un réseau hydrographique réparti de façon hétérogène sur le territoire, en lien avec la géologie et la topographie. ➤ Un réseau complexe de cours d'eau dans la partie sud de la commune, organisé autour du Changeon et de la Grande Boire. | La protection des cours d'eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif et la mise en valeur du réseau hydrographique. |
| | Occupation des sols | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une occupation des sols qui témoigne de l'importance des espaces forestiers et viticoles sur le territoire communal. ➤ Une consommation d'espaces évaluée à 6,65 ha sur la période de référence 2011-2021 | La définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers |
| Paysages et patrimoine | Paysages | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire communal scindé en trois unités paysagères aux caractéristiques très différentes : <ul style="list-style-type: none"> - 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) | <ul style="list-style-type: none"> • L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre l'enveloppe urbaine et donc à ne |

| | | | |
|--------------------|--|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Le paysage d'alternance (ouverture/fermeture) de la vallée du Changeon ➤ La perception du bâti est très variable suivant les secteurs concernés: <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>pas accroître leur impact dans le paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. |
| | Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un monument historique sur le territoire : le manoir de Port Guyet ➤ 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| Patrimoine naturel | Zonage du patrimoine naturel et milieux naturels | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des milieux diversifiés marqués par la géologie et le relief : des milieux boisés sur le plateau, des milieux ouverts et viticoles dans la plaine, les milieux humides et aquatiques dans la vallée. ➤ Un territoire abritant une biodiversité remarquable liée à la diversité des milieux notamment au sein des réservoirs de biodiversité majeurs identifiés : massifs forestiers, vallée du Changeon ➤ Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique : 2 zones Natura 2000 (ZPS) au niveau des massifs forestiers au nord et de l'étang des Ténières au sud de la commune. Plusieurs ZNIEFF limitrophes au nord. ➤ Une situation au sein du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine | <ul style="list-style-type: none"> • La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière) • La préservation d'éléments ponctuels ou linéaires d'intérêt écologiques (haies...) |
| | Trame Verte et Bleue | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur le SRCE Centre-Val de Loire, la TVB du PNR Loire-Anjou-Touraine et la TVB du SCoT du nord-ouest de la Touraine montrant la sensibilité du territoire communal en matière de biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des continuités écologiques à l'échelle de la commune et des éléments qui les composent (réseau de haies, boisements, cours d'eau et zones humides associées). • La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux |

| | | | |
|----------------|------------------------|---|--|
| Ressources | Ressource en eau | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Authion ➤ Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire mais des captages présents sur les communes limitrophes. Le périmètre de protection éloignée d'un des captages concerne une petite partie de la commune ➤ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➤ Une station d'épuration conforme en performance ➤ Des zones humides potentielles identifiées dans le SAGE | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel • L'identification des zones humides sur la commune • La maîtrise des occupations et des usages du sol en zone humide |
| | Énergies | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des potentialités de développement d'énergies renouvelables : solaire, bois-énergie, méthanisation et géothermie ➤ Un territoire peu propice au développement éolien ➤ Des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables définis par le PCAET du Pays Loire Nature | <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du potentiel d'exploitation des boisements (bois-énergie) et de valorisation des toitures (solaire) • L'incitation et le soutien aux projets de développement des énergies renouvelables • La modération de la consommation d'énergie et des émissions de GES dans tous les secteurs |
| Risques | Risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire principalement concerné par le risque de feux de forêt au regard de la couverture boisée du territoire et de la sensibilité des massifs au risque d'incendie ➤ Présence du risque inondation dans la zone de vallée au sud, couverte par le PPRi Val d'Authion ➤ D'autres risques naturels présents sur le territoire : sismique (faible), mouvement de terrain (22 cavités et aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort sur une grande partie du territoire), rupture de digue, tempête) | <ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs soumis à un risque • Le respect des zonages contraignant l'urbanisation |
| | Risques technologiques | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Présence de 16 installations classées pour la protection de l'environnement principalement liées à l'activité viticole sur le territoire ➤ Risque nucléaire : la commune est totalement incluse dans le périmètre concerté et en partie incluse dans le périmètre immédiat ➤ Risque de transports de matières dangereuses sur quelques axes routiers | |
| Santé publique | Qualité de l'air | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une qualité de l'air globalement moyenne ces dernières années. ➤ Une qualité de l'air impactée par le trafic routier de l'autoroute, l'activité viticole et le résidentiel (chauffage) ➤ Des objectifs en matière de réduction des émissions de polluants atmosphériques définis par le PCAET du Pays Loire Nature | La mise en œuvre des mesures permettant de limiter les polluants affectant la qualité de l'air communal. |

| | | | |
|--|---------------------|--|--|
| | Assainissement | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une station de traitement des eaux usées présentant dont la charge maximale entrante est bien inférieure à la capacité nominale (2022). Une STEU conforme en équipement et en performance. | La compatibilité du projet de développement avec la capacité de la station d'épuration |
| | Nuisances sonores | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire affecté par les nuisances sonores liées à l'autoroute A85 et la route D749. Des secteurs affectés par le bruit entourent chacune d'elle de part et d'autre de leur tracé respectif | <ul style="list-style-type: none"> • La modération de l'usage de l'automobile individuelle, source de bruit • Une vigilance concernant la proximité entre sites d'activité, secteurs d'habitat et axes routiers • Le respect des prescriptions liées aux secteurs concernés par des nuisances |
| | Gestion des déchets | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une gestion des déchets assurée par la Communauté de Communes et le Sivert. ➤ Tri et collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets. ➤ Des encouragements à la réduction et au recyclage (composteurs individuels) | <ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de la diminution des tonnages d'ordures ménagères. • La promotion du tri sélectif. |
| | Sites pollués | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cinq sites BASIAS susceptibles d'occasionner une pollution des sols sur la commune | La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs situés à proximité de sites présentant un risque de pollution |

Perspectives d'évolution probables

Les perspectives d'évolution du site sont appréciées au regard des adaptations apportées par le Plan Local d'Urbanisme à l'état initial de l'environnement.

- **En l'absence de révision et de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**

En l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, la gestion de l'aménagement du territoire de la commune reste soumise à l'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 janvier 2004 (modifié en 2006 et mis à jour en 2021 pour intégrer les évolutions du PPRi du Val d'Authion).

Ce Plan Local d'Urbanisme ne prend pas en compte certaines évolutions législatives en faveur d'une meilleure prise en compte des objectifs de modération de la consommation et de préservation de la biodiversité.

Il n'est par ailleurs pas pleinement compatible avec les orientations du SCOT Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022 et celles du PCAET du Pays Loire Nature.

Le tableau ci-dessous expose les incidences positives et négatives du maintien du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018.

| Incidences positives | Incidences négatives |
|----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Incompatibilité avec le SCOT et le PCAET • Surreprésentation des zones constructibles au regard des besoins évalués de la commune • Absence de prise en compte de la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces • Maintien de surfaces à urbaniser (1AUb et 2AUb représentant 26,28 ha dans le PLU de 2004). • Non adaptation du zonage aux |

| | |
|--|---|
| | évolutions du territoire et au contexte réglementaire |
|--|---|

- **Avec une mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme permettra de mettre en place une réglementation actualisée sur le territoire communal et d'assurer la pleine compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SCOT Nord-Ouest de la Touraine et le PCAET du Pays Loire Nature.

Sur cette base, la révision du PLU va permettre de redéfinir un équilibre juste et adapté entre impératifs de protection et besoins de développement en prenant en considération la sensibilité environnementale du territoire et les dynamiques démographiques et économiques en présence.

Cette mise en œuvre aura toutefois nécessairement des incidences sur l'environnement comparativement à la situation initiale actuelle :

- Maintien d'un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers même si ce potentiel est fortement réduit comparativement au PLU de 2004 (-62,7 ha de zones constructibles comparativement au PLU de 2004).
- Impact sur les paysages ruraux et urbains,
- Incidences potentielles sur les milieux naturels et la biodiversité, etc.

Ces incidences sont évaluées ci-après en précisant l'importance de l'impact, la justification du choix retenu et les mesures compensatoires mises en place le cas échéant pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Les incidences potentielles sont particulièrement présentes dans les secteurs de projet définis par le plan local d'urbanisme (zones 2AUh et STECAL). Ces zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan font l'objet d'une analyse détaillée ci-après.

Impacts notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et explications des choix retenus

L'analyse est établie au regard de l'état initial de l'environnement présenté ci-avant et permet d'établir une appréciation quantitative et qualitative des effets en prenant en considération la superficie, la localisation et la sensibilité des secteurs environnementaux concernés et de proposer, le cas échéant, les mesures les mieux adaptées pour supprimer, réduire ou compenser les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

□ Le climat et le changement climatique

Incidences du PLU

Les projets d'évolution urbaine liés aux orientations en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ne sont pas d'ampleur à compromettre notablement le climat local.

Seules des augmentations infimes des gaz à effets de serre seront imputables à l'accroissement des rejets dus au secteur résidentiel et à l'augmentation du trafic automobile (projet d'accueil de 30 logements supplémentaires et reprise de 13 logements vacants pour les 10 prochaines années).

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les incidences sur le climat étant infimes, il n'est pas prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U.

Toutefois, il est à noter que plusieurs actions peuvent permettre de réduire les incidences, même à une échelle marginale des émissions de gaz à effet de serre :

- l'orientation n°12 du PADD « Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau » inscrit le PLU dans la transition planifiée par le PCAET.

- le règlement permet la mise à œuvre de dispositifs permettant l'amélioration des performances énergétiques des constructions ainsi que la production d'énergies renouvelables permettant de modérer l'impact de l'usage des énergies fossiles sur le changement climatique.

- Le PLU décide une OAP aux mobilités douces, qui vise à « renforcer, au gré des opportunités et du temps, le lien entre les espaces bâtis du territoire (bourg et hameaux) et avec l'extérieur du territoire pour les déplacements du quotidien ».

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ La géologie

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. ne sont pas susceptibles de modifier la géologie locale.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Compte tenu de l'absence totale d'impact sur la géologie, le P.L.U. ne met pas en place de mesures compensatoires spécifiques.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Nul | Nul |

□ Le relief

Incidences du PLU

Les incidences potentielles sont liées à une modification sensible de l'altimétrie de certains secteurs dans le cadre de leur aménagement.

Toutefois, les secteurs envisagés pour le développement de la commune (habitat) sont principalement situés dans des secteurs présentant un relief peu marqué au sein de la terrasse viticole (pentes moyennes faibles).

L'aménagement des zones urbanisées et 2AUh n'est toutefois pas susceptible de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

Les secteurs présentant les reliefs les plus marqués sont localisés sur le plateau forestier ou au niveau de la transition entre ce plateau et la plaine viticole, secteurs inconstructibles (hors adaptation de l'existant ou besoin lié à l'activité agricole/viticole) du fait de la mise en place d'un zonage naturel Nf ou Av.

Sur l'ensemble du territoire communal, certains projets pourront justifier la création d'affouillements ou exhaussements du sol.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impact majeur du PLU sur le relief, il n'est pas mis en place de mesures spécifiques.

Le règlement encadre les affouillements et exhaussements du sol et les autorise uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone concernée (préservation des zones humides, gestion du risque inondation, travaux liés aux constructions autorisées...)

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Le réseau hydrographique

Incidences du PLU

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, en l'absence de toute mesures, pourrait perturber le fonctionnement des cours d'eau, plans d'eau et fossés.

L'orientation n°1 du PADD vise à « Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en valeur et leur confortement ». Elle inclut la vallée du Changeon et ses cours d'eau ainsi que l'étang des Ténières.

Cela se traduit dans le règlement par l'intégration de la majorité du réseau hydrographique dans le zonage naturel « N ». Au sein de la zone naturelle, les possibilités de construire ou d'aménager sont limitées à des adaptations ou extensions de logements existants ou à des locaux techniques et industriels et des administrations publics et assimilées.

Les projets doivent également y être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques ». Les orientations et le règlement du PLU n'ont par ailleurs pas vocation à remettre en cause le tracé du réseau hydrographique communal ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les impacts du plan sur le réseau hydrographique étant faibles, il n'est pas prévu de mesures compensatoires au sein du PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ L'occupation des sols

Le PLU programme la création de secteurs destinés à l'urbanisation susceptibles de modifier l'occupation actuelle des sols notamment en contribuant à une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU prévoit ainsi :

- un potentiel d'extension maximale de 1 ha pour l'habitat, en zone 2AU, soit à moyen/long terme.
- de développer l'habitat afin d'assurer, a minima, la stabilisation de la population communale.

La modification de l'occupation actuelle des sols sur les secteurs concernés peut notamment avoir un impact sur la disparition de surfaces valorisées ou valorisables par l'activité agricole, l'artificialisation... Le détail des incidences des zones d'extension de l'urbanisation (2AUh) est présenté par la suite, dans la prochaine partie.

Le PADD inclut notamment ces principes dans ses orientations n°5 « Préserver la structure atypique et de qualité de l'organisation urbaine entre bourg et hameaux » et n°6 « Permettre le développement de l'habitat en privilégiant le confortement des espaces urbanisés du bourg et hameaux ».

Les orientations du PADD sont appuyées par des mesures mises en œuvre dans le cadre du règlement :

- Les zones agricole Av et naturelle N, Nf et Nv couvrent 98% du territoire communal. Dans ces zones, un principe d'inconstructibilité prévaut et les possibilités de construire sont limitées et encadrées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, sur 98% du territoire, les occupations actuelles du sol ne devraient pas sensiblement évoluer.
- Une réglementation favorable à la préservation des continuités écologiques en zone N mais également à la pérennité des exploitations viticoles en zone Av.
- Des zones de développement localisées en tissu urbain ou en-dehors des parcelles valorisées par l'activité agricole (au regard du registre parcellaire graphique 2023).

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les réflexions conduites lors de l'élaboration du PADD ont permis :

- d'identifier les potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés, qui ont permis de réduire les besoins en surfaces constructibles en extension du bourg et des hameaux sans empêcher la construction de nouveaux logements,
- d'intégrer des principes de densité permettant d'optimiser le foncier disponible,

- de rechercher des secteurs de développement impactant le moins possible l'espace agricole (notamment les parcelles classées AOC),
- d'inscrire un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces comparativement à la période de référence 2011-2021. Le PLU s'inscrit ainsi dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers défini par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le travail sur le zonage a conduit à étudier les moyens d'éviter puis de réduire l'impact sur les surfaces agricoles, naturelles et forestières.

La surface des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (2AU) a par ailleurs été réduite dans le nouveau PLU, qui limite désormais ce zonage aux hameaux urbanisés et donc aux parcelles bâties d'un seul tenant, sans inclure les parcelles non artificialisées entre certaines constructions.

| Zonage urbanisé ou urbanisable | Ancien PLU (ha) | Nouveau PLU (ha) |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| UA | 9,15 | 8,94 |
| UB | 13,86 | 5,54 |
| UD ou UH | 77,5 | 51,17 |
| 1AUb | 18,26 | - |
| 2AUb ou 2AUh | 8,02 | 0,99 |
| TOTAL | 126,79 | 66,64 |

Les zones actuellement classées en STECAL ont également été réduites, l'étang des Ténières n'étant notamment plus intégré au zonage NeI/Ne.

| | | |
|--------------|--------------|-------------|
| NeI ou Ne | 68,89 | 3,95 |
| Ay | - | 0,38 |
| TOTAL | 68,89 | 4,33 |

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Modérée | Faible |

□ Les paysages

Incidences du PLU

Les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme sont liées à l'aménagement des secteurs de projets, aménagement qui pourra voir des incidences sur la modification des paysages perçus. Ces répercussions seront d'importance variable selon le type de projet, selon le caractère des terrains concernés et leur emplacement.

Le PLU pourrait ainsi, en l'absence de toute mesure, générer une dégradation des paysages au niveau notamment des nouvelles lisières urbaines dessinées par le projet communal.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD met tout d'abord en avant un objectif prioritaire de confortement de l'habitat dans les espaces urbanisés actuels du bourg et des hameaux. Ce choix de développement permet une forte limitation des incidences du projet d'habitat sur les paysages :

- en excluant la création de tout nouvel îlot bâti perceptible dans le paysage,
- en favorisant une densification dans des espaces intra-urbains présentant une sensibilité paysagère faible notamment en considération de la sensibilité paysagère forte de la terrasse viticole où sont situés le bourg et les principaux hameaux de la commune.

Le PADD met ensuite l'accent sur la préservation des caractéristiques des 3 grandes unités paysagères que sont :

- le paysage boisé et fermé au nord. Le zonage Nf mis en place permet de confirmer la vocation forestière de ce secteur et d'assurer la conservation de l'identité paysagère de ce secteur,
- la terrasse viticole et son paysage ouvert. L'essentiel de la terrasse viticole est classé au sein d'une zone Av permettant le développement de l'activité viticole tout en veillant à limiter la réalisation de nouvelles constructions isolées au cœur des paysages viticoles ouverts. En bordure des espaces urbanisés, l'OAP thématique relative aux continuités écologiques prévoit un principe de gestion des lisières pour des raisons de protection des populations

vis-à-vis des traitements viticoles mais également permettant également de mieux intégrer le bâti dans ce paysage.

- La vallée du Changeon et son paysage d'alternance. Le zonage naturel N mis en place limite fortement les possibilités de construire dans cet espace tout en prenant en compte les enjeux viticoles de l'îlot de la Taille (secteur Nv). En complément la protection des petits boisements et des linéaires bocagers présents dans cet espace permet de préserver ces éléments qui contribuent fortement à l'identité paysagère de cet ensemble.

Au global, le PLU garantit une préservation maximale des paysages communaux.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Modérée | Faible |

□ Le patrimoine

Incidences du PLU

Les incidences potentielles du Plan Local d'Urbanisme seraient liées, en l'absence de toute mesure, à une disparition d'éléments patrimoniaux remarquables ou à leur altération par des constructions nouvelles ou des rénovations peu valorisantes.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD affirme la volonté de la commune de prendre en compte la sensibilité patrimoniale de certains secteurs ou éléments bâtis du territoire communal.

Cette orientation est confortée par plusieurs mesures mises en place dans le cadre des documents règlementaires :

- classement du manoir de Port Guyet dans une zone naturelle N

limitant les risques d'impact sur cet ensemble patrimonial protégé au titre des monuments historiques,

- protection des éléments patrimoniaux remarquables (châteaux, manoir, etc.) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant de maîtriser l'évolution du bâti remarquable du territoire mais également du capital végétal qui l'accompagne,
- protection des loges de vigne comme élément témoin du patrimoine communal au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- mise en valeur de certains éléments du patrimoine bâti rural d'intérêt de la commune au travers d'un changement de destination à vocation d'habitat.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Le patrimoine naturel

Incidences du PLU

Deux zones Natura 2000 sont identifiées sur le territoire communal et une zone est limitrophe au Nord-Est. Elles constituent des réservoirs de biodiversité majeurs. Quelques ZNIEFF sont également limitrophes de la commune, au nord de celle-ci.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, en l'absence de toute mesures, pourrait conduire à une remise en cause des habitats naturels, de la faune et de la flore associés à ces espaces, générant des incidences sur la biodiversité communale.

Le PADD souhaite en conséquence leur préservation, au travers de l'orientation n°1. Cette orientation est confortée par la mise en place d'un zonage naturel N déclinés en sous-secteurs Nf et Nv, couvrant la quasi-totalité des surfaces des 2 ZPS situées sur le territoire de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Au global, le PLU assure ainsi une protection par le zonage naturel :

- à hauteur de 100% de la surface de la ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » située sur le territoire communal (environ 94% en zonage N et 6% en zonage Nv à vocation viticole)
- à hauteur d'environ 93% de la surface de la ZPS « Lac de Rillé, forêts voisines d'Anjou et de Touraine » située sur le territoire communal (le reste étant pour majorité en zone Av, terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel).

Par ailleurs, aucun secteur majeur de développement de l'urbanisation n'est implanté à l'intérieur des secteurs précités. Seules des opérations de réhabilitation et de valorisation du bâti existant sont envisagées dans les secteurs et sous-secteurs N. L'incidence potentielle de ces opérations sur les sites naturels remarquables est évaluée ci-après (cf. partie « Evaluation des incidences sur les zones Natura 2000 »).

L'OAP « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques » participera à la préservation des zones Natura 2000, celles-ci faisant partie des réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts négatifs majeurs, aucune mesure compensatoire n'est mise en œuvre par le PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

Incidences du PLU

L'implantation de secteurs de projets peut impacter les réservoirs de biodiversité même s'ils sont situés en dehors de ces derniers, en raison des ruptures qu'ils pourraient générer dans les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité entre eux. Le PADD prévoit une protection de

l'ensemble des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue du territoire telle qu'identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement au travers d'une orientation dédiée : « Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en œuvre et leur confortement ».

Cela se traduit par la mise en œuvre d'une OAP thématique dédiée : « Préservation et mise en valeur des continuités écologiques ». Pour chaque secteur, sont définis des orientations et des principes d'aménagement visant à assurer la préservation de la biodiversité :

- Préserver l'intégralité des boisements rattachés au réseau Natura 2000,
- Maintenir la qualité et l'intégrité des éléments participant à la qualité écologique des milieux de la vallée du Changeon,
- Conforter le potentiel de biodiversité des espaces viticoles du territoire,
- Maintenir des espaces adaptés à la biodiversité au sein de la trame urbaine du bourg.

Ces orientations consistent par exemple à planter des essences adaptées, éviter de perturber les déplacements de la grande et petite faune, exclure la présence d'activités susceptibles de perturber l'avifaune, intégrer dans les projets de construction des éléments permettant de constituer des éléments-relais pour la biodiversité.

La trame noire y est également prise en compte grâce à des mesures relatives à l'adaptation de l'éclairage aux espèces nocturnes.

Le règlement du PLU contribue à la préservation des milieux constitutifs de la Trame Verte et Bleue :

- Intégration des réservoirs de biodiversité et zones de corridors écologiques au sein de secteurs dont la constructibilité est limitée : Nf pour les massifs forestiers, N pour la majorité des cours d'eau et plans d'eau ;
- Classement en Espaces Boisés Classés de quelques boisements situés sur la terrasse viticole ;

- Protection adaptée de l'ensemble des haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Localisation des secteurs principaux de développement de l'urbanisation en-dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques majeures du territoire communal.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts négatifs majeurs, aucune mesure compensatoire n'est mise en œuvre par le PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ **Les zones humides**

Incidences du PLU

Les zones humides sont des milieux contribuant à la préservation de la qualité de la ressource en eau, à la régulation des crues et à la qualité écologique du territoire.

En l'absence de prise en compte de ces milieux sensibles, le PLU est susceptible, dans le cadre de la mise en œuvre des projets qu'il autorise, de conduire à la suppression ou à la dégradation d'une zone humide.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Concernant les principaux sites à aménager (zones 2AUh), un diagnostic des zones humides a été spécifiquement mené dans le cadre des travaux relatifs au PLU.

1- *Préambule*

4 secteurs susceptibles d'être identifiés comme des zones à urbaniser dans le futur PLU ont fait l'objet d'un pré-diagnostic zones humides : 3 secteurs au niveau du hameau de Chézelle et 1 au niveau du bourg.

Ce pré-diagnostic a été mené sur la base des prescriptions de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de délimitation.

Pour se faire, des relevés pédologiques à la tarière à mains ont été réalisés le 3 avril 2024 afin d'identifier d'éventuels sols déterminants de zones humides selon le tableau du GEPPA ; la caractérisation des habitats a été menée sur une identification des habitats sans relevés floristiques.

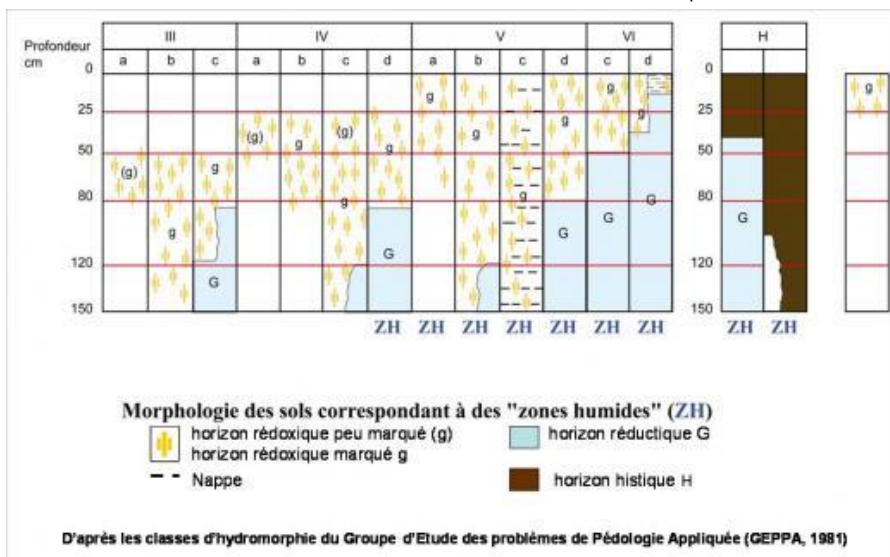
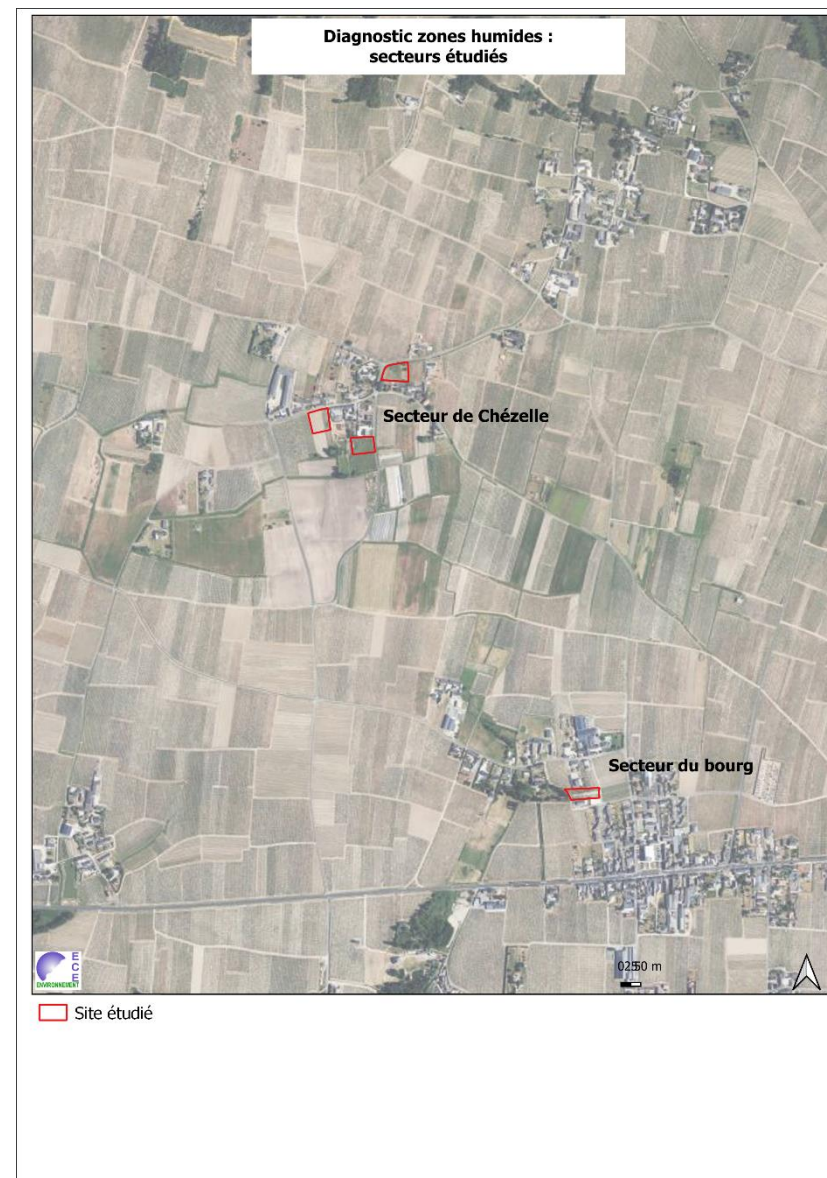


Tableau du GEPPA des catégories de sols déterminants de zones humides au sens de la réglementation



2- Résultats

Occupation du sol

Au niveau du hameau de Chézelle, les habitats correspondent :

- Sur le site au Nord : végétations rudérales de type friches herbacées développées sur des terrains attenants à des habitats, fréquemment entretenus, ponctués d'arbres isolés ornementaux (Laurier-sauce, Douglas) et d'un Chêne pédonculé ;
- Sur le site au Sud : prairie mésique aujourd'hui gérée par la fauche, présence d'un abri de stockage en tôles ;
- Sur le site Ouest : parcelle cultivée et parcelle anciennement cultivée aujourd'hui occupée par une friche post-culturelle.

Au niveau du bourg, le site est occupé par une friche herbacée. Il semble que le terrain a récemment été remanié.

Les milieux identifiés, sans analyse approfondie de la végétation, ne semble pas indiquer d'habitat caractéristique de zones humides.



Site de Chézelle Nord



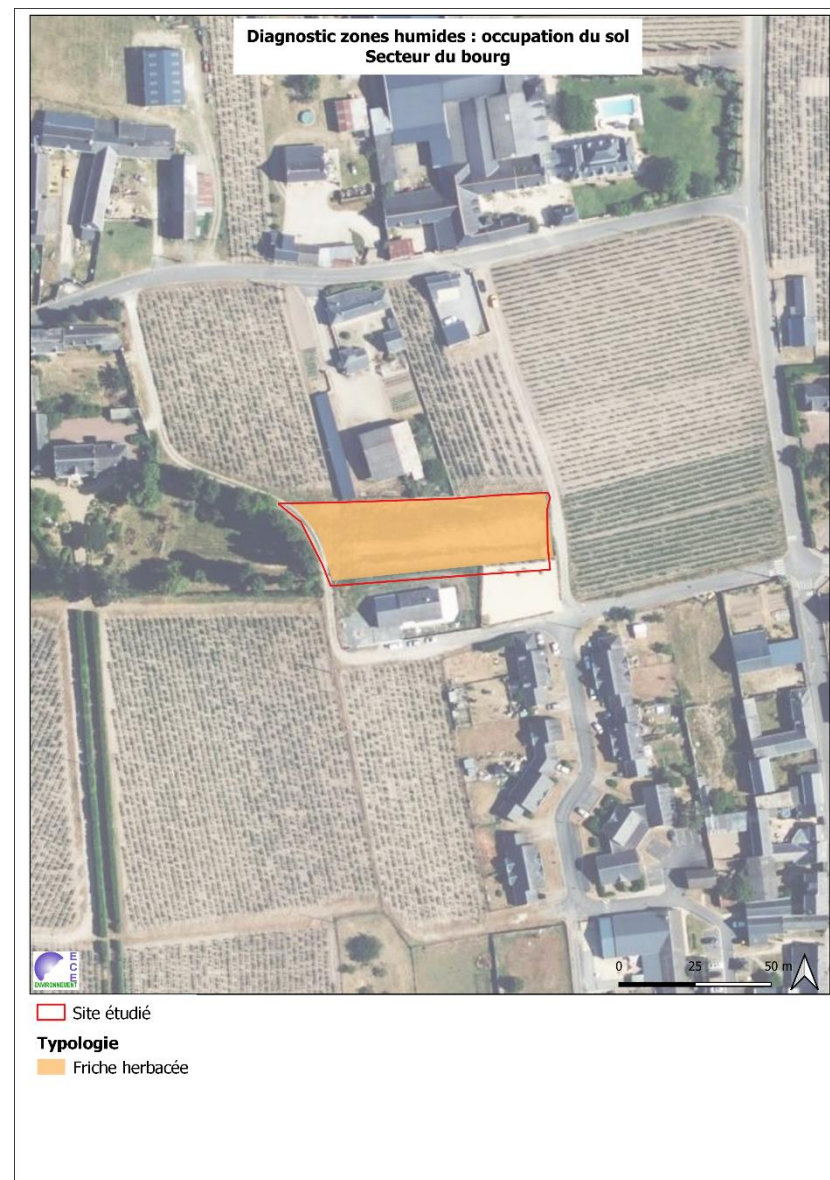
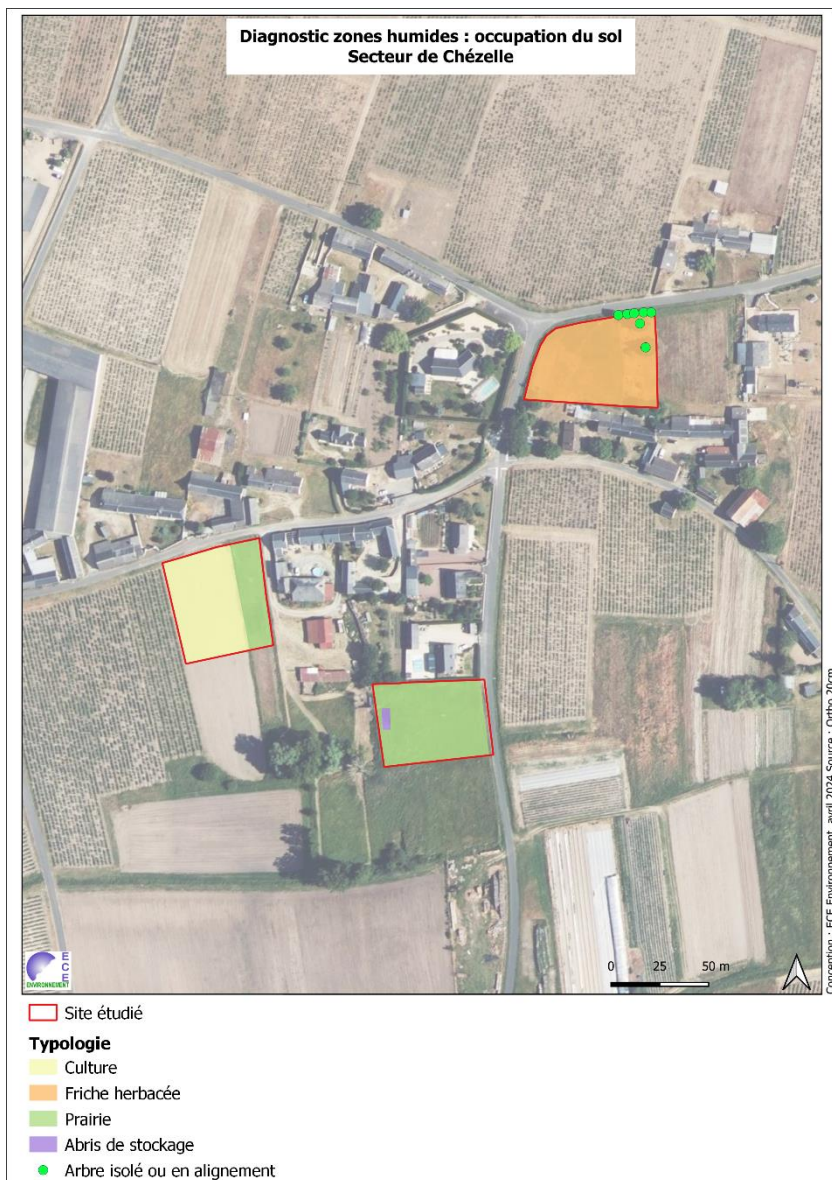
Site de Chézelle Sud



Site de Chézelle Ouest



Site du bourg



Analyse pédologique

Au total, 14 relevés pédologiques à la tarière à main ont été réalisés au niveau des sites étudiés.

Les résultats sont présentés dans le tableau suivant.

Les sols du site de Chézelle sont caractérisés par des sables faiblement limoneux, de couleur homogène brun en surface et s'éclaircissant en profondeur. Ils ne présentent pas de traits d'hydromorphie en surface.

Ainsi aucun de ces sols n'est déterminant de zones humides selon les catégories identifiées dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Au niveau du site du bourg, les sols sont limono-argileux et parfois graveleux. Le terrain semble avoir été remanié récemment. Plusieurs relevés montrent des traits d'hydromorphie rédoxiques en surface, avant 25 cm de profondeur, conduisant à la délimitation d'une zone humide sur une superficie d'environ 450 m².

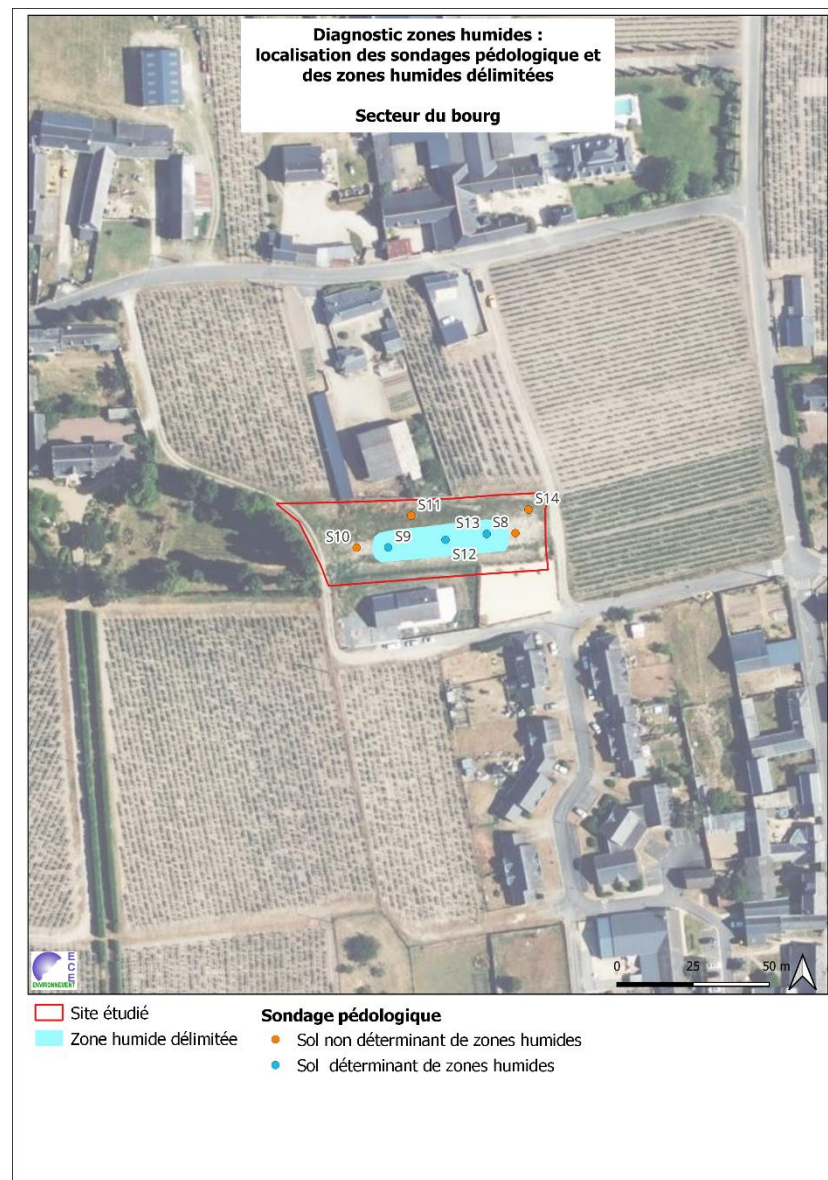
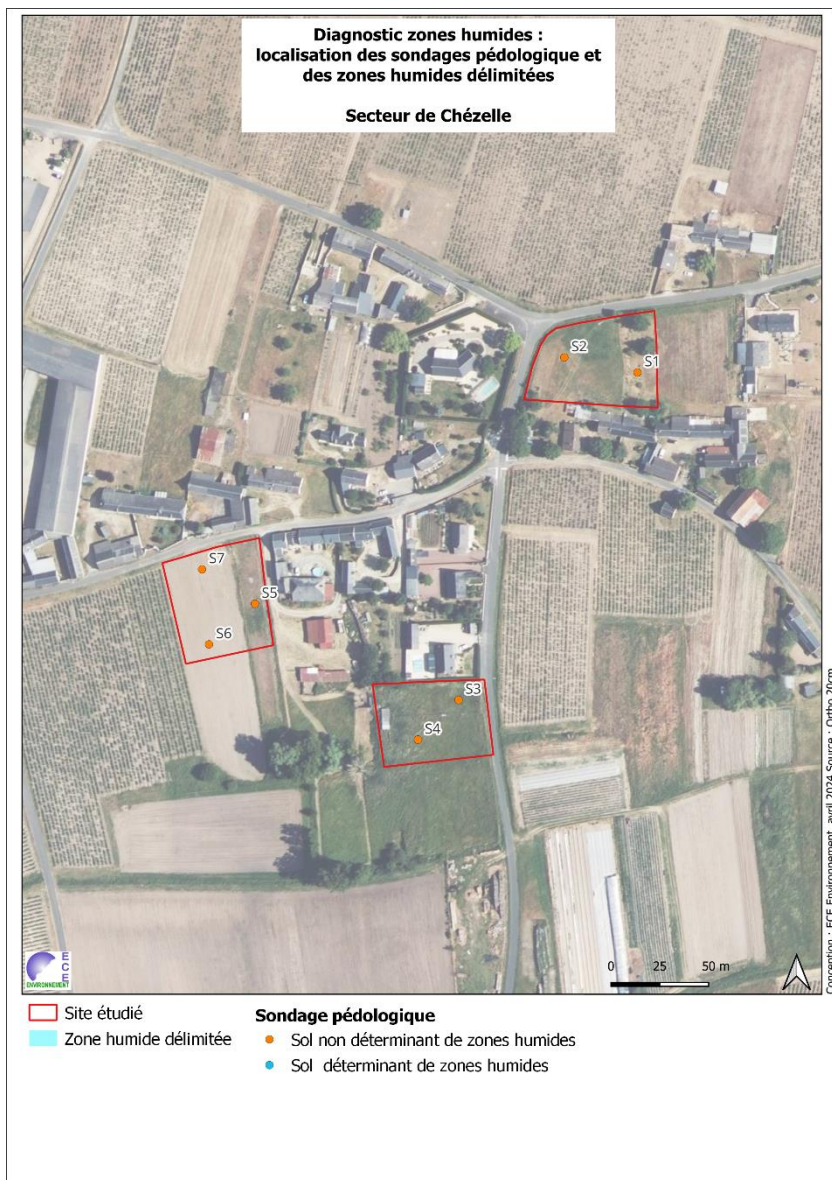
Description des relevés pédologiques réalisés

| N° | Profondeur traits rédoxiques - g | Profondeur traits réductiques - G | Profondeur traits histiques - H | Classe GEPP A | Présence d'eau | Refus tarière | Sol de zones humides |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|
| S1 | 80 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S2 | 80 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S3 | 60 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S4 | 60 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S5 | 50 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S6 | 50 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S7 | 70 cm | - | - | IIIb | - | - | Non |
| S8 | 30 cm | - | - | IVc | - | - | Non |
| S9 | 20 cm | - | - | Vb | - | - | Oui |
| S10 | 30 cm | - | - | IVc | - | - | Non |
| S11 | 40 cm | - | - | IVc | - | - | Non |

| N° | Profondeur traits rédoxiques - g | Profondeur traits réductiques - G | Profondeur traits histiques - H | Classe GEPP A | Présence d'eau | Refus tarière | Sol de zones humides |
|-----|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|
| S12 | 20 cm | - | - | Vb | - | - | Oui |
| S13 | 20 cm | - | - | Vb | - | - | Oui |
| S14 | 50 cm | - | - | IVc | - | - | Non |

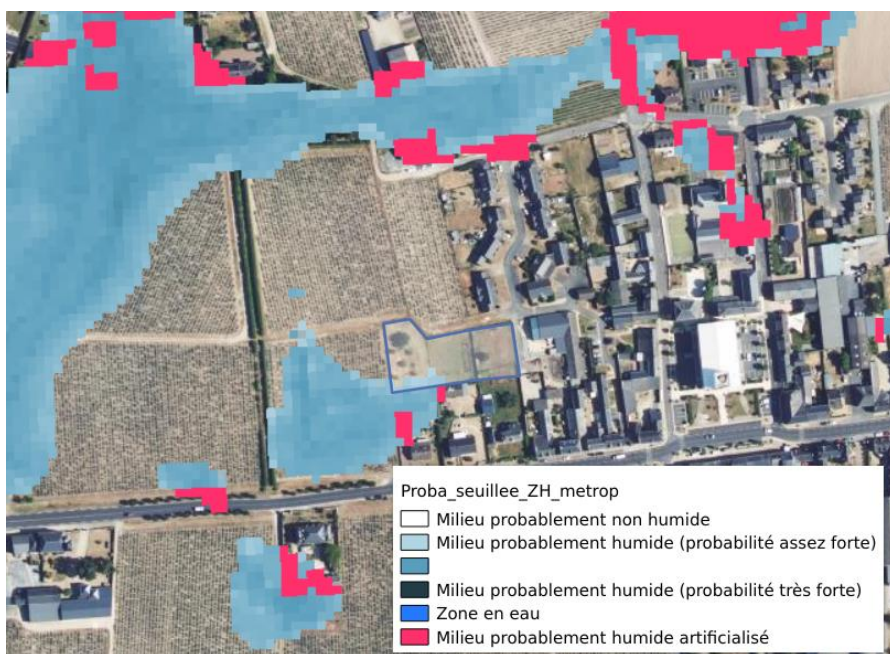
Conclusion

Les sites du hameau de Chézelle ne font pas l'objet des zones humides identifiées sur le critère pédologique contrairement au site du bourg.



Le diagnostic ayant conclu à la présence d'une zone humide sur un des quatre sites identifiés initialement pour le développement de l'habitat, au niveau du bourg, la possibilité d'y étendre l'urbanisation a alors été écartée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Il a alors été remplacé par un site légèrement plus au Sud correspondant à des fonds de jardin, situé en dehors des enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides selon la pré-localisation nationale de référence établie en 2023 (source : SIG Réseau zones humides).



Pré-localisation des zones humides au niveau de la zone 2AUh retenue au niveau du bourg

Sur cette dernière zone 2AUh, un diagnostic zones humides devra permettre de confirmer l'absence de zones humides lors de la phase opérationnelle. En présence de zones humides, la séquence ERC devra être mise en œuvre.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ La ressource en eau

Incidences du PLU

Les incidences du PLU sur la ressource en eau potable peuvent être de différentes natures :

- *de nature quantitative* : la tendance est certes au déclin démographique, mais la commune entend, a minima, stabiliser sa population en développant l'offre de logement. L'accroissement éventuel de la population communale restera mineur à l'échelle de la ressource en eau. Dans un contexte de fragilisation des ressources disponibles, notamment de la nappe du Cénomaniens classée en zone de répartition des eaux, les usages de l'eau sont toutefois à modérer.
- *de nature qualitative* : la préservation de la qualité de la ressource en eau passe par une prise en considération des espaces contribuant à la préservation de la ressource en eau (zones humides notamment) ainsi qu'une limitation des sources de pollution.

Le PADD intègre cet enjeu dans son orientation n°12 « Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau ». L'adaptation des capacités de desserte en eau potable est intégrée à l'orientation n°9 du PADD « Maintenir un niveau d'équipements performant et adapté aux besoins de la population ».

Le PLU prend en compte la surface couverte par un périmètre de protection des captage (zonage naturel N), favorise la récupération des eaux de pluie et limite le rejet d'eaux pluviales en modérant notamment l'imperméabilisation des sols.

Ces enjeux sont traduits dans le règlement par :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols ;

- La mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre pour certaines parcelles ;
 - Une gestion des eaux pluviales assurée au maximum sur la parcelle ;
- Il encadre également l'assainissement des constructions nouvelles.
Le PLU ne tend pas à accentuer les pressions préexistantes sur la ressource ni à autoriser des activités industrielles susceptibles d'entraîner une pollution de l'eau.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts négatifs majeurs du PLU sur la ressource en eau, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, aucune mesure compensatoire n'est mise en place par le PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Les énergies renouvelables

Incidences du PLU

Les incidences du PLU sur les énergies renouvelables sont :

- positives en ce que le document d'urbanisme communal peut permettre le développement de ces énergies alternatives à l'usage des énergies fossiles,
- mais négatives lorsqu'elles se développent sur des secteurs présentant des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux.

Le PLU se positionne, au travers de l'orientation n°12 de son PADD, pour le maintien de la possibilité de développer des projets collectifs ou individuels d'énergies renouvelables.

Le règlement du PLU se positionne également en faveur d'un développement des énergies renouvelables sur son territoire dans le cadre d'installations individuelles telles que des panneaux solaires ou

photovoltaïques en toiture par exemple.

Aucune recommandation ou prescription n'est faite au sujet d'autres sources d'énergies renouvelables. Concernant l'éolien, le territoire communal est peu propice à son développement, la cartographie de la DREAL le désignant comme zone rédhitoire ou à forts enjeux avérés.

De plus, le PLU est compatible avec le PCAET du Pays Loire Nature. Celui-ci fixe des objectifs spécifiques en matière de production et de développement des énergies renouvelables.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PADD précise dans l'orientation n°12 que le développement des énergies renouvelables ne doit pas remettre en cause le potentiel viticole et les espaces naturels et paysagers du territoire.

Le règlement autorise les panneaux solaires dès lors que ceux-ci sont intégrés dans la toiture et ne sont pas visibles depuis le domaine public.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Les risques

Incidences du PLU

Le PLU tient compte des risques identifiés sur le territoire communal et ne tend pas à les accentuer ni à exposer la population à ces risques.

Le PLU tient compte des dispositions du PPRi Val d'Authion, la constructibilité est exclue dans les secteurs concernés (les règles du PLU et celles du PPRi s'appliquent suivant le principe de la règle la plus contraignante). Il n'y a pas de PPRT identifié sur la commune.

Aucun projet d'extension de l'urbanisation (zone 2AUh) ne se trouve :

- au sein du zonage du PPRi ;

- au sein des massifs forestiers au nord du territoire. Le risque feu de forêt est pris en compte en limitant la constructibilité au sein du zonage correspondant (Nf). Les hameaux les plus proches sont généralement séparés des boisements par des parcelles viticoles ;
- à proximité des cavités souterraines, le règlement écrit recommande, pour tout projet d'aménagement ou construction à proximité des cavités, de réaliser des sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol.

Le PLU exclut également la possibilité de changement de destination dans la zone inondable.

Concernant le risque sismique et de retrait-gonflement des argiles, le PLU rappelle leur existence, et de façon globale, les mesures à mettre en place, qui relèvent de l'opérationnel plutôt que de la planification.

Le risque transport de marchandises dangereuses étant diffus et aléatoire, cela n'entraîne pas de prescriptions en matière d'urbanisme et de planification.

Quant au risque nucléaire, la circulaire du 17 février 2010 préconise d'éviter le développement d'activités et de projets sensibles au sein de la zone de dangers immédiats. La commune est située au-delà du périmètre de mise à l'abri (2km). Une petite partie seulement se situe dans le périmètre d'évacuation immédiate, or, les zones de développement de l'urbanisation ne s'y trouvent pas.

Les documents du PLU ont intégré la notion de risques dans leur contenu :

- le PADD décline une orientation spécifique (n°4) : « Appréhender les risques pour limiter leurs impacts sur la population et les biens » ;
- l'OAP relative aux continuités écologiques limite les interventions sur les espaces boisés mais intègre l'exception de celles nécessaires à la lutte contre le risque d'incendie ;
- l'article N2 du règlement écrit rappelle les risques qui concernent le territoire communal et les mesures qui en découlent ;
- le règlement donne pour condition que les activités industrielles ou

installations classées ne doivent pas générer de risques incompatibles avec la proximité d'habitations et de riverains, dans les secteurs où elles sont autorisées.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les espaces soumis aux risques naturels sont globalement intégrés au sein de zonages limitant les nouvelles constructions ou imposant des conditions, ce qui réduit l'exposition de la population à ces risques.

Le PLU tend à modérer l'impact des risques identifiés sur les biens et les personnes.

Aucune mesure complémentaire n'est prise au sein du PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

La qualité de l'air

Incidences du PLU

Le PLU ne tend pas à autoriser l'implantation d'activités industrielles de nature à générer un risque de pollution de la qualité de l'air. Le règlement donne en effet pour condition que les activités industrielles ou installations classées ne doivent pas générer de risques incompatibles avec la proximité d'habitations et de riverains.

Plusieurs actions déclinées peuvent permettre de réduire les incidences, même à une échelle marginale, des émissions de polluants atmosphériques :

- la proximité entre zones d'habitat et pôles d'équipements et de services ainsi que le développement des liaisons douces peuvent permettre d'inciter à l'usage des modes actifs de déplacements plutôt qu'à la voiture individuelle ;
- la mise en œuvre de dispositifs permettant l'amélioration des performances énergétiques des constructions ainsi que la production

d'énergies renouvelables permettent de réduire les émissions du secteur résidentiel et liées à l'usage d'énergies fossiles.

L'OAP « Mobilités douces » vise à aménager les voies existantes de façon à développer le recours aux modes de déplacements actifs. L'OAP « Densification douce des espaces urbanisés » permet de maintenir la proximité entre les logements et les services et pôles d'équipements.

De plus, le PLU est compatible avec le PCAET du Pays Loire Nature. Celui-ci fixe des objectifs spécifiques en matière de qualité de l'air et d'émissions de polluants et développe des actions dans divers domaines : bâti et rénovation, mobilité et transports, agriculture, production d'énergies...

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts négatifs majeurs du PLU sur la qualité de l'air du territoire, aucune mesure compensatoire n'est intégrée au PLU.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ L'assainissement

Incidences du PLU

La mise en œuvre des projets autorisés par le PLU, quelle que soit leur nature, est susceptible d'avoir des incidences sur les besoins du territoire en matière d'assainissement collectif ou non collectif.

Cet enjeu est à prendre en compte dans le développement de la commune afin d'éviter tout risque accru de pollution des eaux du milieu récepteur et toute dégradation de la qualité de l'eau en aval. Le risque reste néanmoins modéré puisque la réglementation limite les possibilités de délivrance d'autorisation d'urbanisme lorsque les outils épuratoires ne sont pas suffisants. La conformité aux normes d'assainissement est une condition préalable à la délivrance du permis.

L'adaptation des capacités d'assainissement au développement urbain et démographique est intégrée à l'orientation n°9 du PADD « Maintenir un niveau d'équipements performant et adapté aux besoins de la population ».

En termes d'assainissement collectif, la charge maximale entrante dans la station de traitement des eaux usées est de 384 équivalent-habitant pour une capacité nominale de 675 EH. La STEU est conforme en équipement et en performance et est en capacité de gérer les effluents supplémentaires issues des constructions raccordés au réseau d'assainissement collectif (bourg, hameaux de la Cotelleraie et de la Rodaie).

Hors zones d'assainissement collectif, le règlement des zones UH, Av et N rappelle l'obligation de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La conformité de ces installations est contrôlée dans le cadre du SPANC, compétence de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Les secteurs d'OAP devront donc s'y conformer. Les zones 2AUh ne sont pas réglementées sur cet aspect mais elles ne sont pas vouées à être urbanisées à court terme.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts majeurs du PLU sur l'assainissement collectif et non collectif de la commune, aucune mesure compensatoire n'est prévue.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Les nuisances sonores

Incidences du PLU

Le territoire s'inscrit dans un contexte sonore globalement calme, dont les nuisances sonores identifiées sont liées au trafic routier, avec le passage de 3 axes routiers :

- la route départementale D35 traversant la commune d'est en ouest,
- l'autoroute A85 et la RD749 faisant l'objet d'un classement sonore.

De plus, la proximité de zones habitées avec des activités ou équipements susceptibles de générer du bruit constitue une incidence potentielle de la mise en œuvre du PLU.

D'une manière générale, le PLU veille à la préservation d'un environnement calme et ne tend pas à permettre la création d'activités de nature à générer, a priori, d'importantes nuisances sonores.

Par ailleurs, l'implantation des principaux secteurs d'habitat est exclue :

- à proximité de l'A85, celle-ci passant dans la zone naturelle de la vallée du Changeon au sein de laquelle les possibilités de construction sont restreintes.
- à proximité de la RD749, traversant la commune au niveau de l'étang des Ténières, en zonage N et préservé pour son intérêt écologique.

Parmi les zones d'extension de l'urbanisation prévue, la zone 2AUh de Saint-Nicolas-de-Bourgueil est potentiellement la plus exposée aux nuisances sonores au vu de sa situation à proximité de la RD35. Néanmoins, elle se constitue de jardins séparés de la route par des maisons existantes, susceptibles de faire écran. La RD35 est passagère mais ne fait pas l'objet d'un classement sonore.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'impacts négatifs du PLU sur cette thématique, aucune mesure compensatoire n'est prévue.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ La gestion des déchets

Incidences du PLU

La tendance est au déclin démographique mais la commune entend, a minima, stabiliser sa population. L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal est susceptible de générer une augmentation de la production de déchets de toute nature sans que cette augmentation ne puisse être exactement quantifiée, celle-ci dépendant pour beaucoup des pratiques individuelles. Cette augmentation restera toutefois faible au regard des tonnages actuellement traités par le Sivert.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les projets d'habitat s'inscriront dans le contexte de gestion des déchets mise en place par le Sivert.

Ceux-ci devront respecter les consignes de tri et de recyclage mises en place à l'échelle communautaire et qui permettent de limiter la production de déchets ultimes.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|---|--|
| Faible | Faible |

□ Les sites pollués

Incidences du PLU

En l'absence de toute mesure et de toute vigilance, la création de projets sur des sites pollués est susceptible d'avoir des incidences sur la santé publique.

Toutefois, les sites pollués ou potentiellement pollués identifiés sur le territoire communal ne sont pas concernés par des secteurs de développement de l'urbanisation.

Il s'agit en effet :

- ✓ d'un garage et de la station d'épuration, toujours en activité ;
- ✓ de 2 anciens garages et stations-services au sein d'une zone déjà urbanisée (le bourg de Saint-Nicolas-de-Bourgueil) ;
- ✓ le dernier se trouve quant à lui dans le zonage Av, au sein duquel les possibilités de constructions sont encadrées et limitées par le règlement.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

En l'absence d'incidences notables, le PLU ne met pas en place de mesures particulières d'évitement, de réduction ou de compensation.

| Notabilité de l'incidence potentielle avant mesures | Notabilité de l'incidence résiduelle après mesures |
|--|---|
| Nul | Nul |

1- Les zones à urbaniser

L'analyse est détaillée ci-après et comprend :

- une fiche descriptive par zone des caractéristiques et sensibilités environnementales, des incidences potentielles et des mesures du PLU,
- une carte de localisation de chaque zone vis-à-vis des principales sensibilités environnementales existantes à l'échelle de la commune.

| Zone 2AUh1 – bourg de St-Nicolas de Bourgueil | | | |
|---|--|--------------------|--|
| Zonage PLU/OAP | Zone 2AUh | | |
| Surface | 2521 m ² | | |
| Vocation | Habitat – à moyen ou long terme (à condition d'une insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification) | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, secteur située dans la plaine ➤ À l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : formations herbacées (usage résidentiel, jardins privatifs ponctués de quelques arbres, notamment fruitiers) ➤ Parcelles en AOC non planté |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur localisé sur les arrières d'un tissu pavillonnaire le long de la RD35 en entrée de bourg ➤ Secteur localisé dans le périmètre de protection du manoir de Port Guye(MH) sans covisibilité avec le monument ➤ Secteur localisé hors de tout périmètre de sensibilité archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Parcelles en fond de jardins hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire ➤ A l'écart de zones humides fortement probables |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques et nuisances | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur localisé, exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Proximité de la route D35, axe principal traversant la commune. Pas de proximité avec d'autres activités ou équipements sources de nuisances ➤ Proximité de parcelles viticoles |

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Proximité d'un site BASIAS (ancien garage, station-service) qui n'est plus en activité depuis de nombreuses années ➤ Desserte par le réseau d'assainissement collectif |
| Incidences potentielles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles et artificialisation des sols ➤ Suppression des arbres présents ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer ➤ Augmentation des flux de déplacements, potentiellement en voiture | | |
| Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation ➤ Interdiction des occupations et utilisations des sols qui rendraient le secteur impropre à l'urbanisation | | |
| Vue sur le secteur |  | | |
| |  | | |
| | Jardin n°1 | Jardin n°2 | Jardin n°3 |



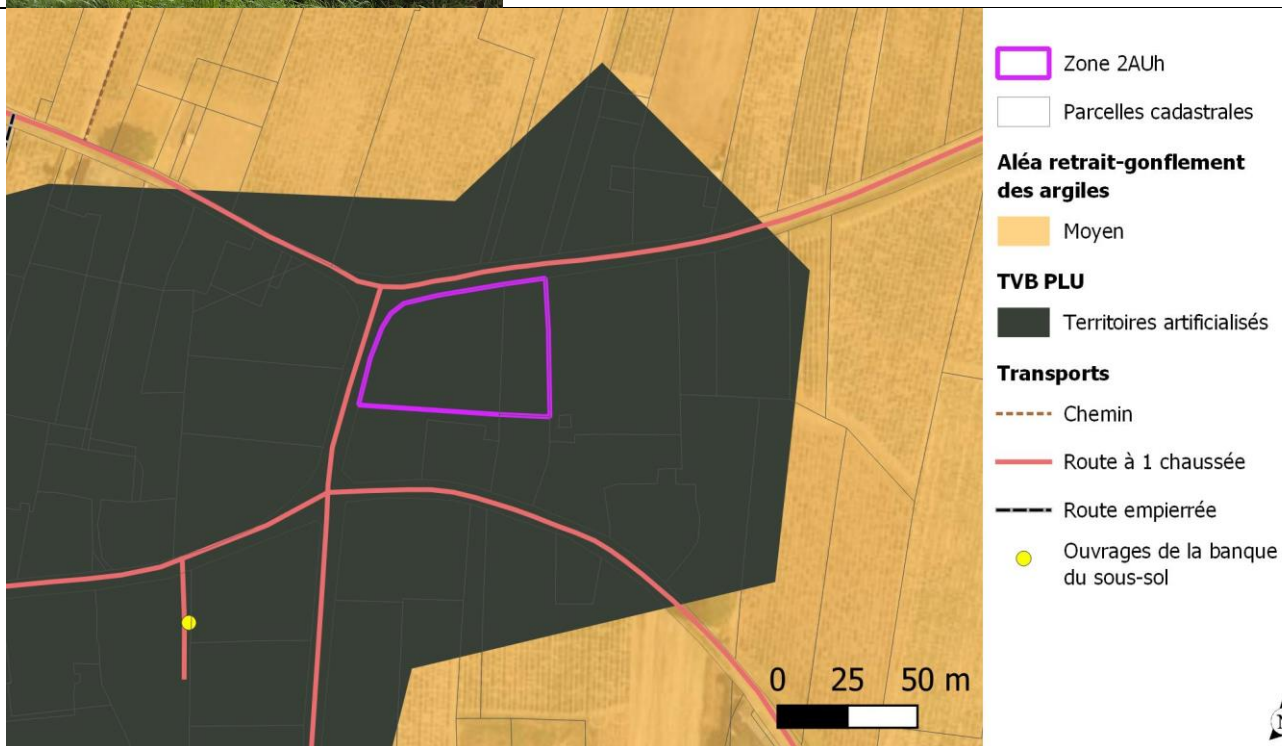
Zone 2AUh2 - Chézelle

| | | | |
|--|--|--------------------|---|
| Zonage PLU | Zone 2AUh | | |
| Surface | 2 671 m ² | | |
| Vocation | Habitat – à moyen ou long terme (à condition d'une insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification) | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, secteur situé dans la plaine ➤ À l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : formations herbacées (usage résidentiel) ➤ Parcelle en AOC non planté |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé au sein des espaces bâtis et au cœur du réseau de voies du hameau de Chézelle ➤ Pas de visibilité direct depuis le grand paysage de la terrasse viticole ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Friches herbacées attenantes à des habitats, correspondant à d'anciens jardins, hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire ➤ Aucune zone humide identifiée dans le cadre du diagnostic réalisé |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques et nuisances | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur localisé, exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Pas de proximité avec des activités ou équipements sources de nuisances ➤ Proximité de parcelles viticoles au nord |
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ À l'écart de tout site ou sol pollué ou potentiellement pollué |
| Incidences potentielles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles et artificialisation des sols ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer ➤ Augmentation des flux de déplacements, potentiellement en voiture | | |
| Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation ➤ Interdiction des occupations et utilisations des sols qui rendraient le secteur impropre à l'urbanisation | | |

Vue sur le secteur



Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales



| Zone 2AUh3 - Chézelle | | | |
|--|--|---------------------|---|
| Zonage PLU/OAP | Zone 2AUh | | |
| Surface | 2311 m ² | | |
| Vocation | Habitat – à moyen ou long terme (à condition d'une insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification) | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, secteur situé dans la plaine ➤ À l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : formations herbacées (pas d'usage agricole) ➤ Hors secteur AOC |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité modérée | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé en entrée sud du hameau de Chézelle sans végétation permettant de l'intégrer dans le paysage ouvert. ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Parcelles anciennement cultivées hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire ➤ Aucune zone humide identifiée dans le cadre du diagnostic réalisé |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques et nuisances | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur localisé, exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Pas de proximité avec des activités ou équipements sources de nuisances ➤ Proximité de parcelles viticoles à l'est |
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ À l'écart de tout site ou sol pollué ou potentiellement pollué |
| Incidences potentielles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles et artificialisation des sols ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer ➤ Augmentation des flux de déplacements, potentiellement en voiture ➤ Incidence sur le paysage perçu depuis l'entrée ouest du hameau | | |
| Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation (la procédure de modification ou révision permettra de définir les mesures de prise en compte de la sensibilité paysagère du site). ➤ Interdiction des occupations et utilisations des sols qui rendraient le secteur impropre à l'urbanisation | | |



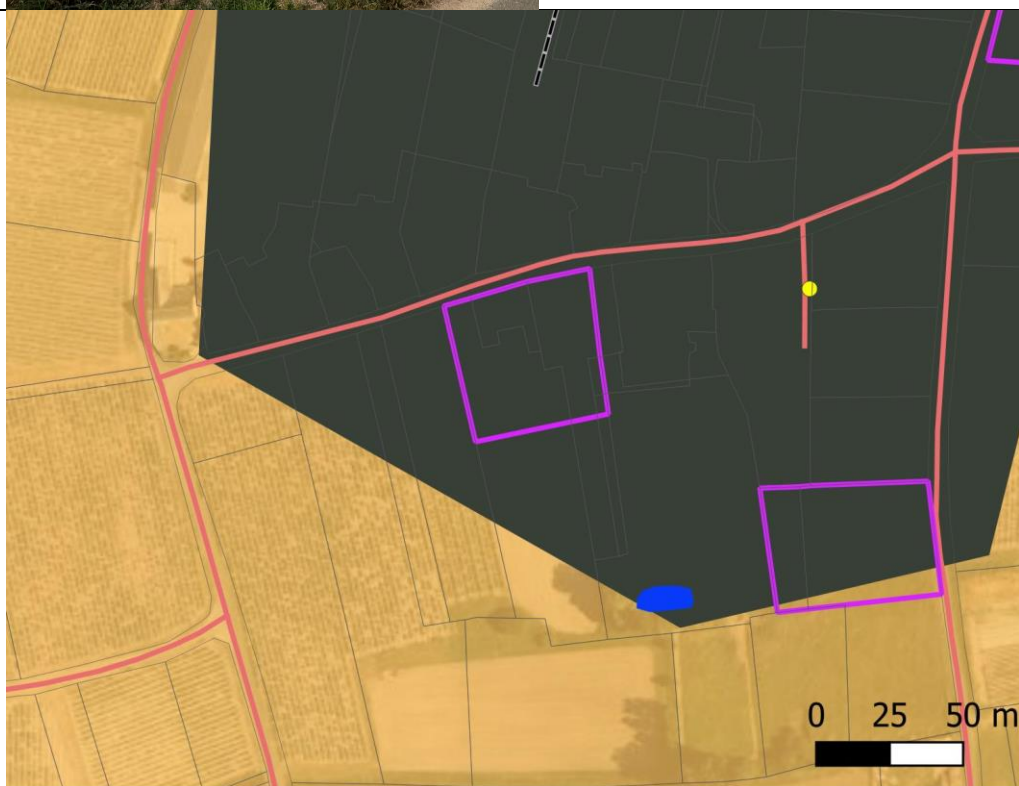
Zone 2AUh4 - Chézelle

| | | | |
|--|--|---------------------|---|
| Zonage PLU/OAP | Zone 2AUh | | |
| Surface | 2384 m ² | | |
| Vocation | Habitat – à moyen ou long terme (à condition d'une insuffisance du rythme moyen de construction annuel en densification) | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, secteur situé dans la plaine ➤ À l'écart du réseau hydrographique ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : formations herbacées (usage agricole) ➤ Hors secteur AOC |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité modérée | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur situé en entrée ouest du hameau de Chézelle sans végétation permettant de l'intégrer dans le paysage ouvert. ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prairies hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire ➤ Aucune zone humide identifiée dans le cadre du diagnostic réalisé |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques et nuisances | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur localisé, exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Pas de proximité avec des activités ou équipements sources de nuisances |
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ À l'écart de tout site ou sol pollué ou potentiellement pollué |
| Incidences potentielles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles et artificialisation des sols ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Augmentation de la consommation d'eau potable et des eaux usées à traiter ➤ Augmentation de la production de déchets à gérer ➤ Augmentation des flux de déplacements, potentiellement en voiture ➤ Incidence sur le paysage perçu depuis l'entrée ouest du hameau | | |
| Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation (la procédure de modification ou révision permettra de définir les mesures de prise en compte de la sensibilité paysagère du site). ➤ Interdiction des occupations et utilisations des sols qui rendraient le secteur impropre à l'urbanisation | | |

Vue sur le secteur



Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales




- Zone 2AUh
- Parcelles cadastrales
- Aléa retrait-gonflement des argiles**
- Moyen
- TVB PLU**
- Réservoirs de biodiversité plans d'eau
- Territoires artificialisés
- Transports**
- Chemin
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Ouvrages de la banque du sous-sol

2- Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Deux STECAL sont délimités au sein de la zone naturelle ou agricole afin de permettre leur évolution, ces deux zones étant déjà en partie urbanisées :

- Le zonage Ne est destiné à couvrir le secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs du complexe des Dormants ;
- Le zonage Ay est destiné à couvrir les secteurs d'activités implantés au sein de la zone à dominante viticole, pour lesquels le règlement autorise des perspectives de développement encadrées.

| STECAL Ne – Complexe des Dormants | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|---|
| Zonage PLU/OAP | STECAL Ne | | |
| Surface | 3,95 ha | | |
| Vocation | Complexe sportif | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, altitude peu élevée, secteur située dans la vallée ➤ Proche du réseau hydrographique, le Changeon longe la zone au sud, la Grande Boire s'y jette à proximité ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : zones imperméables bâties et non bâties, zones à matériaux minéraux, peuplement de feuillus et formations herbacées |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur anthropisé dédié aux activités sportives et de loisirs dans un site fortement végétalisé sur ses abords, permettant de limiter les vues sur le site ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Parcelles occupées par des activités de loisirs où la végétation semble fortement gérée, hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire ➤ Proximité de réservoirs de biodiversité (prairies, bocage, cours d'eau) et de corridors écologiques |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques nuisances et | Sensibilité forte | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Exposition au risque inondation : zone incluse dans le PPRi du Val d'Authion (zonage AEP : peu ou pas urbanisé et aménagé, en zone d'écoulement préférentiel, inconstructibles sauf exception) et soumise à un risque de débordement de nappes ➤ Exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Hors de toute zone soumise à un risque technologique majeur localisé ➤ L'autoroute A85 passe à moins d'1km au sud, source de nuisances sonores potentielles |
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Proximité d'un site BASIAS (station d'épuration de la commune) |

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Incidences potentielles</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles et artificialisation des sols ➤ Suppression des arbres présents ➤ Imperméabilisation des sols et augmentation des eaux pluviales à traiter ➤ Ces incidences sont néanmoins atténuées par les prescriptions du règlement, impliquant de ne pas construire de nouveaux équipements sportifs et de se limiter aux emprises existantes. | | |
| <p>Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sont seuls autorisés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux, ouvrages et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ; ○ Les équipements à vocation sportive et de loisirs hors de toute construction neuve ou extension des constructions existantes. ➤ Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ». | | |
| <p>Vue sur le secteur</p> |  |  |  |
| |  |  |  |
| | | <p>Vue sur le terrain de foot à l'est</p> | |



| STECAL Ay (garage) | | | |
|--|---|---------------------|---|
| Zonage PLU/OAP | STECAL Ay | | |
| Surface | 3800 m ² | | |
| Vocation | Activité artisanale | | |
| Caractéristiques et sensibilités environnementales | Socle territorial | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de relief, altitude peu élevée, secteur située dans la plaine ➤ Proche d'un cours d'eau situé au nord, éloigné du réseau hydrographique principal ➤ Usage actuel OCSGE 2021 : zones imperméables bâties et non bâties ➤ Parcelle en AOC non planté |
| | Paysages patrimoine et | Sensibilité modérée | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur d'activité existant situé au cœur des espaces viticoles ouverts de la commune ➤ Secteur hors de tout secteur de sensibilité patrimoniale ou archéologique |
| | Patrimoine naturel | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Site quasi-intégralement artificialisé, hors espaces naturels remarquables et hors des continuités écologiques identifiées sur le territoire |
| | Ressources | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau ➤ Absence d'ouvrages de la banque du sous-sol |
| | Risques nuisances et | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Exposition à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen ➤ Hors de toute zone soumise à un risque technologique majeur localisé ou un risque naturel autre ➤ La route D35 longe le sud du STECAL, source de nuisances sonores |
| | Santé publique | Sensibilité faible | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Localisation sur un site BASIAS lié aux activités passées de station-service et garage (qui se poursuivent actuellement pour le garage) |
| Incidences potentielles | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmentation de la surface de sols imperméabilisée et des eaux pluviales à traiter ➤ Impact sur les paysages en bordure de la RD35 | | |
| Mesures mises en place dans le règlement ou les OAP | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sont seuls autorisés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec la réalisation des constructions autorisées dans la zone ; ○ L'extension des constructions existantes dédiées aux activités dans une limite de 50% de l'emprise au sol globale des constructions existantes sur la parcelle à la date d'approbation du PLU. <p>Les possibilités d'extension sont limitées par le périmètre délimité du STECAL, encadré par les parcelles viticoles, ainsi que par les prescriptions du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Préservation et la mise en valeur des continuités écologiques ». | | |

Vue sur le secteur



Vue depuis l'est

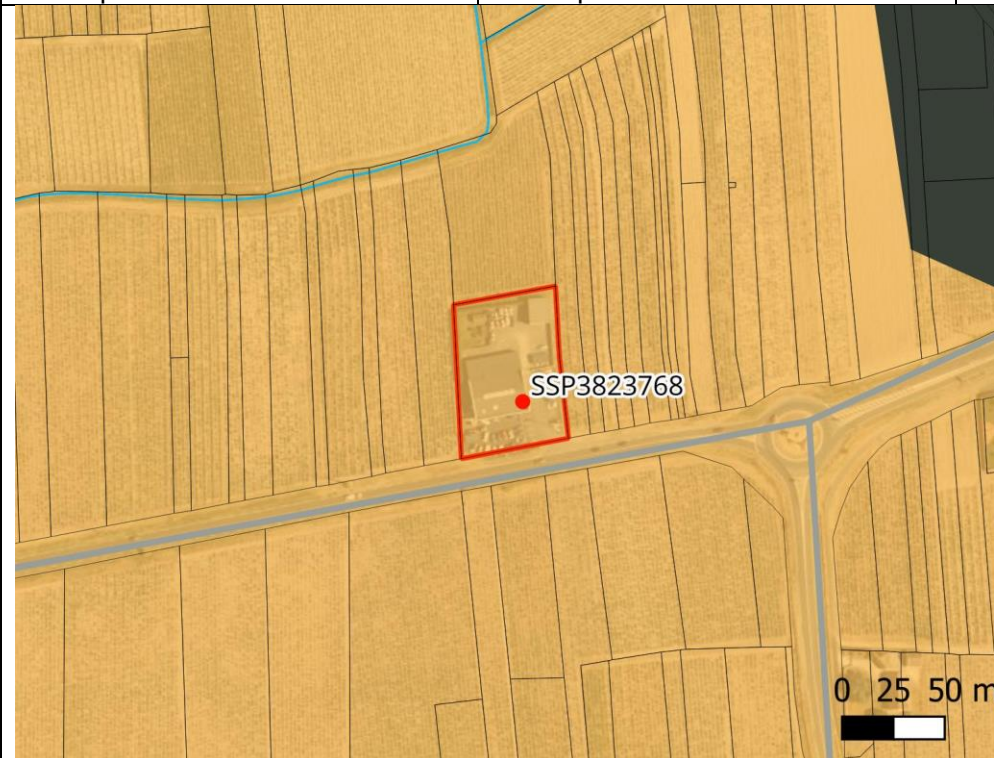


Vue depuis le nord



Vue sur le garage

Cartographie du secteur au regard des sensibilités environnementales



-  Ay
-  Parcelles cadastrales
-  Site BASIAS
-  Cours d'eau
- Aléa retrait-gonflement des argiles**
-  Moyen
- Éléments fragmentants**
-  Route principale
-  Territoires artificialisés

Évaluation des incidences sur les zones Natura 2000

□ Localisation des sites Natura 2000 du territoire

La cartographie présentée en page suivante localise le territoire communal par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches.

Il s'agit notamment :

- de la Zone de Protection Spéciale FR2410016 « *Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine* » couvrant près de 1488ha du territoire communal ;
- de la Zone de Protection Spéciale FR2410012 « *Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire* » couvrant environ 100ha du territoire communal ;
- de la Zone Spéciale de Conservation FR2402007 « *Complexe du Changeon et de la Roumer* » limitrophe de la commune, au nord-est.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est ensuite la Zone Spéciale de Conservation FR2400548 « *La Loire de Candès-Saint-Martin à Mosnes* », située à environ 1,4km au sud du territoire communal.

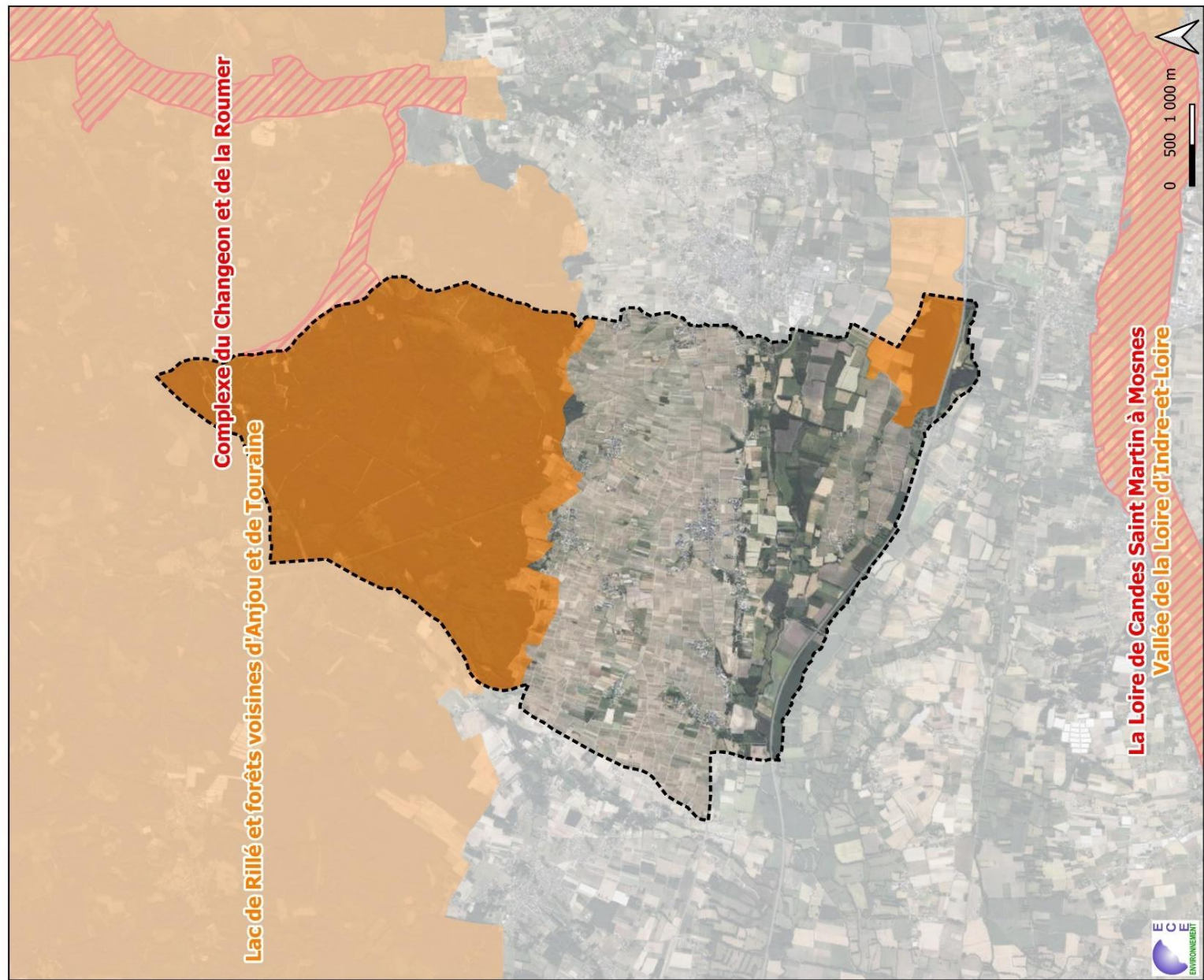
□ Évaluation des incidences

Le présent chapitre constitue l'évaluation des incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des zones Natura 2000 interceptant le territoire communal.

Cette évaluation a été élaborée à partir des documents d'objectifs des sites, des formulaires standards de données (FSD) disponibles auprès de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel et des documents constitutifs du PLU (PADD, zonage, règlement et OAP).

Le PLU n'a retenu pour le développement de l'urbanisation que des zones n'ayant pas d'incidences significatives sur la préservation des sites Natura 2000, y compris extérieurs au territoire. Cela passe notamment par éviter de les délimiter au sein du périmètre d'un site Natura 2000.


Il s'agit ainsi d'arriver à un bilan environnemental neutre, voire positif grâce, à la fois, à une anticipation dans le cadre du document de planification (mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives, valorisation des incidences positives) et à des mesures de gestion appropriées au moment des projets et dans le cadre des politiques portées par la collectivité.



 Limite communale

Zones Natura 2000

 Zone de Protection Spéciale (ZPS)

 Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Conception : ECE Environnement, septembre 2024
 Source : INPN

➤ **Caractéristiques des sites et vulnérabilité**

• **ZPS FR2410016 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »**

Ce site s'étend sur 43 957 hectares.

L'intérêt de la zone repose en premier lieu sur la présence en période de reproduction de la Cigogne noire, espèce rare en Europe et vulnérable au niveau français (liste rouge). Malgré la grande discrétion de l'espèce, les observations régulières en période de reproduction permettent d'estimer les effectifs entre 1 et 4 couples (2013). L'espèce occupe de grands territoires (50-150 km²) : elle établit son nid dans de vastes massifs forestiers et recherche son alimentation dans les cours d'eau et zones humides voisins.

Par ailleurs, les différents types de milieux présents au sein des massifs forestiers du site - qui se distinguent en termes de types et d'âges des peuplements, de degré d'ouverture, de proximité à des zones humides - accueillent régulièrement en période de reproduction une quinzaine d'autres espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", parmi lesquelles la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir et depuis peu le Balbuzard pêcheur (pinèdes), l'Engoulevent, la Fauvette pitchou, l'Alouette lulu et le Busard Saint-Martin (landes, régénérations, jeunes plantations, pare-feux), la Pie-grièche écorcheur (prairies et bocages), le Héron pourpré, le Busard des roseaux (étangs) et le Martin-pêcheur (cours d'eau).

Au nord du site, le lac de Rillé, dont la vocation première est l'irrigation du bassin de l'Authion, présente une très grande diversité avifaunistique (240 espèces d'oiseaux au total y ont été notées). Il constitue notamment une halte migratoire importante en automne (notamment pour les limicoles, qui s'alimentent sur les vasières et pelouses) ainsi qu'un site d'hivernage intéressant (en particulier pour les grèbes, canards, oies, etc., avec des effectifs d'oiseaux d'eau hivernant pouvant atteindre les 6000 individus).

Les zones agricoles présentes dans le site accueillent quant à elle un cortège d'espèces supplémentaire, comme l'Oedicnème criard, le Busard cendré (en reproduction) et le Pluvier doré (en hivernage).

L'ensemble de la zone, qui associe milieux forestiers et milieux humides, ainsi que des zones agricoles, présente donc une diversité importante d'espèces inscrites à l'annexe I de la directive " Oiseaux ", qui justifie la désignation de ce complexe écologique en Zone de Protection Spéciale.

Plusieurs menaces pèsent sur la biodiversité des zones forestières, parmi lesquelles :

- ✓ l'inadéquation des périodes de certains types de travaux sylvicoles et de coupes avec les périodes de reproduction de certaines espèces (risques de dérangement des espèces ou de destruction de leur habitat de reproduction) ;
- ✓ la substitution d'écosystèmes diversifiés par des peuplements artificialisés ;
- ✓ le déficit en éléments annexes (mares, vieux arbres, milieux ouverts et semi-ouverts, etc.).

En ce qui concerne les zones humides, les principales menaces pour la conservation d'espèces telles que le Héron pourpré et le Busard des roseaux sont la régression des roselières et des ripisylves

• **ZPS FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »**

Le site occupe une surface de 5 942 hectares.

L'un des atouts du site repose sur la présence de colonies nicheuses de Sternes naines et pierregarin et de Mouettes mélanocéphales, ainsi que d'importantes colonies de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage. Ces colonies se déplacent d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation). La reproduction de plusieurs espèces est constatée : le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, la Bondrée apivore, le Milan noir, le Martin-pêcheur, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire.

Les milieux ligériens sont particulièrement intéressants : vastes pelouses sur sable décalcifié des bras annexes, mares, forêts alluviales (pour la plupart en excellent état).

La vulnérabilité du site est principalement liée au dérangement humain, certaines formes de loisirs étant sources de nuisances, et aux travaux d'entretien du lit mineur.

- **ZSC FR2402007 « Complexe du Changeon et de la Roumer »**

La superficie du site, après modification du périmètre, est de 4 564 hectares. L'ajout de 1 937 hectares et la suppression de 1075 hectares avaient été proposés par rapport au périmètre initial. Le site se caractérise par des plateaux entaillés par les rivières du Changeon, de la Roumer et du Breuil, affluents de la Loire en rive droite.

Sur le site, les cours d'eau contribuent fortement à la diversité des milieux rencontrés sur le site. Les mégaphorbiaies et les prairies humides pâturées ou fauchées, bien représentées dans les vallées, se répartissent selon un parcellaire morcelé. Des papillons comme le Cuivré des marais, l'Azuré de la Sanguisorbe ou encore le Damier de la Succise y trouvent des habitats favorables.

Les plateaux sont le domaine des forêts (dont une part non négligeable a été enrésinée au cours du XX^e siècle) et des landes, sèches et humides et encore relativement ouvertes.

La présence de sables plus ou moins argileux est à l'origine des nombreux suintements et zones humides ponctuelles, et généralement de petite taille, (telles que les étangs) où se développent sur quelques stations des groupements végétaux de rives exondées. La végétation des eaux calmes oligotrophes y est également bien représentée ; on y trouve notamment, de manière très localisée, le Flûteau nageant (espèce de l'annexe II de la Directive Habitats).

Les deux principales rivières, le Changeon et la Roumer abritent, en têtes de bassins, des populations piscicoles et astacicoles indicatrices d'une bonne qualité d'eau : le Chabot, la Lamproie de Planer ou encore l'Écrevisse à pattes blanches. Ces trois espèces sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats.

La vulnérabilité du site repose sur le fait que l'ensemble des milieux ouverts (marais, prairies, pelouses, landes) est menacé par l'abandon et l'enfrichement. Il en est de même pour les petites mares forestières oligotrophes ou eutrophes. Même si certaines espèces se maintiennent en lisière des plantations de pins, les habitats de landes sèches ou humides ont considérablement régressé du fait de l'enrésinement. Enfin, dans les vallées

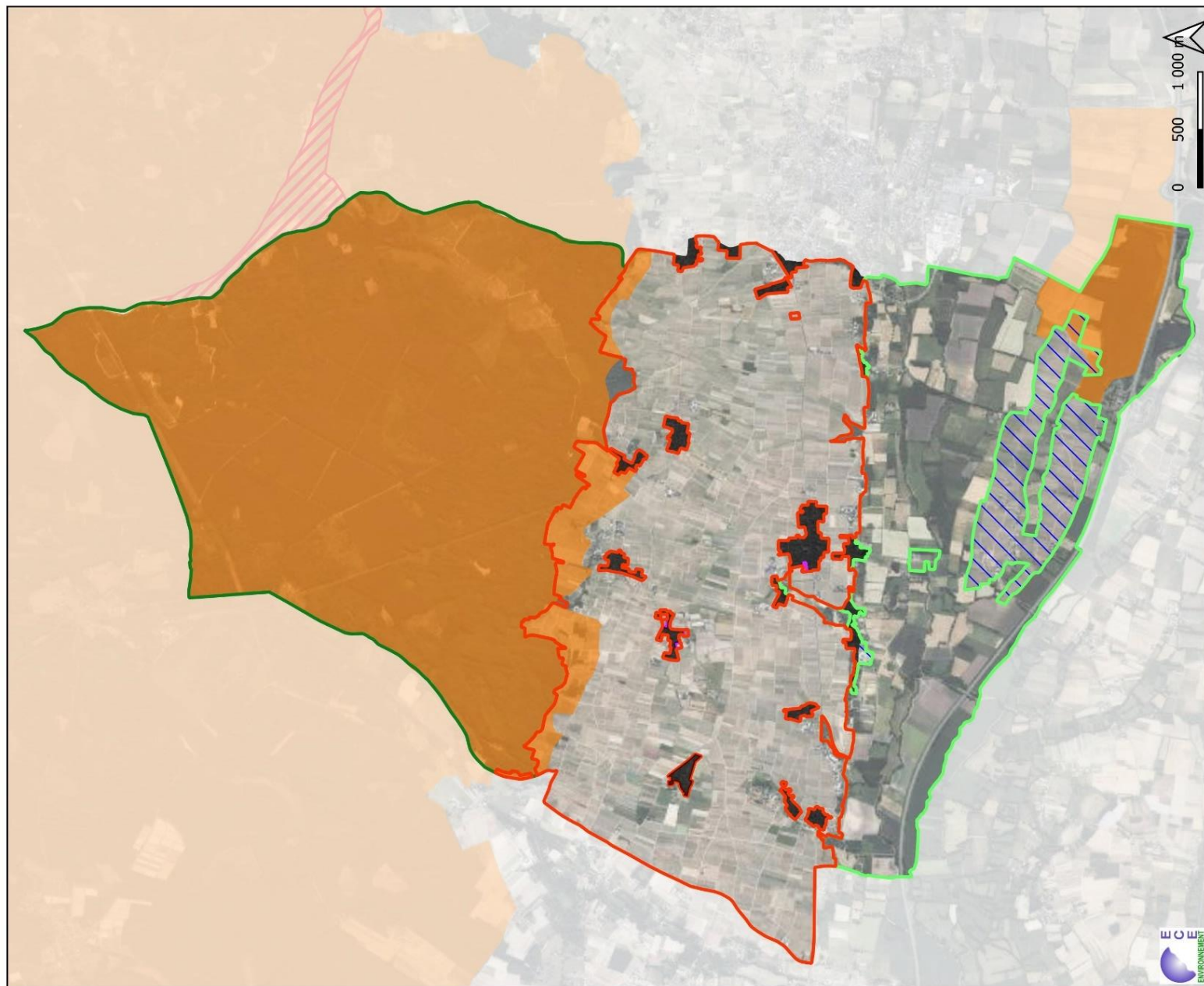
et surtout celle du Changeon, la mégaphorbiaie a reculé notablement devant les plantations de peupliers.

➤ Analyse des incidences

1- Incidences potentielles du règlement (graphique et écrit)

La cartographie de la page suivante permet de resituer les zones Natura 2000 (2 ZPS) par rapport au zonage mis en place dans le cadre du P.L.U. Les zones Natura 2000 couvrent 1588,55 hectares, soit 43,6% du territoire communal, situés en majorité sur le plateau boisé au nord. La répartition est la suivante :

| Zonage | Répartition des 2 ZPS dans le zonage du PLU | |
|---|---|--------------------|
| | Surface en ha | % de la zone N2000 |
| UA | 0 | 0 |
| UB | 0 | 0 |
| UH | 0,70 | 0,04% |
| 2AUh | 0 | 0 |
| Av | 97,30 | 6,13% |
| Ay | 0 | 0 |
| N | 93,96 | 5,91% |
| Nf | 1390,09 | 87,51% |
| Nv | 6,50 | 0,41% |
| Ne | 0 | 0 |
| Zones constructibles | 98 | 6,17% |
| Zones inconstructibles (hors adaptation de l'existant) | 1490,55 | 93,83% |



- | | | |
|-------------------------------------|--------|------------|
| Zones Natura 2000 | N | NV |
| Zone de Protection Spéciale (ZPS) | Ne | UA, UB, UH |
| Zone Spéciale de Conservation (ZSC) | 2AUh | Nf |
| | Av, Ay | |

Conception : ECE Environnement, septembre 2024
 Source : INPN

Localisation des zones Natura 2000 par rapport au zonage du PLU

Les deux zones Natura 2000 sont donc concernées par 5 types de zones :

- ✓ la zone Nf, qui couvre 87,5% des zones Natura 2000 (au niveau de la ZPS Lac de Rillé) ;
- ✓ la zone Av, qui couvre 6,3% des zones Natura 2000 (au niveau de la ZPS Lac de Rillé) ;
- ✓ la zone N, qui couvre près de 6% des zones Natura 2000 (au niveau de la ZPS Vallée de la Loire) ;
- ✓ la zone Nv, qui couvre une très petite partie de la ZPS Vallée de la Loire ;
- ✓ et la zone UH qui intersecte une infime partie de la ZPS Lac de Rillé (au niveau du hameau de l'Épaisse).

Aucun projet majeur d'aménagement (dont les zones à urbaniser AUH ou les STECAL) n'est envisagé au sein d'une des ZPS.

L'essentiel des surfaces communales concernées par un site Natura 2000 sont donc classées en zones naturelles ou agricoles (viticoles). Ce classement dans des zonages au sein desquels les possibilités de construction sont encadrées par le règlement tend à garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables au niveau européen.

Toutefois, le règlement des différentes zones admet quelques possibilités de constructions. Il convient d'examiner si celles-ci sont susceptibles d'avoir un effet notable sur les zones Natura 2000. La section du site Natura 2000 du Lac de Rillé incluse dans un zonage urbanisé (UH) est construite, il n'est donc pas attendu d'incidences majeures en lien avec la mise en œuvre du PLU, l'espace étant déjà bâti.

1- Le règlement de la zone N

La zone N se définit comme une zone couvrant les secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,

- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En ce sens, elle constitue la zone du P.L.U. la plus adaptée pour assurer la protection des zones Natura 2000.

Toutefois, l'existence de quelques bâtiments et habitations a nécessité d'adapter l'inconstructibilité de la zone N pour prendre en compte les besoins d'évolution de ce bâti.

Le règlement de la zone N autorise ainsi :

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, à condition que les constructions ou installations :
 - soit liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'adaptation et la réfection des **habitations existantes**,
- l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que :
 - dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU,
 - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les **constructions annexes** aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les **piscines** dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne

compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².

- Les **affouillements et exhaussements du sol** nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ou à la préservation, gestion et restauration des zones humides.

Pour évaluer l'impact du règlement de la zone N sur le site Natura 2000 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », il convient de distinguer :

- Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif
Aucun projet n'est connu à ce jour au sein de cette zone. De plus, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence négative significative n'est en conséquence attendue.
- L'évolution du bâti existant
Les règles ont été définies afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution du bâti antérieurement implanté dans les zones Natura 2000.
Au sein du zonage N interceptant la zone Natura 2000, aucun bâtiment (habitation ou autre) n'est identifié et n'est donc susceptible de faire l'objet d'une extension. Les incidences négatives potentielles liées à une évolution d'habitations existantes sont donc nulles.

Par ailleurs, cette zone est principalement constituée d'une étendue d'eau : l'étang des Ténières, limitant ainsi les projets.

Le règlement de la zone N n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives significatives sur la zone Natura 2000 et de remettre en cause ses objectifs de protection. En limitant les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures, les incidences pour le site Natura 2000 concerné sont réduites.

2- Le règlement du secteur Nf

Le secteur Nf est destiné à couvrir les secteurs forestiers au nord du territoire concernés notamment par un risque de feux de forêt. Le règlement y est identique à celui de la zone N.

Pour évaluer l'impact du règlement du zonage Nf sur le site Natura 2000 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine », il convient de distinguer :

- Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif
Aucun projet n'est connu à ce jour au sein de ce secteur. De plus, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence négative significative n'est en conséquence attendue.
- L'évolution du bâti existant
Les règles ont été définies afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution du bâti antérieurement implanté dans les zones Natura 2000.
Au sein du secteur Nf interceptant la zone Natura 2000, quelques bâtiments sont identifiés notamment à usage résidentiel. Les possibilités d'extension ou de constructions annexes concernent uniquement les bâtiments d'habitation et sont encadrées par le règlement en termes de superficie et de distance à l'habitation (20m). Ces extensions ne doivent pas créer de nouveaux logements ni compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ces mesures permettent de limiter les incidences négatives pour le site Natura 2000 au vu du nombre de bâtiments concernés.

En limitant les possibilités d'implantation de nouvelles infrastructures et les extensions aux habitations existantes, le règlement du secteur Nf n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives significatives sur la zone Natura 2000 et de remettre en cause leurs objectifs de protection.

3- Le règlement du secteur Nv

Le zonage Nv est un secteur de la zone N destiné à couvrir les secteurs viticoles du sud du territoire communal, concernés par le risque d'inondation et s'inscrivant dans le contexte naturel de la vallée du Changeon.

Le règlement du secteur Nv permet les mêmes possibilités de constructions que celles autorisées en zone N, dans les mêmes conditions que celles détaillées précédemment, à savoir :

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**,
- L'adaptation et l'extension des **habitations existantes**, les **constructions annexes** et les **piscines**,
- Les **affouillements et exhaussements du sol**.

A ces possibilités, s'ajoutent :

- les constructions et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA** agréées,
- les constructions et installations nécessaires à l'**activité agricole/viticole** sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation viticole et les constructions à réaliser,
- l'extension et la réfection des **constructions existantes à vocation agricole/viticole**,
- les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole/viticole** sous réserve de :
 - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments

formant le site d'exploitation agricole/viticole et les constructions à réaliser.

- Les **activités soumises à la réglementation des installations classées**, à condition qu'elles soient directement liées à l'exercice d'une activité agricole/viticole.

Pour évaluer l'impact du règlement de du secteur Nv sur le site Natura 2000 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », il convient de distinguer :

- Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif
Aucun projet n'est connu à ce jour au sein de cette zone. De plus, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence négative significative n'est en conséquence attendue.
- L'évolution du bâti existant
Les règles ont été définies afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution du bâti antérieurement implanté dans les zones Natura 2000.
Au sein du secteur Nv interceptant la zone Natura 2000, aucun bâtiment, habitation ou autre, n'est identifié et n'est donc susceptible de faire l'objet d'une extension. Les incidences négatives potentielles liées à une évolution d'habitations existantes sont donc nulles.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole/viticole
Les règles ont été définies afin de ne pas bloquer toute évolution des activités agricoles/viticoles et du bâti associé antérieurement implanté dans les zones Natura 2000.
Aucune exploitation et aucun bâtiment ne sont présents au sein du secteur Nv interceptant la zone Natura 2000 et ne sont donc susceptibles de faire l'objet d'une extension. Une distance maximale de 50m par rapport à l'exploitation est fixée pour certaines

constructions, la zone Natura 2000 n'est pas concernée car aucun bâtiment situé en dehors de son périmètre ne se situe à moins de 200m.

Les incidences négatives potentielles liées à une évolution de bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou viticole sont donc nulles.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées sont autorisées au sein du secteur, les incidences sont limitées au vu de la faible surface du secteur Nv interceptant la zone Natura 2000.

- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole/viticole

Les constructions liées à des activités soumises à la réglementation des installations classées ne sont pas exclues dans ce secteur.

Les incidences sont limitées par la faible surface Nv interceptant la zone Natura 2000 mais des incidences négatives peuvent être attendues, en fonction du type d'installations : consommation d'espaces naturels, rejets polluants, impact paysager...

Le cas échéant, une étude d'incidences Natura 2000 permettra d'évaluer de façon adaptée les impacts potentiels d'un projet sur les habitats, la faune et la flore du site.

En conséquence, le règlement du secteur Nv n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives significatives sur la zone Natura 2000 et de remettre en cause les objectifs de protection. La possibilité d'implanter des installations classées au sein de ce secteur ne compromet pas de façon significative la préservation de l'ensemble du site, compte tenu de la faible surface concernée.

4- Le règlement de la zone Av

La zone Av couvre les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et notamment viticole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Le règlement de la zone Av autorise ainsi :

- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, à condition que les constructions ou installations :
 - soit liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'adaptation et la réfection des **habitations existantes**,
- l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que :
 - dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU,
 - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les **constructions annexes** aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les **piscines** dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².
- Pour les **bâtiments** spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme **pouvant changer de destination** dans un cadre

extra-viticole, le changement de destination à vocation de logement dans la mesure où :

- l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,
- il ne compromet l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- pour les hébergements : il est destiné à permettre l'hébergement de la main d'œuvre saisonnière répondant aux besoins de l'activité viticole.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ou à la préservation, gestion et restauration des zones humides.
- les constructions et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA** agréées,
- les constructions et installations nécessaires à l'**activité agricole/viticole** sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments formant le site d'exploitation viticole et les constructions à réaliser,
- l'extension et la réfection des **constructions existantes à vocation agricole/viticole**,
- les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole/viticole** sous réserve de :
 - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée entre les points les plus proches des bâtiments

formant le site d'exploitation agricole/viticole et les constructions à réaliser.

- les **constructions à usage d'habitation et leurs annexes** sous réserve :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole/viticole,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation agricole/viticole. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.
- les **activités soumises à la réglementation des installations classées**, à condition qu'elles soient directement liées à l'exercice d'une activité agricole/viticole.

Pour évaluer l'impact du règlement de la zone N sur le site Natura 2000 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine », il convient de distinguer :

- Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif
Aucun projet n'est connu à ce jour au sein de cette zone. De plus, le règlement fixe comme condition que ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Compte tenu de la forte sensibilité des habitats et espèces identifiés au sein des zones Natura 2000, cette condition permet de garantir une préservation complète de ces espaces et aucune incidence négative significative n'est en conséquence attendue.
- L'évolution du bâti existant (logement / hébergement)
Au sein de la zone Av interceptant la zone Natura 2000, quelques bâtiments sont identifiés notamment à usage résidentiel ou agricole. Les possibilités d'extension ou de constructions annexes concernent uniquement les bâtiments d'habitation et sont encadrées par le règlement en termes de superficie et de distance à l'habitation

(20m). Ces extensions ne doivent pas créer de nouveaux logements ni compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Quatre bâtiments inclus dans le périmètre de la zone Natura 2000 sont autorisés à changer de destination. Plusieurs conditions limitent les incidences architecturales et paysagères : la préservation et la valorisation du bâti doivent être recherchées, la qualité paysagère du site et l'activité agricole ne doivent pas être compromises et un avis conforme doit être rendu par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces mesures permettent de limiter les incidences négatives pour le site Natura 2000 au vu du nombre de bâtiments concernés.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole/viticole et leur extension et les installations classées nécessaires

Ce type de constructions est autorisé sous réserve de conditions émises par le règlement : une distance maximale de 50m au site d'exploitation et/ou la non-incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et la non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les incidences négatives susceptibles de se produire, en fonction du type d'installations, sont la consommation d'espaces naturels et la destruction d'habitats, pollutions, impact paysager dans une zone au relief peu marqué...

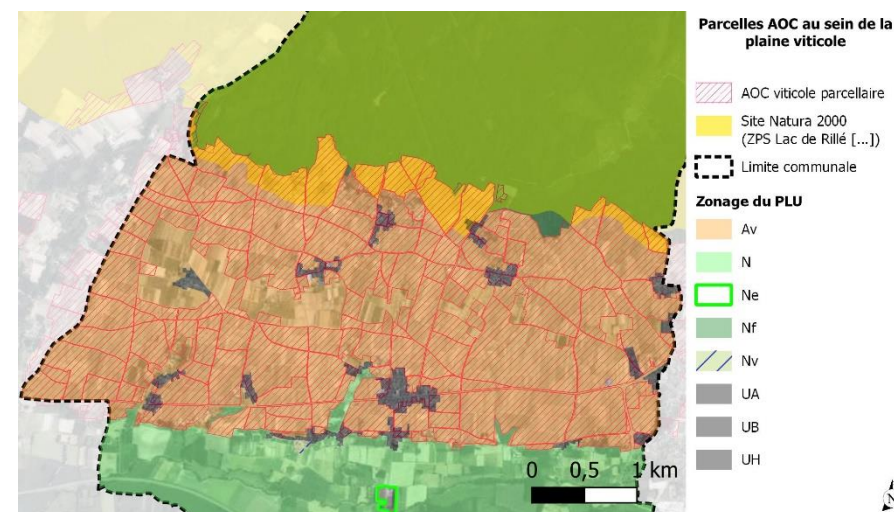
Le cas échéant, une étude d'incidences Natura 2000 permettra d'évaluer de façon adaptée les impacts potentiels d'un projet sur les habitats, la faune et la flore du site.

Dans la zone Av, les boisements ainsi que quelques haies sont protégés à l'ouest du territoire. L'instauration d'une distance maximale d'implantation de nouveaux bâtis par rapport à l'existant réduit le risque de mitage au sein de la zone concernée par le site Natura 2000.

La part du site Natura 2000 située dans le zonage Av représente moins de 8 % de la surface totale de ce zonage, réduisant ainsi la probabilité d'implantation d'une installation classée. De plus, les parcelles viticoles

de la zone Av faisant partie de la zone Natura 2000 sont classées AOC (Saint-Nicolas-de-Bourgueil).

Au regard de ces éléments, les incidences négatives du règlement de la zone Av susceptibles d'impacter la zone du « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » sont faibles.



Parcelles classées AOC au niveau de la plaine viticole

5- Le règlement de la zone UH

La zone UH est la zone urbanisée couvrant les hameaux constructibles de St-Nicolas de Bourgueil à vocation dominante d'habitat mais également d'exploitations viticoles.

Le règlement y autorise sans conditions spécifiques autres que les prescriptions générales, à savoir les habitations, hôtels et autres hébergements touristiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, aires de stationnement ouvertes au public et installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Sont également autorisés, sous condition :

- les exploitations agricoles :

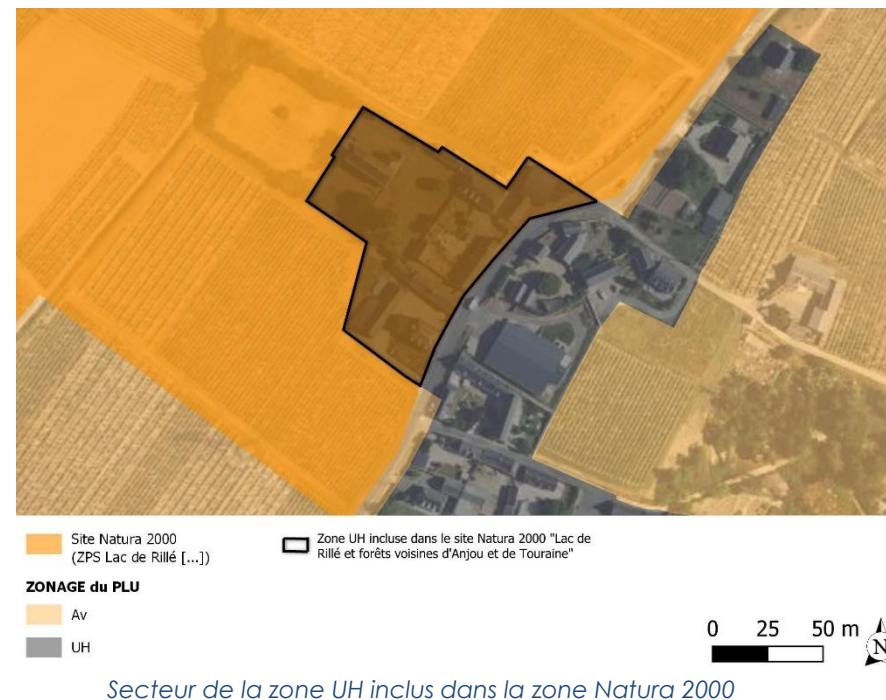
- liées ou nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles,
- dont l'aspect des constructions est compatible avec le milieu environnant,
- ne créant pas une augmentation des nuisances et des dangers pour le voisinage.
- les industries, ne générant pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions ou à la recherche archéologique,
- l'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, lorsqu'elle est située dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur de la caravane,
- les activités soumises à la réglementation des installations classées :
 - leur implantation doit être compatible avec l'habitat environnant et les caractéristiques de la zone,
 - elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine.

Pour évaluer l'impact du règlement du zonage Nf sur le site Natura 2000 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine », il convient de distinguer :

- L'évolution du bâti existant

Le zonage U (UA, UB ou UH) est le moins restrictif en matière de nouvelles constructions.

Moins d'1 ha (0,7ha) de la zone Natura 2000 intersecte le zonage UH. Ce zonage en tissu urbain existait déjà dans la précédente version du PLU, faisant l'objet d'une légère réduction dans l'actuel PLU. Dans le secteur concerné, les parcelles sont par ailleurs déjà construites pour un usage résidentiel, les incidences seraient plutôt liées à une extension ou des constructions annexes au bâti existant.



Considérant la surface minimale occupée par la zone UH au sein du site Natura 2000 et celle-ci étant déjà urbanisée, les incidences négatives du règlement de la zone UH sont non significatives à l'échelle du site.

Incidences potentielles des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes et actions à respecter dans le cadre de la réalisation d'aménagements sur le territoire.

Elles sont de deux natures :

⇒ **Les OAP thématiques**

Elles portent sur :

- **La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques (OAP thématique n°1)**

Les incidences de cette OAP seront positives puisque qu'elle définit, pour chaque secteur du territoire communal, les principes, objectifs et recommandations à respecter dans le cadre des projets de constructions ou d'aménagement afin d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques. A titre d'exemples : Exclure tout engillagement des parcelles forestières susceptibles de faire obstacle au libre déplacement de la faune sur le territoire et au-delà ; Créer des haies multistrates (herbacée, arbustive et arborée) ; Adapter les essences à la nature du sol et au paysage.

- **La densification douce des espaces urbains (OAP thématique n°2)**

- **Le développement des mobilités douces (OAP thématique n°3)**
Celle-ci vise à renforcer le lien entre les espaces bâtis du territoire (bourg et hameaux) et avec l'extérieur du territoire pour les déplacements du quotidien. Sa mise en œuvre s'appuie sur les voies existantes, majoritairement concentrées au niveau de la plaine ou de la vallée, hors des zones Natura 2000. Cette OAP n'a pas vocation à remettre en cause la préservation des 2 sites situés sur le territoire communal.

⇒ **Les OAP spatialisées**

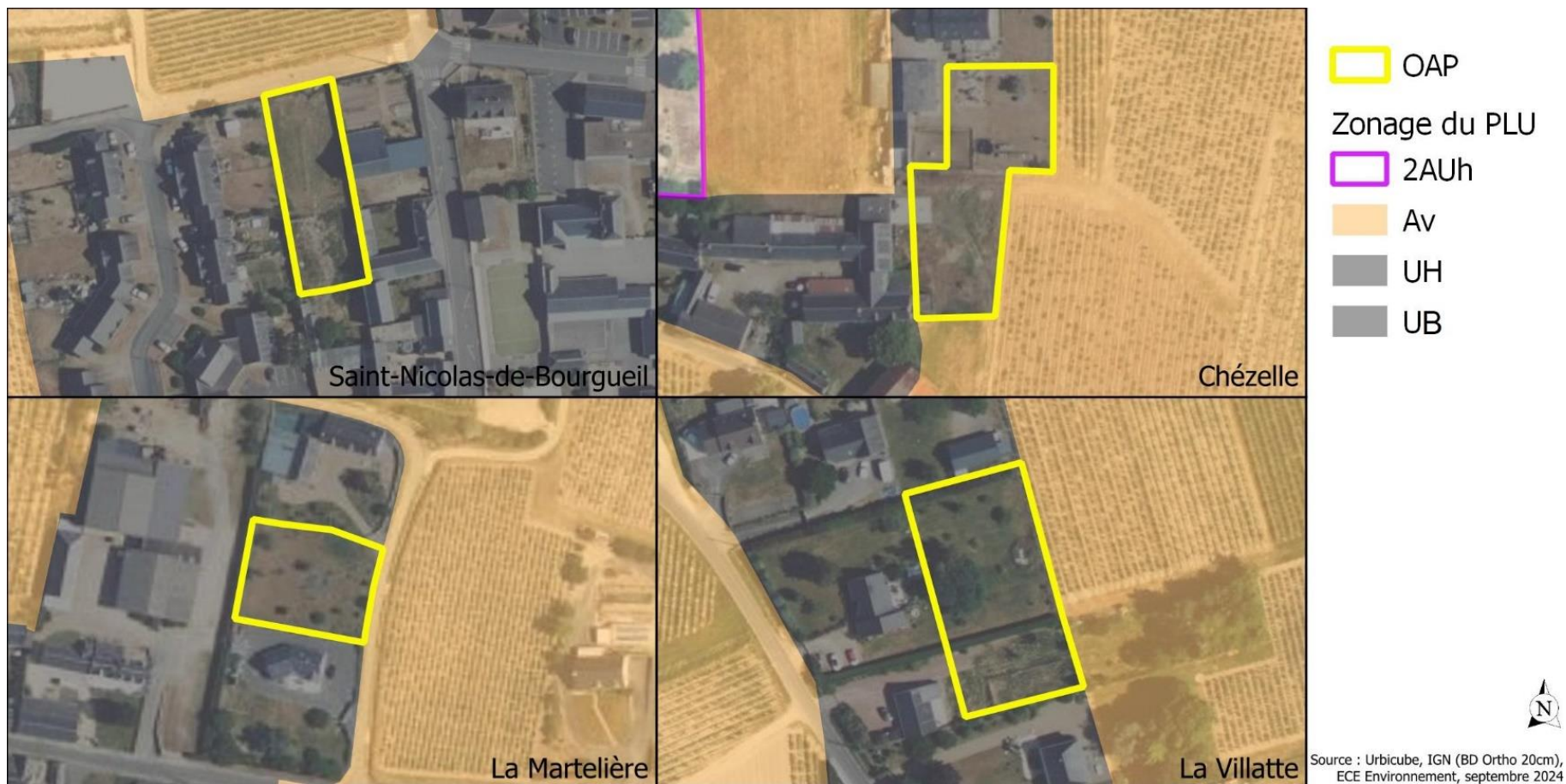
Elles portent sur des secteurs spécifiquement définis en vue d'un aménagement notamment pour le développement de l'habitat, dans l'objectif de densifier le tissu urbain existant. La création d'un

nombre de logements minimal permet d'optimiser le potentiel constructible du PLU.

Dix secteurs sont soumis à cette OAP, ils sont répartis sur l'ensemble du territoire à Saint-Nicolas-de-Bourgueil et dans 6 hameaux, en continuité du bâti existant, au sein de zones déjà urbanisées (UB ou UH).

L'ensemble 10 des secteurs concernés est localisé à l'écart des zones Natura 2000. Les OAP spatialisées ne sont pas susceptibles de porter atteinte de manière significative aux zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal.

La carte ci-dessous donne des exemples de secteurs concernés par l'OAP densification.



Carte 1 : Exemples de secteurs soumis à l'OAP "Densification douce" inclus dans un tissu urbanisé

Incidences potentielles des autres prescriptions réglementaires

A l'échelle du PLU, aucune autre prescription réglementaire n'est de nature à générer des incidences négatives significatives sur les sites Natura 2000.

Certaines mesures contribueront d'ailleurs à garantir, au travers de la vitalité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, à préserver la fonctionnalité de ces espaces. Ainsi, outre la délimitation des zones, le PLU prévoit des règles de protection du patrimoine bâti, paysager et naturel :

- Une protection de certains boisements au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme,
- Une protection de linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies et milieux bocagers constituent un habitat d'espèces à enjeu de conservation moyen de la ZPS « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ».

□ Conclusion

Considérant :

- les zonages mis en place sur l'essentiel des deux zones Natura 2000 du territoire et notamment la zone N et ses sous-secteurs Nf et Nv,
- les surfaces restreintes à l'échelle des sites concernées par un autre zonage (Av, UH)
- les éléments présentés ci-avant concernant les incidences non significatives des dispositions du règlement écrit des zones concernées sur les sites Natura 2000,
- les autres mesures mises en place dans le cadre du PLU en faveur de la préservation des boisements, des milieux ouverts (viticoles), des cours d'eau, des zones humides fonctionnelles, des mares, étangs, plans d'eau et des haies,
- la création d'une OAP thématique définissant les actions et recommandations à mettre en place dans le cadre de la préservation des continuités écologiques

Il apparaît que le projet défini dans le cadre du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil n'est pas susceptible de porter atteinte ou d'avoir des incidences, directes ou indirectes, majeures et significatives sur les zones Natura 2000 et leurs objectifs de leur conservation.

Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation.

Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de la commune de St-Nicolas de Bourgueil au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire communal.

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.

La mise en place par la collectivité d'un dispositif de pilotage et d'exploitation des résultats des indicateurs de suivis proposés ci-après par une commission spécifique permettrait de garantir l'effectivité et l'efficacité du suivi proposé.

| Thématique | Indicateur | Objectifs PLU | Sources | Situation actuelle | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|------------------------------------|
| Démographie | Evolution démographique | Stabilisation de la population communale | INSEE recensement | 1110 habitants en 2021 | |
| Production logements | Parc total de logements | Création d'une trentaine de logements d'ici 2034 | INSEE recensement | 617 logements en 2021 | |
| | Taux de vacance | Favoriser la reprise de 13 logements vacants de longue durée | INSEE recensement | 10,7% en 2021 | |
| | de | Nombre de logements autorisés d'ici 2034 | 3 logements par an entre 2024 et 2034 | Service ADS | 2 logements en 2024 (jusqu'à aout) |
| | Nombre de logements autorisés dans les espaces urbanisés d'ici 2034 | Prioriser la densification des espaces urbanisés (100% de logements dans les zones urbaines) | Service ADS | - | |
| | Nombre de logements locatifs sociaux d'ici 2034 | Diversifier l'offre de logement | Service ADS Bailleurs sociaux et collectivités | 6,7% de logements locatifs sociaux en 2021 | |
| Consommation foncière | Densité des opérations | 15 logements/ha dans les nouvelles opérations groupées | Service ADS | - | |
| | Consommation du potentiel constructible maximal offert par le PLU (habitat) | 1 ha maximum d'ici 2034 (si justifié) | Service ADS - Commune | - | |
| Agriculture | Part des terres agricoles sur le territoire en 2033 | Pérennisation des activités viticoles | RPG – Chambre d'Agriculture | 1534 ha en 2023 | |
| | Nombre d'exploitations professionnelles | | Chambre d'Agriculture | 52 exploitation en 2023 | |
| Trame Verte et Bleue | Nouvelles surfaces construites en zone Natura 2000 | Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en valeur et leur confortement | Service ADS - Commune | 0 ha en 2024 | |
| | Evolution du linéaire de haies sur le territoire | | Etat initial PLU – Photo-interprétation de l'image aérienne de 2021 | 56,5 km en 2024 | |
| | Evolution des surfaces boisées | | Etat initial PLU – BD TOPO 2022 | 1471 ha en 2022 | |
| Ressources naturelles et sobriété | Qualité de l'eau potable | Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau | ARS | Conforme au 6/09/24 | |
| | Conformité et charges de la STEP | | CCTOVAL | Conforme en équipement et performance en 2022 | |
| | Par de l'assainissement non collectif conforme/non conforme | | CCTOVAL, SPANC, SATESE | - | |
| | Qualité des cours d'eau | | Agence de l'eau -SDAGE Loire-Bretagne – SAGE Authion | État écologique moyen à mauvais en 2017 | |

| | | | | |
|----------------------------|--|--|--------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | État biologique bon à mauvais en 2017 |
| | Consommation d'énergie | | | 40 GWh en 2022 |
| | Production d'énergies renouvelables | | Lig'Air, OREGES, (outil ODACE) | 3GWh en 2020 |
| Socle territorial (climat) | Emissions de gaz à effet de serre | | | 9696 teqCO2 en 2020 |
| | Pourcentage de ménages avec 2 voitures ou plus | | INSEE recensement | 51,9% en 2021 |
| Mobilités | Linéaire de liaisons douces (vélos/piétons) réalisés sur le territoire | Développer les mobilités alternatives à l'automobile | Commune – CCTOVAL – CD37 | - |

RESUME NON TECHNIQUE

Préambule

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale. C'est un instrument porteur du projet urbain de la collectivité, présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et générateur des conditions d'utilisation du sol et de l'espace et de l'aménagement (zonage et règlement associé).

De ce fait, il prévoit et autorise à plus ou moins long terme la réalisation de divers aménagements, en fixant les stratégies d'évolution d'un territoire. Ses interactions avec l'environnement sont multiples. L'élaboration du plan ne peut plus aujourd'hui ne pas intégrer cet aspect qui fait partie intégrante du territoire.

L'objet de l'évaluation environnementale est de prendre en considération, le plus en amont possible, les caractéristiques et sensibilités environnementales du territoire, dans le but de limiter l'impact du projet et même de contribuer à la préservation des ressources naturelles.

Cette évaluation environnementale se compose des parties suivantes :

- 1) l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- 2) la présentation et la justification du projet retenu,
- 3) l'évaluation des incidences notables prévisibles du projet sur l'environnement et la présentation des mesures compensatoires proposées pour corriger les incidences négatives du projet
- 4) les indicateurs de suivi

5) le présent résumé non technique

Analyse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir un point zéro de la situation environnementale de la commune (état de référence) et la tendance d'évolution. L'état initial couvre l'ensemble des champs environnementaux sur lesquels le PLU peut avoir des interactions.

Ces champs et les principaux résultats de l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que la nature et l'importance des enjeux identifiés sont repris dans le tableau présenté ci-après.

Enjeu nul

Enjeu faible

Enjeu modéré

Enjeu fort

Tableau de synthèse de l'état initial de l'environnement et importance des enjeux

| Thématique | Sous-thématique | Synthèse de l'état initial | Enjeux |
|------------------------------------|-----------------|---|---|
| Diagnostic socio-économique | Population | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une population en recul constant depuis 20 ans pour atteindre 1110 habitants en 2021 ➤ Un recul démographique lié à un solde migratoire négatif depuis plusieurs années, en lien avec le vieillissement de la population et les départs des enfants des ménages installés sur la commune durant les années 90, ➤ Une population qui subit un vieillissement plus rapide que sur la Communauté de communes et le département d'Indre et Loire ➤ Un territoire à faible attractivité pour les familles | <ul style="list-style-type: none"> • L'impact de la mutation du profil de la population (vieillesse de la population) sur les équipements communaux, les services de santé et l'offre en logements • 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'équipement scolaires et périscolaires optimal. |
| | Logements | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un parc de logements qui croît plus rapidement que la population communale ➤ Des besoins importants en logements pour compenser les effets de la mutation du parc et des ménages entre 2015 et 2021 (4 logements par an) ➤ Un parc de logements vacants important (10,7% du parc en 2021) ➤ Un parc de logements bien diversifié avec notamment une bonne représentation du parc locatif social (6,7%) et cohérent avec les caractéristiques du territoire ➤ Une dynamique faible du marché du logement (3 logements par an en moyenne) | <ul style="list-style-type: none"> • L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir • 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 naturels, agricoles et forestiers • Le maintien et 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, jeunes ménages avec enfants). |
| | Economie | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une population fortement dépendante des pôles d'emploi extérieurs du territoire | <ul style="list-style-type: none"> • La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités d'accueil pour |

| | | | |
|--|-------------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un bassin d'emploi important pour une commune rurale et tournée vers une activité viticole (1er 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 | <p>les nouvelles entreprises en mettant en avant une implantation dans le tissu urbain mixte</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| | Equipements | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un niveau d'équipement limité mais cohérent avec la taille de la commune ➤ Une dépendance de la commune vis-à-vis du pôle de Bourgueil pour les équipements et services structurants ➤ Des équipements sportifs, culturels et de loisirs répartis au sein de deux pôles distincts : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le bourg de St-Nicolas de Bourgueil ○ Le complexe sportif des Dormants dans la vallée inondable du Changeon. ➤ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➤ Une station d'épuration présentant une charge d'environ 56% et ne présentant pas de problème de performance ou de fonctionnement. ➤ Une territoire désormais desservi par la fibre optique et par le réseau de communications numériques mobiles | <ul style="list-style-type: none"> • La compatibilité du projet de développement avec les capacités de la ressource en eau potable et la capacité des dispositifs d'assainissement • L'adaptation des équipements aux évolutions démographiques envisagées dans le cadre du projet dans un souci d'anticipation • Le maintien des liaisons douces vers les pôles d'équipements pour en renforcer l'attractivité |
| | Mobilités | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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, vélos, etc.) • L'intégration de la mobilité durable au cœur des projets urbains, dans leur conception (sentes |

| | | | |
|-------------------------------|------------------------------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une offre alternative à l'automobile très limitée pour les déplacements extérieurs au territoire | douces, stationnement vélo sécurisé, parkings mutualisés, etc.) |
| Socle territorial | <i>Climat</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un climat doux et tempéré océanique influencé par les masses océaniques remontant le fleuve de la Loire. ➤ Un territoire qui influe, à son échelle, sur les émissions de gaz à effet de serre et leurs effets sur le changement climatique. | L'anticipation des évolutions climatiques à venir L'adaptation du territoire aux changements climatiques |
| | <i>Relief</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un relief marqué et caractérisé en 3 parties distinctes : une zone de plateau en altitude au nord, une ancienne terrasse alluviale au centre et une zone de vallée basse plutôt plane au sud. | La prise en compte du relief dans la gestion de l'urbanisation et des aménagements |
| | <i>Réseau hydrographique</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un réseau hydrographique réparti de façon hétérogène sur le territoire, en lien avec la géologie et la topographie. ➤ Un réseau complexe de cours d'eau dans la partie sud de la commune, organisé autour du Changeon et de la Grande Boire. | La protection des cours d'eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif et la mise en valeur du réseau hydrographique. |
| | <i>Occupation des sols</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une occupation des sols qui témoigne de l'importance des espaces forestiers et viticoles sur le territoire communal. ➤ Une consommation d'espaces évaluée à 6,65 ha sur la période de référence 2011-2021 | La définition des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers |
| Paysages et patrimoine | <i>Paysages</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire communal scindé en trois unités paysagères aux caractéristiques très différentes : <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - des hameaux anciens mêlant habitat et exploitations viticoles clairement visibles dans le paysage ouvert viticole | <ul style="list-style-type: none"> • L'intégration de la dimension paysagère dans les choix des futurs secteurs de développement sur le territoire communal de manière à ne pas étendre l'enveloppe urbaine 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. |

| | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| | | - des hameaux plus discrets dans la vallée, qui intègrent des grands ensembles patrimoniaux | |
| | <i>Patrimoine</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un monument historique sur le territoire : le manoir de Port Guyet ➤ 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| Patrimoine naturel | <i>Zonage du patrimoine naturel et milieux naturels</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des milieux diversifiés marqués par la géologie et le relief : des milieux boisés sur le plateau, des milieux ouverts et viticoles dans la plaine, les milieux humides et aquatiques dans la vallée. ➤ Un territoire abritant une biodiversité remarquable liée à la diversité des milieux notamment au sein des réservoirs de biodiversité majeurs identifiés : massifs forestiers, vallée du Changeon ➤ Plusieurs sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique : 2 zones Natura 2000 (ZPS) au niveau des massifs forestiers au nord et de l'étang des Ténières au sud de la commune. Plusieurs ZNIEFF limitrophes au nord. ➤ Une situation au sein du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine | <ul style="list-style-type: none"> • La protection stricte des réservoirs de biodiversité en identifiant les autres enjeux présents dans ces espaces (agriculture, exploitation forestière) • La préservation d'éléments ponctuels ou linéaires d'intérêt écologiques (haies...) |
| | <i>Trame Verte et Bleue</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une Trame Verte et Bleue locale s'appuyant sur le SRCE Centre-Val de Loire, la TVB du PNR Loire-Anjou-Touraine et la TVB du SCoT du nord-ouest de la Touraine montrant la sensibilité du territoire communal en matière de biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des continuités écologiques à l'échelle de la commune et des éléments qui les composent (réseau de haies, boisements, cours d'eau et zones humides associées). • La lutte contre l'étalement urbain susceptible de rompre les continuités écologiques et d'altérer les milieux |
| Ressources | <i>Ressource en eau</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire concerné par les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Authion ➤ Une absence de captages destinés à l'alimentation en eau potable sur le territoire mais des captages présents | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif : maîtrise des prélèvements, des consommations, des rejets dans le milieu naturel |

| | | | |
|-----------------------|------------------------|---|--|
| | | <p>sur les communes limitrophes. Le périmètre de protection éloignée d'un des captages concerne une petite partie de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une compétence intercommunale concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement (collectif et non collectif) ➤ Une station d'épuration conforme en performance ➤ Des zones humides potentielles identifiées dans le SAGE | <ul style="list-style-type: none"> • L'identification des zones humides sur la commune • La maîtrise des occupations et des usages du sol en zone humide |
| | Energies | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des potentialités de développement d'énergies renouvelables : solaire, bois-énergie, méthanisation et géothermie ➤ Un territoire peu propice au développement éolien ➤ Des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables définis par le PCAET du Pays Loire Nature | <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien du potentiel d'exploitation des boisements (bois-énergie) et de valorisation des toitures (solaire) • L'incitation et le soutien aux projets de développement des énergies renouvelables • La modération de la consommation d'énergie et des émissions de GES dans tous les secteurs |
| Risques | Risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire concerné par un risque de feux de forêt au regard de la couverture boisée au nord du territoire et de la sensibilité du massif au risque d'incendie ➤ Présence du risque inondation dans la zone de vallée au sud, couverte par le PPRi Val d'Authion ➤ D'autres risques naturels présents sur le territoire : sismique (faible), mouvement de terrain (22 cavités et aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort sur une grande partie du territoire), rupture de digue, tempête) | <ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs soumis à un risque • Le respect des zonages contraignant l'urbanisation |
| | Risques technologiques | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Présence de 16 installations classées pour la protection de l'environnement principalement liées à l'activité viticole sur le territoire ➤ Risque nucléaire : la commune est totalement incluse dans le périmètre concerté et en partie incluse dans le périmètre immédiat ➤ Risque de transports de matières dangereuses sur quelques axes routiers | |
| Santé publique | Qualité de l'air | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une qualité de l'air globalement moyenne ces dernières années. ➤ Une qualité de l'air impactée par le trafic routier de l'autoroute, l'activité viticole et le résidentiel (chauffage) ➤ Des objectifs en matière de réduction des émissions de polluants atmosphériques définis par le PCAET du Pays Loire Nature | <p>La mise en œuvre des mesures permettant de limiter les polluants affectant la qualité de l'air communal.</p> |

| | | | |
|--|----------------------------|--|--|
| | <i>Assainissement</i> | Une station de traitement des eaux usées présentant dont la charge maximale entrante est bien inférieure à la capacité nominale (2022). Une STEU conforme en équipement et en performance. | La compatibilité du projet de développement avec la capacité de la station d'épuration |
| | <i>Nuisances sonores</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire affecté par les nuisances sonores liées à l'autoroute A85 et la route D749. Des secteurs affectés par le bruit entourent chacune d'elle de part et d'autre de leur tracé respectif | <ul style="list-style-type: none"> • La modération de l'usage de l'automobile individuelle, source de bruit • Une vigilance concernant la proximité entre sites d'activité, secteurs d'habitat et axes routiers • Le respect des prescriptions liées aux secteurs concernés par des nuisances |
| | <i>Gestion des déchets</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une gestion des déchets assurée par la Communauté de Communes et le Sivert. ➤ Tri et collecte sélective mis en place permettant d'assurer le recyclage et la diminution des déchets. ➤ Des encouragements à la réduction et au recyclage (composteurs individuels) | <ul style="list-style-type: none"> • La poursuite de la diminution des tonnages d'ordures ménagères. • La promotion du tri sélectif. |
| | <i>Sites pollués</i> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cinq sites BASIAS susceptibles d'occasionner une pollution des sols sur la commune | La maîtrise et la vigilance des occupations et usage du sol dans les secteurs situés à proximité de sites présentant un risque de pollution |

Présentation et justifications du projet

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet la mise en œuvre d'un projet de développement pour les 10 années à venir, projet de développement qui est susceptible d'impacter l'environnement communal.

Ce projet de développement est exposé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du P.L.U.). Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est ensuite traduit dans des documents règlementaires, qui ont pour objectif d'apporter une réponse technique aux choix de la collectivité et qui permettront la délivrance des autorisations des sols à l'avenir.

Ces documents règlementaires sont :

- le règlement, composé d'un document graphique (plans de zonage) et d'un règlement écrit déclinant les règles applicables au sein de chaque zone,
- les orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent, pour certains secteurs spécifiques du territoire, les principes d'aménagement permettant d'assurer la prise en compte d'enjeux spécifiques d'urbanisation.

Le tableau ci-après présente les principales orientations du projet et les raisons des choix de la collectivité notamment au regard de l'environnement.

| Orientations du projet | Justifications |
|---|--|
| <p>Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du territoire et favoriser leur mise en valeur et leur confortement</p> | <p>La biodiversité est importante sur le territoire en lien avec des ensembles naturels remarquables (massif forestier, vallée du Changeon, étang des Ténières).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ces éléments contribuent à la qualité environnementale du territoire et le PLU souhaite les préserver. <p>Les enjeux portent également sur le confortement de la biodiversité au sein de lieux où elle est moins présente tel que les espaces urbanisés du bourg et des hameaux et sur la terrasse viticole.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU tend à permettre le confortement de la biodiversité dans ces secteurs. |
| <p>Protéger la structure paysagère identitaire et la qualité patrimoniale du territoire</p> | <p>Le territoire présente des caractéristiques paysagères fortes organisées autour de 3 grandes structures de paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le paysage fermé des secteurs forestiers au nord, - Le paysage très ouvert de la terrasse viticole au centre, - Le paysage d'alternance (fermeture et ouverture du paysage) de la vallée du Changeon au sud. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU souhaite assurer la conservation de ces grandes caractéristiques spécifiques au territoire de St-Nicolas de Bourgueil. <p>Le territoire est également caractérisé par la présence d'éléments patrimoniaux identitaires qu'il s'agisse de grands ensembles (châteaux ou manoirs dont le manoir de Guyet protégé au titre des Monuments Historiques) mais également de petits éléments de patrimoine, témoins de l'identité communale tels que les loges de vigne.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU souhaite permettre la conservation et la valorisation de ce patrimoine bâti dans les années à venir. |
| <p>Maintenir la dynamique viticole et prendre en compte les spécificités et besoins de</p> | <p>L'activité viticole est la 1^{ère} activité économique du territoire et contribue au rayonnement de la commune.</p> <p>Pour prendre en compte les enjeux spécifiques de cette activité, une concertation a été menée avec la</p> |

| | |
|--|---|
| cette activité | <p>profession viticole.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU doit permettre de protéger les espaces dédiés à la viticulture et à l'agriculture sur le territoire et d'apporter des réponses aux besoins et enjeux spécifiques de l'activité viticole (valorisation touristique, hébergement de la main d'œuvre saisonnière, etc.) |
| Appréhender les risques pour limiter leurs impacts sur la population et les biens | <p>Plusieurs risques naturels ou technologiques sont présents sur le territoire. Certains d'entre eux sont particulièrement importants tels que le risque de feux de forêt sur les espaces boisés au nord ou le risque d'inondation dans la vallée du Changeon.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU entend prendre en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire et mettre en place des mesures permettant de protéger la population des incidences potentielles de ces risques. |
| Préserver la structure atypique et de qualité de l'organisation urbaine entre bourg et hameaux | <p>L'urbanisation de St-Nicolas de Bourgueil présente une organisation urbaine particulière comparé à d'autres territoires puisque l'urbanisation s'organise autour du bourg mais également autour de nombreux hameaux à vocation viticole et d'habitat. Ceci est lié à l'histoire de la commune et de son développement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU souhaite conserver cette organisation urbaine et maintenir la constructibilité du bourg mais également de certains hameaux. Pour les hameaux, des critères sont définis dans le PADD pour préciser ceux qui pourront être constructibles dans le PLU. L'objectif est de permettre et de favoriser la densification de ces espaces urbanisés. |
| Permettre le développement de l'habitat en privilégiant le confortement des espaces urbanisés du bourg et des hameaux | <p>Après 20 ans de recul démographique, la commune souhaite mettre en œuvre un projet d'habitat permettant d'assurer a minima la stabilité de sa population.</p> <p>Pour cela, il a été évalué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que 13 logements vacants de longue durée devaient être remis sur le marché durant les 10 prochaines années, - que 30 nouveaux logements devaient être construits sur la commune d'ici 2034 (soit 3 logements par an). <p>Les espaces urbanisés du bourg et des hameaux constructibles présentent des potentialités suffisantes pour accueillir les 30 logements à réaliser). Toutefois, ces secteurs sont pour la plupart des propriétés privées pour lesquelles il n'existe aucune certitude quant à leur urbanisation.</p> <p>Un petit potentiel est donc mis en place en extensions du bourg et/ou des hameaux pour répondre aux besoins en logements si cela est justifié en raison de l'insuffisance de la construction dans les espaces urbanisés (1 ha maximum).</p> |
| Prendre en compte les besoins et activités économiques et touristiques du territoire | <p>Au-delà de l'activité viticole, quelques activités artisanales, commerciales ou de services sont présentes sur le territoire. Le territoire présente également un potentiel pour le développement de l'économie touristique.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU souhaite prendre en compte les besoins de ces activités qui contribuent à la dynamique de la commune tout en veillant à ce que ces activités restent cohérentes avec les caractéristiques du territoire. |

| | |
|--|--|
| Maintenir et conforter la dynamique commerciale du bourg | L'activité commerciale est essentiellement présente dans le bourg de St-Nicolas de Bourgueil et contribue, pour beaucoup à la dynamique de la vie locale. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU souhaite maintenir la dynamique commerciale est favorisant la proximité des commerces entre eux et en favorisant les éléments permettant de faciliter leur fréquentation (stationnement, liaisons douces) |
| Maintenir un niveau d'équipements performant et adapté aux besoins de la population | Le niveau d'équipement actuel de la commune est cohérent avec le poids démographique de la population. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU doit permettre d'assurer l'adaptation des équipements aux évolutions de la population et de ces besoins (cimetière, pôle sportif des Dormants). |
| Mettre en œuvre les actions favorables aux mobilités durables en prenant en compte les capacités et la structure du territoire | La population communale est fortement dépendante de l'automobile individuelle dans le cadre de leurs déplacements quotidiens (emploi, commerces, équipements, services, etc.) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU doit permettre de faciliter les actions qui permettront à la population de se déplacer autrement qu'en voiture individuelle afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cela peut passer par le déplacement à vélo ou le covoiturage. |
| Concevoir un projet favorable à la santé des habitants | La santé de la population communale dépend de nombreux facteurs extérieurs <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU doit permettre de mettre en place les actions favorables à la santé physique et mentale de la population (préservation de la nature, interactions sociales, pratiques sportives, etc.) |
| Agir en faveur de la limitation des consommations d'énergie, des rejets de gaz à effet de serre et de la préservation de la ressource en eau | Le PLU s'inscrit dans le cadre du PCAET du Pays Loire Nature qui définit des objectifs en matière de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU doit définir les actions permettant de répondre aux objectifs du PCAET. En outre, el PLU assure la protection de la ressource en eau. |
| Favoriser la convivialité et les loisirs | Le territoire recense des secteurs qui contribue à la convivialité notamment des espaces de loisirs. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU entend conserver et conforter les espaces contribuant aux loisirs sur la commune. |
| Objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols | La loi Climat et Résilience d'aout 2021 a défini des objectifs de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et de l'artificialisation des sols pour atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU inscrit le territoire communal dans la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols. Le PLU prévoit ainsi de diviser par 2 la consommation d'espaces comparativement à celle observée entre 2011 et 2021 (6,65 ha). |

Incidences sur l'environnement et mesures mises en place pour en modérer les effets

La mise en œuvre du P.L.U. est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives sur l'environnement communal.

Ces incidences sont présentées en synthèse ci-après. Elles portent :

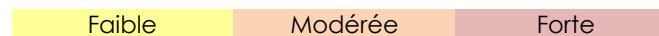
- sur les secteurs à enjeux, qui sont les plus susceptibles d'être impactés par le plan. Il s'agit principalement des secteurs de développement pour l'habitat, l'activité ou les équipements.
- sur le territoire communal d'une manière générale en appréciant l'impact du plan sur les différentes thématiques environnementales développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial.

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des aménagements sur l'environnement

Des investigations spécifiques (inventaires floristiques et délimitation des zones humides) réalisées sur les espaces à urbaniser n'ont pas mises en évidence d'enjeux écologiques majeurs mais des sensibilités ponctuelles à prendre en considération.

Le tableau suivant indique pour chacun des secteurs énumérés précédemment les sensibilités et enjeux à considérer et les mesures d'évitement, réductrices ou compensatoires mises en œuvre.

Les sensibilités sont identifiées avec le code couleur suivant :



| Zone | Sensibilité environnementale | | | | | | Incidences et mesures |
|----------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------|--|
| | Socle territorial | Paysages Patrimoine | Patrimoine naturel | Ressources | Risques et nuisances | Santé publique | |
| 1 – Zone 2AUh1 Bourg | | | | | | | Incidence faible car le secteur est constitué de jardins localisés sur les arrières des constructions du bourg et hors de tout secteur naturel, viticole ou patrimonial remarquable. Par ailleurs, la zone est fermée à l'urbanisation et son urbanisation n'est permise que si le besoin est justifié. |

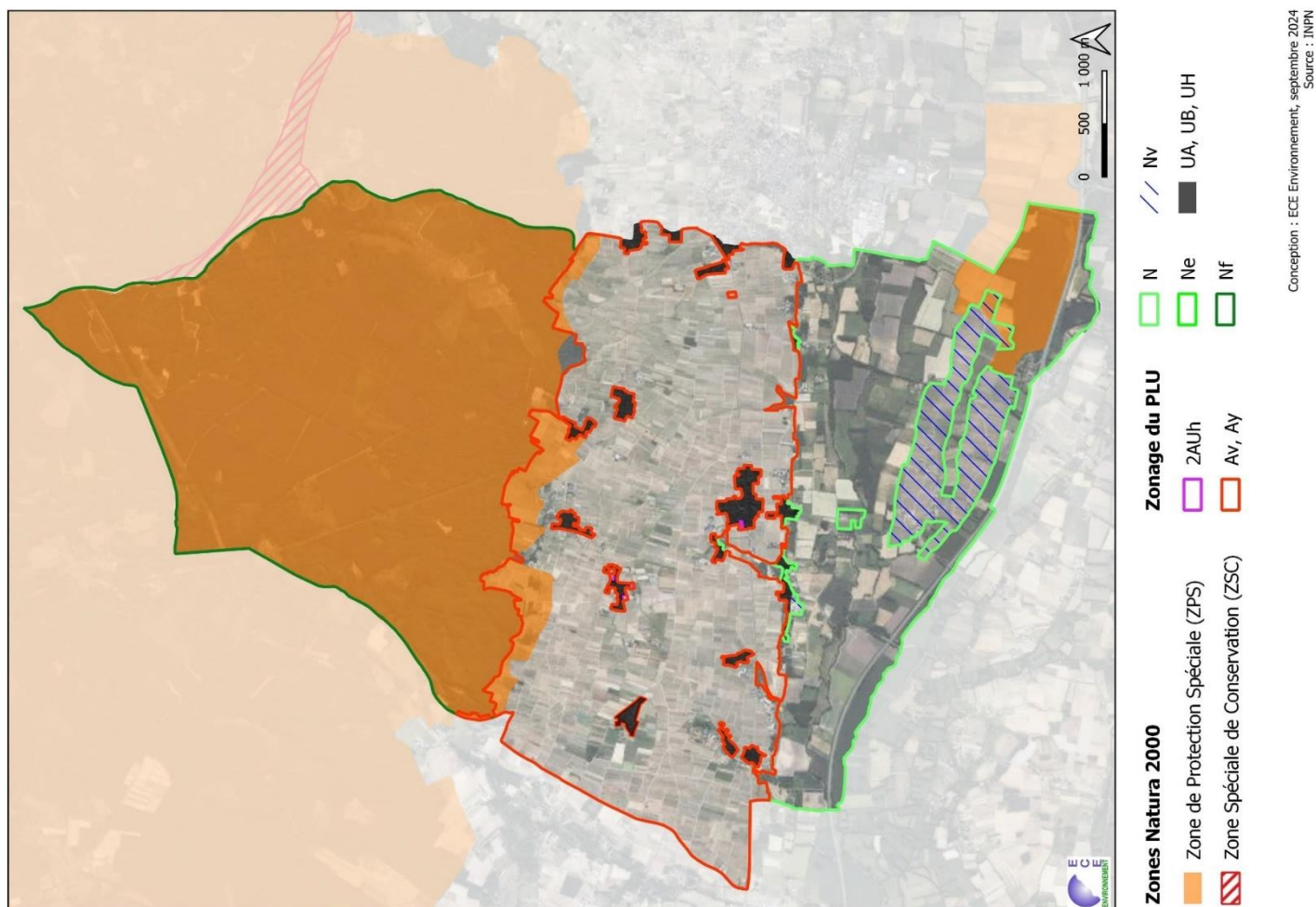
| Zone | Sensibilité environnementale | | | | | | Incidences et mesures |
|---|------------------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------|---|
| | Socle territorial | Paysages Patrimoine | Patrimoine naturel | Ressources | Risques et nuisances | Santé publique | |
| 2 – Zone 2AUh2 Chézelle | | | | | | | Incidences faibles car le secteur est localisé hors de tout secteur naturel ou patrimonial remarquable. Par ailleurs, la zone est fermée à l'urbanisation et son urbanisation n'est permise que si le besoin est justifié. |
| 3 – Zone 2AUh3 Chézelle | | | | | | | Incidences faibles car le secteur est localisé hors de tout secteur naturel, viticole ou patrimonial remarquable. Par ailleurs, la zone est fermée à l'urbanisation et son urbanisation n'est permise que si le besoin est justifié. Toutefois, il existe des enjeux paysagers qu'il conviendra de prendre en compte si la zone venait à être ouverte à l'urbanisation. |
| 4 – Zone 2AUh4 Chézelle | | | | | | | Incidences faibles car le secteur est localisé hors de tout secteur naturel, viticole ou patrimonial remarquable. Par ailleurs, la zone est fermée à l'urbanisation et son urbanisation n'est permise que si le besoin est justifié. Toutefois, il existe des enjeux paysagers qu'il conviendra de prendre en compte si la zone venait à être ouverte à l'urbanisation. |
| 5 – STECAL Ne du complexe des Dormants | | | | | | | Incidences faibles car le secteur est d'ores et déjà entièrement aménagé et dédié aux espaces sportifs. De plus, le STECAL ne permet pas les nouvelles constructions. |
| 6 – STECAL Ay (garage automobile) | | | | | | | Incidences faibles car le secteur est d'ores et déjà entièrement artificialisé. |

Incidences du PLU sur les zones Natura 2000

L'analyse a permis de démontrer que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des impacts significatifs, directs ou indirects sur les zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal.

Les zones Natura 2000 sont des secteurs protégés au niveau européen en raison de leur forte sensibilité environnementale et de leur richesse écologique.

Les zones Natura 2000 sont protégées dans le cadre du PLU et aucun secteur de développement de l'habitat, des activités et des équipements n'est localisé au sein de ces espaces.



Localisation des zones Natura 2000 par rapport au zonage du PLU

Incidences générales du PLU sur l'environnement

Niveau faible Niveau Modéré Niveau fort

Les principaux effets, positifs ou négatifs liés à la mise en œuvre du plan ainsi que les mesures correctives proposées sont repris dans le tableau qui suit.

| Thématiques | Incidences potentielles du PLU (en l'absence de mesures) | Mesures mises en place | Niveau d'incidences résiduelles avec PLU |
|-------------------------------|---|--|--|
| Socle territorial | <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des effets de serre avec impact sur le changement climatique • Modification de l'altimétrie communale • Modification ou altération du réseau hydrographique • Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières • Réduction du potentiel d'exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Mesures en faveur du développement de la marche et du vélo ➢ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➢ Positionnement des secteurs de projets dans des sites avec un relief peu marqué ➢ Localisation des secteurs de projet à l'écart du réseau hydrographique ➢ Définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces (réduction de 50% de la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers comparativement à la consommation de 6,65 ha observée sur la période 2011-2021) ➢ Mise en place d'une zone agricole Av et de zones naturelles de type N à constructibilité limitée sur plus de 98% de la superficie communale | |
| Paysages et patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> • Dégradation des paysages ruraux et urbains notamment sur les lisières du bourg et des hameaux • Disparition d'éléments patrimoniaux remarquables | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Choix de la localisation des secteurs de développement de l'habitat en priorité au sein des espaces urbanisés où les enjeux sont faibles. ➢ Mise en place de zonages Av ou N permettant de prendre en compte les caractéristiques des entités paysagères du territoire ➢ Préservation de la trame végétale du territoire (boisements, haies) ➢ Protection des éléments patrimoniaux remarquables du territoire | |
| Patrimoine naturel | <ul style="list-style-type: none"> • Dégradation de la biodiversité communale • Disparition de zones humides et d'autres milieux importants pour la biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Protection des secteurs contribuant aux continuités écologiques au travers de zones naturelles (N) dont le règlement limite les possibilités de construire ➢ Protection des linéaires de haies ➢ Protection des petits boisements les plus vulnérables ➢ Définition d'actions et recommandations en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue | |

| | | | |
|-----------------------|---|---|--|
| Ressources | <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la pression sur la ressource en eau • Accroissement de la consommation d'énergies | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Possibilité de récupération et usages des eaux de pluie pour limiter les besoins en eau potable ➤ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➤ Possibilité d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat | |
| Risques | <ul style="list-style-type: none"> • Accroissement de la population soumises aux risques | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Définition ou rappel de mesures adaptées à la nature de chaque risque identifié sur le territoire | |
| Santé publique | <ul style="list-style-type: none"> • Dégradation de la qualité de l'air • Augmentation des besoins en assainissement • Accroissement de la population soumises à des nuisances sonores • Augmentation des déchets à traiter • Impact de la pollution des sols sur la santé | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mesures en faveur du développement de la marche et du vélo ➤ Exclusion de l'accueil d'activités industrielles source de pollution de l'air ou de nuisances sonores ➤ Développement possible des énergies renouvelables dans le cadre de projets individuels ou collectifs ➤ Respect de la réglementation pour les installations d'assainissement non collectif ➤ Mise en œuvre des mesures visant à la réduction des déchets ➤ Identification et prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire communal | |

Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis à deux documents avec lesquels il doit être compatible c'est-à-dire qu'il ne doit pas présenter de contrariété majeure avec les orientations de ces documents définis à une échelle supérieure à la commune :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord-Ouest de la Touraine adopté le 22 mars 2022,
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Loire Nature.

Le rapport de présentation démontre que le PLU est compatible avec ces deux documents.

Critères et indicateurs retenus pour suivre les effets du plan sur l'environnement

Les indicateurs de suivi proposés dans le rapport de présentation permettront d'évaluer à une échéance maximale de 6 ans si les objectifs fixés par le PADD sont tenus et l'importance de l'évolution de l'état initial de l'environnement. Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le projet urbain est susceptible d'avoir une incidence.