



**PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Clément SOULARD

Service Urbanisme et démarche de territoires

Unité planification

Chargé d'études urbanisme

Tél. : 02.47.70.80.47

Courriel : clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **12 SEP. 2022**

La préfète d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire

2 rue de la Treille

37140 SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL

Objet : SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL -Plan Local d'Urbanisme - Révision générale n° 1 : Prescriptions portées à la connaissance de la commune

PJ : Fascicule 1 « le PLU et la réglementation nationale »

Fascicule 2 « le cadre juridique du territoire

Fascicule 3 « les enjeux et attendus de l'État »

Annexes

Par délibération en date du 9 juin 2021, le conseil municipal de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil a décidé d'entreprendre la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Afin d'intégrer à cette démarche de projet de territoire l'ensemble des composantes du développement durable, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le cadre législatif et réglementaire à l'échelle nationale (Fascicule 1) et à l'échelle locale (Fascicule 2).

Les principaux enjeux du territoire identifiés par l'État pour lesquels une attention particulière devra être apportée et les orientations que votre projet devra intégrer figurent dans le Fascicule 3 et ses annexes.

Le PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil devra notamment prendre en compte les enjeux suivants :

Un projet de territoire adapté au contexte local

La révision du PLU est l'occasion de retravailler un véritable projet de territoire dans lequel la commune **devra axer son développement sur la densification des enveloppes urbaines existantes et sur le renouvellement urbain**. Le PLU devra comporter des objectifs crédibles et mesurés de construction de logements en lien avec l'évolution démographique constatée ces dernières années (- 10,44 % d'habitant entre 2008 et 2018, données INSEE). Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

observés justifient pleinement de **favoriser des terrains et des logements plus petits**, adaptés au parcours résidentiel de la population.

Le projet de développement du territoire est indissociable de la politique de la collectivité en matière d'équipements publics, commerces, services, transport collectif et notamment de réseaux publics. L'État sera particulièrement attentif sur l'adéquation entre les projets de développement et la **capacité des réseaux publics et des équipements publics**.

Un développement urbain raisonné via le triptyque : localisation, densité, phasage

Suite à la circulaire du Gouvernement du 29 juillet 2019 et à la promulgation de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience), la commune devra s'attacher à réaliser une **analyse foncière exhaustive** du tissu urbain constitué, pour en sortir des **capacités de densification ou de mutation**. Cette analyse justifiera l'accueil prioritaire de la population dans le tissu existant avant d'envisager toute nouvelle extension sur les d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Ces nouveaux secteurs feront l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** proposant des formes urbaines économes en espace, une variété de logements et de parcelles. La densité de logements par hectare devra s'appuyer sur celle prescrite par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord-Ouest de la Touraine soit un minimum de **15 logements/hectare**. Ils seront alors réalisés suivant un phasage cohérent avec le développement démographique. **Une réflexion particulière devra être portée sur la forme urbaine pavillonnaire**, très consommatrice en espace.

Par ailleurs, le **PLU devra proscrire l'extension de l'urbanisation des écarts et hameaux. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne seront possibles qu'après justification et uniquement dans des hameaux définis comme structurés**. La création de nouveaux quartiers devra reprendre les paramètres caractéristiques urbains et architecturaux du centre ancien pour respecter l'identité de la commune et présenter un maillage viaire diversifié, hiérarchisé et cohérent avec le contexte environnant.

Une réduction des zones d'extension ouvertes à l'urbanisation

Le PLU approuvé en 2004 comptait 27 ha en zone AU (19 hectares en zone 1AU et 8 hectares en zone 2AU). **Très peu de ces zones ont fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, 6ha ont été consommés sur la décennie de référence 2009-2019**. En conséquence, la révision du PLU doit conduire à s'interroger sur la pertinence du maintien des zones d'extensions en référence à l'application de la *Loi Climat et Résilience*. Cette loi fixe une ambition claire de tendre vers une trajectoire qui permettra **de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), sur les 10 prochaines années**.

En conséquence pour la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil et sans autre ligne de conduite impulsée par le SCoT, la révision du PLU actuel devrait limiter la consommation des ENAF autour de 3,3 ha entre 2021 et 2031 pour l'ensemble des besoins d'extension de la commune (habitat, activités, équipements...).

Cette maîtrise du développement urbain apparaît d'autant plus importante au regard de la **préservation des espaces naturels** caractéristiques du paysage communal et de la **conservation des espaces agricoles et viticoles** dont dépend une partie importante de l'économie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Une nécessaire prise en compte des risques sur la commune

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte des risques dans le cadre du projet de PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, considérant que la commune est particulièrement impactée par les phénomènes suivants :

- Inondation : Le PLU devra prendre en compte les prescriptions du PPRi et par conséquent établir un cadre réglementaire stricte pour contrôler le développement de la population dans les zones à risques et le cas échéant en assurer la protection ;
- mouvement de terrain (par gonflement d'argile ou liés aux cavités souterraines et aux coteaux abrupts) : le zonage réglementaire devra permettre d'identifier les secteurs potentiellement soumis aux risques de mouvement de terrain afin d'y limiter le développement de l'urbanisation nouvelle et/ou d'y appliquer des prescriptions réglementaires complémentaires.

- Feux de Forêt : ce risque devra être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU, notamment au regard du caractère boisé de la partie Nord de la commune, et du classement de ces forêts en priorité 1 au titre Défense des forêts contre l'incendie.

La révision du PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil et les choix retenus devront être mis en perspective à l'échelle intercommunale ainsi qu'à l'échelle du SCoT. C'est pourquoi je rappelle la légitimité d'engager **une démarche de PLU intercommunal (PLUi)**, échelle la plus adaptée pour atteindre l'équilibre entre d'une part, la préservation et la protection des espaces et des ressources et d'autre part, le développement, l'aménagement et la production de logements. Le PLUi est un outil de programmation à une échelle plus pertinente et efficace pour l'exercice des compétences, qui permet une mutualisation des moyens et garantit l'évolution des communes dans un périmètre plus large.

Je vous remercie de joindre le « Porter à la connaissance » de l'État ainsi que le présent courrier au projet de révision du PLU soumis à l'enquête publique.

Enfin je vous informe que les tables SIG des servitudes d'utilité publique (SUP) qui grèvent le territoire et dont la DDT est en charge vous seront transmises ultérieurement. En ce qui concerne les autres SUP, je vous invite à vous rapprocher du site internet Géoportail de l'urbanisme ainsi que des différents gestionnaires.

Je ne manquerai pas de porter à votre connaissance, en tant que de besoin tout au long de cette élaboration du PLU, toutes nouvelles contraintes et informations.

Mes services sont à votre disposition pour répondre à toute question que susciterait ce document et en assurer, le cas échéant, une présentation lors d'une rencontre que vous souhaiteriez organiser.

Marie AJUS 

