Commune de Saint-Senoch
4, place de la Mairie
37600 SAINT-SENOCH

DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.

NOTICE DE PRESENTATION – INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 2 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Senoch, par le conseil municipal du 8 septembre 2025.

Fait à Saint-Senoch,
Le 8 septembre 2025

Le Maire
Pascal REAU

MAIRIE de St-SENOCH R.F. (I. & L.)

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1. REVISION ALLEGEE DU PLU 5

2. LA MODIFICATION ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES 6

3. L'IMPACT DES MODIFICATIONS 8
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU .....
3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine 9

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 10
4.1. La situation du projet de modification du plan de zonage et les zones d'intérêt environnemental .....
4.2. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement 12
4.2.1. Espaces protégés les plus proches .....
4.2.2. Zones à risque naturel .....
4.2.3. Marge d'avenir de la station d'épuration 13
4.3. Les incidences probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 14

Document de travail 02.2025

INTRODUCTION

La commune de Saint-Senoch est située dans la région Centre - Val de Loire, le département de l'Indre-et-Loire et l'arrondissement de Loches. Sa population est de 526 habitants en 2020. Sa surface est de 2 410 ha.

La commune engage la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme dont l'élaboration a été approuvée le 2 mars 2020. La délibération de prescription de cette révision allégée a été prise par le conseil municipal du 11 avril 2024, modifiée par le conseil municipal du 20 janvier 2025. Il s'agit de la première adaptation du PLU depuis son approbation, avec la modification du PLU conduite en parallèle à cette révision allégée.

La délibération de prescription a aussi défini les modalités de concertation avec la population.

L'évolution du PLU traitée par cette révision allégée concerne la réduction de la surface d'un espace vert urbain protégé situé dans le bourg de Saint-Senoch, chemin des Chênes, en zone urbaine U. La surface de la modification est limitée à 2 340 m².

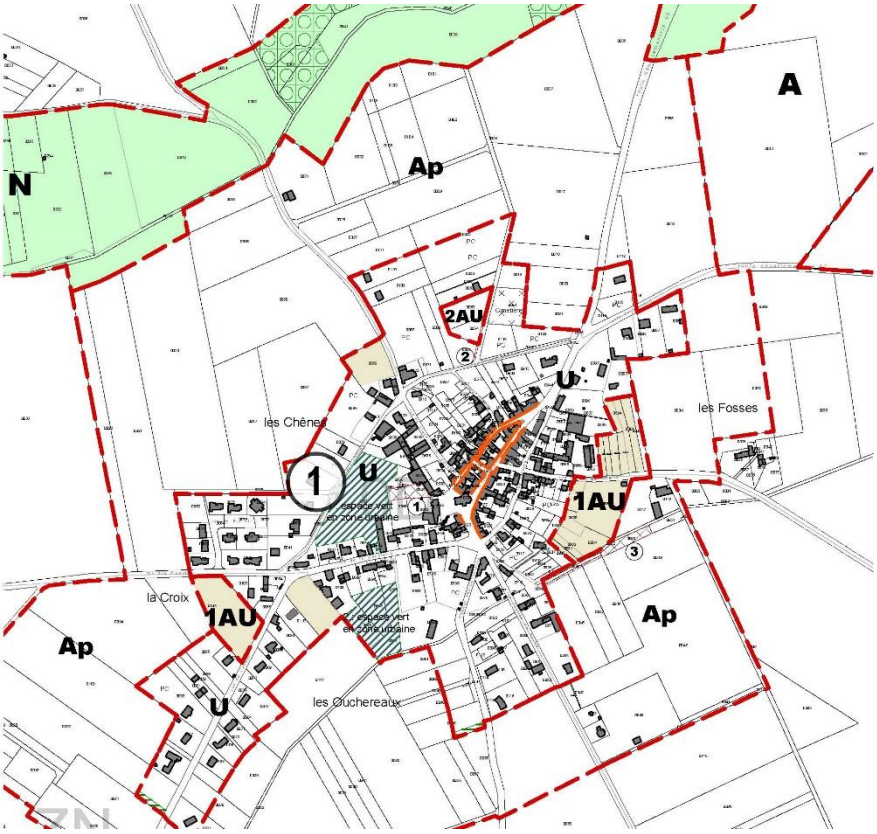
Aucun autre ajustement du PLU n'est fait dans le cadre de cette procédure de révision allégée. Une modification est conduite en parallèle pour d'autres ajustements propres à cette procédure.

Document de travail 02 2025

Situation

Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 et situation de la modification sur le plan de zonage 2020

Plan Sud et plan Bourg



1 Réduction de la surface d'un espace vert urbain protégé

0 100 200 m

1.
REVISION ALLEGEE DU PLU

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme qui concerne les révisions allégées des PLU précise que « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
(…) ».

La procédure de révision allégée du PLU est retenue car, sans modifier le projet d'aménagement et de développement durables, l'évolution apportée réduit un espace vert urbain créé pour la mise en valeur du paysage urbain dans le bourg. Cette réduction permettra de densifier un secteur situé en centre-bourg.

Le projet de révision allégée fait l'objet :

- D'une concertation avec la population ;
- D'un arrêt du projet ;
- D'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées, avant la tenue de l'enquête publique ;
- D'une consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
- D'une enquête publique d'une durée de 1 mois.

La commune de Saint-Senoch appartient à la Communauté de Communes Loches Sud Touraine qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 27 octobre 2022 et opposable depuis le 2 mars 2023. Le SCOT comprend 67 communes. La modification apportée par la présente procédure doit être compatible avec les dispositions du SCOT, c'est-à-dire qu'elle doit accompagner sa mise en œuvre et ne pas s'y opposer, soit un principe de non contrariété.

Document de travail 02.2025

2.
LA MODIFICATION ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Projet : maintien du classement en zone U. Réduction de l'espace vert à préserver sur une surface de 2 340 m² (section 0D parcelle n°786 en partie). Chemin des Chênes.

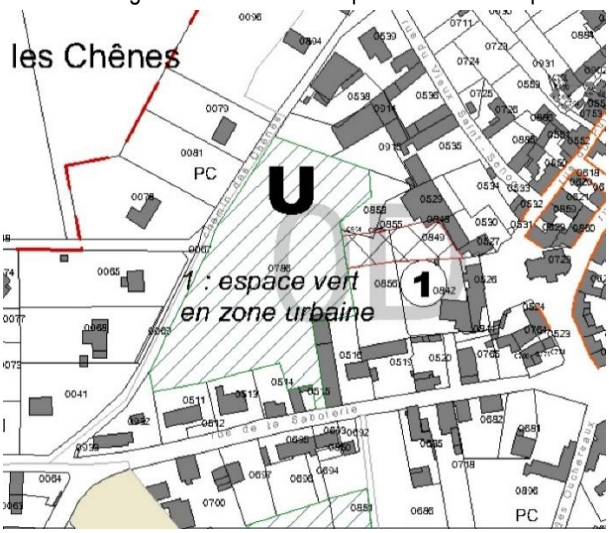
L'objectif est de créer de nouvelles habitations dans le bourg, à un moment où la commune perd des habitants (536 habitants en 2014, 526 habitants en 2020) et à besoin de constructions pour la conserver. Un projet d'opération est aussi en cours de finalisation sur un secteur AU du bourg pour réaliser 12 logements.

Cette opération et les nouvelles possibilités de constructions ouvertes par la présente révision allégée permettront de développer l'offre foncière pour retrouver à peu près le niveau de population d'il y a dix ans.

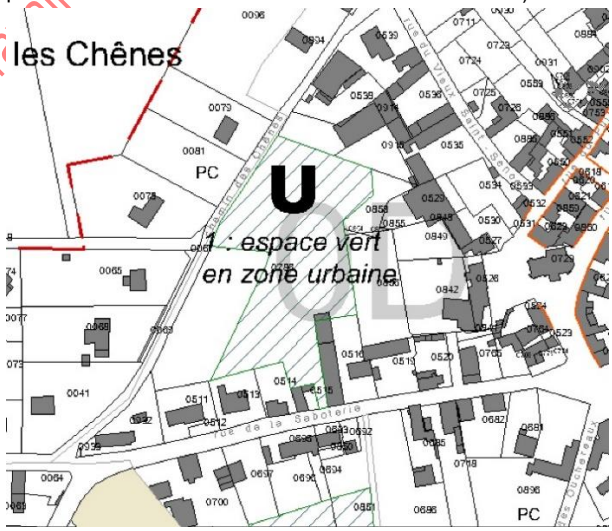
Lors de l'élaboration du PLU, le secteur a été classé en espace vert urbain à préserver, sur une surface d'environ 9 000 m². Il est situé dans la zone urbaine U. Le rapport de présentation du PLU approuvé précise : « Deux espaces verts sont à conserver en zone urbaine au titre du paysage. Ils sont inconstructibles afin de permettre leur conservation (…) Ils participent au cadre de vie rural, à la présence de la nature dans le bourg (cœurs d'îlots verts) et à la silhouette urbaine depuis la périphérie du bourg ».

L'espace vert urbain est réduit sur une bande de 30 mètres de profondeur, sur 70 mètres le long du chemin des Chênes, au sud du secteur, pour permettre 2 à 3 constructions. La partie avec un étang et en cœur d'îlot est maintenue en espace à préserver. Ce secteur n'a pas de caractère exceptionnel mais il permet de conserver une ambiance naturelle dans le bourg. La réduction de 2 340 m² ne remet pas en cause le rôle paysager et environnemental du site, notamment à travers la préservation de l'étang.

Plan de zonage avant : zone U et espace vert urbain à préserver



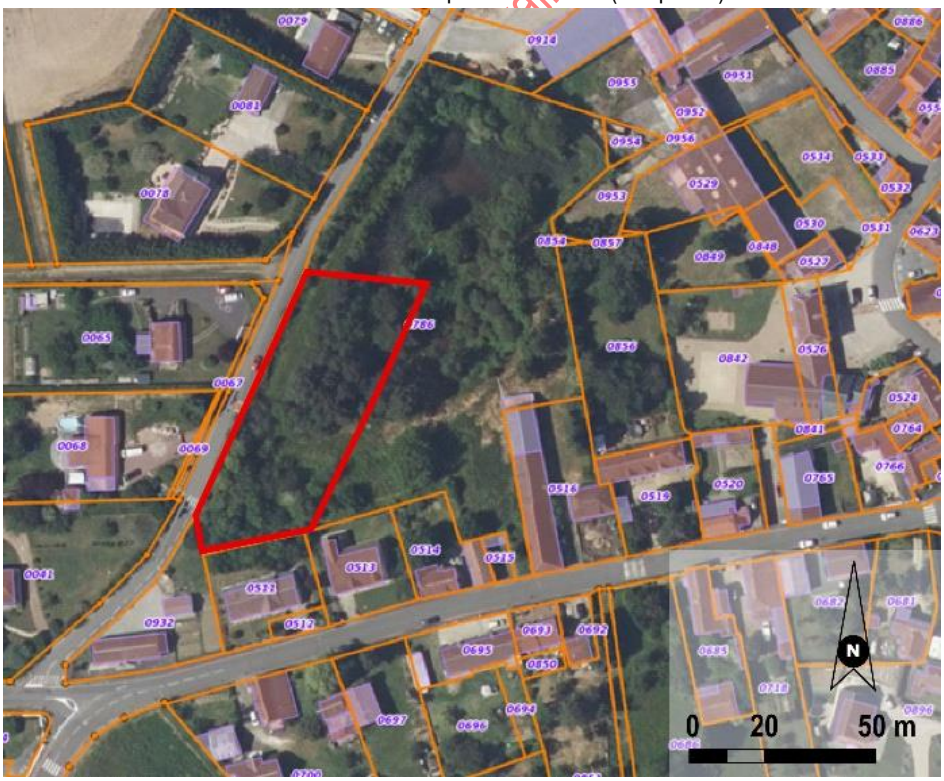
Plan de zonage après : zone U et réduction de l'espace vert urbain à préserver (l'emplacement réservé n°1 est supprimé en parallèle dans le cadre de la modification n°1 du PLU)



Document de travail 02-2025

Vue du terrain depuis le chemin des Chênes, à gauche.

Secteur soustrait à l'espace vert urbain (Géoportail)



3.
L'IMPACT DE LA MODIFICATION

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Axe 1 - Développer Saint-Senoch en prenant en compte le niveau d'équipement.

La possibilité de construire en réduisant l'espace vert urbain, participe à l'objectif d'atteindre 630 habitants à l'horizon 2030 et de créer environ 60 logements. Au dernier recensement pour l'année 2020, la commune compte 526 habitants et elle baisse par rapport à 2014. Il faut stimuler la construction et ce secteur sera rapidement mobilisable. La construction est aussi importante pour le maintien de l'école maternelle et de la garderie périscolaire.

Le secteur 1AU à l'est du bourg est composé de petites parcelles appartenant à plusieurs propriétaires. Son urbanisation sera difficile à engager à court ou moyen terme. Son classement en 2020 était logique dans une approche urbaine de recentrage et de compacité de la construction dans le bourg mais face à ce blocage d'autres solutions sont à trouver. La réduction de l'espace vert urbain participe à ces solutions.

La station d'épuration sera adaptée en coordination avec la Communauté de Communes.

Axe 2 - Modérer la consommation de l'espace.

La modification du plan de zonage permettra de créer de nouveaux logements dans le bourg, en dent creuse, sans extension.

Axe 3 - Faciliter la circulation dans le bourg et en direction de Loches.

La modification du plan de zonage est faite pour permettre de nouvelles constructions, ce qui ne pose pas de difficultés du point de vue de la circulation. Le chemin des Chênes a été réaménagé ces dernières années.

Axe 4 - Conforter les activités à Saint-Senoch.

Le confortement de la population participera aussi au confortement des activités dans la commune.

Axe 5 - Maintenir la vocation agricole.

La modification du plan de zonage permettra de créer des logements dans le bourg, en dent creuse, sans extension.

Axe 6 - Conserver les traces du paysage ancien de Gâtines.

La modification du plan de zonage est relativement neutre sur ce thème. Le règlement de la zone U n'est pas modifié. Il vise à respecter l'architecture et la forme urbaine du bourg.

Axe 7 - Prendre en compte l'environnement.

L'espace vert préservé est réduit sur une surface limitée, de 2 340 m², sans toucher la partie avec l'étang. Le cœur d'îlot et une partie de la façade le long du chemin des Chênes restera donc vert, sur 6 530 m². La modification ne remet pas en cause l'intérêt du site pour le paysage et l'environnement. Ce secteur n'a pas de caractère exceptionnel. Cette modification est compatible avec le PADD, grâce au maintien de l'essentiel du site à préserver pour favoriser le cadre de vie et la présence de la nature dans le bourg.

Axe 8 - Illustrations graphiques des orientations générales pour le territoire.

Il s'agit de principes généraux illustrés schématiquement, que l'évolution de zonage ne remet pas en cause.

Document de travail 02 2025

3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document « écran » pour le PLU. Le PLU doit être juridiquement compatible avec les dispositions du SCOT, le SCOT étant en charge d'intégrer les documents de planification supérieure. Le PLU ne peut donc se référer qu'à lui.

La Communauté de Communes Loches Sud Touraine est couverte par un SCOT approuvé le 27 octobre 2022 et opposable depuis le 2 mars 2023.

En matière de logement et de consommation de l'espace :

- La commune de Saint-Senoch appartient au groupe de communes où le rythme annuel moyen de production de logements est globalisé à 60 logements par an. La commune ayant peu construit ces dernières années, la modification pour le chemin des Chênes, représente un potentiel d'environ 2 à 3 logements qui participe à l'objectif général et permet un rattrapage.
- La modification ne crée pas d'extension urbaine ce qui participe aussi aux objectifs du SCOT de développer l'habitat au sein des enveloppes urbaines et d'optimiser le foncier urbain. Le chemin des Chênes a été réaménagé ces dernières années et admet sans difficultés de nouvelles constructions.

En matière d'environnement :

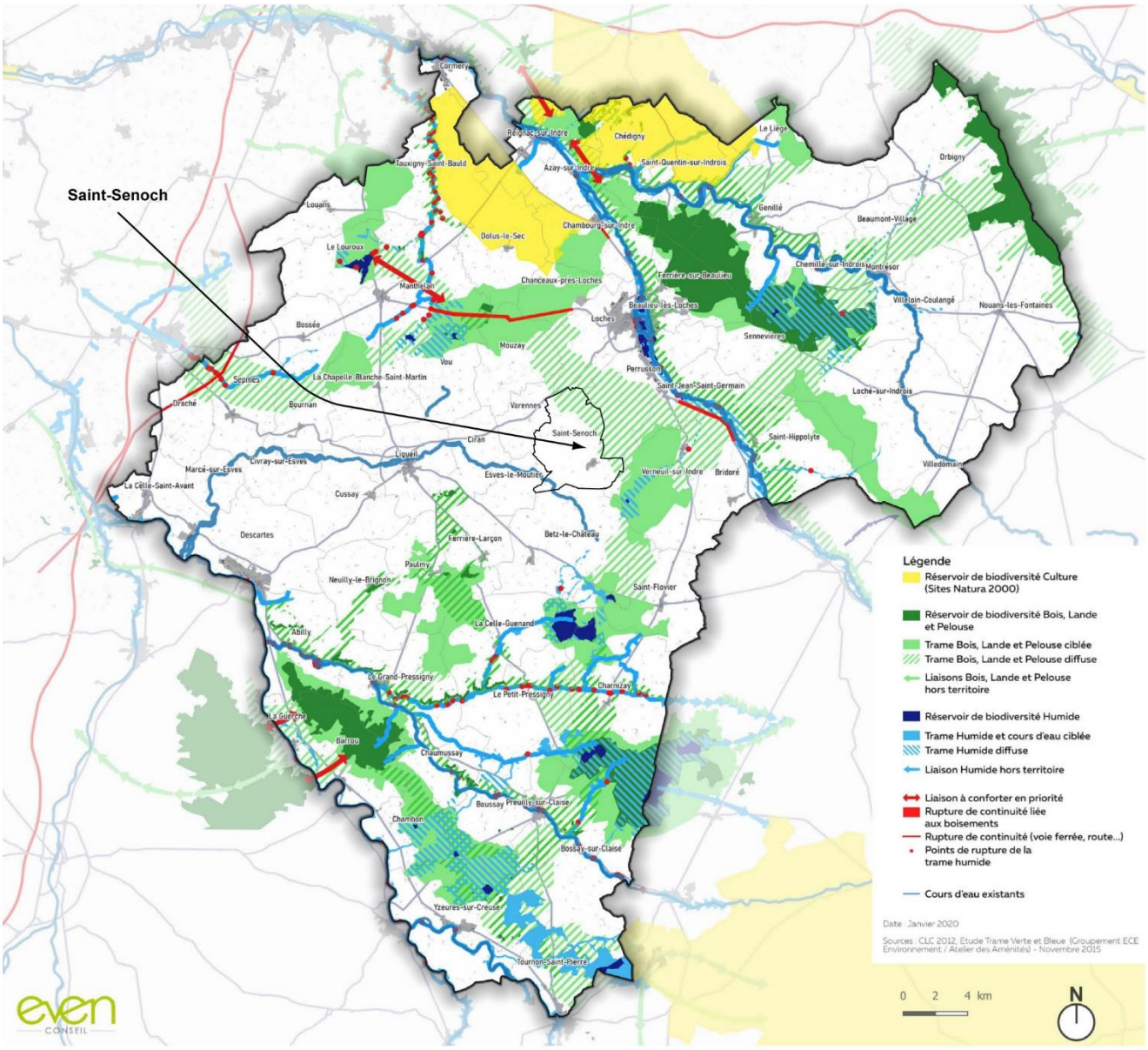
- La trame verte et bleue (TVB) recouvre la marge est de la commune. Elle concerne la sous-trame Bois, lande et pelouse diffuse. La modification est située en zone urbaine et elle n'affecte pas la TVB ;
- L'espace vert urbain est un peu réduit mais conservé sur une surface de 6 530 m² qui permet de maintenir un espace de biodiversité urbaine ordinaire dans le bourg de Saint-Senoch.

Document de travail 02 2025

4.
LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

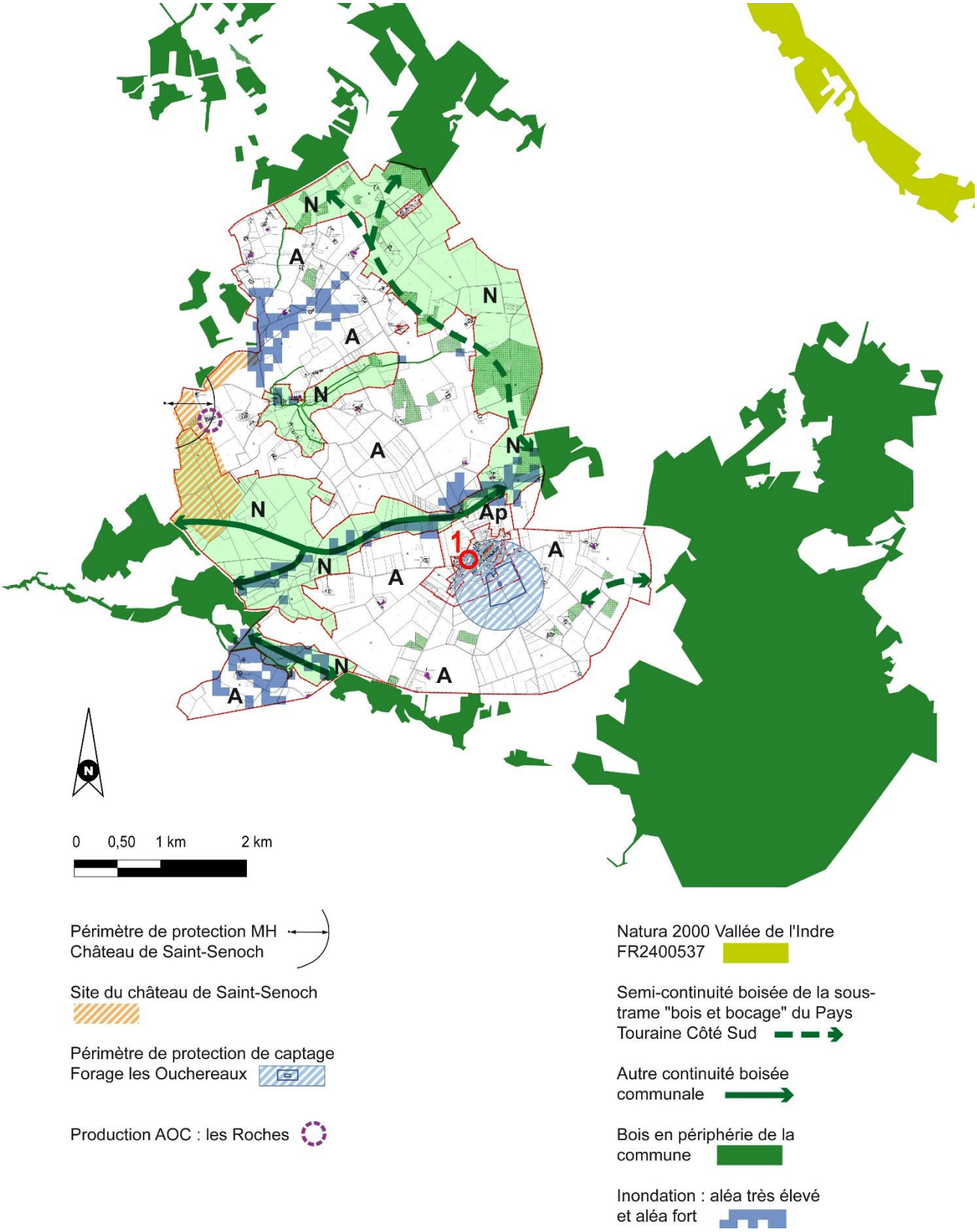
4.1. La situation du projet de modification du plan de zonage et les zones d'intérêt environnemental

La Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale de Loches Sud Touraine - Situation de la commune de Saint-Senoch



Source : SCOT de Loches Sud Touraine

Le plan de zonage du PLU de la commune de Saint-Senoch et la prise en compte de l'environnement



4.2. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Nous reprenons dans cette partie les observations et justifications du dossier d'approbation du PLU en 2020, complétées par des justifications propres à la présente révision allégée n°1. La modification ne remet pas en cause ce qui avait été présenté dans le dossier pour l'élaboration du PLU.

4.2.1. Espaces protégés les plus proches

Les zones institutionnalisées ou protégées pour la protection de la faune, de la flore ou des habitats :

- Aucune zone n'est identifiée à ce titre sur la commune. Il n'y a pas d'impact auguré par la révision allégée sur les secteurs écologiquement intéressants situés à l'est, dont le site Natura 2000 vallée de l'Indre qui est un milieu différent par rapport à Saint-Senoch (vallée / plaine agricole) et dans un autre bassin versant que celui de la Vienne auquel appartient la commune.

Les zones institutionnalisées ou protégées pour la protection du paysage et du patrimoine bâti :

- Le site inscrit du château de Saint-Senoch et de ses abords est situé à cheval sur Varennes et Saint-Sencoh. Le périmètre de protection du château de Saint-Senoch inscrit monument historique, est en partie sur la commune de Saint-Senoch. Il n'y a pas d'impact auguré par la révision allégée. Le site inscrit et le périmètre de protection sont éloignés, respectivement de 2,7 km et 3,6 km de l'espace vert urbain.

Les zones agricoles ou forestières :

- Saint-Senoch est couverte par l'aire géographique de l'AOC « Fromages - Chèvre Sainte-Maure-de-Touraine ». L'éleveur caprins des Roches est producteur de ce fromage. Il est situé en zone agricole et à l'écart de l'espace modifiée par la présente révision allégée (3,4 km). Il n'y a pas d'impact prévisible négatif sur l'exploitation.

Les zones humides :

- L'inventaire des zones humides du département de l'Indre-et-Loire n'identifie pas de zones sur le territoire de la commune. Les trames vertes et bleues de la région et du Pays n'identifient pas de sous-trames zones humides.

Les zones de captage d'eau :

- Un captage d'eau potable est situé au sud du bourg. Le périmètre de protection rapproché recouvre quelques constructions qui sont toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le périmètre de protection éloigné recouvre une grande partie du bourg qui est raccordée pour l'essentiel au réseau d'assainissement, dont le chemin des Chênes. Les périmètres de protection officiels datent de 1989. Un contrôle de la déclaration d'utilité publique a été réalisé le 30 juin 2015. Il n'a pas révélé de problèmes particuliers. Les zones d'urbanisation future seront raccordées au réseau d'assainissement collectif pour maîtriser le risque de pollution. La Communauté de Communes Loches Sud Touraine a prévu d'engager les travaux pour étendre l'assainissement collectif fin 2024.

La trame verte et bleue :

- La trame verte et bleue (TVB) recouvre la marge est de la commune. Elle concerne la sous-trame Bois, lande et pelouse diffuse. La modification est située en zone urbaine et elle n'affecte pas la TVB ;
- L'espace vert urbain est un peu réduit mais conservé sur une surface de 6 530 m² qui permet de maintenir un espace de biodiversité urbaine ordinaire dans le bourg de Saint-Senoch.

4.2.2. Zones à risque naturel

Les zones inondables :

- Les secteurs inondables sont situés dans les vallées (source BRGM), ils ne recouvrent pas de zones urbaines.

Document de travail 02 2025

La sismicité :

- La commune est en niveau 2 de sismicité (faible). Les modifications sont sans impacts sur ce point.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

- La commune ne comprend pas d'installations classées pour la protection de l'environnement. Deux exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental, à la Bigotière et à Vau. Elles sont éloignées du terrain avec modification de classement, respectivement à 3,1 km et 2,8 km.

4.2.3. Marge d'avenir de la station d'épuration
Source : CC Loches Sud Touraine. Février 2025.

La station d'épuration est d'une capacité de 270 eq/hab. Il s'agit d'un lagunage. Elle fonctionne à environ 65 % en charge organique, représentant environ 200 eq/hab. La qualité des rejets est mauvaise malgré le placement d'un agitateur oloïde sur la première lagune en 2014.

Un schéma directeur d'assainissement est actuellement en cours. La fin des études est prévue au printemps 2025. A ce stade, il est prévu la réalisation d'une station d'épuration filtre plantée de roseaux, avec une capacité portée à 330 eq/hab.

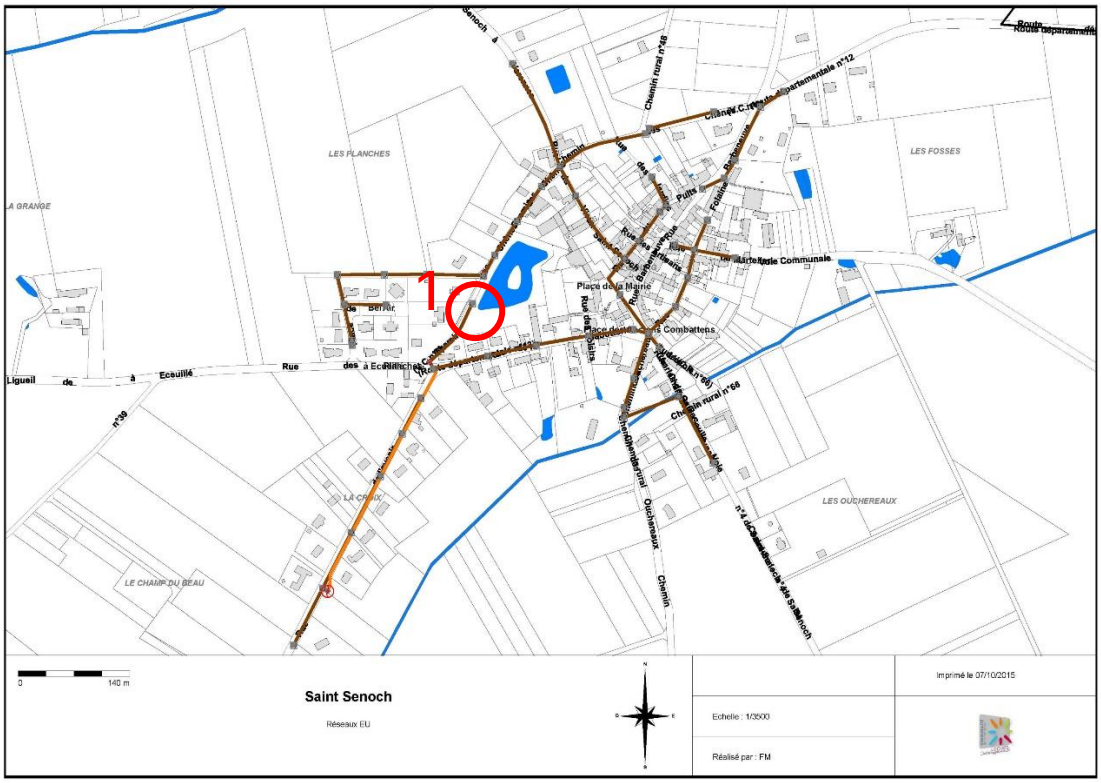
La station possédera donc une marge importante pour le raccordement de nouvelles constructions. L'urbanisation du secteur 1AU de la Croix représente environ 10 constructions dans le projet actuel, l'urbanisation du chemin du plan d'eau 2 autres constructions et celle du chemin des Chênes 2 à 3 autres constructions.

Les travaux sur la station sont prévus au budget 2025. La fin des travaux devrait intervenir en 2026.

Actuelle station d'épuration par lagunage

nt de travail 02 20

Le réseau des eaux usées dans le bourg



4.3. Les incidences probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Il n'est pas envisagé d'incidences notables probables de la mise en œuvre de la révision allégée n°1 sur l'environnement :

- La réduction de l'espace vert urbain est limitée en surface et elle maintient la partie la plus sensible en espace vert protégé (étang et cœur d'îlot).

Les projets sont éloignés des zones instituées pour la protection de la faune, de la flore ou des habitats (site Natura 2000, ZNIEFF…), ou des zones instituées pour la protection du paysage et du patrimoine bâti (site inscrit et périmètre autour d'un monument historique).

Document de travail 02 2025