

COMMUNE DE SAINT-SENOCH

DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme par le
Conseil municipal du 2 Mars 2020.

Sous-Préfecture de Loches

Reçu le 05 MARS 2020

Contrôle de légalité

Le Maire

Patrick LESPAGNOL

Handwritten signature of Patrick LESPAGNOL and official blue circular stamp of the Municipality of Saint-Senoche (I. & L.).

SOMMAIRE

Données de cadrage

La commune	5
L'intercommunalité	5
Le projet de document d'urbanisme	6

1. Diagnostic du territoire

1.1. Population	9
1.1.1. Une croissance démographique favorisée par la proximité de Loches	9
1.1.2. Un solde migratoire et un solde naturel généralement positifs depuis 1982	10
1.1.3. Une population de ménages actifs	10
1.1.4. L'évolution démographique de la région Centre : des perspectives positives à l'échelle du département de l'Indre-et-Loire, à relativiser dans le bassin de Loches	11
1.1.5. Synthèse - Perspectives - Enjeux	12
1.2. Habitat	13
1.2.1. Un parc de logements en augmentation et une vacance qui évolue irrégulièrement	13
1.2.2. Un parc qui s'étoffe depuis les années 1990	13
1.2.3. Un parc de propriétaires occupants, une part significative de locatifs	14
1.2.4. Plus de stabilité dans l'occupation des logements qu'en secteur urbain	14
1.2.5. Un rythme de construction moins soutenu ces dernières années	14
1.2.6. Besoins des populations spécifiques	14
1.2.7. Synthèse - Perspectives - Enjeux	15
1.3. Activité – Equipement	17
1.3.1. Une forte proportion d'actifs dans la population de 15 à 64 ans	17
1.3.2. Des activités dans le bourg et quelques hameaux (hors agriculture)	18
1.3.3. Une activité touristique régionale liée au patrimoine et à la culture	18
1.3.4. Des équipements qui participent à la vie sociale	19
1.3.5. Synthèse - Perspectives - Enjeux	19
1.4. Agriculture	20
1.4.1. Un nombre d'exploitants locaux en baisse, une érosion des surfaces agricoles sur le long terme	20
1.4.2. Installations classées pour la protection de l'environnement	21
1.4.3. Des terres de culture quasi continues	22
1.4.4. Les appellations agricoles	22
1.4.5. Les projets	23
1.4.6. Difficultés d'exploitation	23
1.4.7. Synthèse - Perspectives - Enjeux	23
1.5. Déplacements	24
1.5.1. Une commune proche de Loches	24
1.5.2. Les navettes domicile - travail se renforcent	25
1.5.3. Un schéma de circulation compliqué dans le bourg	26
1.5.4. Une offre de transports en commun limitée aux transports scolaires	26
1.5.5. Du stationnement ponctuel	27
1.5.6. Des sentiers pédestres pour découvrir le bois des Murailles et la vallée de l'Esves	27
1.5.7. Synthèse - Perspectives - Enjeux	28

2. Etat initial de l'environnement

2.1. Cadre physique et ressources naturelles	29
2.1.1. Un climat océanique dégradé	29
2.1.2. Un relief peu marqué	30
2.1.3. Deux types de roches sédimentaires	30
2.1.4. Des sols favorables à l'agriculture, moins favorables pour l'épandage des habitations	31
2.1.5. Une ressource en eau souterraine conforme aux exigences de qualité	32
2.1.6. Des eaux superficielles réparties en cours d'eau généralement non permanents	33
2.1.7. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	34
2.1.8. Gestion des eaux : une station d'épuration au fonctionnement à améliorer	35
2.1.9. De bonnes potentialités énergétiques pour le solaire et la géothermie	36
2.1.10. Synthèse - Perspectives - Enjeux	37
2.2. Biodiversité	38
2.2.1. Un territoire à vocation agricole	38
2.2.2. Caractérisation des milieux	40
2.2.3. Les corridors écologiques : un enjeu de liaison sur la trame des milieux boisés	44
2.2.4. Les sites naturels sensibles : une commune en retrait du site Natura 2000 de la vallée de l'Indre	46
2.2.5. Synthèse - Perspectives - Enjeux	46
2.3. Risques, pollutions et nuisances	47
2.3.1. Risques naturels : des risques modérés pour les secteurs bâtis	47
2.3.2. Risques technologiques : une commune à l'écart des risques majeurs	49
2.3.3. Bruit : des sources potentielles mais peu de nuisances	49

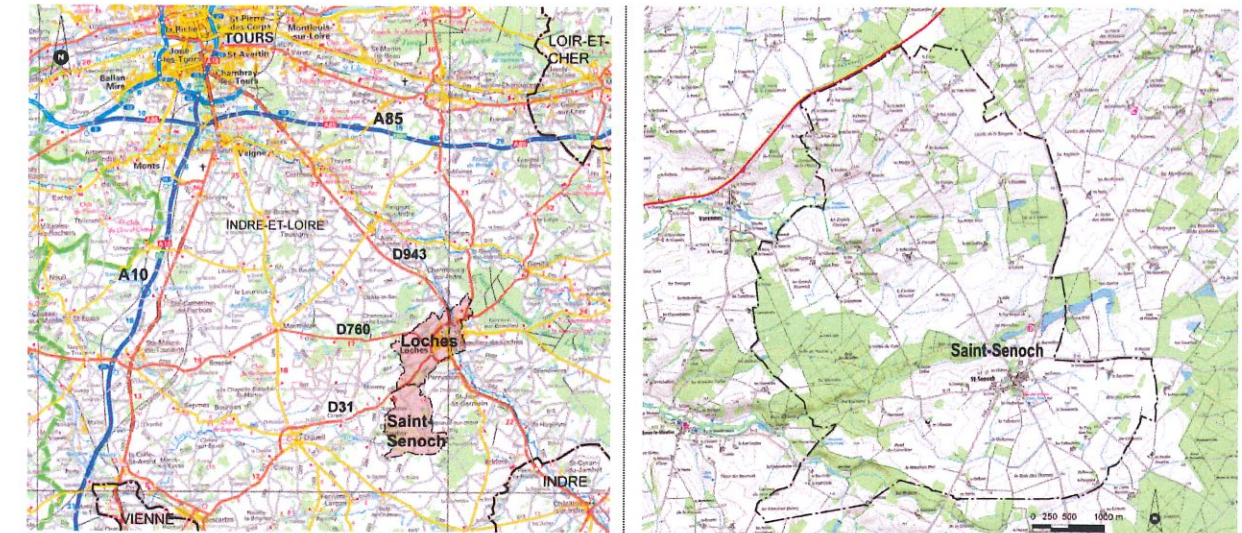
2.3.4. Sols pollués	49
2.3.5. Pollution atmosphérique - Bonne qualité de l'air	51
2.3.6. Pollution de l'eau : surveiller les rejets de la station d'épuration	51
2.3.7. Déchets (collecte, déchetterie)	51
2.3.8. Synthèse - Perspectives - Enjeux	52
2.4. Carte de synthèse sur l'environnement	53
2.5. Le paysage	55
2.5.1. Les Gâtines berrichonnes	55
2.5.2. Bassins versants et lignes de crêtes	56
2.5.3. Les entités paysagères : bassins de l'Estriguel et de l'Esves	58
2.5.4. Le bourg	67
2.5.5. Synthèse - Perspectives - Enjeux	72
2.6. Aménagement de l'espace	73
2.6.1. Repères historiques	73
2.6.2. Un développement de l'habitat dans le bourg et aux Trois Poiriers	74
2.6.3. Une typologie du bâti qui se diversifie avec les constructions de l'époque contemporaine	76
2.6.4. Un territoire communal faiblement impacté par le périmètre de protection autour du château de Saint-Senoch, situé sur la commune de Varennes	79
2.6.5. Le patrimoine bâti local	79
2.6.6. Le patrimoine archéologique	79
2.6.7. Synthèse - Perspectives - Enjeux	80
2.7. Consommation de l'espace et document d'urbanisme (POS) : bilan de 2005 à 2016	81
2.7.1. Habitat : construction de logements individuels, des surfaces de parcelles à réduire	81
2.7.2. Activité : un nombre de constructions limité	82
2.7.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (habitat et activité non agricole)	82
2.7.4. Grands ensembles : stabilité de l'occupation du sol	83
2.7.5. Plan d'occupation des sols : le foncier non bâti	84
2.7.6. Potentiel en dents creuses et densification des parcelles bâties dans le bourg et les Trois Poiriers	85
2.7.7. Coût foncier	86
2.7.8. Synthèse - Perspectives - Enjeux	86
3. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement	
3.1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	87
3.1.1. Synthèse sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement et grandes orientations qui en découlent	87
3.1.2. L'exposé des orientations du projet d'aménagement et de développement durables	90
3.2. Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	96
3.2.1. L'exposé des orientations d'aménagement et de programmation	96
3.2.2. 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	98
3.3. Explication des choix retenus pour établir le règlement	100
3.3.1. Justifications de la délimitation des zones	100
3.3.2. Justifications du règlement écrit	113
3.3.3. Autres dispositions du plan local d'urbanisme	127
3.4. Explication de la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, et effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	131
3.4.1. Renseignements sur l'environnement dans le territoire	131
3.4.2. Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme sur l'environnement	136
3.5. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme	141

DONNEES DE CADRAGE

LA COMMUNE

La commune de Saint-Senoch est située dans la région Centre - Val de Loire, dans le sud du département de l'Indre-et-Loire. Elle est située dans l'arrondissement de Loches et le canton de Loches. Les communes limitrophes sont Loches, Perrusson, Verneuil-sur-Indre, Betz-le-Château, Esves-le-Moutier, Varennes.

La population est de 513 habitants au recensement INSEE de 2012, date de la première version du diagnostic, de 525 habitants avec la population comptée à part. En 2015, 548 habitants sont recensés par l'INSEE. La commune s'étend sur 2 410 ha.



Fond : IGN Géoportail. Cartographie : T GUILLET

L'INTERCOMMUNALITE

La communauté de communes Loches Sud Touraine

La communauté de communes regroupe 67 communes au 1^{er} janvier 2018 représentant 52 500 habitants, et couvre 4 anciennes communautés de communes :

- Grand Ligueillois ;
- Loches Développement ;
- Montrésor ;
- Touraine du Sud.

Les compétences de la Communauté de communes Loches Sud Touraine :

- aménagement de l'espace ;
- développement économique ;
- aménagement et entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- collecte et traitement des déchets ménagers ;
- politique du logement et cadre de vie ;
- protection et mise en valeur de l'environnement ;
- assainissement ;
- création et aménagement de la voirie d'intérêt communautaire ;
- création et gestion de Maisons de services au public et définition des obligations de services publics y afférentes ;
- action sociale d'intérêt communautaire ;
- eau ;
- petite enfance ;
- enfance / jeunesse ;
- sport ;
- culture ;
- production d'énergie ;

- gendarmeries ;
- participation au contingent incendie ;
- transport ;
- élaboration et négociation des contrats de Pays / projet de territoire et politique contractuelle ;
- collège.

Le syndicat mixte du Pays de la Touraine Côté Sud n'existe plus depuis la création de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

LE PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération du conseil municipal du 10 décembre 1985, modifié en 2004.

La délibération de prescription du plan local d'urbanisme du 18 mars 2015, précise les objectifs de l'élaboration et les actions à favoriser :

- le développement harmonieux de la commune avec une utilisation économe des espaces, une protection et une mise en valeur des zones agricoles et naturelles ;
- le développement de l'urbanisation future de manière raisonnée en privilégiant l'organisation et la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le maintien du niveau démographique actuel et une mixité sociale ;
- une plus grande diversité dans l'offre de logements ;
- le maintien de l'activité économique, touristique et artisanale ;
- les projets des partenaires et notamment ceux des bailleurs sociaux et de la Communauté de communes ;
- l'amélioration de la circulation et du stationnement sur la commune, et la promotion du covoiturage.

Les documents supra-communaux

□ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Loches Développement a été approuvé en 2004 et maintenu en 2014. L'élaboration du SCOT de la Communauté de communes Loches Sud Touraine a été prescrite le 2 novembre 2017. Les études pour sa révision débutent en 2018.

Le SCOT a pour objet de définir les orientations stratégiques du territoire :

- orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre espaces urbanisés ou à urbaniser et espaces naturels, ...
- objectifs en matière d'équilibre social de l'habitat, d'équilibre entre urbanisation et création de dessertes des transports collectifs, d'équipement commercial et artisanal, ...

Il s'inscrit dans les orientations du Grenelle de l'environnement qui imposent en particulier de limiter la consommation de l'espace.

Le PLU communal devra être compatible avec le SCOT (respect dans l'esprit).

Le SCOT 2004 de Loches Développement s'applique en attendant l'approbation du SCOT en cours d'études. Il définit des objectifs de politique d'urbanisme par thème. En ce qui concerne les communes rurales, il précise en particulier des grands principes d'équilibre et de diversité :

- en matière d'habitat :
 - .dégager suffisamment d'espaces sur l'ensemble du territoire pour pouvoir répondre à une diversité de demandes (rural, urbain, périurbain) ;
 - .conforter la dynamique tout en maîtrisant les risques de pression foncière sur le nord et en préservant une possibilité de choix d'implantation sur l'ensemble du territoire ;
 - .développer une offre locative diversifiée en milieu rural, notamment par la réalisation d'opérations de réhabilitation de logements vacants dans les bourgs ;
- en matière économique :
 - .permettre le maintien des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain ;
 - .maintenir une présence forte de l'agriculture en préservant son espace de la pression foncière et de l'étalement urbain ;
 - .développer le potentiel touristique en alliant tourisme de pôle et tourisme diffus.

□ Le programme local de l'habitat (PLH) de Loches développement date de 2005 et il a été approuvé pour la période 2005 - 2011. Il n'est plus en vigueur.

Le PLH doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée de l'offre de logements. La programmation ne peut être inférieure à 5 ans

Autres documents sur la commune de Saint-Senoch

Un schéma directeur de la gestion des eaux pluviales et un schéma directeur de la gestion des eaux usées sont réalisés en parallèle à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Senoch.

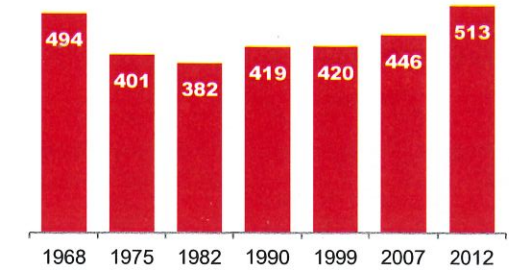
1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

1.1. POPULATION

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

1.1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FAVORISEE PAR LA PROXIMITE DE LOCHES

Saint-Senoch compte 513 habitants en 2012. La population est en croissance significative depuis 1999, avec un gain moyen d'environ 7 habitants par an jusqu'en 2012. De 2007 à 2012, 67 nouveaux habitants sont recensés, représentant une progression de 15,0 %. La population totale en 2013 est de 525 habitants (pop. municipale et pop. comptée à part).



En 2015, 548 habitants sont recensés par l'INSEE.

Population des communes limitrophes	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Loches	6 359	6 738	6 772	6 544	6 328	6 486	6 400
Perrusson	849	1 057	1 233	1 315	1 418	1 512	1 548
Verneuil-sur-Indre	679	576	508	462	479	504	516
Betz-le-Château	1 015	857	689	619	594	573	572
Esves-le-Moutier	214	176	161	156	164	143	156
Varennes	264	221	203	214	210	225	242

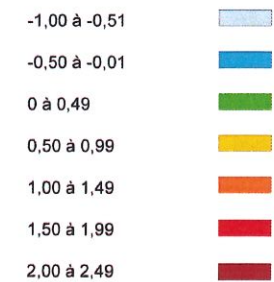
En violet : baisse par rapport au recensement précédent

Loches est globalement en baisse de population depuis 1982. Les communes les plus proches de Loches évoluent inversement, avec des tendances plutôt positives depuis 1990 ou 1999. Sur le long terme, Loches et Saint-Senoch ont une population légèrement supérieure à celle de 1968. Perrusson approche le doublement de sa population. Les autres ont une population inférieure.

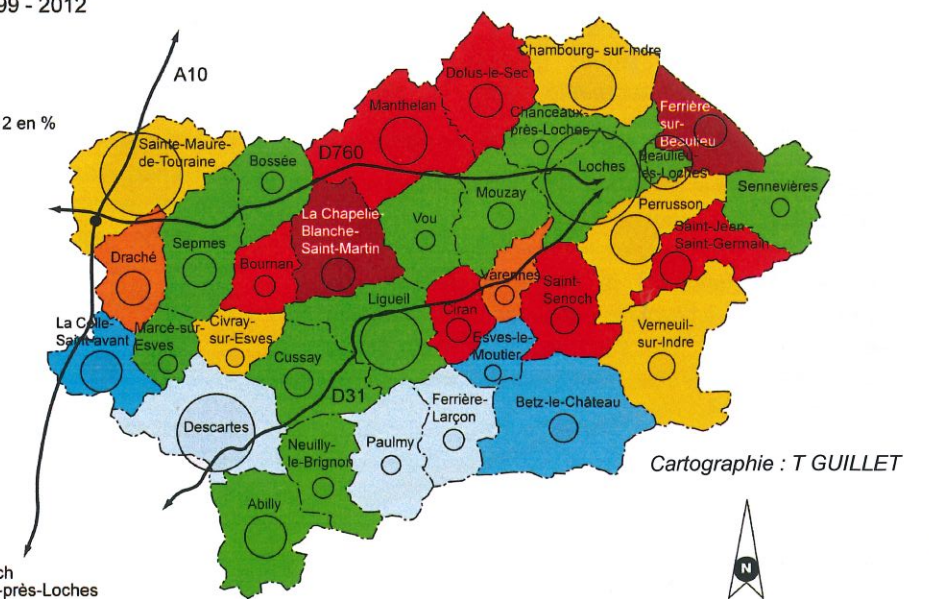
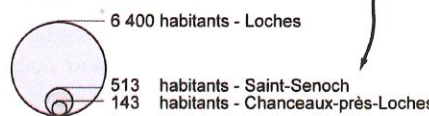
Population 2012 et évolution 1999 - 2012

Route principale
Accès autoroutier

Evolution moyenne annuelle 1999 - 2012 en %



Population 2012



Cartographie : T GUILLET

Croissance supérieure des communes en périphérie de Loches et le long de la D760 entre Loches et Sainte-Maure-de-Touraine.

Atouts de localisation de Saint-Senoch :
.11 km de Loches (15 mn au centre-ville) ;
.passage de la D31 au nord.

1.1.2. UN SOLDE MIGRATOIRE ET UN SOLDE NATUREL GÉNÉRALEMENT POSITIFS DEPUIS 1982

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	- 2,9	- 0,7	+ 1,2	0,0	+ 0,8	+ 2,8
due au solde naturel	- 0,1	- 0,7	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,6	+ 0,2
due au solde apparent des entrées / sorties en %	- 2,9	0,0	+ 0,8	- 0,3	+ 0,2	+ 2,7
Taux de natalité en ‰	8,6	8,3	14,1	11,6	15,7	12,7
Taux de mortalité en ‰	9,5	14,8	10,4	8,5	9,9	11,0

La croissance démographique récente s'explique par un solde migratoire très positif. Depuis 1982, le solde naturel est aussi positif, ce qui favorise le renouvellement des générations.

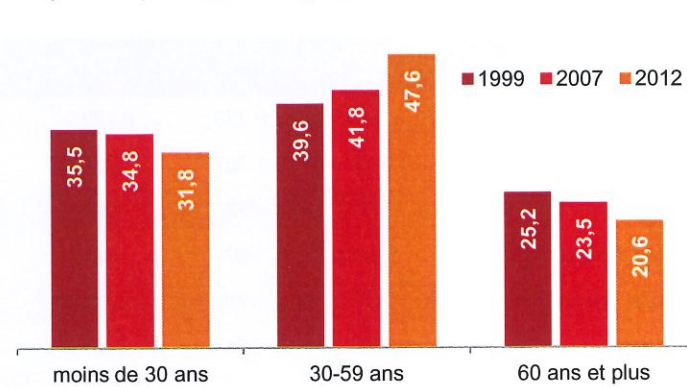
1.1.3. UNE POPULATION DE MÉNAGES ACTIFS

Les classes d'âge de 30 à 59 ans augmentent en proportion. À l'inverse, les classes d'âge de moins de 30 ans et de 60 ans et plus sont en baisse.

En Indre-et-Loire en 2012, la part des moins de 30 ans est de 36,2 %, celle des 30-59 ans de 38,4 %, et celle des 60 ans et plus de 25,4 %.

La commune de Saint-Senoche est moins marquée par le vieillissement que le département en moyenne, et la population active est surreprésentée.

Population par tranche d'âge %

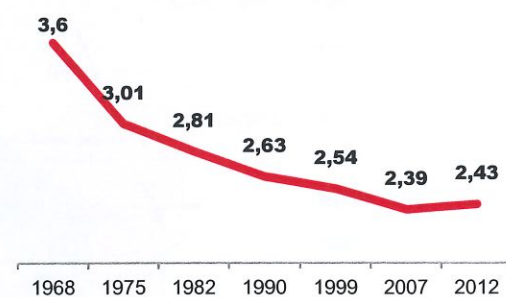


La commune compte 2,43 personnes par ménage en 2012. La taille moyenne des ménages a nettement baissé jusqu'en 1990. Elle baisse plus lentement depuis cette date, grâce à un meilleur renouvellement des jeunes générations. Elle a même un peu augmenté sur le dernier recensement.

Cette donnée est conforme aux caractéristiques de la population par tranche d'âge.

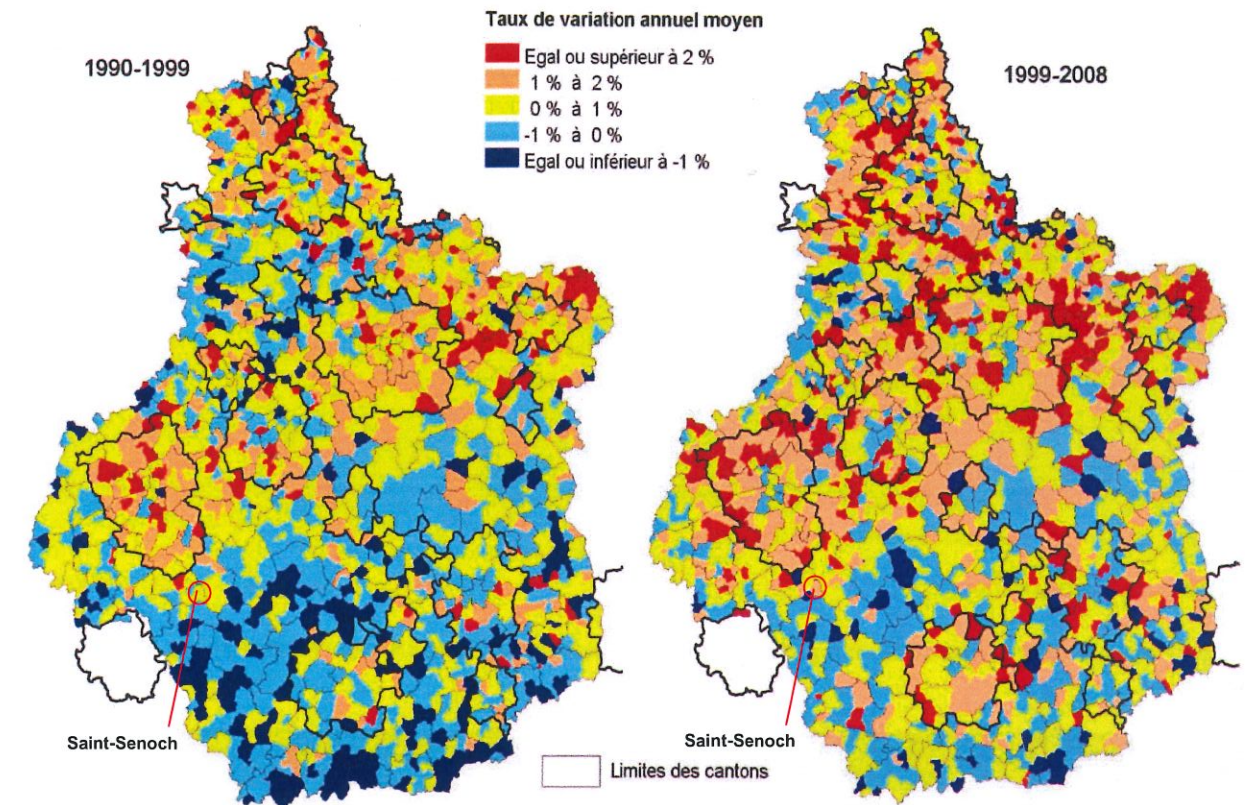
À l'échelle nationale, la tendance générale de baisse est due à l'évolution des structures familiales et des modes de vie : vieillissement, moins d'enfants par ménage, augmentation des familles monoparentales, ...

Taille moyenne des ménages



1.1.4. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA RÉGION CENTRE : DES PERSPECTIVES POSITIVES À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE, À RELATIVISER DANS LE BASSIN DE LOCHES

Source : Diagnostic foncier de la région Centre - DREAL Centre 2011



La croissance démographique régionale touche l'axe ligérien, la Beauce et les aires urbaines de la moitié régionale Sud. On observe un regain démographique d'ensemble entre 1999 et 2008.

La commune de Saint-Senoche est située à la limite du secteur à l'évolution globalement positive, en périphérie de l'aire urbaine de Tours. Plus au Sud, les évolutions sont contrastées mais globalement moins positives.

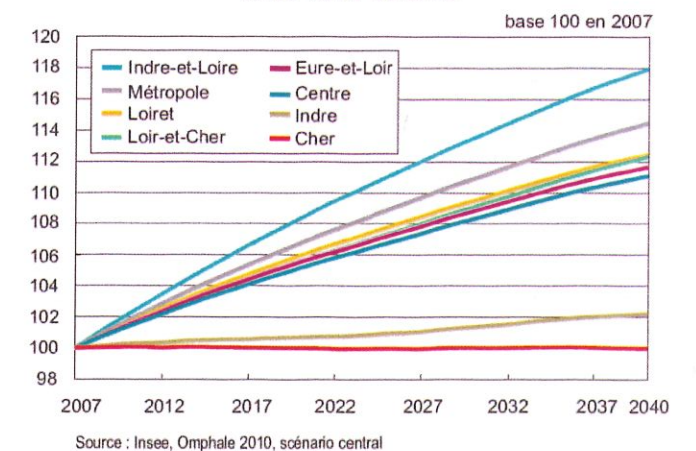
INSEE « Près de 300 000 habitants de plus en région Centre en 2040 »

Centre INFO n° 164 - décembre 2010. Projections de population à l'aide du modèle Omphale 2010 - Scénario central.

« Si les tendances démographiques se poursuivaient, la région Centre verrait sa population augmenter de 8 500 habitants par an de 2007 à 2040. Elle deviendrait la région la plus dynamique du grand bassin parisien. Les effets du dynamisme migratoire, principal facteur de la croissance, seraient atténués par la dégradation de la démographie naturelle. Le gain de population se ferait essentiellement sur les classes d'âge élevées.

L'Indre-et-Loire connaîtrait une forte croissance grâce à l'effet combiné de ses excédents naturels et migratoires. Le Loiret et l'Eure-et-Loir conserveraient un dynamisme soutenu grâce à leur solde naturel, tandis que l'Indre, le Cher et le Loir-et-Cher gagneraient de la population du fait d'un fort apport migratoire de retraités. Quelle que soit la cause de l'évolution de la population, celle-ci vieillira partout et assez fortement. » (...)

Évolution de la population des départements entre 2007 et 2040



Source : Insee, Omphale 2010, scénario central

INSEE « Projection de population à horizon 2030 »

Insee Centre INFO n° 158 - décembre 2009

« Le bassin démographique de Tours-Amboise est le plus dynamique du département (...) La population du bassin de Loches continuerait de baisser de 0,3 % par an entre 2005 et 2030, après - 0,1 % entre 1975 et 2005. Les caractéristiques de ce bassin sont proches de celles observées dans le Sud régional pour des bassins tels que Le Blanc »

1.1.5. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Progression importante de la population depuis 1999	Erosion de la population sur le bassin de Loches à horizon 2030
Situation à proximité de Loches (11 km, temps de parcours de 15 mn au centre-ville)	Maintien de l'attractivité résidentielle de Saint-Senoche, grâce à la proximité de Loches
Indicateurs démographiques positifs (solde naturel, solde des entrées / sorties)	Entretien de façon régulière le mouvement d'accueil de population, avec comme condition le renouvellement de l'offre foncière
Population de personnes actives, peu marquée par le vieillissement	

SCENARIOS DEMOGRAPHIQUES

Calculs sur 2 périodes intercensitaires pour gommer les phénomènes ponctuels de hausse ou de baisse de la population

Département de l'Indre-et-Loire	Arrondissement de Loches	Ex CC Loches Développement	Saint-Senoche
277 communes	67 communes	20 communes	commune
Evolution 1999 - 2012 : + 7,75 %	+ 4,38 %	+ 9,33 %	+ 22,14 %
Moyenne par an : + 0,59 %	+ 0,34 %	+ 0,71 %	+ 1,70 %

La commune de Saint-Senoche évolue le plus positivement. Mais la possibilité de maintenir la croissance actuelle est à étudier également au regard des évolutions plus générales, à d'autres échelles du territoire. De ce point de vue, le contexte apparaît également positif, mais les taux de progression sont plus modérés.

Projections démographiques	Scénario 1 tendanciel arrondissement de Loches	Scénario 2 tendanciel Ex CC Loches Développement	Scénario 3 tendanciel communal
2012	513 habitants	513 habitants	513 habitants
	Poursuite de la tendance sur l'arrondissement entre 1999 et 2012 : + 0,34 % par an	Poursuite de la tendance sur la CCLD entre 1999 et 2012 : + 0,71 % par an	Poursuite de la tendance communale entre 1999 et 2012 : + 1,70 % par an
2025-2030	536 (+ 23)	560 (+ 47)	626 (+ 113)

Les scénarios tendanciels avec les taux de l'arrondissement et de l'ex communauté de communes, conduisent à un infléchissement par rapport à la progression communale entre 2007 et 2012. Les scénarios sont à confronter aux objectifs communaux et à la capacité d'accueil, qui dépend notamment du niveau d'équipement, des réseaux, du foncier libérable à l'horizon du PLU, des zones à valeur environnementale ou agricole à protéger.

Les élus ont retenu le scénario 3 qui poursuit la progression de la population enregistrée depuis 1999, conforme à son ambition de faire vivre la commune avec une urbanisation raisonnée : 630 habitants.

Bien que les calculs reposent sur l'année 2025, ils ont également convenu de retenir l'horizon 2030 dans le PADD, en prévision d'un certain ralentissement de la construction et d'une durée d'application du PLU d'environ 10 ans pour une approbation prévue en 2018-2020.

1.2. HABITAT

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

1.2.1. UN PARC DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION ET UNE VACANCE QUI ÉVOLUE IRRÉGULIÈREMENT

Le parc de logements augmente régulièrement depuis 1999, après avoir stagné au cours des années 90. Depuis 1968, il s'est créé 93 logements, soit 2 par an en moyenne. Sur la même période, la population n'a progressé que de 19 habitants.

En 2012, les résidences principales représentent 85,4 % du parc. Les résidences secondaires (et logements occasionnels) baissent depuis 1990. Elles représentent 5,3 % du parc en 2012.

Les logements vacants représentent 9,3 % du parc en 2012. Ils étaient 16 % en 1975. Ils évoluent de façon très irrégulière selon les recensements. Le taux de vacance du parc est de 7,4 % dans le département de l'Indre-et-Loire, et de 8,3 % dans l'ex Communauté de communes Loches Développement, en 2012.

En 2015, 217 résidences principales sont recensées par l'INSEE, 17 résidences secondaires (augmentation) et 21 logements vacants (baisse).

Un travail de la commission communale réalisé en décembre 2015 identifie 12 logements vacants, dont 8 dans le bourg. Onze potentiels sont identifiés au 8/12/2015, parmi ces 12 logements :

- n°1. 3, rue de la Sabotterie : maison en vente ;
- n°2. La Grange (ouest du bourg) : réhabilitation en cours pour occupation future par le propriétaire ;
- n°3. 17, rue de l'avenir : maison en vente ;
- n°4 et 5. 25 et 27, rue du Puits : maisons vacantes (décès récent du propriétaire) ;
- n°6. 15, rue Barbeneuve : maison en vente ;
- n°7. 9, rue Folaine : maison vacante ;
- n°8. 10, les Trois Poiriers : réhabilitation en cours ;
- n°9. 13, chemin des Chênes : construction neuve en cours, destinée à la location ;
- n°10. rue Barbeneuve (carrefour avec la rue des Artisans) : maison en vente ;
- n°11. Le Bois Godin : logement vacant ou logement occasionnel.

Deux font l'objet de travaux et un logement est en cours de construction. Comme observé précédemment, l'évolution de ce parc est irrégulière. Les projets en cours montrent que la vacance n'est pas toujours durable, sauf grande vétusté ou étage de commerce. Dans les faits ce parc se résorbe et se recrée dans un mouvement constant (recréation notamment par des personnes placées en maison de retraite sans vente du logement). Actuellement, l'évolution traduit une certaine pression de la demande en logement.

1.2.2. UN PARC QUI S'ÉTOFFE DEPUIS LES ANNÉES 90

Résidences principales construites avant 2010	Saint-Senoche	Ex CC Loches Développement	Département de l'Indre-et-Loire
Avant 1946	59,7 %	42,0 %	26,1 %
De 1946 à 1990	19,9 %	38,3 %	52,5 %
De 1991 à 2009	20,4 %	19,7 %	21,3 %

La proportion de résidences principales construites depuis 1991 est assez importante, comparable à celle de l'ex communauté de communes et du département en moyenne. Cette proportion exprime une tendance positive pour la construction. Le parc ancien reste majoritaire. Il y a un certain rattrapage par rapport à la période 1946 - 1990, pendant laquelle il s'est beaucoup moins construit en proportion, par rapport à l'ex communauté de communes ou au département.

1.2.3. UN PARC DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS, UNE PART SIGNIFICATIVE DE LOCATIFS

Statut d'occupation 2012	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
Saint-Senoch	159 75,2 %	51 24,3 %	1 0,5 %
Ex CC Loches Développement	65,7 %	32,5 %	1,8 %
Département de l'Indre-et-Loire	58,9 %	39,5 %	1,7 %

Les caractéristiques du parc de Saint-Senoch sont rurales, avec une forte proportion de propriétaires occupants. Cette proportion a un impact sur le parc de logements (97,1 % de maisons individuelles) et éventuellement sur la stabilité du foncier (foncier moins spéculatif : moins de turn-over, moins de divisions foncières).

Le parc locatif privé (35 logements ; 16,5%) et le parc locatif social (16 logements ; 7,8 %) représentent une part significative du parc. La commune est propriétaire de 2 logements locatifs.

1.2.4. PLUS DE STABILITE DANS L'OCCUPATION DES LOGEMENTS QU'EN SECTEUR URBAIN

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012	Depuis moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	10 ans ou plus
Saint-Senoch	31 14,6 %	36 17,0 %	29 13,6 %	116 54,9 %
Ex CC Loches Développement	12,3 %	18,7 %	16,3 %	52,7 %
Département de l'Indre-et-Loire	14,1 %	20,7 %	16,7 %	48,5 %

L'occupation du logement est en général plus longue que sur l'ex communauté de communes et le département. Cela renvoie au statut d'occupation du parc : plus de propriétaires occupants donc plus de stabilité dans le logement.

1.2.5. UN RYTHME DE CONSTRUCTION MOINS SOUTENU CES DERNIERES ANNEES

Permis de construire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements individuels	5	8	9	6	-	2	3	2	1	2	3	4
Changements de destination	1	1	2	1	-	-	2	-	-	-	-	-
Résorption de la vacance	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	2	-

Source : commune de Saint-Senoch

Quarante-cinq logements individuels ont été construits de 2005 à 2016. **Près de 4 habitations sont construites par an en moyenne.** Le rythme de construction est moins soutenu ces dernières années. Sept changements de destination sont enregistrés (1 tous les 2 ans en moyenne), dont 5 sur des bâtiments précédemment à destination agricole. Ce type de projet est également moins fréquent ces dernières années. Cinq logements ont été créés à partir de logements vacants (1 tous les 3 ans en moyenne), dont 3 ces 2 dernières années. Le lotissement des Planches est achevé. Il comprend 18 logements.

En décembre 2015, 10 certificats d'urbanisme sont en cours de validité, dont 8 certificats opérationnels tous situés dans le bourg, représentant un potentiel de 16 logements. Un seul de ces certificats date d'avant 2015. (Voir 2.6.4. Plan d'occupation des sols : le potentiel en construction restant)

1.2.6. BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage date de 2002 et a été révisé en 2010 et 2017. Il précisait que sur le Lochois, le besoin se situait autour de 15 emplacements d'accueil courant, avec comme site principal le Tivoli à Perrusson et des aires relais à Chambourg-sur-Indre, Reignac, Saint-Hyppolite, Saint-Jean - Saint-Germain et Tauxigny. Le schéma approuvé le 20 décembre 2017 prévoit la réalisation de terrains familiaux

pour 20 places-caravanes, et la réalisation de 6 aires de petits passages sur la CC Loches Sud Touraine. L'ex communauté de communes Loches Développement était compétente pour le stationnement des gens du voyage. Elle a construit plusieurs aires d'accueil situées dans la vallée de l'Indre ou à proximité immédiate, à Perrusson (16 emplacements), Chambourg-sur-Indre, Saint-Jean - Saint-Germain et Tauxigny (2 emplacements chacune). L'aire de Perrusson est saturée car des occupants sont en occupation longue durée. Par ailleurs, un terrain familial (location du terrain en longue durée) est situé à Reignac.

L'ex communauté de communes incite à la création d'un terrain de halte par commune, pour une occupation de 2 à 15 jours, avec conventionnement. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est en place pour aider au financement de l'ingénierie et à la création de terrains familiaux. Sa fin était prévue en 2016, mais un prolongement est envisagé.

1.2.7. SYNTHESE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Parc de logements en développement régulier : près de 4 logements par an en moyenne, sur ces 12 dernières années	Maintien de l'attractivité résidentielle de Saint-Senoch, grâce à sa situation à proximité de Loches
Changements de destination occasionnellement (1 tous les 2 ans en moyenne)	Constance de la demande foncière
Nombre de logements vacants modéré, mais qui évolue de façon irrégulière : 11 logements vacants fin 2015	Majorité forte d'accédants à la propriété : favorise le vieillissement de population s'il n'y a pas de renouvellement du parc, et favorise la stabilité de la structure foncière
Parc de logements diversifié, avec des logements locatifs, dont des locatifs sociaux	Entretien le mouvement de construction sur la commune, et tenir compte de l'importance des CU en cours de validité
Moins de mouvements dans le parc qu'en secteur urbain	Préparer la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage

POINT MORT ET EFFET DEMOGRAPHIQUE

Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour conserver la population sur une période intercensitaire. L'effet démographique est le nombre de logements permettant de gagner de la population sur une période intercensitaire.

Les calculs sont basés sur la dernière période intercensitaire, entre 2007 et 2012.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Logements neufs (*)	Population	Taux d'occupation
2012	211	13	23	247	-	513	2,43
2007	186	15	14	215	-	446	2,39
Evolution 2007/2012	+ 25	- 2	+ 9	+ 32	+ 25	+ 67	+ 0,04

(*) Construction neuve (20) et changement de destination (5).

Calculs au 1^{er} janvier.

Le point mort combine 3 facteurs :

- les logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus ;
- les logements devenus résidences secondaires ou vacants ;
- les logements compensant la variation de taille des ménages (baisse du nombre de personnes par logement).

Remplacement des logements disparus entre 2007 et 2012	
Variation du parc	32
Logements apparus	25
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus (25 - 32)	- 7
Variation du parc des résidences secondaires et logements vacants entre 2007 et 2012	
Logements devenus résidences secondaires	- 2
Logements devenus vacants	+ 9
Logements devenus résidences secondaires ou vacants (- 2 + 9)	+ 7

Variation du nombre d'occupants par résidence principale entre 2007 et 2012	
Habitants 2007	446
Taux d'occupation en 2012	2,43
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2012 avait été atteint dès 2007	183
Résidences principales en 2007	186
Logements compensant la variation de taille des ménages (183 - 186)	- 3
Calcul du point mort entre 2007 et 2012	
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus	- 7
Logements devenus résidences secondaires ou vacants	+ 7
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)	- 3
POINT MORT soit les logements nouveaux apparus entre 2007 et 2012, non liés à la variation de la population	- 3

Calcul de l'effet démographique entre 2007 et 2012	
Logements apparus entre 2007 et 2012	+ 25
Point mort	- 3
EFFET DEMOGRAPHIQUE soit les logements ayant participé à l'augmentation de la population (25 + 3)	28

Source : ANALOG. Population et habitat. Méthode d'analyse et de gestion. 1989. Ministère de l'Agriculture et de la Forêt, Ministère de l'Équipement et du Logement, Fédération des Parcs Naturels de France, Fédération Nationale de l'Habitat Rural.

Sur cette période, le nombre de logements qui a permis de ne pas perdre de population est négatif (- 3), c'est-à-dire qu'en l'absence de constructions, il n'y aurait pas eu de perte de population, et même un gain équivalent à 3 constructions. Deux motifs peuvent expliquer ce chiffre :

- la parc de logements évolue plus vite que les logements créés (création de logements sans construction, par division) ;
- le taux d'occupation des logements est remonté (un peu plus d'habitants, à nombre équivalent de logements).

Par ailleurs, tous les logements créés ont permis d'accueillir de nouveaux ménages (25). Ce sont donc au total 28 logements qui ont permis de passer de 446 habitants à 513 habitants.

SCENARIOS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

RAPPEL

Projections démographiques	Scénario 1 tendanciel arrondissement de Loches	Scénario 2 tendanciel Ex CC Loches Développement	Scénario 3 tendanciel communal
2012	513 habitants	513 habitants	513 habitants
2030	536 (+ 23)	560 (+ 47)	626 (+ 113)

□ Hypothèse 1 : maintien du taux d'occupation à 2,43 et maintien du nombre des résidences secondaires et des logements vacants.

Calcul : (population 2030 / taux d'occupation 2,43) - résidences principales 2012.

Probabilité : moyenne, compte tenu de la tendance au vieillissement de la population sur le long terme.

□ Hypothèse 2 : baisse du taux d'occupation à 2,33 appliqué à l'ensemble du parc de logements (-0,1 environ par décennie), et prise en compte de 5 changements de destination.

Calcul : ((population 2030 / taux d'occupation 2,33) - 5) - résidences principales 2012.

Probabilité : bonne, compte tenu de la tendance au vieillissement de la population sur le long terme.

□ Besoin en nouveaux logements en 2030	Scénario tendanciel arrondissement de Loches	Scénario tendanciel Ex CC Loches Développement	Scénario tendanciel communal
Population 2030	536 habitants	560 habitants	626 habitants
Hypothèse 1	10 logements	19 logements	48 logements
Hypothèse 2	14 logements	24 logements	54 logements

Pour l'objectif de 630 habitants à horizon 2030, une fourchette de réalisations de 50 à 60 logements est à atteindre.

1.3. ACTIVITE - EQUIPEMENT

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

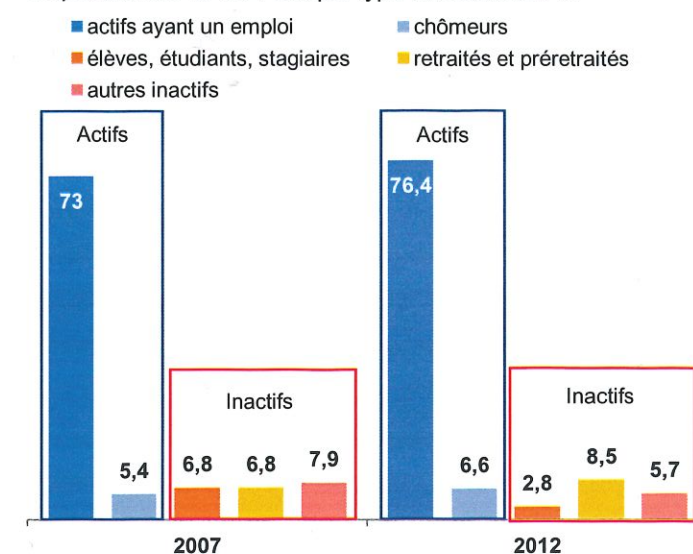
1.3.1. UNE FORTE PROPORTION D'ACTIFS DANS LA POPULATION DE 15 A 64 ANS

On compte 271 actifs en 2012. Parmi eux, 249 ont un emploi.

Le nombre d'actifs ayant un emploi augmente entre 2007 et 2012. Le nombre des chômeurs augmente aussi, mais légèrement, et le taux de chômage reste faible.

Parmi les inactifs, les retraités et préretraités sont les plus nombreux et leur proportion augmente. Les élèves, étudiants et stagiaires sont peu représentés.

Population de 15 à 64 ans par type d'activités en %

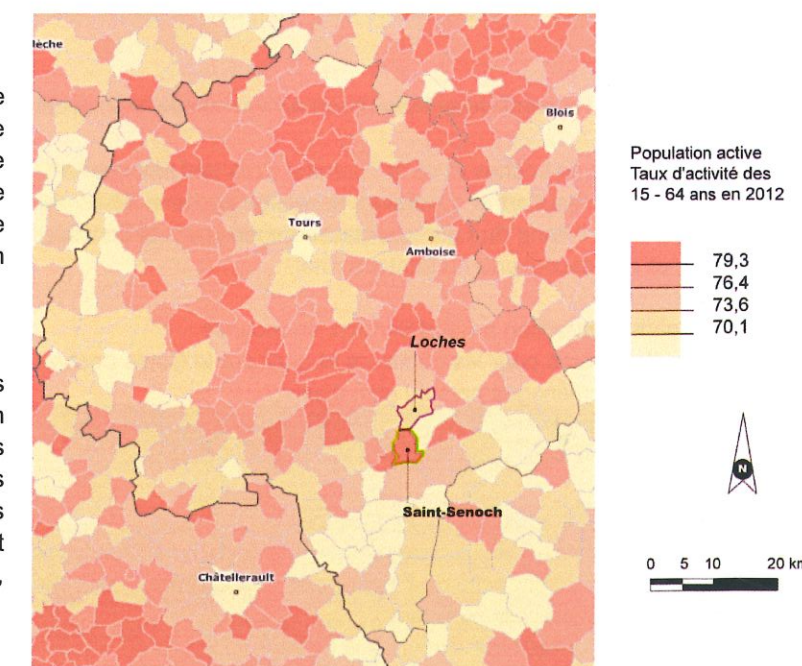


Le nombre d'emplois sur la commune est en augmentation : 82 emplois en 2007, 101 en 2012. L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune) est stable : 40,2 en 2007, 40,5 en 2012.

Il existe 4 emplois sur la commune pour 10 actifs. Le nombre d'emplois est significatif pour une commune du milieu rural. **Saint-Senoche n'est pas une commune uniquement résidentielle.**

Le taux d'activité de la commune est de 83,0 %. Il est supérieur au taux de l'Indre-et-Loire, de 73,1 %, ou au taux de Loches, de 70,8 % (population active de 15 à 64 ans - rapport entre le nombre d'actifs et la totalité de la population correspondante).

Les villes centres des agglomérations ont des taux d'activité de leur population inférieurs à leur périphérie. Elles concentrent les emplois mais les actifs résident en proportion importante dans les communes en couronne. On peut observer le phénomène autour de Tours, ou de Loches à plus petite échelle.



INSEE - 2012

Les principales zones d'activité de l'ex communauté de communes sont situées à Loches et Perrusson :

- centre commercial Val Sud - zone d'activité de Vauzelles ;
- zone commerciale de la Cloutière - Perrusson / avenue Aristide Briand.

1.3.2. DES ACTIVITES DANS LE BOURG ET QUELQUES HAMEAUX (HORS AGRICULTURE)

Source : INSEE - RP 2012 et précédents ; commune de Saint-Senoche ; www.aef.cci (site CCI)

Situation	Entreprise	Activité
Bourg de Saint-Senoche	G. Sellier	café hôtel restaurant
	P. Auffray	boulangerie pâtisserie - épicerie d'appoint et dépôt de gaz
	EURL Forge Crechet	électricité générale - électroménager
	SARL Geminet	garage en mécanique agricole
	A. Naudon	peinture
	P. Lespagnol	menuiserie
	B. Guichard	ferronnerie
	P. Briand	animation - évènementiel
	Lescaseb	administration d'entreprises
	Sanhar	commerce alimentaire sur marchés
Les Trois Poiriers	SARL Leagri	fonds de placement
	S. Sauvaget organisation	organisation de chasse
	C. Arnault	maçonnerie (atelier dans le bourg)
La Perruche	S. Hamel	facteur de piano
La Grange	SARL Asce	entreprise générale du bâtiment
L'Apremont	Les Belles de Touraine	production de jus de fruits

Les activités sont principalement dans le bourg mais des hameaux sont concernés.

L'INSEE recense 18 entreprises en 2014 (activités marchandes hors agriculture). Il s'agit principalement d'entreprises du secteur de la construction et des commerces - transports - services.

Trois permis de construire ont été délivrés en 2005, 2008 et 2009, pour des bâtiments d'activité dans le bourg.

1.3.3. UNE ACTIVITE TOURISTIQUE REGIONALE LIEE AU PATRIMOINE ET A LA CULTURE

L'office de tourisme de Loches et de la Touraine Côté sud propose la découverte du territoire, notamment de la cité royale de Loches (ville d'art et d'histoire), de villages comme Chédigny ou Montrésor, labellisé un des plus beaux villages de France, l'étang du Louroux, classé espace naturel sensible, ... Il s'agit d'un tourisme lié au patrimoine, à la culture, et à la découverte du territoire rural.

Parmi les points d'attraction à Saint-Senoche, on recense :

- le plan d'eau, créé pour les pêcheurs et géré par la Gaule Lochoise. Une aire de pique-nique et un terrain de boules ont été aménagés près du plan d'eau ;
- deux sentiers pédestres de 13 et 15 km, dans le bois des Murailles et la vallée de l'Esves ;
- des ballades équestres, au haras de Muralis, à la Cotterie.

La capacité d'accueil touristique à Saint-Senoche :

- gîte communal de 15 lits (3 chambres de 5 lits), dans l'ancien logement de fonction de l'école ;
- un gîte rural d'une capacité de 7 personnes à la Cotterie (haras de Muralis - 3 épis), et 3 chambres d'hôtes ;
- 3 chambres d'hôtes à la Bigotière ;
- 1 gîte rural et 3 chambres d'hôtes à la Cotterie.

Un projet de ferme pédagogique existe à Chanteloup.

L'activité touristique est intéressante pour l'économie locale. Elle est principalement à lier à l'attractivité de la région de Loches.

1.3.4. DES EQUIPEMENTS QUI PARTICIPENT A LA VIE SOCIALE

Equipements et associations

La commune dispose d'une agence postale ouverte tous les matins, du lundi au samedi. Il s'agit d'un équipement important pour le service à la population.

La salle polyvalente, de 200 m², juxtaposée à une salle de réunion de 40 m², est disponible à la réservation.

Saint-Senoche est en regroupement pédagogique avec Verneuil-sur-Indre et Betz-le-Château. L'école maternelle publique est située dans le bourg. Elle accueille environ 30 enfants. La garderie périscolaire accueille une dizaine d'enfants par jour.

Le collège est situé à Ligueil. Le car passe par le bourg et la Sèmerie, près de Varennes, avec un passage le matin et un le soir (début d'après-midi le mercredi). Des transports sont également organisés en direction des établissements de Loches.

Des associations sont présentes et participent à l'animation et au lien social dans la commune :

- amicale sportive de gymnastique volontaire ;
- amicale pongiste ;
- amicale sportive Esves-le-Moutier – Saint-Senoche. Un terrain de football est situé au sud du bourg ;
- comité des fêtes ;
- club de l'amitié (jeux de société) ;
- union nationale des combattants, section Esves-le-Moutier – Saint-Senoche ;
- les 3 cours d'école (voyages pour les enfants du regroupement pédagogique) ;
- autres associations liées à la commune : Musikordes, qui organise chaque année un stage de perfectionnement à la musique et un concert à Saint-Senoche ; familles rurales.

Communications numériques

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), version 2 de 2013, avait en projet la desserte en fibre optique de 50 communes du département, centrées autour de 4 pôles d'équilibre à horizon 2025 (Amboise, Château-Renault, Chinon et Loches).. Le schéma version 4 de décembre 2016 a été approuvé, avec des travaux programmés entre 2018 et 2022. L'année de mise en service prévisionnelle de la fibre est de 2018 pour la commune de Saint-Senoche.

Après 2025, le déploiement du réseau fibre optique est prévu sur l'ensemble du département.

Actuellement, la commune de Saint-Senoche est couverte par :

- le central de Loches LO137 : 7 000 lignes, ADSL max, zone de dégroupage ;
- le central de Varennes VA137 : 1 000 lignes, ADSL max, réseau orange.

Source : www.ariase.com

1.3.5. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Forte proportion d'actifs dans la population. Quatre emplois sur la commune pour 10 actifs	Dépendance au pôle d'emplois lochois et à son évolution
Activités principalement dans le bourg et dans quelques hameaux	Maintien de la vocation touristique régionale, liée à un patrimoine historique et culturel remarquable. Retombée locale modérée à Saint-Senoche
Le patrimoine régional a un fort impact touristique. Quelques hébergements et activités touristiques sur Saint-Senoche	Maintenir le commerce de centre-bourg (café-restaurant, boulangerie pâtisserie - épicerie d'appoint)
Equipements et associations participent à la vie communale	Conservation l'école maternelle
	Desserte par la fibre optique à moyen / long terme

1.4. AGRICULTURE

Source : RGA 2010 et précédents – Agreste ; questionnaire agricole 2015

1.4.1. UN NOMBRE D'EXPLOITANTS LOCAUX EN BAISSÉ, UNE ÉROSION DES SURFACES AGRICOLES SUR LE LONG TERME

Recensement agricole - Données pour les exploitations avec siège social sur la commune	1988	2000	2010
Exploitations	39	20	18
Superficie SAU (ha)	1 636	1 400	1 461
Terres labourables (ha)	1 549	1 372	1 419
Superficie toujours en herbe (ha)	79	26	42
Cheptels (UGB)	904	399	347

Le nombre des exploitations communales baisse. En 2015, un recensement communal identifie 12 exploitants locaux. Il existe également une activité de production de fruits et de jus de fruits, à l'Apremont.

La surface agricole utilisée (SAU) des exploitants ayant leur siège à Saint-Senoch est de 1 461 ha en 2010. Le registre parcellaire graphique recense 1 720 ha en terres agricoles en 2012 sur la commune (71,4 % du territoire). Le registre parcellaire graphique est un système d'information géographique qui identifie les parcelles agricoles. Les surfaces concernent les exploitants locaux et extérieurs.

La tendance est à la baisse des surfaces et du cheptel, mais ponctuellement des superficies peuvent augmenter. L'orientation technico-économique est la culture de céréales et d'oléoprotéagineux.

Depuis 2005, 3 permis de construire ont été délivrés pour des bâtiments d'exploitations agricoles locales, dans 3 exploitations différentes (sièges : les Caillauderies, rue Barbeneuve, la Chillerie).

Un questionnaire a été adressé aux agriculteurs locaux dans le cadre du PLU, fin 2015, pour informations sur leurs activités et leurs projets. Les tableaux suivants présentent les principaux résultats.

Exploitation avec siège sur la commune	Spécialisation	Taille	Avenir	Bâtiments tiers
1. Les Caillauderies	Polyculture Élevage bovins	Cultures : 50 ha Prairies : 17 ha	+ 50 ans avec successeur	+ 200 m
2. Chemin des Chênes - bourg	Polyculture	Cultures : 44 ha	+ 50 ans avec successeur	- 50 m
3. La Boutière	Polyculture	Cultures : 169 ha	+ 50 ans avec successeur	100 à 200 m
4. La Chillerie	Polyculture	Cultures : 83 ha Prairies : 2 ha	- 50 ans	+ 200 m
5. La Bigotière	Polyculture Élevage bovins	Cultures : 80 ha Prairies : 35 ha	- 50 ans	50 à 100 m
6. Les Roches	Polyculture Élevage caprins	Cultures : 60 ha Prairies : 20 ha	+ 50 ans avec successeur	+ 200 m
7. Chanteloup	Polyculture	Cultures : 290 ha	- 50 ans	+ 200 m
8. La Doratière	Polyculture	Cultures : 255 ha	- 50 ans	50 à 100 m
9. La Michinière	Polyculture	Cultures : 90 ha	+ 50 ans / sans successeur connu	+ 200 m
10. Les Bouquets	Élevage volailles	Prairies : 2 ha	+ 60 ans / sans successeur connu	
11. La Fosse Laureste	Élevage chevaux et chiens	Cultures : 22 ha Prairies : 24 ha	- 50 ans	- 50 m
12. Beaucée	Polyculture	Cultures : 190 ha	- 50 ans	+ 200 m
13. La Glometterie	Élevage bovins	nr	nr	nr

Source : commune de Saint-Senoch ; questionnaire agricole 2015 nr : non renseigné

Au regard de l'âge des exploitants et des successions assurées, l'arrêt de l'activité pourrait arriver pour 2 exploitations à horizon 10 ans (sans successeurs connus fin 2015).

L'article L.111-3 du code rural établit un principe de réciprocité en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Des dérogations peuvent être accordées sous conditions.

Quatre exploitations sont situées à moins de 100 m de bâtiments tiers. Deux comprennent des animaux, à la Bigotière (bovins viande) et à la Fosse Laureste (haras).

Exploitation avec siège hors commune	Spécialisation	Taille	Avenir	Saint-Senoch : bâtiments tiers
1. Genillé	Polyculture Élevage	Cultures : 255 ha Prairies : 45 ha	- 50 ans	-
2. Azay-sur-Indre	Polyculture	Cultures : 57 ha	+ 60 ans / sans successeur connu	+ 200 m (Le Laitier)
3. Loches	Polyculture	Cultures : 245 ha	+ 60 ans avec successeur	-
4. Perrusson	Polyculture	Cultures : 180 ha Prairies : 2 ha	+ 50 ans / sans successeur connu	-
5. Saint-Jean – Saint-Germain	Polyculture	Cultures : 150 ha Prairies : 3 ha	+ 60 ans avec successeur	-
6. Verneuil-sur-Indre	Polyculture Élevage	Cultures : 40 ha Prairies : 30 ha	+ 50 ans / sans successeur connu	-
7. Bridoré	Polyculture - élevage	Cultures : 205 ha Prairies : 30 ha	- 50 ans	-
8. Betz-le-Château	Polyculture	Cultures : 186 ha	- 50 ans	-
9. Perrusson	Polyculture - élevage	Cultures : 175 ha Prairies : 10 ha	+ 50 ans avec successeur	-
10. Betz-le-Château	Polyculture	Cultures : 37 ha	- 50 ans	-
11. Vaux	Polyculture - élevage	Cultures : 50 ha Prairies : 30 ha	- 50 ans	50 à 100 m (Les Planches)
12. Mouzay	Polyculture	nr	nr	nr
13. Palluau-sur-Indre	Polyculture	nr	nr	nr
14. Perrusson	Polyculture	nr	nr	nr
15. Perrusson	Polyculture	nr	nr	nr

Source : commune de Saint-Senoch ; questionnaire agricole 2015 nr : non renseigné

L'arrêt de l'activité pourrait survenir pour 3 exploitations à horizon 10 ans (sans successeurs connus fin 2015). Deux exploitations avec siège hors commune de Saint-Senoch possèdent un bâtiment sur la commune (sur 11 réponses). Elles sont situées au Laitier et aux Planches. Elles ne sont pas soumises à une obligation d'éloignement vis-à-vis de tiers.

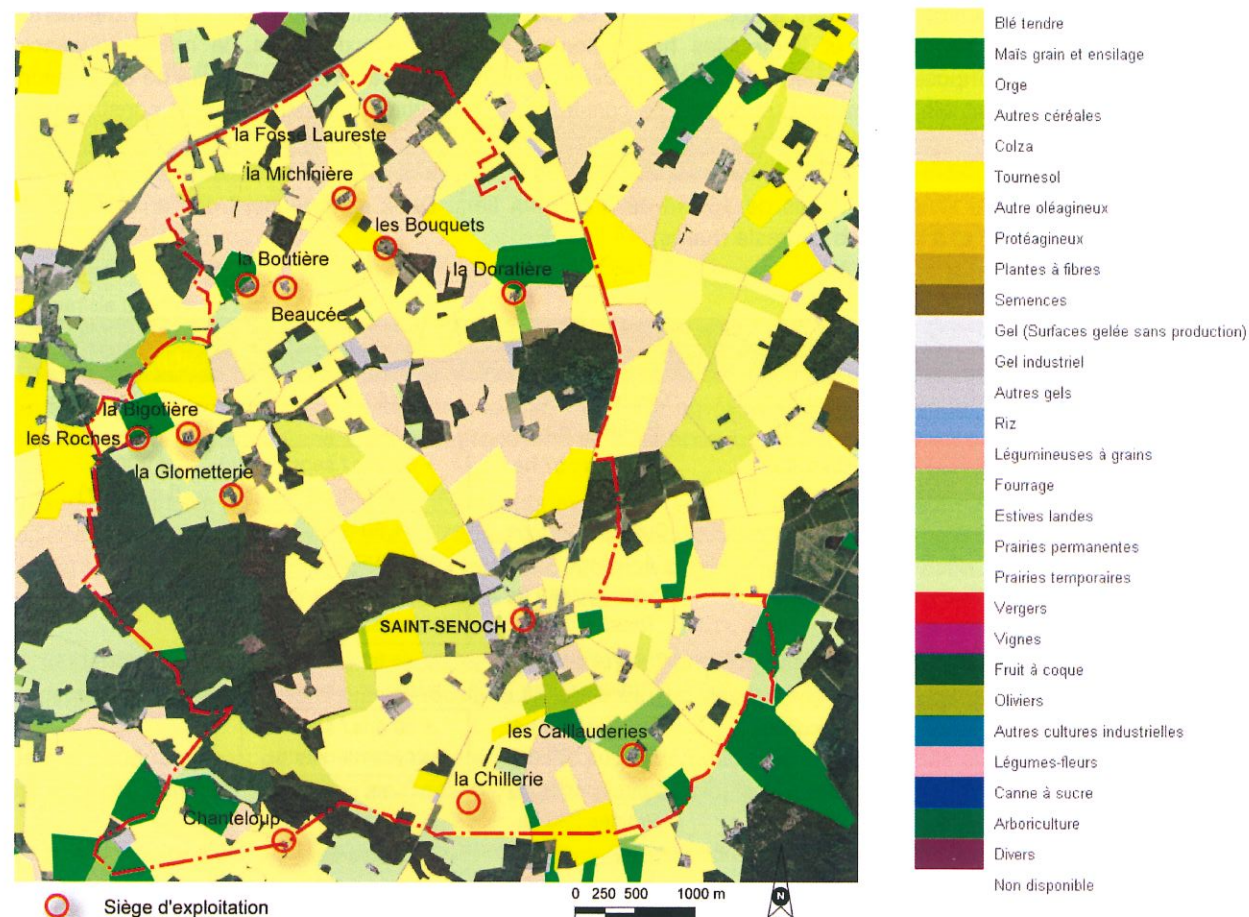
1.4.2. INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Le régime des installations classées concerne les exploitations susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances. Le régime de classement est défini en fonction de seuils indiqués dans la nomenclature des installations classées.

Il n'y a plus d'installations classées pour la protection de l'environnement sur la commune, depuis l'arrêt d'un élevage de sangliers à la Doratière.

Des exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental à la Bigotière et à Vau (source : rencontres individuelles lors de la réunion avec les agriculteurs du 12/01/2016).

1.4.3. DES TERRES DE CULTURE QUASI CONTINUES



Fond : géoportail - Registre parcellaire graphique 2012. Cartographie : T GUILLET

Le registre parcellaire graphique identifie les zones de culture déclarées par les exploitants en 2012. Les terres de culture sont quasi continues. Elles sont redécoupées ponctuellement, par quelques bois, par le vallon de l'Esves et le vallon au nord du bourg. Les surfaces en prairie sont minoritaires et éclatées. Il s'agit principalement de prairies temporaires.

1.4.4. LES APPELLATIONS AGRICOLES

Source : INAO « www.inao.gouv.fr »

L'Appellation d'origine contrôlée (AOC). L'AOC est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir. L'AOC est régie par un décret qui homologue le cahier des charges du produit et la délimitation de son origine géographique.

Saint-Senoch est couverte par une aire géographique de l'AOC « Fromages - Chèvre Sainte-Maure-de-Touraine ». L'éleveur caprins des Roches est producteur de ce fromage.

L'indication géographique protégée (IGP). L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme, mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. La relation entre le produit et son origine est moins forte que pour l'AOC, mais suffisante pour conférer une caractéristique ou une réputation à un produit.

Saint-Senoch est concernée par une centaine d'IGP, dont de nombreuses IGP viticoles.

1.4.5. LES PROJETS

Différents projets ont été détectés dans le cadre du questionnaire agricole et à l'occasion d'une réunion d'information sur le PLU destinée aux agriculteurs.

Exploitations	Faire valoir des terres	Propriété des bâtiments	Projets de bâtiments
Siège sur la commune de Saint-Senoch (12 exploitations)	- propriété : 1 - fermage : 5 - faire-valoir mixte : 5 - non renseigné : 1	- propriétaire : 6 - non propriétaire : 4 - en partie : 2	- élevage : 1 - stockage céréales : 3 - stockage matériel : 2 - mise aux normes : 2 - local de vente directe : 1 - extension de l'exploitation : 1 - gîte ou logement dans bâtiment existant : 2 - habitat de l'exploitant : 1 - ferme pédagogique : 1
Siège hors commune de Saint-Senoch (11 exploitations)	- propriété : 3 - fermage : - - faire-valoir mixte : 8	- propriétaire : 10 - non propriétaire : 1	- hors commune de Saint-Senoch : 2

Plusieurs projets sont recensés sur la commune, par les exploitants locaux. Les lieux sont les suivants :

- bâtiments d'élevage : les Caillauderies ;
- bâtiments de stockage (céréales ou matériel) : les Caillauderies, la Boutière, et un non localisé ;
- mise aux normes des bâtiments : les Caillauderies, la Boutière ;
- autres : les Caillauderies (vente directe), la Bigotière (extension de l'exploitation), la Boutière (gîte ou logement), la Michinière (logement), le Vau (habitat de l'exploitant) et Chanteloup (ferme pédagogique).

Le projet d'élevage concerne un écart sans bâtiments tiers à moins de 200 m (les Caillauderies). L'extension de l'exploitation à la Bigotière (polyculture - élevage) est en secteur où des nuisances pour les tiers sont observées.

1.4.6. DIFFICULTES D'EXPLOITATION

Des difficultés de déplacement avec du matériel agricole sont identifiées :

- traversée du bourg pour 4 exploitations locales et deux exploitants extérieurs (notamment stationnement gênant de véhicules le long du chemin des Chênes et rue de la Saboterie) ;
- accès à des terres par le chemin rural n°24 à la Fontaine ;
- débordement d'arbres sur les voies communales n°10, 102 et chemin de Branche Verte ;
- traversée du Haut-Chillé.

Lors de la réunion d'information sur le PLU avec les agriculteurs, les difficultés suivantes ont également été évoquées :

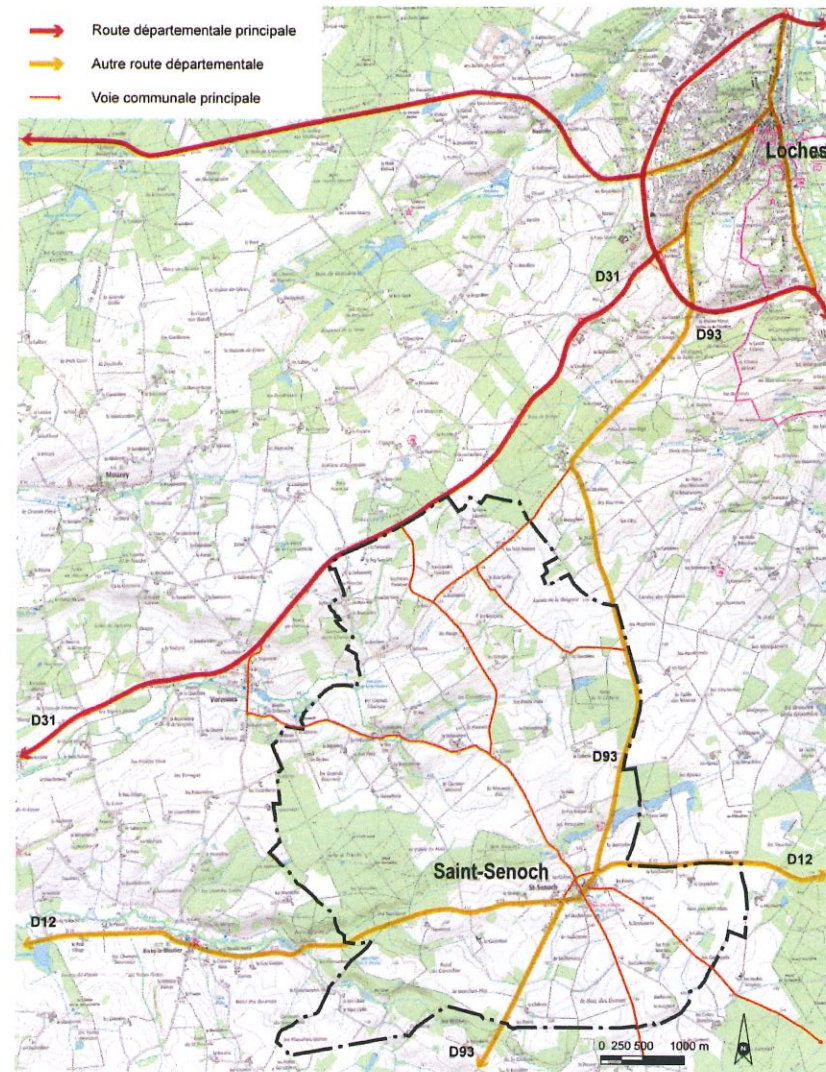
- nuisances et circulation par rapport à des tiers au sud de la Bigotière (élevage bovins) ;
- nuisances par rapport à des tiers au nord du chemin des Chênes, dans le bourg (dernier siège d'exploitation situé dans le bourg) ;
- revoir le contour des espaces boisés classés du POS, pour que les terres soient plus faciles à exploiter au sud-est du bourg ;
- destruction de cultures par le grand gibier près des Caillauderies.

1.4.7. SYNTHESE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Activité qui occupe une grande surface du territoire communal (71,4 %), sur laquelle 27 exploitations ont une activité, dont 12 communales Bâtiments tiers proches d'exploitations : la Glometterie, bourg (chemin des Chênes), la Bigotière	Limiter le rapprochement des tiers par rapport aux exploitations agricoles, dans le bourg et les écarts où se trouvent simultanément de l'habitat et des bâtiments d'activité agricole Permettre les projets agricoles ou liés à l'agriculture (dans 7 hameaux de la commune) Prendre en compte les difficultés de déplacement

1.5. DEPLACEMENTS

1.5.1. UNE COMMUNE PROCHE DE LOCHES



Fond : IGN Géoportail. Cartographie : T GUILLET

La commune est desservie par un réseau routier composé de :

- la D31, Descartes / Loches / Amboise, qui longe la commune au nord ;
- la D93, Loches / Saint-Senoche / Betz-le-Château ;
- la D12, Ligueil / Saint-Senoche / Verneuil-sur-Indre ;
- les voies locales de desserte des hameaux et écarts.

Le bourg de Saint-Senoche est situé à 11 km de Loches (15 mn du centre-ville), et à 12 km de Ligueil (15 mn). Il est situé à 6 km de la D31. Tours est à 53 km (environ 1 h).

La proximité de Loches est un élément déterminant pour l'attractivité de la commune. C'est une sous-préfecture, avec un niveau de services et d'équipements élevé.

La D93 en direction de Loches, conditionne le transit local. Cette fonction de transit est à préserver, notamment en contenant l'urbanisation le long de la voie.

Comptages routiers dans les 2 sens	Localisation	Total en moyenne journalière	dont PL
RD31 en 2017	Varennes	2 359	7,9 %
RD93 en 2008	Saint-Senoche (PR12.313)	620	26 (4 %)
	Saint-Senoche (PR12.050)	471	16 (3,5 %)

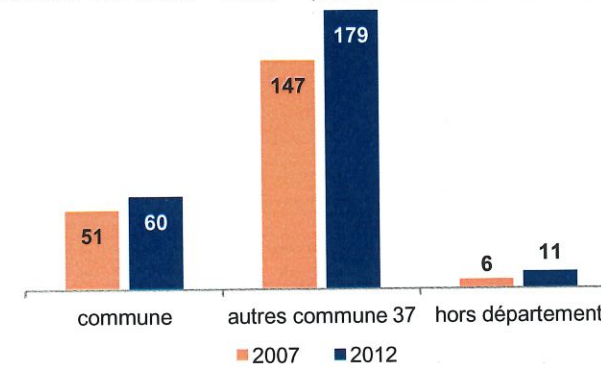
Source : conseil départemental de l'Indre-et-Loire

Le plus fort trafic est sur la D31. La D93 a un trafic modéré mais c'est une voie essentielle pour les déplacements entre domicile et travail.

La D12 est une voie importante pour la desserte PL, en raison d'une hauteur insuffisante d'un pont sur la D93 à la sortie de Loches (hauteur limitée à 3,5 m).

1.5.2. LES NAVETTES « DOMICILE - TRAVAIL » SE RENFORCENT

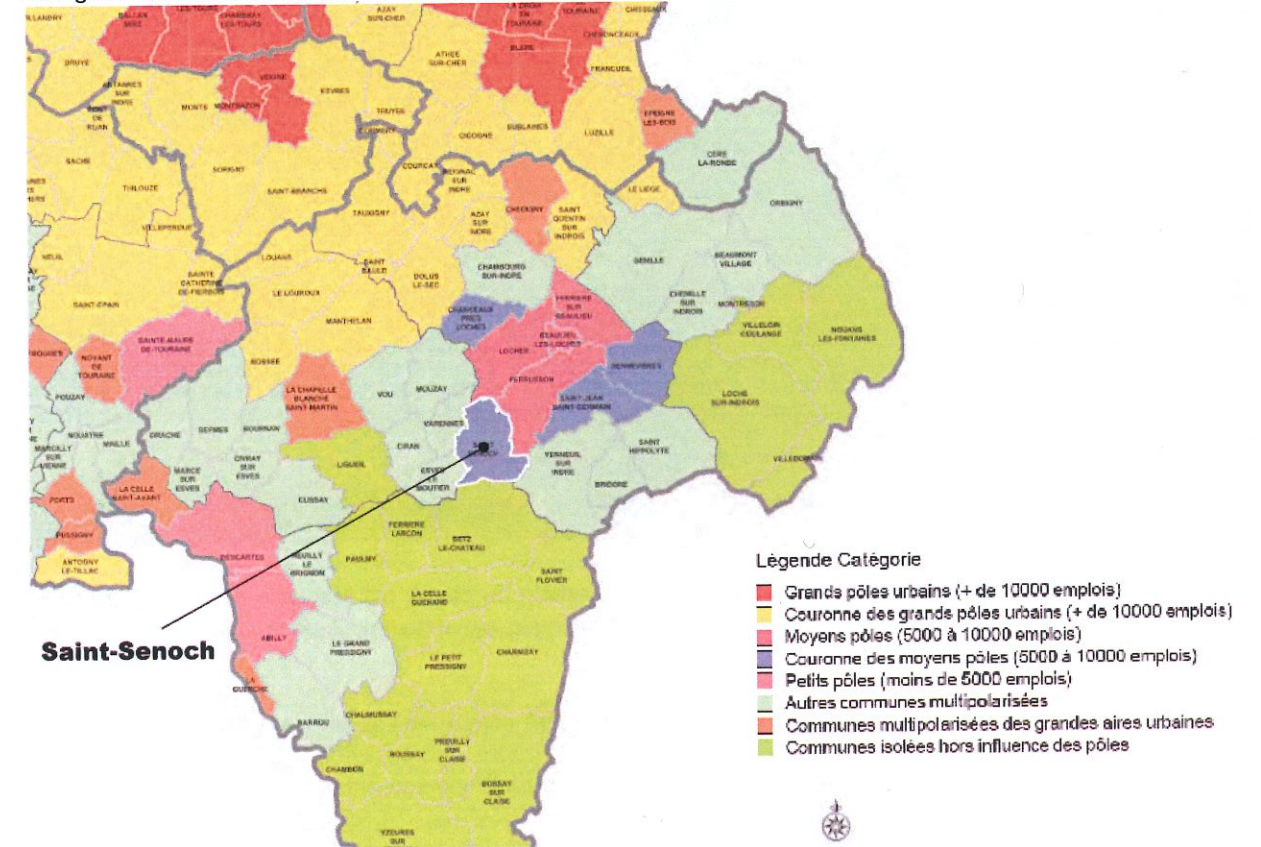
Navettes « domicile - travail » (lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus de Saint-Senoche)



Le travail génère une grande partie des déplacements sur le territoire. Soixante-seize pour cent des actifs occupés travaillent à l'extérieur de la commune et leur nombre augmente. Ils travaillent quasi exclusivement dans le département, principalement sur Loches.

Soixante actifs travaillent sur la commune en 2012, soit 24 % des actifs locaux.

Zonage en aires urbaines. Source : « Analyse territoriale du Sud Touraine 2015 » - DDT



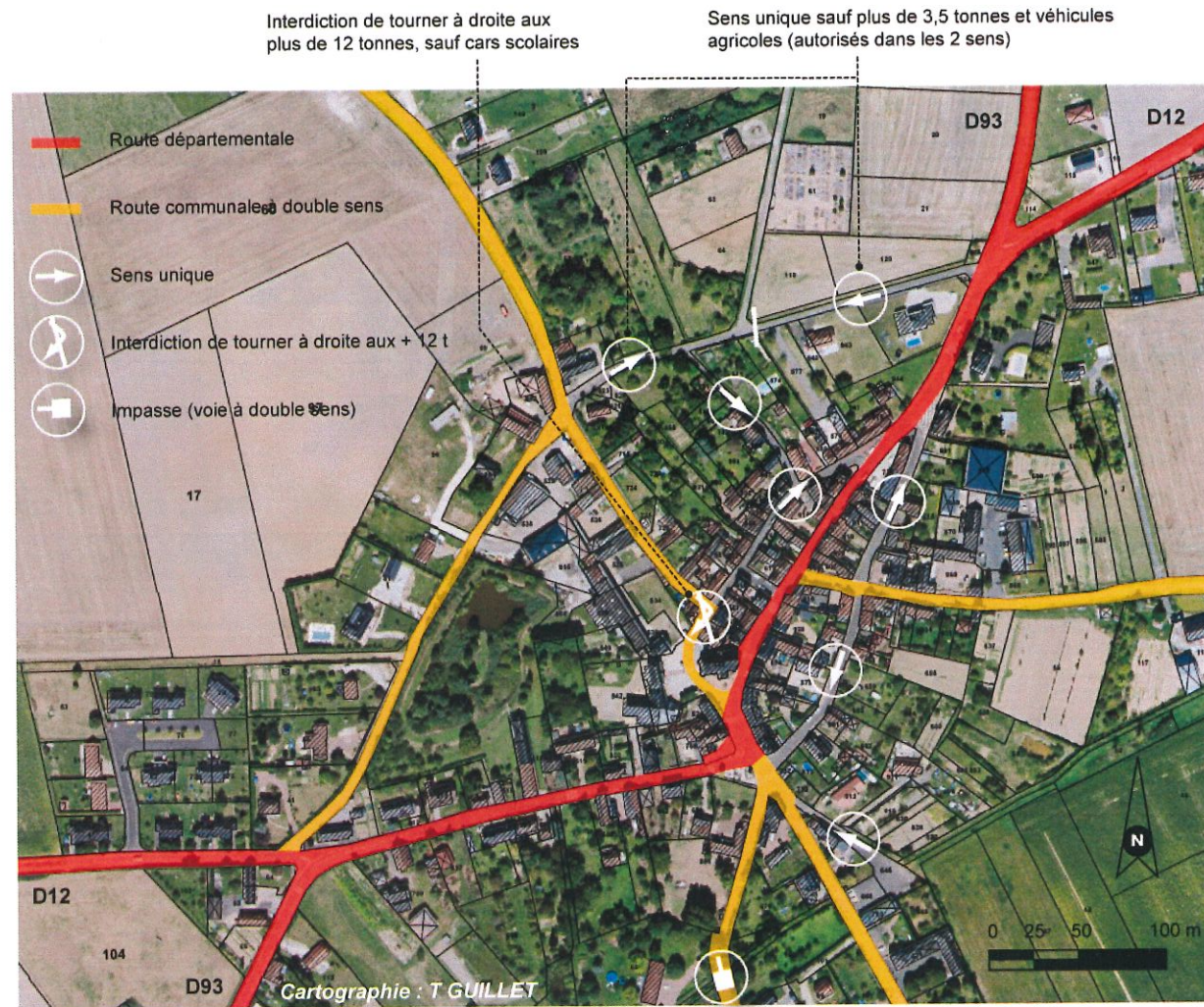
Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les "moyennes aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les "petites aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Saint-Senoche est dans la couronne de l'aire urbaine de Loches (moyen pôle d'environ 6 000 emplois). Au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille hors de Saint-Senoche, à Loches ou dans des communes de sa couronne. Ces données traduisent la dépendance avec le pôle de Loches.

1.5.3. UN SCHEMA DE CIRCULATION COMPLIQUE DANS LE BOURG



Le bourg est situé à l'intersection des D12 et D93. Le tissu urbain du centre est resserré, ce qui contraint les déplacements. La traversée du bourg par la route départementale est notamment contrainte par l'étréitesse ponctuelle de la voie (rue Barbeneuve).

Par ailleurs, le plan de circulation mis en place est relativement compliqué : plusieurs sens uniques, règles spécifiques pour les plus de 3,5 tonnes et les véhicules agricoles, ou les cars scolaires. Il faudra tenir compte de cette complexité et, selon les orientations du projet en matière de développement des zones constructibles, des modifications pourront être à apporter.

1.5.4. UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN LIMITEE AUX TRANSPORTS SCOLAIRES

Les lignes régulières de car du département ne desservent pas le bourg. La plus proche est la ligne Genillé - Descartes, par Loches et Ligueil. Un arrêt est situé à Varennes. Un service de transport à la demande est proposé pour aller à Loches. Il ne concerne pas non plus la commune de Saint-Senoch.

Le réseau de car ne permet pas de concurrencer la voiture pour les déplacements en direction des lieux de travail. En 2012, 93,7 % des ménages possèdent au moins une voiture, dont 58,3 % au moins 2 voitures. Cette proportion est respectivement de 83,5 % et 37,0 % dans le département. Les besoins en déplacement routier expliquent les chiffres supérieurs pour la commune.

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune. Elles sont situées dans le secteur à Loches, Chambourg-sur-Indre, Manthelan, Draché et Sainte-Maure-de-Touraine (source : « www.covoiturons-en-touraine.com »).

Des circuits de car sont organisés pour les scolaires, en direction des écoles du regroupement pédagogique et des collèges ou lycées de Ligueil et Loches.

1.5.5. DU STATIONNEMENT PONCTUEL

Dans le bourg, près de 50 places sont matérialisées au sol :

- autour de l'église et de l'école (20) ;
- rues Barbeneuve (4), Folaine (7), de la Martellerie (3), des Artisans (3), et du Puits (4) ;
- atelier communal (5 places),
- école (3 places pour le personnel et les occupants du gîte communal).

Autour d'équipements, sans marquage au sol, environ 50 places :

- salle des fêtes (environ 10) ;
- terrain de sports (environ 20) ;
- cimetière (environ 20, stationnement sur bas-côté).

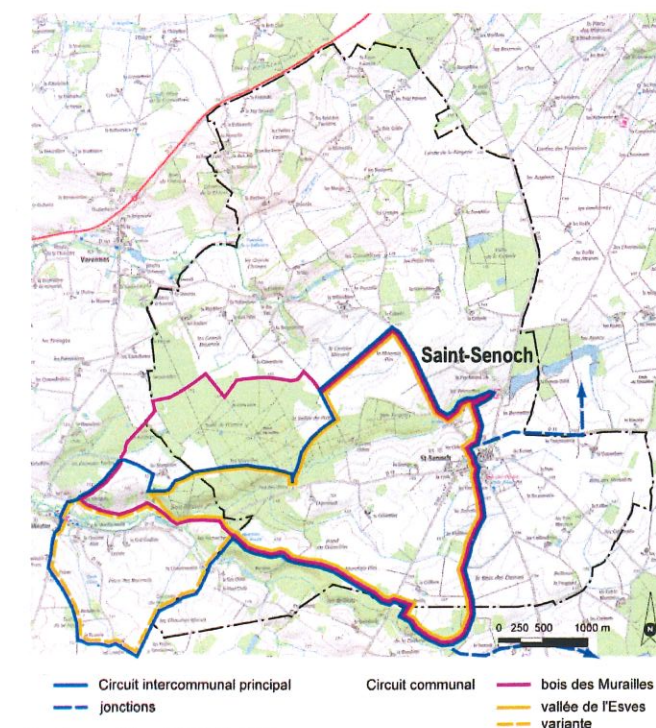
Il n'existe pas actuellement de bornes de recharge pour les véhicules hybrides et électriques sur la commune. Les plus proches sont situées à Loches, Perrusson et Saint-Jean - Saint-Germain. Dans le cadre du plan départemental de croissance verte, un appel à projet pour des bornes de recharge pour véhicules électriques a été lancé auprès des collectivités, avec comme objectif la présence d'une borne par commune. Le syndicat intercommunal d'énergies d'Indre-et-Loire délivre gratuitement un badge pour l'accès au réseau et la recharge est gratuite durant les deux premières années. La commune de Saint-Senoch s'est manifestée auprès du syndicat pour une réalisation dans le bourg. Elle sera réalisée sur le parking de l'école. Une aire de covoiturage est située à Loches, près du rond-point Saint-Jacques, en entrée de ville, au carrefour des axes Tours-Châteauroux (D943) et Amboise-A85 (D764). Elle peut accueillir 33 véhicules, avec 27 places de stationnement dont 4 accessibles aux personnes à mobilité réduite, et 6 emplacements de type dépose-minute. Des places de covoiturage seront réalisées à proximité sur le parking de l'école.

Au niveau européen, le projet de directive sur les carburants alternatifs fixera un nombre minimal de stations-services pour carburants alternatifs (gaz naturel liquéfié, gaz naturel pour véhicules, électricité, hydrogène) à déployer dans chaque état membre à l'horizon 2020.

Trois arceaux à vélo sont situés près de l'arrêt de car de la Mairie. Les enjeux de déplacements à vélo sont limités. Des besoins ponctuels peuvent exister, pour les habitants ou les scolaires se rendant à l'arrêt de car.

La mutualisation du stationnement est de fait dans le bourg, puisque les places sont ouvertes à tous et aux différentes fonctions urbaines : résidents, actifs, clients des commerces et usagers des équipements.

1.5.6. DES SENTIERS PEDESTRES POUR DECOUVRIR LE BOIS DES MURAILLES ET LA VALLEE DE L'ESVES



Cartographie : T GUILLET

Il existe deux types de sentiers pédestres sur le territoire, avec une majorité de sections communes :

- circuit intercommunal principal sur Saint-Senoch et Esves-le-Moutier ;
- circuits communaux du bois des Murailles, de 15 km, et de la vallée de l'Esves, de 13 km.

Une aire de pique-nique est située au plan d'eau (en section commune aux trois chemins).

La commune ne possède pas de cheminements piétons urbains (hors trottoirs). Ils ne sont pas nécessaires au regard de la circulation routière.

Commune de Saint-Senoche - Extrait PDIPR
Indre-et-Loire - 2016



L'article L.361-1 du code de l'environnement précise :

« (...) Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

La circulation des piétons sur les voies et chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou ceux identifiés pour les chemins privés, après conventions passées avec les propriétaires de ces chemins, par les communes et les fédérations de randonneurs agréées s'effectue librement, dans le respect des lois et règlements de police et des droits des riverains.

Les maires, en vertu de leur pouvoir de police, peuvent, le cas échéant, réglementer les conditions d'utilisation de ces itinéraires. (...) ».



1.5.7. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
<p>Situation qui permet d'atteindre facilement Loches</p> <p>Déplacements domicile - travail en direction de Loches par la D93. Pas de transports collectifs, hormis pour les scolaires</p> <p>Schéma de circulation compliqué dans le bourg, du fait d'un tissu urbain resserré et de voies étroites</p> <p>Sentiers pédestres dans le bois des Murailles et la vallée de l'Esves</p>	<p>Maintien du niveau des déplacements « domicile - travail » ou léger essor (tendance lourde du territoire)</p> <p>Evolution possible du schéma de circulation, selon les orientations du futur développement urbain</p> <p>Améliorer le stationnement et développer le covoiturage</p> <p>Installation envisagée d'une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques</p>

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES

2.1.1. UN CLIMAT OCEANIQUE DEGRADE

Source : Météo-France - Données de la station Météo-France de Tours

Climat régional

Le climat régional est de type océanique dégradé. C'est une zone de transition entre le climat océanique et le climat semi-continentale. Les écarts de température entre hiver et été augmentent avec l'éloignement de la mer.

La pluviométrie est plus faible qu'en bord de mer, sauf aux abords des reliefs. Ce climat est caractérisé par une température moyenne annuelle de 10 à 12°C, des précipitations de 500 à 1 000 mm/an et une insolation annuelle de 1 500 à 2 200 heures.

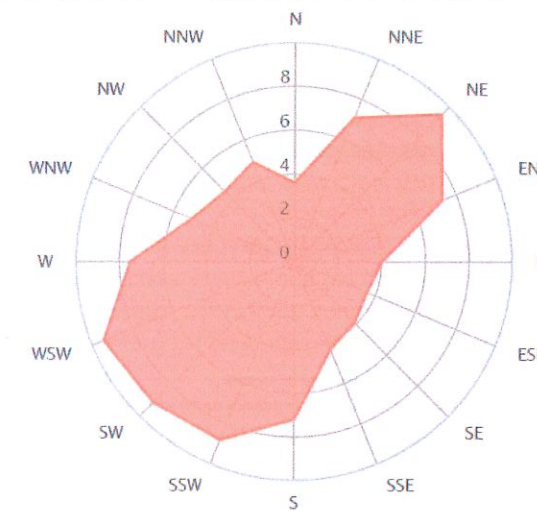
Station Météo-France de Tours

La température annuelle moyenne est de 11,8°C. Les hivers sont cléments (5°C de moyenne en janvier) et les étés doux (20°C de moyenne en juillet). L'amplitude thermique moyenne est de 15°C.

La pluviométrie annuelle moyenne atteint 695,6 mm à la station de Tours, avec une répartition relativement homogène sur l'ensemble de l'année : il pleut de manière régulière, en moyenne 112 jours par an, avec des maxima en automne et en début d'hiver.

Avec près de 1 850 heures d'ensoleillement, la région de Tours présente un niveau d'ensoleillement correct à l'échelle nationale.

Rose de vents de la station de Tours - aéroport



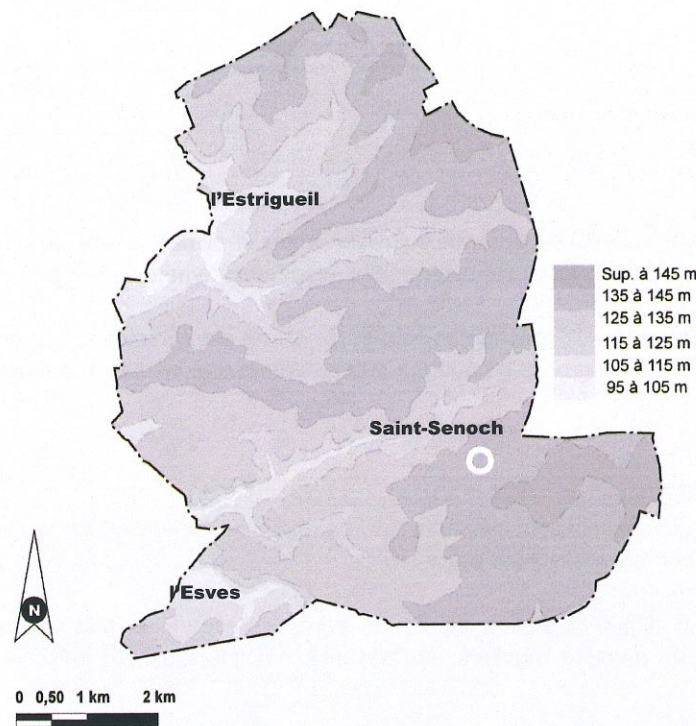
La direction des vents prédominante est nord-est/sud-ouest. Les vents proviennent de l'océan atlantique (composant sud-ouest) et du continent (composant nord-est).

Le secteur de Saint-Senoche est soumis à un climat océanique dégradé caractérisé par des températures douces, une pluviométrie modérée, des vents de direction nord-est/sud-ouest.

Source : Météo-France.

2.1.2. UN RELIEF PEU MARQUE

Carte topographique



Source : Fond IGN. Cartographie : T GUILLET

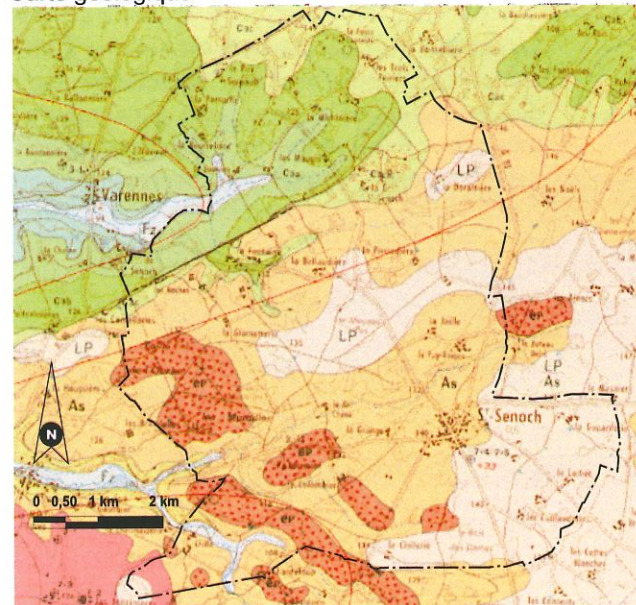
Sur le terrain, seules les zones de thalwegs marquent des variations sensibles d'altitude.

Le bord est de la limite communale constitue une ligne de partage des eaux. Cette ligne divise les écoulements superficiels vers le sud-ouest, dans le bassin versant de la Vienne, et le nord-ouest, dans le bassin versant de l'Indre situé hors commune.

La configuration topographique est à prendre en compte pour le futur schéma directeur des eaux pluviales : utilisation de la force de la gravité pour l'évacuation des eaux pluviales récupérées, par exemple.

2.1.3. DEUX TYPES DE ROCHES SEDIMENTAIRES

Carte géologique



Source : BRGM

Le secteur étudié se situe au sud de la grande région géologique du bassin parisien, composée de roches d'origine marine et continentale formées durant les ères Mésozoïque et Cénozoïque.

La géologie de la commune se compose de roches sédimentaires. La plus grande surface est occupée par des formations d'argiles, d'argiles à silex et des formations limoneuses. On peut définir deux grands domaines rocheux dans le territoire : le domaine nord composé de roches calcaires datant du Crétacé et le domaine centre/sud composé de roches silicoclastiques (argiles à silex, limons et poudingues) datant du Cénozoïque, plus récent.

On observe une faille (au nord-ouest de la commune) de direction nord-est/sud-ouest, qui met en contact les matériaux calcaires du Crétacé supérieur et les matériaux, plus récents, du Cénozoïque. C'est une zone déprimée (village de la Fontaine) à la morphologie en cuvette, favorable à la concentration d'écoulements.

Les comportements hydrauliques sont différents selon les caractéristiques lithologiques. **Les argiles se comportent comme des matériaux isolants et peu perméables.** L'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer facilement. Au contraire, **les roches calcaires de type craie sont très poreuses et permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer aisément.** A priori, la zone nord est plus sujette à l'infiltration que le reste de la commune.

Les différents comportements à l'infiltration doivent être pris en compte pour le futur schéma directeur d'assainissement pluvial. **Les techniques d'évacuation de l'eau pluvial pourront être différentes selon la géologie de la zone et la nature du sol.**

2.1.4. DES SOLS FAVORABLES A L'AGRICULTURE, MOINS FAVORABLES POUR L'EPANDAGE DES HABITATIONS

L'agriculture

D'après l'esquisse pédologique de la chambre d'agriculture de l'Indre et Loire, la commune est située dans les « séries lessivées sur formations siliceuses (bournaies et perruches) ». Il s'agit essentiellement des limons des plateaux et formations argileuses à silex. **Ce sont des sols très favorables pour le développement de l'agriculture.**

Les sols argileux sont sans problèmes de battance (sans perte du sol). Les sols calcaires présentent des problèmes de perte du sol (sols moins compactés et poreux).

L'habitat

Le schéma directeur d'assainissement classe les hameaux et écarts en 2 catégories, concernant l'aptitude des sols à l'épandage par tranchées filtrantes :

- sol inapte à l'épuration mais apte à la dispersion : la Fontaine, la Bourrelière et la Basse-cour ;
- sol inapte à l'épuration - dispersion : les Trois Poiriers, la Delaunerie, la Perruche, la Bellaudière, le Puy Roujou, la Couarderie, et la Croix (D93 au sud du bourg).

Globalement, le contexte pédologique n'est pas favorable. Pour les sols inaptes à l'épuration - dispersion, le schéma directeur précise que les dispositifs préconisés (filtre à sable drainé), exigent un exutoire : réseau pluvial, fossé, ruisseau, ... « Sur les zones où cet exutoire n'existe pas ou bien n'est pas disponible (fossés des chemins départementaux), il sera nécessaire de créer ou réhabiliter des exutoires avant de pouvoir préconiser les dispositifs ci-dessus ».

Le schéma rappelle également que « (...) le réseau superficiel d'eaux pluviales est bien développé (sous réserve de sa réhabilitation et d'un entretien régulier), constituant un aspect favorable vis-à-vis de la nécessité d'exutoires pour l'assainissement non collectif sur la majorité des secteurs ».

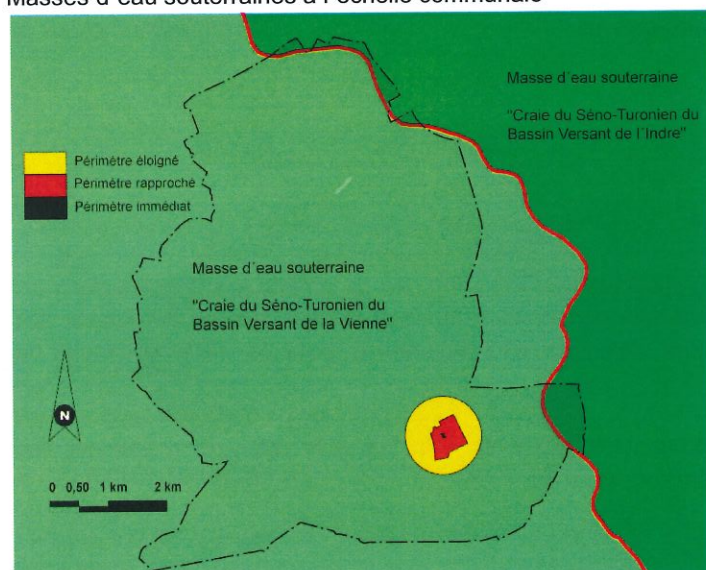
2.1.5. UNE RESSOURCE EN EAU SOUTERRAINE CONFORME AUX EXIGENCES DE QUALITE

Le bassin hydrogéologique est situé sous la surface du sol. C'est le domaine des eaux souterraines qui correspond à un bassin sédimentaire. Le bassin hydrogéologique contient généralement plusieurs aquifères (couches géologiques perméables, qui stockent l'eau et la laisse circuler).

En région Centre, les eaux souterraines constituent la principale ressource en eau utilisée pour l'alimentation humaine. Près de 90 % de la population de la région Centre est alimentée par 1 064 captages d'eau souterraine.

Les eaux souterraines approvisionnent surtout des réseaux de petite et moyenne taille. Elles sont de meilleure qualité physico-chimique et bactériologique que les eaux de surface. Elles sont moins sensibles aux pollutions superficielles, mais elles ont une capacité en volume plus faible.

Masses d'eau souterraines à l'échelle communale



Source : BRGM. Cartographie : T GUILLET

La commune se situe sur la masse d'eau souterraine de la « Craie du Séno-Turonien du bassin versant de la Vienne libre ». Il s'agit d'un aquifère sédimentaire de grande extension composé par des roches calcaires. Ce sont les mêmes roches qui affleurent au nord de la commune.

La nappe du Sénonien-Turonien est particulièrement vulnérable et affectée par des pollutions agricoles, notamment sur Reignac et Perrusson (respectivement au nord-ouest et au nord de la commune).

Captage communal, qualité de l'eau souterraine et périmètres de protection

La commune est alimentée par un captage, situé au sud du territoire communal, près du bourg. Il s'agit d'un forage d'environ 80 mètres de profondeur, qui capte l'eau contenue dans la formation de calcaires du Turonien supérieur.

La capacité d'exploitation est de 18 m³/heure, avec 6 à 7 heures de fonctionnement par jour maximum. L'extraction d'eau est supérieure à la consommation qui est inférieure à 100 m³/jour. Le réseau est interconnecté avec celui de Betz-le-Château. Le captage de Saint-Senoch peut être mobilisé en secours.

Les dernières analyses effectuées par l'Agence Régionale de Santé le 29/05/2018 ont donné un résultat favorable. **L'eau d'alimentation est conforme aux limites de qualité.** L'eau est incrustante. Elle peut provoquer des dépôts calcaires mais en quantité limitée et sans problèmes importants pour le réseau local. Le taux de nitrates, d'environ 33 mg/l, est stable depuis plusieurs années et en-dessous de la norme limite de 50 mg/l.

Trois périmètres de protection ont été institués :

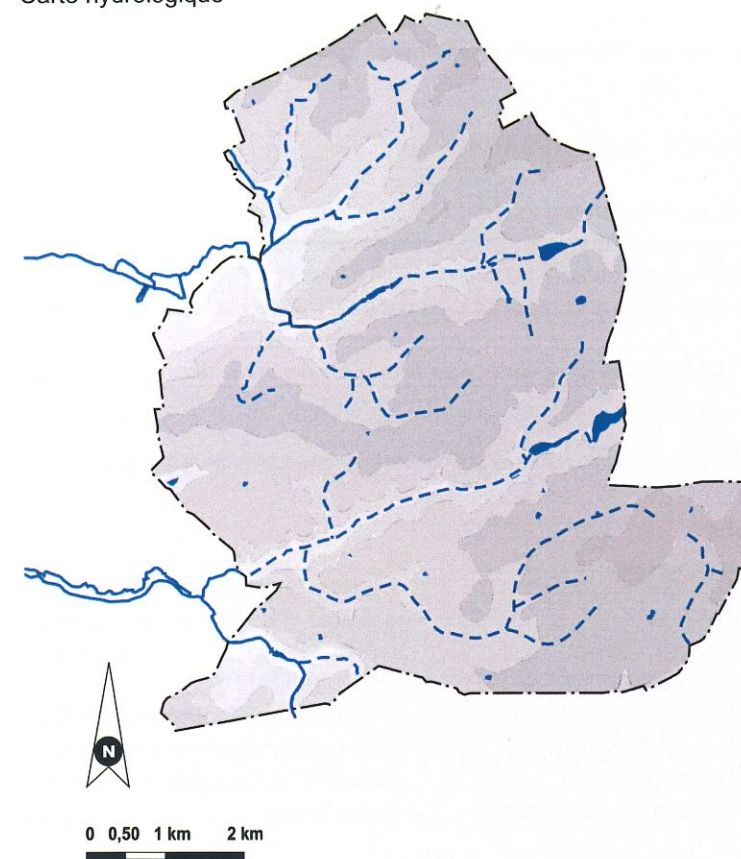
- périmètre immédiat, pour le captage concerné, d'une parcelle de près de 900 m² ;
- périmètre rapproché, d'une surface de 0,2 km² ;
- périmètre éloigné ou zone de vigilance, d'un rayon de 500 m autour du captage.

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.

L'eau est stockée dans un réservoir enterré de 300 m³. Il dessert l'ensemble de la commune.

2.1.6. DES EAUX SUPERFICIELLES REPARTIES EN COURS D'EAU GENERALEMENT NON PERMANENTS

Carte hydrologique



Source : Fond IGN. Cartographie : T GUILLET

A l'échelle régionale, Saint-Senoch se situe sur le bassin versant de la Vienne. Deux rivières prennent naissance sur la commune : l'Esves au sud-ouest et l'Estrigueil au nord-ouest. Ce sont des affluents de la Creuse, elle-même affluent de la Vienne.

Les cours d'eau s'écoulent vers l'ouest. On trouve de nombreux cours d'eaux non permanents (tracé pointillé sur la carte), qui rejoignent les cours d'eau permanents situés en limite ouest (tracé continu).

La limite est de la commune constitue une ligne de partage des eaux. Hors de cette limite, les écoulements superficiels se dirigent vers le nord-est, sur le bassin versant de l'Indre.

Les cours d'eau permanents sont identifiés au titre de la conditionnalité. La politique agricole commune (PAC) a institué la conditionnalité des aides financières accordées aux agriculteurs. Le versement des aides est conditionné au respect de bonnes pratiques agricoles et environnementales (bandes enherbées le long des cours d'eau, ...). La carte de la conditionnalité doit être prochainement revue.

Des plans d'eaux artificiels sont situés le long des cours d'eau. Ils sont destinés à différentes activités (réservoir d'eau, rétention des écoulements superficiels, ...).

Les zones où se situent les cours d'eaux correspondent à des lieux où la nappe phréatique remonte. Le village de la Fontaine se situe dans un lieu de concentration des écoulements superficiels, avec un risque d'inondation non négligeable.

Qualité des eaux superficielles

Les objectifs de qualité correspondent aux niveaux de qualité fixés pour un tronçon de cours d'eau à une échéance déterminée, afin que celui-ci puisse remplir la ou les fonctions jugées prioritaires (eau potabilisable, baignade, vie piscicole, équilibre biologique, ...).

L'appréciation des altérations de la qualité des cours d'eau est un élément essentiel de la connaissance de l'état et de l'évaluation des milieux aquatiques. Les résultats du réseau de bassin de données sur l'eau (RBDE) et du système d'évaluation de la qualité de l'eau (SEQ-Eau) permettent d'apprécier l'évolution dans le temps de la qualité des cours d'eau.

On ne trouve pas d'informations relatives à la qualité des cours d'eaux sur Saint-Senoch. Les stations les plus proches répertoriées sur la base de données SEQ-Eau sont celles de Ligueil et Ciran, en aval de Saint-Senoch.

Les dernières données disponibles (2008) concernant la station de Ligueil, montrent une **bonne qualité de l'eau de l'Esves**. Néanmoins, les teneurs en nitrate et matières azotées peuvent être élevées. La présence d'exploitations agricoles peut expliquer ces concentrations.

Il n'y a pas de données précises sur la qualité de l'eau de l'Estrigueil actuellement.

2.1.7. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Saint-Senoch est inclus dans le SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Le SDAGE est un document qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour les bassins hydrographiques, et les objectifs à atteindre :

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

L'objectif du SDAGE Loire-Bretagne est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2021.

Quatorze orientations fondamentales sont retenues :

.Repenser les aménagements de cours d'eau	.Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	.Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et de politiques publiques
.Réduire la pollution par les nitrates	.Maitriser les prélèvements d'eau	.Mettre en place des outils réglementaires et financiers
.Réduire la pollution organique et bactériologique	.Préserver les zones humides	.Informier, sensibiliser, favoriser les échanges.
.Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	.Préserver la biodiversité aquatique	
.Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	.Préserver le littoral	
	.Préserver les têtes de bassin versant	

La commune appartient au sous-bassin Vienne et Creuse qui couvre un territoire de 21 121 km² et concerne 1 017 713 habitants. L'objectif est d'atteindre un bon état en 2021 pour 57% des eaux de surface.

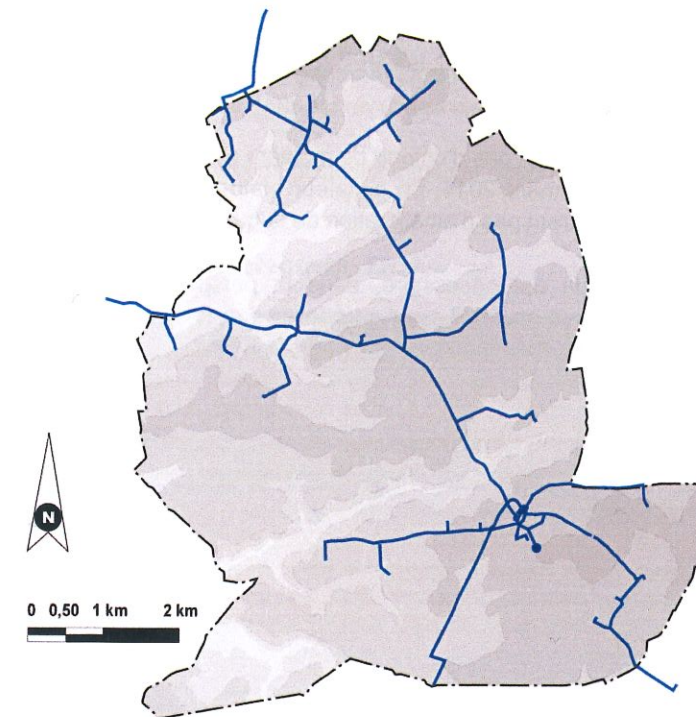
Pour cela, le programme 2016-2021 définit un programme de mesures complémentaires au SDAGE concernant sept domaines principaux : l'agriculture, l'assainissement, la connaissance, l'industrie et l'artisanat, les milieux aquatiques (37 % du coût du programme), les ressources.

La commune n'est pas inscrite dans un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Elle est donc soumise aux directives, plus générales, du SDAGE Loire-Bretagne.

2.1.8. GESTION DES EAUX : UNE STATION D'EPURATION AU FONCTIONNEMENT A AMELIORER

Eau potable

Carte du réseau d'eau potable



Source : mairie de Saint-Senoch - Fond IGN. Cartographie : T GUILLET

Le service d'eau potable est géré au niveau intercommunal par la Communauté de communes. Le service d'eau potable dessert 20 825 habitants au 31/12/2014.

Au niveau communal, la distribution de l'eau potable est assurée par un forage, un réservoir enterré et un réseau qui alimentent tous les villages et hameaux du territoire. Le nombre d'abonnés au service d'eau potable à Saint-Senoch est de 314.

Le volume d'eau prélevé est supérieur à la consommation qui est inférieure à 100 m³/jour.

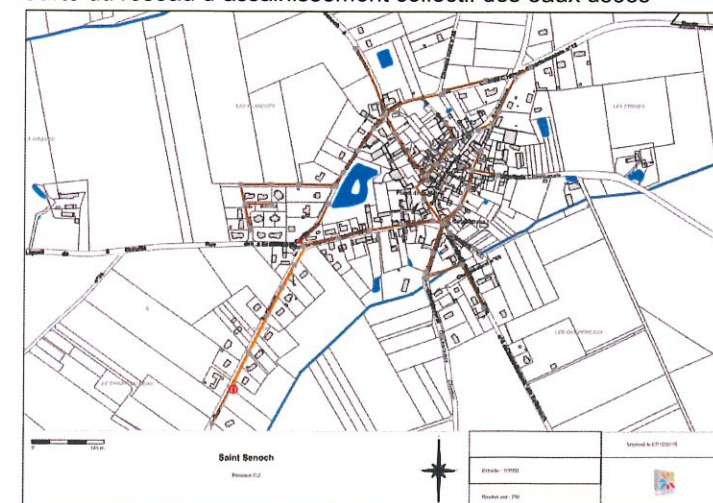
La potabilisation d'eau à Saint-Senoch se fait par une désinfection au chlore gazeux.

La qualité de l'eau potable est bonne. Les paramètres microbiologiques et physico/chimiques sont conformes à respectivement 98 % et 98,7 %. Le rendement (comparaison du volume introduit dans le réseau et du volume consommé ou vendu) du réseau intercommunal est de 77,8 %, en amélioration par rapport à 2013, avec un indice linéaire des pertes de 1,27 m³/j/km. Dans le futur, il faudra optimiser le rendement du réseau pour réduire les pertes.

La législation prévoit l'abaissement progressif de la teneur en plomb dans l'eau distribuée. Il y a actuellement 150 raccords au réseau d'eau potable, dont 130 sont en plomb en 2014.

Eaux usées, assainissement collectif

Carte du réseau d'assainissement collectif des eaux usées



Source : Ex CCLD

La station d'épuration se situe dans le vallon au nord du bourg, à côté de la route qui relie Saint-Senoch à Varennes. Il s'agit d'un lagunage naturel. La station créée pour le lotissement des Planches ne fonctionne plus. Les habitants sont raccordés au réseau collectif du bourg.

Un poste de relevage est situé au sud, près de la D93.

Le service est géré par la communauté de communes. Le nombre d'abonnés à Saint-Senoch est de 152.

Station d'épuration en 2018	Capacité	Type de traitement	Débit journalier admissible
STEP route de Varennes	270 eq/hab	Lagunage	50 m ³ /j.

Le dernier rapport d'analyse de 2014 indique de **mauvais résultats pour la qualité des rejets à partir du mois de mars**. La station ne respecte pas la norme sur la DCO (demande chimique en oxygène) et dépasse régulièrement ses normes sur la DBO (demande biochimique en oxygène), les MES (matières en suspension) et le NK (azote réduit).

Même s'il fonctionne correctement, ce type de dispositif ne permet pas d'obtenir de manière permanente des eaux traitées conformes aux normes de rejet. Depuis le mois de mars 2014, un agitateur oloïde a été placé sur la première lagune. Les résultats après cette installation ne montrent pas d'amélioration de la qualité des rejets.

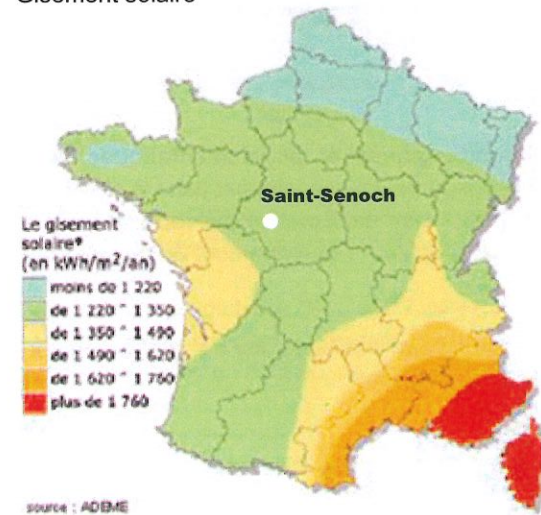
L'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration est nécessaire, dans la perspective des futurs développements communaux. **Aussi des travaux sont prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter la capacité de la station d'épuration à 470 équivalent/habitant.**

2.1.9. DE BONNES POTENTIALITES ENERGETIQUES POUR LE SOLAIRE ET LA GEOTHERMIE

Énergie solaire

Pour évaluer le potentiel d'utilisation de l'énergie solaire, deux paramètres sont à prendre en compte : l'ensoleillement et le gisement solaire.

Gisement solaire



Avec près de 1 850 heures d'ensoleillement annuel et 1 285 kWh/m² de gisement solaire, Saint-Senoch présente un **potentiel correct pour l'exploitation de l'énergie solaire** (source : ADEME et Météo France).

Ce gisement peut être exploité pour produire de la chaleur avec des panneaux thermiques qui chauffent l'eau domestique ou pour produire de l'électricité avec des panneaux photovoltaïques.

L'électricité produite peut être intégrée aux besoins propres ou au réseau public.

Énergie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE), document annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie du Centre (SRCE Centre), évalue le potentiel d'utilisation de l'énergie éolienne dans la région Centre. C'est une analyse détaillée des contraintes, zones favorables, potentiels, ... pour l'installation des parcs éoliens.

Le SRE n'inclut pas Saint-Senoch dans les zones favorables pour le développement éolien. La proximité de la ville de Loches, avec un patrimoine historique bâti très important, et la proximité avec la Zone de Protection Spéciale « Champagne tourangelle » (au sud-est de Saint-Senoch), s'opposent a priori à des créations de parcs.

Énergie géothermique

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a élaboré un rapport sur les perspectives de développement de la géothermie en région Centre.

Le développement de ce type d'énergie est lié à la géologie et à la présence des grands aquifères sédimentaires. Le bassin parisien est composé de couches de matériaux sédimentaires plus ou moins profondes, où l'eau est stockée, avec un potentiel géothermique intéressant. Il s'agit de capter la chaleur contenue dans des aquifères profonds du Trias et Dogger par un usage direct, à l'aide d'un échangeur thermique.

L'installation de ce type de dispositif implique néanmoins un fort investissement initial.

2.1.10. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

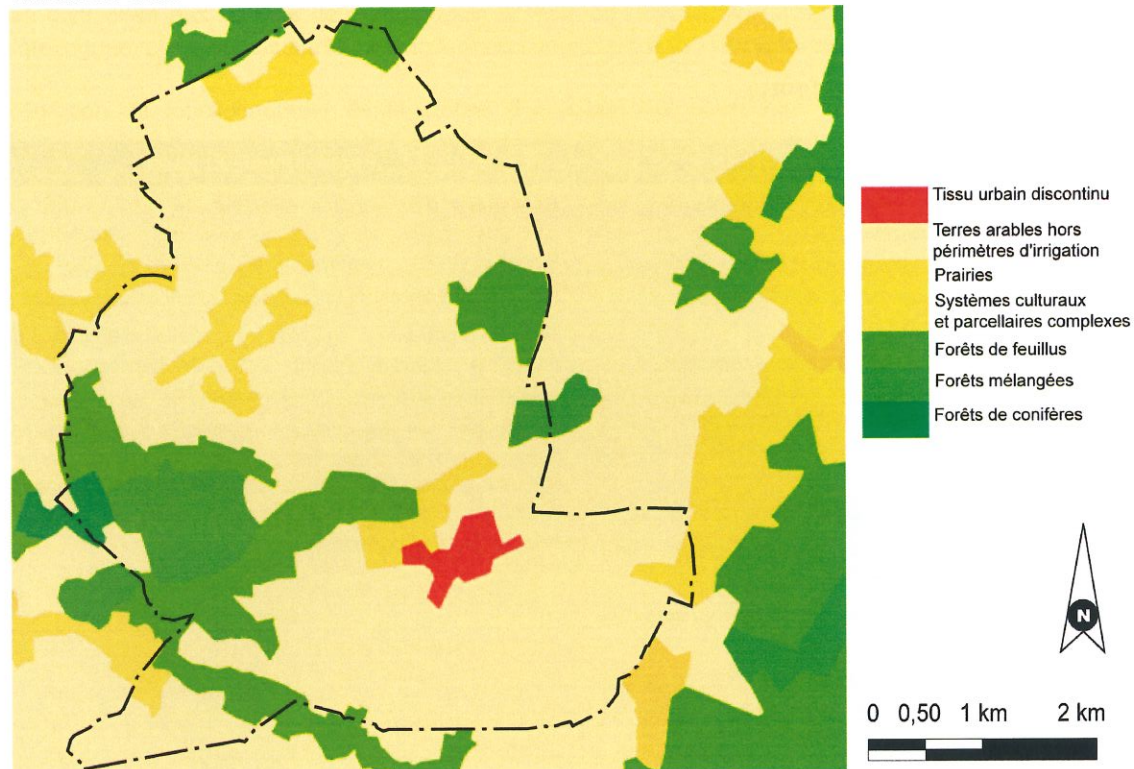
Synthèse	Perspectives - Enjeux
Climat de type océanique dégradé. Précipitations assez homogènes sur l'ensemble de l'année	Réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, avec prise en compte des caractéristiques topographiques et pédologiques
Relief peu contrasté. Diminution de l'altitude vers l'ouest. Présence des trois thalwegs de direction nord-est/sud-ouest.	Révision prochaine de la carte PAC sur la conditionnalité
Deux domaines géologiques différents : affleurement de roches calcaires au nord et domaine argileux/limoneux au centre-sud de la commune. Différents comportements face à l'infiltration de l'eau de pluie, selon la nature des sols	Travaux programmés en 2020 sur la station d'épuration pour porter la capacité à 470 équivalent/habitant, dans la perspective d'augmentation de la population
Bonne qualité de l'eau captée par le forage communale	Développer les énergies renouvelables : développement favorisé par la réglementation de l'urbanisme (principe d'inopposabilité des dispositions d'urbanisme s'opposant à l'utilisation des dispositifs, matériaux et procédés écologiquement performants)
Nombreux cours d'eau non permanents. Cours d'eau permanents en conditionnalité PAC	
Station d'épuration communale avec fonctionnement à améliorer	
Bon potentiel pour le développement de l'énergie solaire et la géothermie. Fortes contraintes pour le développement de l'énergie éolienne	

2.2. BIODIVERSITÉ

2.2.1. UN TERRITOIRE A VOCATION AGRICOLE

La cartographie Corine Land Cover, établie à l'échelle nationale (1/100 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée soit de 25 ha (seuil de description). L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large, en considérant l'imprécision qui peut en découler à l'échelle du territoire communal.

Milieux en 2006



Source : Corine land cover.

La majorité de la commune est composée de terres arables hors périmètres d'irrigation. Du point de vue de l'occupation du sol, la commune est essentiellement agricole.

Les milieux forestiers (forêts de feuillus, forêts de conifères et forêts mélangées) se rencontrent généralement sur les vallées de l'Esves et à l'ouest de Saint-Senoch.

Les prairies et les systèmes culturaux sont les moins étendus. Ils sont dispersés sur le territoire communal.



Milieu	Code Corine milieux	LandCover	Description de l'habitat	Surface 1990 en ha	Surface 2006 en ha
Territoires artificialisés	112	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments et les voies de communication. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes représentent plus de 80 % de la surface totale	33,6	33,6
	211	Terres arables hors périmètre d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage).	1 588,50	1 801,81
Territoires agricoles	231	Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminacées, non incluses dans un assolement.	316,86	159,33
	242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies ou de cultures permanentes	55,41	0,04
Forêts et milieux semi-naturels	311	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominant les espèces forestières feuillus	287,14	287,14
	312	Forêts de conifères	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominant les espèces forestières de conifères	15,24	15,24
	313	Forêts mélangées	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent	113,98	113,98

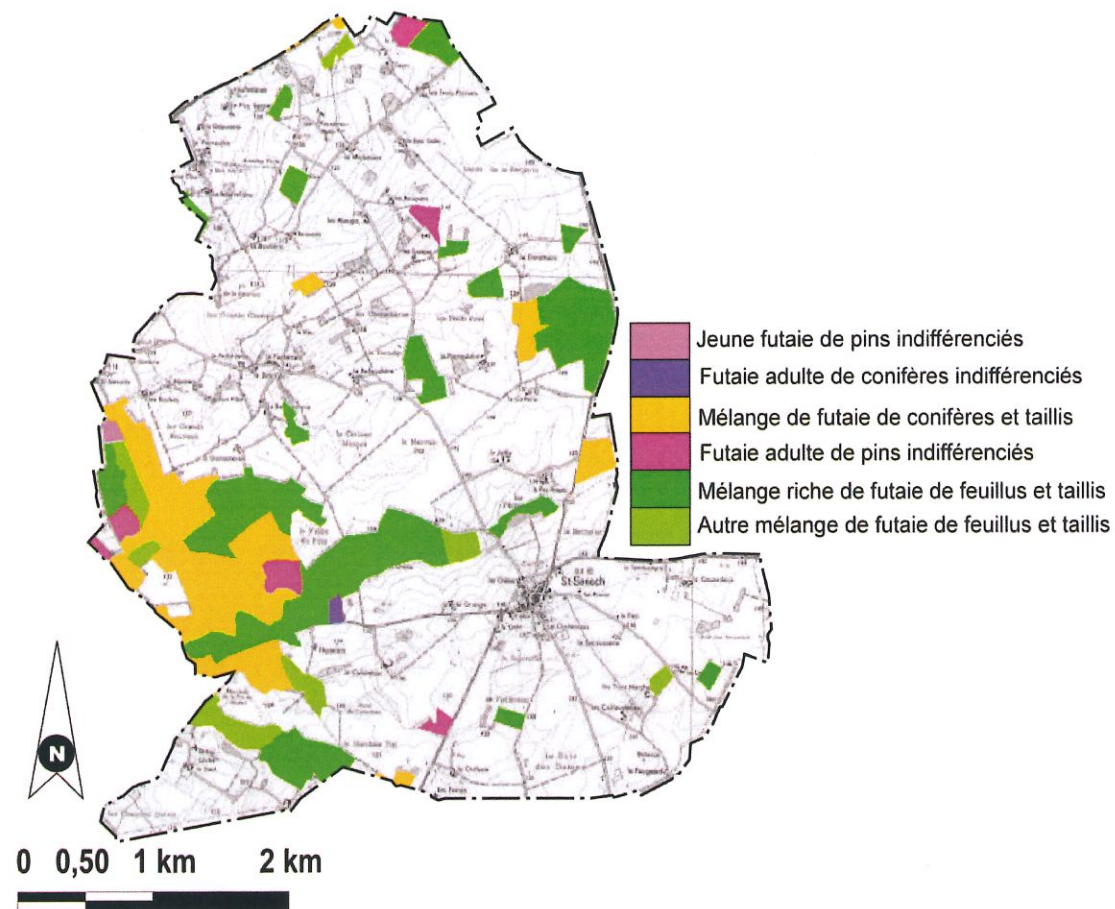
Le seuil de définition ne permet pas d'identifier d'évolution pour le tissu urbain en 16 années. Les surfaces des forêts sont stables.

Les évolutions principales concernent :

- l'augmentation des terres arables, d'environ 213 ha ;
- la baisse des prairies, d'environ 157 ha ;
- la quasi disparition des systèmes culturaux et parcellaires complexes.

2.2.2. CARACTERISATION DES MILIEUX

Les boisements



L'institut national de l'information géographique et forestière (INIGF) donne une cartographie précise à échelle communale sur les milieux boisés. Elle permet de préciser la nature des formations forestières.

Autre mélange de futaie de feuillus et taillis



Peuplement de structure mixte ou le taillis couvre au moins 25 % du sol et ou la futaie, à feuillus prépondérants, couvre entre 25 % et 75 % du sol.

◀ On trouve ce type de boisements au sud-est de la commune, dans la vallée de l'Esves, et dans de petits noyaux mélangés avec les autres boisements.

Mélange riche de futaie, de feuillus et de taillis

Peuplement de structure mixte où le taillis couvre au moins 25 % du sol et ou la futaie, à feuillus prépondérants, couvre au moins 75 % du sol.

On trouve ce type de végétation dans le fond des vallons, les dépressions topographiques et près des plans d'eau. On remarque également des noyaux boisés isolés dispersés sur le territoire communal. ▼



Futaie adulte de conifères indifférenciés

Peuplement de structure futaie de volume non faible dont le couvert comporte au moins 75 % de conifères, sans que le groupe de pins n'atteigne à lui seul cette valeur.

On trouve uniquement un petit noyau situé à l'ouest de la commune, à côté de la route départementale D12. ▼



Futaie adulte de pins indifférenciés

Peuplement de structure futaie de volume non faible dont le couvert comporte au moins 75 % de pins, sans que ni le pin laricio, ni le pin sylvestre n'atteigne seul cette valeur.

On trouve des petits noyaux entourés par des boisements mixtes à l'ouest de la commune. ▶

Jeune futaie de pins indifférenciés

Peuplement de structure futaie de volume nul ou très faible (couvert relatif de vieux peuplement < 10 %) dont le couvert comporte au moins 75 % de feuillus, sans que le chêne n'atteigne seul cette valeur.

Sur la commune, il existe un noyau situé à l'ouest, entouré par d'autres boisements, et un autre plus au sud. ▼



Mélange de futaie de conifères et taillis

Peuplement de structure mixte ou la futaie, à conifères prépondérants, couvre au moins 25 % du sol et ou le taillis couvre au moins 25 % du sol.

C'est le type de boisement le plus étendu sur la commune, surtout dans la partie ouest. ▼



Les prairies

Les prairies sont relativement discrètes à l'échelle communale. Elles occupent les terrains à proximité du bourg et près du village de la Fontaine.

On trouve des prairies temporaires de type mésophile. Ce sont des formations végétales herbacées installées sur des sols relativement fertiles et bien drainés (mésophiles). Elles sont traditionnellement fauchées au début de l'été pour la production de foin.

Leur composition floristique est marquée par le cortège des graminées et des plantes à fleurs. Elles présentent à ce titre un fort intérêt pour les insectes.

Les plans d'eau

◀ On trouve de nombreux plans d'eau d'origine artificielle sur la commune. La nature argileuse du sol facilite leur création.

Leur remplissage se fait par les ruissellements sur les champs.

Les étangs sont des milieux favorables à la création de biodiversité, avec une faune et une flore aquatique spécifique. Il est relevé le passage d'aigrettes, de hérons et de cormorans.



Il existe aussi de nombreux fossés créés artificiellement, destinés au drainage des étangs, au captage et à l'acheminement des ruissellements superficiels.

Ces canalisations sont des petits ruisseaux intermittents qui ont aussi une fonction écologique. On trouve de la végétation et des animaux hydrophiles (amphibiens, insectes, ...).▶

Les plans d'eau sont des sites sensibles à la pollution. Leur environnement est à gérer. Par ailleurs, l'association de pêche « la Gaule Lochoise », qui fait la gestion piscicole du plan d'eau communal au nord du bourg, relève actuellement un nombre important de rongeurs, qui attaquent les berges et mangent l'herbe dans les frayères. Des droits de tir sont ponctuellement octroyés pour en éliminer (également pour les cormorans).

Les zones humides

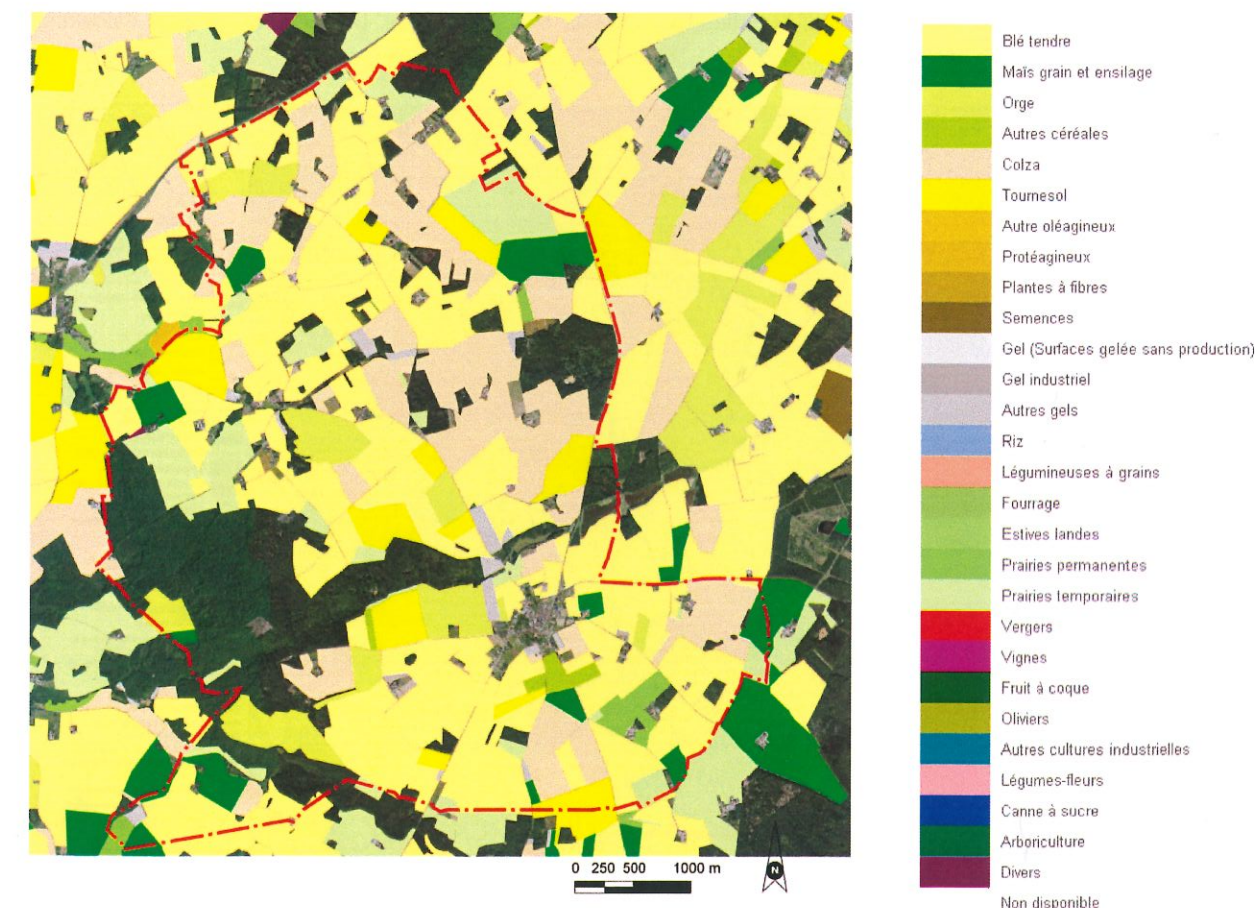
L'article L 211-1 du Code de l'Environnement définit les zones humides : « (...) les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'inventaire des zones humides du département de l'Indre-et-Loire n'identifie pas de zones sur le territoire de la commune (zones de plus d'1 ha). Des zones sont situées en aval sur Varennes lieu-dit prairies de Saint-Senoch, et sur Esves-le-Moutier lieu-dit vallée de l'Esves au Moulin Nouet. Rappelons que la détermination d'une zone humide n'est pas liée à sa taille mais à des critères pédologiques et de végétation.

Un corridor diffus également hors commune de Saint-Senoch, est identifié par l'atlas de la sous-trame des zones humides de la trame verte et bleue du Pays Touraine Côté Sud, à travers la forêt de Verneuil sur la commune de Verneuil-sur-Indre.

A Saint-Senoch, le réseau hydrographique intermittent est dans sa configuration peu propice à la rétention d'eau (fossés entourés de grandes cultures). Dans les cuvettes situées sur le plateau, à Fontaine notamment, et dans la vallée de l'Esves au cours permanent, le contexte est plus favorable à la présence ponctuelle de zones humides. Ces secteurs sont destinés à être situés en zone naturelle.

La nature plus argileuse du sol en partie centrale et sud de la commune favorise la présence de sols hydromorphes. Cependant les grandes cultures et le drainage du territoire associé à l'agriculture leur limite la possibilité de se constituer en zones humides.

Les terres agricoles

Fond : géoportail - Registre parcellaire graphique 2012

La majorité de la surface communale est occupée par des terres agricoles. Les cultures de colza et de blé tendre sont les plus développées, avec une distribution assez homogène sur tout le territoire communal, sauf à l'ouest occupé par des milieux boisés.

Les cultures de tournesol, d'orge et de maïs sont distribuées sur l'ensemble du territoire en petites surfaces entourées d'autres cultures. Les prairies, principalement temporaires, sont diffuses sur le territoire.

La composition du sol, plus ou moins argileuse ou calcaire, n'apparaît pas être un facteur déterminant pour la nature des céréales exploitées.

2.2.3. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES : UN ENJEU DE LIAISON SUR LA TRAME DES MILIEUX BOISES

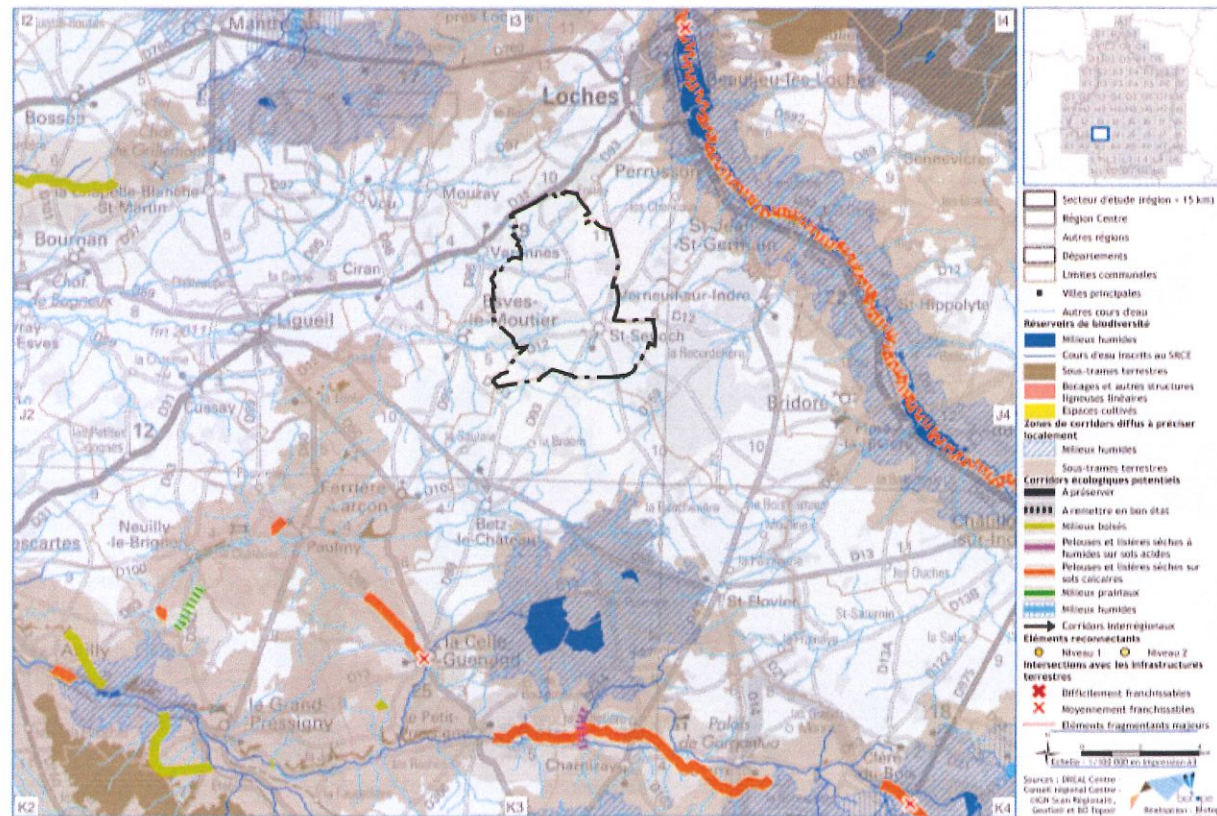
La Trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, ... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

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 aux zones vitales (corridors écologiques). **La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.**

Le schéma régional de cohérence écologique

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre - Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Dix sous-trames de milieux ont été retenues pour son élaboration : pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, milieux prairiaux, espaces cultivés, bocage et autres structures ligneuses linéaires, boisements humides, boisements sur sols acides, boisements sur sols calcaires, milieux humides, cours d'eau.



La commune n'est pas identifiée dans les espaces à forte valeur environnementale du SRCE. A l'échelle régionale, elle ne comprend pas de réservoirs de biodiversité ni de corridor écologique.

Le SRCE propose aux pays, aux agglomérations et aux parcs naturels régionaux, une déclinaison locale pour :

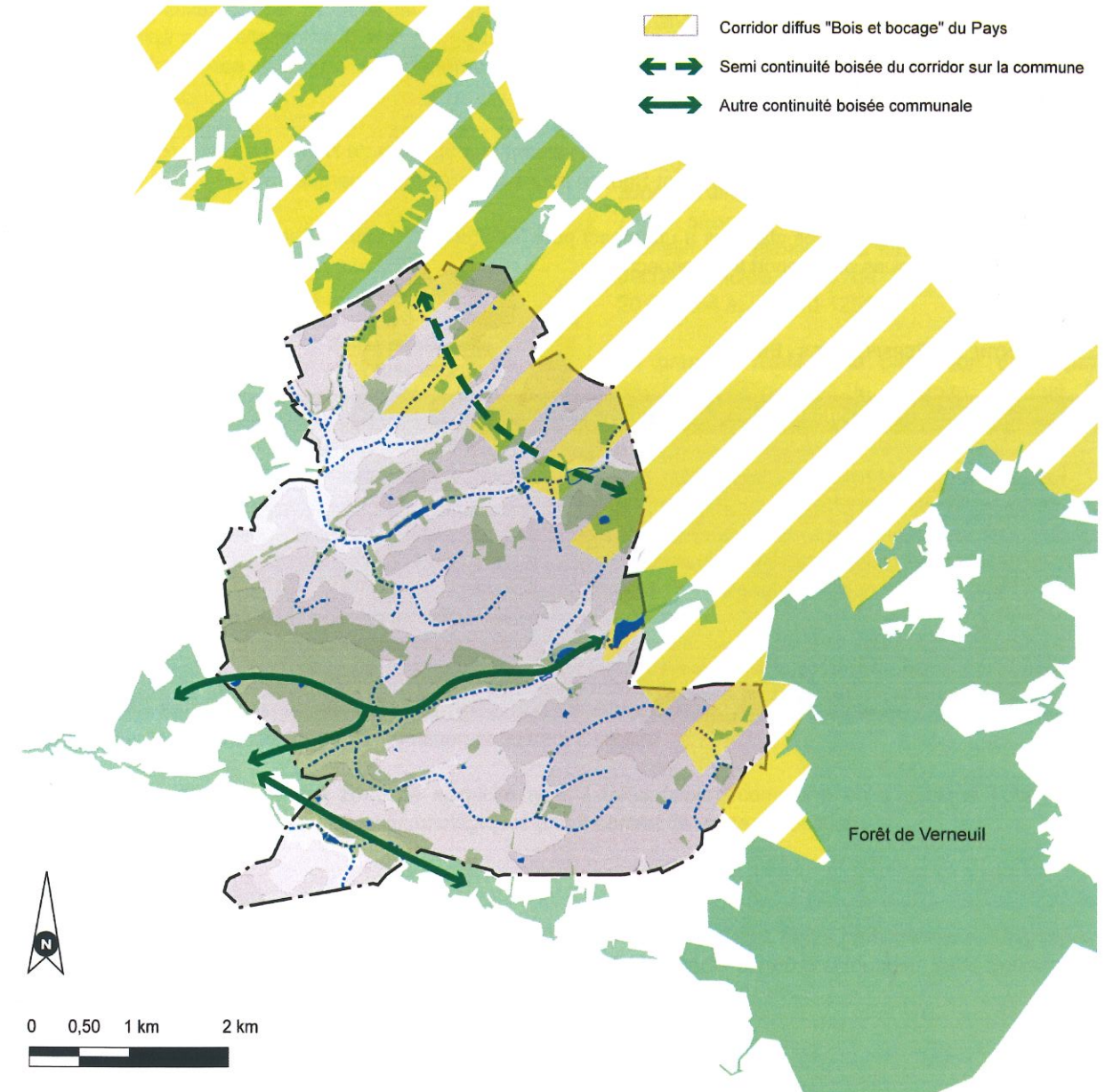
- avoir une cartographie plus précise à l'échelle du 1/25000^{ème} ;
- proposer des pistes d'actions opérationnelles en vue du maintien ou de la restauration des continuités écologiques.

Continuités locales

Le Pays Touraine Côté Sud s'est donné pour objectif dans le cadre de son contrat régional 2013-2017 de décliner le réseau écologique régional afin de définir une stratégie territoriale en faveur de la biodiversité. La trame verte et bleue a été adoptée en 2015.

Elle identifie un corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage », longeant l'est de la commune de Saint-Senoche en direction nord-ouest/sud-est : bosquets épars, liaison entre les forêts de Verneuil et de Loches et les bois de Beaurepaire. La D31 au nord de Saint-Senoche n'est pas identifiée comme un élément de rupture du corridor. L'enjeu identifié est de renforcer les liaisons entre les petits boisements.

Ce corridor recoupe la tête de réseau hydrographique du bassin de l'Esves sur la commune, qui conduit à la Vienne.

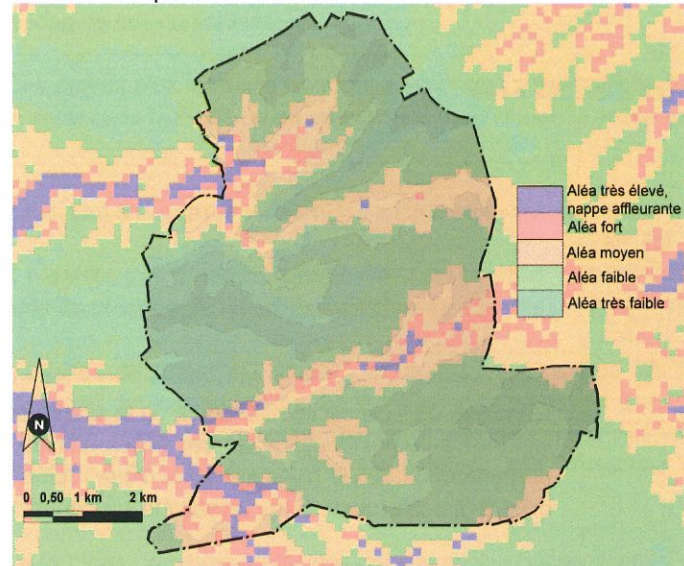


Cartographie : T GUILLET

Dans le sens est-ouest, la préservation des boisements et des cours d'eau est un enjeu local pour la faune et la flore ordinaires.

En particulier, un réseau de bois semi-continu à continu met en relation les boisements de la vallée de l'Esves avec la forêt de Verneuil située à l'est de la commune. Le réseau des cours d'eau, majoritairement intermittent, se superpose dans la partie sud du territoire au réseau des boisements.

Carte des risques d'inondation



Source : BRGM

Le BRGM a étudié les risques d'inondation à l'échelle nationale. La carte ci-contre montre les niveaux des risques dans la commune.

Les vallées qui traversent la commune sont des zones avec un risque d'inondation ponctuellement très élevé (vallées de l'Esves et de l'Estrigueil). Les zones de concentration des écoulements superficiels sont dangereuses.

On remarque la présence de bandes de risque moyen dans le centre-nord de la commune.

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

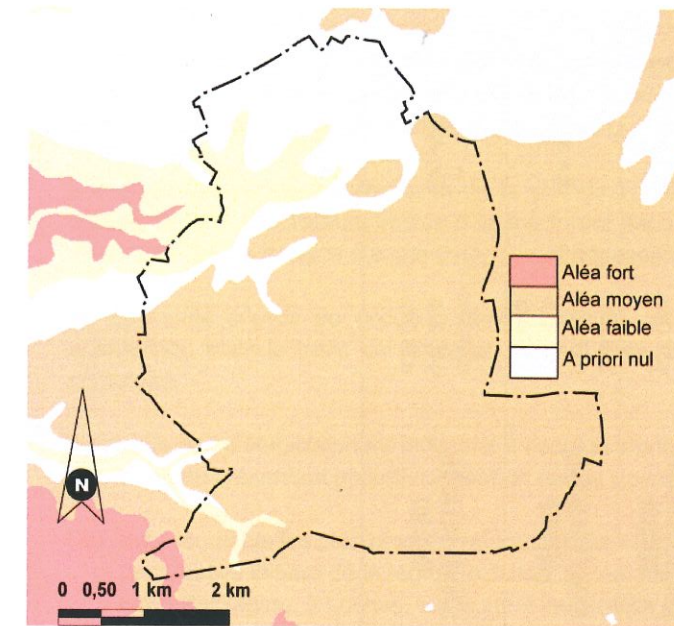
Arrêté	Motif	Lieu
08/01/1996	Inondations et coulées de boue du 07/08/1995	- 9 rue de Gaulle - 1 chemin des Ouchereaux - La Secousserie - Les Fosses
12/03/1998	Inondations et coulées de boues du 11/07/1997	- 1 Les Trois Poiriers - 3 Les Trois Poiriers - 5 Les Trois Poiriers - Les Bouquets
29/12/1999	Inondations et coulées de boues	- Non localisé
02/03/2006	Sécheresse été 2003	- 18 rue de la Saboterie - Le Colombier - La Secousserie - L'Apremont - 17 rue du Puits
26/06/2008	Inondations et coulées de boues du 31/05/2008	- 3 rue du Vieux Saint-Senoch

Cavités souterraines



On remarque la présence au nord du territoire communal de la **cave de la Fausse Lauresse**. Elle est identifiée par le BRGM (coordonnées Lambert X, Y : 544600, 6667004). Le code identifiant de la cavité est CENAA0003176. C'est une zone de risque pour la construction.

Retrait-gonflement d'argiles



Cartographie : T GUILLET

Le BRGM donne une cartographie précise des risques naturels sur l'application Infoterre. La carte ci-contre montre les aléas classés selon différents niveaux de risque de retrait-gonflement d'argiles.

On observe que **la plupart de la commune est couverte par un aléa moyen**, du à la lithologie argileuse/limoneuse. Il faudra prendre en compte l'aléa.

Les terrains de composition calcaire, situés au nord de la commune, dont la vallée de l'Estrigueil, sont en aléa nul à faible.

Les alluvions récentes (vallée de l'Esves) présentent un risque faible. Il faut remarquer l'existence d'un aléa fort au sud-ouest de Saint-Senoch.

2.3.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES : UNE COMMUNE A L'ECART DES RISQUES MAJEURS

La commune n'est pas incluse dans un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Elle n'est pas couverte par un plan particulier d'intervention (PPI), qui prévoit les mesures d'urgence dans un rayon de 10 km autour d'une centrale nucléaire.

Il n'existe pas sur la commune de risques technologiques majeurs.

2.3.3. BRUIT : DES SOURCES POTENTIELLES MAIS PEU DE NUISANCES

Les études réalisées par les services de l'État dans le département ne classent pas Saint Senoch comme une commune affectée par de sources de bruit importantes. Les sources potentielles de bruit correspondent au réseau routier, mais le trafic est très modéré sur les D12 et D93, et la D31 est à l'écart de zones habitées agglomérées.

Par ailleurs, la présence d'activités dans le bourg pourra conduire à informer les pétitionnaires sur d'éventuelles nuisances sonores.

2.3.4. SOLS POLLUES

Les objectifs des inventaires des sites pollués sont de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS.

Cette banque de données a pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Tableau BASIAS

On trouve dans l'inventaire BASIAS des sites liés à l'activité économique de Saint-Senoch. Il existe notamment des risques liés au stockage de gaz (Air Liquide) et à la station d'épuration de la commune (possible pollution des aquifères libres de la craie du Séno-Turonien).

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	État d'occupation du site
1	CEN370326 9	Station-service MILLET CAMILLE	Station- service	Barbeneuve, lieu-dit	Lieu dit Barbeneuve	SAINT-SENOCH (37238)	g47.30z v89.03z	Ne sait pas
2	CEN370256 5	AIR LIQUIDE	Production de combustibles gazeux	Barbeneuve, 15 rue de	Lieu dit Barbeneuve	SAINT-SENOCH (37238)	d35.2	En activité
3	CEN370353 2	LOCHES DEVELOPPEMENT, EX AIR LIQUIDE	Production de combustibles gazeux	Oucheraux, 1 chemin des	1 Chemin des Oucheraux	SAINT-SENOCH (37238)	v89.07z	En activité
4	CEN370150 7	Saint-Senoch (commune de)	Station d'épuration	Varennes, route de	Route de Varennes	SAINT-SENOCH (37238)	e37.00z	En activité
5	CEN370085 7	LESPAGNOL PATRICK, EX COULLARE Charles, Jacky	Travail du bois	Vieux, 1 bis rue du	1 bis Rue du Vieux	SAINT-SENOCH (37238)	c16.23z g47.30z g45.21a v89.03z	En activité
6	CEN370239 2	GEMINET, EX MARIN Marcel	Serrurerie	Vieux, 5 rue du	5 Rue du Vieux	SAINT-SENOCH (37238)	c28.30z g45.21a c25.71z	En activité

Commune de Saint-Senoch

page 50

2.3.5. POLLUTION ATMOSPHERIQUE - BONNE QUALITE DE L'AIR

Lig'Air, association régionale chargée de la surveillance de la qualité de l'air en région Centre a des stations de mesure de la qualité de l'air sur le territoire régional. Une station est située à Tours, la station la plus proche géographiquement de Saint-Senoch.

L'analyse des données historiques de la ville de Tours témoignent, de manière générale, d'une bonne qualité de l'air. Les valeurs limites d'ozone furent dépassées dans les années 2004, 2005 et 2006. Les valeurs limites de dioxyde d'azote (NO₂) furent dépassées les années 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013.

La principale source de pollution atmosphérique sur le territoire de Saint-Senoch est la circulation automobile. Mais le trafic est limité et ne peut avoir un effet significatif sur la qualité de l'air dans la commune.

Il n'existe pas d'établissement industriel à l'origine d'une altération significative de la qualité de l'air sur la commune ou présentant potentiellement un risque (source : IREP. Registre français des émissions polluantes).

Les établissements les plus proches référencés par l'IREP :

- coopérative laitière de la région lochoise, à Verneuil-sur-Indre ;
- Orep Packaging, à Loches, sur la zone industrielle de Vauzelles.

Ces établissements peuvent potentiellement avoir une incidence sur la qualité de l'air du secteur. Néanmoins, elles ne sont pas à proximité immédiate de Saint-Senoch. On peut considérer que la commune profite d'une bonne qualité de l'air.

2.3.6. POLLUTION DE L'EAU - SURVEILLER LES REJETS DE LA STATION D'EPURATION

L'eau potable captée par le forage communal est de bonne qualité. Les ressources en eau superficielle sont très sensibles aux pollutions mais il n'y a pas d'informations précises sur la qualité de l'eau des plans d'eau communaux. Les sources potentiellement polluantes sont liées à l'activité agricole et à la station d'épuration.

L'état qualitatif des rejets produits par la station d'épuration a été révisé. Les rejets dépassent les normes de qualité exigées depuis le mois de mars 2014. Les travaux sur la station d'épuration qui amélioreront son fonctionnement et porteront la capacité à 470 équivalent/habitant sont programmés en 2020.

2.3.7. DECHETS (COLLECTE, DECHETTERIE)

Source : Ex Communauté de communes de Loches Développement

La collecte des ordures ménagères se fait dans la nuit du mardi au mercredi de chaque semaine. Les sacs jaunes pour l'emballage des déchets recyclables sont distribués en mairie aux personnes ne disposant pas d'un bac jaune.

Des points d'apport volontaire sont installés dans toutes les communes de la communauté de communes, rue de la Martellerie dans le cas de Saint-Senoch. L'ex CC Loches Développement avait collecté en 2012, 515 tonnes de revues-journaux-magazines, soit une production de 30 kg/hab, et 872 tonnes de verre, soit 38,8 kg/hab.

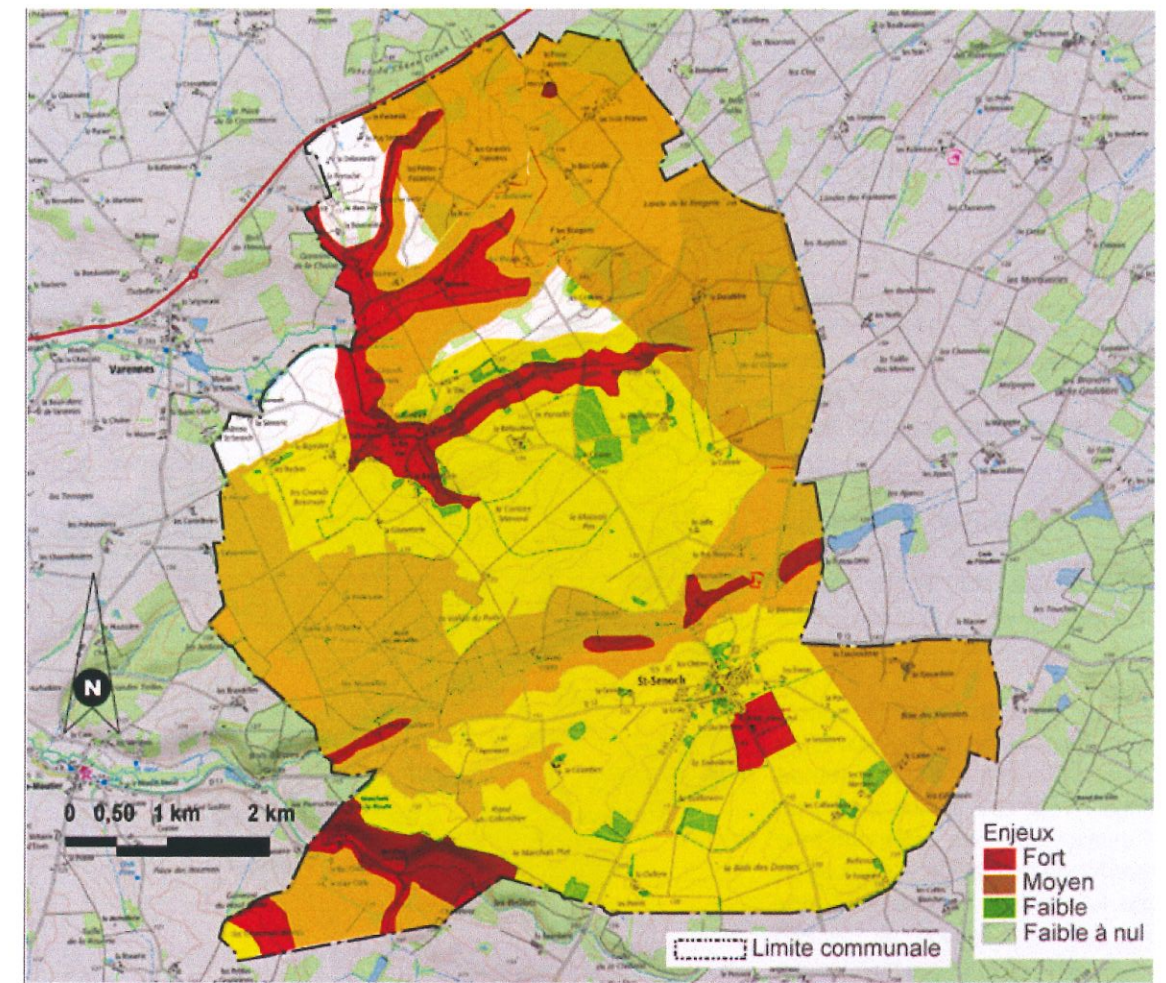
La collecte des encombrants est effectuée en porte-à-porte une fois par an.

La commune est rattachée à la déchetterie de Vauzelles située à Loches.

2.3.8. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Risque d'inondation très élevé dans les thalwegs ou zones topographiquement basses. Aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles domine dans la commune. Cavité au nord de la commune	Préserver la vallée face au village de la Fontaine
Pas de risques technologiques, ni de nuisances liées au bruit	Adaptation de la station d'épuration à la croissance envisagée de la population (les travaux sur la station d'épuration porteront la capacité à 470 équivalent/habitant en 2020)
Pas de pollutions atmosphériques majeures. Bonne qualité de l'air	Adaptation du service des déchets à la croissance envisagée de la population
Dépassement des normes de qualité pour les rejets de la station d'épuration	
Bonne qualité du service pour les déchets (collecte, déchetterie)	

2.4. CARTE DE SYNTHÈSE SUR L'ENVIRONNEMENT



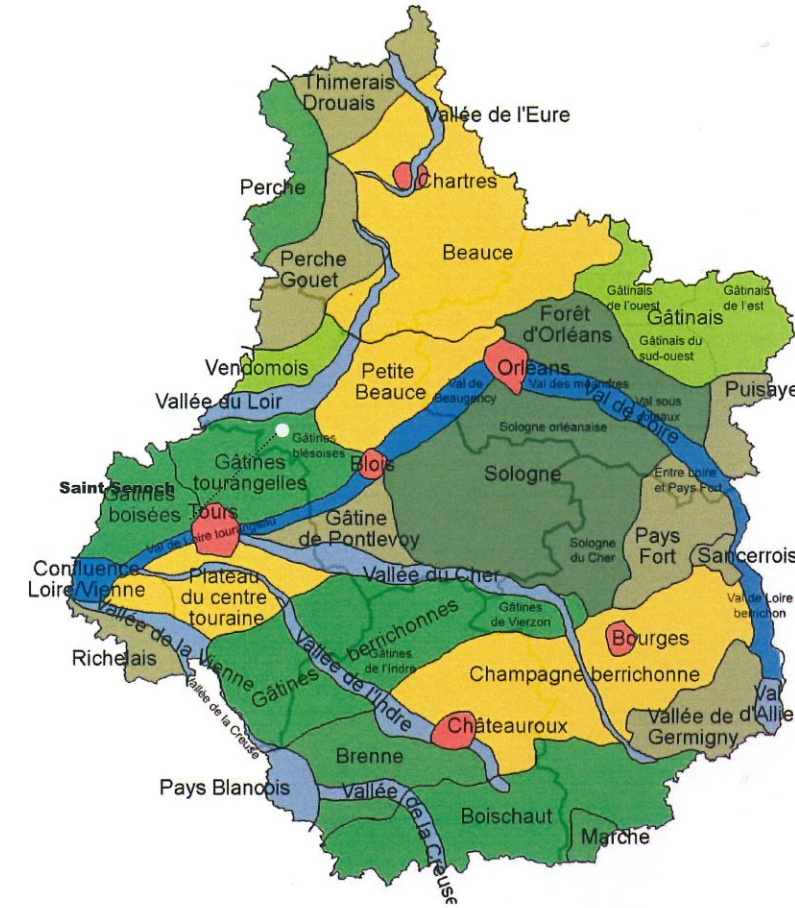
Cartographie : T GUILLET

Enjeu fort	zones avec un risque d'inondation élevé, périmètres immédiat/rapproché du captage communal, cavité souterraine, aléa fort de retrait-gonflement d'argiles
Enjeu moyen	boisements, trame écologique, zones avec un risque d'inondation moyen
Enjeu faible	périmètre éloigné du captage, aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles
Enjeu faible à nul	secteurs au nord de la commune

2.5. LE PAYSAGE

2.5.1. LES GÂTINES BERRICHONNES

Les unités paysagères de la région Centre
Source DREAL



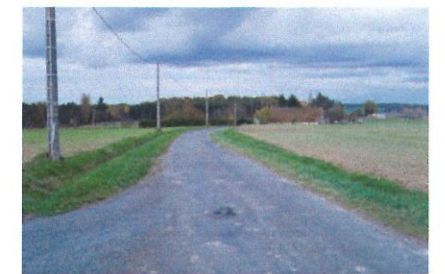
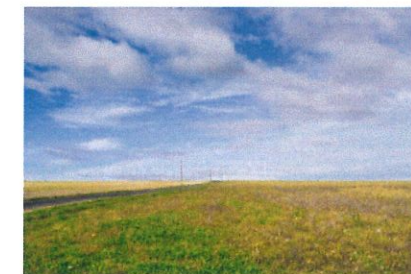
Les Gâtines berrichonnes sont situées aux confins de la Touraine et du Berry. Elles sont constituées d'un paysage rural aux faibles ondulations, recoupé par la vallée de l'Indre.

Les gâtines sont des terres généralement pauvres, sur sols siliceux, acides et minces. Elles sont composées d'un semi-bocage et de boisements dispersés. Les forêts sont en général de taille moyenne.

La répartition de l'habitat est régulière. On le trouve sous ses différentes formes, de la ville, aux bourgs, aux hameaux jusqu'aux fermes isolées.

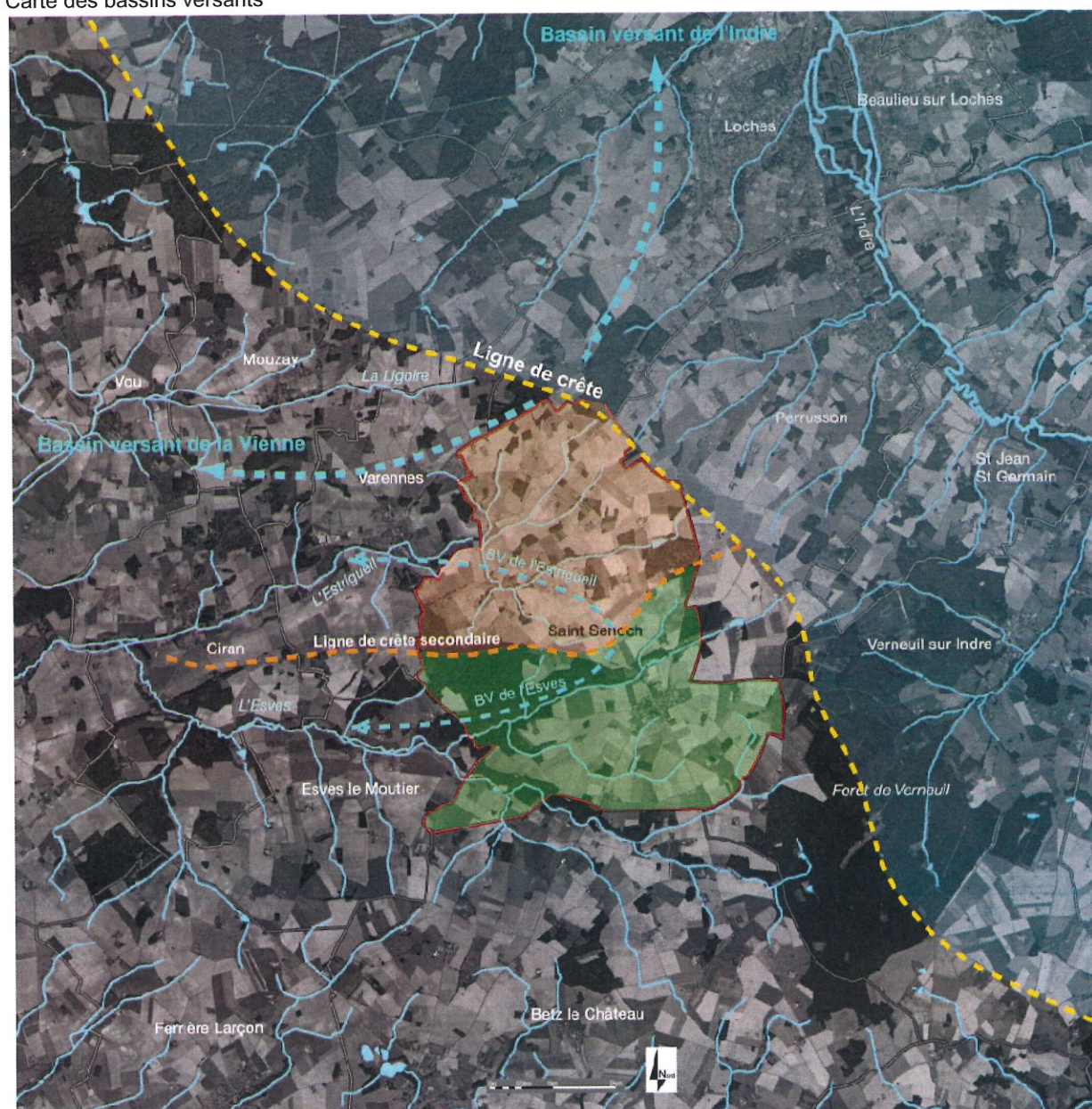
L'appellation «gâtine» correspond généralement à de petites parcelles, bordées par un maillage bocager plus ou moins dense. Les terres agricoles sont marquées par la polyculture ou la polyculture - élevage. Les labours se sont bien souvent imposés et ont fait reculer le bocage. On s'approche parfois d'un paysage de Beauce.

La gâtine est une nomination qui correspondrait davantage à la période «pré-remembrement» de ce secteur. On retrouve parfois les vestiges de l'ancien parcellaire à travers les petites parcelles boisées encore conservées.



2.5.2. BASSINS VERSANTS ET LIGNES DE CRETES

Carte des bassins versants



Cartographie : N RIFFAUD

Saint-Senoche est une commune située dans la première couronne de Loches, à 5 kilomètres au sud de celle-ci. D'un point de vue administratif, Saint-Senoche fait partie de l'ex Communauté de communes de Loches. Mais d'un point de vue géographique, une ligne de crête sépare les deux communes, et délimite d'un côté le bassin versant de l'Indre, et de l'autre le bassin versant de la Vienne (côté de Saint-Senoche).

Cette ligne de crête représente la zone haute de ce territoire. Elle longe tout le côté est de la commune. C'est une zone depuis laquelle les vues sur le paysage alentour sont les plus lointaines.

Ensuite, le territoire communal se sépare en deux «sous-bassins versants», l'un sur la moitié nord et l'autre au sud. Ils alimentent les cours d'eau de l'Estrigueil et de l'Esves.

La commune est donc sur une position «amont» qui alimente la Vienne par deux cours d'eau distincts.

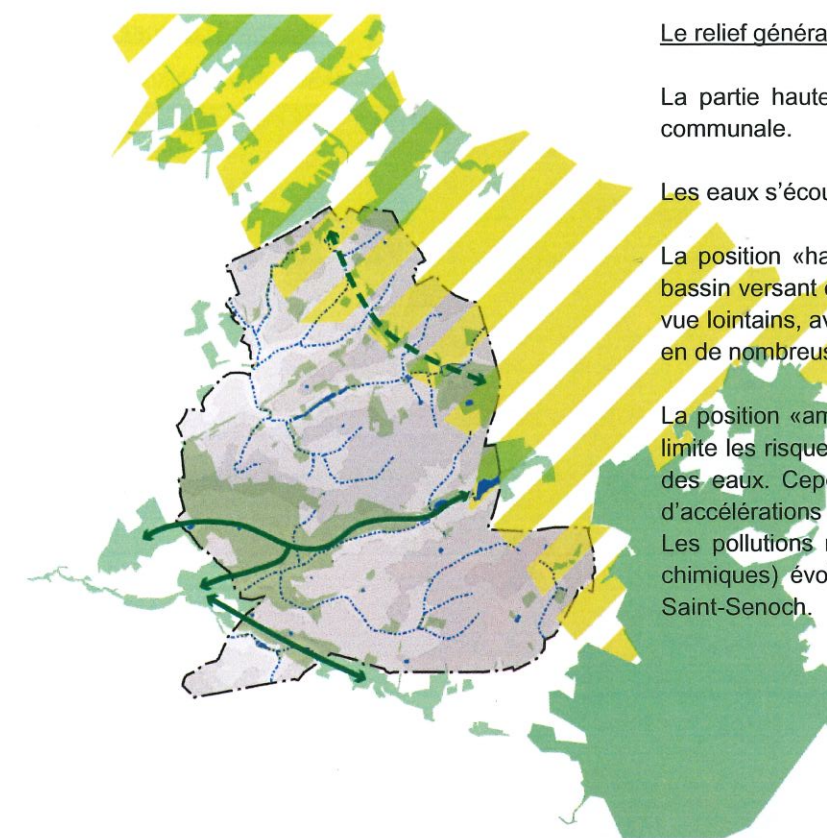
Le relief général

La partie haute de la commune longe la limite est communale.

Les eaux s'écoulent dans un sens est-ouest.

La position «haute» de la commune par rapport au bassin versant de la Vienne lui confère des points de vue lointains, avec un relief doux, mais ondulé, divisé en de nombreuses petites vallées.

La position «amont» du bassin versant de la Vienne limite les risques d'inondations et de fortes pollutions des eaux. Cependant, les effets de ravinements et d'accélération du pluvial se vérifient sur le territoire. Les pollutions récoltées (principalement les intrants chimiques) évoluent sur les communes en aval de Saint-Senoche.



Cartographie : T GUILLET



Le bassin versant de l'Estrigueil au nord est découpé en de nombreuses petites vallées orientées principalement dans un sens nord-est, sud-ouest.

Ces petites vallées rythment les scènes paysagères de ce secteur en étant très perceptibles, notamment à cause de l'absence quasi totale de haies bocagères.

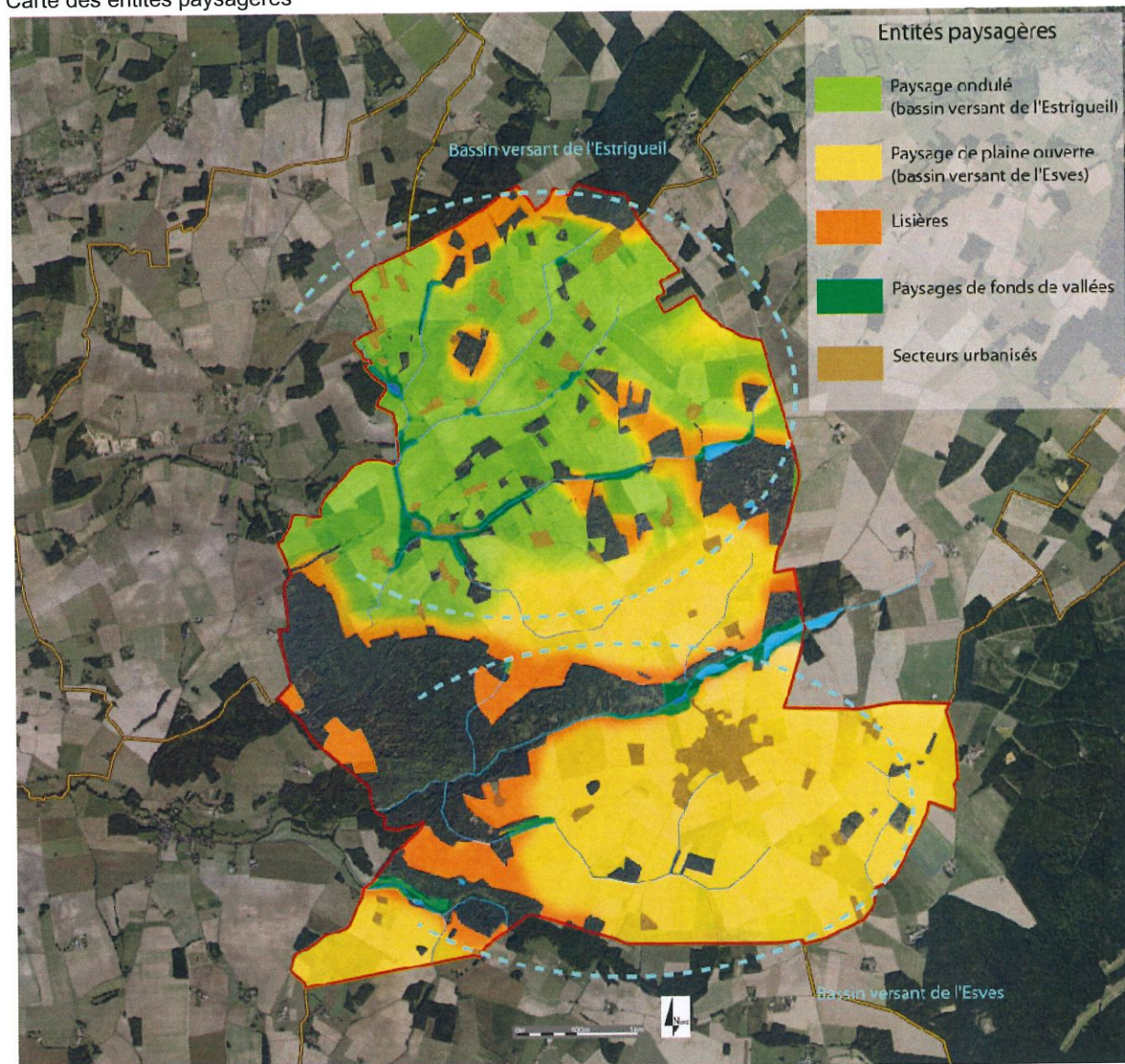


Le bassin versant de l'Esves est formé de vallées plus larges, avec un relief plus régulier. C'est un secteur marqué par la présence de grandes parcelles agricoles, et par le bois de Saint-Senoche qui recouvre une grande partie du sud-ouest de la commune. Le bourg de Saint-Senoche s'est développé à proximité de l'Esves, à l'est de la zone boisée.



2.5.3. LES ENTITES PAYSAGERES : BASSINS DE L'ESTRIGUEIL ET DE L'ESVES

Carte des entités paysagères



Cartographie : N RIFFAUD

Les types de paysages se divisent en deux grandes parties, directement liées aux bassins versants de l'Estrigueil et de l'Esves.

Sur la moitié nord, le paysage se compose de nombreuses petites vallées et d'une accumulation de petits boisements. L'habitat est disséminé sur l'ensemble de ce secteur et se compose essentiellement de vieilles fermes et de hameaux.

Sur la moitié Sud, c'est un paysage de plaine ouverte qui domine largement, avec un habitat regroupé dans le bourg de Saint-Senoche, et une très faible présence de boisements.

En revanche, la forêt occupe une surface importante de la commune en s'étendant le long de la vallée de l'Esves et en apportant sur ses franges un paysage spécifique de «lisière».

Les paysages caractéristiques de fonds de vallée (pâturages, ripisylves, zones humides, ...) sont très peu présents et se limitent à quelques minces couloirs.

Bassin versant de l'Estrigueil*Un paysage ondulé, des petites vallées*

Le nord du territoire de la commune se compose d'un paysage ondulé, creusé par un ensemble de petits vallons, orientés est-ouest.

Ces vallons sont accompagnés d'une succession de petits boisements, qui révèlent la trace d'un ancien parcellaire finement découpé, antérieur aux remembrements.

De la même manière, dans cette moitié nord de la commune, les habitations sont réparties sur le territoire sous la forme d'anciennes fermes ou de petits hameaux.

Le relief marqué de ce secteur offre de nombreuses vues lointaines, rythmées par les boisements et les habitations.

L'absence de haies bocagères renforce la profondeur des scènes paysagères. Cependant, cette absence est un frein important au développement de la biodiversité locale (pas de «corridors» biologiques). De même, le rôle hydraulique que tiennent d'habitude les haies bocagères est ici absent, ce qui défavorise l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols, et accélère le ruissellement.

**Naissance des fils d'eau**

Ce fossé montre les départs des fils d'eau qui mènent à l'Estrigueil. On en retrouve plusieurs de ce type dans ce secteur, en ligne droite sans accompagnement végétal au milieu de grandes parcelles agricoles.

Ces fossés remplacent d'anciennes zones humides. Ils sont nécessaires pour drainer les parcelles agricoles, mais le manque de végétation autour leur confère un rôle d'accélérateur des débits des eaux pluviales, avec une infiltration minimale dans le sol.

Un habitat isolé

L'habitat dans le bassin versant de l'Estrigueil est isolé, sous forme de fermes ou de petits hameaux. C'est un bâti ancien qui se repère facilement dans le paysage, notamment par la végétation de jardins privés qui accompagne ces habitats (de nombreux résineux accompagnent les jardins privés).

**Impact du bâti agricole**

Les extensions du bâti agricole, comme les hangars en tôle ondulée, sont fréquents, mais leur visibilité reste limitée en raison de la végétation présente, et des nombreux boisements qui jalonnent le territoire.

Une transition végétale avec des plantations de haies composées d'essences locales, pourrait toutefois intégrer davantage ces équipements.

Bassin versant de l'Esves*Un paysage de plaine ouverte*

Le sud du territoire communal affiche de grandes perspectives avec un paysage de plaine ouverte. Le relief est encore présent, mais moins chahuté que dans la moitié nord de la commune.

Les remembrements successifs ont conduit à la fabrication d'un territoire nu, avec de grandes parcelles agricoles. Toutes les lignes verticales, comme les arbres ou les poteaux électriques sont alors très visibles. Cependant, la nature des sols n'est pas très adaptée à une absence de haies bocagères. Cela favorise le ravinement et le lessivage progressif des sols.

De grandes parcelles agricoles

La nature argileuse des sols nécessite la fabrication de petits fossés pour éviter la stagnation de l'eau. Ces fossés se retrouvent sur la plupart des parcelles agricoles. Dans les parties basses, des traces de débordement et de stagnation de l'eau sont visibles (caractéristiques des sols argileux).

En comparaison avec le bassin versant de l'Estrigueil, l'absence de haies bocagères a des conséquences plus importantes dans la vallée de l'Esves, car les petits boisements entre les parcelles n'existent pas dans ce secteur.

Vues sur les franges du bourg

Les plaines ouvertes permettent des vues lointaines sur les habitations des franges du bourg. Ces vues sont les premières perceptions de la zone urbanisée de Saint-Senoch. Les franges sont constituées d'habitations récentes dont les périodes varient des années 70 à nos jours, avec des formes architecturales diverses. Cependant, la perception sur ces habitations reste modérée, et seuls quelques points de vue depuis l'extérieur sont à retenir, car il n'y a pas de vue générale sur le bourg depuis les routes qui y accèdent.

Quelques plantations composées d'essences locales peuvent permettre une meilleure intégration de l'habitat dans le paysage.



Parcelles agricoles, secteur «Les Perruches»



Route des Chênes, vers le plan d'eau



Vue depuis le stade vers la zone de captage

Les lisières

La plupart du temps, comme sur le territoire de Saint-Senoch, ces transitions entre les espaces boisés et les plaines sont nettes, et n'offrent pas de place à une transition végétale nécessaire au développement d'espèces végétales et animales (graminées, vivaces, arbustes, champignons, insectes, oiseaux, petits mammifères, etc).

Cependant, ce secteur abrite de grands espaces boisés, et offre de nombreux refuges pour les espèces, notamment animales.

Ces lisières, en plus d'offrir une variété paysagère très intéressante, sont un véritable atout, et un patrimoine paysager à ne pas négliger.

**Les transitions végétales**

Ici, le boisement à proximité de la station d'épuration montre une transition entre une végétation de plaine vers une végétation de milieux humides.

La lisière permet de voir cette transition végétale qui s'opère à chaque changement de milieu.



Les clairières

Les clairières, au même titre que les lisières, jouent un rôle important dans le développement de la biodiversité locale. Ce sont des espaces à conserver, car certaines espèces ne peuvent se développer qu'à proximité des boisements, avec un apport lumière plus important.



Habitat et lisières

Très peu d'habitations sont en bordure des boisements, les anciennes comme les récentes. De façon générale, il y a assez peu de relations habitations-bois. En revanche, quelques anciennes fermes disposent de parcelles privées très boisées, dont les essences comportent en général beaucoup de résineux. Ces ensembles s'intègrent bien dans un décor composé de multiples bosquets, bois, forêts.

La question se pose sur les habitats récents et leurs intégrations paysagères. Certaines plantations peuvent être plantées sur l'espace public pour rappeler ces silhouettes paysagères.



Les fonds de vallée



Les fonds de vallée sont des couloirs biologiques essentiels pour l'écologie d'un territoire. Ils s'accompagnent souvent de nombreuses zones humides et d'une végétation (ripisylve) qui permettent le déplacement des espèces et le maintien des berges. Les vallées peuvent avoir un relief très marqué et difficilement accessible, ce qui n'est pas le cas sur la commune, où le relief est relativement doux, même à l'approche des cours d'eau.

Sur la commune, ces fonds de vallée sont peu présents et souvent réduits à de fins couloirs. L'absence de pâturages et de haies bocagères renforcent ce constat. Cependant, c'est un patrimoine naturel encore présent dans certains secteurs et à préserver, notamment pour la question de la gestion du pluvial, un sujet essentiel dans les milieux argileux.



Les talwegs sont des milieux humides, situés dans les zones basses lorsque le relief présente une déclivité. Sur cette photo, il s'agit d'un fossé au milieu d'un champ agricole dans la partie nord de la commune. Ce sont les départs des fils d'eau qui alimentent l'Estrigueil. Dès le début des vallées, les talwegs sont contraints sous la forme de minces fils d'eau.

Le cours d'eau de l'Esves, et ses divers points d'eau, dispose d'un fond de vallée étendu en profitant de son passage dans la forêt, où l'on retrouve les variétés courantes des ripisylves et quelques pâtures.

Ce fond de vallée constitue la partie «loisirs» de la commune, avec le plan d'eau, et la forêt regroupés dans une même zone. Les pâturages sont en général plus présents dans les fonds de vallée que dans les zones plus élevées, car c'est une forme d'exploitation qui s'adapte à des milieux plus humides, avec des reliefs plus marqués. L'accès à l'eau est aussi un facteur important.





Le lieu dit «La Fontaine», situé sur un affluent de l'Estrigueil, est l'autre partie de Saint-Senoch à présenter un paysage «classique» de fond de vallée avec quelques prairies et une mise en valeur du cours d'eau.

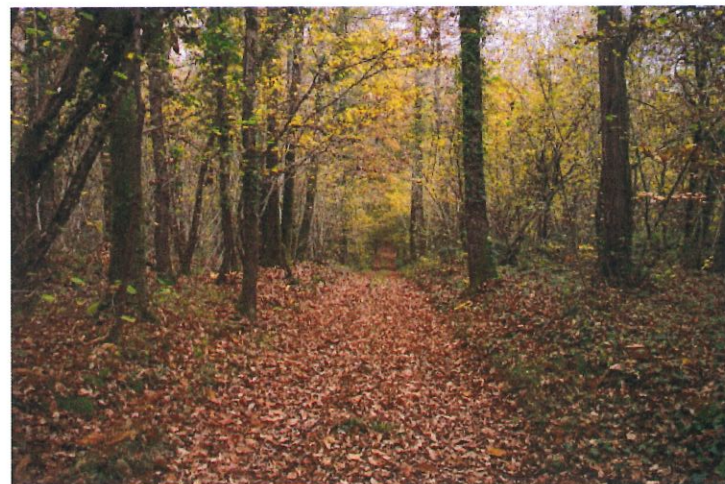
C'est un lieu important pour la commune, car il contraste avec le paysage de plaine très présent sur le territoire, et rappelle que les fonds de vallée sont aussi des endroits clés pour le cadre de vie et l'identité locale.



Le pluvial est géré en douceur avec des zones où le cours d'eau peut déborder temporairement sur les prairies, sans atteindre l'habitat (zones tampon).

Souvent, les cours d'eau et la gestion du pluvial qui les accompagnent sont considérés comme des contraintes techniques. Pourtant, ce sont des supports très intéressants pour développer le cadre de vie d'une commune.

La forêt de Saint-Senoch



La forêt de Saint-Senoch est une sorte de «prolongement» de la forêt de Verneuil. C'est un ensemble boisé qui n'est pas soumis à une exploitation intensive, ce qui lui confère un ensemble plus naturel avec des strates arbustives, et une plus grande richesse végétale.

Les essences végétales présentes sont caractéristiques des milieux légèrement acides, avec une présence dominante des chênes, accompagnés de châtaigniers, de bouleaux, de houx, noisetiers, cornouillers, etc. Les forêts sont des zones refuges pour les végétaux et les animaux, mais ce sont aussi des milieux privilégiés pour les loisirs, comme les randonnées, la chasse, le VTT, etc.

Les chemins dans la forêt sont bien entretenus, et sont aisément praticables. De plus, cette forêt est à proximité du bourg de Saint-Senoch, ce qui en fait un véritable atout pour le cadre de vie local.



L'orée de la forêt est occupée par une petite peupleraie qui abrite une pâture. Cet endroit est au croisement du plan d'eau et de la forêt, et forme une transition qualitative entre ces deux secteurs.



Les forêts de ce type présentent deux niveaux principaux de strates végétaives : les strates arborées et les strates arbustives.

La strate arborée, composée d'arbres de hauts jets (chênes, châtaigniers, charmes, bouleaux, frênes, etc) couvre tout l'espace de la forêt, pour laisser une strate arbustive (houx, cornouillers, noisetiers, etc) évoluer dans l'ombre. Le houx est l'une des essences adaptée à la pénombre, qui se développe lentement. Ils permettent parfois d'évaluer l'âge de la forêt (environ cent ans d'âge pour celle-ci).



Le cours d'eau de l'Esves traverse la forêt et quelques espaces dégagés en son bord. Le long de ce cours d'eau, la végétation de ripisylve s'y est installée: bouleaux, frênes, aulnes, peupliers, carex, saules, etc.

Ce sont des zones clés pour la biodiversité locale, car elles associent les milieux humides avec la forêt.

Le plan d'eau

Le plan d'eau est accompagné d'espaces publics aménagés, permettant diverses activités de détente et de loisirs. Les continuités piétonnes sont possibles autour du plan d'eau et c'est un lieu dans lequel la pêche est régulièrement pratiquée.

En revanche, les activités comme les sports nautiques ou les baignades n'y sont pas présentes. Ce plan d'eau est alimenté par un fil d'eau qui suit la vallée de l'Esves et les plans d'eau en amont, ainsi que par de grandes parcelles agricoles (principalement les secteurs de la Bernetterie et du Puy Roujou) dont les eaux de ruissellement s'y déversent directement.



Le cours d'eau de l'Esves suit sa trajectoire en alimentant la station d'épuration, puis en passant par la forêt. Les bords du plan d'eau sont des zones importantes de la commune, dont les aménagements sont simples mais permettent toutes sortes d'activités. Il est important de conserver cet aspect «rustique» et de ne pas trop artificialiser les espaces.

2.5.4. LE BOURG

Le bourg de Saint-Senoch présente un cœur ancien, avec un bâti plutôt compact et un patrimoine architectural typique du secteur. Les toitures sont en ardoise ou en tuiles plates, avec une pente assez forte, et de nombreuses petites extensions aux habitations : appentis, dépendances, pièces supplémentaires, etc.

Le cœur ancien du bourg dispose d'une architecture bien conservée, avec des rues étroites qui apportent une forme de densité à l'ensemble. Plusieurs aménagements ont été réalisés, dont les matériaux et les couleurs ne sont pas homogènes, mais ils apportent une plus-value, notamment sur la partie église-mairie.



Le bourg s'organise autour de la place de l'église, en face de la mairie. Ils forment un espace central bien identifié.

Cette partie centrale comporte essentiellement du stationnement. Il y manque un lieu où l'on peut s'asseoir et profiter de l'espace public.



Exemple de bâti caractéristique de ce secteur.

Les vues lointaines

Dans l'ensemble, le bourg est peu perceptible depuis les grands axes, et la question de sa perception lointaine est secondaire, car elle ne nuit pas à son image. Toutefois, les nouvelles constructions aux marges du bourg sont assez visibles par endroits. Si le bourg est amené à se développer et à s'étendre, une intégration paysagère serait souhaitable, avec par exemple un préverdissement des futures parcelles (il s'agit de planter de petites haies bocagères sur les limites, pour harmoniser avec le végétal les franges des zones construites).



Vue sur le bourg depuis le terrain de foot.

Il s'agit du seul point de vue panoramique qui offre une vue d'ensemble sur le bourg. Ce point de vue est peu accessible et ne constitue pas une généralité. En revanche, on peut apprécier ici la configuration «vernaculaire» du bourg, avec la traditionnelle église au centre et un bâti ancien et compact autour.



L'absence de haies bocagères rend les franges du bourg et ses constructions récentes très visibles. Cela participe à une impression d'étalement urbain, bien que ces zones restent relativement contenues autour du bourg. Les couleurs et les matériaux sont assez homogènes, et les limites du bourg ne sont pas très étalées.



Les quelques secteurs visibles depuis les routes montrent toutefois la nécessité de créer une légère transition végétale entre les habitations et les grandes parcelles agricoles.

Les entrées de bourg



Entrée sud-est du bourg aménagée avec des plantations arbustives qui séparent la voirie de l'espace piéton. La sécurisation des piétons est assurée vers le stade de football. Ces plantations accentuent la perspective vers le clocher de l'église et soulignent cette entrée. Le côté monovariétal des plantations peut en revanche être amélioré.



Entrée classique de bourg non aménagée, avec des accotements enherbés qui adoucissent la perception. Quelques plantations d'arbres peuvent toutefois être envisagées pour «rétrécir» visuellement la voie, ce qui incite généralement le ralentissement des voitures.

Cette action peut s'effectuer sur chacune des entrées, car c'est un aménagement peu onéreux qui de plus, annonce l'arrivée dans le bourg et embellit son approche.



La nature argileuse des sols rend les fossés indispensables à l'écoulement du pluvial sur les accotements des voiries. Dans certaines opérations d'aménagement, ces fossés relativement profonds peuvent être, le cas échéant, des supports à certaines plantations adaptées aux milieux humides (transformer les contraintes du pluvial en atout).

Les limites des parcelles privées



L'aspect d'un bourg passe très souvent par la qualité des limites entre les espaces publics et les espaces privés.

Les barrières, grillages, haies et murets peuvent avoir des aspects très différents et tendent souvent à créer des zones n'étant plus en harmonie avec leur milieu. Des réglementations sur les futures zones à lotir peuvent résoudre ce problème. Au niveau de l'existant, cela passe souvent par des aménagements sur l'espace public (plantations au bord des voies) et une sensibilisation auprès des habitants.





Cas fréquent

Les limites des parcelles privées sont souvent plantées de haies de résineux ou de divers persistants. Les thuyas sont particulièrement présents sur la commune. L'entretien de ces végétaux nécessite de fortes tailles annuelles, et ces haies se développent très rapidement dès que l'entretien n'est plus réalisé. Cela contribue à une forme de «banalisation» du territoire et assombri le lieu où ces végétaux sont présents. Une liste d'essences locales peut être proposée pour éviter ou limiter cette problématique.

Les espaces publics



Les espaces publics ont fait l'objet de plusieurs aménagements, sur des périodes différentes, dont les matériaux et les couleurs sont variés. Il s'agit à long terme de déterminer une liste de matériaux appropriés pour disposer d'espaces publics plus homogènes et en adéquation avec le patrimoine architectural de la commune.



L'étroitesse de la rue du Puits ne permet pas d'assurer les continuités piétonnes. Dans ce cas, il s'agit d'une «voie mixte», où la cohabitation voitures/piétons est nécessaire. C'est une rue où la vitesse des voitures doit être faible.



Au niveau des couleurs des revêtements et de la signalisation, certains choix sont discutables, comme ces marquages au sol très visibles, faisant du parvis de l'église un espace uniquement fonctionnel, visuellement trop dédié à la voiture.



Les espaces de stockage des poubelles méritent un mobilier pour les masquer ou quelques plantations.

Le fleurissement



Les fleurissements communaux sont nombreux et présents sur l'ensemble de l'ancien bourg. C'est un effort qui participe beaucoup à l'image du bourg.

Cependant, il y a beaucoup de bacs fleuris qui sont employés comme des sortes de bornes décoratives sur les bords des voies. Il est souvent plus intéressant de placer les fleurissements dans des espaces publics dédiés aux piétons, afin qu'ils participent davantage à l'agrément de l'espace public.



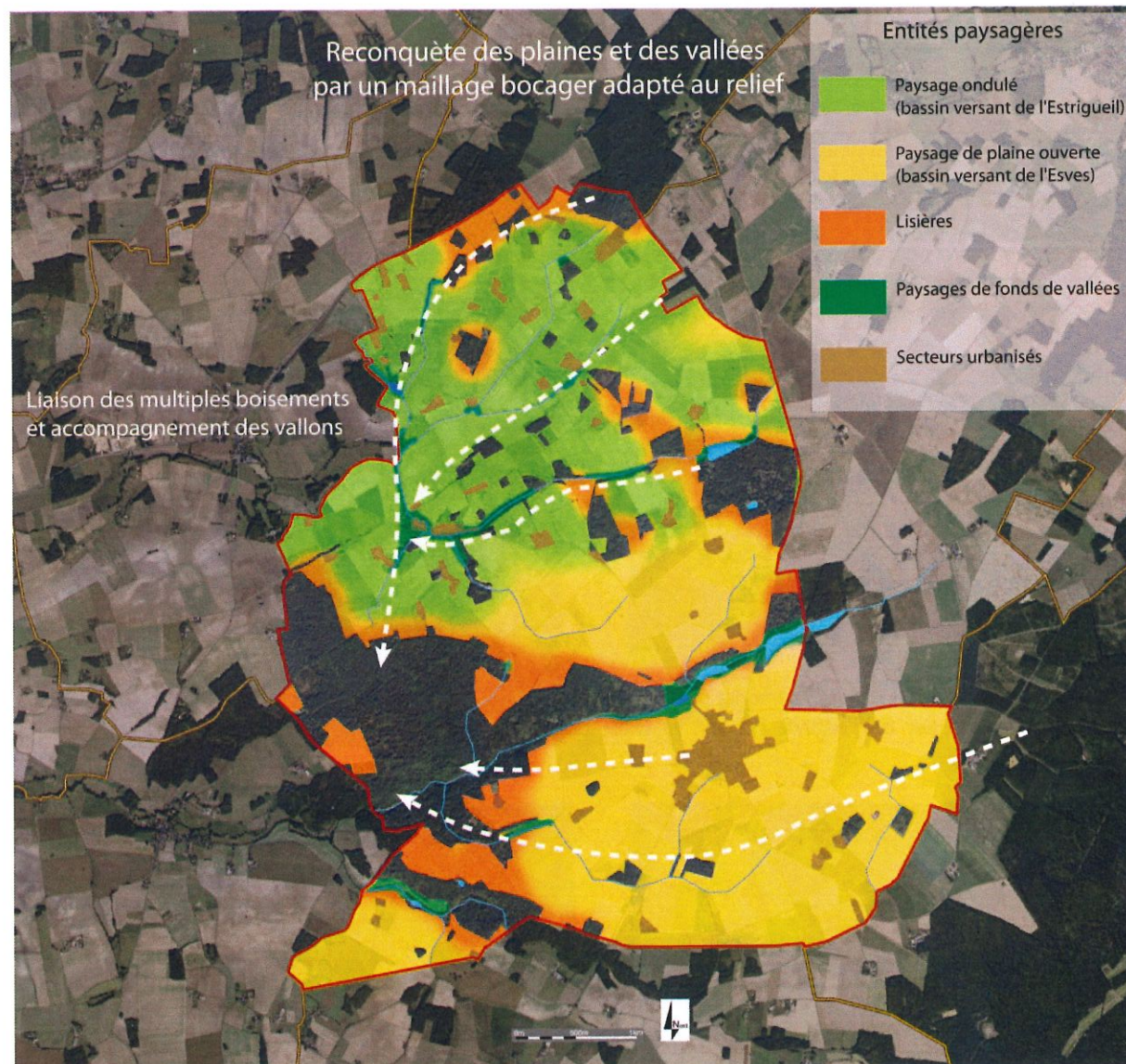
De plus, l'espace au sol des fleurissements peu s'avérer important. Il est parfois préférable de planter des arbres d'ornement pour gagner de l'espace au sol, et créer des zones ombragées plus profitables aux usagers (cf exemple ci-dessous)



Exemple de bacs fleuris remplacés par des arbres (photomontage, commune de Thorigné - 79)

2.5.5. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
<p>Saint Senoch présente un cadre de vie de qualité avec un plan d'eau aménagé, de nombreux espaces boisés et un patrimoine architectural ancien réparti sur l'ensemble de son territoire.</p> <p>Certains sujets concernant les espaces publics, le fleurissement, le mobilier et les franges du bourg sont perfectibles, mais cela reste des problématiques secondaires.</p> <p>Le sujet majeur concerne l'absence quasi totale d'un maillage bocager. Les remembrements successifs dans ce secteur (comme toutes les communes autour de Loches) ont fortement dégarni le paysage local, en s'approchant d'un paysage de Beauce. Cependant, cette nouvelle configuration ne s'adapte pas aux types de sols présents dans le secteur, et provoque un lessivage et un ravinement progressif des sols.</p>	<p>Sur le long terme, il est important d'engager des démarches pour reformer un maillage bocager et reconnecter les espaces boisés et les fonds de vallée.</p> <p>Ce sujet concerne à la fois la qualité de l'eau, l'infiltration du pluvial, l'érosion, et la biodiversité.</p> <p>Rappelons qu'au titre de sa compétence environnement, l'ex communauté de communes pouvait engager des actions de promotion en vue de développer les haies champêtres, l'arbre et le paysage (hors opérations de remembrement).</p>

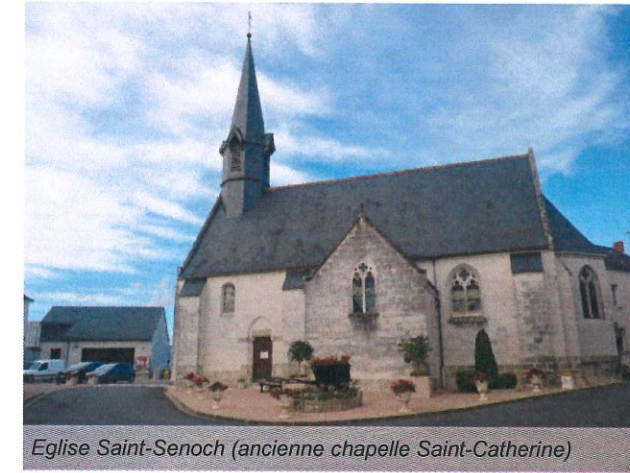


Cartographie : N RIFFAUD

Cette carte représente la création d'un maillage bocager potentiel, permettant de relier les grandes surfaces boisées du territoire intercommunal entre elles, tout en les connectant aux petites vallées et aux cours d'eau existants. Cela correspond aux notions de «trames vertes et bleues» dont le but est de les relier et de les associer pour créer les conditions favorables au développement de la biodiversité locale.

2.6. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

2.6.1. REPERES HISTORIQUES



Saint-Martin fonda un oratoire près du village de Varennes. Saint Senoch y bâtit un monastère au 6^{ème} siècle. Une église fut construite et devint paroissiale en 1260, dépendante du diocèse de Tours.

L'abbaye de Fontevraud édifia un prieuré au 13^{ème} siècle sur la lande Barbeneuve, à l'autre bout de la commune. Il s'y créa la chapelle Sainte-Catherine, propriété de l'abbaye, et le village de Barbeneuve.

Au 18^{ème} siècle, l'église de Saint-Senoch fut de moins en moins utilisée par les fidèles et périclita. Ils assistaient alors aux offices de la chapelle Sainte Catherine.

Après la révolution, il fut décidé que la chapelle Saint-Catherine serait la nouvelle église de la commune.

En 1793, la commune compte 560 habitants. Elle en compte plus de 600 au cours du 19^{ème} siècle. Depuis la seconde guerre mondiale, la population est à nouveau inférieure à 600 habitants.

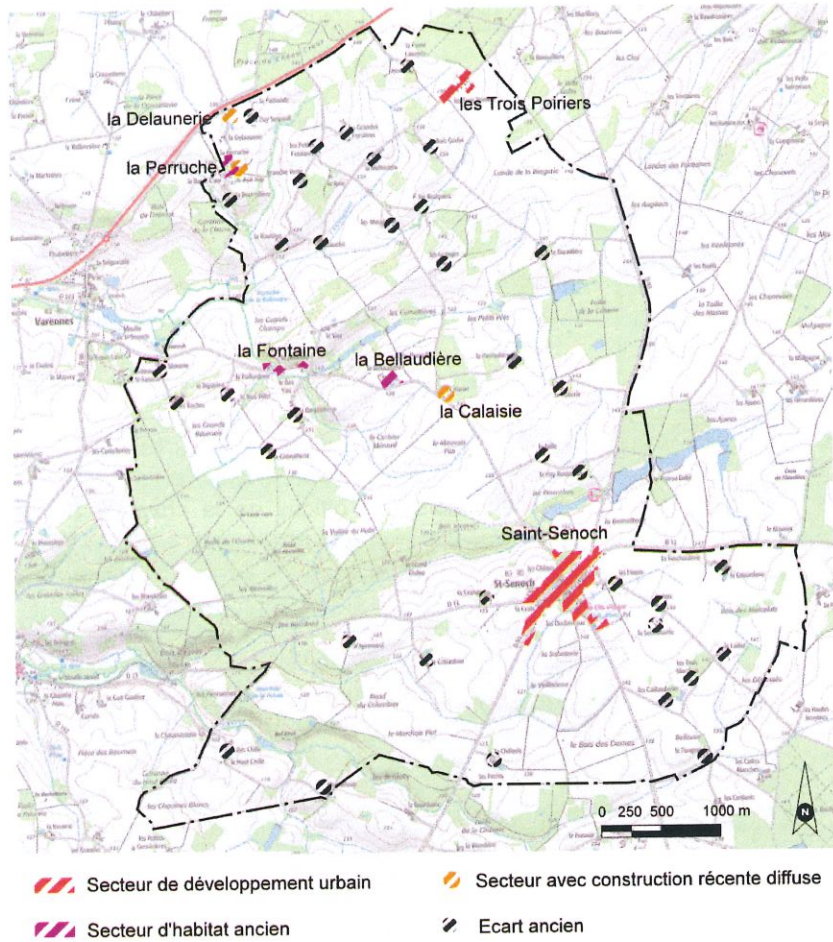
La commune a appartenu au canton de Ligueil, avant d'être rattachée au canton de Loches à l'occasion des élections départementales de 2015.



Le château de Saint-Senoch est situé sur la commune de Varennes, près de la vallée du ruisseau de l'Estrigueil. Il fut bâti au 18^{ème} siècle. Il est inscrit monument historique depuis le 2 février 1963.

Le château et ses abords sont en site inscrit depuis le 9 mai 1980. Près du château se trouvent les vestiges de l'ancienne église de Saint-Senoch.

2.6.2. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LE BOURG ET AUX TROIS POIERS



Cartographie : T GUILLET

Secteurs d'habitat ancien

Deux noyaux urbains anciens sont situés de façon assez groupée entre Varennes et Saint-Senoich : la Fontaine et la Bellaudière. Il s'agit de petits hameaux, sans construction récente, où des réhabilitations récentes ou en cours sont observées en 2015. La Perruche est un petit hameau proche de la D31, où une construction a été réalisée autour des années 2000. A la Delaunerie, 2 constructions sont un peu antérieures.

De nombreux écarts sont répartis dans le territoire, notamment au sud-est du bourg et à proximité de la D31. Leur origine ou vocation actuelle est agricole.

Très ponctuellement et en liaison avec des exploitations agricoles, quelques constructions plus récentes (habitat des années 70 / 80), ont été ponctuellement réalisées.

Bourg et principaux noyaux anciens	Environnement et patrimoine	Risques et nuisances	Assainissement collectif	Secteurs avec bâti récent : impact sur le paysage
Bourg de Saint-Senoich, la Fontaine, la Bellaudière, la Perruche	.Monument historique : périmètre de protection du château de Saint-Senoich, situé à Varennes .Site inscrit ; château de Saint-Senoich et ses abords	.Captage d'eau potable : bourg .Elevages agricoles près de bâtiments tiers	Bourg : capacité de 270 eq/hab	Bourg (principal secteur urbain), les Trois Poiriers (étirement urbain), la Delaunerie (visibilité depuis la D31), la Calaisie (mitage)

Secteurs de développement du bâti et contexte

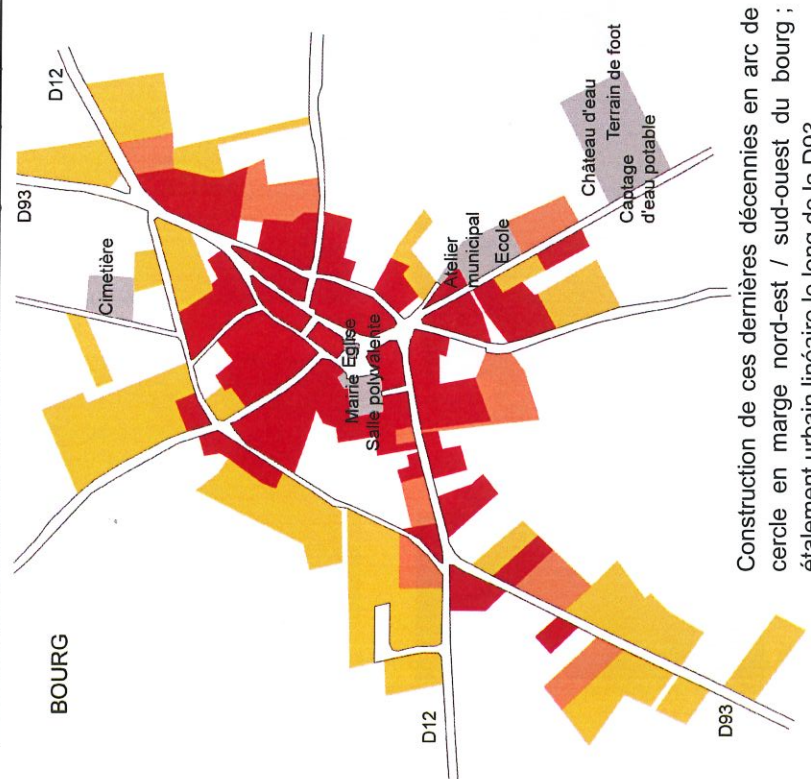
Le développement de la construction de ces dernières décennies s'est fait dans le bourg et aux Trois Poiriers, qui est situé près de la D93, en direction de Loches. Dans ce hameau, le bâti est à dominante récente.

Trois secteurs ont quelques constructions récentes (dernières décennies), non liées à une exploitation agricole, notamment au Calaisie, où 3 constructions ont été réalisées.



Etat initial de l'environnement

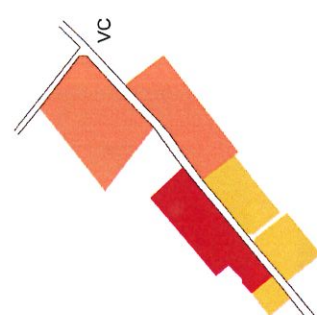
Evolution de l'urbanisation : illustration sur le bourg et les principaux noyaux urbains



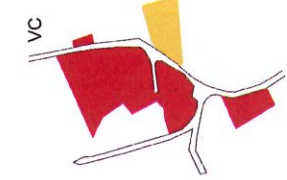
Etirement par la construction de ces dernières décennies le long d'une voie communale, à partir d'un noyau de quelques constructions anciennes

Construction de ces dernières décennies en arc de cercle en marge nord-est / sud-ouest du bourg ; étalement urbain linéaire le long de la D93

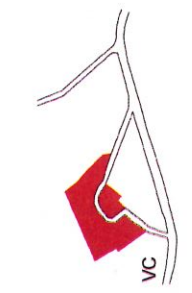
LES TROIS POIERS



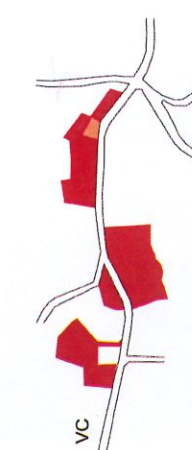
LA PERRUCHE



LA BELLAUDIERE



LA FONTAINE



Hameau constitué de petits noyaux urbains anciens discontinus

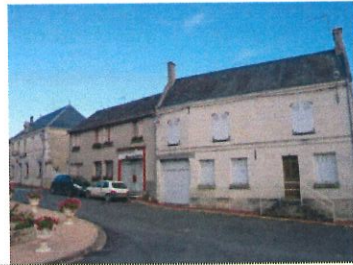
Hameau relativement compact et homogène

Hameau ancien, ponctuellement renforcé par une construction récente, côté terres agricoles

Cartographie : T GUILLET

2.6.3. UNE TYPOLOGIE DU BATI QUI SE DIVERSIFIE AVEC LES CONSTRUCTIONS DE L'EPOQUE CONTEMPORAINE

Typologie bâtie



Maison de bourg

Représentatif :

- . Ilot dense
- . R+C à R+1+C
- . Toiture à 2 pans
- . Tuile plate brune et ardoise
- . Alignement par la façade et mitoyenneté



Maison rurale

Représentatif :

- . Volume allongé, bâti imbriqué ou autour d'une cour (anciens bâtiments agricoles, appentis)
- . R+C
- . Toiture à 2 pans
- . Tuile plate brune, parfois ardoise
- . Alignement par le pignon ou retrait



Maison de maître

Modèle très ponctuel :

- . Bâti massif, muret d'enceinte avec grille
- . R+1+C
- . Toiture à 4 pans, avec croupe
- . Ardoise
- . Retrait des voies et des limites séparatives



Pavillon récent

Représentatif :

- . Bâti rectangulaire, parfois avec décrochement
- . R+C
- . Toiture à 2 pans, ou plusieurs pans imbriqués
- . Tuile plate brune ou mécanique, ardoise
- . Retrait des voies et des limites séparatives



Bâti contemporain

Modèle très ponctuel :

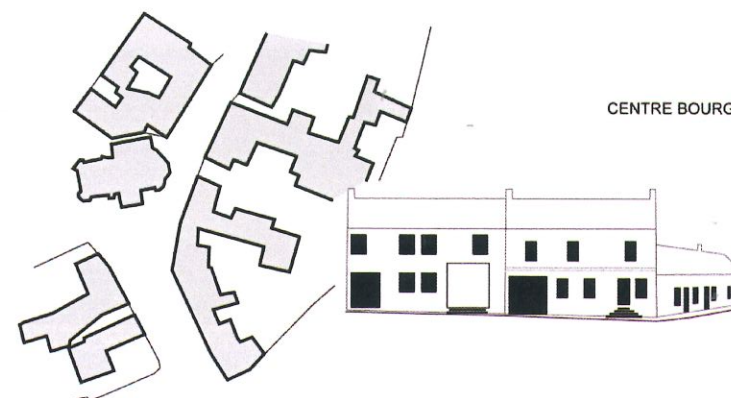
- . Bâti rectangulaire, volumes massifs et/ou redécoupés
- . R à R+1, sans combles
- . Retrait des voies et des limites séparatives



Corps de ferme

Représentatif :

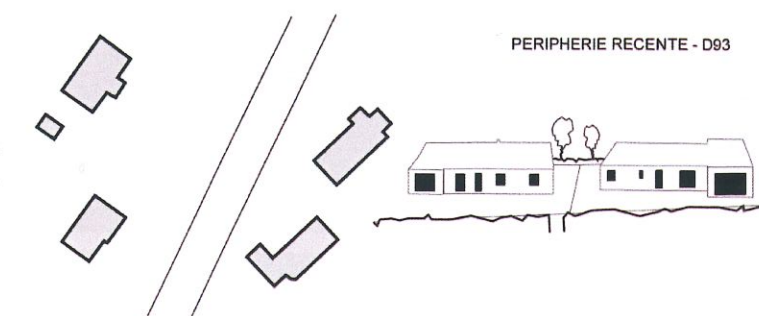
- . Bâti organisé autour d'une cour, continu ou discontinu
- . R+C à R+1+C
- . Toiture à 2 pans
- . Tuile plate brune, parfois ardoise
- . Alignement par le pignon ou retrait



CENTRE BOURG

Centre-bourg : îlots denses (≈ 20 à 30 bâtiments / ha) et de petite taille, semi-ouverts (cours arrières), rues étroites, champ visuel limité. Ces caractères, très urbains, font l'identité communale. Les cours arrières sont importantes pour la desserte des habitations qui sont en limite séparative et en mitoyenneté de l'autre côté de l'îlot. Elles sont à conserver.

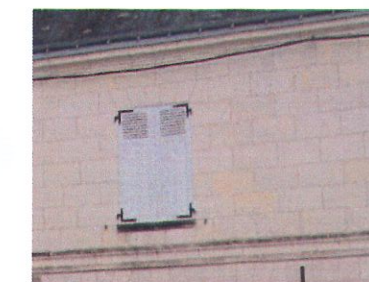
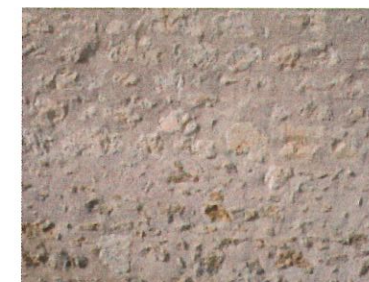
Périphérie récente - exemple de la D93 : îlots et surtout linéaires bâtis peu denses (≈ 6/7 bâtiments / ha), ouverts (jardins), champ visuel avec ouverture et profondeur. La forme urbaine est consommatrice d'espace. Un équilibre est à trouver entre aspirations de la population et nécessité de moins consommer l'espace.



PERIPHERIE RECENTE - D93

Illustration : T GUILLET

Matériaux de construction



Matériaux traditionnels : moellons de pierre calcaire enduits, pierre de taille en tuffeau ; chaînage en pierre de taille - Couleurs : pierre de ton clair, blanche à grise ; couleur grise à beige en cas d'enduit



Enduit d'une construction récente : ton blanc à beige (représentatif)



Source : géoportail

Couverture des toitures : tuile plate pour les constructions traditionnelles, de ton brun, en mélange avec ardoise - lucarnes à 2 pans (représentatif : en pierre ; seuil au niveau de l'égout du toit, ou au-dessus ou en-dessous) ; châssis de toit sur bâti récent ou ancien

Clôtures



Les clôtures sont relativement homogènes dans les secteurs anciens : murs traditionnels en moellons de pierre, murets avec grille, grillage. Elles encadrent l'espace public.

Elles sont plus hétérogènes dans les secteurs d'habitat récent, et elles intègrent plus fréquemment des essences non locales. Quand elles sont constituées de grillages, elles ouvrent l'espace public sur les parcelles privées.

Quelques points sont à souligner :

- un traitement homogène assure une unité urbaine (hauteur et couleur des murs et murets, orientation unique des lames de bois en cas de dispositif à claire-voie, essences locales, ...). Le long de certaines entrées de bourg, les haies basses entre la route et les trottoirs ou fossés, font l'interface avec la route et donnent ainsi une unité aux lieux ;
- les essences locales vivent avec les saisons et participent à l'identité des paysages et des rues ;
- les clôtures végétales d'essences locales en limite avec les espaces agricoles, assurent l'intégration de l'ensemble de la zone urbaine. Les réalisations de murets non enduits, de panneaux bois, ou la plantation de haies non locales et monovariétales, ne créent pas une transition satisfaisante avec l'espace rural.

2.6.4. UN TERRITOIRE COMMUNAL FAIBLEMENT IMPACTÉ PAR LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION AUTOUR DU CHÂTEAU DE SAINT-SENOCH, SITUÉ SUR LA COMMUNE DE VARENNES

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques vise à protéger les immeubles qui présentent un intérêt public du point de vue de l'histoire ou de l'art. Elle prévoit la protection des abords de chaque monument inscrit ou classé, dans un rayon de 500 mètres autour du monument. Aucune modification des immeubles dans ces abords ne peut être engagée sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Périmètre de protection du château de Saint-Senoch

Le château situé à Varennes est proche de la limite communale avec Saint-Senoch. Sont protégés, le château, le sol de la cour d'honneur, les façades et toitures des communs situés à l'est et à l'ouest de cette cour. Le périmètre de 500 mètres affecte les secteurs de la Sèmerie et des Roches sur la commune de Saint-Senoch.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du plan local d'urbanisme.

Toute publicité est interdite ou réglementée. L'installation de camping ou de caravaning, ainsi que leur pratique isolée, sont également interdites, sauf dérogations.

Site inscrit Source : fiche du site inscrit - DREAL

Le site inscrit du château de Saint-Senoch et de ses abords, comprend la propriété du château et ses abords composés de terres agricoles ou boisées. Sa surface est de 177,9 ha. L'environnement du site est composé du bourg de Varennes, du plateau agricole et de la vallée de l'Estrigueil.

La sensibilité du site est « assez faible, subordonnée à l'évolution des pratiques agricoles et à l'entretien du bâti par les propriétaires ».

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du plan local d'urbanisme.

Toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale de l'architecte des bâtiments de France. Sauf dérogation, toute publicité est interdite et l'installation d'enseignes est soumise à autorisation. L'installation de camping ou de caravaning, ainsi que leur pratique isolée, sont également interdites, sauf dérogations.

2.6.5. LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL

Des constructions non classées mais présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sont identifiées sur Saint-Senoch :

- église dans le centre-bourg, du 15^{ème} siècle ;
- monument aux morts édifié après la première guerre mondiale ;
- ancienne tuilerie à la Gouarderie (identifiée par la base Mérimée du ministère de la Culture) ;
- fief de la Bellaudière ;
- manoir de la Boutière du 16^{ème} siècle ;
- manoir de Vau du 16^{ème} siècle ;
- manoir de la Doratière du 15^{ème} ou 16^{ème} siècle ;
- ancien pigeonnier circulaire du 16^{ème} siècle, à la Fontaine.

La qualité de l'ambiance urbaine du centre-bourg est également à noter.

2.6.6. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément au Titre II du livre V du Code du Patrimoine et au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les éléments archéologiques supposés seront transmis au préfet de région qui pourra prescrire ou non, une prestation de diagnostic archéologique.

Il n'est pas fait mention de sites particuliers sur la commune de Saint-Senoche dans la carte archéologique du service régional d'archéologie.

L'atlas des sites archéologiques de Touraine identifie trois sites sur la commune :

- carrière de sarcophage du haut moyen-âge, lieu-dit Le Grand cimetière, près de l'ancienne église située sur Varennes (période de 400 à 900) ;
- approvisionnement des villes et marchés du bois à la fin du moyen-âge (non localisé précisément) ;
- manoir de la Dorattière (période de 1450 à 1550).

Le dictionnaire des communes de Touraine indique que des traces d'habitats anciens se trouvent en limite avec la commune de Varennes :

- vestiges d'un oratoire ;
- fondation du prieuré de Barbeneuve ;
- cimetière du haut moyen-âge aux Roches-Saint-Senoche, non loin de la route de Varennes et du chemin des Caves ;

Un texte fait également mention d'une voie romaine, non localisée (information du service régional d'archéologie : Carré de Busserolle - Tome 6)

2.6.7. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
<p>Développement urbain dans le bourg et aux Trois Poiriers, près de la D93 conduisant à Loches</p> <p>Qualité urbaine, minérale, du centre-bourg : bâti, clôtures, densité, ambiance urbaine. Constructions récentes en périphérie, sous une forme pavillonnaire. Etirement le long de la D93 sud</p> <p>Commune couverte en petite partie, en secteur rural, par un périmètre de protection et un site inscrit autour du château de Saint-Senoche situé sur la commune de Varennes : sensibilité du site assez faible</p> <p>Patrimoine bâti disséminé dans l'espace rural, notamment : manoirs du 16^{ème} siècle, pigeonnier</p>	<p>Recentrer les zones urbaines par rapport au POS</p> <p>Harmoniser les constructions récentes avec les constructions anciennes (implantations, volumes, couleurs, clôtures, ...) : appuyer la réglementation d'urbanisme sur les caractéristiques traditionnelles</p> <p>Préserver le patrimoine, dans une commune rurale où le tourisme vert et de découverte peut aider au développement local, en complémentarité avec le pôle touristique de Loches</p>

2.7. CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DOCUMENT D'URBANISME (POS) : BILAN DE 2005 A 2016

2.7.1. HABITAT : CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, DES SURFACES DE PARCELLES A REDUIRE

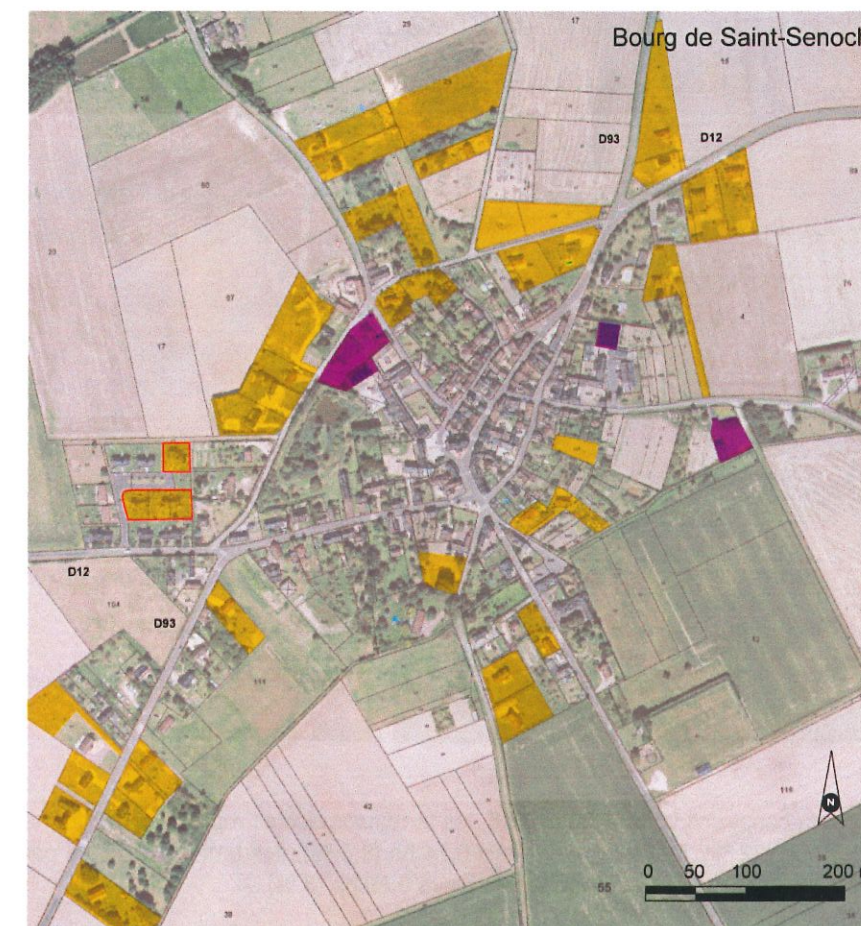
Permis de construire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements individuels	5	8	9	6	-	2	3	2	1	2	3	4
Surf. moy. de terrain en m ² par logement	2 573	2 250	850	1 881	-	1 951	1 490	2 336	2 689	1 627	2 244	1 739
Terrain inf. à 1 500 m ²	1	-	7	3	-	1	1	1	-	1	-	2

Source : commune de Saint-Senoche

Près de 4 habitations sont construites par an en moyenne. Sur un total de 45 habitations de 2005 à 2016, la surface moyenne des terrains est de 1 800 m². Toutes les constructions sont en individuel. Sur 45 habitations, 17 sont situées sur des terrains dont la surface est inférieure à 1 500 m², soit près de 40 % du total des terrains.

La DREAL Centre préconise de ne pas dépasser 800 à 1 100 m² de taille moyenne des parcelles en milieu rural, pour parvenir à l'objectif de diminution des surfaces artificialisées. (Source : Consommation de l'espace en région Centre. Janvier 2012. DREAL Centre - DRAAF Centre). **La maîtrise de la consommation de l'espace est un enjeu important du territoire.**

CONSTRUCTIONS 2005 - 2016



Cartographie : T GUILLET

Depuis 2005, la construction s'est très majoritairement concentrée dans le bourg. Les hameaux des Trois Poiriers et de la Calaisie ont accueilli respectivement 3 et 2 constructions. Les constructions se sont réalisées principalement au coup par coup, en fonction des opportunités foncières. Six logements OPAC ont été réalisés dans le lotissement des Planches (environ 500 m² de surface de terrain par logement).

2.7.2. ACTIVITE : UN NOMBRE DE CONSTRUCTIONS LIMITE

Permis de construire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bâtiments d'activité	1	-	1	1	1	-	1	-	1	-	-	-
Terrain en m ²	578	-	82 400	2 942	4 430	-	6 380	-	67 600	-	-	-
Nature	Art.		Agri.	Com.	Art.		Agri.		Agri.			-

Source : commune de Saint-Senoch (Art. : artisanat ; Agri. : agriculture ; Com. : commerce)

Trois constructions sur 6 sont agricoles, sur grandes parcelles compte tenu du parcellaire rural. Les 3 autres constructions sont situées dans le bourg ou à proximité, sur des emprises déjà dédiées aux activités concernées.

2.7.3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (HABITAT ET ACTIVITE NON AGRICOLE)

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION D'ESPACE 2005 - 2016

Décembre 2016



Sur 8,69 ha de terrains consommés par la construction de 2005 à 2016, les terrains agricoles représentent 5,29 ha (61 %), les jardins en zone urbaine 1,89 ha (22 %), les terrains naturels 0,74 ha (8,5 %), des terrains occupés par des activités 0,48 ha (5,5 %) et des lots du lotissement des Planches en cours 0,29 ha (3 %).

Les terres agricoles enserment au plus près le bourg, ce qui explique la proportion concernée. Mais des terrains en zone urbaine ont également été bâtis, principalement des jardins, ce qui renvoie à une certaine pression foncière (13 constructions sur des terrains dans l'espace urbain, soit près de 30 % de la construction pour de l'habitat). Les bâtiments d'activité ont été réalisés sur des emprises déjà occupés par les entreprises.

Les terrains en zone naturelle sont peu nombreux. Il s'agit de terrains précédemment en pente et en friche le long de la route de Varennes.

2.7.4. GRANDS ENSEMBLES : STABILITE DE L'OCCUPATION DU SOL

La cartographie Corine Land Cover, établie à l'échelle nationale (1/100 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée soit de 25 hectares (seuil de description).

Milieu	Milieux (Corine LandCover)	Description de l'habitat	Surface 1990 en ha	Surface 2006 en ha
Territoires artificialisés	112 Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments et les voies de communication. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes représentent plus de 80 % de la surface totale	33,6	33,6
	211 Terres arables hors périmètre d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage).	1 588,50	1 801,81
Territoires agricoles	231 Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminacées, non incluses dans un assolement.	316,86	159,33
	242 Syst. culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies ou de cultures permanentes	55,41	0,04
	311 Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominent les espèces forestières feuillus	287,14	287,14
Forêts et milieux semi-naturels	312 Forêts de conifères	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominent les espèces forestières de conifères	15,24	15,24
	313 Forêts mélangées	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent	113,98	113,98

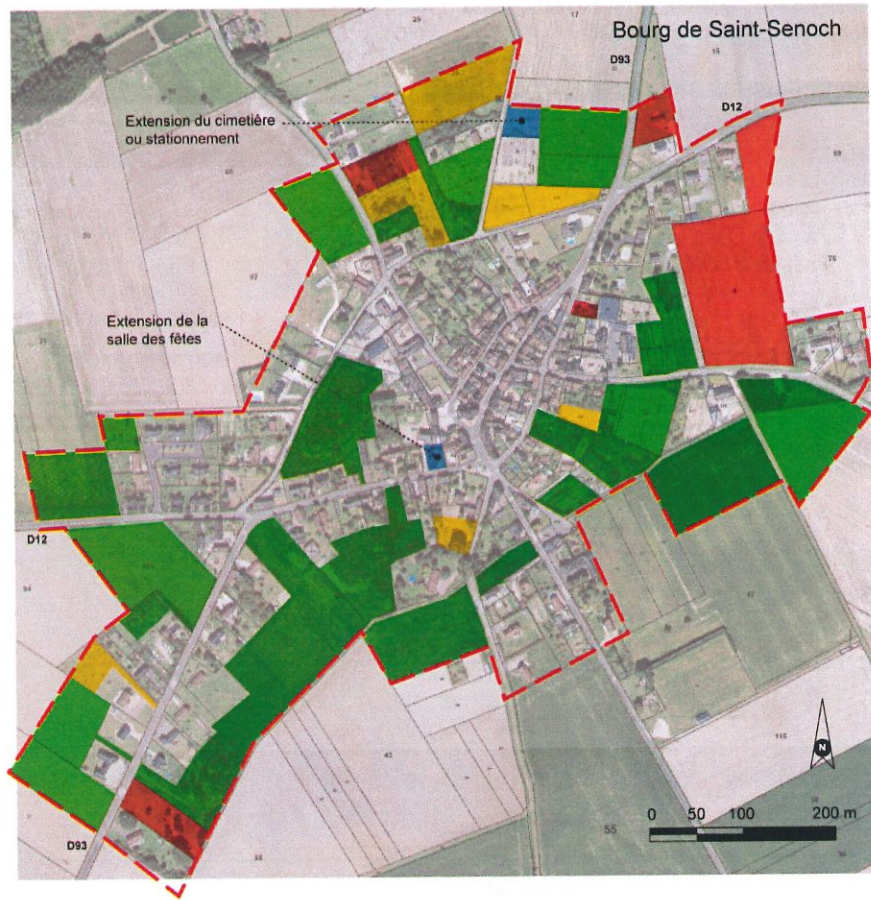
Le seuil de définition ne permet pas d'identifier d'évolution pour le tissu urbain en 16 années. Les surfaces des forêts sont stables.

Les évolutions principales concernent :

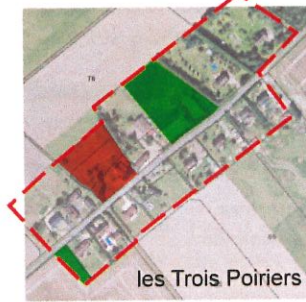
- l'augmentation des terres arables, d'environ 213 ha ;
- la baisse des prairies, d'environ 157 ha ;
- la quasi disparition des systèmes culturaux et parcellaires complexes.

2.7.5. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : LE FONCIER NON BATI

POS - FONCIER NON BATI EN ZONES "U" ET "Nb"



Décembre 2016



- POS : zone U du bourg et Nb des Trois Poiriers
- Construction récente ou en cours
- Certificat d'urbanisme en cours
- Autres terrains non bâtis
- Projet communal

Bourg et les Trois Poiriers : zones du POS	Certificat d'urbanisme	Autre foncier non bâti
Bourg de Saint-Senoch	CUa : (1 CU) CUb 3,5 ha (16 habitations)	Zone U : 12,55ha
Les Trois Poiriers	CUa (1 CU)	Zone Nb : 0,55 ha
TOTAL	3,5 ha	13,1 ha

CUa : information. CUb : opérationnel

Une analyse du POS a été menée avec la commission communale PLU pour recenser le foncier non bâti dans le bourg et le hameau des Trois Poiriers. Les certificats d'urbanisme représentent 3,5 ha. Une surface de 13,1 ha est constituée d'autres terrains non bâtis, notamment des terres agricoles et de vastes parcelles en second rideau par rapport à la D93.

Les autres secteurs définis en zone constructible Nb du secteur rural du POS ne présentent plus de potentiel pour la construction (la Bergeotterie, la Fontaine, la Calaisie, le Puy Roujou, la Gouarderie) et pour certains, sont aussi à préserver pour le paysage (la Fontaine).

Les zones NA du POS recouvrent toutes des terres agricoles de culture à préserver.

2.7.6. POTENTIEL EN DENTS CREUSES ET DENSIFICATION DES PARCELLES BATIES DANS LE BOURG ET LES TROIS POIRIERS

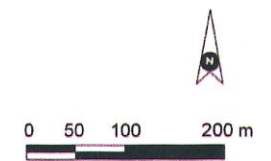
POTENTIEL DE CONSTRUCTION



- parcelles bâties 2005-2016
- parc urbain

Potentiel pour la construction :

- dent creuse
- densification



Secteurs urbains	Dents creuses	Densification des parcelles bâties
Bourg de Saint-Senoch	2,99 ha	0,81ha
Les Trois Poiriers	0,23 ha	-
TOTAL	3,22 ha	0,81 ha

Analyse commune de Saint-Senoch et bureau d'études. Les calculs sont basés sur l'enveloppe urbaine correspondant à la limite des espaces urbanisés. Elle comprend les espaces urbanisés, les espaces à vocation récréative et les enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés :

- les espaces urbanisés comprennent les espaces bâtis agglomérés et leurs infrastructures ;
- les enclaves retenues dans l'enveloppe sont des espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée.

Sur la base de la partie actuellement urbanisée estimée, le potentiel est de 4,03 ha. Il s'agit d'un potentiel théorique, avec certaines difficultés à prendre en compte (1,26 ha) :

- dents creuses :
 - .1 : terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif et impropres à l'assainissement individuel (0,33 ha) ;
 - .2 : terrains laniérés et plusieurs propriétaires (0,15 ha) ;
 - .3 : terrain occupé par une ancienne station d'épuration au lotissement des Planches et possibilités d'accès réduites (0,16 ha) ;
 - .4 : terrain en second rideau (0,07 ha) ;
 - .5 : terrain en partie occupé par des dépôts (0,11 ha).

- densification :

- .6 : terrain bâti en vente (0,12 ha) ;
- .7 : nécessité d'instituer une servitude de passage (0,12 ha et 0,13 ha) ;
- .8 : terrain arboré étroit (0,07 ha).

Des blocages seront possibles sur ces terrains.

2.7.7. COUT FONCIER

Le coût du foncier équipé est à situer autour de 15 € / m². Il renvoie à une demande foncière modérée. Actuellement, environ une demande par mois en accession (terrain à bâtir ou acquisition dans l'ancien) ou en location est recensée en mairie, à part égale. La demande est modérée mais elle se renouvelle régulièrement.

2.7.8. SYNTHÈSE - PERSPECTIVES - ENJEUX

Synthèse	Perspectives - Enjeux
Construction au coup par coup, sur parcelles relativement grandes. La surface moyenne de terrain en individuel est de 1 800 m ² entre 2005 et 2015	Elever les densités, en utilisant les références traditionnelles locales : maison de bourg, maison rurale
Secteurs en développement : bourg, les Trois Poiriers	Diversifier les tailles des parcelles, pour répondre à différents besoins selon les familles
Stabilité des surfaces agricoles et naturelles à l'échelle communale. Les terres de culture dominant	Favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le bourg
Près de 4 habitations sont construites par an en moyenne. Potentiel constructible en zone urbaine du bourg et zone Nb des Trois Poiriers de 7 ha environ	Supprimer les possibilités de mitage dans les espaces ruraux

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, ET LE REGLEMENT

3.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1.1. SYNTHÈSE SUR LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET GRANDES ORIENTATIONS QUI EN DECOULENT

3.1.1.1. Diagnostic du territoire

ATOUTS	HANDICAPS	PROJETS
<p>□ SITUATION</p> <p>.proximité de la ville de Loches, à 11 km</p> <p>.desserte par la D31 Descartes/Loches</p>	<p>.faible gabarit d'un pont sur la D93 à la sortie de Loches qui interdit l'accessibilité poids lourds par ce côté</p>	-
<p>□ DEMOGRAPHIE</p> <p>.croissance du nombre d'habitants depuis 1999</p> <p>.solde naturel positif, population jeune</p>	<p>.perspectives moyennes sur le bassin de population de Loches</p>	-
<p>□ LOGEMENT</p> <p>.près de 4 constructions neuves en moyenne annuelle depuis 2005</p> <p>.parc vacant limité et les logements vacants sont régulièrement repris</p>	<p>.rythme de construction plus faible depuis 2010</p>	<p>.projets privés de constructions dans le bourg</p> <p>.huit certificats d'urbanisme opérationnels représentant 16 constructions en cours de validité dans le bourg en 2016</p>
<p>□ ECONOMIE</p> <p>.vocation agricole et résidentielle grâce à des commerces de proximité</p> <p>.présence d'entreprises artisanales avec un nombre important d'emplois</p> <p>.101 emplois en 2012</p>	<p>.dépendance au pôle d'emplois lochois et à son évolution</p>	<p>.projet de développement d'une activité artisanale dans l'espace rural aux Granges</p>
<p>□ AGRICULTURE</p> <p>.71,4 % du territoire est occupé par des terres agricoles déclarées à la PAC</p> <p>.filère agricole : exploitants et entreprise de mécanique agricole</p>	<p>.érosion du nombre d'exploitants</p> <p>.bâtiments tiers à moins de 100 mètres d'élevage à la Bigotière (bovins viande) et la Fosse Laureste (haras)</p>	<p>.plusieurs projets recensés de bâtiments agricoles ou liés à l'activité (vente directe, gîte) dans l'espace rural</p>
<p>□ EQUIPEMENT</p> <p>.service à la population dont l'école maternelle et l'agence postale</p> <p>.station d'épuration du bourg</p>	<p>.mauvais fonctionnement de la station d'épuration, qui diminue sa réserve de capacité</p>	<p>.étude d'actualisation du zonage d'assainissement en parallèle à l'élaboration du PLU</p> <p>.travaux en 2020 pour améliorer le fonctionnement et augmenter la capacité de la station (470 équivalent/habitant)</p>

Saint-Senoch est une commune rurale et vivante grâce à la présence de commerces, de services (la poste), d'une école et d'entreprises implantées dans le bourg. Située à proximité de Loches, elle a attiré ces dernières années des citoyens souhaitant vivre en milieu rural. Des opérations ont été engagées, certaines avec des logements sociaux (16 logements actuellement).

Des entreprises dans le domaine du bâtiment fournissent un nombre d'emplois important (menuiserie Lespagnol, entreprise générale du bâtiment Asce, ...) au regard de la taille de la commune. Cent-un emplois sont recensés en 2012, en augmentation par rapport à 2007 (+ 19). L'activité agricole caractérise largement la commune avec un territoire majoritairement occupé par les cultures et une activité urbaine en prolongement (garage agricole dans le bourg).

Les élus souhaitent conserver une ruralité vivante :

- en accueillant de nouveaux habitants, avec un développement raisonnable, sans accélération du rythme démographique actuel ;
- en localisant les développements en priorité dans le bourg, où sont situés les services et équipements ;
- en conservant les activités qui fournissent un nombre d'emplois important à l'échelle de la commune.

Elle peut s'appuyer pour cela sur des atouts de situation par rapport à Loches et à la D31, et des projets privés en matière de logements (bourg) et d'entreprises (dont un projet aux Granges).

Ces grandes orientations vont dans le sens des objectifs de la délibération de prescription du PLU du 18 mars 2015 :

- développement de l'urbanisation raisonnée ;
- maintien de l'activité économique.

3.1.1.2. Etat initial de l'environnement

ATOUTS	HANDICAPS	PROJETS
□ OCCUPATION DES SOLS		
.territoire urbain contenu : 2 % du territoire .coût du foncier équipé modéré, autour de 15 € / m ²	-	-
□ BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS		
.sans contraintes environnementales majeures, espace de biodiversité ordinaire .trame verte et bleue du Pays Touraine Côté Sud : corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage », à l'est de la commune .tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents à la Vienne	.pas de zone à fort intérêt environnemental sur le territoire, peu de données sur le patrimoine biologique existant	-
□ POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX		
.station d'épuration dans le bourg .sites potentiellement pollués limités et avec des activités toujours en cours dans 5 cas sur 6	.mauvais fonctionnement de la station d'épuration, qui diminue sa réserve de capacité	.étude d'actualisation du zonage d'assainissement en parallèle à l'élaboration du PLU .travaux en 2020 pour améliorer le fonctionnement et augmenter la capacité de la station (470 équivalent/habitant)
RESSOURCES NATURELLES		
.qualité agronomique des sols, favorable pour l'agriculture .captage d'eau communal	.périmètre de protection de captage en partie sur le bourg .pas de zones favorables pour le développement éolien (SRE)	
RISQUES ET NUISANCES		
.sans risques ou nuisances majeurs .risque inondable ponctuel dans les vallées de l'Esves et de l'Estrigueil, sans risque pour les habitations	.risque ponctuel lié au ruissellement pluvial dans le bourg et les cuvettes naturelles	.réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales en complément du PLU
PAYSAGE		
.paysage rural agricole .cadre de vie : patrimoine bâti, plan d'eau communal, espaces boisés	.disparition du maillage bocager, important par rapport à la qualité de l'eau, l'infiltration du pluvial, l'érosion et la biodiversité	-
URBANISME		
.valeur patrimoniale du centre du bourg .périmètre de protection et site inscrit autour du château de Saint-Senoch sur Varennes : sensibilité du site assez faible	.intégration de constructions récentes à toiture plate en périphérie du bourg .circulation dans le centre du bourg .étalement urbain le long de la D93	-

CONSOMMATION DE L'ESPACE

.habitat : construction très majoritairement concentrée dans le bourg
.surface moyenne des terrains en individuel : 1 800 m² entre 2005 et 2015
.zones d'habitat diffus (Nb) et surface des zones NA du POS en périphérie du bourg

Le territoire ne comprend pas d'espaces à intérêt environnemental majeur. La vocation agricole domine et a eu un impact fort sur l'évolution du paysage local avec la disparition du bocage. La définition d'un corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage » par le Pays Touraine Côté Sud, longeant l'est de la commune, est cependant un élément à prendre en compte (uniquement des bois dans le cas de la commune), de même que le maintien de quelques espaces bocagers dans les vallées de l'Esves et de l'Estrigueil.

Deux enjeux importants concernent la maîtrise du ruissellement et le raccordement au réseau collectif des eaux usées des futures constructions dans le bourg. Le périmètre de protection éloigné du captage recouvre en partie le bourg. Les constructions dans le périmètre de protection rapproché sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. La définition des zones d'urbanisation future et le traitement de leurs eaux usées ont une importance particulière dans ce cadre.

La consommation foncière est favorisée par la construction individuelle sur une surface moyenne des terrains de 1 800 m², la définition au POS de zones d'habitat diffus et de vastes zones à urbaniser autour du bourg, sur des terres agricoles.

Les élus souhaitent adapter le PLU aux caractéristiques du territoire et mieux maîtriser le développement de la construction :

- en définissant une vaste zone agricole permettant la continuité des exploitations existantes (elles sont quasiment toutes classées en zone N au POS) ;
- en préservant les vallées de l'Esves et de l'Estrigueil, en tête d'un réseau hydrographique affluent à la Vienne ;
- en mettant en cohérence les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et du zonage d'assainissement avec le plan local d'urbanisme ;
- en recentrant la construction sur le bourg et en limitant la consommation de l'espace ;
- en encadrant la construction dans ses aspects extérieurs pour que les futures constructions s'harmonisent avec les formes architecturales du bâti traditionnel.

Ces grandes orientations vont dans le sens des objectifs de la délibération de prescription du PLU du 18 mars 2015 :

- développement harmonieux de la commune avec une utilisation économe des espaces ;
- protection et mise en valeur des zones agricoles et naturelles ;
- développement de l'urbanisation raisonnée en privilégiant l'organisation et la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain.

3.1.2. L'EXPOSE DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1.2.1. Les perspectives démographiques et les besoins liés

■ Assurer la progression de la population

Des scénarios ont été élaborés en 2016 pour débattre avec les élus des orientations en matière de population et de logement.

Projections démographiques	Scénario 1 tendanciel arrondissement de Loches	Scénario 2 tendanciel ex CC Loches Développement	Scénario 3 tendanciel communal
2012	513 habitants	513 habitants	513 habitants
	Poursuite de la tendance sur l'arrondissement entre 1999 et 2012 : + 0,34 % par an	Poursuite de la tendance sur l'ex CCLD entre 1999 et 2012 : + 0,71 % par an	Poursuite de la tendance communale entre 1999 et 2012 : + 1,70 % par an
2025-2030	536 (+ 23)	560 (+ 47)	626 (+ 113)

Les élus ont retenu le scénario 3 qui poursuit la progression de la population enregistrée depuis 1999, conforme à son ambition de faire vivre la commune avec une urbanisation raisonnée. Un objectif de 630 habitants à horizon 2025-2030 a été retenu.

Les calculs reposent sur l'année 2025, mais l'horizon 2030 est affiché dans le PADD en prévision d'un certain ralentissement de la construction et d'une durée d'application du PLU d'environ 12 ans pour une approbation prévue en 2018-2020. Les dernières données INSEE de 2015 comptent 548 habitants, ce qui confirme le caractère plausible des objectifs.

■ Poursuivre le rythme actuel de construction

Deux hypothèses ont été bâties pour les besoins en logement correspondant à 630 habitants à horizon 2030

Besoin en logements	Scénario tendanciel communal	Description de l'hypothèse
Hypothèse 1	48 logements	.Evolution du taux d'occupation : maintien du taux d'occupation à 2,43 .Evolution des résidences secondaires et des logements vacants : maintien du nombre de logements .Logements nécessaires pour l'évolution démographique : (population 2030 / taux d'occupation 2,43) - résidences principales 2012 (211 RP) soit (630 / 2,43) - 211 = 48 .Probabilité : moyenne , compte tenu de la tendance au vieillissement de la population sur le long terme. Le taux d'occupation devrait baisser. Sur le nombre de logements vacants et de résidences secondaires, les dernières données INSEE de 2015 montrant que les secondaires augmentent un peu pendant que les vacants baissent un peu. Le maintien du nombre actuel de logements vacants n'est pas souhaitable.
Hypothèse 2	54 logements	.Evolution du taux d'occupation : baisse du taux d'occupation à 2,33 appliqué à l'ensemble du parc de logements (-0,1 environ par décennie) .Evolution des résidences secondaires : essor modéré actuellement sur quelques années, mais non significatif. On retient donc un maintien du nombre de logements .Evolution des logements vacants et des changements de destination : prise en compte de 5 logements, en solde de l'évolution de la vacance et avec des changements de destination .Logements nécessaires pour l'évolution démographique : ((population 2030 / taux d'occupation 2,33) - 5) - résidences principales 2012 (211 RP) soit ((630 / 2,33) - 5) - 211 = .Probabilité : bonne , compte tenu de la tendance au vieillissement de la population sur le long terme (baisse du taux d'occupation), des reprises possibles de logements vacants, de l'attractivité communale.

L'hypothèse 2 a été retenue, arrondie à environ 60 constructions à horizon 2030. Il a été tenu compte des points suivants lors du débat en commission communale courant 2016 :

- 4 habitations sont construites par an depuis 2005 mais la tendance est à la baisse depuis 2010 avec un peu plus de 2 habitations par an, l'hypothèse 2 est médiane par rapport à ces évolutions ;
- 8 certificats d'urbanisme opérationnels représentant 16 constructions sont en cours de validité dans le bourg en 2016 ;
- une baisse de la vacance et des changements de destination seront à déduire, à hauteur de 5 logements pour les deux aspects. Pour la vacance, il s'agit d'une baisse du solde des logements. Un nombre de reprise plus important peut être attendu mais des créations sont aussi prévisibles (recréation notamment par des personnes placées en maison de retraite sans vente du logement) ;
- sur les logements vacants, en nombre limité (11 en potentiel en 2015) et qui sont régulièrement repris, on ne retient pas d'objectif particulier en nombre mais un objectif général de baisse, ni sur l'évolution des résidences secondaires.

L'objectif dans le détail :

- 55 logements neufs à horizon 2030 dont 12 logements réalisés de 2012 à 2016, soit 43 logements à construire à compter du 01/01/2017 ;
- 5 en baisse de la vacance et changements de destination, pour création de résidences principales.

Le PADD aborde ces différents objectifs dans son point 1.1 :

- atteindre 630 habitants à horizon 2030, créer 60 logements, prendre en compte les reprises de logements vacants et les changements de destination dans l'espace rural (5 au total).

■ Un niveau d'équipement globalement positif, des travaux sur la station d'épuration sont programmés pour 2020

Le niveau d'équipement communal n'est pas décisif pour attirer de nouvelles populations mais, associé à la proximité et à l'accessibilité de Loches, le contexte est positif. La régularité de la construction sur la commune le démontre. Ce niveau d'équipement est à conserver.

La station d'épuration est d'une capacité de 270 équivalent-habitants mais des travaux sont prévus. La Communauté de communes a pris la compétence de l'assainissement collectif et elle doit valider les permis des constructions qui se raccordent à la station d'épuration.

Quatre points sont à noter :

- le potentiel de raccordement est évalué en 2016 aux environs de 40 à 50 constructions supplémentaires ;
- la station n'a pas de manière permanente des eaux traitées conformes aux normes de rejet. Depuis mars 2014, un agitateur oloïde a été placé sur la première lagune. Les résultats après cette installation ne montrent pas d'amélioration de la qualité des rejets. Une mise aux normes est nécessaire. Pour l'agence de l'eau, Saint-Senoche est dans le groupe des communes prioritaires pour la mise aux normes des stations d'épuration ;
- la commune a demandé à la Communauté de communes de programmer la réalisation de travaux de mises aux normes de la station d'épuration, et de raccorder les nouvelles zones à urbaniser à la station. Des travaux sont prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter la capacité de la station d'épuration à 470 équivalent/habitant ;
- le zonage d'assainissement collectif précédent prévoyait un raccordement de tout le bourg à la station d'épuration. Le zonage est actualisé en parallèle à la réalisation du PLU. Certaines constructions ne sont pas raccordées au réseau collectif, chemin du plan d'eau notamment.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 1.1 et 1.2 :

- développer prioritairement le bourg, qui est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qui comprend des commerces à conserver ;
- favoriser le maintien et la reprise des commerces, conserver l'école maternelle, étendre la salle polyvalente et aménager ses espaces extérieurs, accompagner le projet régional de schéma directeur d'aménagement numérique de montée en débit des communes.

■ Réserver le foncier en priorité dans le bourg

Le bourg et le hameau des Trois Poiriers sont identifiés avec des potentiels de constructions. Le hameau a pour intérêt d'être attractif, proche de la route de Loches mais en retrait ce qui lui permet de ne pas être touché par les risques ou nuisances liés au trafic. Il faudra néanmoins prendre en compte une vocation urbaine limitée.

Les autres secteurs définis en zone constructible Nb du secteur rural du POS ne présentent plus de potentiel (la Bergeotterie, la Fontaine, la Calaisie, le Puy Roujou, la Gouarderie) et pour certains, sont aussi à préserver pour le paysage (la Fontaine). Les zones NA du POS recouvrent toutes des terres agricoles de culture. Elles doivent être nettement réduites.

Sur un total de 45 habitations de 2005 à 2016, la surface moyenne des terrains est de 1 800 m². Toutes les constructions sont en individuel. **Sur 45 habitations, 17 sont situées sur des terrains dont la surface est inférieure à 1 500 m², soit près de 40 % du total des terrains. Ces chiffres sont pris nets et non bruts, donc sans prise en compte des espaces publics.**

Afin de limiter la consommation foncière, selon la méthode DDT37, il est convenu de retenir un objectif d'environ 12 logements par ha, représentant :

- en zone à urbaniser, environ 580 m² de terrain par parcelle après déduction des espaces publics (environ 30 %, voire un peu plus au regard des bassins pluviaux à créer). Même chiffre pour toute opération de lotissement avec création d'espaces publics en zone urbaine ;
- en terrain libre, diffus, en zone urbaine, la surface est d'environ 850 m².

Il n'est pas retenu de rétention foncière en zone à urbaniser AU et dans les dents creuses (méthode DDT37). La rétention s'appliquera uniquement au potentiel en zone urbaine U pour les densifications.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 2.1 et 2.2 :

- développer prioritairement le bourg, recentrer la construction dans l'espace rural, renforcement possible du hameau des Trois Poiriers ;
- réserver environ 6 ha pour un objectif de 55 constructions neuves à horizon 2030 soit une réduction d'environ 40 % de la consommation foncière par rapport à la période 2005-2015. Avec une consommation égale à celle de la période 2005-2015, il faudrait réserver 9,9 ha à horizon 2030 ;
- réaliser des orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et leur densification.

A noter :

- 55 logements neufs à créer de 2012 à horizon 2030, dont 12 logements ont déjà été réalisés de 2012 à 2016 sur une surface moyenne de 2 025 m² par logement (surface totale de 2,43 ha). Pour les 43 logements à créer, 3,6 ha sont nécessaires pour respecter le ratio de 12 logements par ha ;
- le SCOT de Loches Développement a été approuvé en 2004 et maintenu en 2014 n'impose pas de densités chiffrées. En matière de gestion économe des sols, il précise pour l'habitat « mettre un frein à l'étalement de l'habitat en orientant le développement à l'intérieur des aires déjà urbanisées et équipées ». Le SCOT de la Communauté de communes Loches Sud Touraine débute au printemps 2018.

3.1.2.2. Les perspectives économiques et les besoins liés

■ La vocation agricole est une priorité

L'agriculture marque le territoire et une activité urbaine est liée (garage de mécanique agricole). Un questionnaire adressé aux exploitants suivi d'une réunion en leur présence, a permis d'identifier 2 exploitants locaux sans successeurs connus fin 2015, sur 13 exploitants, et de recenser des projets de mise aux normes ou de nouveaux bâtiments agricoles, ainsi que des projets dans le prolongement de l'activité : vente directe, gîte et ferme pédagogique notamment. Les secteurs concernés sont : les Caillauderies, la Boutière, la Bigotière, la Michinière, le Vau et Chanteloup.

Malgré l'érosion du nombre d'exploitants, une dynamique existe comme l'exprime les différents projets recensés.

La préservation de l'activité agricole doit donc conduire à revoir les classements du POS en zone d'habitat diffus ou en zone à urbaniser, à gérer l'éloignement entre les bâtiments d'exploitation et les tiers, et à créer une zone agricole vaste (les terres agricoles sont classées en zone N avec le POS).

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 5.1 et 5.2 :

- conserver des espaces agricoles sans diffusion de l'habitat ;
- reclasser en zone agricole les hameaux précédemment situés en zone d'habitat diffus ;
- conserver l'éloignement des tiers par rapport aux exploitations, en tenant compte de la pérennité des exploitations dans le cas du bourg ;

- Identifier les changements de destination des bâtiments agricoles, qui pourront accompagner de façon complémentaire l'exercice de l'activité agricole et sa diversification.

■ Faciliter le développement des autres activités existantes pour conserver des emplois sur place

Le nombre d'emplois sur la commune est en augmentation : 82 emplois en 2007, 101 en 2012. Il existe 4 emplois sur la commune pour 10 actifs. Le nombre d'emplois est important pour une commune du milieu rural. Les entreprises sont principalement situées dans le bourg, imbriquées avec l'habitat, et dans certains cas en secteur rural dont l'une est importante en nombre d'emplois : Asce, entreprise générale du bâtiment.

Trois permis de construire ont été délivrés en 2005, 2008 et 2009, pour des bâtiments d'activité dans le bourg. Une entreprise située aux Granges souhaite se développer (Asce). Elle avait précédemment sollicité un transfert sur une zone d'activité à Loches mais il n'a pas été accepté.

La réalisation d'une zone d'activité n'est pas envisageable compte tenu de l'équipement en la matière autour de Loches. Aussi, deux points principaux sont à traiter par le PLU : la coexistence de l'habitat et des activités dans le bourg, le développement de l'entreprise Asce aux Granges.

L'activité touristique est principalement à lier à l'attractivité de la région de Loches. Elle est intéressante pour l'économie locale. Il existe sur la commune un plan d'eau créé pour les pêcheurs et géré par la Gaule Lochoise, des sentiers pédestres et des ballades équestres avec une activité au haras de Muralis à la Fosse Laureste. Le développement de l'activité est notamment envisagé sous l'angle de l'hébergement, pour contribuer à la préservation du patrimoine bâti ancien dans l'espace rural, en plus de l'animation locale qui peut en découler pour la commune.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 4.1, 4.2 et 4.3 :

- favoriser la diversité des activités dans le bourg ;
- limiter les activités non agricoles dans l'espace rural, mais autoriser le développement de celles existantes ;
- développer l'hébergement touristique et les loisirs.

3.1.2.3. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des dynamiques économiques et démographiques

■ Habitat

Période (au 1 ^{er} janvier)	Nombre de constructions neuves	Nombre par an	Surfaces consommées	Surface par an
2005-2017	45	3,75	8,2 ha	0,68 ha
			Surfaces réservées	
Projet PLU 2012-2030	55	3	6,0 ha	0,33 ha
Réalisé 2012-2016	12	2,4	2,4 ha	0,48 ha
Reste à réaliser 2017-2030	43	3,1	3,6 ha	0,26 ha

Les calculs ont été réalisés à partir des données INSEE 2012. Les réalisations depuis cette date sont prises en compte dans le calcul d'ensemble : ligne « réalisé 2012-2016 ». Les calculs sont faits au 1^{er} janvier, comme pour les données du recensement INSEE.

La commune a gagné des habitants entre 1999 et 2012 (+ 93 habitants en 13 années). Les derniers chiffres INSEE de 2015 montrent que la dynamique se poursuit. Le mouvement de construction pour l'habitat est régulier sur la commune, notamment grâce au desserrement de la population de Loches, à la proximité de la D31, à la présence de services et de commerces de proximité. Il approche 4 constructions par an sur la période 2005-2016. Ce mouvement doit s'entretenir. Il existe des projets privés de constructions dans le bourg. Huit certificats d'urbanisme opérationnels représentant 16 constructions étaient en cours de validité dans le bourg en 2016.

Le nombre de constructions et la surface consommée pour le projet par année sont inférieurs à la période 2005-2016, avec peu de différences pour le nombre de constructions, mais avec nettement moins de consommation foncière. Le recentrage des zones constructibles participe également à mieux contenir les développements urbains.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 2.1 :

- consommer environ 6 ha pour un objectif de 55 constructions neuves à horizon 2030 (réduction d'environ 40 % de la consommation foncière par rapport à la période 2005-2015).

■ Activité

Le nombre d'emplois a augmenté entre 2007 et 2012 grâce au tissu d'activités. Les besoins en construction pour les activités existent, pour l'agriculture comme pour les autres activités :

- trois permis de construire pour des bâtiments agricoles en 2007, 2011 et 2013 ;
- projets de construction de 6 nouveaux bâtiments d'exploitation et de 2 mises aux normes, outre des projets en complément de l'activité (vente directe, gîte, ferme pédagogique) ;
- trois permis de construire ont été délivrés en 2005, 2008 et 2009, pour des bâtiments d'activité dans le bourg ;
- projet de développement de l'entreprise située aux Granges.

Pour l'activité, qui s'intégrera dans les espaces urbains, il n'est pas donné d'objectifs en consommation spécifique d'espace. **Attention ! La possibilité de créer des activités dans la zone urbaine doit être prise en compte. Tous les terrains identifiés en potentiel ne seront pas forcément occupés à terme pour l'habitat, d'autant qu'il n'est pas créé de zones urbaines pour les activités.** Le développement de l'entreprise située au hameau des Granges sera réalisé dans le cadre d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées, pour le contenir car il est entouré de terres agricoles. Il correspond aux seuls besoins de l'entreprise Rappelons que cette entreprise avait précédemment sollicité un transfert sur une zone d'activité à Loches mais il n'a pas été accepté.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 4.1, 4.2 et 4.3 :

- favoriser la diversité des activités dans le bourg ;
- limiter les activités non agricoles dans l'espace rural, mais autoriser le développement de celles existantes.

3.1.2.4. Les transports et les déplacements

L'accessibilité de Loches a favorisé l'installation de ménages qui se déplacent quotidiennement par la D93 pour rejoindre leurs lieux de travail. La facilité de déplacement est à préserver en limitant les constructions et les nouveaux accès le long de la voie. Par ailleurs, il est apparu opportun d'anticiper sur les besoins en mobilité de demain en créant une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques. Sur ce point, la commune a répondu à l'appel à projet pour créer une borne dans le cadre du plan départemental de croissance verte. Le projet est à venir.

La traversée du bourg est contrainte par le profil étroit des voies. Il s'agit d'une trace de l'histoire urbaine et un élément de l'identité communale faite de maisons de village bien regroupées, à conserver à ce titre. Néanmoins, des actions ciblées sont engagées ou à engager. D'une part, l'aménagement du chemin des Chênes est à poursuivre (en cours en parallèle à l'élaboration du PLU). D'autre part, des solutions en stationnement sont à rechercher.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 3.1, 3.2 et 3.3 :

- préserver la fonction de transit de la D93 en direction de Loches ;
- poursuivre l'aménagement du chemin des Chênes ;
- aménager des parkings près de la salle polyvalente et du cimetière ;
- créer une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques dans le bourg.

3.1.2.5. L'environnement

Le territoire ne comprend pas d'espaces à fort intérêt environnemental. Il est majoritairement agricole et la biodiversité est ordinaire. Une refonte du zonage dans l'espace rural est à conduire de façon à protéger les terres agricoles en créant une zone agricole A qui renvoie bien à cette vocation du territoire, et à permettre l'adaptation des bâtiments des exploitants, différents projets étant recensés.

La vocation naturelle de certains espaces est cependant manifeste, comme la vallée de l'Esves avec ses boisements, et certains secteurs de la vallée de l'Estriguel où des haies sont conservées, établissant un lien entre des ensembles boisés à l'est et à l'ouest. Ces ensembles boisés à l'est correspondent à la sous-trame « Bois et bocage » de la trame verte et bleue élaborée par le Pays Touraine Côté Sud. Elle longe l'est de la commune et elle recoupe la tête de réseau hydrographique d'un chevelu de petits cours d'eau conduisant à l'Esves puis à la Vienne. La protection de ces espaces est importante pour conserver l'organisation des bois en pas japonais qui fait le lien entre les forêts de Verneuil et de Loches, et les bois de Beurepaire.

La surface et la situation des zones à urbaniser ont une importance particulière du point de vue de la consommation de l'espace ainsi qu'en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et l'actualisation du zonage d'assainissement sont en cours en parallèle au plan local d'urbanisme.

Il faut de ce point de vue favoriser des solutions d'hydraulique douce qui participent à contenir les ruissellements et à paysager les opérations. Elles sont techniquement plus simples à gérer que des réseaux enterrés. Il faut également bien considérer l'opportunité de raccordement de toutes les futures opérations d'aménagement à la station d'épuration, en tenant compte du recouvrement partiel du bourg par les périmètres de protection du captage d'eau potable.

Afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments, deux enjeux sont à traiter : la bonne exposition des habitations et la préservation des bois pour favoriser le développement de la filière bois énergie.

Dans l'espace rural, dont le paysage a progressivement muté pour s'adapter aux besoins de l'agriculture, les éléments du paysage traditionnel fait de bocage et qui sont désormais en reliquat sont à préserver, au village de la Fontaine et dans la vallée de l'Esves. Le contact entre les espaces urbains et ruraux est à soigner, du point de vue des formes urbaines en respectant l'architecture traditionnelle, et du point de vue de l'intégration par la végétation en contexte de paysage ouvert.

Pour le bâti plus généralement, il faut privilégier l'harmonie des futures constructions avec les formes architecturales traditionnelles et conserver les éléments intéressants du patrimoine tels que certains alignements bâtis qui font l'ambiance urbaine et l'identité du centre du bourg. Des espaces verts urbains qui participent au cadre de vie et à la biodiversité ordinaire sont également intéressants à préserver.

Le PADD aborde ces différents objectifs et les développe dans ses points 6.1 et 6.2 :

- préserver le paysage de la vallée face au village de la Fontaine et de la vallée de l'Esves ;
- préserver les espaces boisés qui contribuent aux trames vertes du territoire ;
- préserver l'urbanisme du centre-bourg et le patrimoine bâti, intégrer les lisières du bourg par la végétation ;

ainsi que dans les points 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4 :

- limiter les risques liés au ruissellement, par l'hydraulique douce, et inciter à gérer les eaux de pluie à la parcelle ;
- conserver deux ensembles de terrains qui participent au cadre de vie rural et à la présence de la nature dans le bourg ;
- favoriser le développement des énergies renouvelables (préservation des bois pour la filière bois énergie, bonne exposition des constructions) ;
- préserver la tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents de l'Esves.

3.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2.1. L'EXPOSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles s'appliquent aux projets selon un principe de compatibilité (principe de non contrariété).

3.2.1.1. Les zones d'urbanisation future 1AU

■ Les Fosses 1

.Surface : 0,83 ha
 .Classement au POS 1985 modifié en 2004 : U
 .Périmètre : 310 ml longent des terrains urbains ou construits (84 %), 60 ml longent des terrains agricoles (16 %)
 .Occupation du sol : jardins (cultivés et récréatifs)

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité de la zone urbaine, à l'intérieure d'un espace urbain délimité par le fossé pluvial au sud du bourg ; desserte par le réseau d'assainissement possible par le sud



.Parti d'aménagement : créer un réseau de noues et un bassin de rétention d'eau pour gérer le pluvial ; prendre en compte ce réseau pour organiser l'urbanisation ; relier l'opération par le sud au secteur de l'école ; maintenir une zone non constructible le long du fossé pluvial au sud

.Le potentiel estimé est d'environ 8 à 10 logements

Dans ces deux secteurs, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est défini pour permettre un raccordement de l'ensemble des deux secteurs au sud sur une antenne du réseau collectif passant près de l'atelier communal et de l'école, dans l'hypothèse de la réalisation d'un assainissement collectif de part et d'autre de la rue de la Martellerie. Ce principe a pour intérêt d'éviter la création de relevements rue de la Martellerie et dans l'opération des Fosses 1. La partie aval au sud est en phase 1 et la partie en amont au nord est en phase 2.

■ Les Fosses 2

.Surface : 0,50 ha
 .Classement au POS 1985 modifié en 2004 : U
 .Périmètre : 230 ml longent des terrains urbains ou construits (68 %), 110 ml longent un chemin d'accès d'une habitation face à des terrains agricoles (32 %)
 .Occupation du sol : jardins (cultivés et terrains fauchés)

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité de la zone urbaine ; desserte par le réseau d'assainissement possible par raccordement à l'opération des Fosses 1



.Parti d'aménagement : créer un réseau de noues et un bassin de rétention d'eau pour gérer le pluvial ; prendre en compte ce réseau pour organiser l'urbanisation ; aménager un carrefour pour sécuriser l'accès à l'opération ; créer une haie bocagère en limite est face à l'espace agricole

.Le potentiel estimé est d'environ 5 à 7 logements

■ La Croix (ouest)

.Surface : 0,61 ha
 .Classement au POS 1985 modifié en 2004 : U
 .Périmètre : 260 ml longent des terrains urbains et la rue des Planches (D12) avec du bâti en vis-à-vis (76 %), 80 ml longent des terrains agricoles (24 %)
 .Occupation du sol : prairies (hors RPG)

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité de la zone urbaine ; exclusion de la zone urbaine des terrains sans vis-à-vis urbain rue des Planches (D12) et au-delà du panneau d'entrée d'agglomération ; desserte par le réseau d'assainissement à partir de la rue de l'Avenir

.Parti d'aménagement : créer un réseau de noues pour gérer le pluvial, en tenant compte des bassins versants. Gérer le contact avec l'espace agricole : haie bocagère. La voie intérieure est organisée à partir d'un accès sur la rue de l'Avenir.

3.2.1.2. Les zones urbaines

■ Le Chêne

.Surface : 0,28 ha
 .Classement au POS 1985 modifié en 2004 : U
 .Périmètre : 130 ml longent des terrains urbains et la route avec du bâti en vis-à-vis (62 %), 80 ml longent des terrains agricoles (38 %)
 .Occupation du sol : terres agricoles classées au registre parcellaire graphique 2012

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité de la zone urbaine ; desserte par le réseau collectif d'assainissement le long de la route de Varennes ; arrêt de l'exploitation prévu (exploitant de + de 50 ans).

.Parti d'aménagement : créer une entrée de bourg, avec l'aménagement de haies en limite nord et ouest, et un alignement d'arbres le long de la route de Varennes ; créer 1 accès sur la route de Varennes ; gérer le pluvial en réseau aérien, avec une noue large en limite nord du secteur



.Le potentiel estimé est d'environ 7 à 9 logements



.Le potentiel estimé est d'environ 3 à 5 logements

□ La Croix (est) - les Ouchereaux

- .Surface : 0,33 ha
- .Classement au POS 1985 modifié en 2004 : U
- .Occupation du sol : jardins (cultivés)

.Classement en zone urbaine : terrains situés dans l'enveloppe urbaine du bourg, entre des constructions

.Parti d'aménagement : desserte sur la profondeur pour la valorisation foncière, sécurisation du carrefour avec la D93

Le potentiel estimé est d'environ 3 à 5 logements



3.2.2. LA JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur les zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation (1AU), ainsi que sur une zone urbaine (U) où le besoin de valorisation foncière et la nécessité de sécuriser l'accès sur la rue de l'Avenir (D93) imposaient de définir quelques principes d'aménagement. Elles représentent une surface de 1,94 ha en zone à urbaniser et 0,61 ha en zone urbaine, en totalité dans le bourg.

Les zones à urbaniser représentent 46 % de ce qui est à réaliser à partir de 2017. Elles sont donc essentielles à la réalisation du projet communal. Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de valoriser les terrains réservés en imposant la réalisation de voies et d'espaces publics, et d'aménagements calibrés pour l'accueil du nombre de logements voulu.

Les OAP sont cohérentes sur ces points avec le PADD qui prévoit :

- le développement prioritaire du bourg (point 1.1) ;
- la réalisation d'OAP pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et leur densification (point 2.2) ;
- la limitation de la consommation foncière (point 2.1) ;
- la limitation des risques liés au ruissellement dans les zones urbaines, en privilégiant des solutions d'hydraulique douce pour limiter les équipements lourds et à forte incidence pour l'environnement (point 7.1)

Des dispositions complémentaires concernent l'intégration dans le paysage, par la création de haies en périphérie des secteurs face à l'espace rural et le long des voies le cas échéant (route de Varennes, rue de la Martellerie).

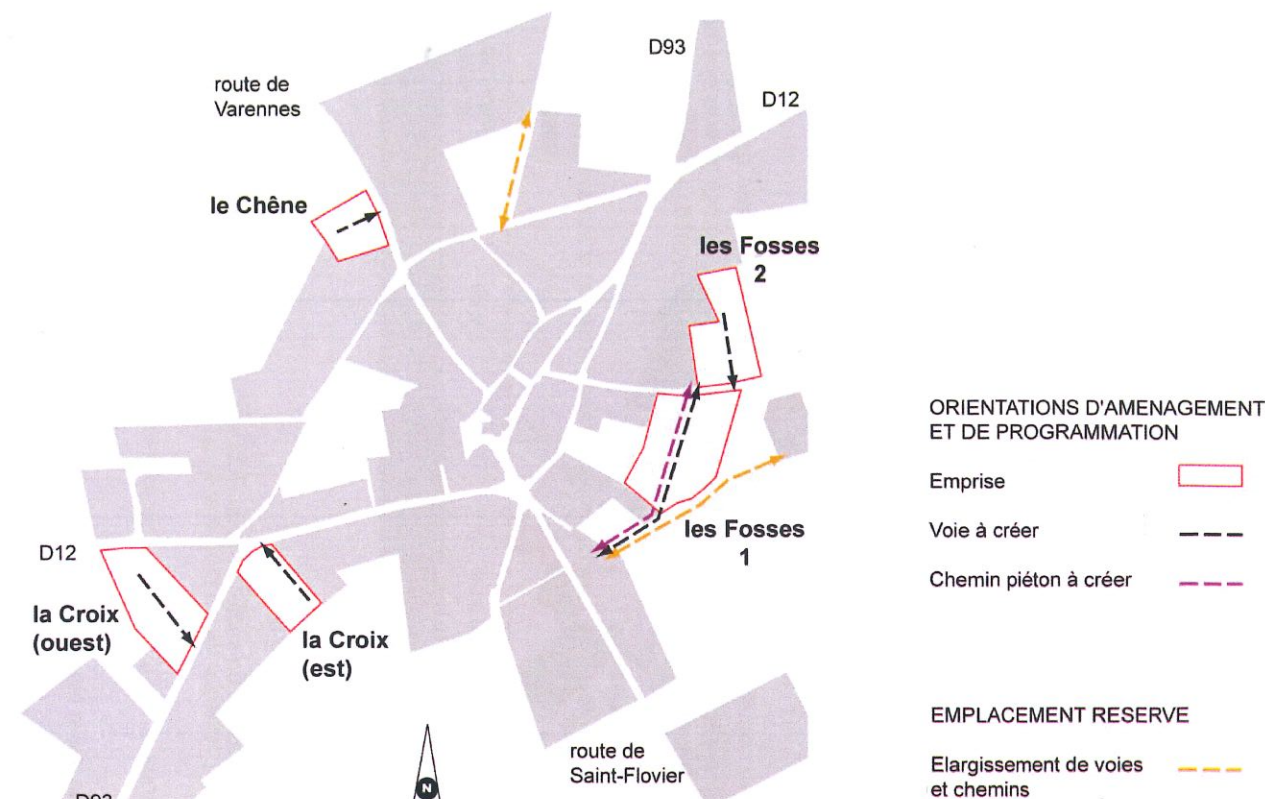
Les OAP sont cohérentes sur ce point avec le PADD qui prévoit :

- l'intégration des lisières du bourg par la végétation (point 6.2).

Elles contribueront au maillage de la voirie et des cheminements piétons à l'échelle du bourg, principalement pour le secteur des Fosses 1 (maillage avec la rue Charles de Gaulle) et D93 - nord (maillage par une continuité piétonne à défaut de pouvoir envisager en toute sécurité une continuité routière jusqu'au carrefour entre la D93 et la D12).

Les OAP sont cohérentes sur ce point avec le PADD qui prévoit :

- de faciliter la circulation dans le bourg (point 3) ;
- dont préserver la fonction de transit de la D93 et organiser les accès directs dans les secteurs de développement urbain de façon à garantir la sécurité (point 3.1).

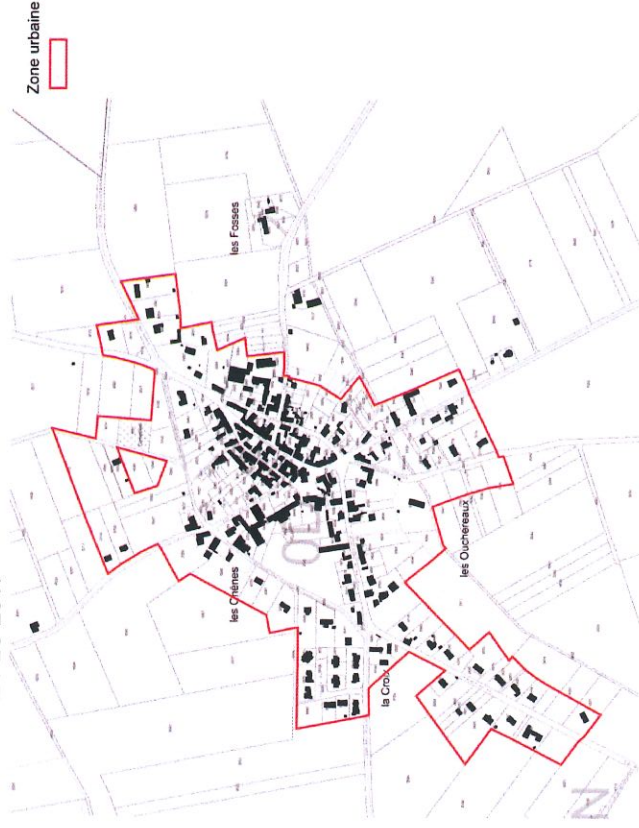


3.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

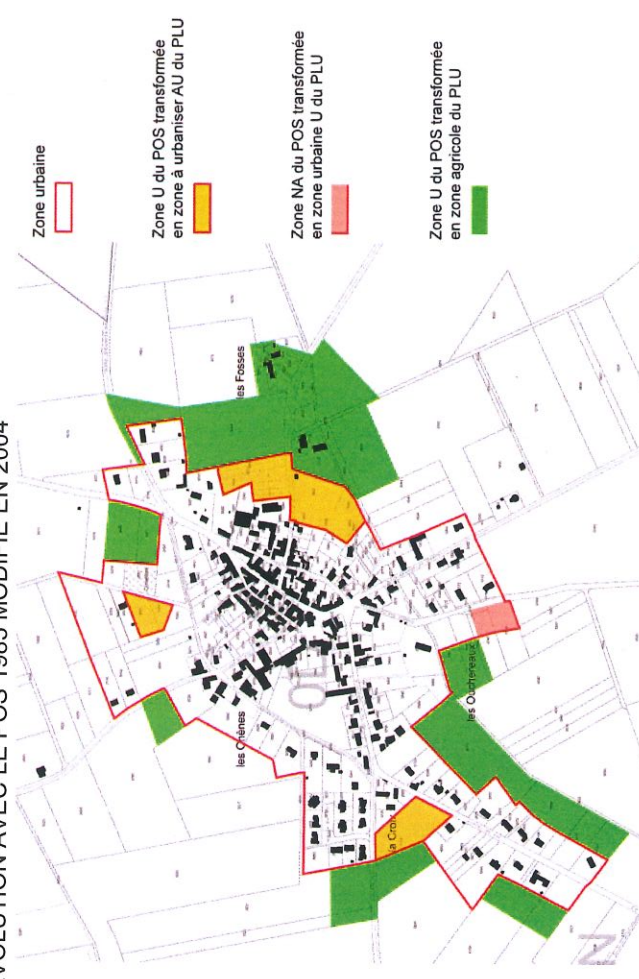
3.3.1. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

3.3.1.1. Les zones urbaines

PROJET DE PLU 2017



EVOLUTION AVEC LE POS 1985 MODIFIE EN 2004



- Exposé des dispositions qui favorisent la densification des zones urbaines

La zone urbaine n'est pas étendue pour ne pas disperser les futures constructions. Une surface de 0,3 ha classée en secteur NA du POS est cependant intégrée à la zone urbaine, au sud du chemin des Ouchereaux.

Elle est transformée dans 3 secteurs (2,4 ha) en zone à urbaniser pour mieux encadrer l'urbanisation :

- les secteurs des Fosses 1 et 2 et de la Croix sont classés en zone 1AU ;
- deux parcelles non bâties situées chemin du plan d'eau sont classées en zone ZAU (pas de desserte par le réseau collectif des eaux usées).

Commune de Saint-Senoeh

page 100

Choix et justifications

Elle est réduite sur les marges de façon à ne conserver que les terrains avec un potentiel de construction correspondant au projet communal développé dans le PADD (avec les zones à urbaniser AU). Ces terrains sont classés en zone agricole.

L'évolution permet de mieux prendre en compte :

- la capacité actuelle de la station d'épuration, le potentiel de raccordement étant évalué aux environs de 40 à 50 constructions supplémentaires. Des travaux sont cependant prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter sa capacité à 470 équivalent/habitant ;
- la nécessité de préserver les terres agricoles, les terres urbaines du POS classées en zone agricole à l'occasion de l'élaboration du PLU représentant 11,3 ha ;
- le paysage rural en limitant les extensions le long des routes et la création de seconds rideaux de constructions. L'urbanisation le long des voies est limitée aux vis-à-vis ;
- l'environnement en conservant le caractère agricole ou naturel des terres de part et d'autre du fossé pluvial au sud du bourg.

- Surface de la zone urbaine

Zone urbaine	POS (*)	PLU élaboré 2017	Retiré de la zone urbaine par rapport au POS	Ajouté à la zone urbaine par rapport au POS	Potentiel foncier en 2017	Potentiel logements en 2017
U	41,6 ha	28,0 ha	- 13,9 ha	0,3 ha	3,4 ha	. Estimé : 30 logements . 12 logts/ha : 38 logts

(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

La surface de la zone urbaine est de 28,0 ha. Elle comprend environ 160 habitations, 12 activités et des équipements. La surface reclassée en zones à urbaniser et agricole avec l'élaboration du PLU est de 13,9 ha. Une surface de 0,3 ha classée en secteur NA du POS est intégrée à la zone urbaine.

Le potentiel foncier global est de 3,4 ha, pour l'habitat principalement, pour les équipements et activités à la marge, s'agissant d'une zone urbaine à vocation généraliste. Le potentiel de logements estimé est de 30, avant prise en compte de la rétention foncière. La rétention foncière représente la part correspondant à la non utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains nus. Parmi les motifs traditionnellement observés, on peut citer : successions en cours, terrains reçus en héritage qu'il n'est pas prévu de vendre, terrains réservés en extension de la propriété bâtie, construction différée, ...

Avec application stricte de 12 logements par ha, le potentiel est de 38 logements mais on ne tient alors pas compte du morcellement et de la configuration de certaines parcelles, quelquefois de la nécessité de créer une servitude de passage. Par exemple (carte page 104) :

- un seul accès possible pour la parcelle occupée par l'ancienne station d'épuration du lotissement des Planches (2 logements en théorie) ;
- forme de la parcelle n°65 toute en longueur à l'angle du chemin des Chênes et du chemin du plan d'eau (2 logements en théorie) ;
- forme des parcelles n°66 et 67 toute en longueur route de Varennes (3 logements en théorie)...

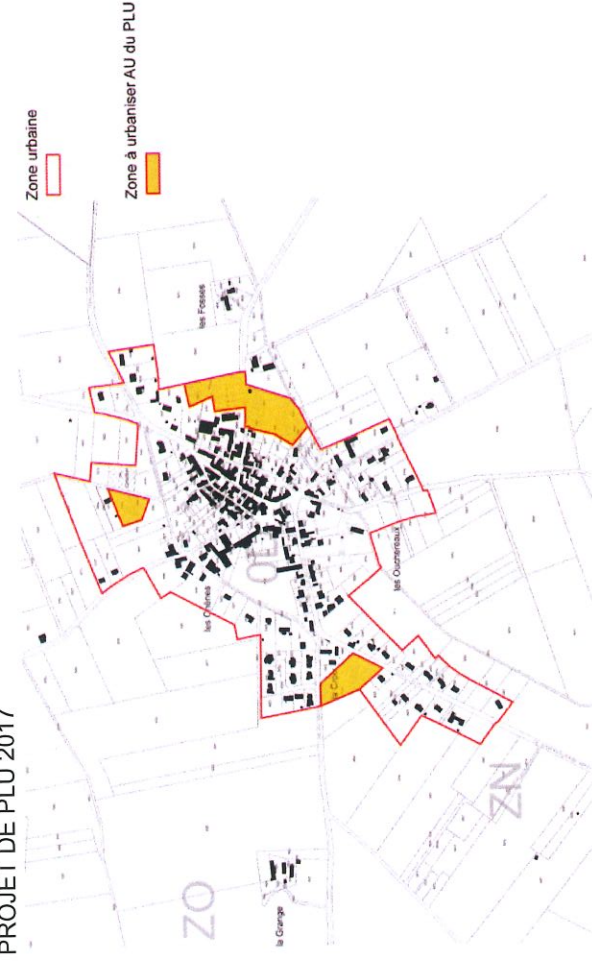
La possibilité d'implanter des constructions autres que de l'habitation, prévue par le règlement de PLU, doit également être prise en compte, notamment en l'absence de zone d'activité sur la commune. Plusieurs entreprises sont situées dans la zone urbaine (3 permis de construire pour des activités dans le bourg en 2005, 2008 et 2009). D'autres implantations d'activités ne peuvent pas être exclues, et venir le cas échéant s'implanter sur des terrains préalablement identifiés en potentiel pour l'habitat. De même, certains terrains pourront être occupés par des annexes (garages, ...), comme c'est arrivé récemment à l'angle entre le chemin des Chênes et la rue des Jardins, alors que le terrain était préalablement identifié comme potentiel pour l'habitat.

Commune de Saint-Senoeh

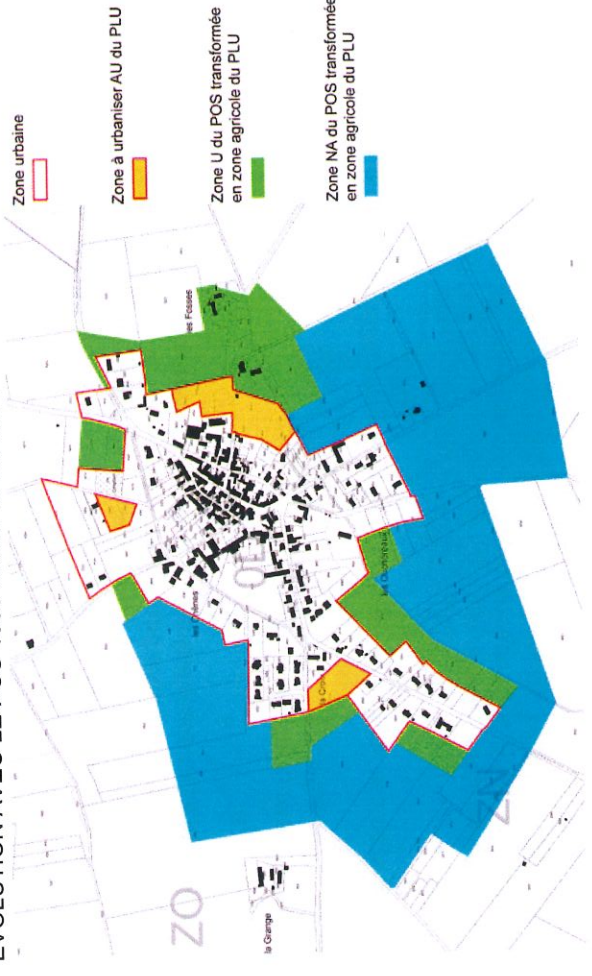
page 101

3.3.1.2. Les zones à urbaniser

PROJET DE PLU 2017



EVOLUTION AVEC LE POS 1985 MODIFIE EN 2004



■ Exposé des dispositions qui favorisent la densification des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont créées sur des terrains précédemment classés en zone urbaine U pour mieux encadrer l'urbanisation :

- les secteurs des Fosses 1 et 2 et de la Croix sont classés en zone 1AU, avec réalisation d'orientations d'aménagement pour optimiser le nombre de constructions ;
- un secteur de 2 parcelles situées chemin du plan d'eau sont classées en zone 2AU car elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et les terrains ne sont pas favorables pour l'assainissement individuel (étude du zonage d'assainissement).

Comme la zone urbaine, la zone à urbaniser est réduite sur les marges ouest, est et sud de façon à ne conserver que les terrains avec un potentiel de construction correspondant au projet communal développé dans le PADD (avec les zones urbaines U). Ces terrains sont classés en zone agricole.

L'évolution permet de mieux prendre en compte :

- la capacité de la station d'épuration, le potentiel de raccordement étant évalué aux environs de 40 à 50 constructions supplémentaires. Des travaux sont cependant prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter sa capacité à 470 équivalent/habitant ;
- la nécessité de préserver les terres agricoles, les terres à urbaniser du POS classées en zone agricole à l'occasion de l'élaboration du PLU représentant 41,3 ha (en plus des 11,3 ha passés de la zone urbaine U à la zone agricole). Les autres terrains concernent notamment les emprises du terrain de sports et du captage d'eau potable qui étaient dans la zone NA et sont reclassés en zone agricole ;

Commune de Saint-Senoeh

page 102

Choix et justifications

- le paysage rural en supprimant une très vaste zone qui aurait fait muter l'échelle du village, contribué à une dilution considérable du bâti, et qui était hors de proportion avec les besoins communaux ;
- l'environnement en conservant le caractère agricole ou naturel des terres de part et d'autre du fossé pluvial au sud du bourg, et en limitant les constructions dans les périmètres de protection du captage d'eau potable.

■ Surface de la zone à urbaniser

Zones à urbaniser	POS (*)	PLU élaboré 2017	Retiré de la zone à urbaniser par rapport au POS	Ajouté à la zone à urbaniser par rapport au POS	Potentiel foncier en 2017	Potentiel logements en 2017
1AU	41,6 ha	2,1 ha	- 41,3 ha	2,1 ha	1,95 ha	Estime : 20 logements .12 logts/ha : 23 logts
2AU	-	0,3 ha	-	0,3 ha	0,3 ha	Estimé : 2 logements .12 logts/ha : 2 logts
POS : NAa	13,5 ha	-	- 13,5 ha	-	-	-
TOTAL	55,1 ha	2,4 ha	- 54,8 ha	2,4 ha	2,25 ha	.Estimé : 22 logts .12 logts/ha : 25 logts

(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

La surface de la zone à urbaniser est de 2,4 ha, décomposée en 1,95 ha directement ouverts à l'urbanisation, 0,15 ha en voies (rue de la Martellerie) et accès privés existants, et 0,3 ha avec une urbanisation différée compte tenu de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel, de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de la non intégration du secteur à un programme de réalisation de ce réseau. La surface reclassée en zones agricole ou naturelle avec l'élaboration du PLU est de 54,8 ha.

Le potentiel de logements estimé est de 20 pour la zone 1AU et de 2 pour la zone 2AU. Du point de vue de la forme urbaine, les secteurs sont enserrés dans les marges du bourg. Dans le secteur des Fosses, les terrains au nord de la rue de la Martellerie sont contenus à l'est par une voie d'accès à une construction récente en second rideau qui coupe toute fonctionnalité avec les terrains agricole plus à l'est. Il s'agit de jardins.

Avec application stricte de 12 logements par ha, le potentiel est de 25 logements mais on ne tient alors pas compte du morcellement de la propriété dans le secteur des Fosses. La différence est faible.

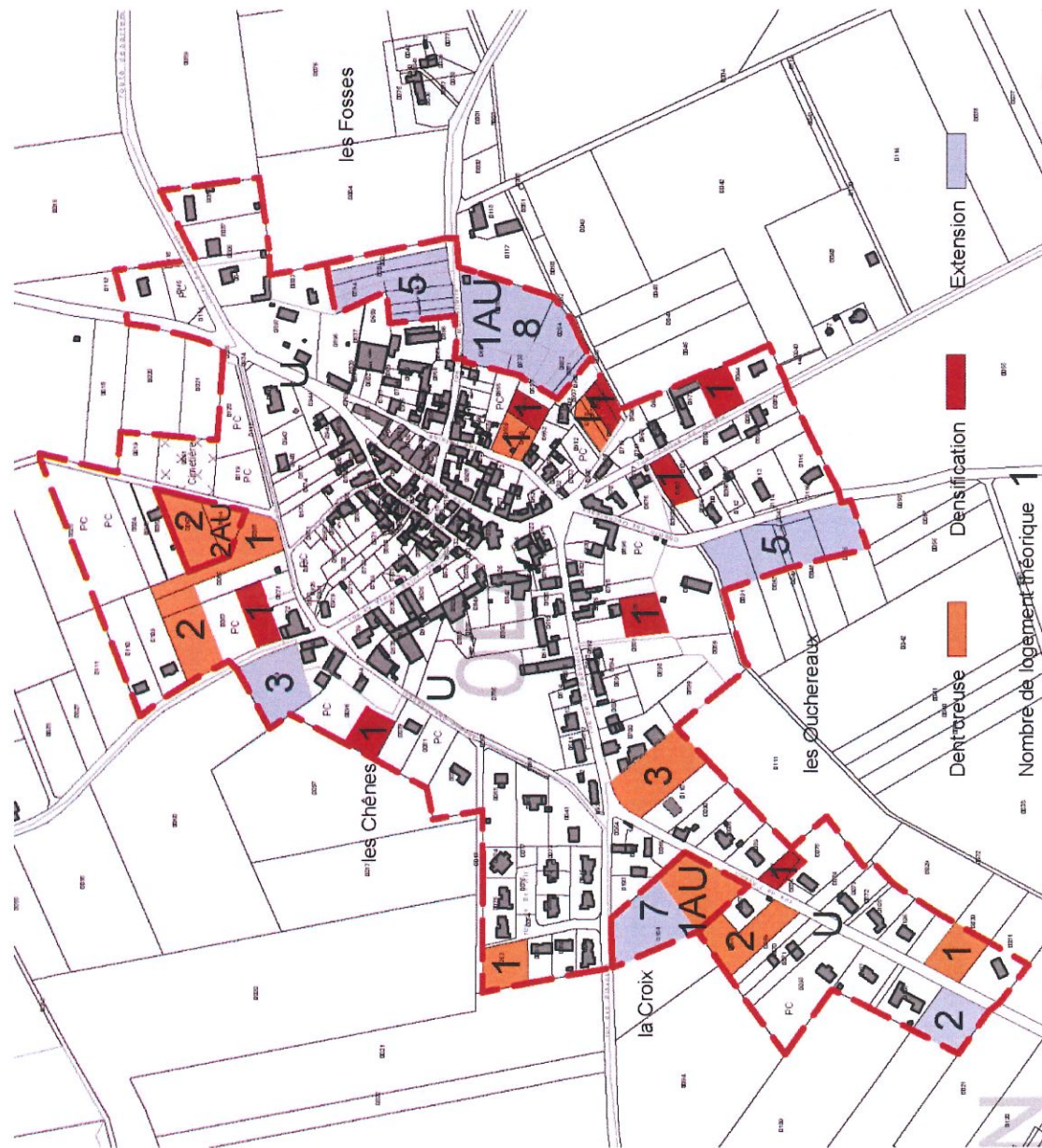
3.3.1.3. Les zones urbaines et à urbaniser

■ Potentiel et consommation d'espace sur les zones urbaines et à urbaniser

Le potentiel brut estimé dans les zones urbaines et à urbaniser est de 52 logements, avant rétention foncière estimée à 4 logements (50 % des terrains en densification, selon méthode DDT37), ce qui fait un potentiel net de 48 logements. Le projet de zonage est cohérent avec l'objectif de 43 logements à réaliser sur la période 2017-2030. La population estimée future est d'environ 90 habitants dans les dents creuses (12 habitations réalisées depuis 2012 et 30 prévues à horizon 2030), 80 habitants si on déduit les logements en rétention foncière, et d'environ 50 habitants en zones à urbaniser (22 habitations). Le total de 130 habitants permettra d'atteindre 630 habitants en 2030 (513 habitants en 2012).

Commune de Saint-Senoeh

page 103



Les terrains qui relèvent de la densification sont ceux qui nécessitent un rassemblement de parcelles pour pouvoir être construits ou ceux qui sont déjà construits et qui nécessitent une division parcellaire pour tirer parti de la zone non construite pour une ou plusieurs nouvelles constructions à usage d'habitation. Une rétenion foncière est appliquée sur ces terrains.

Les dents creuses sont les terrains qui sont entièrement dans la partie actuellement urbanisée, et qui peuvent au moins recevoir une construction pour une habitation avec un accès au domaine public.

Sur cette base, hors logements vacants ou changements de destination, le potentiel du bourg est :

- sans rétenion foncière, dent creuse, densification et extension respectivement de 14-8-30 (total 52)
- avec rétenion, dent creuse, densification et extension respectivement de 14-4-30 (total 48).

La consommation d'espace en extension est de 2,8 hectares pour 30 logements ce qui se justifie par le morcellement et la configuration des secteurs.

Dents creuses. Références cadastrales	Surfaces (m ²)	Zone PLU
ZN n°30 (partie)	1 578	U
ZN n°68	2 583	U
ZN n°104 (partie)	2 794	1AU
ZN n°111 (partie)	3 344	U
ZO n°53	1 578	U
OD n°659	728	U
OD n°660	304	U
OD n°830	247	U
OD n°910	459	U
ZH n°63	2 239	2AU
ZH n°64	1 039	2AU
ZH n°65	2 442	U
ZH n°66 (partie)	639	U
ZH n°67 (partie)	2 147	U
TOTAL	22 121	-

Densification. Références cadastrales	Surfaces	Zone PLU
ZN n°75 (partie)	143	U
ZN n°76 (partie)	15	U
ZN n°77	553	U
ZN n°102 (partie)	974	U
ZK n°44 (partie)	1 147	U
OD n°686 (partie)	1 311	U
OD n°654	736	U
OD n°826	538	U
OD n°832	235	U
ZO n°96 (partie)	1 163	U
ZH n°67 (partie)	1 246	U
TOTAL	8 061	-

Extension. Références cadastrales	Surfaces	Zone PLU
ZN n°22 (partie)	2 144	U
ZN n°104 (partie)	3 306	1AU
ZN n°45 (partie)	1 729	U
ZN n°46 (partie)	1 059	U
ZN n°47	253	U
ZN n°48	20	U
ZN n°49 (partie)	266	U
ZN n°91 (partie)	1 505	U
ZN n°92 (partie)	1 265	U
ZK n°54	1 688	1AU
ZK n°55	4 360	1AU
OD n°637	736	1AU
OD n°638	657	1AU

OD n°881	405	1AU
OD n°882	455	1AU
OD n°594	552	1AU
OD n°595	628	1AU
OD n°596	689	1AU
OD n°597	483	1AU
OD n°598	468	1AU
ZI n°1	967	1AU
ZI n°2	1 219	1AU
ZO n°59 (partie)	2 834	U
TOTAL	27 688	-

Les extensions restent dans l'enveloppe urbaine car elles sont situées en continuité stricte et souvent avec des vis-à-vis déjà bâtis.

La structure foncière est globalement morcelée et, y compris pour les zones à urbaniser, il est difficile de trouver de vastes terrains d'un seul tenant.

■ L'évolution du zonage au cours des études

PROJET DE PLU ET CERTIFICATS D'URBANISME - DEBUT 2016



Les premières études du début 2016 ont orienté le développement urbain au nord-est du bourg, où des certificats d'urbanisme étaient en cours de validité : 1. De ce fait, les zones constructibles incluaient les bâtiments d'un artisan à l'est, avec tous les espaces intermédiaires entre ces bâtiments et le bourg : 2.

L'importance de la surface a conduit à revoir le projet de zonage. Le secteur 1 représentait à lui seul 2 ha, non relié à l'assainissement collectif.

PROJET DE PLU - PREMIER ARRET DU PROJET - DECEMBRE 2017



Le projet a ensuite évolué pour moins étaler l'urbanisation et pour mieux prendre en compte les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement. Initialement, la Communauté de communes compétente en matière d'assainissement, ne comptait pas engager rapidement des travaux d'amélioration de la station d'épuration. On a donc privilégié les secteurs déjà desservis. Rappelons que le contexte est aussi contraint par la présence du captage d'eau potable au sud du bourg. Les périmètres de protection couvrent une grande partie du bourg.

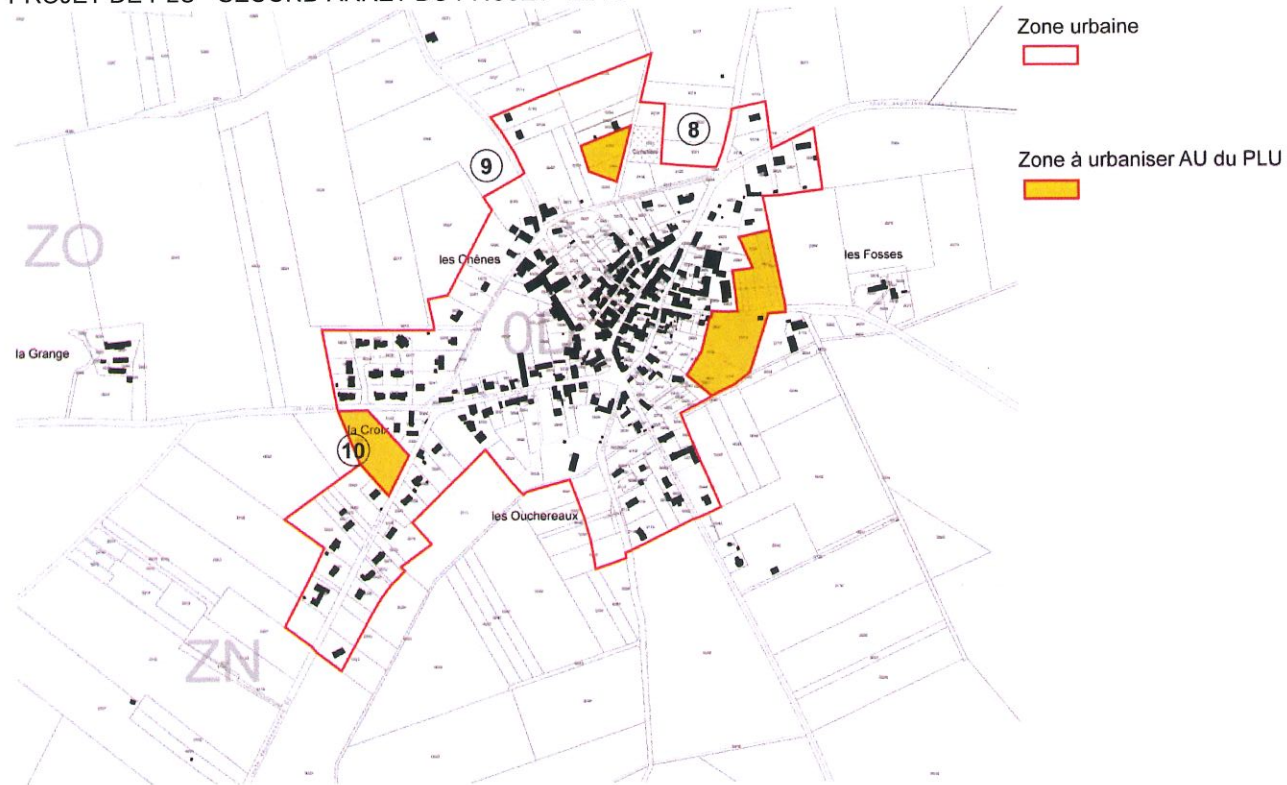
Un secteur entre le cimetière et la D93 a été retenu car il pouvait être facilement raccordable au réseau d'assainissement : 3. Sa situation en direction de Loches semblait également positive car le centre du bourg est assez difficile à pratiquer pour l'automobiliste et de nombreux habitants travaillent dans cette ville.

Le long de la route de Varennes, qui conduit à la station d'épuration dans la vallée, un secteur a été retenu : 4. Initialement, la présence à proximité de la dernière exploitation agricole dans le bourg avait conduit à exclure le secteur. Le passage du réseau d'assainissement et la fin prévisible de l'activité de l'exploitant, qui est proche de la retraite, sont apparus comme étant deux points favorables.

Pour les mêmes motifs de raccordement au réseau d'assainissement, les secteurs 6 et 7 ont été retenus. Aux Ouchereaux (6), les terres ne sont pas agricoles (RGP) sauf le terrain le plus au sud et tous les terrains sont en vis-à-vis de parcelles bâties. Après la dernière maison au sud, la voie n'est plus ouverte à la circulation publique. Il s'agit d'un chemin d'exploitation. Au sud de la rue de l'Avenir (7), le terrain est en vis-à-vis d'un terrain bâti. Il est le premier terrain à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

Le secteur 5 est classé en zone à urbaniser pour la partie qui donne de l'épaisseur au bourg. Il s'agit d'un secteur de jardins, avec un bon potentiel d'attractivité. Le secteur est situé de part et d'autre de la rue de la Martellerie. Il n'est pas raccordé mais les réseaux d'assainissement ne sont pas loin, rue de la Martellerie ou au sud du secteur. Le foncier est un peu morcelé mais une urbanisation progressive, organisée par des orientations d'aménagement et de programmation est possible.

PROJET DE PLU - SECOND ARRET DU PROJET - 2018

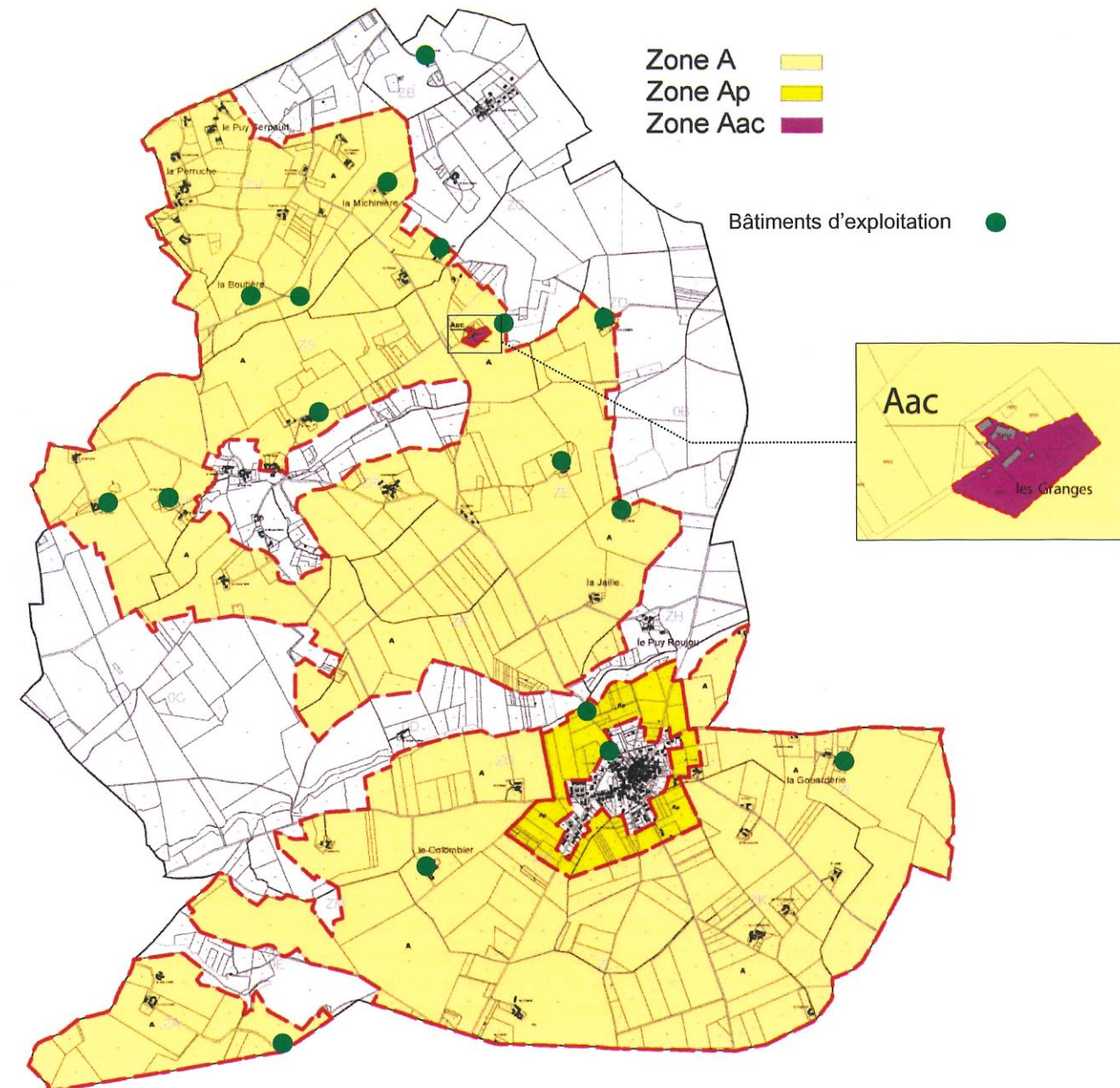


Des avis officiels négatifs de personnes publiques associées sur le projet ont conduit à revoir le zonage urbain du bourg. Trois modifications sont faites :

- 8 : exclusion de la zone constructible 1AU constituée de terres agricoles au nord, entre le cimetière et la D93. Elles sont identifiées au registre parcellaire graphique ;
- 9 : réduction de la zone 1AU sur des terres agricoles, pour limiter l'extension le long de la voie. La surface restante est faible et les terrains sont donc mis en zone urbaine, avec une orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer l'urbanisation de cette entrée dans le bourg ;
- 10 : extension de la zone constructible à la Croix, avec de ce fait la création d'une nouvelle zone à urbaniser 1AU d'une surface de 0,61 ha, avec la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces ajustements sont également demandés pour moins consommer l'espace et élever les densités dans le bourg. Globalement, une surface d'un ha est retirée des zones constructibles U et 1AU par rapport au projet de PLU du premier arrêt en décembre 2017.

3.3.1.4. Les zones agricoles



■ Exposé des motifs des changements apportés

- La zone agricole A est créée à l'occasion de l'élaboration du PLU. Le POS avait classé en zone naturelle toutes les terres autres qu'urbaines ou d'urbanisation future.

Cette création prend en compte la vocation agricole du territoire, et elle répond à l'objectif de conserver les exploitations. Le zone A recouvre les terres classées par la PAC.

Les contours tiennent compte de la situation des exploitations. Deux exploitations font exception :

- une activité équestre est en zone naturelle, à la Fosse Laureste : situation dans le corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage » de la trame verte et bleue du Pays de Touraine Côté Sud, secteur en tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents de la Vienne, proximité d'une habitation de tiers, les bâtiments sont loués ;
- une exploitation située dans le bourg est en zone urbaine : l'exploitant est proche de la retraite, les bâtiments d'exploitation ne conserveront pas de vocation agricole, ils seront enserrés dans le tissu urbain compte tenu de la situation des zones AU.

Les secteurs où sont détectés des projets agricoles sont en zone A : les Caillauderies, la Boutière, la Bigotière, la Michinière, le Vau et Chanteloup.

□ Le secteur agricole Ap est créé dans l'objectif de préserver le paysage autour du bourg et jusqu'à la vallée au nord, dans une partie du territoire à dominante agricole.

L'objectif est de préserver le paysage rural en limitant au maximum les nouvelles constructions autour du bourg, y compris agricoles, et de conserver l'environnement jusqu'à la vallée dans un secteur en pente où le ruissellement est important.

Un bâtiment d'exploitation est situé dans ce secteur. L'exploitation n'est pas destinée à se développer à cet endroit : proximité de la vallée, du plan d'eau communal et de la station d'épuration ; projet d'une nouvelle implantation de l'exploitation dans l'environnement de Vau situé en zone agricole A.

□ Le secteur Aac correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, créé lieu-dit les Granges pour permettre le développement d'une entreprise située antérieurement dans l'espace rural et qui n'a pas eu la possibilité de s'implanter en zone d'activité autour de Loches. Il s'agit de l'une des deux principales entreprises de la commune en nombre d'emplois.

La commune n'ayant pas créé de zone destinée aux activités, cette création est nécessaire. Le zonage est limité à ce qui est nécessaire au projet et à sa desserte par le sud-est, en intégrant les bâtiments anciens existants. La surface est ainsi très limitée.

■ Exposé des dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces agricoles

Zones agricoles	POS (*)	PLU élaboré 2017	Retiré de la zone agricole par rapport au POS	Ajouté à la zone agricole par rapport au POS
A	-	1 472,5 ha	-	1 472,5 ha
Ap	-	65,1 ha	-	65,1 ha
Aac	-	1,0 ha	-	1,0 ha
TOTAL	0 ha	1 538,6 ha	0 ha	1 538,6 ha

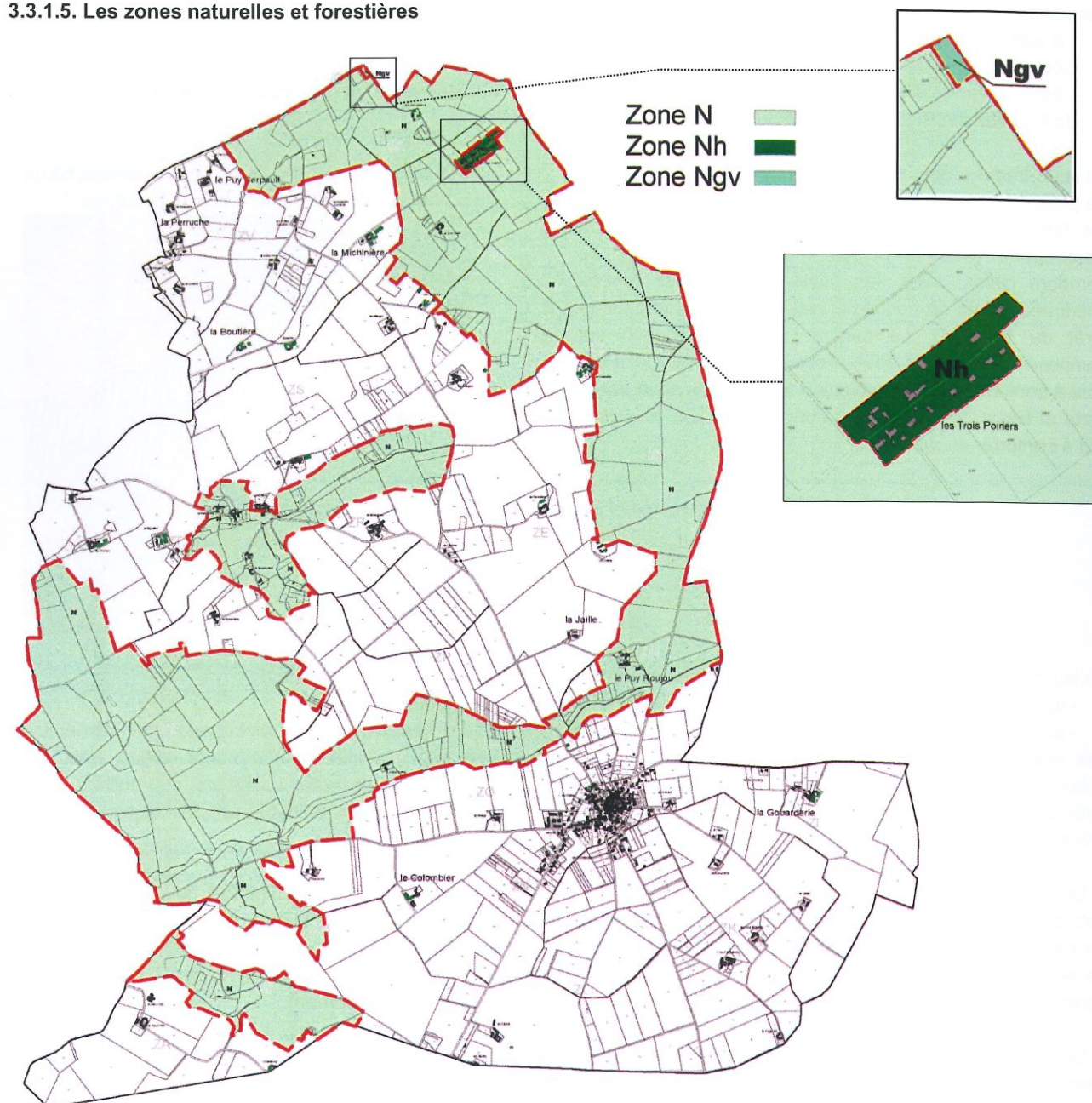
(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

La zone agricole est une création à l'occasion de l'élaboration du PLU.

Le recensement parcellaire graphique recense 1 720 ha en terres agricoles en 2012 sur la commune. La différence s'explique essentiellement par la prise en compte par la zone N d'un corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage » de la trame verte et bleue du Pays de Touraine Côté Sud et par le souci de préservation de l'ensemble de ce secteur par ailleurs correspondant à la tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents de la Vienne. La ligne de crête à l'est du territoire délimite d'un côté le bassin versant de l'Indre, et de l'autre le bassin versant de la Vienne (côté de Saint-Senoche). Le classement en zone N permet en soit le maintien des terres agricoles. Il ne permet pas de détourner cette partie du territoire au profit d'un autre usage.

La limitation de la consommation des terres agricoles est le résultat du recentrage de la construction dans le bourg (recentrage des zones d'urbanisation future et suppression des secteurs Nb d'habitat diffus du POS) et de la création de zones à urbaniser 1AU qui permettent d'optimiser la construction. Le PLU restitue 11,3 ha en zone urbaine du POS à la zone agricole et la quasi-totalité de la zone NA du POS représentant 41,3 ha.

3.3.1.5. Les zones naturelles et forestières



■ Exposé des motifs des changements apportés

□ La zone naturelle N est réduite à l'occasion de l'élaboration du PLU. Le POS avait classé en zone naturelle toutes les terres autres qu'urbaines ou d'urbanisation future. La reconnaissance de la vocation agricole de la commune et la prise en compte de la présence des exploitations et de projets liés expliquent cette réduction.

Premièrement, la zone N recouvre les vallées de l'Esves (branche nord) et de l'Estrigeuil en partie (secteur du hameau de Fontaine en cuvette et étangs dans le talweg en amont), à préserver pour :

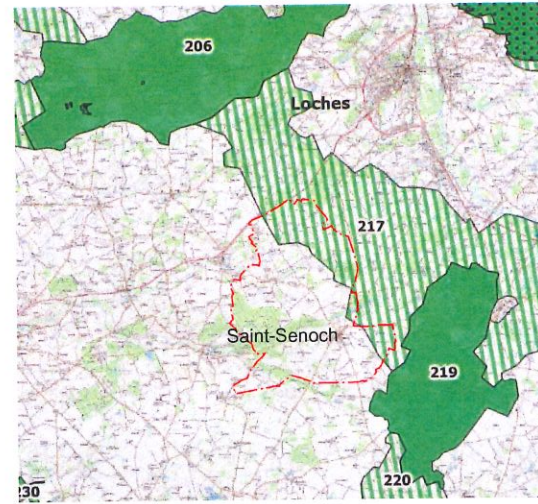
- la qualité de l'eau dans un secteur de grande agriculture de plaine où les fossés ont remplacé les zones humides et où les intrants peuvent potentiellement altérer cette qualité ;
- le maintien des paysages de vallée. Les principaux ensembles de haies sont situés dans ces secteurs. Ces paysages qui étaient traditionnels sont désormais en reliquat et à conserver. La végétation de rives permet le déplacement des espèces et le maintien des berges. Le plan d'eau communal est situé dans ce secteur. Il a été créé pour les pêcheurs. C'est un élément important à préserver pour le cadre de vie des habitants. Il est relié au bourg par un chemin d'environ 400 mètres.

Deuxièmement, la zone N est conservée en partie est de la commune pour contribuer :

- à maintenir un corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage » de la trame verte et bleue du Pays de Touraine Côté Sud, de la D31 au nord au secteur du Puy Roujou ;
- à préserver la tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents de la Vienne, pour la qualité de l'eau. A l'est de la limite communale commence le bassin versant de l'Indre.

La sous-trame « Bois et bocage » comprend un ensemble de petits boisements qui font le lien en pas japonais entre les forêts de Verneuil et de Loches, et les bois de Beaurepaire (massifs boisés importants, éléments de corridors ciblés, avec des petits réservoirs de landes imbriqués autour de Loches et des étangs au sud dans la forêt de Verneuil). Le corridor sur Saint-Senoche est composé de bosquets épars, recoupés par la D31, et qui sont à conforter en niveau d'enjeu n°2 au sens de la trame verte et bleue du pays (n°1 à conserver, n°2 à conforter, n°3 à conforter en priorité).

Pays de Touraine Côté Sud - Trame verte et bleue
- Extrait de la sous-trame « bois et bocage »



- Légende
- Limite pays Touraine côté sud
 - Réservoir de biodiversité bois et bocages
 - ▨ Corridor bois et bocages
 - ▨ diffus
 - ciblé

Troisièmement, la zone N comprend les massifs boisés importants à conserver qui recouvrent :

- le bois des Murailles à l'ouest, vaste ensemble d'un seul tenant et proche du bourg ;
- les bois de la vallée de l'Esves qui se connectent en aval au bois des Murailles et en amont à la forêt de Verneuil.

Les essences végétales dans le bois des Murailles sont caractéristiques des milieux légèrement acides, avec une présence dominante des chênes, accompagnés de châtaigniers, de bouleaux, de houx, noisetiers, cornouillers, ... La forêt est importante à préserver en tant que zone refuge pour les végétaux et les animaux, et c'est aussi un milieu privilégié pour les loisirs, comme les randonnées, la chasse et le VTT.

□ Le hameau des Trois Poiriers est classé en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nh. Il comprend 14 habitations, majoritairement de ces dernières décennies. Il est attractif, proche de la route de Loches mais suffisamment en retrait pour ne pas être touché par les risques ou nuisances liés au trafic. Son contour est réduit par rapport au secteur Nb du POS, pour ne pas conduire à un renforcement important du hameau et de sa capacité d'accueil. Des constructions nouvelles en nombre limité peuvent être envisagées, une vraisemblablement.

□ Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ngv pour les gens du voyage est créé à la demande de la Communauté de communes, dans le cadre de sa politique communautaire.

■ Exposé des dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels et forestiers

Zones agricoles	POS (*)	PLU élaboré 2017	Retiré de la zone naturelle par rapport au POS	Ajouté à la zone naturelle par rapport au POS
N	2 300,7 ha	837,4 ha	- 1 463,3 ha	- ha
Nh	-	3,3 ha	-	3,3 ha
Ngv	-	0,3 ha	-	0,3 ha
POS : Nb	12,6 ha	-	- 12,6 ha	-
TOTAL	2 313,3 ha	841,0 ha	- 1 475,9 ha	3,6 ha

(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

La zone N est réduite de 1 463,3 ha pour les motifs évoqués plus haut, notamment pour la création d'une zone agricole renvoyant réellement à la vocation du territoire.

Les secteurs définis en zone constructible Nb du secteur rural du POS ne présentent plus de potentiel (la Bergeotterie, la Fontaine, la Calaisie, le Puy Roujou, la Gouarderie) et pour certains, sont aussi à préserver pour le paysage (la Fontaine). Ils ont été classés par le PLU en zones agricole A ou naturelle N. Seul le hameau des Trois Poiriers est classé en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nh, en étant réduit de 1,4 ha par rapport à la zone Nb du POS.

3.3.2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.3.2.1. Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Dispositions du règlement en zone urbaine U

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Exploitation agricole et forestière. Sont interdits :
- les nouveaux bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont interdits :
- les nouveaux bâtiments destinés à l'entrepôt, sauf pour une activité existante dans le bourg.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont autorisées :
- les industries à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- Toutes activités. Sont autorisées :
- les installations classées à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique, les implantations des bâtiments existants à l'alignement par rapport aux voies à la date d'entrée en vigueur du PLU sont à conserver, sous réserve de l'application d'une servitude d'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Un bâtiment doit être implanté :
- soit en limite séparative ;
 - soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul.
- Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique, les implantations mitoyennes entre les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver.

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

• Ouvrir le bourg à une grande diversité d'occupations et d'activités, mais en limitant le trafic routier compte tenu des problèmes de circulation dans le bourg, et en veillant à préserver le cadre de vie urbain :

- interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds, inadapté dans les rues anciennes du bourg : exploitation agricole, forestière, entrepôts sauf pour une activité présente afin de favoriser le maintien des entreprises locales dont certaines ont des besoins importants en surface

- Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles n'altèrent pas la tranquillité ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population
- Permettre des installations classées, certaines ayant vocation à être proches de leur clientèle (potentiellement pressing, ...)

Mise en œuvre des objectifs du PADD : conforter les activités à Saint-Senoche (point 4) en permettant leur cohabitation avec l'habitat dans le bourg, et contribuer à faciliter la circulation dans le bourg (point 3)

- Conserver les alignements dans le centre, caractéristique urbaine forte dans certaines rues du bourg ancien
- Favoriser une forme urbaine dense et l'économie d'espace en n'imposant pas de recul pour les constructions dans les autres secteurs

- Conserver les mitoyennetés, caractéristique urbaine dans certaines rues du bourg ancien
- Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum) dans les autres secteurs
- Assurer la continuité bâtie dans le centre ancien, en imposant un mur de clôture le long de la voie en cas d'implantation en recul par rapport à la limite séparative, sauf accès

Mise en œuvre des objectifs du PADD : modérer la consommation de l'espace (point 2) et conserver l'identité du bâti du centre-bourg dans des rues identifiées graphiquement (point 6.2)

Dispositions du règlement en zone urbaine U**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreCaractéristiques architecturales des toitures

- Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m² et les carports.
- Néanmoins, les toits plats sont autorisés pour les bâtiments d'activité s'ils sont associés à des bâtiments avec une couverture d'une pente minimum de 40°.
- La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
 - L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
 - L'architecture étrangère à la région est interdite.
- Caractéristiques des clôtures sur rue
- Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
 - Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
 - Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.
 - Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage :
 - les murs de clôtures pleins sont obligatoires pour assurer la continuité du bâti le long de la voie, sauf accès aux unités foncières.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

- La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage

Caractéristiques des éléments techniques

- Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

Commune de Saint-Senoch

page 114

**Dispositions du règlement en zone urbaine U****Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

Mise en œuvre des objectifs du PADD : conserver l'identité du bâti du bourg, son intégration par les lisières (point 6.2) et favoriser la mise en place de dispositifs individuels d'énergie renouvelable en toiture (point 7.3)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables. Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Desserte par les réseaux

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place. Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... des nouvelles constructions seront enterrés

Emplacements réservés

Aménagement d'un parking pour la salle des fêtes
Élargissement à 8 mètres de largeur du chemin du plan d'eau

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- Limiter la hauteur à R+1 pour respecter la silhouette du bourg surplombée du clocher de l'église, image marquante du bourg depuis les voies et chemins en périphérie
- Harmoniser les bâtiments pour la qualité urbaine des rues, en dégageant une homogénéité des volumes

Mise en œuvre des objectifs du PADD : conserver l'identité du bâti du bourg (point 6.2)Caractéristiques architecturales des toitures

- Respecter l'architecture et la forme urbaine, qui font l'identité locale :
 - Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement tient compte de cette diversité mais en encadrant les tons pour une intégration satisfaisante dans le bourg
 - Imposer une pente de toits minimum conforme à la construction traditionnelle, pour harmoniser les volumes bâtis et la silhouette urbaine. Assouplir la règle des pentes de toits pour les plus petites constructions pour lesquelles l'enjeu est faible, les vérandas, préaux et carports compte tenu de leur standardisation ou des modalités traditionnelles d'adossement aux constructions principales, et les activités pour ne pas compromettre économiquement des projets, sous conditions
 - Interdire la tôle ondulée pour une bonne intégration des projets dans le bourg

Caractéristiques architecturales des façades

- Sauvegarder les caractéristiques du patrimoine bâti à l'identité architecturale forte liée à l'utilisation de la pierre calcaire et de la pierre de taille en tuffeau :
 - harmonisation des tons, sable ou pierre, pour contribuer à l'identité locale et la qualité minérale du bourg, sans être restrictif pour apporter de la diversité, mais dans l'esprit régional. Permettre le bois, également matériau traditionnel et s'harmonisant avec la pierre
 - assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
 - interdire l'architecture étrangère à la région pour respecter l'identité architecturale locale et ne pas avoir de constructions de type bungalow qui ne valorisent pas cette identité régionale

Caractéristiques des clôtures

- Assurer la qualité des murs de clôture, en étant conforme aux tons des murs traditionnels et des bâtiments
 - Limiter la hauteur des clôtures à treillis soudé, qui s'harmonisent plus difficilement avec les clôtures traditionnelles. Limiter ainsi le contraste
 - Harmoniser les haies en clôture, en étant à dominante locale pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat), et mélangées pour avoir un aspect spontané, comme dans les haies bocagères, et ouvrir à des essences autres que locales mais qui ne pourront cependant pas être dominantes
 - Harmoniser les clôtures pour assurer la continuité bâtie dans le centre ancien et conserver cette caractéristique qui fait l'identité du bourg
- Caractéristiques des éléments techniques
- Intégrer les éléments techniques particuliers qui peuvent trancher dans l'architecture traditionnelle et l'ambiance urbaine du bourg compte tenu de leur visibilité, car ils sont par nature sur l'enveloppe extérieure des constructions

Choix et justifications

Dispositions du règlement en zone à urbaniser 1AU

La zone à urbaniser 1AU reprend globalement le règlement de la zone urbaine U, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU. Le tableau fait apparaître les différences avec la zone urbaine qui tiennent au mode de réalisation dans le cadre d'une opération d'aménagement et à l'absence de bâtiments anciens préexistants

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Exploitation agricole et forestière. Sont interdits :

- les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont interdits :
 - les bâtiments destinés à l'entrepôt.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- dans les secteurs des Fossés, les constructions et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- dans le secteur de la Croix, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation, pouvant se tenir en deux phases.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont autorisées :

- les industries à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- Toutes activités. Sont autorisées :
 - les installations classées à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

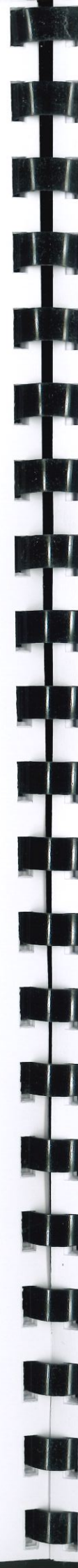
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hauteur maximale des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Commune de Saint-Senoche

page 116



Choix et justifications

- La commune ne souhaitait pas faciliter la réalisation d'activités dans ces secteurs calbrés pour répondre avant tout au projet en logement de la commune
- des dispositions qui concernent les clôtures du bâti existant dans certaines rues du centre, s'agissant de zones à urbaniser sans constructions préexistantes

Dispositions du règlement en zone à urbaniser 1AU

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Desserte par les réseaux

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales seront gérées en réseau aérien (fossé, bassin...) et l'évacuation se fera en direction des fossés existants en périphérie des zones

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... des nouvelles constructions seront enterrés.

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

• Ouvrir le bourg à une grande diversité d'occupations et d'activités, mais en limitant le trafic routier compte tenu des problèmes de circulation dans le bourg, et en veillant à préserver le cadre de vie urbain :

- interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds, inadapté dans les rues anciennes du bourg : exploitation agricole, forestière, entrepôts sauf pour une activité présente afin de favoriser le maintien des entreprises locales dont certaines ont des besoins importants en surface

• Adapter le mode d'urbanisation aux projets. Elle pourra se faire :

- en fonction de la progression des équipements internes dans les secteurs des Fossés 1 et 2 où le nombre de propriétaires est élevé et rend compliqué une réalisation simultanée sur l'ensemble des terrains, et où le raccordement au réseau d'assainissement collectif pourra être progressif
- en deux phases dans le secteur de la Croix pour faciliter sa réalisation, la réalisation d'une première tranche pouvant permettre de financer une seconde tranche et de boucler l'ensemble du projet. L'opération pourra être privée

Dans les deux cas, les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les zones 1AU assureront la cohérence globale de l'urbanisation

Mise en œuvre des objectifs du PADD : lutter contre l'étalement urbain (point 2.2)

- Assurer la sécurité le long de la départementales 12 et végétaliser le long de la voie

- Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception des dispositions qui concernent le bâti existant dans certaines rues du centre, s'agissant de zones à urbaniser sans constructions préexistantes

• Règlement identique à la zone urbaine

• Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception :

- de l'autorisation sous conditions des toits plats pour les bâtiments d'activité, uniquement en U,

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

• Règlement identique à la zone urbaine

- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Assurer la salubrité publique en imposant le raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent
- Gérer les eaux pluviales dans les opérations d'aménagement en réseau aérien, pour contenir les ruissellements et en même temps participer au paysagement des opérations, et avoir une gestion dans le temps techniquement plus simple qu'avec des réseaux enterrés
- Favoriser la qualité de l'urbanisme, en enterrant les réseaux

Mise en œuvre des objectifs du PADD : limiter les risques liés au ruissellement (point 7.1) et conserver l'identité du bâti du bourg (point 6.2)

Dispositions du règlement en zone à urbaniser 2AU

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

La zone à urbaniser 2AU interdit toute occupation du sol. Deux parcelles sont concernées le long du chemin du plan d'eau. Elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, et les terrains ne sont pas favorables pour l'assainissement individuel (étude du zonage d'assainissement). Elles seront ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification du PLU les classant dans la zone urbaine ou à urbaniser.

Dispositions du règlement en zones agricoles A, Ap et Aac**Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

En secteur A, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Exploitation agricole et forestière :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le logement principal lié à une exploitation agricole, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et ses annexes ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Commerce et activité de services : le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, pour un hébergement hôtelier et touristique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Ap, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

- les équipements sportifs existants ;

Exploitation agricole et forestière - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Aac, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Habitation : le logement lié à l'activité présente dans le secteur, et ses annexes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur A, sont autorisées :

Habitation :

- l'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, et située à plus de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole sous réserve d'une distance supérieure imposée en vertu de la règle de réciprocité du code rural et de la pêche maritime ;

Commune de Saint-Senoeh

page 118

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- Réserver les terres à l'activité agricole en zone A :
 - autoriser les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole
 - néanmoins, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural, et des changements de destination sont identifiés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé, suite à des demandes d'exploitants dans certains cas, pour des bâtiments non pérennes pour l'activité agricole
- interdire les parcs photovoltaïques au sol pour assurer la préservation des terres au bénéfice de l'agriculture

- Préserver le paysage rural et l'environnement autour du bourg jusqu'à la vallée au nord, en secteur Ap :

- préserver ce secteur de nouvelles constructions, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour prendre en compte la présence du captage, et les équipements sportifs existants pour prendre en compte la présence du terrain de sports

- interdire les parcs photovoltaïques au sol pour assurer la préservation des terres au bénéfice de l'agriculture

- Permettre le développement d'une entreprise implantée aux Granges, dans le cadre d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées pour les activités (voir article suivant), en secteur Aac :

- limiter les constructions autorisées à des destinations strictement associées : logement, équipements en réseaux ou services urbains

- Assurer la possibilité aux résidents en zone agricole A de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, cas de figure commun en secteur rural (sur environ 220 résidences principales, 160 sont situées dans le bourg et 14 aux Trois Poiriers, le reste en secteur rural soit environ 45). Répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural :

- limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge (3 à 4 nouvelles pièces, adaptation au handicap, ...) mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 40 % et 100 m²

Dispositions du règlement en zones agricoles A, Ap et Aac

- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation, annexe comprise, et :

- . d'une surface limitée à 40 m² par unité foncière, sauf pour les piscines, calculée en

- référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ;

- . d'une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faitage de l'habitation située sur l'unité foncière.

En secteur Ap, sont autorisées :

Exploitation agricole et forestière - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'extension des locaux de « l'exploitation agricole » et de « l'industrie », dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

En secteur Aac, sont autorisées :

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- les industries dans la limite de 700 m² de surface de plancher, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs A et Ap, un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;

- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul ;

- néanmoins un recul des bâtiments de 5 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

En secteur Aac, un bâtiment doit être implanté en recul de 4 mètres minimum des limites avec la zone agricole.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des bâtiments agricoles dont la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur totale d'un nouveau bâtiment non agricole ne peut pas excéder la hauteur au faitage des bâtiments situés sur l'unité foncière.

Choix et justifications

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- éloigner les extensions des bâtiments d'exploitation agricole pour ne pas remettre en cause les activités existantes

- favoriser le regroupement des volumes principaux et annexes : seuil retenu selon la doctrine départementale (DDT37)

- limiter la hauteur des annexes de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural

- Limiter l'extension de l'activité présente à l'est du bourg dans le secteur Ap :

- limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant sans développement important qui poserait un problème d'intégration dans le paysage : 50 % et 100 m²

- Assurer le développement de l'entreprise existante mais en tenant compte de l'environnement agricole à préserver, avec une surface représentant environ 7,5 % de la surface non bâtie du secteur Aac

Mise en œuvre des objectifs du PADD : maintenir la vocation agricole qui est essentielle à l'économie locale et préserver les possibilités de développement des exploitations (point 5), et limiter les activités non agricoles dans l'espace rural (point 4.2)

- Limiter les reculs pour limiter la consommation foncière, en prenant néanmoins en compte la vocation de transit de nombreuses voies dans la zone agricole : pas de futures implantations à l'alignement le long des routes départementales

- Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum)

- Préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau avec un recul des bâtiments de 5 mètres minimum

- Limiter les risques ou nuisances pour les activités agricoles par rapport aux bâtiments d'activité en secteur Aac, en prévoyant un retrait de 4 mètres minimum

Mise en œuvre des objectifs du PADD : maintenir la vocation agricole (point 5) dont préserver les possibilités de développement des exploitations (point 5.2), et préserver les sources des cours d'eau affluents de l'Esves (point 7.4)

- Respecter la forme urbaine des hameaux en zone agricole, où les maisons sont très majoritairement traditionnelles, et intégrer les extensions des habitations dans l'espace rural : limiter la hauteur à 6 mètres à l'égout du toit, soit dans des caractéristiques traditionnelles

- Non réglementé pour les bâtiments agricoles afin d'adapter les volumes aux besoins

- Limiter les hauteurs au faitage des bâtiments non agricoles à la hauteur des autres bâtiments situés sur l'unité foncière, pour atténuer leur impact dans le paysage

Mise en œuvre des objectifs du PADD : maintenir la vocation agricole (point 5) et de conserver l'identité du bâti (point 6.2)

Dispositions du règlement en zones agricoles A, Ap et Aac

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Habitations et annexes

Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m² et les carports.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).

.L'architecture étrangère à la région est interdite.

Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec un terrain agricole ou naturel

.La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage.

Caractéristiques des éléments techniques

.Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

.Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas

d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

■ Bâtiments agricoles

Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les toits plats sont interdits.
- .Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- .Les panneaux solaires sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des façades

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).

.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.

Commune de Saint-Senoch

page 120



Dispositions du règlement en zones agricoles A, Ap et Aac

■ Autres bâtiments d'activité

Caractéristiques architecturales des toitures

.Les toits plats sont autorisés s'ils sont associés à des bâtiments avec une couverture d'une pente minimum de 40°.

.Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

.Les panneaux solaires sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des façades

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).

.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

Emplacements réservés

Continuité d'un chemin et entretien du fossé pluvial

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

■ Habitations et annexes

- Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception des dispositions qui concernent le bâti existant dans certaines rues du centre et des dispositions pour les bâtiments d'activité

■ Bâtiments agricoles

- Règlement assoupli pour les bâtiments agricoles afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins un ensemble de règles destiné à favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment par l'interdiction des toits plats et l'obligation de recourir à des couleurs sombres dans différents cas de figure

Choix et justifications

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

■ Autres bâtiments d'activité

- Assouplir la règle des pentes de toits pour les autres bâtiments d'activité, soit en secteur Aac pour ne pas compromettre économiquement des projets, sous conditions
- Calage des autres règles sur celles des bâtiments agricoles pour un traitement homogène dans l'espace à dominante agricole, en zone A et en secteur Aac

Mise en œuvre des objectifs du PADD : maintenir la vocation agricole (point 5) et conserver l'identité du bâti (point 6.2)

- Limiter le ruissellement, dans une commune où la nature des sols imperméable le favorise, notamment sur toute la moitié sud :
 - résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public
 - Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance de l'espace rural et être une nuisance pour le voisinage

Mise en œuvre des objectifs du PADD : limiter les risques liés au ruissellement (point 7.1) et mettre en valeur le paysage rural (point 6.1)

- Sécuriser l'alimentation en eau potable

- Faciliter la circulation des engins agricoles et l'entretien du fossé pluvial au sud du bourg, dans un territoire où la gestion du ruissellement par les fossés est très importante

Mise en œuvre des objectifs du PADD : faciliter la circulation dans le bourg (point 3) et limiter les risques liés au ruissellement (point 7.1)

Dispositions du règlement en zones naturelles N et Nh

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur N, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Exploitation agricole et forestière :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux et le stockage lié à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Commerce et activité de services :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, pour un hébergement hôtelier et touristique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les équipements liés à l'aire publique de loisirs du plan d'eau.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Ngv, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les aires d'accueil des gens du voyage.

En secteur Nh, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Habitation :

- les habitations et leurs annexes ;
- dans les bandes à constructibilité restreinte définies par le règlement graphique, uniquement les annexes d'une surface de 50 m² maximum, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU, limitées à une par unité foncière.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Commerce et activité de service - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteur N, sont autorisées :

Habitation :

- l'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, et située à plus de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole sous réserve d'une distance supérieure imposée en vertu de la règle de réciprocité du code rural et de la pêche maritime ;

Commune de Saint-Senoche

page 122



Dispositions du règlement en zones naturelles N et Nh

- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation, annexe comprise, et :

- . d'une surface limitée à 40 m² par unité foncière, sauf pour les piscines, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ; d'une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière ;

En secteur Ngv. Sont autorisées :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions dans la limite de 100 m² de surface de plancher, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

En secteur Nh, sont autorisées :

Commerce et activité de service - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- les activités à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul ;
- néanmoins un recul des bâtiments de 5 mètres est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

Hauteur maximale des constructions

En secteurs N et Nh, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière dont la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur totale d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur au faîtage des bâtiments situés sur l'unité foncière.

En secteur Ngv, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres à l'égout du toit

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Préserver les milieux naturels dont les milieux forestiers en zone N :

- autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière, la zone comprenant notamment le bois des Muraillies
- autoriser les affouillements et exhaussements, notamment pour des besoins de sécurité publique (réservoirs d'eau en milieu forestier, ...)

- néanmoins, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural, et des changements de destination sont identifiés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé

- autoriser les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux afin de prendre en compte une activité équestre à la Fosse Laureste, et le stockage lié à l'activité agricole, pour tenir compte de la présence de nombreuses terres agricoles dans les zones naturelles

- interdire les parcs photovoltaïques au sol pour assurer la préservation des terres au bénéfice de l'agriculture et de la préservation des espaces naturels

- Créer un secteur Ngv pour l'accueil des gens du voyage, pour respecter la politique communautaire
- Permettre le développement du hameau des Trois Poiriers, dans le cadre d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (voir article suivant), en secteur Nh :

- interdire les activités générant du trafic, des risques ou nuisances, dans un secteur où la vocation urbaine est principalement l'habitat. Elles ne sont pas adaptées à ce type d'implantation
- limiter les constructions en fond de parcelle, près des terres agricoles. Autoriser néanmoins des annexes sous conditions, pour répondre aux besoins des familles

- Assurer la possibilité aux résidents en zone naturelle N de pouvoir faire évoluer l'habitat présent, cas de figure commun en secteur rural (sur environ 220 résidences principales, 160 sont situées dans le bourg et 14 aux Trois Poiriers, le reste en secteur rural soit environ 45). Répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant l'intégration dans le paysage rural :

- limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge (3 à 4 nouvelles pièces, adaptation au handicap, ...) mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 40 % et 100 m²

page 122

Choix et justifications

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- éloigner les extensions des bâtiments d'exploitation agricole pour ne pas remettre en cause les activités agricoles existantes

- favoriser le regroupement des volumes principaux et annexes : seuil retenu selon la doctrine départementale (DDT37)- limiter la hauteur des annexes de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural

- Permettre un bâtiment de service (accueil, gestion...) si nécessaire, dans le secteur Ngv pour l'accueil des gens du voyage

- Autoriser les activités en secteur Nh car certaines sont implantées en secteur rural, si elles peuvent cohabiter avec l'habitat pour conserver avant tout la vocation résidentielle

Mise en œuvre des objectifs du PADD : mettre en valeur le paysage rural (point 6.1)

- Limiter les reculs pour limiter la consommation foncière, en prenant néanmoins en compte la vocation de transit de nombreuses voies dans la zone naturelle : pas de futures implantations à l'alignement le long des routes départementales

- Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum)
- Préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau avec un recul des bâtiments de 5 mètres minimum

Mise en œuvre des objectifs du PADD : faciliter la circulation en direction de Loches (point 3) et préserver les sources des cours d'eau affluents de l'Esves (point 7.4)

- Respecter la forme urbaine des hameaux en zone agricole, où les maisons sont très majoritairement traditionnelles, et intégrer les extensions des habitations dans l'espace rural : limiter la hauteur à 6 mètres à l'égout du toit, soit dans des caractéristiques traditionnelles. Exception pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière dont les besoins en hauteur sont supérieurs.
- Limiter les hauteurs au faîtage des bâtiments à la hauteur des autres bâtiments situés sur l'unité foncière, pour atténuer leur impact dans le paysage
- Limiter la hauteur des bâtiments en secteur Ngv pour atténuer leur impact dans le paysage

Mise en œuvre des objectifs du PADD : conserver l'identité du bâti (point 6.2)

Commune de Saint-Senoche

page 123

Dispositions du règlement en zones naturelles N et Nh

Densité des constructions

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Habitations et annexes

Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m² et les carports.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).

.L'architecture étrangère à la région est interdite.

Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec un terrain agricole ou naturel

- .La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage.

Caractéristiques des éléments techniques

- .Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

.Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

■ Bâtiments d'exploitation forestière et bâtiments agricoles pour l'abri des animaux

Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les toits plats sont interdits.
- .Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- .Les panneaux solaires sont autorisés.

Commune de Saint-Senoch

page 124



Dispositions du règlement en zones naturelles N et Nh

Caractéristiques architecturales des façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).

.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments d'exploitations forestières ou agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

En secteur Nh, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Accès sur les voies ouvertes au public

En secteur Ngy, aucun accès n'est autorisé sur la route départementale 31.

Réseaux

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- Assurer l'intégration dans le paysage rural et ne pas faire muter l'ambiance des lieux en secteur Nh (capacité d'accueil limitée) :
- limiter l'emprise au sol à 35 % de la surface de l'unité foncière, pour assurer la prédominance des espaces non bâtis par rapport aux espaces bâtis

Mise en œuvre des objectifs du PADD : mettre en valeur le paysage rural (point 6.1)

■ Habitations et annexes

- Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception des dispositions qui concernent le bâti existant dans certaines rues du centre et des dispositions pour les bâtiments d'activité

■ Bâtiments d'exploitation forestière et bâtiments agricoles pour l'abri des animaux

- Règlement assoupli pour les bâtiments d'exploitation forestière et les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins un ensemble de règles destiné à favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment par l'interdiction des toits plats et l'obligation de recourir à des couleurs sombres dans différents cas de figure

Choix et justifications

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- Limiter le ruissellement, dans une commune où la nature des sols imperméable le favorise, notamment sur toute la moitié sud :
 - résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public
- Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance de l'espace rural et être une nuisance pour le voisinage
- Optimiser les surfaces perméables chez les particuliers en secteur Nh pour limiter le ruissellement dans l'espace rural

Mise en œuvre des objectifs du PADD : limiter les risques liés au ruissellement (point 7.1) et mettre en valeur le paysage rural (point 6.1)

- Sécuriser la circulation automobile sur la D31, voie de transit en direction de Loches
- Sécuriser l'alimentation en eau potable

3.3.2.2. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent :

- en zone urbaine, une orientation d'aménagement est réalisée pour gérer la sécurité des accès et la gestion du pluvial. La réglementation générale s'appliquera avec les objectifs présentés précédemment pour la zone U, en particulier lever les freins pour la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, conserver l'identité du bâti du bourg soit l'insertion architecturale et paysagère, limiter les risques liés au ruissellement soit la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- en zone à urbaniser 1AU, les orientations d'aménagement et de programmation permettent de dégager le fonctionnement urbain à travers les principes de continuité de la voirie, des chemins piétons, ... et de dégager les principes d'intégration urbaine et de prise en compte de l'environnement. Le règlement est nécessaire en complément en particulier pour retrouver les objectifs de lever les freins pour la densification, conserver l'identité du bâti du bourg soit l'insertion architecturale et paysagère, organiser les modalités de réalisation des opérations selon l'avancement de la desserte des terrains par les voies et réseaux.

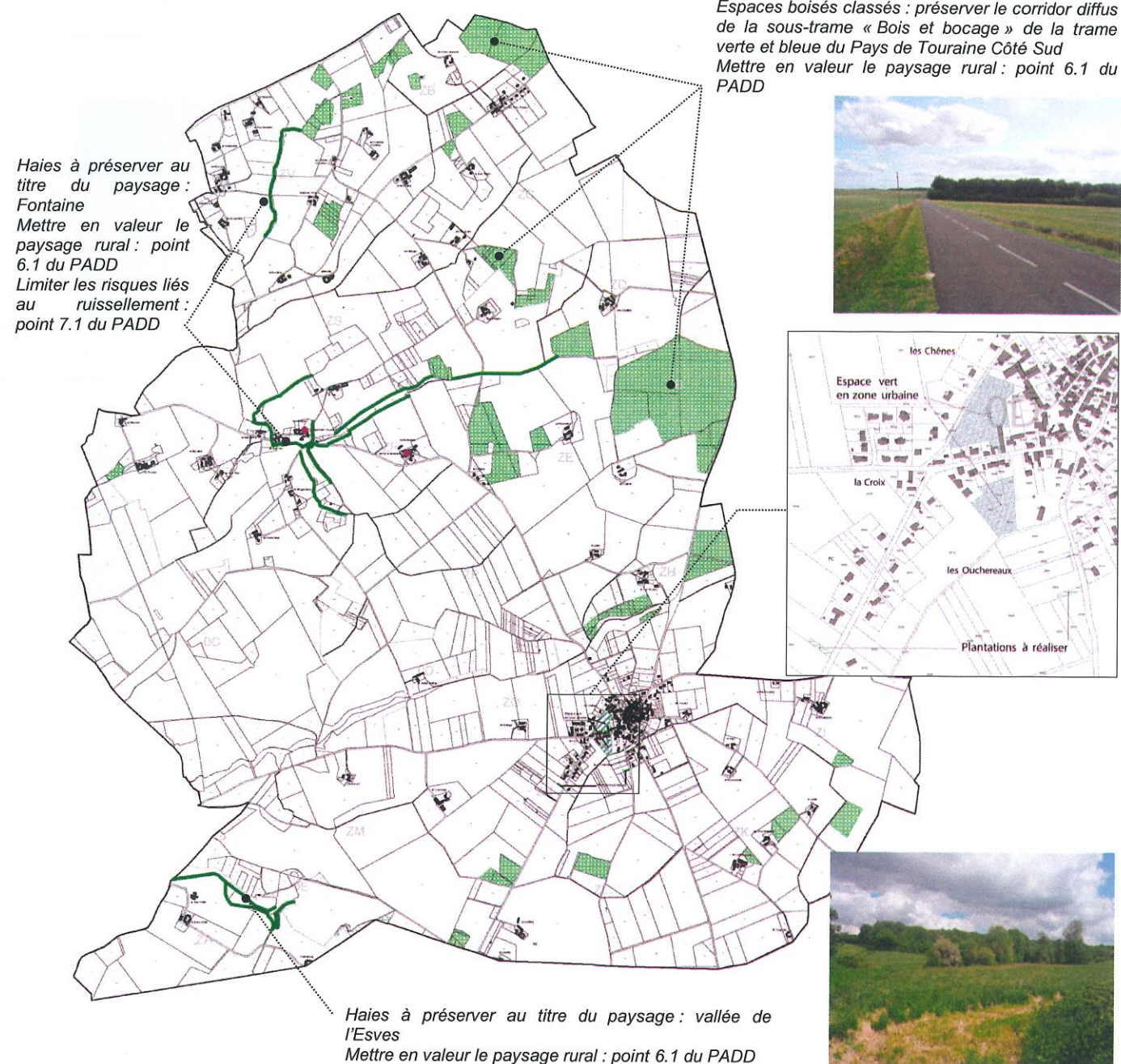
Ces points abordés par le règlement en complément des orientations d'aménagement et de programmation sont des points importants du PADD.

Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et à urbaniser concernent :

- la généralisation des possibilités d'implantation à l'alignement des voies dans les zones urbaines et à urbaniser, puisqu'il n'y a pas de dispositions définies en dehors de certaines rues du centre où l'alignement est à conserver ;
- la généralisation des possibilités d'implantation en limite séparative ;
- le choix de ne pas imposer d'emprise au sol maximum ;
- le choix de ne pas imposer la création de places de stationnement sur les parcelles privées.

3.3.3. AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.3.1. Les espaces boisés classés et les éléments naturels et bâtis préservés au titre du paysage



■ Des espaces boisés ont été classés par le PLU de façon à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration. Le classement entraîne le rejet de toute demande de défrichement.

Une surface de 124,6 ha est classée en espaces boisés. Elle reprend les bois classés du POS 1985 modifié en 2004, à l'exception du bois des Murailles, des bois dans la vallée de l'Esves, et d'une réduction de détail faite au sud de la Gouarderie pour faciliter l'exploitation agricole.

Deux types de bois sont identifiés :

- des haies dans la vallée de l'Esves et la cuvette de la Fontaine ;
- des bois du corridor diffus de la sous-trame « Bois et bocage » de la trame verte et bleue du Pays de Touraine Côté Sud, de la D31 au nord au secteur du Puy Roujou, et dans le secteur de la Gouarderie.

■ Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La coupe des éléments naturels identifiés est soumise à déclaration préalable. Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple.

Le linéaire de haies préservé représente 6,9 km (boisements de rives, haies autour de Fontaine). Elles contribuent aux continuités naturelles dans la vallée de l'Esves et sur le plateau agricole autour du secteur de Fontaine, cuvette autour de laquelle il faut favoriser l'infiltration des eaux de pluie et conserver les traces du paysage bocager ancien désormais en reliquat.



1. Haies de rives le long de l'Esves

2. Haies convergeant dans la cuvette de Fontaine

■ Deux espaces verts sont à conserver en zone urbaine au titre du paysage. Ils sont inconstructibles afin de permettre leur conservation.



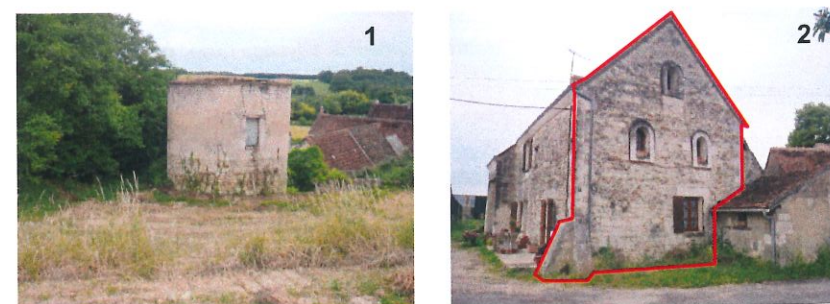
1. Parc et étang du chemin des Chênes, de 0,9 ha

2. Jardins entre la rue de la Saboterie et les Ouchereaux, de 0,6 ha

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.

■ Des plantations doivent être réalisées pour intégrer les marges urbaines exposées à la vue depuis la D93, au sud du bourg le long de la rue de l'Avenir et de la rue des Ouchereaux. A cet endroit, des constructions nouvelles sont prévues. Les plantations permettront de prolonger la marge verte qui entoure le bourg et l'intègre dans le grand paysage de plaine.

■ Deux bâtiments sont à préserver au titre du patrimoine bâti. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sont soumis à permis de démolir. Les autres travaux affectant l'enveloppe extérieure sont soumis à déclaration préalable.



1. Ancien pigeonnier circulaire de la Fontaine du 16^{ème} siècle

2. Façade sud du fief de la Bellaudière

L'objectif est de valoriser la dimension culturelle et historique sur la commune, et de prendre en compte leur valeur esthétique : forme circulaire du pigeonnier, aspect de la façade sud du fief de la Bellaudière avec fenêtres aux linteaux cintrés de type roman. Leur préservation participe à la valeur touristique de la commune. Ils sont donc aussi facteur de développement local. Cette dimension est abordée par le PADD (point 4.3) : tirer parti de la vocation touristique régionale liée au patrimoine et à la culture, pour le développement de l'hébergement touristique et des loisirs.

3.3.3.2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle et forestière

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un travail de terrain réalisé par la commission communale en charge du PLU a permis d'identifier 16 bâtiments représentant un potentiel à horizon 2030 :

- le Puy Serpault ;
- la Perruche (2 bâtiments) ;
- la Michinière (2 bâtiments) ;
- la Boutière (2 bâtiments) ;
- la Jaille ;
- le Puy Roujou ;
- le Colombier ;
- la Gouarderie ;
- Chanteloup ;
- la Chillerie (3 bâtiments) ;
- la Laitier.

L'objectif est de permettre la conservation du patrimoine ancien en permettant la transformation en habitat, et de développer la vocation touristique en permettant la création de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes, dans l'espace rural.

Il s'agit essentiellement de vieilles granges inutilisées ou pour lesquelles un agriculteur a informé d'un projet d'ici 2030. Le potentiel pourrait être de 7 logements pour l'habitat. Par ailleurs, 9 gîtes sont prévus.



Le Puy Serpault

La Perruche

La Perruche

La Michinière

La Michinière

La Boutière

La Jaille

Le Puy Roujou



Le Colombier



La Gouarderie



Chanteloup



La Chillerie



Le Laitier

3.3.3.3. Bande à constructibilité restreinte en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Aux Trois Poiriers, une bande inconstructible est prévue en fond de parcelles pour ne pas densifier, sauf pour les annexes limitées à une surface de 50 m² maximum. La disposition complète le règlement écrit qui prévoit une emprise au sol des constructions qui ne devra pas excéder 35 % de la surface de l'unité foncière, et une hauteur équivalente à 2 niveaux (6 mètres à l'égout du toit).

3.4. EXPLICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3.4.1. RENSEIGNEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT DANS LE TERRITOIRE

3.4.1.1. Les documents supra-communaux

■ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Loches Développement a été approuvé en 2004 et maintenu en 2014. L'élaboration du SCOT de la Communauté de communes Loches Sud Touraine a été prescrite le 2 novembre 2017. Les études pour sa révision débutent en 2018.

Le SCOT 2004 de Loches Développement définit des objectifs de politique d'urbanisme par thème. En ce qui concerne les communes rurales :

□ Principes d'équilibre et de diversité :

- en matière d'habitat :

- .dégager suffisamment d'espaces sur l'ensemble du territoire pour pouvoir répondre à une diversité de demandes (rural, urbain, périurbain) ;
- .conforter la dynamique tout en maîtrisant les risques de pression foncière sur le nord et en préservant une possibilité de choix d'implantation sur l'ensemble du territoire ;
- .développer une offre locative diversifiée en milieu rural, notamment par la réalisation d'opérations de réhabilitation de logements vacants dans les bourgs ;

- en matière économique :

- .permettre le maintien des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain. « La CCLD attache une grande importance à la bonne répartition des capacités d'accueil sur le territoire pour assurer un équilibre emplois/habitat » ;
- .maintenir une présence forte de l'agriculture en préservant son espace de la pression foncière et de l'étalement urbain ;
- .développer le potentiel touristique en alliant tourisme de pôle et tourisme diffus ;

- en matière d'équipements :

- .maintenir un maillage de services sur l'ensemble du territoire, notamment en maintenant une présence de services de base dans les communes rurales avec un appui aux tournées.

□ Maîtrise des déplacements :

- en matière d'habitat :

- .développer sur l'agglomération de Loches et les bourgs en continuité de l'existant (possibilité d'accueil de nouvelles constructions dans des villages équipés ayant déjà une vocation résidentielle) ;

- en matière d'équipements et de services :

- .maintenir un bon maillage en commerces et services de proximité pour assurer un développement équilibré du territoire.

□ Principes de gestion économe des sols :

- en matière d'activité :

- .permettre le maintien des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain ;

- en matière d'habitat :

- .mettre un frein à l'étalement de l'habitat en orientant le développement à l'intérieur des aires déjà urbanisées et équipées.

□ Protection des milieux naturels et des paysages :

- restauration des vallées, qui concentrent l'essentiel des enjeux environnementaux et paysagers :

- .garantir un approvisionnement en eau de qualité en maîtrisant les sources de pollution agricole, industrielle et domestique ;
- .restaurer des équilibres paysagers ;

- protéger les boisements épars menacés par les mutations agricoles.

- Assurer la salubrité et la sécurité publiques :
 - réduction des nuisances sonores :
 - .le parti d'urbanisation plus recentré sur la réhabilitation et l'extension des noyaux urbains existants doit aller dans le sens d'un moindre recours à l'automobile ;
 - prise en compte des risques naturels :
 - .préservé les champs d'expansion des crues dans les vallées.
 - maîtriser les risques de pollution :
 - .mener à bien les procédures de schémas directeurs d'assainissement et fiabiliser les dispositifs d'assainissement collectifs et individuels ;
 - .politique des vallées à concrétiser ;
 - .maîtriser les rejets (favorisé par la politique concernant les zones de développement).

Le plan local d'urbanisme est compatible avec les grandes orientations définies par le SCOT, en refondant le projet urbain du POS et en créant une zone agricole.

Il recentre la construction sur le bourg, limite la consommation foncière avec la suppression de 52,8 ha de zones urbaines et d'urbanisation future, et reclassé les zones Nb du POS en zone agricole ou naturelle (à l'exception du hameau des Trois Poiriers classé en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), ce qui répond à l'objectif de mettre un frein à l'étalement de l'habitat, en orientant le développement à l'intérieur des aires déjà urbanisées et équipées. En contenant l'urbanisation, il peut permettre d'orienter la pression immobilière sur les logements vacants, et conforter ainsi le mouvement observé de réoccupation.

Le projet permet à la commune de maintenir la dynamique locale liée à une demande spécifiquement rurale, ce qui répond aux objectifs du SCOT en matière d'équilibre géographique et de diversité, qui n'exclut pas les territoires ruraux. Ce confortement de la démographie participe ainsi au maintien d'un maillage de services sur le territoire.

Le plan local d'urbanisme ne crée pas de zone pour les activités. Il privilégie les implantations dans le tissu urbain et le maintien des activités existantes, dans le respect des orientations du SCOT qui souhaite assurer un équilibre emplois/habitat. Il reconnaît également le rôle essentiel de l'agriculture dans l'économie locale en créant une vaste zone agricole, libérée de la pression foncière autour du bourg.

Les vallées sont maintenues dans la zone naturelle ainsi que l'est de la commune correspondant à la tête de réseau hydrographique de cours d'eau conduisant à la Vienne, et comprenant les bois qui constituent une trame verte en pas japonais, identifiée par le Pays dans sa trame verte et bleue. Le PLU participe ainsi à la politique de préservation des vallées, des boisements épars et plus généralement des équilibres paysagers, définie par le SCOT.

Les réalisations en parallèle au PLU d'un schéma directeur de la gestion des eaux pluviales et de l'actualisation du zonage d'assainissement permettent d'intégrer des outils de gestion pour prévenir les risques de ruissellement et de pollution, dans le fil des objectifs du SCOT concernant les procédures de schémas directeurs d'assainissement et la fiabilisation des dispositifs d'assainissement collectifs et individuels.

■ Le programme local de l'habitat (PLH) de Loches développement a été approuvé pour la période 2005 - 2011. Il n'est plus en vigueur.

■ Le PLU doit également prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Le plan climat énergie de la région Centre a été approuvé en 2011. Il affiche l'ambition de réduire de 40 % les gaz à effet de serre d'ici à 2040 (par rapport à une base 1900). Des fiches actions ont été élaborées, notamment sur les thèmes suivants :

- bâtiments économes et autonomes en énergie :
 - .réhabilitation thermique massive des logements privés, individuels et collectifs, représentant un objectif d'environ 42 000 logements par an ;
 - .une réhabilitation des bâtiments publics ;
- optimiser les déplacements et favoriser les transports en commun et les modes doux
 - .renforcer les infrastructures et les services en faveur des modes doux ;
 - .diminuer l'utilisation de la voiture de 20 % en 2020 ;
- des activités économiques sobres et peu émettrices :
 - .promouvoir une agriculture compétitive et économe en intrants, par le développement des cultures bio, l'augmentation des apports en matière organique sur les terres arables ;
 - .avoir une agriculture et une forêt source d'énergies, d'éco-matériaux, en augmentant la production de plaquettes bois ;

- informer, éduquer et investir dans la formation, la recherche et l'innovation :
 - .déployer des plans climat énergie sur les territoires, en atteignant 80 % du territoire couvert en plan infra-départementaux ;
- exploiter notre potentiel d'énergies renouvelables :
 - .développer la filière solaire, photovoltaïque et thermique ;
 - .développer les autres filières.

Il n'y a pas de plan local traduisant le plan régional. Néanmoins, l'approche générale du PLU de recentrage de la construction sur le bourg et de limitation de la consommation foncière, le projet de borne de recharge électrique suite à l'appel à projet départemental dans le cadre du plan de croissance verte, la création de places pour le covoiturage sur le parking de l'école, les continuités piétonnes prévues dans les zones d'urbanisation future par les orientations d'aménagement et de programmation, la réalisation à privilégier de noues pour maîtriser le pluvial, contribuent à mieux gérer les déplacements et les réseaux locaux. La création d'une zone agricole vaste, continue et comprenant la quasi-totalité des exploitations, contribue par ailleurs à assurer le développement de l'agriculture et ses projets, et la préservation des bois peut contribuer à la mise en place d'une filière bois-énergie.

3.4.1.2. Les zones susceptibles d'être impactées par le projet de plan local d'urbanisme : zones constructibles (U et AU) et milieux à protéger

■ 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 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-Senoch. 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 fort auguré pour la commune, le site et le périmètre de protection recouvrent 2 écarts classés en zone agricole par le PLU.

■ 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 des zones urbaines. Il n'y a pas d'impact prévisible négatif sur l'exploitation.

■ Les zones humides

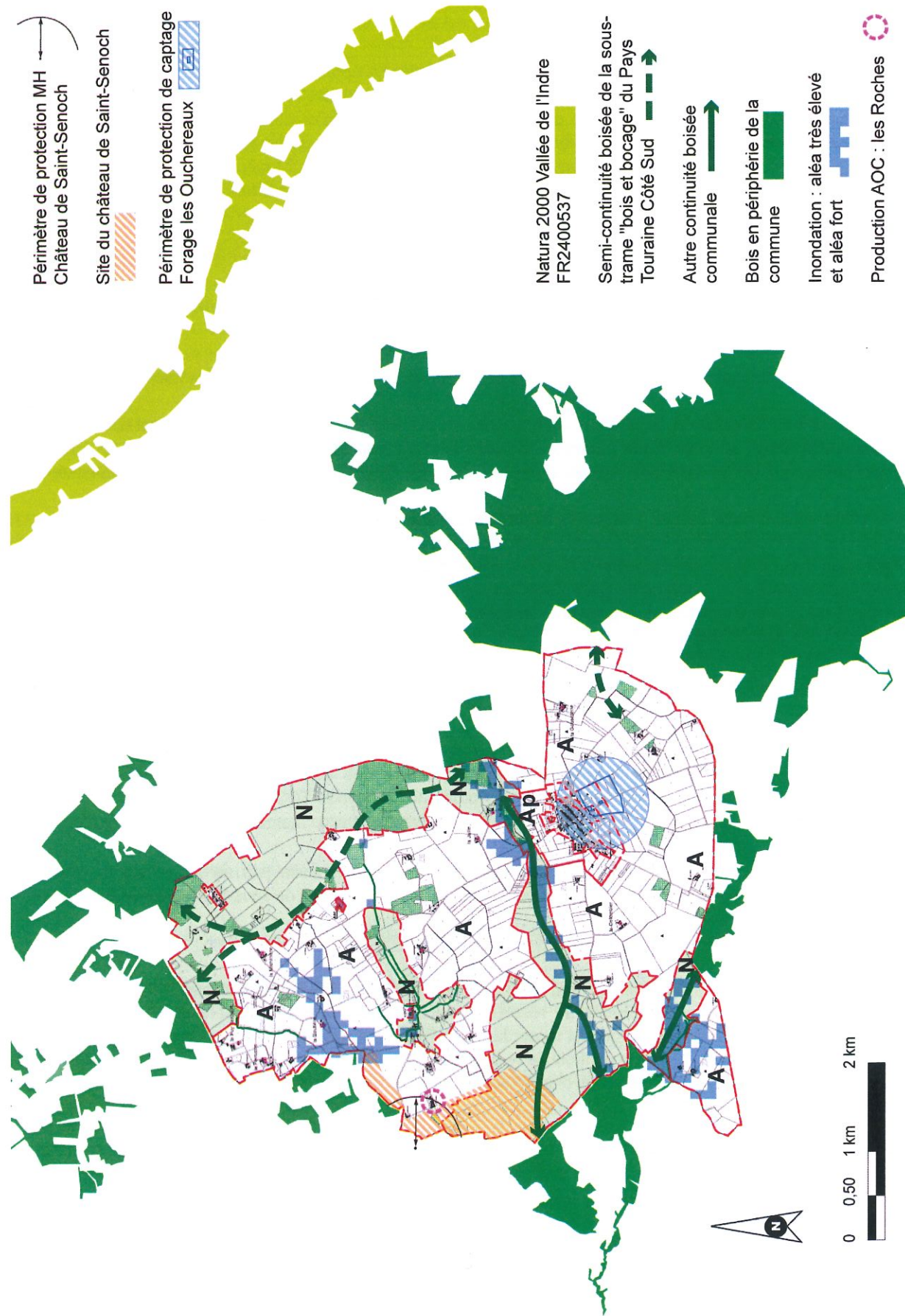
L'inventaire des zones humides du département de l'Indre-et-Loire n'identifie pas de zones sur le territoire de la commune. Les trames vertes et bleues de la région et du Pays n'identifient pas de sous-trames zones humides.

■ 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. 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.

■ Les zones exposées aux risques

Les secteurs inondables sont situés dans les vallées (source BRGM), ils ne recouvrent pas de zones urbaines. Des états de catastrophes naturelles par inondation ont été déclarés ponctuellement. La commune est en niveau 2 de sismicité (faible). Elle 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 (source : rencontres individuelles lors de la réunion avec les agriculteurs).



La définition des zones A et N est cohérente avec les enjeux environnementaux du territoire :

- semi-continuité boisée et autre continuité boisée communale en zone naturelle ;
- production AOC aux Roches en zone A ;
- captage d'eau potable en secteur Ap, le périmètre de protection éloigné recouvre une partie du bourg classé en zone urbaine et une partie agricole. Le règlement spécifique à la servitude s'applique en plus du PLU ;
- partie couverte par le périmètre de protection du monument historique du château de Saint-Senoch et site du château en zones agricole (exploitation avec production AOC) et naturelle ;
- aléa inondation fort à très fort (BRGM) en zones agricoles ou naturelles.

3.4.2. EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

3.4.2.1. Consommation de l'espace

Zones du PLU	POS recalculé (*)	POS en %	PLU 2017	PLU 2017 en %
U	41,6 ha	1,73 %	28,0 ha	1,16 %
1AU (POS : NA)	41,6 ha	1,73 %	2,1 ha	0,09 %
2AU	-	-	0,3 ha	0,01 %
POS : NAa	13,5 ha	0,56 %	-	-
A	-	-	1 472,5 ha	61,11 %
Ap	-	-	65,1 ha	2,70 %
Aac	-	-	1,0 ha	0,04 %
N	2 300,7 ha	95,46 %	837,7 ha	34,75 %
Nh	-	-	3,3 ha	0,14 %
POS : Nb	12,6 ha	0,52 %	-	-
TOTAL	2 410 ha	100 %	2 410 ha	100 %

(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

L'élaboration du PLU réduit de 52,8 ha les zones urbaines et d'urbanisation future par rapport au POS. La zone NAa du POS était une zone de loisirs. Elle est reclassée en zones agricole et naturelle.

Les zones constructibles sont recentrées : zones urbaines et à urbaniser du bourg, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées aux Trois Poiriers. Les hameaux de la Bergeotterie, la Fontaine, la Calaisie, le Puy Roujou et la Gouarderie, précédemment constructibles (Nb du POS), sont classés en zones agricole et naturelle. Sur les 12,6 ha du POS, seuls 3,3 ha sont conservés aux Trois Poiriers.

■ Zones à urbaniser et terres agricoles

Il n'y a pas d'impacts majeurs attendus, le potentiel constructible se trouve dans des dents creuses ou des secteurs ensermés dans les marges du bourg. Néanmoins, une exploitation agricole est impactée :

- exploitation située au Chêne. L'exploitant est proche de la retraite. Les bâtiments d'exploitation qui jouxtent la zone ne seront pas destinés à conserver une vocation agricole (difficultés de déplacement dans le bourg, difficiles à solutionner car elles sont liées à la situation en zone urbaine). La surface impactée représente 1,5 % de la surface renseignée par le questionnaire agricole rempli dans le cadre du PLU. L'impact est faible.

Le PLU classe 1 472,5 ha en zone agricole A représentant 61,11 % du territoire communal, et 65,1 ha en secteur Ap représentant 2,70 % du territoire. Le recensement parcellaire graphique recense 1 720 ha en terres agricoles en 2012. La différence d'environ 180 ha tient au classement de la zone naturelle en marge est de la commune, constituée de terres agricoles et petits boisements imbriqués, correspondant au corridor diffus de la sous-trame « bois et bocages », de la trame verte et bleue du Pays Touraine Côté Sud, et à la tête de réseau hydrographique de cours d'eau qui conduisent à la Vienne.

Dans ce secteur de la zone N, seule une activité équestre est présente, à la Fosse Laureste. Elle est située près d'une habitation de tiers. Les bâtiments sont loués. Par ailleurs, l'exploitation des terres n'est pas remise en cause par un classement en zone naturelle.

3.4.2.2. Préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

■ Paysage

Le recentrage de la construction permet de ne pas étendre l'urbanisation en direction des vallées, de stopper l'étalement urbain et le mitage, d'intégrer des terrains constructibles dans les marges sud du bourg.

Le zonage protège au titre du patrimoine paysager :

- deux espaces verts en zone urbaine qui 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 ;

- des haies du secteur rural dans le secteur de Fontaine, la vallée de l'Esves et un vallon affluent de l'Estrigueil, qui permettent le maintien de continuités naturelles, favorisent l'infiltration des eaux de pluie et conservent les traces du paysage bocager ancien désormais en reliquat ;
- l'ancien pigeonnier de la Fontaine et la façade sud du fief de la Bellaudière qui valorisent la dimension culturelle et historique sur la commune, et permet de prendre en compte leur valeur esthétique.

Les OAP permettent une bonne intégration paysagère des zones 1AU avec l'aménagement de haies en limite avec les zones agricoles, la création d'alignements d'arbres le long des routes, la création de réseaux aériens pour gérer le pluvial et en même temps paysager les opérations.

■ Espaces naturels et forestiers, et fonctionnalités

Les impacts prévisibles sur les espaces naturels et forestiers et leurs fonctionnalités sont très faibles car les zones constructibles sont des zones déjà urbaines. Elles sont situées dans le tissu existant ou dans des secteurs ensermés dans les marges du bourg, toutes situées dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS.

Le développement prévu ne recoupe aucun élément de la trame verte et bleue ni aucun bois ou zone humide. Le classement en zone N inconstructible comprend tous les éléments de la trame verte et bleue : marge est du territoire comprenant les bois épars faisant la liaison (semi-continuité) entre les forêts de Verneuil et de Loches, et les bois de Beurepaire. Ces bois bénéficient de protections complémentaires au titre des espaces boisés classés.

■ Milieux environnementaux à valeur patrimoniale

Aucun milieu protégé n'est recensé sur la commune. La biodiversité est ordinaire et la mise en place de la zone N répond à cet enjeu limité. Cette zone N permet la reconnaissance de milieux à la fonctionnalité spécifique s'agissant des vallées et de la cuvette de Fontaine : végétation de rives, continuité pour le déplacement des espèces, intérêt pour la gestion des eaux de ruissellement.

3.4.2.3. Préservation de la ressource en eau

■ Classement et réglementation des cours d'eau

L'intégralité de la commune se situe sur le bassin versant de la rivière Vienne.

On ne trouve pas d'informations relatives à la qualité des cours d'eau sur Saint-Senoch. Les stations les plus proches répertoriées sur la base de données SEQ-Eau sont celles de Ligueil et Ciran, en aval de Saint-Senoch. Les dernières données disponibles (2008) concernant la station de Ligueil, montrent une bonne qualité de l'eau de l'Esves. Néanmoins, les teneurs en nitrate et matières azotées peuvent être élevées, logiquement compte tenu de la vocation agricole du secteur. Il n'y a pas de données précises sur la qualité de l'eau de l'Estrigueil actuellement.

Le projet de PLU préserve les cours d'eau par le classement des vallées et de la tête de réseau hydrographique en zone N. Il aura un impact positif de ce point de vue. La commune possède une station d'épuration. Elle actualise son zonage d'assainissement en tenant compte des possibilités de raccordement à la station, et des travaux prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter sa capacité à 470 équivalent/habitant.

■ Sécurisation de l'approvisionnement en eau potable

La capacité d'exploitation est de 18 m³/heure, avec 6 à 7 heures de fonctionnement par jour maximum. L'extraction d'eau est supérieure à la consommation qui est inférieure à 100 m³/jour. Le réseau est interconnecté avec celui de Betz-le-Château. Le captage de Saint-Senoch peut être mobilisé en secours. L'approvisionnement en eau permettra de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Des périmètres de protection ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique autour du captage. Le périmètre de protection rapproché recouvre des constructions classées en zone urbaine dans le secteur des Ouchereaux - rue Charles de Gaulle. Elles sont toutes raccordées à l'assainissement collectif.

Le périmètre de protection éloigné recouvre une partie du bourg. Il a été défini sur la base d'un cercle de 500 mètres de rayon centré sur le puits. Les constructions du bourg sont raccordées à l'assainissement collectif. La commune a demandé à la Communauté de communes de programmer la réalisation de travaux de mises aux normes de la station d'épuration, et de raccorder les nouvelles zones à urbaniser à la station. Des travaux sont prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement.

■ Marge d'avenir de la station d'épuration

La station d'épuration est d'une capacité de 270 eq/hab. Il s'agit d'un lagunage. Le dernier rapport d'analyse de 2014 indique de mauvais résultats pour la qualité des rejets à partir du mois de mars. La station ne respecte pas la norme sur la DCO (demande chimique en oxygène) et dépasse régulièrement ses normes sur la DBO (demande biochimique en oxygène), les MES (matières en suspension) et le NK (azote réduit).

Depuis le mois de mars 2014, un agitateur oloïde a été placé sur la première lagune. Les résultats après cette installation ne montrent pas d'amélioration de la qualité des rejets. Une mise aux normes est nécessaire.

L'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration est nécessaire, dans la perspective des futurs développements communaux. Aussi des travaux sont prévus en 2020 pour améliorer son fonctionnement et porter la capacité de la station d'épuration à 470 équivalent/habitant.

■ Gestion des écoulements pluviaux

Le réseau est séparatif. Les eaux aboutissent par des fossés dans les exutoires naturels, en ce qui concerne le bourg le cours d'eau au nord et le fossé collecteur au sud. Les deux conduisent à l'Esves.

Le schéma directeur de gestion de l'eau pluviale est en cours d'élaboration en parallèle au PLU. Son contenu est orienté sur la gestion aérienne du pluvial dans le bourg. Le PLU l'a intégré pour limiter les débits pluviaux et ne pas surcharger les réseaux publics :

- dans les OAP avec la réalisation de noues et de bassins de rétention ;
- dans le règlement avec des dispositions qui imposent que les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, et que les eaux pluviales issues des constructions et revêtements des accès soient résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

3.4.2.4. Gestion des risques

■ Inondation

Les secteurs inondables sont situés dans les vallées. Ils sont classés en aléa moyen, fort ou très élevé du fait d'une nappe affleurante (source BRGM). Ils suivent les points bas de la topographie. Ils ne recouvrent pas de zones urbaines. Ils ont été classés en zones agricoles et naturelles.

Des états de catastrophes naturelles par inondation ont été déclarés ponctuellement dans le bourg et solutionnés par des travaux d'entretien des fossés.

Les dispositions prises par le règlement (infiltration sur place) et les OAP (gestion aérienne et bassins de rétention) en cohérence avec le schéma directeur de gestion de l'eau pluviale, permet de ne pas aggraver le risque.

3.4.2.5. Prévention des autres risques et des nuisances

■ Nuisances sonores

Il n'y a pas de routes ou axes ferroviaires classés pour le bruit sur la commune. Les nuisances sonores sont mineures et potentiellement liées au trafic sur les routes départementales et aux installations agricoles.

Par rapport au trafic routier, le PLU limite les extensions urbaines le long des voies départementales. Les zones à urbaniser sont en zone à 50 km/h, donc le bruit est relativement limité. Les trafics sur les routes communales sont très modérés (620 et 421 véhicules jour, sur les deux postes de comptage situés sur la D93 en 2008 : PR12.313 et PR12.050).

Par rapport aux installations agricoles, le PLU supprime différents secteurs constructibles dans l'espace rural. Une exploitation est dans le bourg. Il s'agit d'un siège, sans élevage et les nuisances sont limitées. Un bâtiment est situé à environ 80 mètres du secteur de taille et capacité d'accueil limitées Aac des Granges. Il appartient à l'exploitation de la Doratière dont la spécialisation est la polyculture. Il s'agit d'un bâtiment de stockage qui ne présente pas de nuisances particulières. L'accès se fait par le hameau des Bouquets.

■ Pollutions atmosphériques

Il n'existe pas d'industrie émettant des rejets aériens. Le degré de pollution est inconnu en l'absence de mesures mais on peut supposer que des rejets particuliers liés au trafic existent au centre du village, du fait de la convergence des voies et de l'étroitesse des rues qui limite leur dispersion. Le trafic reste cependant faible. Par ailleurs, le potentiel de construction n'est pas localisé dans la partie centrale, mais à sa périphérie où il y a moins d'effet de confinement.

■ Déchets

La collecte des ordures ménagères se fait du mardi au mercredi de chaque semaine. Les sacs jaunes pour l'emballage des déchets recyclables sont distribués en mairie aux personnes ne disposant pas d'un bac jaune. Un point d'apport volontaire est installé rue de la Martellerie. La collecte des encombrants est effectuée en porte-à-porte une fois par an.

La commune est rattachée à la déchetterie de Vauzelles située à Loches. La collecte y est en nette augmentation mais les équipements répondent aux besoins et avec une marge pour le futur.

3.4.2.6. Energies renouvelables

■ Eolien

Le schéma régional éolien (SRE) n'inclut pas Saint-Senoche dans les zones favorables pour le développement éolien. La proximité de la ville de Loches, avec un patrimoine historique bâti très important, et la proximité avec la Zone de Protection Spéciale « Champagne tourangelle » (au sud-est de Saint-Senoche), s'opposent a priori à des créations de parcs.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle est autorisée en zone agricole (A, Ap), et naturelle (N) pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, mais non pour l'implantation d'éoliennes qui restent soumises à leur propre régime d'autorisation (installations classées).

■ Autres sources d'énergie

Il n'y a pas d'autres sources d'énergie renouvelable sur la commune permettant l'installation d'une centrale de production de type industriel. Le PLU ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs de petite production domestique, solaire ou autre. Le règlement comprend des dispositions pour favoriser leur intégration dans le paysage urbain :

- teinte sombre pour les panneaux solaires, en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade ;
- non visibilité des pompes à chaleur et climatiseurs depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

3.4.2.7. Déplacements et lutte contre les gaz à effet de serre

■ Limitation des déplacements

Le potentiel urbanisable est quasi exclusivement dans le bourg et enserré dans le tissu urbain. Il n'y a pas d'impact prévisible négatif en termes de transport.

■ Modes doux de déplacement

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de chemins dans les principales zones 1AU. Ils faciliteront l'accès au centre du bourg et à l'école dans le cas de l'opération des Fosses.

Le règlement graphique prévoit par des emplacements réservés l'élargissement du chemin du plan d'eau et la continuité d'un chemin parallèle au fossé au sud du bourg. Ces emplacements ne sont pas définis spécialement pour les modes doux de déplacement, mais ils participeront à faciliter la circulation piétonne ou cycliste dans le bourg.

■ Stationnements publics

Le stationnement dans le bourg sera amélioré avec la création d'un nouveau parking pour la salle des fêtes. Un emplacement réservé a été créé dans ce but.

Dans le cadre du plan départemental de croissance verte, un appel à projet pour des bornes de recharge pour véhicules électriques a été lancé auprès des collectivités, avec comme objectif la présence d'une borne par commune. La commune de Saint-Senoch s'est manifestée auprès du syndicat pour une réalisation dans le bourg. La réalisation d'une borne est prévue. Elle sera réalisée sur le parking de l'école. Des places de covoiturage seront réalisées à proximité sur ce même parking.

Choix et justifications

3.5. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objectifs	Indicateurs	Définition	Valeur de référence en 2020
Renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux. Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des sites, des milieux et paysages naturels	Occupation du sol	Répartition des surfaces sur la commune	Zone U : 28,0 ha Zones AU : 2,4 ha Zones A : 1 538,6 ha Zones N : 841,0 ha
	Terres agricoles	Evolution de la surface agricole communale	1 720 ha en 2012 (Registre Parcellaire Graphique) Zones A : 1 538,6 ha
	Consommation foncière	Densité des constructions, en nombre de logements / ha en zone AU	Objectif d'environ 12 logements par ha en moyenne en opération d'aménagement
	Surfaces boisées et haies	Urbanisation en dents creuses et densification en zone U	3,0 ha en potentiel (sans prise en compte de la rétention foncière)
		Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales et des haies remarquables	124,6 ha en bois à préserver au titre des espaces boisés classés 6,9 km de linéaire boisé (boisements de rives, haies du bocage en reliquat).
Besoins en matière de mobilité, diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces communales	« 0 » en 2020, afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'entrée en vigueur du PLU
Besoins en matière d'habitat. Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat	Urbanisation des zones à urbaniser	Pourcentage de construction dans les zones à urbaniser	1AU : 2,10 ha en 2020 2AU : 0,32 ha en 2020
	Création de logements locatifs	Proportion de logements locatifs dans le parc total	24,2 % en 2012 (51 logements locatifs pour 211 résidences principales. Source INSEE)
	Localisation de la construction	Répartition de la construction en U et 1AU	« 0 » en 2020, afin d'estimer par zone l'évolution de la construction :

Objectifs	Indicateurs	Définition	Valeur de référence en 2020
<p>Amélioration des performances énergétiques. Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables</p> <p>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</p> <p>Préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<p>Consommation énergétique de l'habitat</p> <p>Eaux usées</p>	<p>Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, ...)</p> <p>Suivi du fonctionnement de la station d'épuration</p>	<p>« 0 » en 2020, nombre de nouvelles installations autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLU</p> <p>Rapport de fonctionnement de la collectivité gestionnaire</p>