



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**



**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

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



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PREAMBULE

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet de politique d'urbanisme de la commune de Saint-Senoch.

- Les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation, doivent respecter les grandes orientations que le PADD définit.

- L'évolution des pièces réglementaires dans le temps peut conduire à retoucher le PADD, et donc à engager une nouvelle procédure de révision du PLU pour l'adapter.

SOMMAIRE

1. Développer Saint-Senoch en prenant en compte le niveau d'équipement	3
2. Modérer la consommation de l'espace	3
3. Faciliter la circulation dans le bourg et en direction de Loches	4
4. Conforter les activités à Saint-Senoch	4
5. Maintenir la vocation agricole, essentielle à l'économie locale	5
6. Conserver les traces du paysage rural ancien de Gâtines	5
7. Prendre en compte l'environnement	6
8. Illustrations graphiques des orientations générales pour le territoire	7

1. DEVELOPPER SAINT-SENOCH EN PRENANT EN COMPTE LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

1.1. ATTEINDRE 630 HABITANTS A HORIZON 2030

□ La commune souhaite créer environ 60 logements au cours des quinze à vingt prochaines années pour maintenir le rythme de construction actuel et répondre à la demande en logement qui touche la périphérie de Loches.

Il sera pris en compte les reprises de logements vacants et changements de destination dans l'espace rural (5 au total), qui permettent de conserver le patrimoine rural tout en contribuant à l'augmentation de la capacité d'accueil.

□ Il faut développer prioritairement le bourg, qui est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qui comprend des commerces à conserver.

Ce recentrage de la construction est nécessaire pour tenir compte de la vocation agricole qui est essentielle pour la commune. Le hameau des Trois Poiriers, bien situé par rapport à Loches et qui est attractif, est identifié comme hameau avec un renforcement urbain possible.

□ Il sera pris en compte les besoins de la population dans toute sa diversité.

1.2. CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT COMMUNAL, ADAPTE A L'OBJECTIF DE POPULATION

□ Le maintien et la reprise des commerces à Saint-Senoche doit être favorisé, pour la satisfaction des besoins de la population. Il est aussi nécessaire de conserver le stationnement qui permet la desserte des commerces.

□ La station d'épuration sera adaptée, en collaboration avec la Communauté de communes. Un développement progressif de la population est à organiser en conséquence.

□ Il est nécessaire de conserver l'école maternelle, dont les effectifs progressent, et la garderie périscolaire.

□ La salle polyvalente sera étendue et ses espaces extérieurs seront aménagés pour répondre aux besoins des usagers, notamment en stationnement.

□ Le projet régional de schéma directeur d'aménagement numérique de montée en débit des communes doit être accompagné, pour apporter les services élémentaires à la population et aux entreprises sur le territoire.

2. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

2.1. OBJECTIFS FIXES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

□ Il est prévu de créer environ 55 constructions neuves à horizon 2030, avec une proportion d'environ 50 à 75 % en densification par comblement de dents creuses et division foncière de terrains bâtis.

La consommation foncière sera réduite d'environ 40 % par rapport à la période 2005-2015 (40 logements sur 7,2 ha), rapporté à un nombre de logements équivalent, soit une réservation foncière d'environ 6 ha.

2.2. OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

□ Des orientations d'aménagement et de programmation seront faites pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble et leur densification. Il faut aussi diversifier les tailles des parcelles pour répondre à la diversité de la demande.

3. FACILITER LA CIRCULATION DANS LE BOURG ET EN DIRECTION DE LOCHES

3.1. CONSERVER LA FONCTION DE TRANSIT DE LA D93

□ La fonction de transit de la D93 est à préserver en direction de Loches, en limitant les développements urbains le long de la voie. Les accès directs seront organisés dans les secteurs de développement urbain, de façon à garantir la sécurité.

3.2. AMELIORER LA CIRCULATION DANS LE BOURG

□ L'aménagement du chemin des Chênes sera poursuivi pour le rouvrir à la circulation en double sens.

□ Le stationnement lié aux habitations de la rue Barbeneuve doit être préservé.

3.3. DEVELOPPER LE STATIONNEMENT

□ Des parkings seront aménagés près de la salle polyvalente et du cimetière. Ils contribueront à la sécurité de la circulation dans le bourg.

□ La commune engagera les démarches pour créer une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques dans le bourg, pour accompagner de nouveaux usages pour les déplacements.

4. CONFORTER LES ACTIVITES A SAINT-SENOCH

4.1. MAINTENIR DES ACTIVITES DANS LE BOURG

□ La diversité des activités est à favoriser dans le bourg, en veillant à ne pas créer de risques ou nuisances pour la population, et en permettant des changements de destination.

4.2. LIMITER LES ACTIVITES NON AGRICOLES DANS L'ESPACE RURAL

□ La commune souhaite permettre le développement des activités existantes en secteur rural à la date de création du PLU. Un secteur sera créé aux Granges pour permettre le développement d'une activité existante.

□ La vocation agricole du territoire conduit cependant à ne pas permettre la création de nouvelles activités de type artisanale ou commerciale, nécessitant la réalisation de bâtiments neufs dans l'espace rural.

4.3. DEVELOPPER L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET LES LOISIRS

□ Il faut tirer parti de la vocation touristique régionale liée au patrimoine et à la culture, et contribuer au développement local : favoriser le maintien des hébergements et activités touristiques, permettre leur développement, y compris dans l'espace rural où ils peuvent favoriser la conservation du patrimoine rural (création de gîtes dans d'anciens bâtiments, ...).

□ Le plan d'eau communal et son environnement seront préservés, pour les activités de pêche et pour les loisirs. La liaison piétonne avec le bourg est à conserver pour favoriser la pratique par les habitants et valoriser la cadre de vie.

5. MAINTENIR LA VOCATION AGRICOLE, ESSENTIELLE A L'ECONOMIE LOCALE

5.1. CONSERVER LES TERRES AGRICOLES

- Les espaces agricoles doivent être conservés sans diffusion de l'habitat, pour maintenir la cohérence du foncier agricole et éviter les conflits d'usage.
- Les hameaux précédemment situés en zone d'habitat diffus seront reclassés en zone agricole. Ils étaient constructibles et se sont peu développés ou ne présentent plus de possibilités d'extension.

5.2. PRESERVER LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS

- L'éloignement des tiers par rapport aux exploitations agricoles sera conservé, en tenant compte de la pérennité des exploitations dans le cas du bourg.
- Des changements de destination des bâtiments agricoles seront identifiés. Ils pourront accompagner de façon complémentaire l'exercice de l'activité agricole et sa diversification : agro-tourisme, vente directe, ferme pédagogique.

6. CONSERVER LES TRACES DU PAYSAGE RURAL ANCIEN DE GÄTINES

6.1. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE RURAL

- Il faut préserver le paysage de la vallée face au village de la Fontaine et la vallée de l'Esves. Elles ont conservé un paysage traditionnel bocager, dans un contexte agricole marqué par la progression des grandes terres de culture et une uniformisation du paysage.
- Les espaces boisés qui contribuent aux trames vertes du territoire seront préservés, entre les bois au nord-ouest de Loches et la forêt de Verneuil au sud de Saint-Senoch. Les réseaux de haies en fond de vallons sont aussi à conserver.

6.2. CONSERVER L'IDENTITE DU BATI

- La commune souhaite préserver l'urbanisme du centre-bourg, marqué par les alignements des bâtiments et des voies étroites. Ces caractéristiques contribuent à l'identité propre au bourg de Saint-Senoch.
- Les lisières du bourg doivent être intégrées par la végétation, pour se fondre dans le paysage rural.
- La commune veut préserver son patrimoine bâti. Des changements de destination d'anciens bâtiments en zones agricoles ou naturelles seront identifiés.

7. PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

7.1. LIMITER LES RISQUES LIÉS AU RUISSELLEMENT

□ Il est nécessaire de limiter les risques liés au ruissellement dans les zones urbaines et sur les versants. Des solutions d'hydraulique douce seront à privilégier pour limiter les équipements lourds à forte incidence pour l'environnement, et contribuer à limiter les inondations dans les vallons.

□ Dans le même objectif, une gestion des eaux de pluie à la parcelle est à favoriser sur les terrains privés.

7.2. PROTÉGER DES ESPACES NATURELS QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ DU BOURG

□ Deux ensembles de terrains qui participent au cadre de vie rural et à la présence de la nature dans le bourg seront conservés : parc et étang du chemin des Chênes, jardins entre la rue de la Saboterie et les Ouchereaux.

7.3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

□ Les bois qui peuvent contribuer à approvisionner la filière bois-énergie seront préservés.

□ Le développement des dispositifs d'énergies autonomes est à accompagner, de façon intégrée dans le territoire. Il faut aussi favoriser une bonne exposition des constructions dans les opérations d'aménagement.

7.4. PRÉSERVER LES SOURCES DES COURS D'EAU AFFLUENTS DE L'ESVES

□ La commune préservera la tête de réseau hydrographique de cours d'eau affluents de l'Esves, qui conduit à la Vienne. Elle recoupe un corridor diffus de la sous-trame bois, bocages et landes, de la trame verte et bleue du Pays Touraine Côté Sud.

8. ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS GENERALES POUR LE TERRITOIRE

Orientations générales d'urbanisme dans le bourg

PRINCIPES GENERAUX

Développer prioritairement le bourg
Contenir les développements urbains



PAYSAGE URBAIN

- Conserver l'urbanisme du centre
- Conserver des espaces naturels dans le bourg
- Intégrer les lisières du bourg par la végétation

DEPLACEMENT

- Créer du stationnement autour d'équipements communaux
- Assurer la continuité des déplacements piétons à travers les futures opérations
- Conserver la liaison piétonne entre le bourg et le plan d'eau communal

ENVIRONNEMENT

- Préserver l'environnement du captage d'eau potable et du fossé
- Gérer les eaux pluviales

AGRICULTURE

- Conserver les terres agricoles à proximité d'un élevage

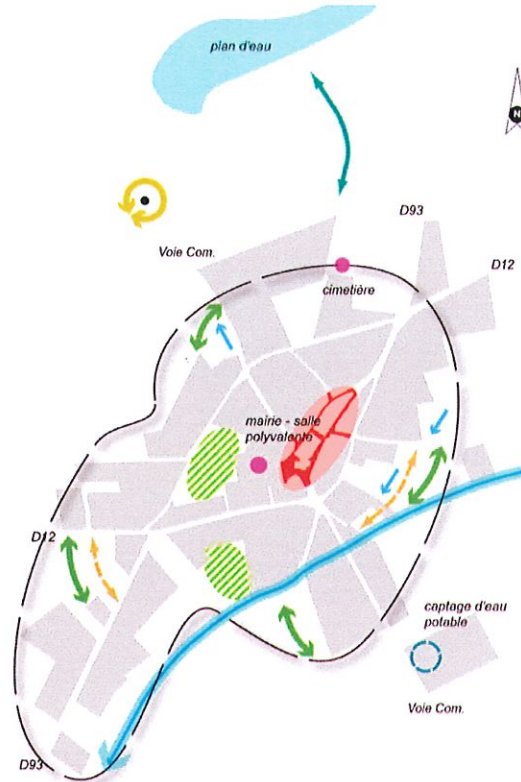


Schéma d'illustration du parti d'aménagement et de développement durables : principes généraux de situation

Orientations générales pour la préservation des espaces naturels et du paysage

Préserver les espaces naturels de vallée
qui conservent les traces du paysage
rural ancien

Préserver les éléments de la
trame verte et le secteur des
sources des cours d'eau

Préserver le plan d'eau
communal et son
environnement

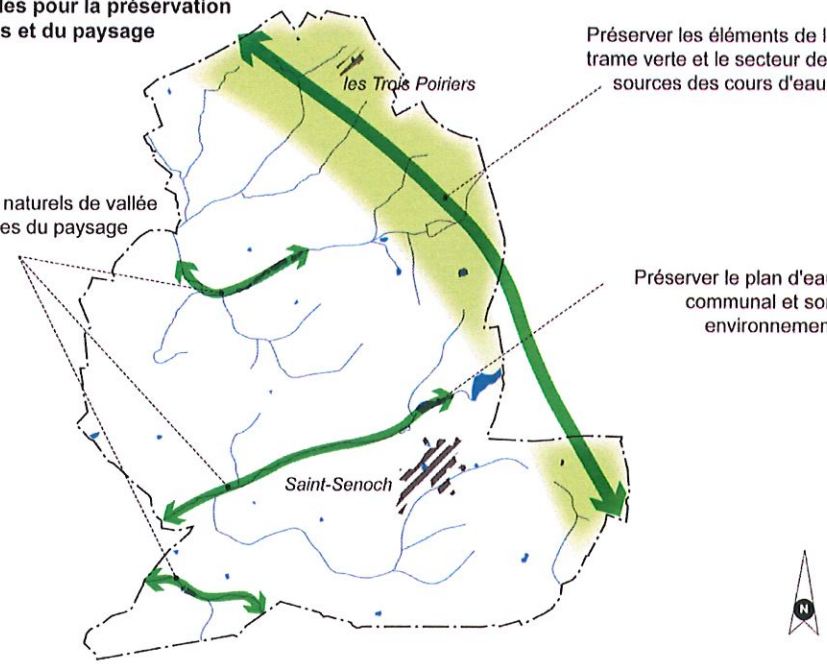


Schéma d'illustration du parti d'aménagement et de développement durables : principes généraux de situation