

## PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES

2



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD





# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>CONTEXTE.....</b>	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD.....</b>	<b>6</b>
LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT .....	6
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME .....	6
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES A PRÉSERVER OU RESTAURER .....	7
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS.....	7
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES .....	7
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	7
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS.....	8
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	8
<b>CARTE DU PADD .....</b>	<b>9</b>

# PRÉAMBULE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune.

Néanmoins, depuis l'adoption de la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

## **ARTICLE L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

## CONTEXTE

Petite commune rurale du Lochois (685 habitants en 2010), la commune de Dolus-le-Sec **présente une croissance démographique régulière depuis 1982 (+ 57% d'habitants)**, portée à la fois par le nombre de naissances sur la commune, et par un apport de population extérieure. En effet, la commune bénéficie **d'une situation géographique favorable, entre Loches et Tours, un cadre de vie agréable et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération tourangelle**. Ce dynamisme démographique confère à la commune une population jeune (30% de moins de 20 ans contre 13,5 % des habitants âgés de plus de 60 ans), qui se traduit par un nombre important d'enfants scolarisés.

**Cette qualité du cadre de vie repose sur une combinaison de facteurs naturels** (boisements, étangs, parcs...), **géographiques** (éloignement des grands axes préservant la quiétude du bourg...) **et patrimoniaux** (château de l'Épinay, éolienne Bollée...), résultant du caractère rural de la commune. L'offre en commerces reste faible : seule une boulangerie est encore présente. La commune est également **incluse dans le site NATURA 2000 « Champeigne »**, dont le périmètre vient en périphérie nord et nord-est du bourg. Afin de compléter cette qualité du cadre de vie, et de favoriser le maintien de la vie locale, **un besoin de lieu de rencontre et d'échanges (espace vert public, place...) se fait ressentir dans le bourg**.

L'agglomération tourangelle est le principal pôle d'emplois des actifs de la commune. En effet, avec seulement 80 emplois disponibles sur son sol pour 334 actifs résidants ayant un emploi, la commune de **Dolus-le-Sec est une commune avant tout résidentielle** (82 % des actifs travaillant sur une autre commune).

**Dolus-le-Sec reste une commune à vocation agricole affirmée avec 19 exploitations agricoles présentes en 2013, et plus de 80% de son territoire exploité par l'agriculture**. Son sous-sol, essentiellement constitué par une formation lacustre déposé durant l'ère Tertiaire (calcaire lacustre de Touraine), a favorisé le développement d'une culture intensive au sein d'un large parcellaire animé par de légères nuances de relief.

En l'absence d'une offre aisée en transport en commun, l'automobile reste le moyen de transport quasi exclusif des Dolusiens.

**Au regard des atouts et des contraintes s'exerçant sur la commune, tout l'enjeu de développement par la municipalité consiste à maintenir le dynamisme démographique observé sur la commune, garant d'une vie locale riche, tout en préservant l'âme d'une petite commune rurale :**

- en assurant le renouvellement des générations ;
- en maîtrisant les déplacements des véhicules sur la commune ;
- en préservant et valoriser le patrimoine paysager et l'environnement naturel d'une commune à la transition entre deux entités paysagères ;
- et en préservant et valorisant le cadre de vie sur la commune.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

### **MAINTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE OBSERVÉ RÉCEMMENT SUR LA COMMUNE EN ASSURANT LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS.**

Maintenir une croissance démographique positive de 0,4 % par an, soit un gain de 30 habitants environ à l'horizon de dix ans.

Faciliter le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages sur la commune, tant des jeunes ménages que des séniors, en offrant des modes d'habitats variés sur la commune (statut d'occupation, formes urbaines...).

### **ÉVITER UNE ÉVOLUTION DE LA COMMUNE DU TYPE « VILLAGE-DORTOIR », TOUT EN CONSERVANT L'ÂME D'UN BOURG RURAL :**

- en assurant le renouvellement des générations pour notamment maintenir la fréquentation de l'école et des associations ;
- en favorisant le maintien des éléments d'animation locale (services publics, équipements, commerce) ;
- en favorisant l'émergence d'un espace de rencontre afin de permettre les échanges entre habitants et conforter l'animation locale (espace vert, jeux...).

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

6

### **AU REGARD DU TRÈS FAIBLE POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT, SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS :**

- par à une extension modérée du bourg, en contenant la construction de logements neufs en dehors du bourg et de Malicorne, aux seuls besoins des exploitations agricoles ;
- et par la mise en valeur du patrimoine bâti ancien (changement de destination, réappropriation des logements vacants...).

### **PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, À TRAVERS :**

- la valorisation des éléments identitaires et patrimoniaux de la commune (éolienne, étang, vues lointaines qualitatives sur le bourg, mise en valeur du château d'eau...) ;
- l'encadrement de l'évolution du bâti du bourg et des hameaux, afin de préserver la qualité et les caractéristiques architecturales du bâti ancien ;
- l'intégration des constructions futures dans le paysage urbain et rural, en raison de la sensibilité des vues depuis le plateau agricole ;
- la préservation de zones vertes et d'espaces de respiration dans le bourg, caractéristiques d'un bourg rural, notamment :
  - ⇒ préserver la ceinture de jardins et de potagers au sud du bourg, éléments de lien social (production alimentaire...) et de mise en valeur du bourg depuis les vues lointaines au sud du bourg ;
  - ⇒ préserver l'environnement arboré du château de l'Épinay en raison de son rôle dans les paysages urbains et la qualité paysagère de l'entrée de bourg ouest.

### **LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES POTENTIELLES ET AUX RISQUES (ODEURS LIÉES AU CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE (CET) DE CHANCEAUX-PRÈS-LOCHES, STATION D'ÉPURATION, ALÉAS ARGILES...).**

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES A PRÉSERVER OU RESTAURER**

**PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL D'UNE COMMUNE À LA TRANSITION ENTRE DEUX ENTITÉS PAYSAGÈRES :**

les paysages de Champeigne au nord (plateau agricole), complété par la richesse du site NATURA 2000, et les paysages de forêt au sud (proximité de la forêt de Chanceaux-près-Loches) offrant de jolies perspectives sur le bourg.

**PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE, CONSTITUÉE NOTAMMENT DU BOIS DE BEAUREPAIRE AU SUD ET DES ABORDS VÉGÉTALISÉS DU RUISSEAU DE MONTANT.**

**PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE DE LA COMMUNE AFIN DE CONSERVER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE PRODUCTIVE, GARANTE DE L'ENTRETIEN DES PAYSAGES.**

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS**

**MAÎTRISER LES DÉPLACEMENTS DES VÉHICULES SUR LA COMMUNE, QUE CE SOIT DANS LE SOUCI DE NE PAS ACCENTUER LES DIFFICULTÉS DE CIRCULATION DANS LE BOURG (DÉPLACEMENTS AGRICOLES, PIÉTONS...).**

**PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT DE MODE DE TRANSPORT ALTERNATIF À L'AUTOMOBILE INDIVIDUELLE (TRANSPORTS COLLECTIFS, COVOITURAGE, TRANSPORT À LA DEMANDE...), EN FAVORISANT UNE MOINDRE DISPERSION DES HABITATS**

**FAVORISER LE RECOURS AUX DÉPLACEMENTS DOUX (PIÉTONS ET VÉLOS) DANS LE BOURG, NOTAMMENT POUR SE RENDRE AUX ÉQUIPEMENTS (ÉCOLE, AIRE DE JEUX, FUTUR ESPACE VERT...), SERVICES (MAIRIE, POSTE...) ET COMMERCE (BOULANGERIE).**

7

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

**PERMETTRE AU PLUS GRAND NOMBRE L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, ÉLÉMENT D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ÉCONOMIQUE, EN TIRANT PROFIT DE LA PROXIMITÉ DU NŒUD DE RACCORDEMENT D'ABONNÉS IMPLANTÉ DANS LE CENTRE-BOURG.**

**FAVORISER L'INSTALLATION SUR LE TERRITOIRE DE DISPOSITIFS PERMETTANT DE RÉDUIRE LES DIFFICULTÉS PONCTUELLES POUR L'ACCÈS AUX SYSTÈMES DE COMMUNICATION NUMÉRIQUES (TÉLÉPHONIE, ADSL...) SUR LA COMMUNE.**

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

**APPORTER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA FRÉQUENTATION DU DERNIER COMMERCE DE LA COMMUNE (BOULANGERIE) À TRAVERS LA MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS (ACCESSIBILITÉ DES PIÉTONS ET DE VÉLOS, CRÉATION D'UN ESPACE DE LOISIRS ET DE DÉTENTE À PROXIMITÉ), ET EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES AU PLUS PRÈS DU BOURG.**

**FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES SUR LA COMMUNE (COMMERCES, SERVICES, ARTISANAT, TOURISME ETC.), TANT DANS LES BOURGS, QUE DANS L'ESPACE RURAL, NOTAMMENT :**

- favoriser l'émergence d'une pépinière agricole ;
- favoriser la diversification des activités agricoles (vente à la ferme, gîtes rural, chambres d'hôtes...);
- favoriser la création d'un site de transformation de produits agricoles en entrée de bourg.

**PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE DE LA COMMUNE EN MAITRISANT L'ÉTALEMENT URBAIN, EN PERMETTANT L'ÉVOLUTION DES SITES AGRICOLES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE, VOIRE L'INSTALLATION DE NOUVEAUX AU SEIN DE L'ESPACE RURAL.**

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS**

**CRÉER UN ESPACE VERT À VOCATION DE DÉTENTE ET DE LOISIRS, AU SUD DU BOURG, À PROXIMITÉ DE LA BOULANGERIE, AFIN DE RECRÉER UN SITE CONVIVIAL, EN PLEIN AIR, DANS LE BOURG.**

## **LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

**RECENTRER L'URBANISATION SUR LE BOURG, AFIN DE MAINTENIR UNE VIE LOCALE ET RESTREINDRE LE MITAGE DU TERRITOIRE, EN NE RECONNAISSANT QUE L'ENVELOPPE URBAINE DU HAMEAU DE MALICORNE, ET EN N'ENVISAGEANT QU'UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES BÂTIS EXISTANTS DANS LES ÉCARTS (LA ROCHE MABILLEAU, BELÊTRE...).**

**ROMPRE AVEC LE DÉVELOPPEMENT URBAIN, LINÉAIRE AUX AXES, OBSERVÉS JUSQU'À PRÉSENT SUR LA COMMUNE, ET S'INSCRIRE DANS UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUS FORME ORGANISÉE.**

**AU REGARD DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT DU BOURG ET DE MALICORNE, DES EXTENSIONS DU TISSU URBAIN DU BOURG SONT NÉCESSAIRES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS NON POURVUS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE, À RAISON D'UNE DENSITÉ MOYENNE DE 12 LOGEMENTS À L'HECTARE :**

- Le site de La Pennellerie, situé à l'arrière de la mairie ;
- et l'ancien jardin potager du château de l'Épinay.

**S'ORIENTER VERS UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR RAPPORT À LA CARTE COMMUNALE DE 2005 EN LIMITANT LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION À VOCATION D'HABITAT DE L'ORDRE DE 2 HA POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES, À COMPARER AUX 3 HA CONSOMMÉS EN 10 ANS, DEPUIS L'APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE.**

# CARTE DU PADD

Elaboration du PLU - DOLUS-LE-SEC - PADD  
le Bourg



**Un développement urbain à recentrer sur le bourg**

- L'enveloppe d'urbanisation existante pouvant accueillir des constructions neuves
- Des extensions urbaines à prévoir sous forme organisée :
  - A. La Pennellerie
  - B. L'Épinay

**Favoriser le maintien et le développement des activités économiques sur la commune**

- Apporter des conditions favorables à la fréquentation du dernier commerce de la commune
- Favoriser l'émergence d'un site de transformation de produits agricoles

**Une offre en équipement à conforter et articuler**

- Des équipements existants (terrain de sport, école, salle des fêtes...) pouvant se développer
- Un espace de convivialité à créer (espace vert)

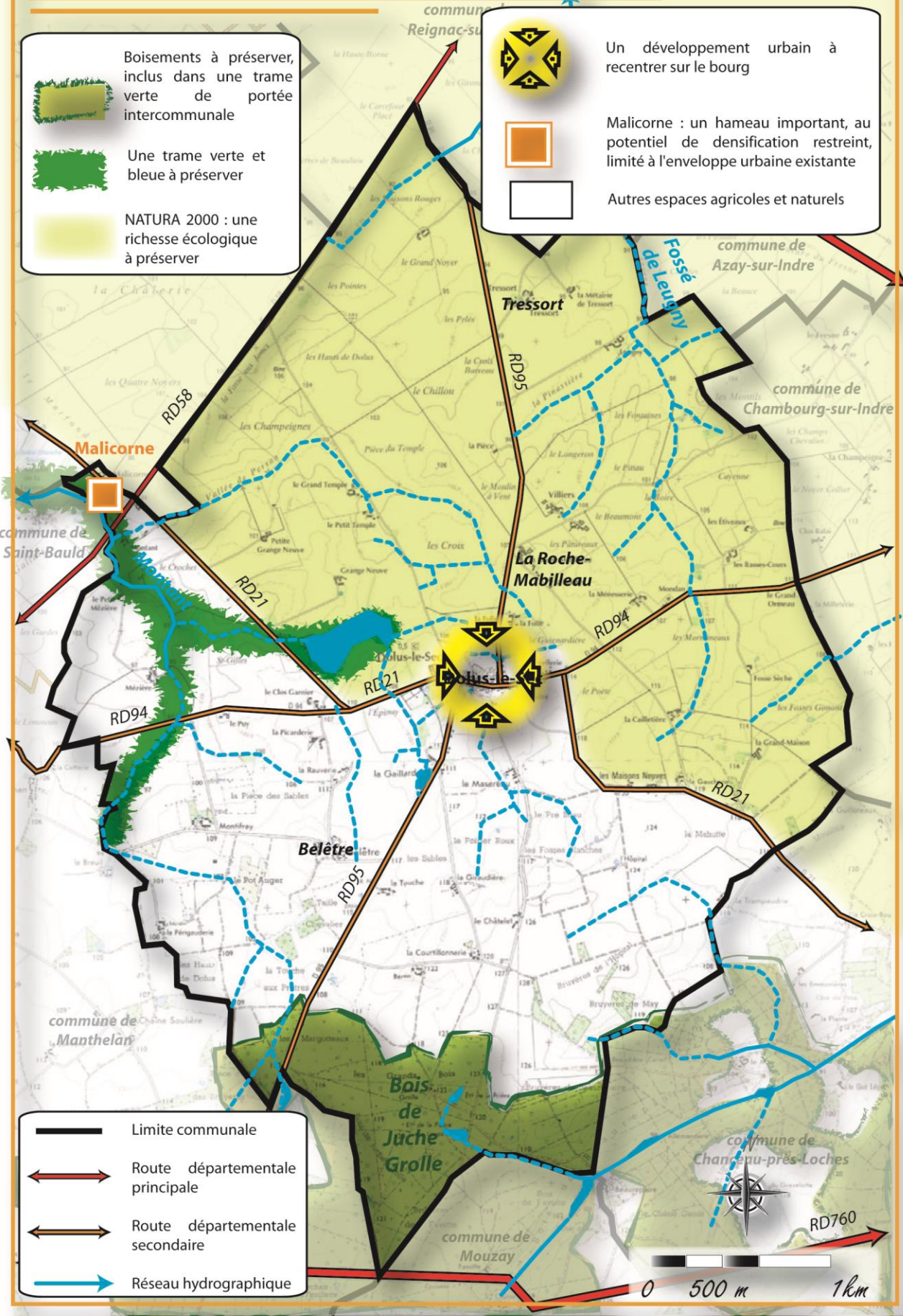
**Des déplacements à maîtriser**

- Des circulations piétonnes à maintenir et favoriser
- Des circulations piétonnes à créer



**Un patrimoine naturel et bâti à préserver**

- Des espaces de respiration et de jardins à préserver
- Un parc arboré à préserver en raison de son intérêt paysager
- Des éléments identitaires et patrimoniaux à préserver et valoriser :
  1. Lavoir et éolienne Bollée
  2. Château d'eau
  3. Eglise Saint-Venant
  4. Château de l'Épinay et son pigeonnier
- Haies à préserver



Boisements à préserver, inclus dans une trame verte de portée intercommunale

Une trame verte et bleue à préserver

NATURA 2000 : une richesse écologique à préserver

Un développement urbain à recentrer sur le bourg

Malicorne : un hameau important, au potentiel de densification restreint, limité à l'enveloppe urbaine existante

Autres espaces agricoles et naturels

Limite communale

Route départementale principale

Route départementale secondaire

Réseau hydrographique