



PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Saché

Place Alexandre Calder

37190 SACHE

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

PRÉAMBULE	4
RAPPEL DES ENJEUX.....	5
AXE 1 : PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE.....	6
OBJECTIF 1 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE	6
OBJECTIF 2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DES LOGEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DU BESOIN EXPRIMÉ.....	6
OBJECTIF 3 : PRÉSERVER L'EMPLOI LOCAL.....	6
OBJECTIF 4 : CONFORTER LA VIE LOCALE	7
AXE 2 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	8
OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE	8
OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES	8
OBJECTIF 3 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	8

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. 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, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'urbanisme, 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 de préservation ou de remise e bon état des continuités écologiques retenues pour le développement futur de la commune. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD 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 la commune. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU au sein de la même instance.

RAPPEL DES ENJEUX

Saché est une commune de la vallée de l'Indre appartenant au Pays d'Azay-le-Rideau (jusqu'au 31/12/2016 ; à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre depuis) et au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, située à équidistance d'Azay-le-Rideau et de Monts (à 7-8 kilomètres), 25 kilomètres environ au sud-ouest de Tours.

Véritable havre de paix doté d'une accessibilité aisée à l'agglomération tourangelle, et bénéficiant d'un niveau d'équipement des plus satisfaisants, Saché jouit depuis plusieurs décennies d'un réel engouement résidentiel. Sa population est ainsi passée de 601 habitants en 1975 à 1.335 habitants en 2013 (taux de croissance annuel moyen voisin de + 2,1% par an). Cette croissance démographique rapide a été alimentée par la production de l'ordre de 8 logements neufs en moyenne chaque année ces trente-cinq dernières années, dans le bourg mais aussi de façon beaucoup plus diffuse dans les nombreux hameaux et écarts de la commune, dans des secteurs parfois éloignés du centre-bourg, sensibles sur le plan paysager ou insuffisamment équipés ...

L'enjeu principal de la révision du PLU est donc de recentrer le développement urbain au plus près des équipements du centre-bourg, de manière à préserver :

- la richesse patrimoniale de la commune attestée par la présence de deux sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 (domaine du château de Saché et village de Saché) ainsi que de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques,
- les paysages de la vallée de l'Indre tels que décrits par Balzac au XIX^{ème} siècle dans son roman « le Lys dans la vallée », qui représentent un héritage des plus précieux,
- l'intérêt biologique de la vallée de l'Indre ainsi que des milieux boisés de part et d'autre,
- les terres agricoles propices à la culture de l'osier, matière première des vanniers, dans la vallée, aux vignes sur les coteaux et aux grandes cultures sur les plateaux.

Si le château de Saché fut le lieu d'inspiration privilégié d'Honoré de Balzac, d'autres lieux contribuent aussi au rayonnement culturel de Saché, en particulier le manoir de Bécheron, qui accueillit les ateliers du sculpteur et peintre Jo Davidson, ou la Basse Chevière, ceux d'Alexander Calder avant qu'il ne construise un vaste atelier surplombant la vallée de l'Indre au Carroi.

Forte de ces atouts, la commune de Saché bénéficie d'un attrait touristique qu'elle valorise au travers d'itinéraires de randonnée, de lieux d'hébergements ou de restauration ...

Le conseil municipal de Saché a donc prescrit la révision du PLU pour reconsidérer le développement urbain de la commune dans le but de préserver et mettre en valeur l'environnement et le patrimoine de la commune et de tenir compte de la capacité des équipements publics à faire face aux besoins.

Il s'est notamment fixé pour objectifs :

- de prendre en compte la richesse culturelle de la commune et développer son attrait touristique,
- de préserver l'intérêt paysager de la vallée de l'Indre ainsi que l'urbanisation traditionnelle,
- de privilégier l'accueil de populations nouvelles dans des secteurs bien positionnés à proximité du centre-bourg,
- d'améliorer les conditions de déplacement en facilitant les cheminements des piétons et des cyclistes (au sein du bourg ainsi qu'entre les quartiers et les hameaux de la commune), en favorisant le développement des transports collectifs et en traitant les difficultés de stationnement, de vitesse ...

AXE 1 : DEMEURER UN VILLAGE A CARACTERE RURAL

La commune a gagné plus de 700 habitants depuis 1975, passant de 601 habitants en 1975 à 1.335 habitants en 2013. Cette croissance démographique rapide, conjuguée à un isolement relatif du bourg (situé à 7-8 kilomètres d'Azay-le-Rideau et de Monts), a permis de conforter le niveau d'équipement de la commune, avec parmi les dernières réalisations l'installation du cabinet médical et l'ouverture du commerce multiservices ou du gîte d'étape.

Le centre-bourg bénéficie dorénavant d'une offre en commerces, services et équipements adaptée, contribuant à son animation. Il convient dorénavant de ralentir quelque peu l'accueil de populations nouvelles (en moyenne 20 habitants supplémentaires chaque année depuis 1975) de manière à conserver l'âme du village et maîtriser les besoins en équipements.

En outre, dépendant de plus en plus des pôles d'emplois environnants et entrant dans l'aire d'attraction de l'agglomération tourangelles, la commune de Saché doit préserver une âme de village pour préserver le bien-vivre ensemble.

OBJECTIF 1 : MODÉRER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- ☒ Poursuivre une croissance démographique voisine de + 1 % par an durant la prochaine décennie, soit un gain de l'ordre de 140 habitants entre 2016 et 2026.
- ☒ Permettre la production de 70 logements neufs environ nécessaires à la satisfaction de l'objectif démographique.

OBJECTIF 2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DES LOGEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DU BESOIN EXPRIMÉ

- ☒ Encourager la réappropriation des logements vacants, en poursuivant notamment les initiatives publiques d'acquisition réhabilitation de logements anciens délaissés.
- ☒ Encourager la sauvegarde du bâti rural de caractère en autorisant son changement de destination sous certaines conditions.
- ☒ Valoriser les espaces encore disponibles au sein du bourg, en tenant compte des risques naturels prévisibles (inondation et mouvements de terrain) et en prenant soin de préserver les éléments identitaires du bourg de Saché (alignements bâtis, boisements ...).
- ☒ Contenir la construction de logements en dehors du bourg et la restreindre aux hameaux des Barres et des Aunays en rive gauche de l'Indre ainsi que de la Sablonnière en rive droite.
- ☒ Limiter les extensions urbaines à la frange sud du bourg « les Hauts de Coutures » à la satisfaction des besoins en logements non pourvus par ailleurs.
- ☒ Promouvoir au sein des zones à urbaniser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces (habitat dense individuel notamment) ainsi que la mixité sociale.

OBJECTIF 3 : CONFORTER L'EMPLOI LOCAL

- ☒ Apporter les conditions favorables au maintien ou à la création d'exploitations agricoles :
 - en limitant la consommation de terres agricoles à la satisfaction des besoins aux abords immédiats du bourg,
 - en excluant tout changement de destination aux abords des sites d'exploitation ne relevant pas d'une diversification de l'activité agricole.
- ☒ Poursuivre la mise en valeur du centre-bourg et conforter le poids démographique du bourg de manière à préserver voire conforter l'offre commerciale et de services en centre-bourg.
- ☒ Conserver une réserve foncière pour une extension future du site d'activités des Aunays, où le foncier disponible pour l'installation d'entreprises s'est tari.
- ☒ Conforter la vocation touristique de Saché :
 - en préservant la qualité paysagère de la vallée de l'Indre,
 - en protégeant le petit patrimoine vernaculaire (lavoir, loge de vigne, puits, portail, four à pain),
 - en permettant la création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre de changements de destination de bâtiments de caractère sous conditions,
 - en aménageant de nouvelles liaisons douces sécurisées, notamment dans la vallée de l'Indre depuis les Aunays, en limite de Pont-de-Ruan, jusqu'au plan d'eau de loisirs, à l'entrée ouest du bourg.

OBJECTIF 4 : CONFORTER L'ANIMATION DU BOURG

- ☒ Donner envie de fréquenter le centre-bourg :
 - en accentuant la vocation d'espace public partagé aux abords de la place Calder, de manière à minimiser les nuisances du trafic automobile,
 - en incitant à fréquenter le centre-bourg à pied ou à vélo par la mise en œuvre de liaisons douces sécurisées,
 - en sécurisant la rue de la Tillière, trait d'union entre le centre-bourg et les lotissements récents, grâce à la création d'une voie nouvelle entre la rue de la Tillière et la rue du Château permettant de mieux répartir les flux automobiles,
 - en poursuivant le soutien communal aux commerces locaux.
- ☒ Encourager les transports collectifs :
 - en privilégiant l'accueil de populations nouvelles à proximité de l'arrêt Touraine Fil Vert situé en centre-bourg (navette-bus en direction de la gare de Monts),
 - en incitant aux pratiques de covoiturage à partir des aires de stationnement aménagées aux entrées de bourg.
- ☒ Valoriser la proximité du central téléphonique de Saché.

OBJECTIF 5 : TENIR COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS

- ☒ Privilégier l'accueil de nouveaux ménages ou d'activités dans les secteurs les mieux desservis (proximité du réseau collectif d'assainissement eaux usées, défense incendie assurée, accès internet très haut débit, couverture du réseau mobile).

AXE 2 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE

- ☒ Préserver de toute urbanisation nouvelle la vallée de l'Indre exposée à un risque naturel d'inondation de manière à préserver son intérêt écologique (milieux humides, cours d'eau et milieux prairiaux).
- ☒ Affirmer les vallons et ravins drainant les plateaux de Ste-Maure et de la fausse Champeigne en tant que corridors écologiques potentiels pour les sous-trames des milieux humides, cours d'eau et milieux prairiaux.
- ☒ Préserver les boisements associés aux vallons et ravins en tant que corridors écologiques potentiels pour les sous-trames des milieux boisés, aussi bien que pour leur faculté à tempérer le climat, à stabiliser les sols, à produire une énergie renouvelable, à lutter contre le réchauffement climatique ...

OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

- ☒ Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels prévisibles (notamment d'inondation, de mouvements de terrain et d'incendie).
- ☒ Informer les pétitionnaires des dispositions à mettre en œuvre pour prévenir les risques naturels prévisibles ou réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
- ☒ Privilégier la construction nouvelle dans les secteurs desservis par le réseau public d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, raccordés à l'assainissement collectif et bénéficiant d'une défense incendie répondant aux normes.

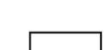
8

OBJECTIF 3 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

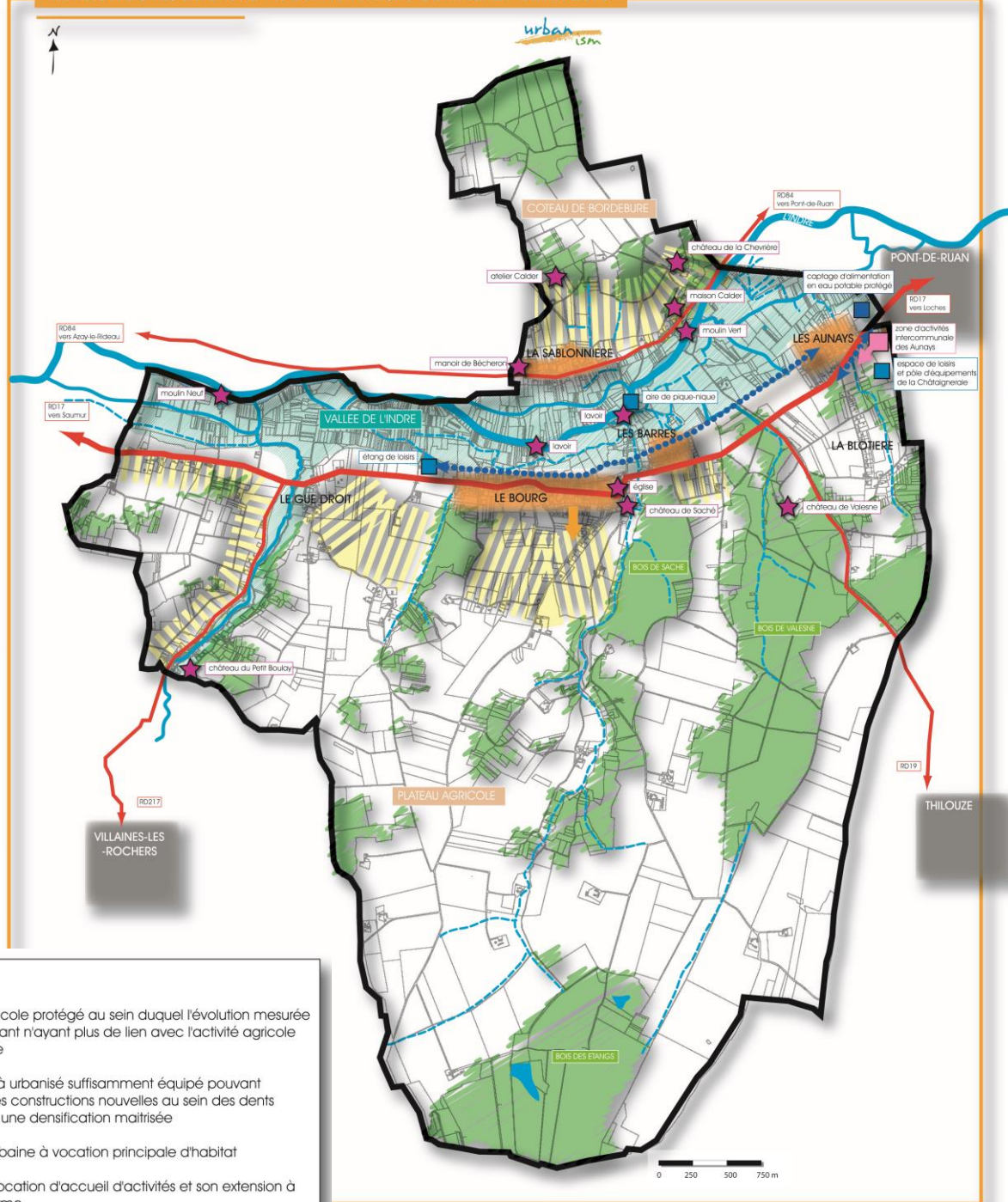
- ☒ Diviser par deux la superficie moyenne consommée par logement neuf, en passant d'une moyenne consommée voisine de 1.300 m² par logement entre 2003 et 2015 à moins de 650 m² en moyenne pour la décennie future.
- ☒ Limiter à 5 hectares maximum les surfaces consommées pour la production des 70 logements attendus durant la prochaine décennie.
- ☒ Limiter à 4 hectares maximum la réserve foncière affectée à l'extension de la zone d'activités des Aunays.



LEGENDE

-  espace d'extension urbaine à vocation principale d'habitat
-  réserve foncière de développement ultérieur de l'agglomération
-  espace déjà urbanisé suffisamment équipé pouvant accueillir des constructions nouvelles au sein des dents creuses
-  pôle d'équipements et équipement pouvant se développer :
 - 1. pôle d'équipements de la place Calder
 - 2. gîte d'étape et maison médicale
 - 3. tennis et atelier communal
 - 4. plan d'eau
 - 5. maison de retraite
 - 6. cimetière
- 
-  espace public regroupant jardin et parc de stationnement à créer
-  liaison douce à aménager
-  Création d'une voie nouvelle
-  carrefour à sécuriser
-  coupure d'urbanisation à maintenir afin de préserver le cône de vue sur le château de Saché
-  parc du château de Saché protégé
-  boisement protégé
-  vallée de l'Indre protégée pour son intérêt écologique et paysager ainsi que pour son caractère inondable
-  espace agricole protégé au sein duquel l'évolution mesurée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole est autorisée

-  édifice remarquable reconnu au titre des Monuments Historiques
-  commerce, service ou activité artisanale
-  limite de la zone inondable reconnue par le Plan de Prévention des Risques inondation
-  terroir AOC Touraine



LEGENDE

- espace agricole protégé au sein duquel l'évolution mesurée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole est autorisée
- espace déjà urbanisé suffisamment équipé pouvant accueillir des constructions nouvelles au sein des dents creuses par une densification maîtrisée
- extension urbaine à vocation principale d'habitat
- espace à vocation d'accueil d'activités et son extension à plus long terme
- pôle d'équipements pouvant se développer
- liaison douce à aménager
- massif boisé protégé
- vallée de l'Indre protégée pour son intérêt écologique et paysager ainsi que pour son caractère inondable
- coteau protégé au regard de sa grande sensibilité paysagère
- édifice remarquable protégé