

Déclaration de Projet n°1 et  
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme  
COMMUNE DE SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (37)

**PIECE N° 2 :**

**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**



**DOSSIER P.L.U.  
"PUBLIC"**

PLU approuvé le 28  
janvier 2008

Révision simplifiée n°1  
approuvée le 03 janvier  
2012

Modification n°1  
approuvée le 03 janvier  
2012

Modification n°2  
approuvée le 18  
septembre 2012

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 01  
décembre 2015 approuvant la Déclaration  
de Projet n°1 et la mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme,

Le Maire

André MEULO

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER" and "Indre-et-Loire" around a central emblem.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.**  
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

## **1. Maintenir une croissance démographique soutenue mais l'étaler dans le temps**

---

- ⊗ Maintenir un rythme de croissance démographique similaire à la période 1999/2004 (2.61%/an) afin d'assurer un renouvellement régulier de la population, soit une hausse de 47% de la population sur 15 ans.  
*Population 2006 : 1472 habitants / Population espérée en 2022 : 2150 habitants.*
- ⊗ Faire une pause de quelques années pour « digérer » la très forte poussée de la construction neuve des années 2005-2006 (110 nouvelles habitations autorisées en 2 ans), en limitant très fortement les secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme (secteurs 1AUb) afin d'étaler sur 15 ans la construction des 225 logements environ nécessaires pour répondre à l'objectif démographique défini ci-dessus.

## **2. Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme**

---

- ⊗ Respecter l'objectif minimal du Programme Local de l'Habitat en termes de logements locatifs sociaux (15% de la production de logements) :
  - en imposant dans les zones à urbaniser sous forme organisée la création au minimum de 20% de logements locatifs sociaux (la Paille « 1 », la Paille « 2 », la Fontaine au Tessier, le Clos des Bonshommes, la route des Bonshommes, le Grand Clos, la Chabottière, le Carroi) ;
  - en réservant le petit secteur de la Planche de Pierre (2400 m<sup>2</sup> environ) pour une opération comprenant uniquement des logements locatifs sociaux ;
- ⊗ Développer la production de logements de petite et moyenne taille (habitat groupé individuel dense sur des parcelles de 350 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> environ, habitat intermédiaire, habitat collectif), pour répondre aux besoins des jeunes vivants seuls ou en couple, des personnes âgées et des familles monoparentales en imposant dans certaines zones à urbaniser un pourcentage maximal pour l'habitat individuel pur : la Paille « 2 » (30%), la Fontaine au Tessier (0%), le Clos des Bonshommes « 1 et 2 » (60%), le Grand Clos (60%)
- ⊗ Intégrer la problématique de l'accueil des gens du voyage en prévoyant l'aménagement d'un terrain de passage sur un terrain communautaire au long de l'A28 (la Fosse Carrelet).

## **3. S'inscrire dans une logique de structuration à long terme du bourg avec le développement d'une bipolarisation centre-bourg / entrée sud du bourg**

---

- ⊗ Structurer progressivement l'entrée sud-est du bourg par la RD602 en s'appuyant sur l'opération en cours de la Nicollerie pour la conforter et constituer un pôle de centralité complémentaire à celui du centre-bourg, ce dernier ne pouvant pas compte tenu de sa configuration (topographie, absence de foncier disponible) se développer à la mesure du développement démographique envisagé par la commune :
  - en permettant à moyen terme la réalisation d'une opération à dominante d'habitat à l'est de la RD602 affichant un traitement urbain avec présence de commerces et services en façade sur la RD 602 ;
  - en réservant à plus long terme le site de la Fontaine au Tessier, pour un programme intégrant en complément de logements des commerces, services ou équipements ;

- ⊗ Permettre à court et moyen terme l'urbanisation des secteurs encore libres au sein de l'enveloppe agglomérée actuelle, sans étirer plus l'urbanisation existante :
  - permettre la réalisation d'une opération à dominante de logements aidés au nord de la Paille sur un terrain communal donnant route de Cérelles ;
  - terminer l'urbanisation au Nord du centre-bourg à travers les opérations de la Planche de Pierre et du Grand Clos ;
  - terminer l'urbanisation entre la route des Bonshommes et le chemin des Niveaux à travers l'opération du Clos des Bonshommes et la petite opération de la route des Bonshommes ;
  - terminer l'urbanisation aux abords de la voie ferrée (principalement à l'Ouest de cette dernière) en privilégiant une urbanisation de faible densité par le comblement des « dents creuses » et la réalisation d'opérations sous forme organisée à la Chabottière et au Carroi ; une coupure d'urbanisation étant conservée entre le Carroi et la Chahoulerie pour préserver le cadre existant et limiter l'augmentation de la circulation automobile sur un axe à aménager pour sécuriser les déplacements vélos ;
- ⊗ Prévoir le développement urbain à court et moyen terme en préservant un potentiel de développement important à long terme au Nord-Est du bourg :
  - en « gelant » le devenir de ces terrains dans l'immédiat afin qu'il n'y ait pas de coup parti compromettant un aménagement ultérieur cohérent (seul le hameau de Touchiard est reconnu avec un potentiel d'évolution dans ses limites actuelles) ;
  - en préservant des possibilités d'accès depuis l'urbanisation existante ;
  - en aménageant, à travers les opérations de la Paille et du Clos des Bonshommes, l'amorce d'une future liaison interquartier partant du rond-point de la Nicollerie et débouchant au Nord du bourg à hauteur du pôle d'équipements sportifs ;

#### **4. Accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration du niveau d'équipements, des déplacements et du cadre de vie**

---

- ⊗ Conforter le pôle d'équipements publics du centre-bourg en créant une salle polyvalente périscolaire et scolaire et en réservant un espace pour une extension du groupe scolaire ;
- ⊗ Développer le pôle d'équipements sportifs du Guignier des Bergères en préservant suffisamment d'espace pour permettre la réalisation d'un deuxième terrain de football, d'un terrain de bécrosse, d'une aire de jeux pour enfants, d'une aire de jeux pour adolescents, de cheminements piétonniers, d'aménagements paysagers, ... ;
- ⊗ Prévoir une possibilité d'extension vers le nord au plan d'eau communal ;
- ⊗ Réserver un espace pour la création d'une nouvelle station d'épuration ;
- ⊗ Créer un parc public à partir du bois communal situé route de Cérelles avec l'aménagement d'une liaison vers l'agglomération via l'opération de la Paille ;
- ⊗ Initier la création d'une liaison interquartier sur le plateau à l'Est du bourg (cf. supra), afin à terme de disposer d'une alternative pour la circulation automobile au seul accès de desserte actuel constitué par les rues de la Poste et de la Serinière ;
- ⊗ Augmenter l'offre en stationnement dans la partie basse du bourg en aménageant un petit parking sur une propriété communale donnant rue de la Poste ;
- ⊗ Terminer la sécurisation de la boucle vélos/piétons autour du golf et poursuivre la même logique sur la route de Cérelles et la route de Mettray hors agglomération ;
- ⊗ Favoriser les liaisons piétonnes et vélos entre le pôle d'équipements du Guignier des Bergères et le centre-bourg via l'opération du Grand Clos ;

- ⊗ Favoriser les liaisons piétonnes entre la partie basse du bourg et le pôle d'équipements mairie/école via l'aménagement d'un jardin public, ainsi qu'entre la rue des Ecoles et le plan d'eau communal via l'opération de logements locatifs sociaux de la Planche de Pierre ;
- ⊗ Favoriser l'accessibilité à la gare en prévoyant une augmentation de la capacité de stationnement et en sécurisant les « circulations douces » depuis la rue des Ecoles ;
- ⊗ Réserver l'emprise nécessaire à la sécurisation du carrefour du Gué des Prés entre la RD2 et la RD 602 ;

## **5. Conforter le rôle économique de la commune pour éviter une résidentialisation trop marquée**

---

- ⊗ Permettre de conforter les activités en place et maintenir des possibilités d'implantations de nouvelles activités artisanales, tertiaires et de services :
  - au niveau de la zone d'activités intercommunale des Fossettes en prévoyant son extension ;
  - au niveau de l'ancienne plate-forme utilisée lors des travaux de l'autoroute A28 à Aigrefin, en permettant sa conversion en site d'accueil pour activités, le retour à un usage agricole étant irréaliste du fait des aménagements réalisés (terrain équipé et stabilisé) ;
- ⊗ Proscrire tout développement urbain aux abords de l'activité classée site SEVESO « seuil haut » localisée à la Gare afin de permettre son maintien ;
- ⊗ Créer un pôle de centralité complémentaire à celui du centre-bourg, plus tourné vers les activités de services (ex. : services médicaux, coiffeur, esthéticienne, banque, assurance, agence immobilière ...), au niveau de l'entrée sud-est du bourg par la RD602 afin de répondre aux besoins d'une population en forte augmentation ;
- ⊗ Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune à travers :
  - l'aménagement d'un site touristique et de loisirs (hébergement et activités) face au golf sur la partie Est du site de la Paille ;
  - le maintien de possibilités d'évolution à des fins touristiques et de loisirs pour les grandes propriétés ponctuant le territoire communal (Château de la Borde, Château du Plessis, propriété de la Renière, Château de la Mulonnière, moulin d'Abas) ;
- ⊗ Assurer la protection de l'espace agricole :
  - en interdisant toute construction nouvelle participant au mitage,
  - en ne retenant que deux hameaux pouvant accueillir des constructions supplémentaires dans l'enveloppe bâtie actuelle (la Croix aux Renards et le Gué des Prés),
  - en limitant la consommation d'espace pour l'urbanisation via un développement sous forme organisée avec des programmes de logements mixtes (plus forte densité que le « tout pavillonnaire » observé jusqu'à maintenant).

## **6. Assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité**

---

- ⊗ Protéger les bois (Bois Bigot, Bois de la Chartrie et les nombreux autres boisements ponctuant le territoire communal), les parcs des châteaux (Château d'Ardree, Château de la Borde, Château du Plessis, Château de la Mulonnière, Château de la Prévenderie) et les fonds des vallées de la Choisille et de la Saulaie (notamment dans la traversée du bourg) en tant que vecteurs de l'identité paysagère de la commune ;

- ⊗ Protéger les abords du Dolmen et les cônes de vue sur les propriétés de la Mulonnière et de la Prévenderie ;
- ⊗ Améliorer la perception visuelle de l'entrée Nord du bourg :
  - en réalisant un traitement paysager des franges de la zone d'activités des Fossettes dans le cadre de son extension vers la RD426 et de l'aménagement du pôle d'équipements du Guignier des Bergères ;
  - en affichant dès maintenant la nécessité de prévoir à terme la création d'une lisière paysagère en frange des futures extensions urbaines dans le secteur des Ruelles ;
- ⊗ Permettre l'implantation d'activités sur l'ancienne plateforme de la SCAO sous réserve de la mise en œuvre d'un traitement paysager fort limitant leur impact visuel.

P.L.U. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER  
Révision simplifiée n°1

P.A.D.D. DU TERRITOIRE COMMUNAL



03 janvier 2012

Hameau avec possibilités d'évolution au sein de l'enveloppe actuelle

Zone d'activités à conforter avec intégration paysagère

Zone d'activités à créer avec intégration paysagère

Terrain d'accueil des gens du voyage à aménager

Lisière du bourg à paysager

Limite bâtie et topographique au développement urbain

Future station d'épuration

Parc public à connecter au bourg

Secteur réservé pour un développement touristique et de loisirs (hébergement et activités)

Le Moulin d'Abbas

Carrefour à aménager

Boucle à vélo à sécuriser

Protection du dolmen et de ses abords

VOIR P.A.D.D. DE L'AGGLOMERATION

VOIE FERREE

Espace agricole ou naturel protégé

Allée à préserver

Haie à préserver

Cône visuel à préserver

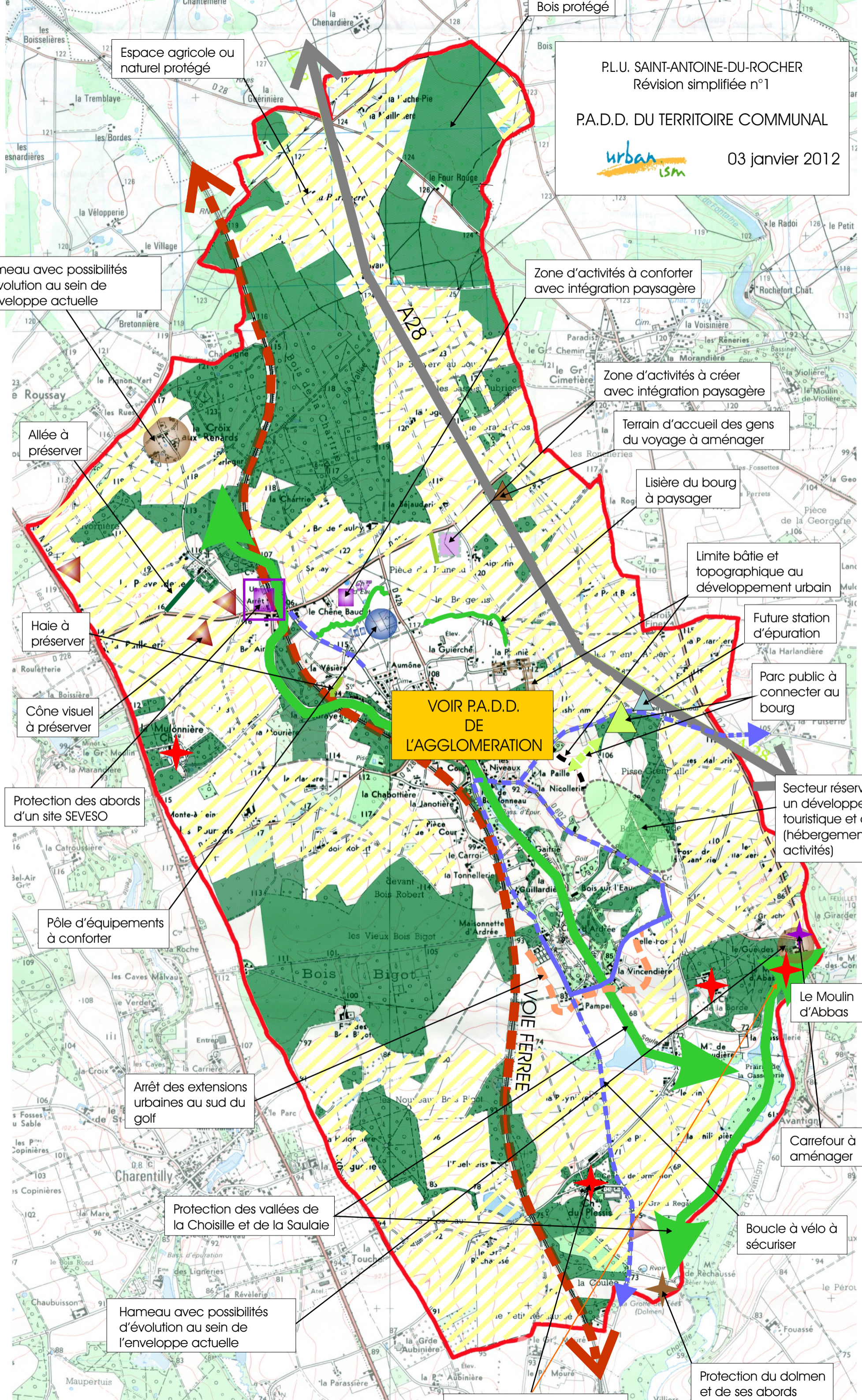
Protection des abords d'un site SEVESO




























Pôle d'équipements à conforter

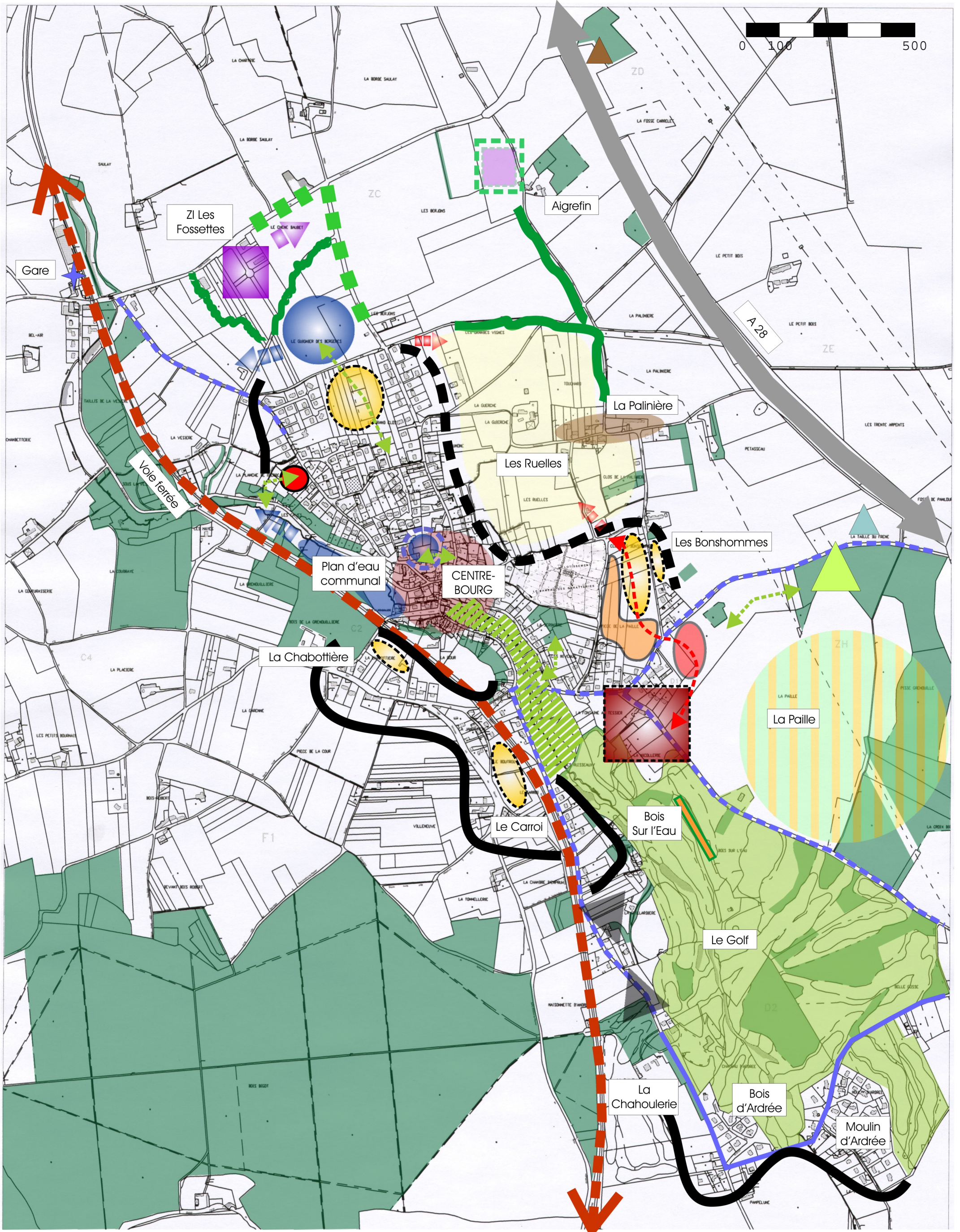
Arrêt des extensions urbaines au sud du golf

Protection des vallées de la Choisille et de la Saulaie

Hameau avec possibilités d'évolution au sein de l'enveloppe actuelle



-  Boisements protégés
-  Secteur sans extension de l'enveloppe bâtie (maintien de coupures d'urbanisation)
-  Arrêt des extensions urbaines
-  Limite à moyen terme (à l'échéance du P.L.U.) des extensions urbaines
-  Liaison interquartier à aménager
-  Secteur à préserver pour un développement potentiel de l'urbanisation à long terme, qui devra intégrer une continuité de la liaison interquartier initiée lors de l'urbanisation de la Paille et du Clos des Bonshommes et un traitement paysager fort de l'interface avec l'espace agricole
-  Hameau avec des possibilités d'évolution au sein de l'enveloppe actuelle
-  Secteur réservé pour une opération de logements locatifs sociaux
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à court terme pour une opération comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à court terme pour une opération mixte d'habitat
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à moyen/long termes pour une opération mixte d'habitat
-  Structuration urbaine progressive (moyen/long termes) de l'entrée sud-est du bourg, à travers une densité bâtie marquée et une mixité des fonctions
-  Aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage
-  Traitement paysager de l'entrée de bourg à réaliser
-  Protection végétale à réaliser
-  Extension de la zone d'activités avec traitement paysager à réaliser
-  Création d'un nouveau site d'activités avec traitement paysager à réaliser
-  Extension de pôles d'équipements sportifs et de loisirs
-  Renforcement du pôle d'équipements du bourg
-  Parc public à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Fond de vallée à protéger et valoriser (secteur de jardins notamment)
-  Site réservé pour un développement touristique et de loisirs (hébergement et activités)
-  Site réservé pour un hébergement touristique
-  Aménagement de voirie à réaliser (sécurisation des "circulations douces")
-  Parking à créer
-  Implantation de la future station d'épuration



P.L.U. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER  
 P.A.D.D. DE L'AGGLOMERATION



Juin 2007