

PLAN LOCAL D'URBANISME

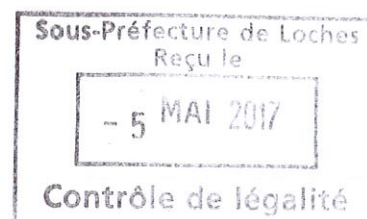
- PRESCRIPTION : délibérations du Conseil Municipal du 6 novembre 2008 et 3 mars 2015
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 2 mai 2017

 2	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
---	---

2 MAI 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 02/05/2017
approuvant le P.L.U.

Le Maire, Cécile DERUYVER-AVERLAND

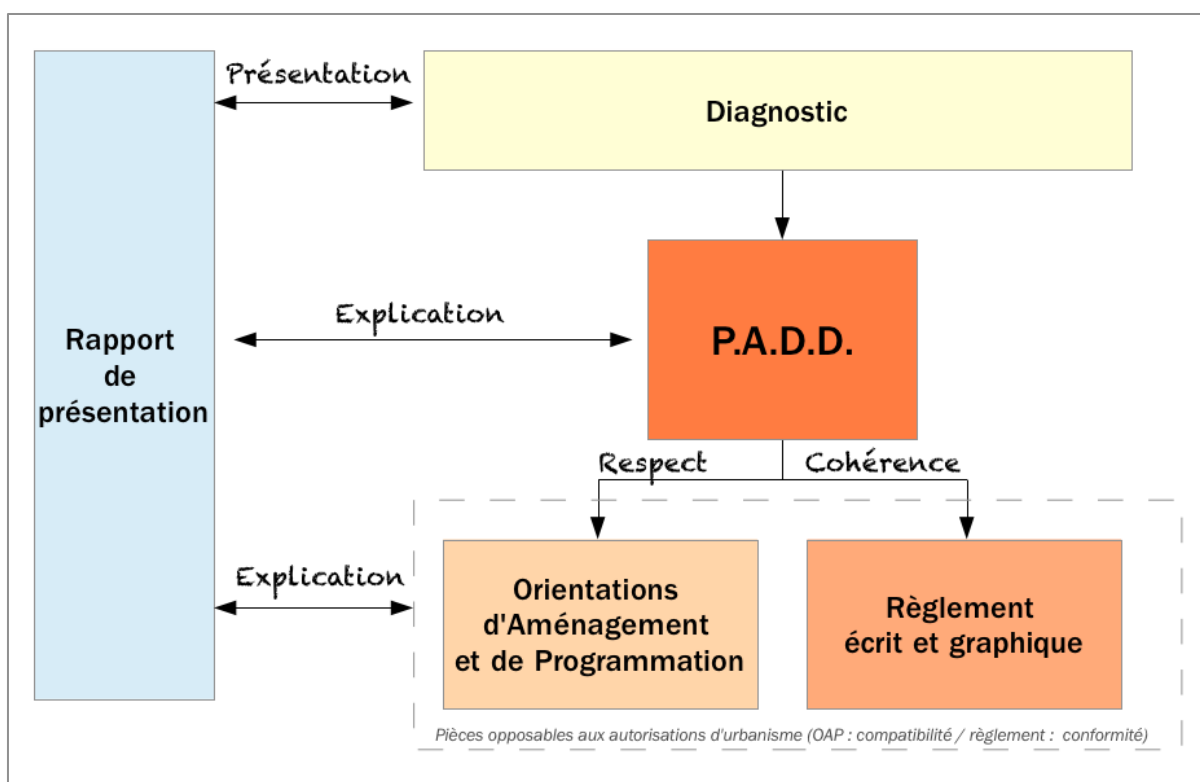


PLU DE SAINT QUENTIN SUR INDROIS : **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

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 ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Le PADD exprime donc les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire d'une manière claire et concise. C'est la **clef de voûte du P.L.U.**, il traduit la **position de la commune vis-à-vis de son évolution future**. Ce document fondamental n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.



SAINT-QUENTIN-SUR-INDROIS – PADD

SOMMAIRE

1 DEVELOPPER L'URBANISATION DE LA COMMUNE EN LIEN AVEC SON CARACTERE RURAL ET SA LOCALISATION STRATEGIQUE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS BASSINS D'EMPLOI.....	3
1.1 ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS	3
1.2 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES URBANISES DE LA COMMUNE : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT A L'IMAGE DE L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE	3
1.3 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN : PREVOIR LES SERVICES NECESSAIRES ET L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE BOURG	4
1.4 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS : CREER LES CONDITIONS PROPICES A L'INSTALLATION D'UNE VIE ECONOMIQUE LOCALE.....	4
1.5 MAINTENIR LE POTENTIEL AGRICOLE DU TERRITOIRE.....	4
1.6 S'INSCRIRE EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	5
2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX ET DU PAYSAGE.....	6
2.1 CONCILIER PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET ACTIVITES HUMAINES.....	6
2.2 MAITRISER L'EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	6
2.3 MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE	6
2.4 PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE DANS LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	6
3 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	7
3.1 INCITER A LA DENSIFICATION EN PRIORISANT L'URBANISATION AU SEIN DES ESPACES DEJA BATIS	7
3.2 PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	7
CARTES DE SYNTHESE.....	8

1 DEVELOPPER L'URBANISATION DE LA COMMUNE EN LIEN AVEC SON CARACTERE RURAL ET SA LOCALISATION STRATEGIQUE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS BASSINS D'EMPLOI

Les orientations générales concernant les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs sont traitées dans ce paragraphe.

1.1 ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

- ⊢ **Envisager un taux de croissance de la population** en cohérence avec les tendances récentes, l'attractivité de la commune au regard de sa localisation lui permettant un accès à plusieurs bassins d'emploi et ses capacités d'accueil.
- ⊢ **Répondre aux besoins de la population** en permettant la diversification des formes d'habitat, la mixité des formes urbaines et des configurations parcellaires et en proposant un panel diversifié de tailles de parcelles.

1.2 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES URBANISES DE LA COMMUNE : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT A L'IMAGE DE L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

- ⊢ **Favoriser le renouvellement urbain des espaces bâtis**, en promouvant les changements de destination et les améliorations du bâti existant, ainsi que l'urbanisation des espaces en dents-de-scie.
- ⊢ **Prioriser le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes du bourg et des hameaux.**
- ⊢ **Dans le bourg** : Identifier les secteurs à urbaniser dans la **continuité du tissu bâti** en organisant l'urbanisation et en veillant à la qualité des formes urbaines.
- ⊢ **En dehors du bourg** : permettre la **densification des hameaux** ayant une structure urbaine et les réseaux suffisants pour accueillir de nouvelles constructions ; favoriser le développement des hameaux bénéficiant d'un accès facilité à la RD31 tout en veillant à compenser les impacts sur l'environnement et l'agriculture.
- ⊢ **Encadrer strictement les possibilités d'urbanisation dans les écarts isolés de la campagne.**
- ⊢ **Prendre en compte la continuité bâtie** qui existe en zone rurale avec les communes limitrophes, notamment à Mavré.
- ⊢ **Prendre en compte les risques et servitudes dans le développement urbain**
- ⊢ **Prendre en compte l'intégration paysagère des constructions et la valorisation du patrimoine communal présent sous différentes formes** (Monuments Historiques, petit patrimoine, ...)

1.3 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN : PREVOIR LES SERVICES NECESSAIRES ET INTEGRER LA REFONTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE BOURG

- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics liés au développement urbain, notamment les besoins d'extension de l'école, et les services à la population.
- Tenir compte des capacités des réseaux d'alimentation en eau potable.
- Mettre en avant des principes de gestion des eaux pluviales.
- Procéder à des arbitrages en matière d'assainissement dans le bourg en lien avec la communauté de communes Loches Développement ayant la compétence :
 - Réhabilitation du système d'assainissement collectif du bourg et du bas-bourg (équipements et réseaux de collecte), création d'une nouvelle station d'épuration
 - Raccordements supplémentaires dans quelques dents-creuses après mise en place de l'assainissement collectif
 - Choix d'un assainissement non collectif pour favoriser le développement de certains secteurs pour lesquels la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas programmée
- Prendre en compte les capacités et différentes vocations des **infrastructures de transports** de la commune, notamment le rôle de la RD31 comme axe de majeur de circulation et classée voie à grande circulation, les axes permettant la circulation des engins agricoles, etc ; **améliorer les flux et la sécurité des déplacements**, notamment aux abords de la RD31 ; intégrer les **circulations douces** dans la réflexion sur le développement urbain ; S'appuyer sur le **linéaire de voirie existant** dans le développement urbain.
- Prendre en compte le **développement des communications numériques**, en les intégrant à la réflexion sur le développement urbain, ainsi que les **réseaux d'énergie**.

1.4 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS : CREER LES CONDITIONS PROPICES A L'INSTALLATION D'UNE VIE ECONOMIQUE LOCALE

- Permettre le développement d'activités artisanales dans les espaces bâtis ; dans le bourg, veiller à la compatibilité avec la qualité de vie et le caractère résidentiel dans le bourg ; dans la campagne, identifier les bâtiments agricoles désaffectés envisagés pour un changement de destination et identifier les impacts sur l'organisation urbaine de la commune et l'environnement.
- Accueillir quelques activités liées au commerce rural, en lien avec la fréquentation de la RD 31.
- Favoriser l'accueil touristique et la valorisation du territoire, tels l'évolution du bâti en gîtes ou chambres d'hôtes.
- Anticiper les possibilités de développement d'une zone de loisirs dans le secteur de l'ancien camping, tout en prenant en compte son caractère inondable.

1.5 MAINTENIR LE POTENTIEL AGRICOLE DU TERRITOIRE

- Prendre en compte le rôle de l'agriculture dans l'entretien des paysages et le maintien des milieux propices à l'avifaune de plaine dans le plateau de Champagne.
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture, en veillant au transit agricole et à l'accès et l'exploitabilité des parcelles à proximité des zones de développement de l'urbanisation (exemple : contournement du bourg).

- ▷ **Limiter les risques de conflits d'usage**, en s'appuyant sur les périmètres de réciprocité d'installation liés aux activités agricoles et en interdisant le mitage de l'espace agricole par des habitations neuves isolées.
- ▷ **Permettre l'évolution et la diversification des exploitations agricoles**, en adaptant les possibilités d'évolution du bâti et de diversification en conséquence.

1.6 S'INSCRIRE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- ▷ **Prendre en compte l'inscription du territoire dans un territoire plus vaste** : le rôle de la RD31 dans l'accès aux pôles d'emploi, les orientations définies dans les plans et schémas de développement intercommunal.
- ▷ **Veiller à la compatibilité du PLU avec les orientations** du Schéma de Cohérence Territoriale élaboré à l'échelle intercommunale.

2 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX ET DU PAYSAGE

Les orientations générales concernant les politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques sont traitées dans ce paragraphe.

2.1 CONCILIER PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET ACTIVITES HUMAINES

- ⊢ **Respecter les intérêts** du site Natura 2000 Champagne, qui reposent principalement sur la présence en période de reproduction des espaces caractéristiques de l'avifaune de plaine, telles l'Outarde canepetière, espèce emblématique de la Champagne.
- ⊢ **Prendre en compte le site inventorié ZNIEFF** (Zone Naturelle de Protection Ecologique, Faunistique et Floristique) sur ce même périmètre.
- ⊢ **Concilier la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire avec les activités humaines** ; compenser, le cas échéant, les impacts des activités humaines autorisées dans ces espaces.

2.2 MAITRISER L'EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

- ⊢ **Garantir la protection et maîtriser l'évolution des espaces forestiers**, en s'assurant du maintien des espaces boisés importants, des massifs concourant aux continuités écologiques ou de ceux ayant un rôle paysager.
- ⊢ **Garantir la protection des espaces agricoles**, composante essentielle de la trame verte et bleue et espace essentiel des espèces du site Natura 2000.

2.3 MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

- ⊢ **Préserver et restaurer un réseau écologique fonctionnel**, notamment en prenant en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue du territoire.
- ⊢ **Préserver les milieux liés à l'Indrois**, en conservant la structure paysagère de la vallée de l'Indrois, en prenant en compte les caractéristiques de l'hydrologie et des zones humides et le risque inondations.

2.4 PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE DANS LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

- ⊢ **Lutter contre la banalisation du paysage liée à des formes urbaines peu qualitatives**, en prenant en compte les différentes échelles du paysage (depuis les vues lointaines, entrées de bourg, intérieur du tissu bâti) ; dans un contexte de plateau ouvert au nord, traiter les franges avec les espaces agricoles.
- ⊢ **S'appuyer sur les motifs paysagers** pour garantir l'intégration paysagère des bâtiments.
- ⊢ **Valoriser le patrimoine bâti de la commune et son cachet rural et architectural**, en assurant l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage, notamment aux abords des bâtiments classés Monuments Historiques.

3 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Il s'agit d'une thématique transversale, traduite à travers les orientations générales présentées ci-dessus.

3.1 INCITER A LA DENSIFICATION EN PRIORISANT L'URBANISATION AU SEIN DES ESPACES DEJA BATIS

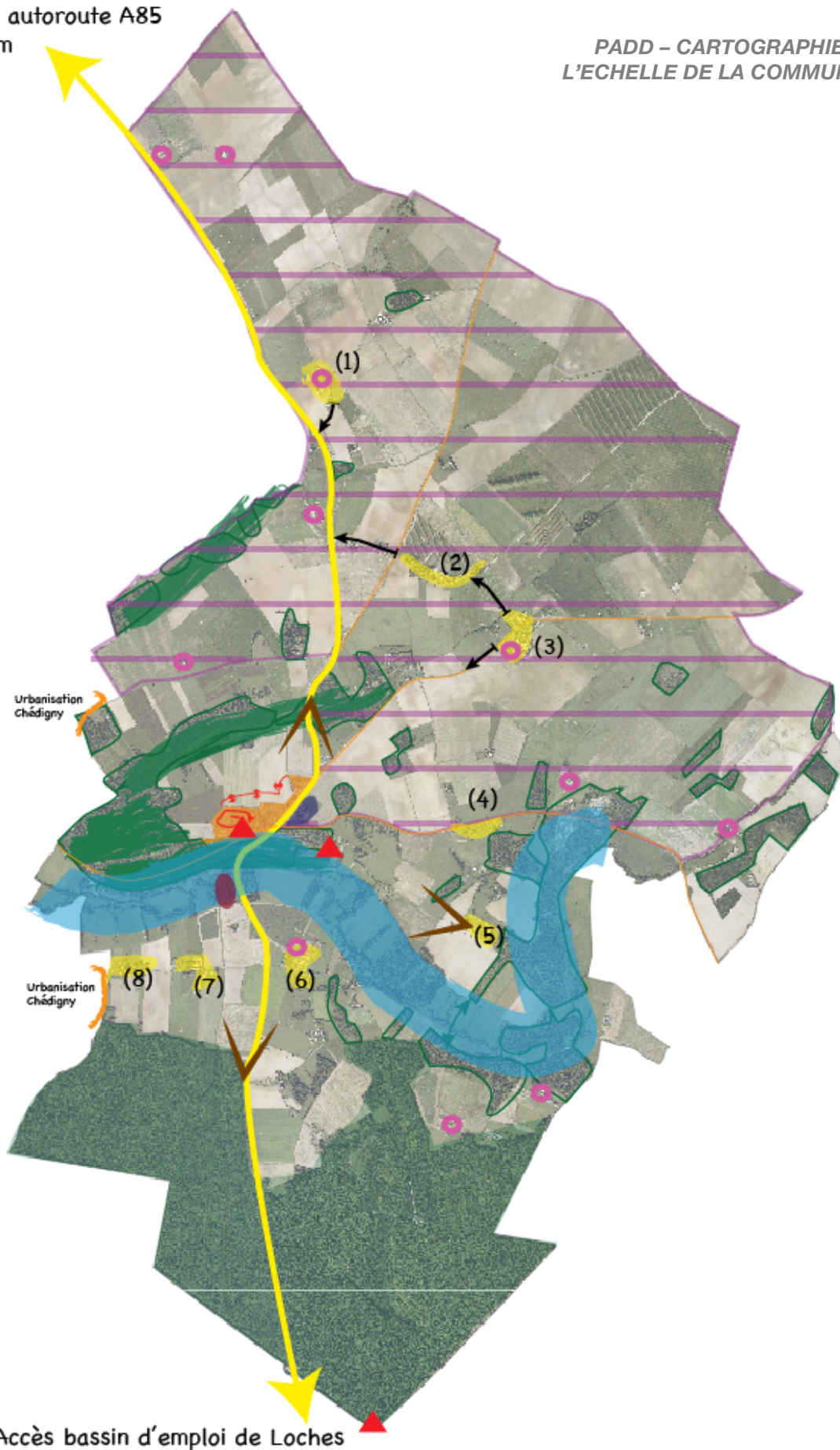
- ▷ **Recenser les espaces urbanisables** dans le tissu urbain existant (dans le bourg et certains hameaux)
- ▷ **Organiser l'urbanisation** de manière à favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces :
 - Accepter une diversité de taille de terrains et logements
 - Rompre avec la monotonie des formes urbaines pavillonnaires en diversifiant les formes urbaines et parcellaires (effets rues à recréer, placettes,)

3.2 PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

- ▷ **Fixer les superficies de zones à ouvrir à l'urbanisation en fonction du projet communal d'accueil d'habitants :**
 - poursuite de la tendance démographique des vingt dernières années, notamment encouragée par la position géographique favorable de la commune au regard de l'accès aux pôles d'emplois, soit **+ 77 habitants** pour 2025.
 - poursuite du desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants par logement), soit 2,2 personnes par ménage.
 - renouvellement du parc de logements limité compte tenu de l'épuisement du stock de logements vacants
 - besoin s'élevant donc à 57 logements au maximum, soit un besoin de 27 logements à prévoir en dehors des espaces identifiés dans les enveloppes urbaines, correspondant à un total d'environ **2 ha de foncier constructible** supplémentaire à prévoir à court terme.
- ▷ **Anticiper la poursuite du développement à long terme du bourg :**
 - Prendre en compte la nécessaire **limitation de la consommation d'espace** en ne classant pas d'autres surfaces constructibles que celles répondant au projet communal établi.
 - Prendre en compte le fait que des cas de rétentions foncières dans les secteurs constructibles ou de dépassement des prévisions du P.L.U. pourraient conduire à la nécessité de définir de nouveaux secteurs à urbaniser dans l'avenir ; ainsi, prévoir les possibilités de raccordement entre le secteur 1AU et les secteurs agricoles limitrophes.
- ▷ **Prévoir des superficies pour accueillir des équipements et activités mixtes en entrée de bourg, de l'ordre de 1,3 ha.**
- ▷ Choisir les zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de **l'analyse des impacts sur l'environnement, l'agriculture et les modalités d'urbanisations.**
- ▷ Mettre en place des **indicateurs de suivi** de la consommation d'espace.

Accès autoroute A85
à 5 km

PADD – CARTOGRAPHIE A
L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Développer l'urbanisation de la commune en lien avec son caractère rural et sa localisation stratégique ; Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

-  RD31, axe majeur de circulation
-  Autres routes départementales
-  Hameaux, dont certains pourront être densifiés
-  Renouveau urbain du bourg
-  Renouveau urbain du bourg en dents-croisées
-  Développement urbain du bourg en continuité des espaces bâtis
-  Développement d'une zone mixte (commerce rural, ...)
-  Développement d'une zone de loisirs
-  Continuité de l'urbanisation hors commune à prendre en compte
-  Exploitations agricoles à prendre en compte

Permettre un développement respectueux des milieux et du paysage

-  Site Natura 2000
-  Accès à la RD31 depuis les hameaux situés en zone Natura 2000
-  Massifs boisés dont certains seront à protéger
-  Forêt domaniale
-  Continuité boisée à conserver
-  Vallée de l'Indrois et milieux associés à prendre en compte
-  Monuments Historiques
-  Prendre en compte les vues sur la silhouette bâtie du bourg

Repérage des hameaux :

1 : Montléger ; 2 : La Trotterie ; 3 : Le Breuil ; 4 : Tavan-La Pallissière
5 : Berneçay ; 6 : Les Piaux ; 7 : Le Grand Chemin ; 8 : Mavré.



Développer l'urbanisation de la commune en lien avec son caractère rural et sa localisation stratégique ; Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

— RD 31

— Trame viaire existante

● Principaux équipements publics

Renouvellement urbain à promouvoir

Urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie à encourager

Urbanisation mixte en lien avec la RD31 à prévoir

Extension de l'urbanisation dans la continuité du tissu bâti

↔ Lien avec le développement à long terme à prévoir

Extension de l'urbanisation à long terme

Zone d'équipement public

Permettre un développement respectueux des milieux et du paysage

↗ Vues à prendre en compte

▲ Monuments historiques

Végétation existante