

PLU

COMMUNE DE SOUVIGNE (37)

Elaboration

PADD

PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT

DURABLES

2



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal de la commune de Souvigné
en date du : 18/12/2017

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Souvigné,

Le Maire,

Mme. Delphine AUNEAU

LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Souvigné

1 rue de la Mairie
37330 SOUVIGNE

L'EQUIPE

URBAN'ism

9 rue du Picard



37140 BOURGUEIL

l'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

PREAMBULE	4
RAPPEL DES ENJEUX.....	5
AXE 1 : METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE SOUVIGNE, GARANT D’UN CADRE DE VIE DE QUALITE.....	6
OBJECTIF 1 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS DE SOUVIGNE.....	7
OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES URBAINS, PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX DE SOUVIGNE	7
OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES	8
OBJECTIF 4 : CONFORTER LE MAILLAGE DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET RANDONNEES	9
AXE 2 : ACCOMPAGNER ET MAITRISER LE DYNAMISME COMMUNAL	10
OBJECTIF 1 : MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE SUR LE TERRITOIRE, TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIERE	11
OBJECTIF 2 : AMELIORER L’OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LIEN AVEC LES BESOINS DES HABITANTS ET FAVORISER LE CHANGEMENT DES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS	12
OBJECTIF 3 : FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS SUR LA COMMUNE	13
OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LA MONTEE EN RESEAU DU TERRITOIRE.....	15
OBJECTIF 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES.....	15
CARTE N°1 DU PADD : TERRITOIRE COMMUNAL	16
CARTE N°2 DU PADD : LE BOURG	18

PREAMBULE

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.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement 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, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la commune. Il fixe également les objectifs 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

La commune de Souvigné bénéficie d'un cadre paysager, architectural et environnemental très qualitatif en partie reconnu (Eglise Saint-Michel, inscrite au titre des Monuments Historiques, 1 zone faisant partie du réseau Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale du Complexe du Changeon et de la Roumer : FR2402007), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : les Landes de Bréviandes, l'Etang d'Houdran et l'Etang de Braineau et Grand Etang de la Roche). Elle recèle également d'un patrimoine non protégé à ce jour, qu'elle souhaite protéger et valoriser (éléments paysagers, patrimoine bâti, éléments du petit patrimoine ou encore éléments constitutifs de la trame verte et bleue) et souhaite valoriser son image de « commune rurale ».

Souvigné a connu un développement très rapide de sa population (au sein du bourg mais aussi de ses lieux-dits) depuis la mise en œuvre de la déviation le long de la RD 959, qui a nécessité une adaptation du niveau d'équipements, très coûteuse pour la collectivité (agrandissement de l'école et plus récemment la construction d'une nouvelle station d'épuration) quand de nouveaux besoins sont déjà identifiés. En dehors du bourg où la majorité des constructions a été organisée sous forme de lotissement (lotissement de la Marnière ou des Noyers) ou de ZAC (1^{ère} tranche de la ZAC du Petit Riz), de nombreuses habitations ont été construites le long des axes des lieux-dits, sans bénéficier d'intégration paysagère et sans lien avec le bâti ancien existant.

Largement sous l'aire d'influence de l'agglomération tourangelle, facilitée par la rapidité d'accès via la RD 959, la commune recense toutefois quelques activités locales, commerces et services et dispose aujourd'hui d'une zone d'activités : la Zone d'Activités Actiloire, bénéficiant de potentiels d'accueil conséquents.

5

Elle base donc son projet sur les enjeux suivants :

5

- la préservation des éléments identitaires (paysagers, environnementaux, architecturaux et urbains) qui contribuent à la qualité de son cadre de vie et à son identité rurale,
- la maîtrise de la croissance démographique (tout en intégrant le périmètre de la ZAC existante),
- l'adaptation du niveau d'équipements de la commune,
- le développement de la mixité des fonctions, en adéquation avec le contexte rural.

**AXE 1 : METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS,
ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE SOUVIGNE, GARANT D'UN
CADRE DE VIE DE QUALITE**

OBJECTIF 1 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS DE SOUVIGNE

6

OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX DE SOUVIGNE

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE ET LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU
TERRITOIRE, DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES

OBJECTIF 4 : CONFORTER LE MAILLAGE DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

OBJECTIF 1 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS DE SOUVIGNE

La commune de Souvigné, qui s'inscrit dans l'unité paysagère du Croissant Boisé, bénéficie d'un cadre paysager de qualité qui se caractérise :

- par l'alternance entre espaces boisés et clairières cultivées et habitées et par la présence de vallées et de prairies encore fortement valorisées par l'élevage sur la partie sud du territoire,
- par le développement du bourg qui s'inscrit dans la dépression élargie formée par la vallée de la Fare : la boutonnière de Souvigné.
- par la présence d'un plateau cultivé vallonné et ouvert, ponctué de quelques arbres, boqueteaux et haies relictuels, témoins d'un passé bocager. Celui-ci est délimité sur le territoire communal par la Vallée encaissée de l'Ardillière.

Le développement rapide de la commune s'est réparti entre le bourg (constructions le long des axes principaux, puis sous forme de lotissements, au détriment parfois de la perception des entrées du village : notamment depuis l'entrée ouest du bourg ou son entrée nord via RD 69), et la construction de maisons neuves à proximité de fermes ou de lieux-dits au sein desquels s'organisaient quelques bâtiments anciens (les Royers, les Vieilles Rues, La Conté...).

Afin de préserver ces spécificités la commune souhaite :

- **Préserver les boisements et leurs lisières : la forêt de Château-la-Vallière, les Landes de Souvigné et de Bréviande (Bois Gouzyl, Bois Braineau...), tant dans leur rôle économique que dans leur qualité paysagère.**
- **Identifier et protéger les linéaires de haies et les arbres remarquables, afin d'assurer leur pérennité.**
- **Préserver la ripisylve de l'Ardillière et les linéaires discontinus existants le long de la Vallée de la Fare.**
- **Stopper la construction de pavillonnaire diffus dans les lieux-dits.**
- **Assurer des transitions paysagères par rapport aux espaces agricoles et naturels dans les nouvelles opérations d'aménagement.**
- **Préserver les espaces agricoles qui contribuent aux spécificités locales par l'alternance entre les milieux bocagers, et les cultures en assurant notamment les meilleures conditions au maintien de l'élevage.**

OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES URBAINS, PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX DE SOUVIGNE

La qualité du cadre de Souvigné réside en outre dans l'organisation du bâti ancien au sein du bourg ou au sein des lieux-dits. La commune souhaite préserver cette typicité par les actions suivantes :

- **préserver les caractéristiques du bâti ancien et les prolonger dans les futures opérations d'aménagement : volumétrie des constructions, couleur des matériaux, registre de mur, maillage des rues dense et ponctué de places et placettes, alignement du bâti structurant les rues, ...**

La commune recense un monument protégé au titre des Monuments Historiques (l'Eglise Saint-Michel), localisé au cœur du bourg. Elle recèle également de nombreux édifices (Demeure de la Douve, Château de Rochedain et ses annexes, Manoir de Castel Launay, mais également quelques maisons de maître) et éléments de petits patrimoines (anciens fours à chaux, Lavoir de la Fontaine Sainte-Rose, le kiosque à musique et le lavoir du bourg, le château d'eau de la Rochedain, des loges de vignes...) qui témoignent de son Histoire et participent à sa qualité architecturale. Elle souhaite, grâce aux outils du PLU :

- **identifier les édifices remarquables afin de garantir leur préservation ;**
- **identifier les anciens bâtiments et ensembles agricoles remarquables afin de garantir leur préservation ;**
- **identifier les éléments de petit patrimoine afin de garantir leur préservation ;**
- **permettre la valorisation et l'évolution du patrimoine bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines (restauration, réhabilitation, changement de destination en site d'hébergement, logements, activités...).**

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES

8

La commune recèle de milieux naturels particulièrement riches pour la faune et la flore : boisements, landes, zones humides, vallées...qui occupent principalement la moitié sud du territoire.

La commune est notamment traversée par un site du réseau Natura 2000 (la Zone de Protection Spéciale du Complexe du Changeon et de la Roumer : FR2402007), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (les Landes de Bréviandes, l'Etang d'Houdran et l'Etang de Braineau et Grand Etang de la Roche) et recense plusieurs milieux humides intéressants pour la faune et la flore : le long des vallées de la Fare et de l'Ardillière.

La commune prend en compte la trame verte et bleue comme composante du territoire et notamment :

- **protéger par un classement en zone naturelle les réservoirs de biodiversité d'importance supracommunale, correspondant à la délimitation de la zone du réseau Natura 2000 et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF),**
- **préserver les vallées et les ripisylves et maintenir une bande de protection le long de la Fare et de l'Ardillière,**
- **maintenir ou permettre le rétablissement des fonctionnalités écologiques des continuités identifiées par un zonage permettant des usages adaptés et par leur prise en compte dans les projets de développement du territoire ;**
- **préserver ou prendre en compte les sensibilités environnementales et les zones humides dans le choix des sites de développement ;**
- **maintenir des espaces ouverts multi-fonctionnels dans le bourg en associant l'intérêt écologique et récréatif au sein des espaces urbains.**

OBJECTIF 4 : CONFORTER LE MAILLAGE DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET RANDONNEES

La commune est traversée par le GR de Pays de la Castelvalérie (d'une longueur totale de 134 km), et recense également de nombreux chemins de promenades et de petite randonnée, ou de chemins équestres qui permettent d'apprécier la qualité du paysage et du patrimoine communal.

Afin de continuer à valoriser son territoire, la commune souhaite pouvoir améliorer le maillage de ces itinéraires au gré des opportunités et des demandes locales.

AXE 2 : ACCOMPAGNER ET MAITRISER LE DYNAMISME COMMUNAL

OBJECTIF 1 : MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE SUR LE TERRITOIRE

OBJECTIF 2 : AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LIEN AVEC LES BESOINS DES HABITANTS ET FAVORISER LE CHANGEMENT DES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

OBJECTIF 3 : FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS SUR LA COMMUNE

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LA MONTEE EN DEBIT DU TERRITOIRE

OBJECTIF 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES

OBJECTIF 1 : MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE SUR LE TERRITOIRE, TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIERE

Du fait de sa proximité et de sa rapidité d'accès à l'agglomération tourangelle, la commune a connu un développement démographique très marqué depuis les années 2000 (passant de 554 habitants en 1999 à 815 en 2013, avec une variation moyenne annuelle de +2,16% depuis 2007). Cette croissance s'est caractérisée par une arrivée importante de jeunes ménages sur le territoire (accompagné d'un rajeunissement marqué de la population), qui a entraîné une évolution nécessaire des équipements (agrandissement de l'école, construction d'une nouvelle station d'épuration,...) et des charges financières difficiles à absorber par la commune.

Le parc de logements est aujourd'hui constitué d'une part importante de résidences principales (87%) et de peu de résidences secondaires (7,2%) ou de logements vacants (5,9%). La moitié de ces logements ont été construits avant 1945 et environ 1/3 depuis 1990 : ce parc constitue donc un gisement d'amélioration des performances énergétiques intéressant. Le parc de logement est assez monotypé : composé par près de 99% de maisons individuelles, majoritairement de grande taille (78,4% des logements comportaient au moins 4 pièces en 2012, avec une moyenne de 4,6 pièces par logement) et en grande partie occupé par leur propriétaire (seulement 6,1% du parc en logements locatifs aidés en 2012). Ce parc est effectivement adapté aux familles avec enfants, mais ne permet pas d'assurer un parcours résidentiel sur la commune et n'est pas adapté aux personnes âgées.

La ZAC du Petit Riz, initiée depuis 10 ans, a été créée le 14 mai 2007, puis modifiée le 16 mars 2012 afin d'en réduire le périmètre (périmètre total de 5,9 ha environ). Sa première tranche a été viabilisée et est aujourd'hui en cours de commercialisation, la seconde restant en attente. La première tranche propose un programme de logements diversifié : de 3 îlots locatifs sociaux de 3 logements chacun, de 3 logements destinés à l'accession aidée et de 22 terrains à bâtir de tailles variées. Ce programme de construction permet de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements pour les 10 ans à venir et de mixité sociale

1. Limiter la croissance démographique à +1,20% annuel et diversifier l'offre en logements

Afin de maîtriser l'accueil de la population, la commune de Souvigné souhaite réduire le rythme de croissance annuel des dernières années et tendre vers un objectif d'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires pour les 10 prochaines années.

Les besoins en logements non démographiques sont estimés à 9 logements pour les dix prochaines années (soit 0,9 logements par an). Une croissance démographique de 1,20% équivaut à un objectif d'accueil d'environ 100 habitants, qui nécessite la production d'environ 40 logements supplémentaires. La commune de Souvigné exprime donc les besoins de mettre en chantier environ 50 logements pour les 10 ans à venir, durée de vie théorique du PLU, ce qui est compatible avec les objectifs du PLH.

Sur les opérations de plus de 10 logements d'un seul tenant, elle s'engage à respecter un objectif de mixité sociale : avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et 5% de petits logements pour les primo-accédants ou les personnes vieillissantes (sous forme, par exemple d'accession aidée), et de diversification de l'offre en logements : avec au minimum 20% de maisons de ville (petites maisons mitoyennes) ou logements intermédiaires.

2. Permettre la construction d'une cinquantaine de logements dans les 10 ans de durée de vie du PLU, tout en limitant la consommation foncière : en densification de l'enveloppe urbaine du bourg

- Dans un objectif de rentabilisation des investissements liés à la construction de la nouvelle station d'épuration et du fait de la fragilité des dispositifs de défense incendie de la majorité des lieux-dits, la commune décide d'y stopper la construction d'habitations neuves.

- La commune disposait en janvier 2016 d'un potentiel de construction d'environ 60 logements en densification de l'enveloppe urbaine : au sein de la ZAC du Petit Riz d'une part et dans les espaces libres ou les espaces enclavés par l'urbanisation du bourg d'autre part. Ce potentiel est suffisant pour répondre aux besoins des 10 ans de durée de vie théorique du PLU (2017-2027) en plus des 2 ans d'élaboration des études (car des constructions vont être réalisées au sein de la ZAC notamment au cours des années 2016 et 2017). **La commune s'engage à densifier son enveloppe urbaine en identifiant ces potentiels pour la construction des futurs logements.** Elle ne consommera donc pas d'autres espaces naturels et agricoles pour la construction de logements et s'engage à restituer une surface de l'ordre de 16 ha aux espaces naturels et agricoles par rapport au document d'urbanisme en vigueur. Elle identifiera néanmoins la réserve foncière restante dans le périmètre de la ZAC, comme zone de développement à long terme de la commune.

- Afin d'optimiser les potentiels constitués par les espaces enclavés par l'urbanisation dans le bourg, la commune souhaite viser une densité de 15 logements par hectare pour l'aménagement de ces secteurs, en dehors des secteurs d'équipements et d'aires récréatives de portée communale. Sur ces secteurs seront réalisés des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

OBJECTIF 2 : AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LIEN AVEC LES BESOINS DES HABITANTS ET FAVORISER LE CHANGEMENT DES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS

En plus d'une salle-des-fêtes, la commune de Souvigné dispose d'une offre en équipements principalement dédiée à l'enfance : école avec cantine, crèche, accueil de loisirs et terrains sportifs. Ces équipements montrent aujourd'hui des difficultés de fonctionnement :

- un préfabriqué a été installé dans la cour de l'école afin de palier à un manque de classe (et selon les derniers chiffres des naissances, les effectifs scolaires ne sont pas amenés à diminuer dans les années à venir) ;
- la cantine, localisée dans les mêmes locaux que l'accueil périscolaire, l'accueil de loisirs et la bibliothèque, ne comporte pas de cuisine et est trop petite : cela nécessite une organisation en plusieurs services pour chaque repas ;
- la salle des fêtes est vieillissante et trop exigüe pour être utilisée notamment lors des manifestations communales ;
- le terrain de vélo cross, aménagé dans les délaissés de la déviation de la RD 959, n'est que très peu utilisé et demande de l'entretien pour les services techniques de la commune.

Enfin, dans le cadre de son autorisation d'exploitation de la carrière, l'entreprise les Granulats de Saint-Georges a remis en état une ancienne partie du site d'exploitation afin de la rétribuer à la commune.

Pour cela, elle envisage de :

1. Permettre une évolution des équipements existants

Sans que les projets et les possibilités d'investissement soient connus précisément, la commune souhaite laisser la possibilité d'une extension de l'école pour la construction d'une classe supplémentaire.

Elle souhaite poursuivre ses réflexions dans le cadre d'études de faisabilité techniques et financières pour améliorer le fonctionnement de la cantine : soit en agrandissant la cantine sur site, soit en construisant un nouveau bâtiment.

2. Permettre une adaptation du niveau d'équipements en fonction des besoins des habitants

Les besoins en équipements ont rapidement évolué sur la commune et des changements font aujourd'hui partie des réflexions (Cf. point ci-dessus) : salle-des-fêtes, devenir de l'espace naturel cédé par les Granulats de Saint-Georges...

De manière générale, la commune souhaite donc pouvoir adapter son niveau d'équipements aux besoins évolutifs de la population.

3. Favoriser le changement des pratiques de déplacements

La commune est desservie par la ligne R de desserte régulière du département qui permet de rejoindre Tours en 55 minutes environ (3 départs possibles le matin et 3 retours en fin d'après-midi). Cependant cette ligne, très adaptée aux besoins des lycéens, n'est que très peu utilisée par les actifs.

Une grande majorité des actifs se dirige vers l'agglomération tourangelle pour son lieu de travail. Des pratiques de covoiturage via les réseaux sociaux sont d'ailleurs très fréquentes.

Enfin, la collectivité a réalisé lors des travaux sur les rues du bourg (rue du Bourg Neuf, rue des Ecoles), lors de la mise en œuvre du précédent PLU (aménagement d'une liaison piétonne sur un emplacement réservé) et lors de la conception de la ZAC du Petit Riz, des maillages de liaisons douces reliant les zones pavillonnaires aux équipements du centre-bourg. Aucun besoin particulier n'est identifié à ce jour pour compléter ce maillage.

La commune souhaite donc favoriser le changement des pratiques des habitants et ainsi réduire les consommations en énergies fossiles, en matérialisant une aire de covoiturage à l'entrée est du bourg depuis la RD 959 par la valorisation de l'espace déjà aménagé pour du stationnement.

OBJECTIF 3 : FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS SUR LA COMMUNE

Bien que située dans le bassin d'emploi de l'agglomération tourangelle, la commune de Souvigné n'est pas une commune « dortoir » et concentre des exploitations agricoles, des artisans et quelques commerces et services.

En 2012, la commune recensait 121 emplois, ce qui représentait une concentration d'emplois de 30,7%.

Une zone d'activités communautaire : la ZA Actiloire, identifiée au sein du Pays Loire Nature comme un « site d'intérêt intercommunal ciblant prioritairement les activités de petite taille notamment artisanales » recense aujourd'hui 5 activités et dispose d'un potentiel d'accueil à court terme de 1,1 ha et à plus long terme de 3,3 ha. Par ailleurs, quelques artisans sont installés dans des lieux-dits aujourd'hui et plusieurs d'entre eux y occupent une surface importante (notamment à Pontececain et à Corbeaux).

Le territoire communal est composé pour 2/3 de sa surface de terres agricoles (terres cultivées ou prairies). 12 sièges d'exploitation sont recensés à Souvigné en janvier 2016, dont 11 en polyculture élevage et une en cultures céréalières. Ces exploitations sont organisées et dynamiques : adhérentes pour 8 d'entre elles à une CUMA, porteuses de projets connus pour 5 d'entre elles, 3 sites de vente directe existant déjà. La moyenne d'âge des exploitants est relativement jeune, même si deux départs à la retraite sans repreneur identifié sont à prévoir dans les 10 ans.

Enfin, la commune ne recense pas de grands commerces qui sont localisés sur les communes alentours ou l'agglomération tourangelle, mais dispose encore d'un bar/tabac/restaurant, d'un coiffeur, d'un médecin et d'un garage automobile auxquels s'ajoutent quelques tournées de vente ambulante (boulangier, boucher). Les habitants déplorent

aujourd'hui le manque de commerces, mais plusieurs tentatives d'ouverture de commerces de proximité se sont soldées par un échec.

1. Assurer la possibilité pour les entreprises installées de se développer et maintenir le potentiel d'accueil de nouvelles activités

Afin d'assurer la mixité des fonctions sur le territoire et de multiplier les possibilités de services par l'installation de petites entreprises et d'artisans, la commune souhaite :

- permettre le développement limité des entreprises de taille significative, installées dans des lieux-dits quand l'activité est compatible avec la proximité des habitations et la desserte par les réseaux (viaire notamment),
- garder le potentiel existant sur la Zone d'Activités Actiloire, dédiée à l'accueil de petites entreprises qui pourraient difficilement s'installer dans les tissus urbains existants,
- permettre l'installation de petites entreprises, commerces ou services compatibles avec la proximité d'habitations et la desserte existante au sein des tissus urbains du bourg.

2. Assurer les meilleures conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole et forestière

L'activité agricole souffre aujourd'hui de difficultés liées, en partie, aux évolutions des normes et des réglementations, notamment pour le maintien de l'élevage. La collectivité souhaite accompagner le maintien et le développement de l'activité agricole et forestière de son territoire, qui joue un rôle économique primordial, et qui permet également l'entretien des espaces paysagers emblématiques de Souvigné par l'entretien des boisements, par la préservation du bocage et l'entretien des prairies le long des vallées.

14

- Préserver l'outil agricole et forestier

L'objectif, en termes d'organisation du territoire, est d'éviter le mitage des zones agricoles naturelles et forestières par des constructions nouvelles. Pour se faire, la commune s'engage à stopper le développement des hameaux et lieux-dits et à concentrer les nouvelles constructions sur les terrains déjà viabilisés ou enclavés par l'urbanisation antérieure.

- Permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole et forestière et la création de nouveaux sites

Si le nombre de sièges d'exploitation agricole a fortement diminué depuis 1988 (passant de 33 exploitations à 12 en janvier 2016), cette activité demeure prépondérante sur le territoire. Eut égard aux nombreuses contraintes réglementaires auxquelles elle est soumise, il est essentiel que le PLU soit utilisé à bon escient pour que les prescriptions réglementaires au titre de l'urbanisme ne viennent pas constituer des freins injustifiés au développement des exploitations agricoles et forestières en place, à la diversification de leur activité ou à la création de nouveaux sièges d'exploitation au sein de l'espace agricole et forestier. Plus généralement, il est essentiel que les abords des sièges d'exploitation agricole existants ne soient pas soumis à une pression foncière, permettant l'implantation de tiers au sein de l'espace agricole et que les projets des exploitants connus à ce jour puissent aisément être mis en œuvre.

- Tenir compte des circulations agricoles et forestières

Les circulations agricoles et forestières, accès aux terres, aux équipements (bâtiments d'exploitation, concessionnaires en machinisme agricole, silos ...) conditionnent la viabilité économique des exploitations. La configuration de l'urbanisation ancienne du bourg ou des hameaux et les aménagements récents du centre-bourg rendent difficile la circulation des engins dans certains secteurs.

La commune de Souvigné souhaite réaffirmer sa volonté de faciliter la circulation des engins agricole et forestiers par les chemins existants et de tenir compte des itinéraires empruntés en cas de nouveaux aménagements d'espaces publics au sein du bourg ou des hameaux.

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LA MONTEE EN RESEAU DU TERRITOIRE

Consciente de la nécessité d'une bonne desserte numérique pour assurer une mixité des fonctions sur le territoire communal et attirer des entreprises sur sa Zone d'Activités Actiloire, la commune souhaite favoriser la montée en réseau du territoire. Il s'agit donc à travers le PLU de ne pas entraver l'amélioration de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire par les pouvoirs publics, des carences dans la desserte pouvant constituer un frein à l'attractivité de la commune.

OBJECTIF 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le parc de logements de Souvigné est constitué de nombreux logements anciens qui constituent des « passoires énergétiques ». Le travail mené dans le cadre du PLH a d'ailleurs soulevé ce constat à l'échelle de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest.

La commune souhaite accompagner la démarche menée dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes Touraine Nord Ouest pour l'amélioration thermique du bâti, en accord avec la qualité patrimoniale du bourg.

Enfin, la collectivité souhaite permettre la diversification des activités agricoles, particulièrement par la possibilité de valorisation des sources d'énergies renouvelables.

15

1. Réduire les besoins en énergie

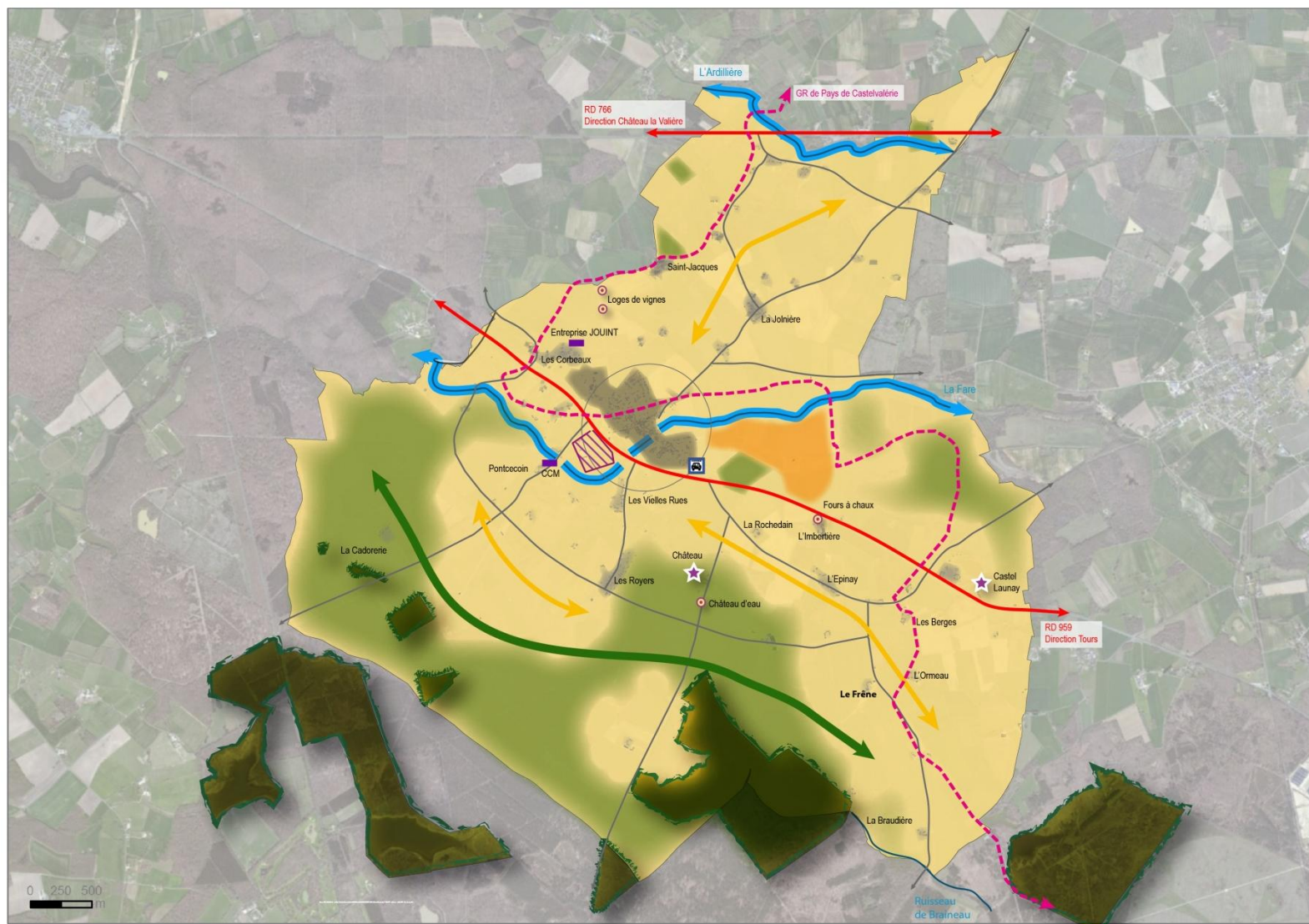
- Pour les futurs constructions neuves : favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'énergies par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation : application des principes du bioclimatisme, mitoyenneté, volume...

2. Encourager et accompagner le recours aux énergies renouvelables

- accompagner le recours aux dispositifs valorisant les énergies renouvelables en lien avec l'habitat, l'activité ou les équipements dans les zones naturelles, agricoles et urbaines, en tenant compte des enjeux paysagers, patrimoniaux, sanitaires et environnementaux.

15






CARTE N°1 DU PADD : TERRITOIRE COMMUNAL






LÉGENDE : PADD DE SOUVIGNE CARTE 1 : TERRITOIRE COMMUNAL

AXE 1 : METTRE EN VALEUR LES ATOUS PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE SOUVIGNÉ, GARANT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



1. Préserver les éléments identitaires paysagers

-  Préserver les boisements
-  Identifier les linéaires de haies et arbres remarquables
-  Préserver les ripisylves de l'Ardillière et de la Fare
-  Stopper la construction de pavillonnaires diffus dans les lieux-dits
-  Préserver les espaces agricoles

2. Préserver les éléments identitaires urbains, patrimoniaux et architecturaux

-  Identifier les édifices remarquables
-  Identifier les bâtiments agricoles remarquables
-  Identifier les éléments de petit patrimoine

3. Prendre en compte la trame verte et bleue dans une souci de conciliation avec les activités humaines

-  Protéger les réservoirs de biodiversité d'importance supracommunale
-  Préserver les vallées et les ripisylves et maintenir une bande de protection

Maintenir ou rétablir les fonctionnalités écologiques des continuités identifiées



-  Continuités d'importance supracommunale
-  Continuités locales

4. Conforter le maillage des itinéraires de promenades et randonnées

-  GR du Pays de Castelvalérie


AXE 2 : ACCOMPAGNER ET MAÎTRISER LE DYNAMISME COMMUNAL

1. Permettre la construction d'une cinquantaine de logements en densification de l'enveloppe urbaine du bourg





-  Densifier au sein de l'enveloppe urbaine du bourg
-  Stopper la construction dans les hameaux

2. Améliorer l'offre en équipements et services en lien avec les besoins des habitants et favoriser le changement de pratique de déplacements

-  Emprise de la carrière «Granulats de Saint-Georges» qui sera en partie retribuée à la commune

-  Matérialiser une aire de covoiturage

3. Favoriser la mixité des fonctions sur la commune

-  Assurer la possibilité pour les entreprises installées de se développer
-  Maintenir le potentiel d'accueil sur la Zone d'activités «Actiroire»
-  Assurer les meilleures conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole
-  Assurer les meilleures conditions nécessaires au maintien de l'activité sylvicole

CARTE N°2 DU PADD : LE BOURG



LÉGENDE : PADD DE SOUVIGNÉ CARTE 2 : BOURG

 Route départementale principale

 Route départementale secondaire

 Voies communales

 Captage d'alimentation en eau potable

 Périmètre de protection non aedificandi

 Périmètre de protection rapprochée

AXE 1 : METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE SOUVIGNÉ, GARANT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1. Assurer les transitions paysagères par rapport aux espaces agricoles et naturels

 Transitions plantées existantes

 Lisières à planter

2. Préserver les éléments identitaires urbains, patrimoniaux et architecturaux

 Préserver les caractéristiques du bâti ancien...

 ... et les prolonger dans les futures opérations d'aménagement

Identifier les édifices remarquables


 Eglise Saint-Clair inscrite au titre des Monuments Historiques et périmètre de protection de 500m

 Autres édifices remarquables

 Eléments de petit patrimoine

3. Prendre en compte la trame bleue et verte

 Préserver la vallée de la Fare et maintenir une bande de protection


 Prendre en compte les sensibilités environnementales dans le choix des sites de développement


AXE 2 : ACCOMPAGNER ET MAÎTRISER LE DYNAMISME COMMUNAL


1. Maintenir une croissance démographique modérée sur le territoire, tout en limitant la consommation foncière


Rentabiliser les investissements liés à la construction de la STEP

 Nouvelle station d'épuration projetée

 Permettre la construction d'une cinquantaine de logements en densification de l'enveloppe urbaine du bourg

 Arrêter l'urbanisation linéaire

 Identifier la réserve foncière restante dans le périmètre de la ZAC «Petit Riz» comme zone à développer à long terme

 Zone de densification (viser une densité de 15 logements/ha)

2. Améliorer l'offre en équipements et services en lien avec les besoins des habitants et favoriser le changement de pratique de déplacements

 Permettre l'évolution des équipements existants

 Terrain vélocross très peu utilisé


 Matérialiser une aire de covoiturage

3. Favoriser la mixité des fonctions sur la commune

 Périmètre de la zone d'activités «Actiloire»

 Garder le potentiel existant sur la zone d'activités «Actiloire»

 Permettre le développement limité des entreprises existantes de taille significative

 Permettre l'installation de petites entreprises, commerces et services au sein des tissus urbains du bourg

 Assurer les meilleurs conditions nécessaires au maintien de l'activité agricole

 Assurer les meilleurs conditions nécessaires au maintien de l'activité sylvicole