

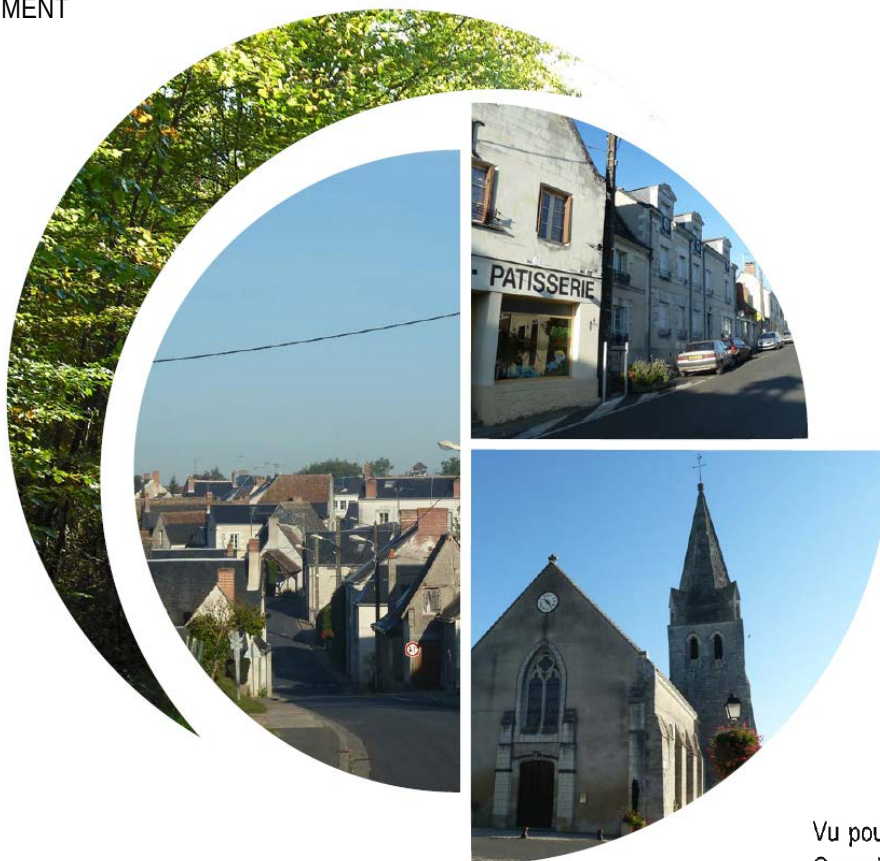
PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date 16 mars 2017 approuvant le PLU.

Le Maire,

Eric LOIZON



PRÉAMBULE	3
RAPPEL DES ENJEUX	4
AXE 1 : PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE.....	5
OBJECTIF 1 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE	5
OBJECTIF 2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DES LOGEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DU BESOIN EXPRIMÉ.....	5
OBJECTIF 3 : CONFORTER L'EMPLOI LOCAL	6
OBJECTIF 4 : CONFORTER LA PLACE DU BOURG	7
AXE 2 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	9
OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE ET LES PAYSAGES	9
OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES	9
OBJECTIF 3 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	9

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 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

Implantée sur le plateau de Ste-Maure, à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de l'agglomération tourangelle, la commune de Thilouze présente la particularité d'être plus proche de Tours que de Chinon, son chef-lieu de canton.

Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau (15.172 habitants en 2011), qui est un des EPCI les plus dynamiques du département d'Indre-et-Loire sur le plan démographique (taux de croissance de + 2.1% par an entre 2006 et 2011). Etant l'une des communes de ce territoire les plus proches de l'agglomération tourangelle, elle connaît un accroissement de sa population plus rapide encore : + 3.0% par an en moyenne entre 2006 et 2011.

Ce renouvellement démographique important contribue au maintien d'une population jeune (193 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 2011) et d'un taux d'occupation des logements important (2,69 personnes par ménage en moyenne en 2011).

La collectivité a accompagné ce dynamisme démographique par la mise à niveau de ses équipements, avec notamment la création de trois nouvelles classes à l'école élémentaire, et la réalisation ou la rénovation de multiples équipements sportifs et récréatifs depuis 2004 (gymnase, bibliothèque, terrain multisport...).

Si la commune reste essentiellement à caractère résidentiel (de l'ordre d'un emploi dans la commune pour 4 actifs résidents ayant un travail), elle conserve néanmoins plusieurs commerces et services de proximité implantés dans le bourg. Plusieurs artisans sont également présents, au sein des lieux de vie ou dans la zone d'activités d'intérêt local du Plessis. Mais cette offre reste fragile et ce d'autant plus que l'évasion commerciale a été favorisée par la construction de l'ordre de 40% des logements neufs dans les hameaux pour la plupart éloignés du centre-bourg depuis l'approbation du POS (plus de 60 logements réalisés en dehors du bourg).

Afin de maintenir la fréquentation de ces équipements, et notamment de conserver des effectifs suffisants pour remplir les 9 classes de l'école (entre 230 et 240 élèves), il est nécessaire d'entretenir un renouvellement démographique suffisant pour permettre d'accueillir une trentaine d'enfants nouveaux à chaque rentrée scolaire. L'accueil de populations nouvelles doit aussi se recentrer sur le bourg de manière à conforter l'animation locale et le dynamisme commercial, et prévenir de coûteux investissements pour renforcer les réseaux d'infrastructures à l'écart du bourg.

Ce recentrage du développement urbain contribuera par ailleurs à mieux affirmer la préservation de la vocation agricole du plateau de Ste-Maure et facilitera la mise en œuvre d'actions en faveur des transports en commun et des déplacements non motorisés. Outre le soutien aux activités agricoles et commerciales, d'autres leviers peuvent être actionnés pour conforter l'emploi local, en particulier dans les domaines de l'artisanat et du tourisme.

La transformation du POS en PLU, qui devra être effective avant le 27 mars 2017 sous peine de caducité du POS, sera aussi un gage de meilleure prise en compte du volet environnemental, le PLU devant veiller à respecter les finalités du développement durable, à savoir la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, l'épanouissement des êtres humains, la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et générations ainsi qu'un développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Les enjeux en matière d'urbanisme viseront par conséquent la maîtrise de l'étalement urbain, la mixité fonctionnelle, la réduction de la consommation d'espace, la promotion des énergies renouvelables, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale ...

AXE 1 : PRESERVER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

Située dans l'aire d'attraction de l'agglomération tourangelle, la commune de Thilouze a doublé sa population entre 1982 et 2012, passant de 817 à 1.628 habitants. Ne comptant que 48 habitants au km², elle reste cependant une commune peu dense où les espaces agricoles, naturels et forestiers occupent encore une place prépondérante.

Afin de préserver la fréquentation de ses équipements et de conforter son animation locale, la commune doit poursuivre son renouvellement mais en axant davantage l'accueil de nouveaux ménages au sein du bourg.

OBJECTIF 1 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE

La croissance démographique rapide observée depuis de nombreuses années (+ 2,3% par an en moyenne entre 1982 et 2012), liée à l'installation de familles nouvelles, a permis de maintenir une population particulièrement jeune, la part des moins de 15 ans représentant 25,0% de la population thilouzaine (contre 21,4% à l'échelle du Pays d'Azay-le-Rideau et 17,6% du département).

Comptant une moyenne de 27 enfants par classe d'âge (permettant en théorie d'envisager l'accueil de 216 élèves à l'école Balzac), la commune de Thilouze scolarise depuis plusieurs années entre 230 et 240 élèves répartis dans 9 classes, soit une moyenne de 26-27 élèves par classe.

Afin de prévenir un vieillissement rapide de sa population, s'accompagnant d'une érosion des effectifs scolaires, elle doit poursuivre un renouvellement démographique suffisant permettant d'assurer la stabilité des effectifs scolaires. Aussi est-il poursuivi un objectif d'une croissance démographique de l'ordre de + 1,3% par an au cours de la décennie à venir. A ce rythme, la population thilouzaine serait de l'ordre de 1.940 habitants à l'horizon 2026, soit un gain de l'ordre de 240 habitants entre 2016 et 2026.

5

OBJECTIF 2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DES LOGEMENTS NÉCESSAIRES

À LA SATISFACTION DU BESOIN EXPRIMÉ

Grâce à l'installation de nombreuses familles avec enfants, la commune de Thilouze conserve une taille moyenne des ménages élevée (2,69 personnes par ménage en moyenne en 2011), largement supérieure à celle observée à l'échelle du Pays d'Azay-le-Rideau (2,46) ou du département (2,17). Le ralentissement de la croissance démographique attendu dans les prochaines années (+ 1,3% par an entre 2015 et 2026 contre + 3,1% par an entre 1999 et 2011) s'accompagnera d'un desserrement des ménages plus rapide, entraînant des besoins en logements croissants pour le compenser. Au total, les besoins en logements non démographiques sont estimés à une trentaine de logements pour la décennie prochaine.

Le gain escompté d'environ 240 habitants requiert par conséquent la production de l'ordre de 90 logements supplémentaires (sur la base d'un taux d'occupation voisin de 2,6 personnes par ménage).

Le besoin en logements global peut donc être estimé à 120 logements environ à produire entre 2016 et 2026, soit une moyenne de 12 logements par an (soit une production légère inférieure à la moyenne de 14 logements par an observée entre 2003 et 2014).

OBJECTIF 3 : CONFORTER L'EMPLOI LOCAL

Entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois dans la commune de Thilouze a progressé de 26 unités mais dans le même temps le nombre d'actifs ayant un emploi augmentait de 75 unités, si bien que le rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs résidents ne varie guère (de l'ordre de 4 actifs résidents pour 1 emploi dans la commune).

L'emploi agricole reculant (perte de 23 emplois en équivalent temps plein entre 2000 et 2010), la création d'emplois locaux passera par le développement des emplois artisanaux ainsi que tertiaires (commerces, services, tourisme ...).

1. Préserver la vocation agricole du plateau de Ste-Maure

L'agriculture est une composante majeure du plateau de Ste-Maure, lui conférant son identité rurale. L'agriculture ne se réduit pas au seul acte de production, mais génère aussi de l'activité en amont et en aval, toute une économie qui apporte une forte valeur ajoutée pour le territoire.

- Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation

Depuis l'approbation du POS, la construction d'une soixantaine de logements dans les différents hameaux de la commune a consommé plus de 11 hectares de terres agricoles, soit une densité moyenne de 5,5 logements par hectare (soit une superficie moyenne des terrains de 1.820 m²). La nécessaire maîtrise de la consommation foncière et la réduction de l'étalement urbain nécessite de recentrer la construction de logements au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate ; en dehors du bourg, seule la création de logements par changement de destination pourra être autorisée (en dehors du logement de l'exploitant agricole sous conditions).

L'objectif, en terme d'organisation du territoire, est d'éviter l'enclavement des terres agricoles dans des espaces urbanisés et à l'inverse, le mitage des zones agricoles par des espaces constructibles. Pour ce faire, la priorité sera donnée au renouvellement urbain ; les extensions urbaines seront limitées à la satisfaction des besoins non pourvus au sein du bourg, en continuité de l'urbanisation existante.

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

Si le nombre de sièges d'exploitation agricole diminue, passant de 26 en 2000 à 16 en 2010, cette activité demeure prépondérante sur le territoire, les exploitations thilouzaines valorisant encore plus de 2.500 hectares.

Il est donc essentiel de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles en place, ou à la création de nouveaux sites d'exploitation au sein de l'espace agricole. Plus généralement, il importe de limiter l'accueil de populations nouvelles au sein de l'espace rural de manière à limiter les risques de cohabitation parfois difficile avec les riverains. Outre le recentrage des constructions nouvelles au niveau du bourg, il conviendra de restreindre les changements de destination en campagne aux seuls ensembles bâtis cumulant un intérêt architectural ou patrimonial et l'absence d'enjeux agricoles à proximité.

- Tenir compte des circulations agricoles

Les circulations agricoles, accès aux terres, aux équipements (bâtiments d'exploitation, concessionnaires en machinisme agricole, silos ...) conditionnent la viabilité économique des exploitations.

Il conviendra donc de tenir compte des itinéraires empruntés en cas d'aménagement d'espaces publics et réfléchir aux solutions envisageables pour remédier aux points noirs (infrastructures sous-dimensionnées ...).

2. Conforter l'activité artisanale

La commune de Thilouze héberge de nombreux artisans implantés dans le bourg, dans la ZA du Plessis créée en 2007 ainsi qu'au sein de l'espace rural (une dizaine d'artisans dans ce cas).

Afin de permettre l'évolution d'activités contraintes au sein de l'espace rural ou l'accueil d'entreprises nouvelles, il est nécessaire d'accroître la capacité d'accueil de la ZA du Plessis, qui ne dispose plus suffisamment de foncier disponible.

Comme le bourg, la ZA du Plessis se situe dans la zone bénéficiant de l'accès internet haut débit le meilleur de la commune du fait de la proximité du central téléphonique. Dans le cadre de la montée en débit, la fibre optique sera rapprochée du domicile. La fibre optique est attendue en priorité jusqu'au sous-répartiteur ainsi que dans la ZA du Plessis, voire jusqu'à chaque abonné au sein du bourg, mais il serait illusoire vu le coût d'attendre une desserte de chaque abonné en milieu rural lorsque l'habitat est dispersé.

3. Préserver l'animation commerciale et de services en centre-bourg

Outre le recentrage de l'urbanisation nouvelle au niveau du bourg, le maintien de l'animation commerciale sera recherché par l'affirmation d'une centralité urbaine resserrée dans laquelle les commerces devront s'inscrire, la commune s'engageant à poursuivre la mise en valeur des espaces publics.

Concernant les services liés à la santé, il est envisagé, de manière à mutualiser les moyens et favoriser leur pérennité, de les regrouper sur un même site, sinon d'améliorer les liens les unissant.

4. Conforter l'économie liée au tourisme

Commune la plus orientale du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, Thilouze reste à l'écart des principaux flux touristiques du val de Loire et de la vallée de l'Indre.

Avec la vallée du Pont Thibault, le pôle sportif et récréatif autour du stade de la Baronne, le circuit cyclotouristique et les sentiers pédestres ainsi que la fête de la chasse et de la nature de Sirand, la commune dispose d'un certain nombre d'atouts, valorisés jusqu'alors par quelques hébergements touristiques (gîtes et chambres d'hôtes).

L'offre d'hébergements pourrait s'étoffer par la valorisation du site du camping aujourd'hui fermé ou le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

7

OBJECTIF 4 : CONFORTER LA PLACE DU BOURG

Implanté à l'origine sur les flancs de la vallée du Pont Thibault, le bourg s'est depuis épaissi, en remontant progressivement sur le plateau agricole. Sa perception lointaine présente désormais des enjeux majeurs d'intégration paysagère.

1. Encourager le renouvellement urbain

Le bourg présente peu d'opportunités de mutation du tissu urbain par démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou constructions dans les friches urbaines ou industrielles. Le renouvellement prendra donc plutôt la forme d'une densification du tissu urbain par comblement de dents creuses (potentiel estimé à une quinzaine de logements supplémentaires possibles), valorisation d'un cœur d'îlot aujourd'hui inaccessible (îlot délimité par la rue de la Baronne, la rue Buissonnière et la rue des Anciens Combattants), réserve foncière d'une superficie légèrement inférieure à 1 ha, et achèvement du lotissement de la Croix St-Charles (une dizaine de lots à venir au sein de la seconde tranche).

2. Contenir l'étalement urbain à la satisfaction des besoins en logements non pourvus au sein de la tache urbaine ou par changement de destination

Trois sites préférentiels d'extension urbaine représentant sur une superficie globale voisine de 6,5 ha sont identifiés pour répondre aux besoins en logements de la décennie à venir :

- Le Bas bourg, dans le prolongement de l'impasse du ruisseau, à proximité de l'école Balzac : site permettant le confortement du pôle scolaire (équipements publics) et l'amélioration du fonctionnement urbain (aménagement de liaisons avec le centre-bourg ...) ainsi que la production d'une demi-douzaine de logements.
- Clos Saint-Michel, dans le prolongement du lotissement déjà réalisé : site offrant un potentiel d'accueil d'une cinquantaine de logements supplémentaires et la réalisation d'un espace vert public à l'échelle du quartier.
- La Baronne, à l'entrée sud-ouest du bourg, face au stade la Baronne : site ceinturant un boisement qui pourrait venir conforter l'espace de détente et de loisirs de la Baronne et satisfaire la production d'une trentaine de logements supplémentaires.

3. Sécuriser les déplacements dans la traverse du bourg

L'aménagement et la mise en valeur des entrées de bourg seront poursuivis de manière à marquer l'entrée en agglomération et inviter à modérer la vitesse.

Les déplacements à pied ou à vélo seront encouragés par la poursuite de la sécurisation des traverses du bourg ainsi que par la poursuite du déploiement du réseau de liaisons douces sécurisés entre les différents pôles d'animation présents au sein du bourg ainsi qu'entre ces derniers et les quartiers plus résidentiels.

Le recentrage du développement urbain facilitera par ailleurs l'accès au réseau de transports collectifs du fait de la proximité des arrêts.

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

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE ET LES PAYSAGES

Les principales trames écologiques présentes au sein du territoire communal sont constituées par les boisements des vallées de Pont Thibault et de Montison et les prairies attenantes.

Ces espaces feront l'objet d'une protection stricte, au même titre que la plupart des boqueteaux et réseaux de haies contribuant aux échanges biologiques.

Les principales zones humides du territoire seront également préservées pour leur contribution à l'amélioration de la qualité des cours d'eau (capacité épuratoire) mais aussi pour leur intérêt biologique et leur participation à la réduction du risque d'inondation.

Les boisements contribuant à intégrer l'urbanisation dans le grand paysage feront également l'objet d'une protection stricte. Un traitement qualitatif des extensions urbaines en limites avec l'espace agricole sera mis en œuvre de manière à assurer leur intégration dans le grand paysage.

9

OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

La commune est concernée par des risques naturels prévisibles d'inondations par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappes ainsi que de mouvements de terrains par retrait – gonflement des sols argileux. Une vigilance particulière sera de mise dans les secteurs exposés.

Il est signalé par ailleurs des risques non cartographiés d'inondations par ruissellement des eaux lors de fortes précipitations, la mémoire locale décrivant ce risque à différents endroits du bourg. Ces phénomènes ont été accentués par le comblement de très nombreuses mares au sein du plateau. Outre le maintien des mares restantes, des dispositions seront prises pour prévenir l'urbanisation de ces zones à risques.

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

Depuis l'approbation du POS, de l'ordre de 25 hectares ont été consommés pour permettre la réalisation d'environ 180 logements supplémentaires, soit une superficie moyenne de 1.355 m² par logement et une densité moyenne de 7,4 logements par hectare.

Au sein des trois sites d'extension urbaine, d'une superficie globale voisine de 6,5 ha, est attendue la production d'au-moins 85 logements supplémentaires, ce qui représente une densité brute globale voisine de 13 logements à l'hectare.

