



DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

COMMUNE DE SASNIERES

28 NOV, 2013

à la SOUS-PRÉFECTURE  
de VENDÔME

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 22 NOV. 2013

approuvant le PLU

Le Maire,

G. Homnon



AGENCE URBA 37

57 rue Nationale

37240 Mantelohat

02 47 59 98 35



PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification ambitieux. Se basant sur l'ensemble des enjeux du territoire, intégrant les problématiques environnementales, il permet à la commune de décider de mesures cadres pour son développement et son évolution.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime la politique d'urbanisme de la commune, ainsi que son projet communal.

Il est conçu à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et exprime donc les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Non opposable aux tiers, il doit néanmoins être retranscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Zonage et le Règlement.

Son élaboration respecte l'article L.123-1-3 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 protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Nous aborderons plusieurs points pour le projet d'aménagement et de développement durables :

1. L'Orientation en matière d'aménagement urbain et d'habitat
2. Les objectifs de modération de consommation et de lutte contre l'étalement urbain
3. L'Orientation en matière d'environnement et de protection des paysages
4. L'Orientation en matière de déplacement et de transport
5. L'Orientation en matière de développement économique et touristique
6. L'Orientation en matière d'économie d'énergie et de communication numérique
7. La Synthèse

# 1. ORIENTATION EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'HABITAT

## CONSTATS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

### Evolution démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2011
Population communale	134	119	104	71	69	99	107
Evolution annuelle moyenne (%)	/	-1,59	-1,68	-3,9	+0,3	+5,4	+2,7

La population communale a diminué depuis les années 60 principalement en raison de l'exode rural. La démographie est en progression depuis la fin des années 90, comme dans les communes voisines. Cette évolution est due à l'arrivée de nouveaux ménages venus remplacer des personnes seules âgées, qui ont déménagées ou qui sont décédées.

### Répartition de la population par tranche d'âges

	1990	1999	2007
Plus de 60 ans	29,6%	31,9 %	27,1 %
Moins de 30 ans	28,2	23,2 %	30,2 %

La population rajeunit sur la dernière période : cela est dû à l'arrivée de jeunes familles avec de jeunes enfants.

### Composition des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population communale	134	119	104	71	69	99
Nombre moyen de personnes par ménage	+3,5	+3,61	+2,89	+2,37	+1,97	+2,15

Les ménages nouvellement arrivés sont des familles de plus de 2 personnes.

### Caractéristiques du parc de logements

	1982	1990	1999	2008	Evolution sur la période
Nombre de logements	61	64	59	68	+7
Résidences principales	37	30	35	44	+7
Résidences secondaires	16	29	14	16	0
Logements vacants	8	5	10	8	0

Le nombre de résidences principales est en augmentation sur la période 1982-2008. Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants sont inchangés. Les logements sont trop petits et ne répondent pas à la demande.

### Risques et contraintes

Le territoire est soumis à différents risques :

- Les risques de mouvements de terrains, dus à la présence de cavités
- Les risques d'aléa retrait-gonflement des argiles
- Le risque de transport de matière dangereuse (canalisation de gaz à haute pression)
- Le risque inondation (rares crues de la fontaine de Sasnières)

# 1. ORIENTATION EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'HABITAT

## Consommation d'espace

Ces dernières décennies, la commune a observé une forte rétention foncière. Peu de terrain a été vendu en vue d'implanter une nouvelle maison, si ce n'est occasionnellement entre membres d'une même famille.

Le bâti est concentré dans un espace restreint sur le coteau, à proximité de l'église. Une parcelle (en dent creuse) reste disponible dans le bourg ancien, au pied de l'église, le long de la RD 108. Dans le quartier de l'être Guillaume, les constructions sont plus éparées, et situées sur de grandes parcelles. Les divisions de ces parcelles permettraient de densifier ce secteur d'habitat.

	Nombre de logements	Moyenne Superficie terrains
Avant 1949	57	885 m <sup>2</sup>
1950-2008	9	2369 m <sup>2</sup>

Données DDT-PAC

Les logements qui ont été construits étaient plus consommateurs d'espace entre 1950 et 2008.

## Projection démographique

Croissance démographique projetée	2%/an
Population estimée en 2025	138
Taille moyenne des ménages	2,20
Nombre de ménages	63
Nombre de logements à réhabiliter	2
Rétention foncière de logements vacants	6
Nombre de logement à construire	16
Dents creuses	4
Superficie des lots	600 - 900 m <sup>2</sup>
Foncier nécessaire hors dents creuses	9 000 m <sup>2</sup>
<b>Foncier brut nécessaire hors dents creuses (y compris la voirie et la rétention foncière)</b>	<b>15 000 m<sup>2</sup></b>

La projection indique une croissance de 2 % par an qui implique un peu plus de 15 logements.

La superficie des lots a été estimée de 600 à 900 dans une logique de densification des espaces bâtis et de réduction de la consommation des espaces agricoles.

# 1. ORIENTATION EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'HABITAT

## OBJECTIFS

### *Maîtriser la croissance démographique*

- Accueillir de nouveaux habitants pour confirmer le dynamisme démographique, dans un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain.

### *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle*

- Développer des offres diversifiées
  - En fonction de la taille des terrains proposés
  - En fonction du type de bien (logements à construire ou logements anciens)
  - En fonction du mode d'occupation (propriétaire, locataire, locataire aidé)
- Favoriser la reprise de logements vacants
  - Inciter à la reprise et la réhabilitation de logements vacants en visant la diminution de ces logements à 8% (11 % en 2008)

### *Limiter la rétention foncière*

- Mettre en place des outils administratifs et financiers pour mettre sur le marché des terrains non bâtis
- Contenir l'urbanisation en assurant un développement maîtrisé et équilibré
- Densifier et développer le bourg et le hameau de Vaux-Bourdin

*Tenir compte des secteurs soumis aux risques et aux contraintes pour développer les zones d'habitat*



Offres diversifiées dans la taille des constructions



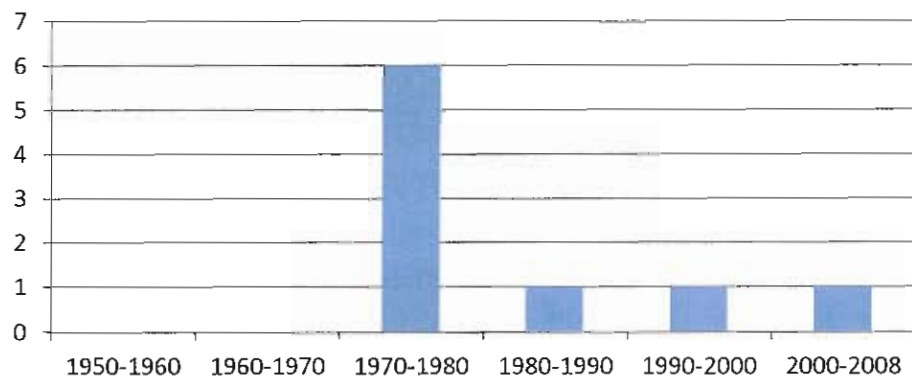
Construction à réhabiliter

## 2. OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

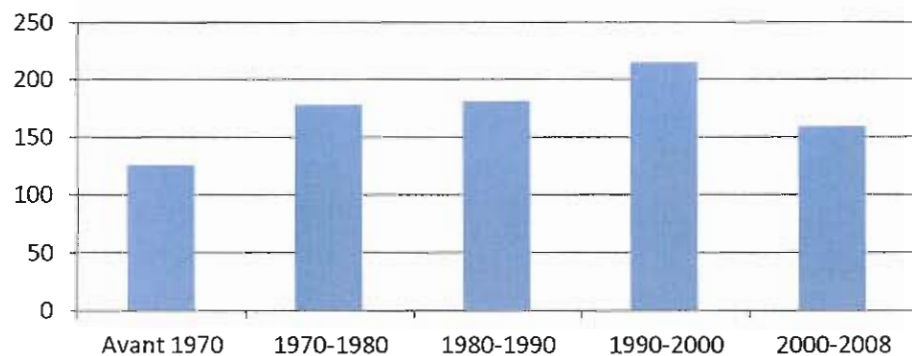
### CONSTATS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

L'évolution de la construction est très faible.

*Evolution de la construction des maisons (1950-2008)*

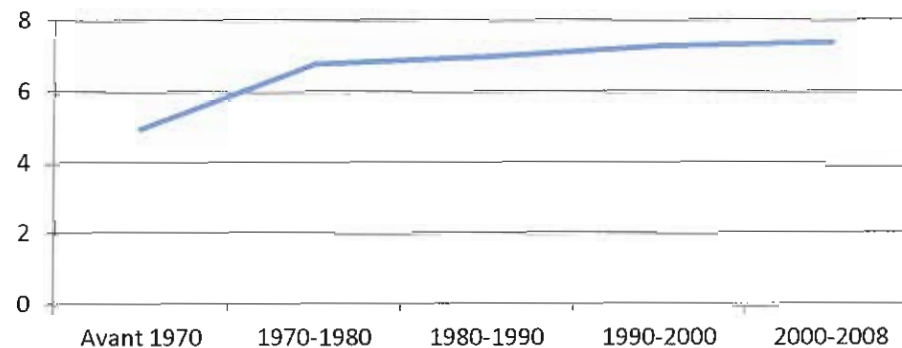


*Evolution des surfaces moyennes des maisons en m<sup>2</sup>*



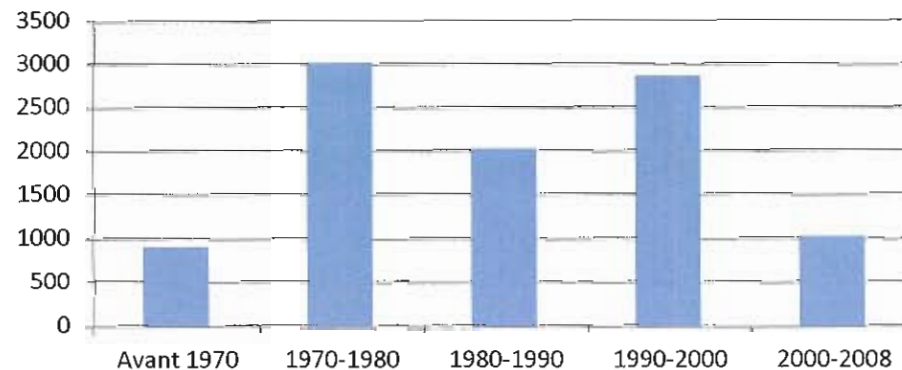
Depuis 1970, les maisons construites à Sasnières sont de grande surface.

*Progression de la consommation d'espace sur la commune en ha*



En 1970, l'ensemble des terrains dédiés aux maisons représentait 5 ha. Depuis une progression de 2 ha a été observée sur la période 1970-1980. Depuis la progression a été très lente.

*Evolution de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains par nouvelles maisons (m<sup>2</sup>)*



Les terrains consommés pour une construction neuve depuis 1970 sont compris entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup>.

La consommation d'espaces naturels a été faible, malgré la grande taille des parcelles. Sur les dix dernières années, seuls 1000 m<sup>2</sup> ont été consommés.

## 2. OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### OBJECTIFS

*Limiter la consommation foncière et réduire la consommation d'espace par logement neuf*

- En diversifiant les formes urbaines : habitat individuel, habitat individuel groupé, ou forme d'habitat intermédiaire.
- Inciter à la construction sur des terrains inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> pour limiter la consommation d'espace.
- Permettre une densité moyenne de 8 à 13 logements par hectare.
- En concentrant le développement urbain dans le bourg

### 3. ORIENTATION EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PROTECTION DES PAYSAGES

#### CONSTATS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PROTECTION DES PAYSAGES

##### *Un patrimoine naturel diversifié*

- La vallée de la Fontaine de Sasnières ; ce cours d'eau traverse le territoire communal du nord au sud sur plusieurs kilomètres. Il est bordé d'espaces naturel spécifique appelé ripisylve.
- De grands étangs
- La forêt de Prunay et d'autres boisements plus petits couvrent la moitié de la superficie de la commune.



Bourg homogène fondu dans le paysage vu du jardin du Plessis-Sasnières

##### *Une activité agricole céréalière*

- Les plateaux cultivés représentent 38 % de la surface communale au nord ouest et au sud de Sasnières

##### *Des paysages de qualité*

- Un bourg homogène assez concentré
- Un bâti bien intégré dans son environnement
- Une vallée et des coteaux dégagant des cônes de vue intéressants

##### *Un patrimoine bâti et vernaculaire préservé*

- Des constructions de caractère
- Des éléments d'architecture traditionnelle



Boisements et terres agricoles forment des paysages vallonnés variés



La Fontaine de Sasnières

### 3. ORIENTATION EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PROTECTION DES PAYSAGES

#### OBJECTIFS

##### *Protéger et valoriser la trame bleue et la trame verte*

- Protéger les espaces naturels (espaces boisés)
- Protéger les cours d'eau et les étangs
- Préserver la ripisylve et le lit majeur des cours d'eau

##### *Favoriser le maintien de l'activité agricole*

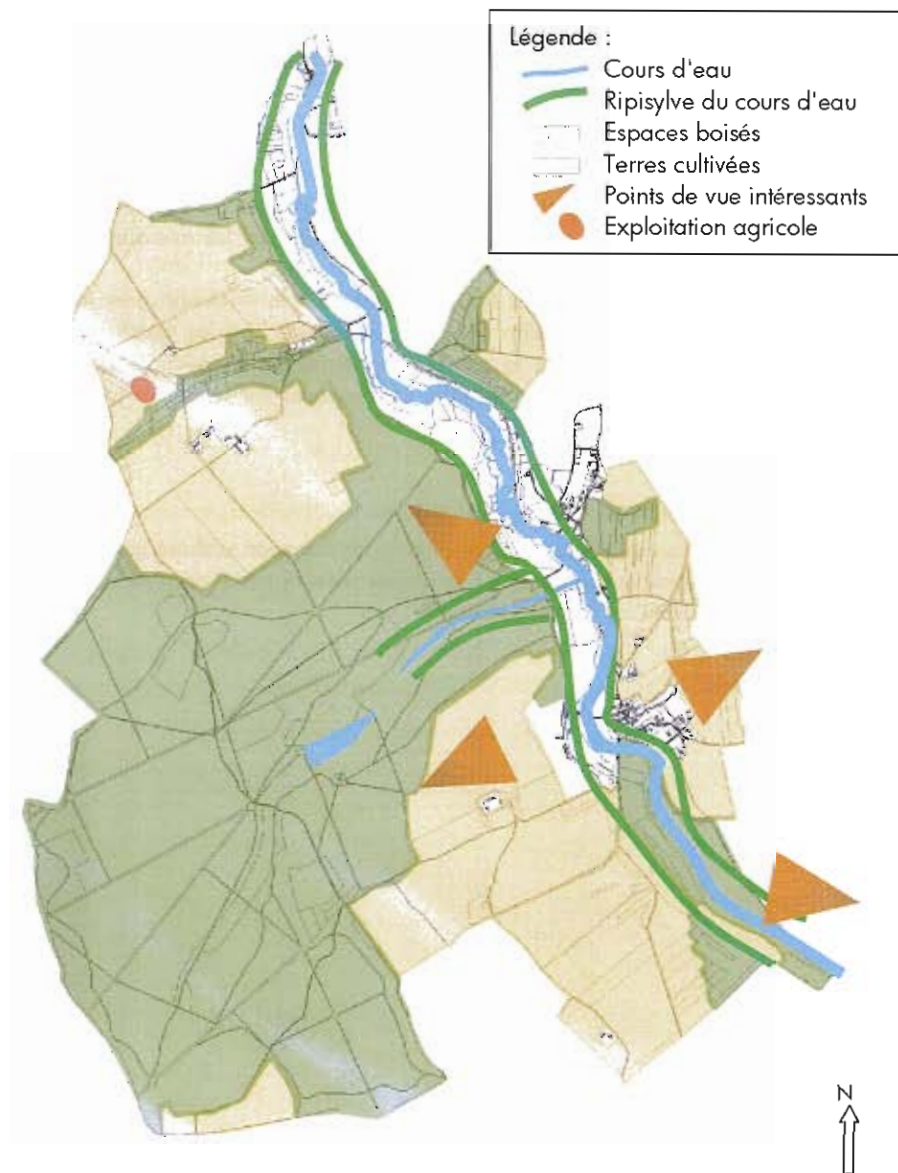
- Préserver la vocation agricole des terres exploitées
- Mettre en place les conditions d'une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage

##### *Préserver le patrimoine de la commune*

- Conserver le caractère pittoresque du bâti ancien
- Veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti ancien
- Être attentif à l'interface entre l'espace public et privé

##### *Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables*

- Valoriser les points de vue omniprésents sur les vallons, le bourg et les coteaux



## 4. ORIENTATION EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE TRANSPORT

### CONSTATS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORT

#### *Circulation des piétons*

Le bourg est agrémenté de ruelles exclusivement piétonnes qui permettent de relier les rues par le cœur des îlots bâtis. Ces espaces sont utilisés par les riverains (principalement les élèves qui rentrent de l'école...).

Les déplacements des piétons se font principalement le week-end pour la promenade. Ce sont soit des visiteurs du jardin du Plessis-Sasnières, soit les habitants du village. Ces parcours, qui s'étendent vers la campagne, manquent de sécurité (largeur de trottoirs, traversées piétonnes...), de signalétique et d'espaces de rencontre (aire de pique-nique, zone de jeux pour les enfants...).

#### *Transport en commun*

De nombreux bus de transport en commun ou de transport scolaire transitent par Sasnières. L'arrêt de car, situé sur la place de la Liberté n'est ni matérialisé, ni sécurisé. Les usagers ne peuvent pas l'utiliser en toute sérénité.



La Place du village isolée du bourg où se trouve l'arrêt de car scolaire



Les cheminements piétons dans le bourg

## 4. ORIENTATION EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE TRANSPORT

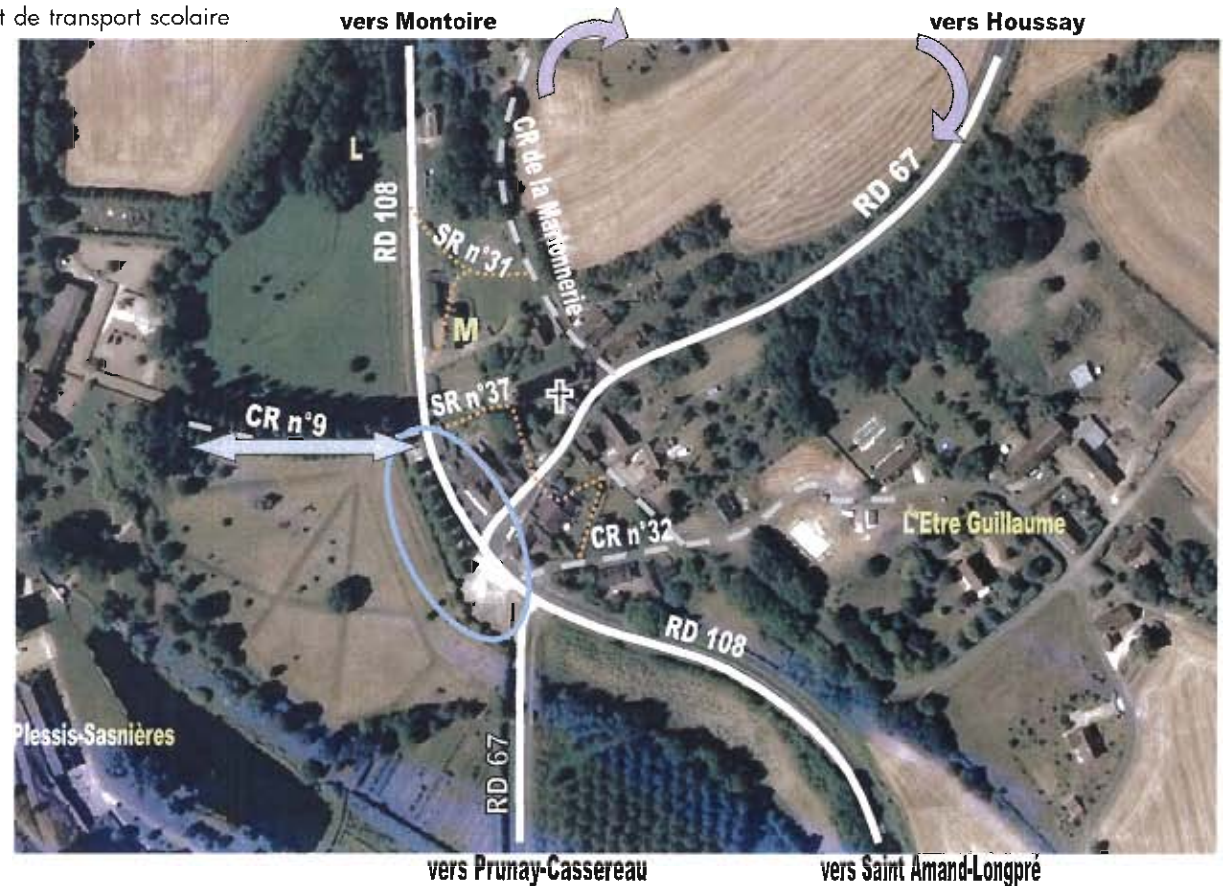
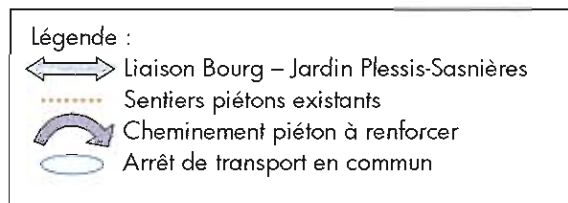
### OBJECTIFS

#### *Favoriser les déplacements dans le bourg*

- Envisager l'aménagement d'une zone de rencontre dans le bourg ancien
- Sécuriser et conforter les liaisons douces
- Créer une liaison douce entre le bourg et le jardin du Plessis-Sasnières
- Développer une signalétique pour créer une boucle de promenade dans le bourg

#### *Améliorer la lisibilité des arrêts de car*

- Audit d'aménagement en cours sur le bourg et la place de la Liberté
- Aménager et sécuriser les arrêts de transport en commun et de transport scolaire avec une signalétique adaptée



## 5. ORIENTATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

### CONSTATS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

#### *Une activité touristique attractive*

- Le jardin du Plessis-Sasnières, labellisé jardin remarquable, accueille environ 9000 visiteurs par an.
- La communauté de communes met en place des circuits de randonnée pédestre



Le tourisme vert



#### *Une activité agricole bien répartie*

- Une exploitation agricole viable perdue
- Deux sièges d'exploitations pour des surfaces de moins de 15 hectares
- De nombreux agriculteurs exploitent les terres de Sasnières, tout en habitant sur d'autres communes limitrophes.

#### *Une activité artisanale et commerciale limitée*

- Trois sociétés dont le jardin du Plessis-Sasnières ont leur siège social sur la commune.



Une agriculture céréalière

## 5. ORIENTATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

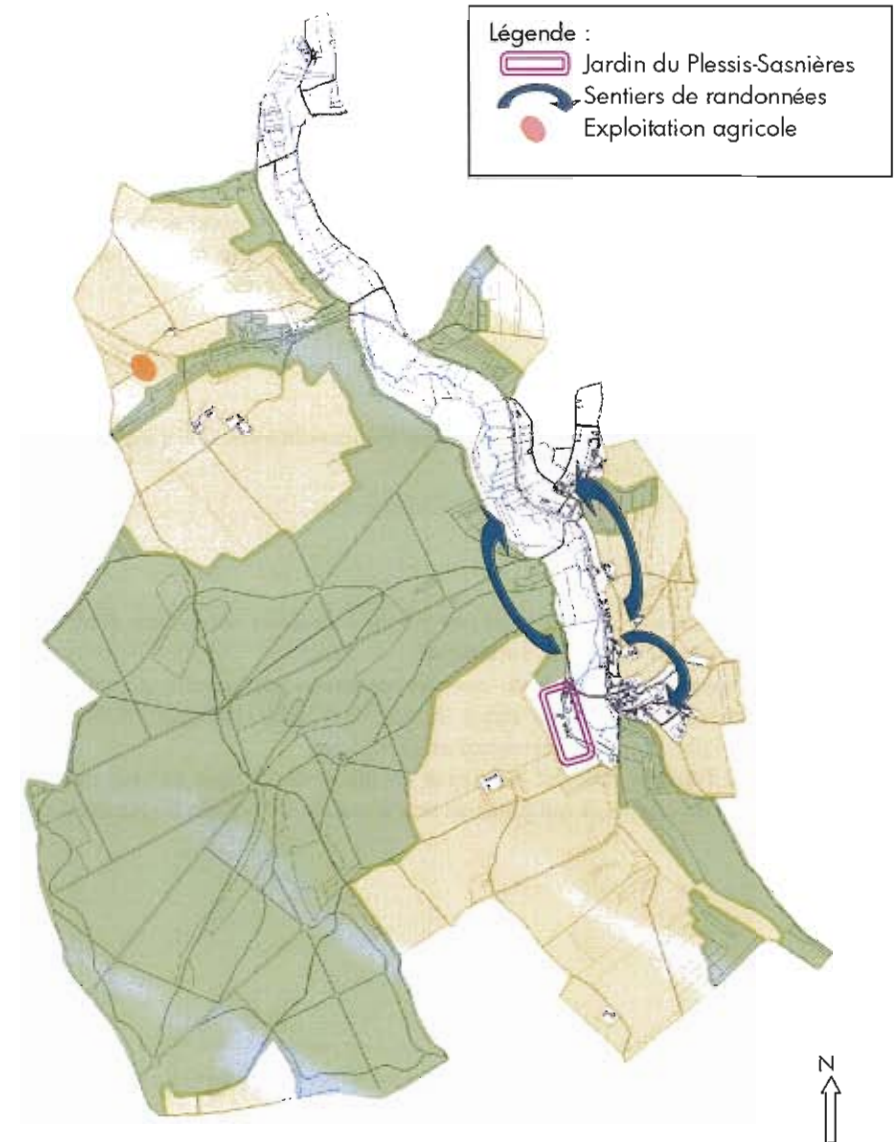
### OBJECTIFS

#### *Mettre en avant le tourisme vert et culturel*

- Promouvoir le jardin labellisé du Plessis Sasnières
- Développer le tourisme vert par la création de chemins dans le bourg et les coteaux
- Valoriser le patrimoine par les sentiers de randonnée

#### *Favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire*

- Permettre l'installation ou l'extension d'exploitations agricoles



## 6. ORIENTATION EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### CONSTATS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE COMMUNICATION NUMERIQUE

#### *Transport en commun*

De nombreux bus de transport en commun ou de transport scolaire transitent par Sasnières. L'arrêt de car, situé sur la place de la Liberté, n'est pas matérialisé et ainsi pas visible. Les usagers potentiels n'ont pas connaissance de cet arrêt.

#### *Co-voiturage*

La place de la Liberté est une aire de co-voiturage qui s'est naturellement créée pour quelques véhicules.

#### *Communication numérique*

Le territoire de Sasnières n'est pas très bien desservi par le haut débit. Les abonnés ont des difficultés à se connecter sur internet.

Le département a estimé que la présence du jardin du Plessis-Sasnières rendait indispensable la mise en place du très haut débit. Un appel d'offre a été lancé pour la mise en place de la communication numérique.

France Telecom réfléchit à la mise en place de la fibre optique sur le tracé de la ligne telecom déjà enfouie qui présente une servitude à l'échelle du territoire communal.



## 6. ORIENTATION EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### OBJECTIFS

*Inciter à l'utilisation du transport collectif et du co-voiturage*



- Identifier les arrêts de transport en commun et de transport scolaire
- Maintenir et promouvoir par une signalétique pour les aires de co-voiturage

*Développer les communications numériques*


- Appel d'offre en cours pour la mise en place du Très Haut Débit sur Sasnières
- Projet de France Telecom pour la mise en place de la fibre optique

## UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE PAYSAGER A PRESERVER

**Protéger et valoriser la trame bleue et la trame verte**

- Protéger les espaces naturels (espaces boisés)
-  Protéger les cours d'eau et les étangs
-  Préserver la ripisylve et le lit majeur des cours d'eau




**Favoriser le maintien de l'activité agricole**

-  Préserver la vocation agricole des terres exploitées
- Mettre en place les conditions d'une bonne intégration des bâtiments agricoles

**Contenir l'urbanisation en assurant un développement maîtrisé et équilibré**


-  Densifier et développer le bourg et le hameau de Vaux-Bourdin

**Prendre en compte les secteurs soumis aux risques et aux contraintes**




-  Risques liés au sol et au sous-sol
-  Risque de transport de matière dangereuse
-  Risque inondation

## PRESERVER LE PATRIMOINE TRADITIONNEL ET METTRE EN AVANT LE TOURISME VERT ET CULTUREL

**Préserver le patrimoine de la commune**


-  Conserver le caractère pittoresque du bâti ancien
- Veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti ancien
- Etre attentif à l'interface entre l'espace public et privé

**Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables**

-  Valoriser les points de vue omniprésents sur les vallons, le bourg et les coteaux
-  Mettre en avant le tourisme autour du jardin classé du Plessis Sasnières
-  Développer le tourisme vert par la création de chemins dans le bourg et les coteaux

## UNE ACCESSIBILITE POUR LES PIETONS A RENFORCER

**Favoriser les déplacements dans le bourg**

-  Envisager l'aménagement d'une zone de rencontre dans le bourg ancien
- Sécuriser et conforter les liaisons douces
- Créer une liaison entre le bourg et le jardin du Plessis-Sasnières
- Développer une signalétique pour créer une boucle de promenade dans le bourg

